

Bækkegården Referat af ordinært obligatorisk afdelingsmøde 9/9 2026

Michelle fra UBS byder velkommen. Administrationen præsenterer sig. Michelle Andersen er Administrator for Bækkegården, Michael Topsøe-Jensen er regnskabsansvarlig, Karsten Nielsen er Driftsleder og Rene Thuesen Vicevært.

21 boliger er præsentable til mødet.

Tonni Fonberg valgt til dirigent.

Michelle Andersen og Lis Jacobsen valgt til stemmetællere.

Anne Leth valgt til referent.

Fremlæggelse af Beretning

Denne var udprintet til alle. Der var 5 min til gennemgang af denne og herefter kunne der stilles spørgsmål. Der var ingen spørgsmål til denne.

Fremlæggelse af Budget udkast 2027

Michael Topsøe-Jensen fremlægger Budget Udkastet 2027, som er ny på posten. Hans forklaring på huslejestigningen på 10,33 % er at, lånet til tagrenoveringen er hovedparten af stigningen på 5,97% og de sidste 4,36% er almindelige index reguleringer. Altså almindelige stigninger i forbindelse med verdenssituationen. Samtidig skulle vi være tilfredse med så lille en stigning, da der gennem de sidste 12 år i gennemsnit kun har været stigninger på 1,12%.

Der kigges på tidligere huslejestigninger 5-6 år tilbage og her har der været store stigninger. Michael fastholder at der har været alt for få stigninger i årenes løb og dermed er stigningen nu et efterslæb.

Der stilles spørgsmål til: om kommunen har godkendt budget udkastet på 10,33%. Michael Topsøe-Jensen fortæller, det har de ikke, og vi skal huske på, at UBS er til for os beboere og ikke interesseret i de store stigninger. Det er et lukket system som udregnes helt separat for Bækkegården og stigningen er nødvendig i forhold til taglånet. Afdelingen har på et ekstraordinært afdelingsmøde d. 28. maj 2025 godkendt den estimerede stigning på 6,92%.

Der stilles spørgsmål til Køkken Renoveringen og lånet fra 2017/2018: Udover afdelingens egne midler på 1,8 mio., skulle der lånes 2 mio. Dette er nu forlænget med 10 år. En forklaring på at, der muligvis er skrevet forkert og dermed kunne spørgsmålet ikke besvares. Det vil blive undersøgt nærmere.

Der stille spørgsmål til optagelsen i DUAB som skulle være en bedre, sikrere og billigere løsning/administration: Dette besvares med at Bækkegården er en lille

afdeling for sig selv og ved at, komme ind i DUAB ville Bækkegården være bedre sikret i et større selskab. Hertil var der spørgsmål vedr. tab ved fraflytninger.

Oplæsning af notat til indkaldelsen til generalforsamlingen d. 16/5 2018.

Michelle Andersen forklarer omkring tab ved fraflytninger, hvortil Michael Topsøe-Jensen henholder sig til dagsordenen og spørgsmålet ikke vedrører budgetudkastets gennemgang.

Der spørges ind til tag lånet, om det er et fastforrentet lån: JA, Det er et 1 % fastforrentet lån. Der spørges indtil over og underskud, hvad der menes med afvikling over 3 år; Det er fordi der ikke må være det ene eller andet og regnskabet skal helst gå i 0 kr.

Der var undren over, at der var en del spørgsmål til budgetudkast, som ikke kunne besvares og henledes til samme situation som ved etableringen af fjernvarmen.

Der stilles spørgsmål vedr. huslejestigningen må forekomme når arbejdet med fejl og mangler i forbindelse med tagrenoveringen ikke er færdiggjort. Dette blev egentlig ikke besvaret, men det aftales af dem der havde skader i lejligheden efter tagrenoveringen og som ikke var udbedret, skulle maile information omkring dette til Anne Leth som vil samle dette i en opgørelse til UBS.

Budget Udkastet 2027 blev nedstemt med: 16 stemmer imod, 2 stemmer for og 3 stemmer blank.

Indkomne forslag

Bilag A: Her stemte 12 for, 9 imod. 0 blanke.

Dvs. at der ikke må være trampoliner i haverne. Dette skal noteres i beboermappen Husorden.

Endnu en beboer er fremmødt til mødet, hvorfor antallet af lejemålet er forøget til 22.

Bilag B: Parkeringspladser vedr. ændring til max 4 gæstepladser samt udvidelse af eksisterende pladser og de resterende gæsteskilte laves om til privat. Dette blev nedstemt: 9 stemte imod, 7 stemte for og 6 stemte blank.

P. plads betaling: det skulle undersøges om administration og omkostningerne ville blive for dyrt og omstændigt: dette er der kommet svar på fra administrator Michelle Andersen: *Der vil være et administrationshonorar til os for håndteringen af disse p-pladser: kr. 750 pr. år pr. p-plads. Herudover vil man skulle fastsætte den månedlige leje pr. p-plads, som skal afspejle, hvad det ellers ville koste i nærområdet, og umiddelbart vil vi tænke et sted mellem kr. 200-300 pr. md. pr. p-*

plads. Afdelingsmødet har ikke godkendt udgiften til administrationshonoraret for håndteringen af p-pladserne, hvorfor det vil være vores anbefaling, at der indkaldes til et ekstraordinært møde med kun det punkt på dagsorden, før arbejdet med opdelingen af garagen foretages.

Jeg Anne Leth, tænker det bliver for dyrt en post og vælger det så ikke har interesse og vil ikke gøre yderligere.

Forslag til opdeling af garagen til dem der har motorcykler: Svar fra Administrator Michelle Andersen: Vi har undersøgt dit forslag omkring opdelingen af garagen, så den kan bruges af beboerne til parkering af motorcykler, og BL Danmarks Almene Boliger oplyser således:

"Udlejning af garager, der ikke er en del af det lejede, som den enkelte lejer har eksklusiv adgang til, udlejes normalt efter reglerne i Erhvervslejeloven. Dvs. garagerne bliver udlejet på en separat lejekontrakt og skal administreres efter reglerne i Erhvervslejeloven. Så i forhold til dit spørgsmål vil jeg klart anbefale, at garagerne udlejes efter Erhvervslejeloven, hvor der er klare anvisninger til varsling af lejen, opsigelse etc."

Dette tror jeg Anne Leth bliver for omstændeligt og ønsker ikke at gøre brug af dette. Forslaget blev dog godkendt med 16 stemmer for, 0 stemmer imod og 6 stemte blankt. Punktet må tages op igen, hvis der skulle være stemning for dette.

Lukning for gennemgang. Der var delte meninger om gennemgangen af uvedkommende og få påsat lågen igen. Der blev foreslået forskellige skilte, som ingen kunne blive enige om, og det blev affejt i forbindelse med støtte/ hjælp fra hjælpemiddelcentralen til kørestolsbrugere. Der kom ikke en afstemning, men det var tydeligt ikke et godt forslag. Forslaget blev trukket tilbage.

Nyttehaver: 8 stemte for, 0 stemte imod og 14 stemte blank, til at der kunne etableres flere nyttehaver i forlængelse af eksisterende. Dem der ønsker nyttehave skal selv stå for etableringen og skal være af samme størrelse som eksisterende nyttehaver. Det blev også vedtaget, at en nyttehave skal bruges til det, det er og vedligeholdes, bl.a. for ukrudt så det spredes til de andre haver.

Den gamle legeplads: 13 stemte for, 1 stemte imod og 8 stemte blankt: Det aftales at, for at minimere udgiften, skulle der bruges en have dag / arrangement til bortskaffelse af sten. Brædder bruges til plantekasser, der blev nedstemt, da der ikke var nogen der ville passe/ pleje disse. Brædder bliver ligeledes fjernet på havedag/arrangement.

Porten lukkes: Her var der delte meninger. Forslaget blev nedstemt. 1 stemte for, 19 stemte imod og 2 stemte blankt.

Nye termostater til Fælleshusets radiatorer: Dette punkt skal undersøges nærmere, i forbindelse med den høje fælles fjernvarme udgift. Dette varetager UBS Driftsleder Karsten Nielsen. Afventer svar.

Hegn ind mod skov ved Hagbardsvej: Det blev vedtaget. Dog skal der indhentes tilbud på materialer og typer inden endelig afgørelse.

Ændringer til beboermappen; Indledningen ændres til: 8 stemte for, 7 stemte imod og 4 stemte blankt.

En boligafdeling med mange beboere er som et lille samfund, hvor vi er fælles om mange ting og derfor også er afhængige af hinanden. For at alle kan trives, er det nødvendigt, at vi tager hensyn til hinanden og følger nogle fælles regler som er gældende inde som ude.

Nattefred 22.00-07.00 hvor der forventes ro og hensyntagen til naboerne. Overtrædelse kan føre til klager og i nogle tilfælde indgriben fra boligadministrationen eller i værste fald politianmeldes.

Ordensreglementet er lavet for at skabe tryghed, ro og gode forhold for alle beboere – og for at passe på vores bygninger og fællesarealer.

Reglerne skal være med til at sikre, at der er ro og orden, og at vores boligområde holdes pænt og i god stand. Når vi passer godt på vores fælles områder og undgår unødvendige skader, er vi samtidig med til at holde udgifterne til vedligeholdelse nede.

Det er vigtigt, at vi alle tager ansvar og viser hensyn. Forældre skal også hjælpe deres børn med at forstå reglerne og vise dem, hvordan man tager hensyn til andre.

Når noget bliver ødelagt, skal det repareres – og udgifterne bliver i sidste ende betalt af os beboere gennem huslejen. Derfor er det i alles interesse, at vi passer på vores fælles boligområde og respekterer hinanden.

Nogle beboere har forladt mødet, således at antallet af repræsenterede lejermål er 18.

Beboermappen punkt side 7: Rulleskøjte, boldspil, løbehjul og lign:
Nedstemt. 6 stemte for, 7 stemte imod og 5 stemte blankt,

Nyt punkt til beboermappen: **Støj og leg**: 18 stemte for, 0 stemte imod og 0 stemte blankt.

Hensyn til hinanden og støj

Alle beboere skal vise hensyn til hinanden og være opmærksomme på, at højlydt adfærd kan være til gene for andre. Dette er også gældende for musik og tv samt telefonsamtaler.

Der bør derfor udvises særlig hensyn ved råben, meget højt tale- og støjniveau samt gentagne eller langvarige skrig og højlydt leg, især i og omkring boligerne.

Børn skal naturligvis have mulighed for at lege og udfolde sig, men det er forældrenes ansvar at vejlede deres børn og sikre, at legen foregår med hensyn til de øvrige beboere.

Det gælder også, når børn opholder sig på fællesarealer. Forældrene bør være opmærksomme på, om børnenes adfærd bliver så højlydt eller vedvarende, at den er til væsentlig gene for andre.

Det handler ikke om, at der skal være helt stille, men om almindeligt hensyn, ansvar og respekt for hinanden, så alle kan føle sig trygge og have mulighed for at få ro i deres bolig.

Sidste punkt i bilag B er udgået, da punkt med lukning for gennemgang ikke blev vedtaget.

Punkterne EVT: blev ikke drøftet. Administrationen var gået hjem 19.45 og det giver mening de får disse spørgsmål på mail. Dog blev omkostningerne drøftet omkring kontoret nr. 32 og driftskontoret i Roskilde, men fik ikke et svar, der var fyldestgørende.

Bilag C: Prisen Pr. m2.

Denne udregning blev forklaret, men om det blev forstået, er uvist.

Vaskeriet: Der er en udfordring med vask og tørring, når der kun skal bruges tørretumbler. Der er behov for at tørretumbler kan låses til vasketiden, da der er nogle der ikke overholder eller tænker over reglerne. Karin retter selv henvendelse til Nortec om problematikken, som så forhåbentlig bliver løst.

Valg.

Formand: Anne Leth blev genvalgt

Lene Bøje trak sig og Mikkel Carlo Warlo tager Lene Bøje`s position

Tonni Fonberg trak sig som suppleant.

Lis Jacobsen og Jonatan Svendsen blev valgt som suppleanter.

Der var ingen, der meldte sig som Repræsentantskabsmedlem.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Anne Charlotte Leth

Afdelingsformand

På vegne af: Bækkegården

Serienummer: c6c54935-946d-42c3-b6b5-034cfc91c4b0

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-09-28 12:50:17 UTC



Tonny König-Fonberg

Dirigent

Serienummer: 5a621cb7-638d-487d-9690-5ace16b81c8e

IP: 212.130.xxx.xxx

2026-09-29 09:15:19 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.