

Referat af Afdelingsmøde den 1. september 2026 i Hessensgade/Po- lensgade (5-401)

Til stede:

Fra UBS: Kristoffer Kristensen og Michael Hellner

7 lejemål – (Jeppe Christoffersen, Lisbeth Larsen, Mai-Brit Ladekarl, Cilita Madsen, Jóngerô
Lundsbjerg, Anna Welin og Annika Rosendal)

1. Valg af dirigent

Kristoffer Kristensen, UBSbolig, blev valg som dirigent.

Det blev konstateret, at mødet var rettidigt indkaldt og dagsorden blev godkendt.

2. Valg af stemmetæller og referent

Lisbeth Larsen og Jongerd Lundsbjerg blev valgt som stemmetællere.

Annika Rosendal blev valgt som referent.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde

Jeppe Christoffersen fremlagde formandens beretning:

- **Juletræ** med lys i 2025/2026. Der var lidt udfordringer med at finde hullet i græsplænen, så det er besluttet at der inden julen 2026 støbes et nyt hul. Der var tale om et arrangement med juletræstænding og samling af beboere evt. med lidt julegodter, det håber vi på at få gjort i år.
Dette er også en opfordring til at alle lejere kan melde ind og tilbyde at stå for arrangementer som fx juletræshygge eller andre hyggelige arrangementer for at samle os beboere.
- **Markvandring og øvrige aftaler/tiltag - Opfordring til UBS** om at de tager teten på aftalte tiltag, så det ikke er os herfra, der skal skabe strukturen og sikrer at der bliver fulgt op og tingene samt at de sættes i gang.
Forslag til markvandring 2027 – alle er velkomne til at komme med forslag til tiltag på ejendommen (fx petanque bane, bænke, swimmingpool eller lign.)

Synlige forandringer/tiltag:

Gade:

- **Karnapper** er blevet malet grå (ved en fejl blev de øverste karnapper malet blå og ikke grå som vi forventede – og den blå farve var indkøbt og der var betalt for lift mm – så på ønskelisten er, at de males grå, men det bliver først ved luft i budget).
- Døde træer er fældet og der er sat yderligere **plantekasser** op.

Gård:

- Der er blevet lagt fliser, så der er en ensartethed i hele gården.
- Låsestandere til ladcykler er opsat.

- Der bliver sat mere lys op - 2 havelamper sættes op mod nr. 18 ca ved legehuset og cykelstativerne.
- Øvrige malerarbejder i 2026 – der mangler kun en enkelt karnap i gården.
Rester af diverse maling fra malerarbejder står i kælder, så vi kan friske op på have/gård-dage.
- Gennem længere tid var der episoder med **blomster** som var blevet ødelagt mm. Der blev omdelt sedler fra UBS og det har virket. Gårdens blomster står flot, og der har ikke været episoder siden – tak til jer forældre, der har taget snak med jeres børn.
-

Kælder:

- Der er blevet pletmalet
- Opsat metalplader, som beskytter væggene ved affaldsafhentning.
- Nøddugange er åbnet op.
Kristoffer undersøger hos Keld om det er rottesikret, hvis ikke skal det gøres fx med et net under el.lign.
- Vandhaner er lukket af. - dog er hanen ved nr. 18 åbnet igen, så der kan vandes på gaden – hvor vi har et par på 3. sal i nr. 18 der passer de to plantekasser ud for nr. 18. Øvrige plantekasser står gartneren for (med beplantning, der helst skal kunne passe sig selv).

Opgange:

- Hovedrengøring i marts/april. Det pynter altid og er fast hvert år.
- Festlokale og toilet er der aftalt hovedrengøring 1 gang årligt.
På afdelingsmødet blev der givet udtryk for at det ønskes at der tilføjes vinduespudsning 2 gange årlige. Jeppe får det i planen hos Rengøringsagenterne.
- Røgalarmer sættes op – tilbud ligger hos UBS. (når der kommer luft i budget vil det blive udført – ellers i 2027)

Lejligheder:

- Der etableres i januar 2027 en stikkontakt ved internetstikket i alle lejligheder.

Vaskeri:

- Rulle og gammelt vaskebord er fjernet.
- Nyt bord sat op og der bliver malet.
- Koste og fejebakker indkøbt.
- Vaskevogne serviceret.

Der opfordres til at overholde reglerne og ikke henstille diverse poser med tøj eller vaskemidler, når man ikke selv benytter vaskeriet – reglerne flyttes, så de bliver mere synlige samt der opsættes yderligere information om brug af vaskerie.

Fælleslokale:

- Ny skydedør sat op, så det bliver muligt at lukke af fra kælder mod stuen – og derved benytte kælder alene (når festlokalet ikke er udlejet)
- Låse omlagt.
- Ny malet over det hele.
- Der bliver indkøbt høje cafeborde, som kan benyttes fx i kælder når/hvis bordtennisbord slås sammen.

Bordtennis-rum:

- Malet og kan nu udlejes til alle. Det koster kr. 30,- pr. time. Lokalet kan i første omgang lejes ved henvendelse til en af nedenstående:
 - Jeppe Christoffersen – mobil 22917224
 - Cilita Madsen – mobil 26355851
 - Annika Rosendal – mobil 26401513
 - Jóngerô Lundsberg – mobil 40633301
 - Lisbeth Larsen – mobil 26144029
 - Mai-Brit Ladekarl – mobil 26839850
- Der er erstatningspligt ved ødelagte genstande. Nøgleansvarlig tjekker bat/bord/net og rengøring efter udlejning og skriver hvem det er udlejet til og eventuelle skader, i bestyrelsens/festlokalets fælles kalender.
- Der bliver snarest udarbejdet regler/procedure for Leje af bordtennisrummet. De vil efterfølgende blive sat ind i beboerinformationen og i facebookgruppen.

Etablering af bordtennisrummet (skydedør mm) er taget fra beboerrepræsentationskontoen, som vi jo alle betaler ind til og som bestyrelsen kan råde over til formål, der kommer alle i ejendommen til gavn.

Øvrigt:

Hashrygning som var blevet bemærket og efterfølgende omdeling af sedler. (Det har virket) men vi skal være obs på at der også findes medicinsk cannabis, som vi ikke kan sætte under samme rammer.

Der har desværre været nogle episoder med **Stenkast** ud mod Polensgade. Konsekvensen var at sten blev fjernet og lagt fliser alle steder. Det har heldigvis virket, og vi har ikke haft klager på den front siden.

Opfordring til at holde øje med børns adfærd i gården og hjælpe dem med oprydning. Klager fra naboejendommen over boldspil op ad muren og bolde/genstande/sten som kastes over muren samt "aggressive" beboere, der hentede bolde mm.

Konsekvens: Vi indstiller at spille mur og benytter boldbanerne i stedet for. Kristoffer sender en fælles skrivelse ud til alle lejere.

Opstramning på storskrald og sortering. Igen må jeg henstille til bedre tilgang til dette. Det er dyrt for os alle sammen, når der ikke sorteres korrekt.

Ofte opleves skrald bare stillet på midten ved affaldscontainerne eller usorteret affald stillet i storskraldsrum, som andre efterfølgende skal sorterer.

Fælles Have-Dag Forår: Succes – Plantekasser med krydderurter, brug dem!

Cykloprydning: Lidt men godt. Der blev stillet en del ud – men hurtigt efter stod der kun 3 gamle lig tilbage og politiet henter kun brugbare cykler, resten skal til storskrald (hvor der dog kun medtages 2 cykler ad gangen).

Der arbejdes pt. på en opdatering af info på facebook siden, da det der ligger er gammelt og trænger til en oprydning.

Havemand Lasse status er at det er en succes.

Skrald i opgange/gade/gård: Opfordring til alle om at samle op – så vi kan holde det pænt. Når det ser pænt ud, så er det lettere at holde. Og forhåbentlig medfører det også at alle tænker sig om en ekstra gang inden de smider affald – vær et forbillede!

Ting i opgangene: De vil blive fjernet i løbet af efteråret – Få dem selv af vejen – **Brandsikkerhed.**

Indbrud i kælder: Vi har ikke siden starten af året haft flere indbrud – ser ud til at være løst men tjek alligevel hvem I lukker ind og tjek jeres kælderrum ofte! – Husk at lukke have og opgangsdøre dagligt, da det vil besværliggøre adgang.

Fælles Have-Dag Efterår Søndag den 13/9-2025: Fokus på indendørs. – bestyrelsen mødes kl. 9.30, havedagen starter kl. 10 med morgenmad og afsluttes med pizza.

Juletræs Tænding 2026 Vi vil gerne holde et fælles arrangement, men er der tilslutning?

Budget. Jeg holder løbende møder med UBS om bl.a. budget. Som vi kommer til at se under gennemgang af budgettet er der pt. status Q.

Til slut vil jeg bare opfordre til at deltage i bestyrelsesarbejdet! Selv om man ikke vil i bestyrelsen kan I jo godt melde ind hvis I ønsker at stå for et arrangement (måske fastelavn el. lign.) Og på fremmødet her i dag, skal vi måske overveje at afdelingsmødet skal være med spisning, så flere måske deltager?

Beretningen blev taget til efterretning og der var ros til formanden for hans store arbejde i det forgangne år.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2027

Kristoffer fremlagde budget 2027

Der lægges op til huslejestigning på 3,53% (side 1) og det er grundet, som i kan se i budgetudkastet bl.a. ejendomsskatter (konto 106) Renovation er generelt faldende i KBH, men det gælder ikke hos os, da der er en del ekstra udgifter for fejlsortering og ekstra afhentning – I SKAL SORTERE. (konto 109) (regningen kan kun sendes videre til lejeren når der er bevis for hvem der har sat det)

Små poster på forsikring

(Konto 114) – vicevært, glatførebekæmpelse er sat op da vi har oplevet hårdere vintre samt der er lidt stigende lønudgifter jf. overenskomster.

Konto 116 – 116.1 – går ud med hinanden da det er afsat i vedligeholdelsesplanen (se evt. på hjemmesiden hvor det fulde budget ligger – dette har ikke indflydelse på huslejen, da de er afsat)

Konto 120 er det der koster på huslejen da vi har balanceleje og derfor selv skal betale for den 30-årige plan for vedligeholdelse.

Og så er der regler for at vi ikke må komme under 1,15 mio ved årsudgang

Konto 133 er fx fra corona og underskud, som skal tilbagebetales nu og over de næste 3 år

Konto 201.1 – det er dette beløb der skal fordeles som huslejestigningen.

Opsummering - Det er bl.a. ejendomsskatter, glatførebekæmpelsen og renovationen der gør vi får en større huslejestigningen – generelt er 2,5% meget normalt i stigning

Budgettet blev vedtaget

5. Behandling af eventuel indkomne forslag

Maling af plantekasser med Keim Lasurmaling – Indsendt af Anna Welin

Det vil koste ca 8000 kr. at få det malet – og Kristoffer oplyste, at det vil være muligt i indeværende budget. (dvs er udgiftsneutralt)

Anna vil undersøge hvorvidt graffiti mm. kan vaskes af. Da det er afgørende for beslutningen.

Det udlægges til afdelingsbestyrelsen at træffe den endelige beslutning.

6. Valg

Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

På valg er følgende

- Mai-Britt Ladekarl
- Jeppe Christoffersen
- Jongerd Lundsberg

Alle er valgt uden modkandidater

Valg af suppleanter

Celita Madsen blev genvalgt

Anna Welin opstillede og er valgt som suppleant

7. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Vi er én af 25 afdelinger i DUAB – vi kan stille med 1 repræsentant til repræsentantskabsmødet der som regel afholdes i maj måned.

Det er der de større linier drøftes – overordnede budgetter osv.

Hvis ingen stiller op kan afdelingsbestyrelsen stille et medlem senere.

Ingen opstillede, så pt. vakant

8. Eventuelt

Planlægning af næste års afdelingsmøde:

torsdag den 2. september 2027 kl. 17.30 start med mad – møde startes kl. 18.00

Manglende tilbagemeldinger fra UBS og vicevært

Flere klagede over specifikke problemer i lejemål, hvor UBS eller vicevært ikke vender tilbage, og sagerne så "hænger". Meld gerne ind igen.

*Kristoffer pointerede, at det ikke er hensigtsmæssig og at det er vigtigt at fejl og mangler fortsat meldes til UBS. **Hvis det opleves at der ved fejlmelding ikke sker noget vil Kristoffer meget gerne informeres herom** – sæt ham gerne på cc. når der rykkes for svar (Kristoffer: krk@ubsbo-lig.dk)*

Punkterede ruder

Flere har fejlmeldt med ikke hørt tilbage fra UBS – på sidste afdelingsmøde blev der opfordret til at melde ind, så det er frustrerende at der så ikke kommer tilbagemeldinger.

Der blev spurgt ind til om der kunne komme et skriv fra UBS om at melde ind, så omfanget kunne blive registreret og der kunne laves en plan – Kristoffer søger for dette.

Køkkengennemgang – udskiftning *begynder fra næste år og alle lejemål bør få skiftet køkken over en 12 års periode.*

Det bliver et standard kvikkøkken med hvide låger. Ønskes andet vil man kunne bruge den individuelle råderet for fx at vælge en anden bordplade el.lign.

Afdelingsbestyrelsen kan få indvirkning på rækkefølgen i udskiftningen.

Kristoffer vil se om der findes en liste over hvornår de nuværende køkkener er opsat i de forskellige lejemål, som kan drøftes/gennemgås med afdelingsbestyrelsen.