



A/B Ulriksborg
1926 – 2026
100 år

4. november 2026 fylder andelsboligforeningen 100 år.
Foreningen – altså. Murstenene er ældre. Allerede i 1923 blev murstenene lagt og i året efter boede der andelshavere.
Byggeregnskabet forelå 9. maj 1925. Det hele blev bygget for 1.548.295,81. Sådan ca. hvad nogle af vores store andele koster i dag.
Hele den indledende dans om ejerskabet og stiftelsen af A/B Ulriksborg, kan i læse på næste side.
Denne jubilæumspjece bygger videre på 70.års hæftet. De som kan huske den – eller måske er i besiddelse af den – vil nikke genkendende til dele af historien. Den nyere historie herefter er vores ansvar.
Vh. bestyrelsen



Ulrik Johan Carl Birch – født 25 oktober 1883 - død 10. oktober 1913.

Dansk flyvepioner og bogtrykker fik sin flyveruddannelse i Frankrig hvor han også oplevede sit første flystyrt.
Tilbage i København udførte han ”akrobatflyvninger” og flyvninger med passagerer fra Tivoli. I 1913 fik han med sit fly ”ørnen” ansættelse i det nyoprettede Marinens flyvevæsen som pilotinstruktør.

Han døde, efter skader fra den første flyveulykke i Danmark - med dødelig udgang.

Hans død blev så adgangsbilletten til få vores vej opkaldt efter sig.

Begyndelsen.

Den 4.juli 1922 blev ”De Forenede Andels-Boligforeninger” stiftet. Med det formål, at producere boliger for den jævne befolkning til en overkommelig pris.

Meningen var at samle administrationen af flere andelsboliger, for at tilvejebringe gode og sunde boliger. I fællesskab skulle der planlægges og gennemføres nybyggeri og på denne måde spare penge. Når bygningerne stod færdige, skulle der oprettes lokale foreninger med en fælles administration.

Det var private mennesker der tog initiativet. Senere viste det sig, at der også var flere skjulte forretningsmæssige motiver i denne konstruktion.

For at blive medlem i hovedforeningen, måtte hver enkelt tegne sig for en andel på 500 kr. Det var mange penge dengang.

Andelshaverne i en af foreningens 7 ejendomme, der ikke havde tilknytning til hovedforeningen, skulle betale et egentlig andelsindskud, svarende til et års boligafgift.

På den årlige generalforsamling i ”De forenede Andels-Boligforeninger” var der altså to slags medlemmer. De oprindelige stiftere og så alle dem der bare ønskede en bolig. Stifterne havde gennem udviklede regler sikret sig klar dominans, selvom de ikke boede i en af ejendommene. De almindelige andelshavere havde således kun ringe indflydelse på forholdene omkring deres egen bolig.

I slutningen af 1925 blev det for meget for de almindelige andelshavere. De følte sig udnyttet på det groveste og

begyndte at organisere sig.

Men først den 4.november 1926 lykkedes det 7 andelshavere at få indkaldt til en stiftende generalforsamling for den forening vi i dag kender som ULRIKSBERG.

Generalforsamlingen blev afholdt på Cafe de Paris. Mindre kunne ikke gøre det. Man enedes om at nedsætte en bestyrelse – ULRIKSBERGS første:

Formand: Hr. mekaniker A. Wahl
Kasserer: Hr. Løjtnant N. Hansen
Medlem: Hr. Snedker O.S.Olesen
Medlem: Hr. Betonstøber E.Jensen
Medlem: Snedkermester Lassen

Den første opgave for den nye bestyrelse, var at blive frigjort fra ”De Forenede Andels-Boligforeninger”. I de gamle gulnede protokoller beskrives denne kamp, der ofte blev ført med ikke særlig fine midler.

Den endelige skilsmisse skete da ULRIKSBERG blev tilskødet ejendommen d.9.juli 1930. Fem år efter den stiftende generalforsamling.

Hvornår har en forening egentlig jubilæum? Er det murstenene der tæller eller er det da foreningen blev dannet? 1949 var foreningen vært for en ”lille dram” i anledning af 25års jubilæet. Her var det åbenbart 1924 der talte. 1973 markeredes 50års jubilæet, med en øl og en vand. Her var det så 1923 der talte - begge gange murstenene. 1994 var det planen at markere det med en fest. Det blev i stedet til et 70års jubilæumshæfte. Murstenene igen. 2026 vælger vi den stiftende generalforsamling som fødselsdato.

De tidlige år.....



Og så adskillige år senere.....



Uddrag af forhandlingsprotokollerne 1926 -1949

20.november 1926: Det blev besluttet at haverne skulle være prydhaver. Anvendelse af lofterne til beboelse er ikke tilladt.

26.februar 1927: De første ordensregler og love vedtages.:

16..maj 1927: Indskrænkning af gadebelysningen på Ulrik Birchs Alle ville træde i kraft fra den 6.maj til 8.august. Regnskabet viste et overskud på 16.87 kr. De skulle bruges på at afholde de to næste bestyrelsesmøder. En andelshaver ansøgte om at måtte lade en elektrisk rulle installere i UBA 3 st. Dette kunne ikke imødekommes, da der allerede fandtes en rulleforretning.

2.maj 1928: Medlemsmøde i Stjerne Kroen. Forslag om at huslejen indbetales til en bank.

9.januar 1929: Der var indkommet 36.00 kr. fra Vibe Hastrup for leje af reklameplads på hovedtrapperne. Små skilte.

25.marts 1929: Medlemsmøde i Stjerne Kroen. Det blev oplyst, at skøderne på ejendommen endnu ikke var blevet overdraget til foreningen. Hvis overdragelsen ikke er sket senest den 1.juli ville foreningen standse boligafgiftsindbetalingerne til underafdelingen. Og selv overtage administrationen af boligforeningen.

6.februar 1930: Ekstraordinært medlemsmøde med dagsordenen: 1. Valg af dirigent 2. Meddelelse fra afdelingsbestyrelsen. Umiddelbart derefter konstituerede generalforsamlingen sig i boligforeningen Ulriksborg med dagsorden: 3. Valg af dirigent 4. Forslag til vedtægter 5. Valg af bestyrelse 6. Eventuelt. Der blev redegjort for de førte forhandlinger, der gjorde Ulriksborg til herre i eget hus.

23.april 1930: Ulrikborgs første ordinære generalforsamling. Et forslag om lys på køkken-trapper og kældre blev tilbagekaldt.

6.juni 1930: Bestyrelsen besluttede at ansætte Revisions og Forvaltningsinstituttet til at revidere foreningens regnskaber.

18.november: 1931: Henvendelse til Københavns Sporveje om at oprette et stoppested udenfor eller i nærheden af ejendommen.

4.april 1933: En andelshaver får lov til at opsætte bræddeskillerum i en stue, for på den måde at få plads til en husassistent.

19.januar 1934: Da børnene ofte ved leg ødelægger skærnkasselågene, er der blevet opsat pigtråd på plankeværket.

22.marts 1934: Generalforsamling. Et medlem foreslog, at det afholdes tøndeslagning for børnene til fastelavn hvert år. Formanden oplyser, at lovene ikke gav bestyrelsen midler til at afholde sådanne arrangementer. Den første tøndeslagning afholdtes i 1938.

22.august 1934: Bestyrelsen ansøger belysningsvæsenet, om at gadelampen ud for nr.10 bliver en hel nats lampe og ud for nr.1 en halv nats lampe.

20.september 1938: Forretningerne underskriver andelsbevis og boligkontrakt og er nu fuldgældige andelshavere i Ulriksborg.

29.september 1939: Boligforeningen får besøg af politiet der søger oplysninger om kældrenes størrelse med henblik på at gassikre ved luftangreb.

28.november 1939: Det pålægges foreningen at købe økser, skovle, lygter og mange andre ting til brug ved evt. luftangreb. Kældrene til

beskyttelse, skulle dækkes med sandsække for vinduerne og vinduesrammerne afstives.

23.februar 1944: Påbud fra ministeriet om gennembrydning af brandvægge efterkommes.

18.oktober 1944: Det bliver besluttet på et bestyrelsesmøde, at gadedørene skal lukkes kl. 20.30 Grundet disse ufredelige tider.

20.marts 1946: Ordinær generalforsamling. Første forslag om husdyrhold. Nedstemt. Andelshaver nr.31 ønsker at få det værelse tilbage, der blev frataget andelen i 1936 og indlagt under anden andel. Der blev forespurgt om der ikke stod noget i boligkontrakten om tilbageførelse til oprindelig stand. Dette nægtedes. Generalforsamlingen på lagde bestyrelsen at andel 31 fik sin lejlighed bragt tilbage til

oprindelig størrelse hurtigst muligt. Forslag fra bestyrelsen om at købe en andel til funktionærlejlighed for gårdmanden. Nedstemtes.

27.marts 1946: De 3 vaskekoner i foreningen anmoder om lønforhøjelse fra kr. 80 til kr. 100 pr. måned. Efter forhandlinger mellem foreningen og vaskekonerne enedes om kr. 92. Formanden og kasserer får telefon betalt af foreningen.

2.oktober 1947: Foreningen køber andel 89 til funktionærbolig for gårdmanden.

17.marts 1948: Ordinær generalforsamling. I stedet for lejeforhøjelse, skulle andelshaverne 17.50 i juni og december måned samt at der ikke ville blive udbetalt rentepenge fra året før.

Fire kasserere.

N. Hansen	1926-1961
C. Nielsen	1961-1991
O. Andersen	1991-2000
M. Wilhelmsen	2002-2006

**Herefter overgik funktionen
til en valgt administrator.**

Syv formænd på 100 år.

A. Wahl	1926-1944
H. P. Pedersen	1944-1973
O. Andersen	1973-1985
S. Vinther	1985-2001
Elmaz Zulfovski	2001-2003
Bendt Andersen	2003-2006
Arnt Rossing	2006-

Uddrag af forhandlingsprotokollerne 1950 - 1991

16.november 1950: Københavns brandvæsen forlanger at porten ved nr.14 gøres 10 cm. Brede for at en brandbil kan komme ind i gården.

16.juli 1950: Foreningen har købt andel 1 og lejet den ud midlertidigt. Andel 1 er i dag kontoret.

21.februar 1951: En andelshaver søger om tilladelse til at opsætte et køleskab i lejligheden. Tilladelse gives under forudsætning af at det fjernes ved fraflytning.

17.marts 1953: Det vedtages, at foreningen skal gå i gang med at ordne toiletterne i nr.1 og nr. 176. Pris kr. 3000.

19.oktober 1953: Gasvandvarmere holder sit indtog i UB.

12.november: 1956: Bestyrelsen modtager fra A/S Atlas en skrivelse om opsætning af køleskabe i UB. Man mener ikke at det har nogen interesse for foreningen.

23.januar 1957: Der forelå to overslag for centralvarme. Kr. 410.000 og 500.000.

12. marts 1957: Ordinær generalforsamling. Det vedtages at sætte lamper over hoveddørene. Hvert medlem betaler et engangsbeløb.

15.september 1958: Låse til gadedøre indkøbt og monteret.

7.marts 1961: Ordinær generalforsamling. Forslag om at familiehaven (ved nr.14) indtages og der bygges garager. Forslaget ud sættes til den næste generalforsamling. Formanden og kassereren for lønforhøjelse. Kr. 100/andel/år.

30.august 1971: Der påbegyndes montering af dørlåse på alle gadedøre i UB. Tilladelse til husdyrhold nedstemmes.

26.maj 1975: Ekstraordinær generalforsamling. Det bliver besluttet at alle vinduer i UB skal udskiftes med termovinduer. Pris for hele projektet andrager 1.100.000 hvor staten yder et tilskud på 350.000. Boligafgiften stiger med 50%.

6.januar 1976: Bestyrelsen bevilger indkøb af fejmaskine til gårdmanden i UB. Der indkøbes pengeskab til kontoret.

14.august 1976: den første gårdfest afholdes.

26.marts 1980: Ordinær generalforsamling. Formanden fremkom med forslag om at indtage tørrelofter til de underliggende lejligheder. Så nogle lejligheder kunne blive mere attraktive. Forslaget blev vedtaget.

14.november 1983: Første andelshaver melder sig med ønske om udvidelse af 4.sals lejlighed.

6.juli 1985: Tilbuddene på dørtelefoner åbnes. Arbejdet tilfalder vores elektriker S.G.Nielsen.

19.juni 1989: Første 4.sals lejlighed udvidet med ekstra værelse i loftsetagen. To andre interesserede andelshavere har meldt sig. Brandsikring af UB igangsættes.

28.marts 1991: Foreningen indkøber EDB udstyr til elektronisk regnskab. Samtidig skal boligafgiften betales over PBS.

31.oktober 1991: Andelshaverne i stuelejlighederne i lille UB, afgiver retten til haverne, hvorefter de er foreningens ansvar



Det "gamle" Ulriksborg

Vedligehold og forbedringer.

Allerede fra foreningens start blev der ofret penge på vedligeholdsarbejder. I bevidstheden om, at det var billigere at vedligeholde end at vente til der skulle udskiftes.

Foreningen smed ikke om sig med penge i starten. Således blev det i 1927 besluttet at sætte en lampe op ved kælderdøren i 174, da der var fare for at beboerne kunne falde, grundet den uheldige udformning trappen havde. I forhandlingsprotokollen står der at læse i 1932: *"efter gentagne klager over urenlighed i kældergangen ved nr.5, får formanden bemyndigelse til at lade opsætte en lampe"*. Således gjorde lyset i kældrene sit indtog.

1928: tilbuddet på maling af hoved – og køkkentrapper lød på 5667.00 kr. I gennemsnit blev køkkentrapperne malet hvert andet år op til midt i halvtredserne.

1933: det blev besluttet at der skulle lægges linoleum på hovedtrapperne.

På generalforsamlingen i 1934 kom bestyrelsen med forslag, om at lade indlægge elektrisk lys på køkkentrappe, kældergange, cykel og vaskekældre. Forslaget blev vedtaget med stor majoritet. Dog var der en andelshaver der mente, *"at når der var lys disse steder, ville folk jo nok skramle ved nat-tetide"*. Prisen på dette lysorgie beløb sig til 2283.50 kr.

På generalforsamlingen i 1953 besluttedes det, at nu skulle der også være lys på tørrelofterne. Det holdt hårdt, da hver andelshaver måtte aflevere 10 kr. af egen lomme, *"da foreningen på dette tidspunkt ingen penge havde til den slags udskjelser"*. Som et lille plaster på såret, lod bestyrelsen 25 watt pærerne i vaskekældrene udskifte med 40 watt. Året efter måtte lyset i gården brænde hele natten i perioden 1.oktober til 1.april.

I 1973 strammede oliekrisen også i UB. Juletræet i gården måtte undvære lyskæden.

I 1975 blev samtlige vinduer i UB udskiftet med – grønne - termovinduer, da der samme år var mulighed for at få tilskud fra staten på 30%. Udgiften beløb sig til 1.100.000 kr. Tilskuddet vi fik fra staten var 350.000 kr.

1987: hovedtrapperne fik den store omgang, og da det blev muligt at få statstilskud til det.

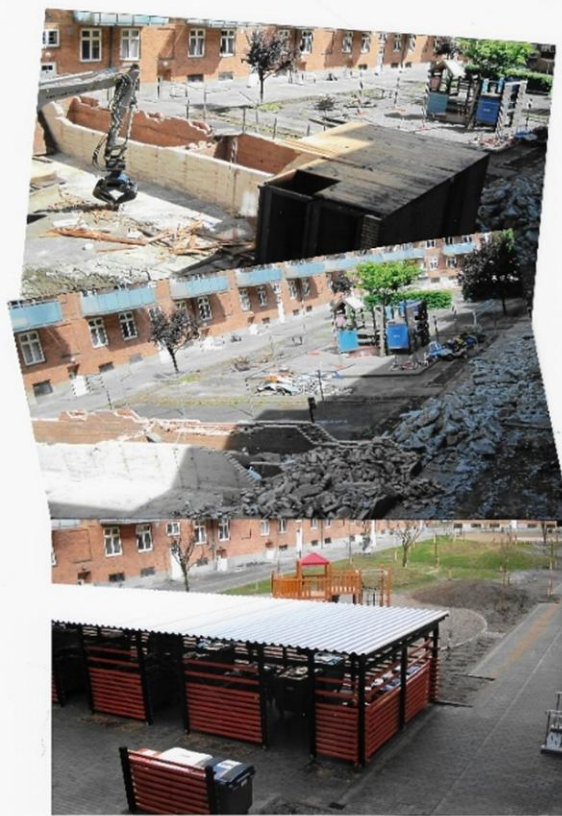
2019: på generalforsamlingen i april blev det vedtaget at renovere de tolv opgange til gadesiden. Et projekt til 7.mill. Det blev afsluttet i juli 2020.

Gårdene.

På generalforsamlingen i 1964 vedtoges det – i samarbejde med Lykkehøj/Højdevang at gennemføre en gårdsanering af den store og lille gård. Plankeværket fjernes og tre skarnkassehuse bygges. Den største modstand kom fra andels-havere i Lykkehøj, der var bange for, "at beboerne fra UB ville opholde sig på sol-siden af gården i hele sommerperioden". I 1964 er saneringen gennemført for en pris af 121.394. For UB 54.804 kr.

I 2011 faldt der pludselig - forbindelse med etableringen af grønne gårde i København - kommunale penge af til Ul-riksborg. Det var blevet vores tur. Det blev til den gård vi kender i dag. Kom-munen betalte etableringen – de to for-eninger betaler driften. Samtidig ned-sattes et fælles gårdlaug med eget bud-get.

I 2016 var den gal med kloakkerne i Lil-legård. Delvis manglende strømpeforing af kloakken, medførte omfattende opgravning



Ny gård på vej -billeder af Henning Olsen

af Lillegård. Som altid med den slags skulle en del andre forhold laves i samme om-gang. Omfangsdræn ved bageren, nye kæl-dernedgange, nye stolper omkring lege-pladsen, ny belægning samt en hel del an-dre ting.

Sagen blev derudover emne for en ekstra-ordinær generalforsamling, indkaldt af an-delshavere som var utilfredse med en æn-dring af kældertrappernes placering. Det gav generalforsamlingen dem ret i. Lege-plads samt tørreplads blev betalt i samar-bejde med nabeforeningen Højdevang.

Lidt om værdier.

Anskaffelsesværdi inkl. forbedringer, den offentlige ejendomsværdi og valuarvurdering. Det er den rejse vores ejendoms værdi har været på. Helt frem til 1980 var det anskaffelsesværdien samt forbedringer der figurerede som ejendommens værdi. I dagens lys sølle 1.942.781 kr.

Fra 1981 blev det den offentlige vurdering der talte – 5.870.000 det år. Så steg den løbende: 1990 – 10.860.000 og 2000 – 28.650.000.

Men med ny lovgivning i 2005, hvor belåning i de enkelte andele blev mulig, spirede også ønsket om højere værdier blandt andels-haverne i Ulriksborg.

På generalforsamlingen i 2006 blev det vedtaget, at andelshaverne fremover, skulle have mulighed for at vælge mellem den offentlige ejendomsvurdering og den såkaldte valuarvurdering. Dette blev så muligt på generalforsamlingen i 2007.

Den indhentede valuarvurdering lå på 137 millioner

Både revisor og administrator understregede, at andelskronen kunne falde næste år, hvis man valgte den maksimale andelskrone på grundlag af valuarvurderingen, da foreningen var midt i et byggeprojekt, som ville påvirke nettoformuen.

Generalforsamlingen år 2007 valgte alligevel at benytte den maksimale andelskrone. Det skete med stemmetallene 40 for 30 imod. En 800 andel steg således fra 491.519 kr. til 965.000 kr.

Den faldt så de næste to år i træk, så den i 2009 endte på 615.448.

Lidt af en rutsjetur. De kommende års bestyrelser drog den lærdom, at en stabil andelskrone - uden for mange op og nedture – var at foretrække. Så en ”konservativ” vinkel blev anlagt fremover.

Andelskronen er ikke faldet siden.

Udvalgte værdier gennem årene

1932 - 1.407.897

1950 - 1.095.904

1970 - 1.030.234

1980 - 1.942.781

1981- 5.870.000

1990 -10.860.000

2000 - 28.650.000

2007 -137.152.593

2008 -110.409.409

2018 -128.800.000

2022 -144.000.000

2023- 166.530.000

2024 -230.100.000

2025 -244.000.000

Den store renovering – i tekst og i billeder

Skader på det gamle tag, samt en større stormskade i 2005, satte gang i overvejelser angående tagrenovering eller et nyt tag. Efter undersøgelser og rådgivning, endte det på generalforsamlingen i 2005, med at et helt nyt tag var den bedste løsning. Under planlægningen af det kom der nye ønsker til. Hele to ekstraordinære generalforsamlinger skulle der til. Renovering af facaden og nye vinduer kom til. Det blev endelig vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling i august 2006.

Ikke uden kritik – af såvel proceduren som manglende informationer – hvilket bestyrelsen måtte undskylde for. Samtidig var en professionel administrator, med erfaring for byggeprojekter blevet hentet ind. Altaner var også oppe at vende undervejs, men det endte med nedsættelse af en altan-gruppe. Gemt men ikke glemt. Hele herligheden ville stå i ca. 29 millioner, som medførte ca. en fordobling af huslejen.

Alle billeder venligst stillet til rådighed af Alex Flenskov





Centralvarme/Fjernvarme

Flere gange op igennem historien, har centralvarme været på ønskesedlen blandt andelshaverne.

Første forslag blev fremsat den 22.marts 1935 på en generalforsamling. Men bestyrelsen fik overbevist medlemmerne om, at omkostningerne ville blive for store og andelene dermed for dyre ved salg.

November 1956 foreslog en kreds af medlemmer installation af centralvarme. Bestyrelsen besluttede at indhente et skønsmæssigt tilbud på arbejdets pris. På generalforsamlingen den 12.marts 1957 blev tilbuddet fremlagt. Formanden sagde at det ville medføre en lejeforhøjelse på ca. 70-80%. Forslaget blev nedstemt.

I mellemtiden havde 14 medlemmer mistet tålmodigheden. I stedet for at slæbe koks, havde de installeret olie/petroleumfyr i lejlighederne uden bestyrelsens tilladelse. Dette meldtes til myndighederne 1957, uden at oliefyrene dermed måtte betragtes som ulovlige. I august beslutter bestyrelsen at de andele der havde oliefyr skulle betale et beløb

på 300 kr., således at der i tilfælde af skade på skorstenene var penge til en reparation. Det ville andelshaverne ikke finde sig i. De indkaldte til en ekstraordinær generalforsamling, hvor det blev besluttet, at tillade installation af anerkendte olie og petroleumfyr og at eventuelle skader skulle betales af ejendommen.

I 1974 fremsættes forslaget om centralvarme igen. Bestyrelsen foreslog, at vente indtil fjernvarmen blev en realitet på Amager. Bestyrelsen blev pålagt, at holde sig orienteret om udviklingen.

På generalforsamlingen 1980 kunne bestyrelsen meddele, at man nu havde fået oplyst, at den anslåede pris på etablering af fjernvarme ville beløbe sig til 3.427.000 kr. Bestyrelsen blev pålagt at arbejde videre med projektet.

November 1984 meddelte Københavns Belysningsvæsen, at der i perioden 1.januar 1985 til 1.oktober 1986, kunne forventes tilslutning til fjernvarme. På en ekstraordinær generalforsamling 12.marts 1985 blev projektet fremlagt og godkendt. 72 andele stemte for – 22 var imod.

På generalforsamlingen i 1986 var fjernvarmen i brug i alle lejligheder.

Ved afleveringsforretningen med SEMCO 18.august 1986 accepterede bestyrelsen arbejdet som færdigt. Foreningen optog et samlet lån på 4.2 mill.

Alex Flenskov blev ansat som foreningens første varmemester. Han stoppede ved sit 25.års jubilæum 31-8-2011.

I 1998 blev der monteret varmemålere på radiatorerne.

Fra 2015-19 blev der investeret en del i varmecentralen: rørisoleringer, nye pumper, nye kedler og så en hel del ny teknologi.

3 varmemestre

1986-2011 Alex Flenskov
2011-2016 Peter Jespersen
2016- Arnt Rossing

Ønsket om altaner – etape 1.

Ønsket om at få altaner var allerede oppe under planlægningen af ”den store renovering”. Her blev der som en start nedsat en altangruppe.

Ejendommen er kun født med to indbyggede altaner – på toppen i Ulrik Birchs alle nr.1 og på toppen i Amagerbrogade 174. Men projekter med nye altaner på gamle ejendomme var efterhånden meget synlige på Amager. Deriblandt hos vores naboer A/B Lykkehøj. Det vakte ønsker hos mange i Ulriksborg.

I 2009 blev det konkret. En altangruppe gik – med forståelse fra bestyrelsen – i gang med kontakt til vores naboforening, kommunen og rådgivere. Interesseundersøgelser og informationsmøder blev planlagt. Her dukkede så for første gang en servitut på ejendommen fra 1915 med facadecensur op. En servitut som krævede en helt ensartet facade ud til Ulrik Birchs Alle’. Den servitut skulle vi senere støde på.

På generalforsamlingen 24.marts 2010 var forslag om altaner på dagsorden. Forslaget om altaner til alle i Storegård ud til Ulrik Birchs Alle’ og alle ind mod gården i lillegård faldt med stemmetallene 34 ja – 52 nej. Så servitutten blev aldrig for alvor udfordret.

Derfor var kun altaner ind mod gården en mulighed. Forslaget om at de andelshavere som ønskede altan mod gården blev vedtaget med 49 ja – 36 nej – 1 blank. At stuelejlighederne samtidig kunne få nedgang til haverne blev vedtaget uden optælling. Hermed var grundlaget lagt – frivillige altaner til gårdsiden. Til en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling den 25.januar 2011, var der indsamlet tilsagn – 30 altaner samt 3 havenedgange blev resultatet. Samtidig fik bestyrelsen tilsagn, til at finansiere altanerne ved at optage et fastforrentet kreditforeningslån med 30-års

løbetid.

Altanavgiften for den enkelte andelshaver skulle så afspejle, hvad det kostede at tilbagebetale lånet. Kontech A/S blev valgt som entreprenør.

I 2012 hang altanerne der – 640 kr. for en altan samt 420 for en nedgang- blev resultatet for de berørte andelshavere.



Altan på vej

Ønsket om altaner – etape 2.

2016 dukkede ønsket om flere altaner op igen. På en generalforsamling 2016 blev der vedtaget et nyt projekt. Frivillige altaner til gården og nedgange til haverne, var grundlaget fra etape 1. Trods bevidstheden, om kommunens stramme fortolkning af servitutten om byggeregulativ med facadecensur, blev det i etape 2 også valgt at forsøge at få nogle altaner til gaden.

Det valg, samt at kommunen var i gang med at behandle nye krav til altanopsætning, medførte nok en temmelig lang sagsbehandlingstid. Først i efteråret 2019 kom de endelige godkendelser... og afslag. Afslag på alle altaner til gaden, med henvisning til den for os nu berømte servitut. Særdeles gode renteforhold begünstigede projektet. Det blev til 6 havenedgange samt 15 altaner. Altanerne hang der i 2021.

Ønsket om altaner – etape 3.

2023 dukkede ønsket så op igen. En altangruppe gik i gang. Men i første omgang blev det opgivet grundet det høje renteniveau. På generalforsamlingen i 2024, blev en bemyndigelse til bestyrelsen om – på

Stigstreng og faldstammer.

På baggrund af en tilstandsrapport og en 10årig vedligeholdelsesplan blev det på generalforsamlingen i 2011 besluttet at de tekniske installationer skulle fornyes. WC-faldstammer og stigstreng i såvel WC som køkken. Køkkenfaldstammerne blev vurderet til stadig at have levetid i sig. Udgiften blev opgjort til ca. 7 mill. En huslejestigning på 10%. Der blev derfor vedtaget en tre trins-huslejestigning de kommende år for at forberede projektet.

Det blev gennemført i 2015, hvor lånebehovet var steget til 9 mill. Under projektet blev der udskiftet en hel del badeværelsesgulve, hvor bærejernene viste sig at være rustne. Andelshaverne fik samtidig tilbud om at få renoveret badeværelset for egen regning via aftale med entreprenøren. Det benyttede få sig af.

Samtidig blev der også installeret individuelle vandmålere. Det var blevet lovpligtigt ved store udskiftninger af vandinstallationerne.

Økonomisk blev projektet forbedret ved en låneomlægning med lavere renter og deraf følgende også lavere årlige ydelser. Denne omlægning blev vedtaget på en ekstraordinær

bestemte betingelser – at gå i gang med en altanrunde etape 3 vedtaget. På trods af renteniveauet, var der i efteråret 2024 alligevel samlet de af generalforsamlingen krævede underskrifter fra andelshaverne. Oktober 2025 var 3 nye nedgange samt 12 altaner en realitet. Renteforhold samt antallet af altaner bevirkede at de enkelte altaner/nedgange blev en del dyrere end etape 1 og 2.

Alle altanetaper har været begünstigede af meget aktive altangrupper – med stor egeninteresse i projekterne. Det er naturligvis en stor lettelse for en bestyrelse.

generalforsamling 17. februar 2015 under trænge forhold i vaskekælderen i nr. 3.



Vaskekældrene.

- Ved ejendommens opførsel blev der indrettet den tids almindelige vaskekældre med 9 gruekedler.
- 1948 blev det besluttet at modernisere vaskekældrene med det sidste nye inden for vaskerier. Der indkøbtes 6 gasopvarmede halvautomatiske vaskemaskiner og 6 centrifuger. Samtidig reduceredes antallet af vaskekældre til 6 stk.
- Gasmønterne til maskinerne købtes hos Købmand Bacher for 50 øre/stk. Strømforbruget til centrifugerne betaltes af foreningen.
- Sidst i tresserne blev vaskemaskinerne udskiftet med halvautomatiske el-vaskemaskiner og i 1971 opstilledes strygeruller. Året efter købtes der så tørretumblere.
- 1977 påbegyndtes modernisering af vaskekældrene til det fysiske udseende de har i dag. De var færdige i 1981. Samtidig blev antallet af vaskerier reduceret til 3.
- I 2012 blev vaskerierne fornyet med nye vaskemaskiner og tørremaskiner. Samtidig installeredes et digitalt Miele vaskesystem med vaskechip, således at betalingen går ind over huslejen

Radio, TV og internet.

- 1926 hang der så mange luftantennner – på kryds og tværs – hvorfor det blev besluttet, at nye antenner kun måtte sættes op efter bestyrelsens anvisninger. Da der efterhånden var meget lidt plads til nye antenner, blev bestyrelsen anmodet om at opsætte en stor antenne, hvorfra der kunne føres kabler til de enkelte lejligheder. Der var da 35 antenner i brug.
- Forslaget blev **ikke** gennemført, hvilket indebar, at bestyrelsen i 1931 måtte forbyde opsætning af nye antenner, da det ellers ville ødelægge modtagelsen for de eksisterende. I 1944 blev antennerne nedtaget uvist at hvilken grund.
- Da flere og flere anskaffede sig TV, blev der igen mangel på plads til opsætning af individuelle TV-antennner på lofterne. På en ekstraordinær generalforsamling i 1961 oprettedes der en antenneforening, der fik tilladelse til at sætte en stor antenne på taget, hvorfra der så førtes kabler via udluftningskanalen på toiletterne til de enkelte andele. Det var på egen regning.
- I 1970 overtog Ulriksborg ansvaret for vedligeholdelsen af fællesantenneanlægget. Samtidig udvides anlægget til også at tage Sverige 2 og farve TV.
- Da det 1992 blev besluttet, at UB skulle have hybridnet, overtog KTAS ansvaret for TV-forsyningen. Efterfølgende kom bredbåndet.
- I 2024 skulle der graves fibernet ned på Ulrik Birchs Alle'. TDC-erhverv tilbød så at installere det i UB – kvit og frit. Så muligheden for en ekstra hurtig forbindelse kom tilstede. Det sagde vi ja-tak til.

Opbygninger

I 70'erne holdt tørremaskinerne deres indtog i vaskerierne. Derfor blev det så også for slidsomt, at vaske i kælderen og herefter slæbe det op til tørring på tørrelofterne. Så tørrelofterne stod tomme hen.

Det gav beboere på 4.sale ideer om at benytte arealet i deres andel. Den første fik tilladelse i 1989. Andre fulgte efter så der i 2026 er der 9 andelshavere der har udvidet andelen op på 5.sal.

Den endelige afregning, mellem forening og andelshaver, tog dog sin tid. Først i 2008 blev modellen vedtaget og der blev endelig afregnet med de andelshavere, som havde bygget op før 2008.

Små og store tandhjul.

Navne er nævnt i dette hæfte. Disse navne har naturligvis været nogle af de store tandhjul i foreningens historie.

Men der er mange andre, hvis navne ikke er nævnt. Lige fra de mange der har været igennem bestyrelsen, gårdlaugene og de mange der har givet et nap til diverse begivenheder.

Og så alle dem der har hjulpet naboer og genboer i store og små sammenhænge.

Små og store tandhjul som alle er vigtige i en boligforening.

Erhvervsandele.

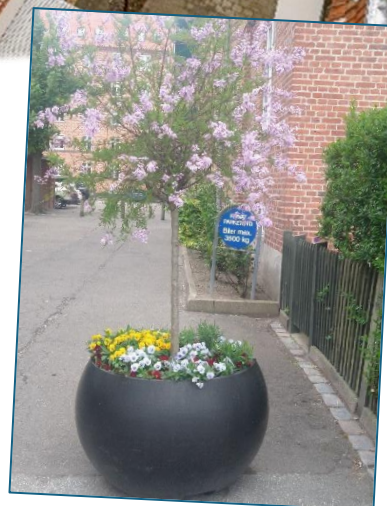
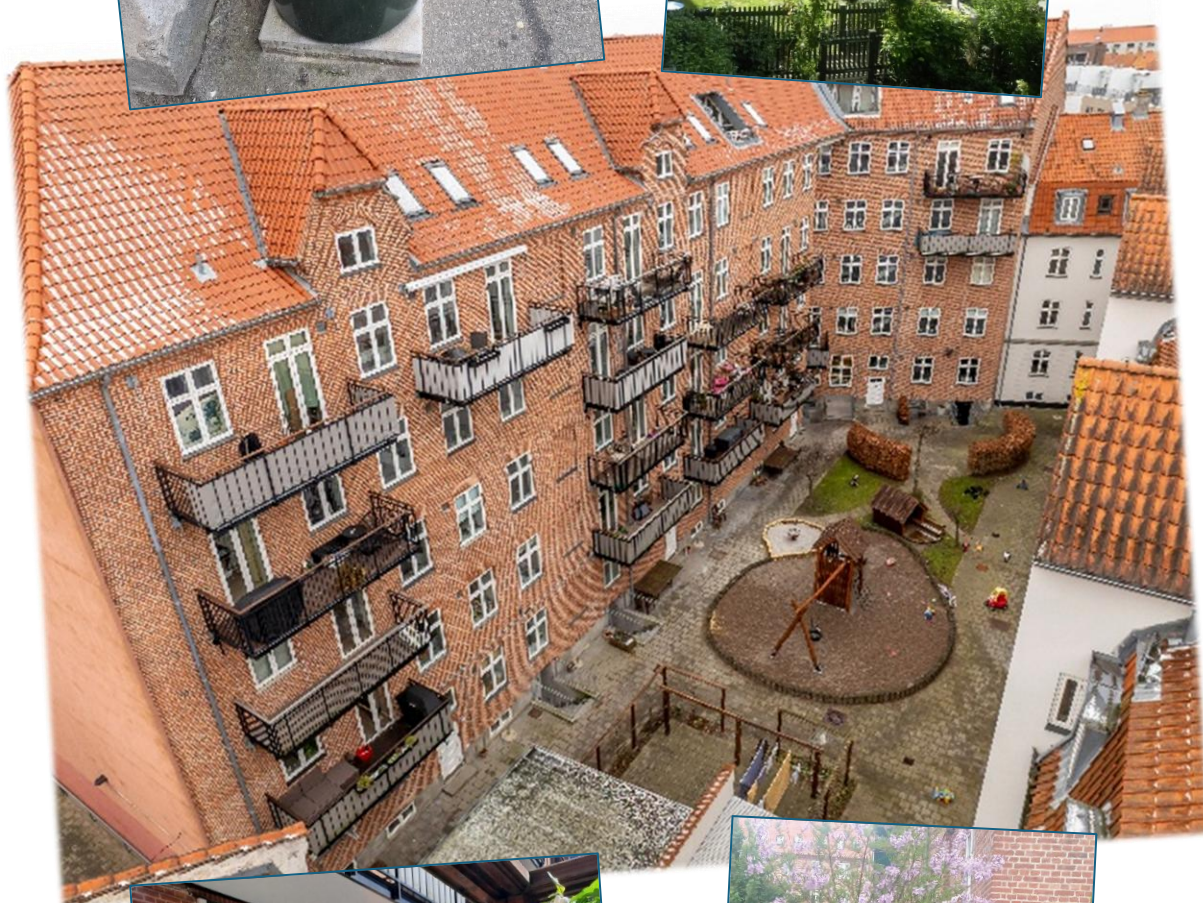
Foreningen er "født" med et bageri. Så bageren er lige så gammel som murstenene og har fungeret -med enkelte driftsstop – hele vejen.

Af andre erhverv, der i kortere eller længere tid, har haft hjemme i Ulriksborg kan nævnes: viktualiehandel, kolonialhandel, cykelhandel, vinhandel, ismejeri, sandwichbutik, dyrlæge, fodterapeut, ejendomsmægler, pizzeria og flere andre på fremlejebasis.

Sammenlægning af andele

Kort efter årtusindeskiftet spirede ønsker om mere plads via sammenlægning af andele. Ønsket blev godkendt på en generalforsamling via vedtagelse af en kvote andele der kunne sammenlægges. Kort efter måtte kvoten forhøjes. Sammenlægninger blev også prioriteret ved, at hvis en andel blev ledig, skulle ønsket om sammenlægning prioriteres.

Disse sammenlægninger kræver naturligvis kommunal godkendelse. 2026 er 12 boligandele blevet sammenlagt til 6.





Ulriksborg 1986