

A/B Husumgaarden Ekstraordinært bestyrelsesmøde

Mødet afholdes i tidsrummet 18.00-20.00 i atriumgården

Deltagende:

Christian Grønnemark, Kjartan Bjorgvinsson (KB) og (ref.) Maiken Petersen.

Vicevært

- Viceværten afholder sine 3 ugers sommerferie, de 3 første uger af september. Bert, en tidl. gårdmand vil gerne vikariere. Hvis alt går vel kan han også være et godt bud til at håndterer foreningens glatførebekæmpelse.

Kuglehaner (Ballofixer)

- C. har haft kontakt med J.R omkring sagen. J.R. bekræfter at sagen stadig kører. Aarsleff har sat deres jurister på sagen, hvilket kan være med til at trække sagen i langdrag.
 - o J.R har givet en anslået pris på ca. 100.000 for hans assistance, hvis sagen ender i retten.
 - Foreningen pt. ikke interesseret i, at der går for meget jurister i den, da en hurtig cost-benefit-analyse – 100 andele x 4 kuglehaner = 30.000 + ca. 100timers arbejde á 1000,- = 130.000 – viser at en udgift på +100.000 på at kører en sag, ikke vil være forsvarligt når vi tænker på foreningens økonomi. Dette er selvom vi, med rapporten fra Force Technologies, har gode chancer for at vinde.
 - Derfor aftales det at K. tager kontakt til Wicotec, som var Aarsleffs underleverandør på brugsvandet, da han tidligere har udtalt at, hvis vi kunne dokumentere, at der har været anvendt forkert materiel og vandskaderne er opstået på baggrund af dette, så ville de udskifte kuglehanerne. Dette vil Kjartan forsøge at holde dem op på, og indgå aftale om udskiftning, uden vi skal i retten.

OBS: grundet denne fejlinstallation og de medfølgende vandskader, har foreningens forsikring opsagt vores aftale om dækning v. vandskade. Derfor fraråder bestyrelsen andelshaverne fortsat ikke at pille ved eller håndterer disse kuglehaner indtil de er udskiftet.

Haven

- Vi har i løbet af foråret fået fjernet en masse beplantning v. skraldeøen på hjørnet af Gerlevvej/Tersløsevej. Viceværten har, med hjælp fra gartner, forsøgt at holde div. uønskede planter fx brombær nede. Dette har dog vist sig at være en større opgave end ellers tiltænkt, derfor foreslås det at vi dropper blomsterbedet og sår græs i stedet. vi lader bøgehække og træerne blive stående, og får Jørlunde til at rykke græskablet så plæneklipperen kan køre ind i området, og derved holde brombær mm. nede.
- Når Jørlunde er i gang med at rette på græskablet v. Tersløsevej/Gerlevvej, så foreslås det at vi i samme omfang, får dem til at rette kablet v. glumsøvej/gerlevvej, så det lille hjørne, der er blevet fritlagt efter renoveringen af skraldeøen også klippes af robotten.
- Der har været fejl på robotten, hvorfor den har haft svært ved at klippe og er gået i stå. Fejlen er blevet oprettet og viceværten er blevet orienteret om at han skal sørge for at klipperen mm. fremover vedligeholdes ordentligt og dette inkluderer at der skal skiftes blade v. behov.

Ledige butikslokaler

- M. orienterer kort om hvad situationen på erhvervsudlejningen pt. er. - Der er pt. to mulige lejere, den ene en spillecafé, som ønsker at holde åbent til 23, og en lægeklinik. Foreningen vil have yderligere udgifter i forbindelse med udlejningen, da vi har en vedligeholdelsesforpligtigelse som der ikke har været overholdt i forhold til fx vinduer og døre.

A/B Husumgaarden Ekstraordinært bestyrelsesmøde

- Ekstraordinære udgifter for foreningen i forbindelse med Spillecaféen - lyddæmpning af loft ca. 150.000 og installation af nyt køkken, grundet ændring af lokaleplanen – 35.000 = 185.000 – derudover kommer der udgifter til vinduer og døre på ca. 100.000
 - Samlet 280.000-330.000,-
- Ekstraordinære udgifter i forbindelse med lægeklinikken. Deres ønsker krav er - Nye gulve 150.000-200.000, maling af lokalet 50.000-75.000,-, flytning og installation af nye radiatorer 50.000, installation af yderligere afløb og indførelse af yderligere brugsvandsledninger 75.000, el-arbejde 50.000 (+30.000 som allerede er brugt på lovliggørelse af eltavle) derudover kommer der udgifter til vinduer og døre, så samlet set en ekstra udgift på 550.000-650.000dkk
- Bestyrelsen foretrækker, at udleje til lægeklinikken, dog har bestyrelsen svært ved at acceptere en så høj udgift på renovering istandsættelse.
 - Hvis og såfremt foreningen fortsat skal forhandle med klinikken, så vil det medfører nogle krav til uopsigeligheden samt en forhøjelse af depositummet. Dette kunne fx være: at lejers uopsigelighed forhøjes fra ét til 3 år, samt at der indbetales et forhøjet depositum på 8 måneder, kontra 6 måneder som har været kutyme. Ydermere stilles der krav til at foreningen er medbestemmende overfor hvor de nye afløb og brugsvandsledninger skal indføres. Dette gøres med henblik på fremtidig opdeling af butikslokalerne.
 - Hvis og såfremt kliniker ikke accepterer vores krav, så vil bestyrelsen diskutere om vi skal acceptere spillecaféen som lejer, med en forsøgsperiode på at holde åbent til kl. 23. og hvis der kommer gentagende klager fra mere en én andelshaver, så kan åbningstiden ændres til kl. 22.
- Pt. brænder foreningen ca. 35.000 pr. lejemål pr. mdr. grundet tomgang samlet ca. 70.000,-
 - Bestyrelsen er i gang med at undersøge om vi skal ændre på butiksplanen i 317, hvis det ikke er muligt at udleje dem. Dette kræver dog at der laves en projektering som kan godkendes af kommunen. – pt. er sagsbehandlingstiden fra indsendelse af projektet, ca. 6-8 måneder.

Ydermere har der været ønske om ændring af opdelingen af lokalene på frederikssundsvej 319-321 som bestyrelsen har accepteret. – dette har også medført en udgift på ca. 50.000. eksl. Vinduer og yderdøre, som vi har en forpligtigelse til at vedligeholde.

Formanden har ordet:

- Christian oplyser at han fratræder formandsposten dd. Han laver et skriv som vil blive rundsendt til andelshavere mm. ydermere har Christian lavet et skriv til bestyrelsen med div. opmærksomhedspunkter.
 - Det aftales, at Maiken overtager formandsposten, i hvert fald frem til foreningens ekstraordinære generalforsamling, i forbindelse med godkendelse af foreningens nye vedtægter afholdes.
 - Den ekstraordinære generalforsamling forsøges planlagt ultimo okt. 2023.
 - Kontakt med viceværtten – Det aftales at Kjartan forsøger at være viceværtens kontaktperson. Kjartan forsøger også at deltage i mødet med viceværtens fagforening - blik&rør, samt viceværtens bopælskommune i forbindelse med foreningens nye driftsplan

Mødet afsluttes kl. 19.30

Nyhedsbrev til Beboere i AB Husumgården

31/8-2023

Kære beboere i AB Husumgården,

Det er med en blanding af både vemod og stolthed, at jeg i dag ønsker at dele en vigtig meddelelse med jer.

Men lad mig starte med en erindring:

"Jeg husker tydeligt den dag engang i 1998, hvor jeg netop var flyttet ind i Husumgården gennem en pladsanvisning fra Københavns Kommune.

Dengang havde kommunen adgang til over 20.000 lejligheder i forskellige bygninger rundt omkring i København.

Alle lejerforeningerne i kommunen havde fået tilbudt at overtage til andelsboligforening, fordi kommunen skulle afvikle deres boligselskab for at kunne opnå et statslån.

Mine første flyttekasser var knap nok pakket ud, da dørklokken ringede. Det var den daværende beboerrepræsentant, Vita Andersen, en ældre dame, der stod udenfor.

Hun ville gerne tale med mig. "Åh, vi mangler bare én stemme, så kan vi danne en andelsboligforening – det giver loven os ret til," begyndte hun. "Vi har møde på torsdag".

Og hun fortsatte. "Der er et ondt spekulationsfirma i Odense, der vil overtage Husumgården. Hvad synes du om det?"

Jeg svarede, at det ville være utroligt ærgerligt, og selvfølgelig ville jeg både stemme for stiftelsen af en andelsboligforening og også tale varmt for det.

Torsdag aften kom, og mødet fandt sted på Pejsegården.

Lejerforeningen var delt i to lejre – dem der var for, og dem der var imod. Antallet af tilhængere og modstandere var næsten lige, så jeg fik den ærefulde mulighed at afgøre tvisten, der på dette tidspunkt havde udviklet sig til en mindre borgerkrig med bagvaskelser og ubehageligheder.

Jeg holdt mit løfte og talte for stiftelsen af andelsboligforeningen, og det blev besluttet sådan.

*Lige efter afstemningen, samme aften, trak Vita sig som formand, og alle blikke rettede sig mod hinanden – og mod mig. Jeg blev da uforberedt valgt som formand, og på den måde begyndte det hele.
Senere anlagde det onde firma en retssag mod Husumgården, og sagen endte med at nå helt til Højesteret. Og ja, vi vandt sagen til sidst.*

Det var en tid fyldt med udfordringer og kamp, men det lykkedes os at bevare vores hjem og skabe en fællesskabsånd, der stadig lever den dag i dag”.

Efter over 25 år som formand for AB Husumgården har jeg truffet den svære beslutning at fratræde min position.

Denne beslutning er ikke taget let, men den er drevet af nye forpligtelser og udfordringer, der kalder på min fulde opmærksomhed.

Siden 1998 har det været en utrolig spændende og begivenhedsrig rejse som formand. Vi har sammen arbejdet på utallige projekter, hvoraf de fleste er blevet realiseret til stor glæde og gavn for vores fællesskab.

Jeg er dybt taknemmelig for den tillid, I har vist mig, og for den indsats, vi alle har lagt i at skabe en solid og veldrevet forening.

Gennem årene har jeg haft æren af at hilse mange nye ansigter velkommen og sige farvel til andre. Jeg har sammen med jer stået over for udfordringer, store som små, og vi har håndteret dem med samarbejde og fælles vilje.

Formandens rolle er ikke kun synlig i store projekter, men også i de daglige opgaver, der løses med en telefonopringning eller et møde.

Jeg har båret hovedansvaret for alt fra kvalitetssikring af håndværkerarbejder til kontakt med administration, vicevært og butiksindehavere, og fra at håndtere altid forskellige utilfredsheder, til at tage hånd om foreningens økonomi og beboeres trivsel

De små detaljer og store udfordringer er en del af at være formand.
Selvom der har været mange udfordringer, har der også været utallige glæder.

Jeg har haft privilegiet af at opleve den positive energi og fællesskabsånd, der er blomstret mellem beboerne. Det har altid været min største motivation.

Jeg er især glad for at jeg har stået i spidsen for økonomisk ansvarlighed der betyder at vores utrolige lave boligafgift nok er i top-10 i København og at vi har en flot andelskrone der ikke er stukket af.

Kort sagt; Foreningens økonomi er solid og stærk.

I løbet af årene har vi sammen stået over for betydningsfulde projekter, der har forvandlet AB Husumgården fra en ejendom i forfald til den veldrevne forening, vi er i dag.

Vores bygning fremstår i dag optimeret på alle væsentligste områder. Tag, vinduer, vand, varme, haveanlæg med mere.
Alt dette er opnået gennem jeres tillid til forskellige bestyrelser og med stor dedikation fra mange dygtige bestyrelsesmedlemmer. Vi har virkelig gjort det sammen.

Samarbejdet i bestyrelserne har været en kilde til glæde og stolthed for mig.

Selvom vi har stået over for udfordringer, har vi altid fundet vejen tilbage til hinanden. Vores evne til at håndtere sagerne konstruktivt og åbent har været en afgørende faktor for stabilitet og sammenhæng i foreningen.

Nu står jeg over for nye udfordringer som formand for HK Hovedstaden som er på ind i større omstruktureringer.

80.000 medlemmer og 220 ansatte kræver jeg er nød til at prioritere min tid og energi optimalt, og derfor må jeg træffe den svære beslutning at træde tilbage som formand for foreningen.

Jeg er nødsaget til at prioritere min tid og energi, og derfor må jeg træffe den svære beslutning at træde tilbage som formand for AB Husumgården.

Jeg er overbevist om, at det er det rette tidspunkt for en ny leder at træde til og fortsætte det gode arbejde.

Jeg har spurgt bestyrelsesmedlem Maiken Pedersen, om hun vil overtage formandsposten frem til næste generalforsamling. Det har Maiken bekræftet.

Der bliver afholdt ekstraordinær generalforsamling ifm. de nye vedtægter i oktober måned. Her kan Maiken så formelt vælges – eller en anden.

Maiken har min fulde tillid, og jeg er sikker på, at hun vil fortsætte med at lede foreningen med stor dedikation og engagement og passe på demokratiet og pengesagerne.

Jeg vil gerne takke hver enkelt af jer for den fantastiske rejse, vi har været på sammen.

Jeg vil altid værne om minderne og erfaringerne fra tiden som formand for AB Husumgården.

Jeg har til bestyrelsen mundtligt og skriftligt overleveret mine mange igangværende gøremål og sager i Husumgården.

Og jeg har også lavet en liste med flere større udfordringer vi står over for.

Jeg vil også forsat deltage i foreningens virke og bidrage konstruktivt

Med varme hilsner,
Christian Grønnemark