

Referat Generalforsamling A/B Husumgården

10.04.2025 kl. 19:00

1. Valg af:

Dirigent: Lene Foldager

Referent: Susanne Ackermann

Stemmetællere: Rasmus Schlosser og Jytte Schmidt

Generalforsamlingen er ifølge foreningens vedtægter rettidigt indkaldt og er med 28 repræsentanter inkl. fuldmagter beslutningsdygtig.

2. Formandens beretning – Vedlagt som bilag.

Spørgsmål til formandens beretning:

Hvor tit tømmes restaffald? – 2 gange om ugen

Overfyldte papcontainere? - hvis man oplever manglende tømning eller konstante overfyldninger af pap, så kontakt formanden Maiken Petersen (MP)

Bestyrelsen opfordres til at lave en liste over tømmedage.

Ros fra Christian Grønnemark (CG) til bestyrelsen for afslutning af ventil-sagen

Selvrisiko retur fra forsikring – Der mangler én lejlighed i ventilsagen.

Beretning godkendt.

3. Årsregnskabet 2024.

Årsregnskab er sendt ud til alle, sammen med indkaldelsen.

Regnskabet gennemgås sammen med foreningens revisor Anders H. Christiansen (AHC).

Spørgsmål til regnskabet:

Vinduespolering? – Det dækker hoveddøre og opgangsdøre.

Årsregnskab: Godkendt

Bestyrelsen har forslået en stigning af andelskronen.

Stigning af andelskronen: Godkendt

Budgettet for 2025 gennemgås sammen med AHC

Spørgsmål til Budgettet:

Hvorfor stiger udgifterne til haven? – Udgifterne til haven er steget, da bestyrelsen inden budgetlægning havde indhentet tilbud på en opgave med beskæring af foreningens træer og buske, samt nedtagningen af klatreplanter.

Budget: Godkendt

4. Forslag:

A: Vedtægtsændring af §10 og §21

På foreningens ordinære generalforsamling 10. april 2024 blev der stillet forslag om ændring af vedtægtens § 10 og § 21. Da 2/3 af andelshaverne ikke var fremmødt på sidste års generalforsamling, kunne forslaget ikke endeligt vedtages, men der blev stemt for forslaget.

Vedtægtsændringerne skal derfor endelig vedtages i år og dette kan gøres med 2/3 af de fremmødte stemmer for.

Afstemning - FOR: 26 IMOD: 1 STEMMER IKKE: 2

FORSLAGET ER VEDTAGET.

B: Bemyndigelse til at overgå til valuarvurdering:

AHC forklare fordele og ulemper ved at overgå fra den fastfrosset valuarvurdering fra 2020, som foreningen på nuværende tidspunkt har og til en 2 eller 3 årlig valuarvurdering.

- Når man går væk fra fastfrysningen af andelsboligvurderingen, så skal man have ny valuar vurdering mindst hvert 3. år i fremtiden. Hvis der er store udsving, skal man indhente ny inden de 3 år. 8 ud af 10 foreninger i DK forlader fastfrysningen.
Det råderum der kan komme ved en ny valuarvurdering kan man fordele mellem råderum og andelskronen

Spørgsmål til valuarvurdering?

Hvad koster vurdering? Bud: 22-23.000 kr.

Afstemning: FOR:26 IMOD:0 STEMMER IKKE: 4

FORSLAGET ER VEDTAGET.

C: Bemyndigelse til skift af administrator:

Bestyrelsen har anmodet generalforsamlingen om bemyndigelse til at skifte administrator, hvis dette findes tilrådeligt og indenfor den nuværende budgetramme for administrationsudgifter. Dette gøres som et led i en gennemgående nedbringelse af omkostninger i A/B Husumgården.

Bestyrelsen vil gerne se hvilke muligheder der er og hvilken en service de forskellige administrationsselskaber kan tilbyde og til hvilken en pris. Bemyndigelsen gælder frem til den næste ordinære generalforsamling.

Afstemning: FOR: 28 IMOD: 0 STEMMER IKKE: 0

FORSLAGET ER VEDTAGET.

D: Bestyrelsen ønsker, bemyndigelse til at hæve prisen på vaskeriet med 3kr. pr. vask.

Grundet et underskud i 2024 på vaskeriet har bestyrelsen stillet forslag om at hæve prisen på en vask med 3kr.

Vaskeriet skal kunne løbe rundt i sig selv, og ikke være en ekstra udgift for de andelshavere der ikke anvender vaskeriet.

Spørgsmål:

Kan man gøre andet for at skrue på udgiften, da 16 kr. pr. vask er dyrt, man kan købe en vaskemaskine selv? – Bestyrelsen har forståelse for at nogle mener at 16kr er dyrt for en vask. Sammenlignet med et møntvaskeri er det dog yderst billigt da en vasker der ligger på 60-80kr. uden sæbe.

Bestyrelsen er indforstået med at det for nogle måske er mere tiltalende at købe en vaskemaskine selv, men i disse beregninger skal man huske at tage højde for udgifterne til sæbe, vand og el, og ikke kun anskaffelsesprisen på en ny vaskemaskine.

Bestyrelsen vil gerne kigge på om det er muligt at skrue yderligere ned på vaskeriudgifterne.

Afstemning: FOR: 28 IMOD: 0 STEMME IKKE: 0

Forslaget er vedtaget

E: Bestyrelsen ønsker, at der gives bemyndigelse til eller at der nedsættes et udvalg med beslutningskompetence i forhold til viceværtsordningen fremover.

Til bestyrelsens punkt er der indkommet forslag fra andelshaver CG. – Forslagene er udsendt og ophængt i alle af foreningens opgange.

CG. redegør for sit forslag, som indeholder 3 modeller for viceværtsordningen samt at der laves et kommissorium for udvalget vedr. fremtidens viceværtsordning.

De 3 forslåede modeller:

1. outsourcing,
2. ansættelse af en deltidsvicevært, evt. en seniorpensionist,
3. Andelshavere varetager viceværtsopgaver mod aflønning med visse begrænsninger for bestyrelsesmedlemmer. Aflønning skal ske til en max timepris som mindstelønnen for en ufaglært vicevært.

Bestyrelsen læser forslaget som at der er mistillid til bestyrelsen, siden af CG føler behov for at begrænse bestyrelsen i sit virke.

Ydermere mener bestyrelsen, at den i det fremstillede forslag, bliver beskyldt for at ville berige sig selv, til ulempe for foreningen, når der ønskes lønbetaling for ekstraordinært arbejde for foreningen.

FM MP er den eneste der har ønsket betaling for ekstraordinært arbejde, der er udbetalt for 80 timers arbejde á 200kr. hvilket er ca. kun 1/3 af de timer der er brugt udover alm. bestyrelsesarbejde.

ABF (andelsboligforeningernes fællesrepræsentation) har fastsat prisen for en vedligeholdelsestime i egne andel til 285kr. Ydermere så skal det aflønnede bestyrelsesmedlem betale skat af bestyrelseshonoraret, hvis der udbetales løn for arbejde, så der skal en del timer til, før det overhovedet kan betale sig at modtage løn for sit deres arbejde.

Der tilkendegives fra fremmødte, at Bestyrelsen gør det fint nok. Én har fået nøgle fixet søndag aften, og er glad.

CG mener, at det er forkert opfattet af bestyrelsen, og at han fuld tillid til bestyrelsen.

CG trækker sit forslag

Bestyrelsen præciserer, at hvis generalforsamlingen ønsker at der nedsættes et udvalg, skal dette gerne være på min. 4 personer og at mn skal huske at man også selv skal være villig til at stille op i et udvalg, hvis man ønsker og stemmer for et.

Spørgsmål:

Kan en udliciteringen gøres indenfor den nuværende budgetramme, inkl. løn samt betaling for udførelse af viceværtsopgaver af eksterne leverandører? – på nuværende tidspunkt, med de tilbud der er kommet ind, vil der være en lille besparelse ved at anvende en ekstern leverandør.

Afstemning:

Skal der nedsættes et udvalg?

FOR: 0 IMOD: 28 STEMMER IKKE: 0

Forslaget er nedstemt – Der sættes ikke et udvalg.

Alle kan fremsende deres tanker og idéer til bestyrelsen, som så vil tage dem med i deres overvejelser i forhold til egen eller ekstern vicevært.

Ydermere vil bestyrelsen orientere om fordele og ulemper ved intern/ekstern vicevært.

Jonas Møller vil gerne deltage i dialogen om emnet.

Afstemning:

Kan bestyrelsen få beslutningskompetence?

FOR: 28

IMOD: 0

STEMMER IKKE: 0

Forslaget er Vedtaget – Bestyrelsen har fået beslutningskompetancen

F. Høring af andelshavere ved ændring af foreningens udearealer.

Forslaget stilles af CG., for at sikre inddragelse af foreningens andelshavere foreslås det, at bestyrelsen fremover skal gennemføre en skriftlig høring blandt andelshaverne via opslag eller brev/e-mail, inden der træffes beslutning om ændringer i beplantning og pleje af foreningens have.

BM Kjartan Björgvinsson (KB) anfægter høringer. Bestyrelsen ønsker, at man støtter bestyrelsen i dens beslutninger og stoler på, at bestyrelsen ikke ødelægger haven.

FM MP orienterer om at fx de to træer blev fældet grundet risikoen for alvorlige skader hvis de væltede. Det store træ ved hegnet på glumsøvej var flækket i stammen, som kunne vælte ned over Gerlevvej og over i børnehaven. Det hule træ var sygt af råd indvendigt, og der var derfor en betydelig risiko for at det ville knække og/eller vælte i kraftig blæst, og at flere af de omkringliggende andelshavere ønskede det fældet så de kunne få mere lys ind i deres boliger.

Klatreplanterne som også er blevet nedtaget. Blev nedtaget efter vurderingen af fordele og ulemper. Der havde været gentagende klager over indtrængende små dyr. Klatreplanterne blev ligeledes brugt af div. skadedyr, herunder mus og rotter til at få adgang til foreningens lofter, samt opfugtning af og derved risiko for skader på murværket.

Ydermere lå prisen på en klipning et sted mellem 35-50.000kr. da man grundet arbejdsmiljølovens bestemmelser skal være min. 2 mand og anvende lift. – med udgangspunkt i de ulemper der var og den gene det var for andelshaverne der havde dem v. deres vinduer kunne bestyrelsen ikke forsvare sådanne udgifter.

MP orienterer om, at alle beslutninger omkring haven har været tilgængelige på foreningens hjem. Og hvis man er interesseret kan man finde alle bestyrelsesreferater mm. derinde.

CG mener stadig, at bestyrelsen skal melde ud, og så skal beboere kunne komme med deres kommentarer. – Hvilket bestyrelsen vil tage til efterretning.

Afstemning:

Skal der foretages en høring inden ændring af have mm.?

FOR: 4 IMOD: 21 STEMMER IKKE: 3

Forslaget nedstemt – der skal IKKE foretages høring.

G. Salg af sidste lejemål (bolig og erhverv.)

CG. Forslår forslag sikrer, at foreningen kontinuerligt overholder lovgivningens krav og undgår risikoen for at komme i strid med reglerne, hvilket kan medføre juridiske konsekvenser og negativ indvirkning på foreningens drift og økonomi.

Det stillede forslag er allerede en del af selskabsskattelovens §5, stk.6, og indskrevet i foreningens vedtægter, **forfalder forslaget.**

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Kjartan Björgvinsson - KB: Genvalgt for 2 år

Maiken Petersen - MP: Genvalgt for 2 år

Susanne Ackermann - SA: Genvalgt for 2 år

Laura Zaplana - LZ: Genvalgt for 1 år

Suppleant: Maj-Britt Lindberg gældende for 1 år

Suppleant: Karina Søby gældende for 1 år.

6. EVT:

Forslag til et have-udvalg.

Sandkasse, der kan overdækkes:

Er igangsat i forbindelse med den nuværende ombygning.

Ønske om flere nyhedsbreve:

Dette vil bestyrelsen tage til efterretning.

Cykelindsamling – hvordan gik det med indsamlingen?

Der var stort set mærker på alle cykler. Bestyrelsen vil overveje om der skal tages en runde mere.

Ønske om at få rengjort gårdtoilettet samt at få kigget på døren/låsen:

MP vil kontakte Friis ejendomsservice om at rengøre toilettet og kigge på døren/låsen.

Rengøring af tørrerum og kældergange:

MP vil tage kontakt til Friis Ejendomsservice om at ordne kældergange samt tørrerum

Hundeluftning er ikke ok i gården! – Hunde må gerne medbringes i gården, de skal dog være i snor og de må ikke forrette deres nødtørft i haven.

Foreningens kælderrum v. Tersløsevej 3. hvad skal der ske med de altandører?

Hensigten er at de ekstra altandøre skal flyttes over i kælderen under annekset eller andet passende sted, så kælderrummet der kan frigives til cykler mm.

Forslag om rummet kan anvendes som tørrerum?

Rummet kan desværre ikke anvendes som tørrerum da det er et uopvarmet rum, med direkte udgang til haven og uden udluftning.

Ydermere vil der med flytningen af kontoret samt værkstedet under Glumsøvej 2 blive frigivet et stort rum til enten cykler/barnevogne mm. eller til DIY-værksted.

Snerydning i 2024/2025 var mangelfuld:

Bestyrelsen er helt enige i dette. MP har flere gange haft fat på leverandøren og klaget over manglende rydning/saltning.

Føler alle sig trygge i Husumgården?

En enkelt andelshaver har oplevet at blive antastet af tricktyve på vej ind i sin opgang. Alle opfordres til lige at holde øjne og øre åbne hvis der er nogle der har behov for hjælp eller hvis der er ubudne gæster.

Andelshavere opfordres til ikke at lukke fremmede ind i opgange eller i haven.

Den røde port står tit åben, da Nepsto (erhvervslejer) flytter vare ind/ud den vej. MP vil tage kontakt til dem og bede dem om at holde

porten lukket. Der er blevet installeret kodetastatur på den røde port, for at foreningens leverandører kan levere og stille bestilte vare indenfor porten, uden at der skal være et bestyrelsesmedlem tilstede.

Bestyrelsen takker for et godt møde og hæver generalforsamlingen kl. 21.50

Vi ses i 2026!

Bestyrelsens beretning for 2024

Kære andelshavere,

2024 har været et år, hvor bestyrelsens fokus har været at sikre en stabil og velfungerende drift af foreningen. Det har betydet, at vi ikke har igangsat nye byggerier, større vedligeholdelsesprojekter eller investeringer – men i stedet prioriteret at få afsluttet igangværende opgaver og sikret et godt fundament for fremtiden.

Afslutning på udskiftning af kugleventiler/kuglehaner

Vi nærmer os afslutningen på udskiftningen af kugleventilerne, og de sidste forventes at være skiftet lige efter påske. Enkelte lejligheder har krævet ekstra hensyn, hvilket har forlænget processen en smule. Når vores VVS'er melder opgaven færdig, får vi vores dækning for rørskader tilbage, hvilket er en vigtig sikring for foreningen.

Udskiftningen har været en forsikringssag, og vi har fået bekræftet, at vi får halvdelen af selvrisikoen tilbage fra købstæderne. En særlig tak skal lyde til Kjartan, der har været tovholder på hele forløbet – fra forhandlinger med Wicotec til koordinering, nøglehåndtering og oprydning efter håndværkerne. Det har været et stort og vigtigt stykke arbejde.

Træfældning og gartnerarbejde

I vinter var vi desværre nødt til at fælde to syge træer. Det ene var flækket i stammen og udgjorde en sikkerhedsrisiko, og det andet – kendt som det "hule træ" – var så angrebet af råd, at både gartner og træekspert anbefalede fældning. Efterfølgende har vi fået beskåret buske, bede og øvrige træer i haven.

Nyt legemiljø for børnene

Arbejdet med at skabe et bedre og mere udviklende legemiljø for børnene er gået i gang. Der er opsat gynges, balancebane, bord og stole samt en nedtagelig solskærm. Det glæder os, at haven bliver mere indbydende og funktionel for både små og store.

Klatreplanter og bygningsvedligehold

Bestyrelsen har besluttet at fjerne klatreplanterne. Efter dialog med gartneren blev det klart, at en klipning ville være både dyr og besværlig – op mod 35-50.000 kr. – og viceværten kunne ikke selv varetage opgaven pga. arbejdsmiljøregler.

Det var derfor den mest hensigtsmæssige løsning – både set i lyset af de tilbagevendende klager fra andelshavere, der boede op ad planterne og oplevede problemer med indtrængende kryb og kravl, samt de skadedyrsproblemer vi har haft med rotter og mus på lofterne. Dertil kommer, at det også var den mest økonomisk ansvarlige beslutning.

Affaldssortering og udfordringer

Affaldshåndtering har været et stort fokuspunkt. Kommunen har krævet, at vi reducerer restaffald med ca. 30 %, hvilket har medført mindre containere. Vi er ikke helt i mål og har i øjeblikket overkapacitet – noget der er dyrt for os, da én liter restaffald koster 7,5 kr. Ved overfyldning bliver vi opkrævet for 900 liter i stedet for 650, hvilket betyder merudgifter på ca. 2.000 kr. pr. gang.

Derfor er det vigtigt, at alle sorterer korrekt – både af hensyn til miljøet og foreningens økonomi. Vi betaler kun årligt gebyr for plast, pap og metal – så jo mere vi sorterer, desto billigere bliver det for os alle. Samtidig opfordrer vi til, at man ikke stiller ting som sanitet, porcelæn og bildæk i storskrædsrummet – det skal man selv bortskaffe.

Ændringer i viceværtordning

Ved årets begyndelse blev vi desværre nødt til at afskedige vores tidligere vicevært. Der havde over tid været mange klager fra andelshavere, samarbejdsproblemer med bestyrelsen og opgaver, der ikke blev løst tilfredsstillende.

Siden februar har vi haft Friis Ejendomsservice til at varetage de ugentlige driftsopgaver og tilkalde dem efter behov. Bestyrelsen har derudover selv påtaget sig mange opgaver – bl.a. udskiftning af batterier i låse, udstedelse af nøglebrikker, justering af dørpumper og skift af navneskilte.

Man kan stadig kontakte viceværten via den sædvanlige telefon og e-mail – men det er pt. bestyrelsen, der besvarer henvendelserne, indtil vi har fundet en ny og passende løsning for viceværtfunktionen.

Flytning af kontoret og nyt nøglesystem

Vi er i gang med at flytte foreningens kontor fra nr. 2 over i annekset. I den forbindelse er centralen til nøglesystemet også flyttet – opdatering af chipbrikker sker nu via læseren ved den hvide dør i annekset.

Der er stadig brug for hjælp til den sidste flytning og oprydning – både fysisk og praktisk. Vi skal bl.a. tage ventilationen ned, fjerne gamle tæpper, flytte skriveborde og indrette det nye værksted i anneksets kælder. Det giver os mulighed for at omdanne det gamle værksted under nr. 2 til enten cykelskur eller gør-det-selv-rum – vi modtager gerne jeres idéer!

Vedrørende selve nr. 2 har vi undersøgt muligheden for at opsigte lejereren og sælge andelen, men det har vist sig ikke muligt ifølge lejeloven.

Låneomlægning og økonomi

Foreningen har omlagt lånene, hvilket har medført en pæn besparelse på renterne. Dette kan også aflæses i regnskabet, hvor vi er kommet bedre ud end frygtet.

Trods låneomlægning og rentebesparelser ser bestyrelsen sig dog desværre nødsaget til at hæve boligafgiften med 3 kr. pr. m², som blev godkendt på sidste års generalforsamling. Denne regulering er nødvendig for at sikre en sund økonomi og dække de stigende driftsomkostninger.

Med hævnningen på 3 kr. pr. m² håber vi, at foreningen kan se frem til et år med nulvækst, hvilket vil være en markant forbedring i forhold til de sidste to års underskud.

Vaskeri og prisjustering

Desværre har vaskeriet haft et mindre underskud, og bestyrelsen vil derfor foreslå generalforsamlingen en prisstigning på 3 kr. pr. vask. Dette skal sikre, at vaskeriet løber rundt og ikke belaster foreningens økonomi unødigt.

Opdatering af nøglesystemet

Vi har udskiftet de gamle systemlåse til chipsystemet for at sikre bedre overblik og adgangsstyring. Det blev blandt andet igangsat pga. mindre svind i vaskeriet. Samtidig har vi fået nyt, mere sikkert software til systemet, som

passer til vores størrelse. Det nye system giver os bl.a. mulighed for at overvåge batteriniveauer i vores cylindre, hvilket gør vedligeholdelsen mere effektiv.

Et kodetastatur er også sat op ved den røde port, så leverandører kan aflevere varer, selvom ingen er hjemme til at åbne.

Afslutningsvis

Selvom året ikke har budt på store nybyggerier eller projekter, har det været præget af grundigt og vedholdende arbejde med drift og vedligehold – og ikke mindst samarbejde i bestyrelsen og med jer beboere. Mange har hjulpet til, og det sætter vi stor pris på.

Vi glæder os til at høre jeres input til, hvordan vi sammen kan gøre vores forening endnu bedre – både her i aften og fremover.

Tak for opbakningen!

På vegne af bestyrelsen,
Maiken Petersen

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.”

Lene Vivian Krogh Foldager

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: d00089cb-ad4e-4c84-a6b2-0b5e1cb3b3c6

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-04-25 10:55:33 UTC



Susanne Ølgaard Ackermann

Referent

På vegne af: A/B Husumgaarden

Serienummer: 35f076ed-6b63-4f02-8c63-f843503aae9e

IP: 2.111.xxx.xxx

2025-04-25 12:42:06 UTC



Susanne Ølgaard Ackermann

Bestyrelse

På vegne af: A/B Husumgaarden

Serienummer: 35f076ed-6b63-4f02-8c63-f843503aae9e

IP: 2.111.xxx.xxx

2025-04-25 12:42:06 UTC



Navnet er skjult

Formand

På vegne af: A/B Husumgaarden

Serienummer: 187e268b-edbc-4ecf-8380-e6592e0e11b5

IP: 5.186.xxx.xxx

2025-04-25 14:12:27 UTC



Laura Isabel Libak Zaplana

Bestyrelse

På vegne af: A/B Husumgården

Serienummer: a1667387-ebf7-4bb7-90eb-5e62a3c057af

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-04-27 07:30:32 UTC



Kjartan Bjørgvinsson

Bestyrelse

På vegne af: A/B Husumgaarden

Serienummer: b9b5e7b1-0169-4faf-934c-769c21be121a

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-04-29 11:07:10 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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