

A/B HUSUMGÅRDEN

Referat af bestyrelsesmøde A/B Husumgården 22-09-25 kl. 18.00/- Online Teams

Til stede: Laura Zaplana - LZ., Susanne Ackermann - SA., Kjartan Björgvinsson - KB., og
Maiken Petersen - MP.

dirigent - MP

referent - MP

Indkaldt dagsorden

Brandfuger og branddøre

- opgaven består i fugning af huller jf. lovgivning om brandfuger, reparation af branddøre, opsætning af 3 nye branddøre i kælder på tersløsevej (lovpligtigt)
 - MP har haft 2 firmaer ude og besigtige opgaven
 - [Tofte Group](#)
 - OBS. det er pris pr. lukning, reparation pr. dør, samt isættelse af nye branddøre, så det skal ganges op.
 - MP havde et møde med et andet firma fredag d. 19-09-25 kl. 7 men denne part mødte ikke op.
 - KB vil se om han ikke kan indhente et par tilbud mere, så vi har et sammenligningsgrundlag at arbejde ud fra, i forhold til prisen.

Salg af 317b 1.th

- Der ligger en mundtlig aftale, da det er aftalt at vente med papirerne indtil efter 1-10-25 så vi ikke skal betale de høje ekstra gebyrer til DEAS. Overtagelse bliver dec. 2025 da køber har en lejebolig der skal opsiges. Tidl. lejer betaler husleje frem til december 2025. Der er udbedret el jf. el-synsrapporten. MP bad husets faste elektriker om at udføre arbejdet, hvilket blev gjort billigere end det Evite som synede boligen skulle have.
 - Ingen kommentarer på VVS. lille afslag grundet slid på gulv 7.500,- der er ca. 50.000,- på vedligeholdelseskontoen.

Opfølgning murer

- Ifølge Mureren, så vil han være færdig om ca. 14 dage.
 - MP har en dialog igen, også omkring de andre forhold han skal udbedre. fx. trappen til annekset, murværket v. kælderør til nr. 2 (havesiden) samt andre steder rundt om på bebyggelsen.

opfølgning blødgøringsanlæg

- MP har haft kontakt med Guldager, som troede at det var udskiftet, da det var det der var skrevet i deres system. Jan (Guldager) beklagede meget, og lageret har lavet en aftale med Oscar, når Oscar er tilbage fra ferie.

A/B HUSUMGÅRDEN

valuarvurderingen

- MP har haft møde med valuaren. Afventer pt. rapporten. Der er sendt div. fakturaer og anden dokumentation på nyere vedligeholdelsesprojekter mm.
 - Valuarvurderingen er rundsendt, eller kan den findes her -> [Valuarvurdering 2025](#)
 - Valuaren rådede til at vi udskiftede lamper i opgange til LED, da det både vil højne værdien og vi ville kunne se besparelserne på el.
 - MP kontakter revisor omkring en høj stigning eller en %-vis stigning årligt.

Tom-sagen - hvor står vi (afgørelse/forhandling)

- der blev forhandlet et forlig på 150.000dkk. som dækker over manglende pensionsindbetalinger og søgnehelligdagsbetaling.
 - Sagen og arbejdsforholdet mellem A/B Husumgården og den tidligere vicevært ses derfor som afsluttet, og der er i [afgørelsen](#) indskrevet, at der ikke kan gøres fremtidige krav.

Fiberby / internet

- MP har sendt en forklaring rundt i forhold til hvorfor Fiberby ikke udskifter vores PDS-kabling.
 - I forkortet udgave af mailen skriver Christian fra Fiberby: I har allerede PDS-kabling, som kan levere 1000/1000 Mbit. Fiberby kan gratis overtage signalet fra Fibia. Hvis I vælger Fibias fiber, overdrager I ejerskabet og betaler leje – en dyrere løsning. PDS bruges også i nye byggerier, hospitaler og virksomheder, og fungerer lige så godt som fiber i praksis.
 - Bestyrelsen vil høre et tidl. bestyrelsesmedlem omkring hvad han tænker i forhold til lysleder og PDS-kabling. - MP skriver til den respektive andelshaver.

Robertha - tilbud fra BMI

- MP har været ude og tale med BMI (Boligselskabernes Maskinindkøb på Jyllingevej i forhold til en ny græsrobot til den kommende sæson.
 - BMI er kommet med 3 tilbud:
 - [Ny GPS-styret robot](#)
 - Dette frarådede de os, da robotten vil have svært ved at køre i vores have, grundet bygningernes højde. Signalet vil ikke være godt nok.
 - [Ny kablet Robot](#)
 - [nedlægning af nyt kabel til gammel robot](#)
 - BMI rådede os til at bibeholde en kablet robot, og de regnede med at lægge kabler ned de næste mange år.

Væggelus

- Efter rådgivning fra ELIS skadedyr, som servicerer foreningens rottesikringer, er der opstartet behandling af hele den ramte opgang.
 - Den lokalbehandling, den ramte andelshaver havde udført, viste sig ikke at være god nok. Der er derfor igangsat behandling af hele opgangen. Da det er MP der har besluttet, på baggrund af faglig vejledning, at behandle alle andele i opgangen, til trods for at de ikke selv har haft konstateret væggelus i deres bolig, er det foreningen der dækker udgiften.
 - Pris ca. 10.000+moms for 3 behandlinger i alle 4 boliger.

A/B HUSUMGÅRDEN

- Hvordan tænker I, at vi skal håndtere disse sager fremover?
 - Kontakt med andelsbo + ABF i forhold til hvordan vi bedst kan håndterer dette fremover.

Forsikringsagenten

- inviteret til mødet, men ej vendt tilbage
 - da han ikke er vendt tilbage, på to invitationer, og er ikke vendt tilbage, og derfor

Bøsnings sagen

- Lauritz Hannibal VVS (LH) skulle have startet den lokale reparation af fejlen, men så modsatte den ene part sig udbedringen, med henvisning til andre reparationer, som denne ikke mener har været udført efter reglerne.
 - MP har forsøgt mægling, men uden held. sagen er også vendt med foreningens forsikring.
 - Den bestilte reparation overholder alle regler på området i forhold til lokale reparationer.
 - reparationen betegnes som en lokal reparation, så krav fra 2025 omkring der ikke må være lodrette rør i vådzone, omfatter ikke denne lokale reparation.
 - Den bøsning der isættes overholder alle regler i forhold til den passive brandsikring og vandgennemtrængning.
 - Der har været tilbudt at parterne kunne, hvis der var behov, anvende toilettet i kælderen under nr. 11, gårdtoilet samt badeforhold i annekset

Hvad gør vi så nu

- Afventer en udmelding fra CODAN. afhængigt af deres udmelding, vil der blive varslet jf. foreningens vedtægter, og der er tale om en lokal reparation, som overholder lovgivning og regler for lokale reparationer, samt at andelshaver har pligt til at lade foreningen udbedre fejl på foreningens installationer.
 - MP har skrevet til vores forsikringsmand i Codan for at høre ham i forhold til kosmetiske / æstetiske forskelle.
 - De svarer: forskelle på en ny og gammel installation/reparation som udelukkende er kosmetiske, men rent funktionelt er som de var tidligere betegnes som kosmetiske forskelle, og det undtages på en erhvervsbygningforsikring og fremgår af 4.4 i de fælles forsikringsbetingelser.
 - Med henvisning til ovenstående fra Codan, så vil der opstå kosmetiske forskelle efter reparationen. - Dette dækkes ikke af husets forsikring. Og på baggrund af dette vil prisen for reparationen ikke være rentabelt i forhold til selvrisiko og skadshistorik med dertilhørende stigninger.
 - Bestyrelsen er enige om at andelshaver skal varsles med de 4 ugers varsel jf. vedtægterne, og gulvet udbedres kun omkring den lokale reparation, og der dækkes ikke for kosmetiske forskelle.
 - MP laver en aftale med LH omkring tidspunkt for udbedring, i forhold til varsel.

A/B HUSUMGÅRDEN

Stadeplads og reel gartner

Der er aftalt møde tirsdag d. 23/9-25 kl.11.30

- LZ ønsker at deltage, og vil komme ned hvis muligt.

Fodklinik og fejlindbetaling - DEAS sag.

- Der har ligget en sag siden slutningen af 2023 omkring for meget indbetalt erhvervsleje for fodklinikken. Efter opmåling af Pålssons arkitekter viste det sig, at fodklinikken betalte for 9,5m2 mere end de havde til rådighed. Dette har jeg forsøgt at få ryddet op i, og MP havde egentligt regnet med at sagen var lukket, indtil Fodterapeutten skrev igen om den manglende tilbagebetaling. MP har rykket DEAS et utal af gange, men uden noget reelt svar/nogen løsning.
 - Nu er der så kommet et forslag fra DEAS omkring tilbagebetalingen. DEASs beregning viser at fodklinikken ca. skal have 10.000dkk retur.
 - Fodterapeuten accepterer beregningen og det skyldige beløb refunderes.

Graffiti

- Der er lavet aftale med all-remove, jf. det fremsendte tilbud. så væggen Frederikssundsvej 321 / Tersløsevej 1 - tilbud 1675kr ex. moms og miljøafgift. - De kommer i uge 39, 2025
 - Der blev indhentet tilbud fra Ren-Agenterne, som bød 2120kr. ex moms og miljøafgift.
 - graffitipatruljen vendte aldrig tilbage

Vandskade

- Der har desværre været en mindre vandskade på Glumsøvej 6, 2.th, grundet en utæt automatudlifter. Det er den anden automatudlifter der bliver utæt, så MP foreslår, at vi påtænker / budgetterer med en udskiftning af disse.
 - LH har givet et tilbud på 950+ moms pr. stk.
 - Der er skrevet i nyhedsbrevet, at kuglehanen under automatudlifteren skal holdes lukket, og kun åbnes ved behov for udlyftning af strengen.
 - Bestyrelsen beslutter, at vi genoptager punktet i det nye år, så det kan budgetlægges, hvis det findes nødvendigt at udskifte.

Ekstern venteliste

- Frederikssundvej 317b blev solgt via opslag på Andelslisterne.dk de har tilbudt at vi kan have vores eksterne liste der, folk skal så selv registrere sig og betale for at være tilmeldt der. vi slipper så for håndtering af GDPR, udsendelse af tilbud mm. hvis der kommer en lejlighed til salg, så sørger de for at den sendes ud til de første 25 på listen og de spørger efterfølgende ind til hvordan fremvisningen er foregået og om der er blevet "tilbudt løsøre" (penge under bordet).
 - Da det ikke medfører en udgift eller yderligere arbejde for bestyrelsen, vil vi gerne prøve det af. Det er altid muligt at opsiges samarbejdet og blive fjernet fra listen igen, hvis dette ønskes.

Div.

- KB har ikke modtaget noget fra Wicotec endnu - afventer
- Balancebom på legepladsen er repareret.
- Skraldespande til forhaverne tages op igen på næste møde.

A/B HUSUMGÅRDEN

-

Dato for næste bestyrelsesmøde

- 20-10-2015

Mødet afsluttes 19.30