

A/B Husumgården ... et rart sted at bo

Referat af Generalforsamlingen A/B Husumgården
20-04-2026, kl. 18.30-21.30
Pejsegården i søjlesalen, Frederikssundsvej 345, 2700 Brønshøj

Indkaldt dagsorden

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Velkomst af Maiken Petersen (MP)

Der bydes velkommen til alle samt velkommen til:

- Steffan Frølund Hansen, Administrator, Andelsbo (Herefter SFH)

Foreslået dirigent: SFH

Foreslået referent: Bestyrelsesmedlem Susanne Ackermann (herefter SA)

Foreslået stemmetæller: Rasmus Schlosser og Christian Grønnemark

MP – tilspørger om GF kan godkende dette. **Alle er godkendt.**

SFH sikrer at indkaldelse er efter vedtægternes regler – 14 dage før dags dato - hvilket er tilfældet og generalforsamlingen erklæres hermed åben. SFH bemærker, at man kun må have én fuldmagt med pr. andelshaver. Det står i vedtægterne. (Vedtægterne kan ændres).

- Ingen indsigelser til formalia.

Generalforsamlingen (herefter GF) består af:

26 andelshaver

7 fuldmagter

Totalt: 33 berettiget stemmer

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen repræsenterer:

Maiken Petersen, Formand (herefter MP)

Kjartan Björgvinsson, (herefter KB)

Susanne Ackermann, (herefter SA)

Laura Zaplana, (herefter LZ)

A/B Husumgården ... et rart sted at bo

Vicevært:

Som nævnt på sidste års generalforsamling valgte bestyrelsen at opsigte den daværende vicevært. Dette skete i februar 2025. Vi kom til at efterbetale 150.000 i manglende indbetalinger til pensions- og fritvalgs-konto, hvilket også fremgår af regnskabet under personaleomkostninger.

- Det er altså ikke en fratrædelsesgodtgørelse, men en efterbetaling.

Friis' ejendomsservice varetog frem til juni 2025 kun nogle enkelte forpligtelser såsom papir og rengøring af vaskeriet. Fra juni 2025 og frem har de varetaget alle de viceværtsopgaver, der er i foreningen, og Friis har sat Reel Træ- og Haveservice på til vedligeholdelse af vores forhaver. Selve havenstår viceværten Allan for. Allan er uddannet gartner hvilket kun er godt for vores forening, da vi HAR meget grønt arbejde.

Viceværten er ikke ansat på noget fast timetal, der blev under den tidligere vicevært udarbejdet en lang liste med opgaver som viceværten skulde tage sig af, det er denne liste Friis Ejendomsservice arbejder ud fra.

- Opgaver der ligger udover den aftale afregnes som hidtil. Det er blandt andet afsat i Budgettet som viceværtpunkt på 100.000 kr.

Bestyrelsen er yderst tilfredse med vores nuværende viceværtordning. Det, at vi er overgået til et firma, har mindsket bestyrelsens arbejde, vi skal ikke længere bruge en masse tid på personaleledelse, vi skal ikke sørge for vikar dækning under sygdom og ferie. Og det er blevet nemmere for jer, andelshavere, at komme i kontakt med viceværten, og opgaver, der kan løses af viceværten, skal ikke længere skal godkendes af bestyrelsen.

- Tilkald af håndværkere til større ting skal selvfølgelig fortsat godkendes af bestyrelsen, men mindre forhold vurderes af viceværten selv.

Nedbrud på låsesystemet

Så havde vi det store nedbrud på vores låsesystem i sommers, og efter lang tids fejlsøgning, kom vi frem til, at det var på baggrund af gammelt hardware, som ikke var/er kompatible med den softwareopdatering, Sikret havde været ude at lave.

Derfor blev systemet kørt tilbage til den gamle softwareversion, hvorefter det så kom op at køre igen.

Vedligeholdelsesrapporten

Bestyrelsen besluttede at få udarbejdet en professionel vedligeholdelsesplan, så vi havde/har et arbejdsplan at gå ud fra. Da vi fik den udleveret, viste det sig at der var en del, specielt murerarbejde der skulle laves AKUT.

På baggrund af den rapport og de akutte opgaver valgte bestyrelsen at indhente tilbud på reparation af fuger på hele huset inkl. cykelskuret.

Grunden til at vi valgte at renovere skuret var og er, fordi det er dyrere at rive ned og bygge nyt, hvilket vi heller ikke kunne være sikre på at vi måtte i forhold til regler mm, end det var at renovere.

A/B Husumgården ... et rart sted at bo

Opgaven med reovering og reparationer af mur og fundamenter på alle bygningerne var i udbud. Mureren, vi valgte, lovede først at være færdig på ca. 8 uger. Og som I alle ved, har det trukket i langdrag, men nu kan vi endelig se enden på projekt mur og fundament.

Ny administrator

På baggrund af flere fejl, manglende behandling og svar på mails mm. valgte bestyrelsen at tage springet og skifte administration.

Vi skiftede til Andelsbo, hvor Steffan er blevet vores daglige administrator.

Der fulgte jo nogle udgifter med skiftet, hvilket også afspejles i regnskabet, hvor administrationsomkostningerne er lidt højere end budgetteret.

Sidste års stigning i boligafgiften

Bestyrelsen blev på det årlige regnskabs- og budgetmøde, gjort opmærksom på, at den stigning i boligafgiften, som DEAS skulle opkræve, aldrig er blevet opkrævet.

Den manglende indtægt afspejles desværre i regnskabet.

Blødgøringsanlæg i vaskeriet

Vi måtte udskifte blødgøringsanlægget på vaskeriet, da det gamle begyndte at bruge uforholdsmæssigt store mængder salt.

Trykholderstationen

I december havde vi jo en trykholderstation, der gik hul på, og som betød, at der manglede varme hos flere, - specielt ude hos jer der bor i enderne.

Vi måtte så leje en station, indtil vi kunne få en ny installeret. Der blev lavet nye beregninger i forhold til vores behov, hvilket betød, at vi kunne spare den del af en mindre station end hidtil.

Haven

Bestyrelsen har til den kommende sæson været nødt til at investere i en ny græsrobot. - Robert.

Roberta måtte desværre pensioneres efter flere nedbrud og reparationer sidste sæson.

Den nye "Robert" er GPS og kamerastyret, så vi ikke får nedbrud grundet kabelbrud. Og vi slipper for "krokot buerne", som på nuværende tidspunkt står som grænse buer ved de vilde bede.

Der var blevet fældet 2 store træer i haven, og efter ønske af flere er der blevet sat 3 syrener i varierende farver. De bliver ikke så høje, men vil både tilfører haven farver, dufte og tiltrække flere insekter.

A/B Husumgården ... et rart sted at bo

Der er blevet plantet et grantræ med dværgvækst, som fast "juletræ", og derudover er det tiltænkt at der anlægges nogle engbede, som fint inddeler haven i flere områder - Selvfølgelig med respekt for havens eksisterende design og naturlige flow.

Brandtilsyn

Efter sidste års brandtilsyn fik vi at vide, at der skulle opsættes branddøre i kælderen på Tersløsevej, og at alle huller rundt om dørene skulle fuges med noget specielt brandhæmmende fugemasse. - Det er nu blevet udført.

Der må fortsat ikke stilles ting i opgangene. Opstillede ting fjernes af viceværten

Kommende projekter:

- udskiftning af belysning i opgange.
 - Da MP var på rundtur med vores valuar, anbefalede han os, at udskifte den nuværende belysning i opgangene, så vi kommer over på LED. Udskiftningen ville ifølge hans beregninger hurtigt være tjent hjem, så vi sparer på el. Udgiften kan man se i regnskabet, hvis vi har et MEGET højt forbrug af el på vores fællesarealer.
 - Der har været indhentet tilbud på opgaven, og husets faste elektriker er gået i gang med at udskifte belysningen.
- Udvidelse af studepladser/skraldeøer:
 - Bestyrelsen har arbejdet på at udvide skraldestationerne/studepladserne, da ARC ikke må flytte på en container for at tage en anden ud. Der er, siden vi fik renoveret dem sidst, kommet flere fraktioner og containere til, og vi er nødsaget til at udvide.

SPØRGSMÅL:

- Pap fylder meget fra Nepsto – Det koster ikke ekstra, men de skal lære at fordele på staderne
- Huslejestigning glemt af DEAS – sag mod DEAS – det er vores ydelse (altså intet tab), så der kommer bare en stigning i år i stedet for.
- Skægkræ og sølvfisk – brug Cedertræ – læs forsikring – vær opmærksom på udpakning af pakker, du får tilsendt.

Formandens beretning er godkendt.

3. Godkendelse af årsregnskab 2025

Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab 2025 og årsbudget 2026

Fastsættelse af andelskronen

Bestyrelsen har foreslået en andelskrone på 17.550, og med en lignede stigning til næste år. Der er indkommet et forslag, med forhøjelse af andelskronen til 21.000. – forslagsstiller trækker forslaget.

Der fremsættes et forslag på 18.500 kr.

Der stemmes om det videst mulige forslag først:

- Forslaget med 18.500 kr./m²
- FOR: 20

Andelskronen fastsættes på Generalforsamlingen til 18.500dkk/m².

Dirigenten satte herefter årsregnskabet samt andelskrone til kr. 18.500,00 pr. m²gældende indtil næste generalforsamling til afstemning, som herefter blev enstemmigt vedtaget.

Godkendelse af budget 2026

I forlængelse af tidligere år bekræftede generalforsamlingen tilspørger SA om mandat til at bestyrelsen fortsat kan omlægge foreningens realkreditlån fra nuværende lån med kort rentefastsættelse til længerevarende rentefastsættelse, med eller uden afdrag.

Mandatet omfatter ikke en forøgelse af foreningens gæld, ligesom bestyrelsen ikke har mandat til at indgå aftale om swap eller andre finansielle derivater.

IMOD: 0

FOR: Alle

Der er et ønske om, at Viceværtordningen skal sættes på regnskabet, så man kan se den økonomiske ændring fra Tom til nu.

4. Indkomne forslag

FORSLAG 1: Højtryksrensning af stenbelægning, terrasse og stier i gårdhaven

Forslagsstiller: Rasmus Schlosser Schmidt, Tersløsevej 5, 1. th.

A/B Husumgården ... et rart sted at bo

Dato: 6. april 2026

Forslaget:

Det foreslås, at foreningens stenbelagte arealer – herunder den centrale terrasse/plads i gårdhaven samt stierne, der løber gennem haven og ned mod Gerlevvej – renses grundigt med højtryksrensere.

kommentare / videregående forslag:

Bestyrelsen har modtaget et ønske om, at der ved rensning af fliser i atrium også renses fliser omkring indgangspartierne og trappenedgange til kældre. samt hvis det er muligt behandler belægningen, så den fremover vil være mere modstandsdygtig overfor flisepest.

Afstemning:

Det mest vidtgående forslag, med indgangspartier mm.: for 30, imod 1, Blankt 2

- **Vedtaget**

Det oprindelige forslag inkl. Rens og algebehandling af trappenedgange: Frafalder

Det oprindelige forslag med kun rens af fliser i atrium: Frafalder

Forslag 2: Andelskrone

Dato: 13.04.2026

Navn: Sadri Ala

Adresse/andel: Glumsøvej 4, 2. tv., 2700 Brønshøj

Det foreslås, at andelskronen sættes til 21.000 kr./m² i overensstemmelse med den seneste valuarvurdering, i stedet for den nuværende andelskrone på 17.500 kr./m². som fremgår af årsrapporten for 2025.

Kommentarer:

Forslaget blev behandlet under pkt. 3 godkendelse af regnskabet for 2025 og fastsættelse af andelskronen

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Bestyrelsesmedlem Laura Zaplaner er på valg i år. - genopstiller.

Formand Maiken Petersen, bestyrelsesmedlem Susanne Ackermann og bestyrelsesmedlem Kjartan Björgvinsson er på valg i 2027.

A/B Husumgården ... et rart sted at bo

Der er en ledig plads i bestyrelsen, hvis nogle ønsker at indtræde i bestyrelsen.

Valg af 2 suppleanter for 1 år

Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Laura Zaplaner er genvalgt

Majbritt Lindberg er valgt.

Valg af suppleanter:

Maria Giordano

Rasmus Schlosser

Herefter bestod bestyrelsen af:

Maiken Petersen	Formand	på valg i 2027
Susanne Ackermann	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2027
Kjartan Björgvinsson	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2027
Laura Zaplaner	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2028
Majbritt Lindberg	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2028
Maria Giordano	1. Suppleant	På valg i 2027
Rasmus Schlosser	2. Suppleant	På valg i 2027

6. Eventuel

Christian: Rengøring i kældergangene. – Almen vicevært opgave

Rasmus: Cykeloprydning igen – Kommunen hjælper

Rasmus: Rengøring af skurene – det skal mureren klare. Kjartan kan måske klare det.

Laura: Julefest 20.12.2026 kl. 15:00 Julefest. – Arbejdsdag/Sommerfest d. 15.08.2026 kl. ? – Vi sørger for lidt mad og hygge.

GF hæves kl. 20:29 😊

List of Signatures, page 1/2

Maiken Petersen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Maiken Ejlerskov Petersen
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Husumgården (146)
ID: 187e268b-edbc-4ecf-8380-e6592e0e11b5
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-02 11:31
Underskrevet med MitID

Laura Isabel Libak Zaplana

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Laura Isabel Libak Zaplana
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Husumgården (146)
ID: a1667387-ebf7-4bb7-90eb-5e62a3c057af
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-08 18:41
Underskrevet med MitID

Susanne Ackermann

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Susanne Ølgaard Ackermann
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Husumgården (146)
ID: 35f076ed-6b63-4f02-8c63-f843503aae9e
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-03 18:41
Underskrevet med MitID

Kjartan Björgvinsson

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Kjartan Björgvinsson
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Husumgården (146)
ID: b9b5e7b1-0169-4faf-934c-769c21be121a
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-04 13:29
Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

List of Signatures, page 2/2

Maj-Birtt Lindberg

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Maj-Britt Lindberg

Rolle: Bestyrelsesmedlem

ID: 23e54416-8302-4070-b9c7-7076cf0995e0

Tidspunkt for underskrift: 2026-05-04 17:53

Underskrevet med MitID

Steffan Hansen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Steffan Jeff Frølund Hansen

Rolle: Dirigent

ID: d127f76b-26c9-4720-9410-b616007dd83f

Tidspunkt for underskrift: 2026-05-02 11:41

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 7c91920d-13f0-46ed-841b-bfd1eeb3bbf1