

A/B HUSUMGÅRDENS SKRIFTLIGE BERETNING FOR 2019 OG FREM SAMT REGNSKAB & BUDGET FOR 2019

Som tidligere oplyst via et nyhedsbrev forhindrer COVID-19, at vi gennemfører en traditionel fysisk generalforsamling i 2020.

Foreningen er derfor p.t. i en nødretslignende force majeure-situation, hvor vi blot så godt som muligt må forsøge at få demokratiet til at hænge sammen.

Andre foreninger i Danmark gør det samme. Blandt andet flere fagforeninger.

Administrationen har sagt god for en "skriftlig generalforsamling".

Bestyrelsen har ikke særlige ønsker til forslag i år, men der kan naturligvis komme et forslag fra medlemmer af foreningen. De må i givet fald henvises til behandling på første gennemførbare ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen indstiller, at bestyrelsesmedlemmer på valg i år forlænges til næste generalforsamling – og derefter igen indgår i turnusordningen fremover.

Bestyrelsesmedlem Kim Larsen og familie fra flytter Husumgården 15/9 2019. Bestyrelsessuppleant Kasper Arends Pedersen indtræder i stedet.

Bestyrelsen i A/B Husumgården består således af:

- Christian Grønnemark (formand)
- Michala Hvidberg
- Maiken Pedersen
- Frederik Hansen
- Kasper Arends Pedersen

BESTYRELSENS ARBEJDE

Bestyrelsen har månedlige møder, hvor ejendommens drift, planlagte initiativer samt økonomi drøftes. Bestyrelsen arbejder konstruktivt og er i en god gænge.

Bestyrelsens opgave er af strategisk karakter, herunder at sørge for, at beslutninger bliver ført ud i livet, og at standarder efterfølges, og at arbejder i A/B Husumgården udføres i god kvalitet.

Bestyrelsen modtager adskillige henvendelser fra beboere om stort og småt. Det drejer sig som regel om spørgsmål om salg og køb samt spørgsmål til ombygning af boligen.

Bestyrelsen bestræber sig på at gøre A/B Husumgården til et rart sted at bo. Det skal være rart og trygt, og gode mennesker skal møde gode naboer.

Foreningens vicevært hedder Tom Pedersen. Han er uddannet VVS 'er og er ansat på en flexjobordning og arbejder dagligt fra 7:00-11:00. Tom har i de seneste tre måneder været sygemeldt grundet udskiftning af hofte. Claus Jensen, der er andelshaver, har været vikar i sygdomsperioden.

Bestyrelsen er tilfreds med viceværtdriften. Viceværtens arbejdsindsats koordineres af formanden, der refererer til bestyrelsen.

Viceværtens arbejdsopgaver er bl.a. renholdelse af fælles områder, herunder vaskeri, grønt område samt gangarealer med papiropsamling og glatførebekæmpelse. Viceværten tilkalder håndværkere og syner efterfølgende arbejdets udførelse. Viceværten sørger også for, at ejendommens tekniske installationer fungerer, enten ved selv at reparere eller ved tilkalde hjælp udefra. Bestyrelsen er tilfreds med kvaliteten af renholdelse.

ROBOTPLÆNEKLIPPER

Foreningen har anskaffet en robotplæneklipper. "Tøffe" er nu blevet kørt ind og arbejder fire timer ad gangen om natten og tidlig morgen. Ad åre skulle plænen bliver finere og mere ensartet.

JULETRÆET

Juletræet brækkede over i en vinterstorm. Bestyrelsen vil sørge for erstatning, så vi atter kan markere julen i 2020.

BUTIKKER

Tre butikker er lejere i Husumgården. Samarbejdet fungerer tilfredsstillende.

Det er endelig lykket at forhandle en ny lejekontrakt på plads med Modecentret. Modecentret havde oprindeligt opsagt lejemålet, men er vendt tilbage. Modecentret har dog ikke brug for hele det tidligere butiksområde, og der er derfor blevet skåret ca. 50 m² af butikkens areal. Dette areal vil blive genudlejet til anden side efter opsætning af en væg og ændringer af tekniske installationer.

BEDRE PRISER PÅ INTERNET

Husumgården indgik i starten af året en ny aftale med Waoo, så vi kan få endnu hurtigere internet til en lavere pris end tidligere. Aftalen er efterfølgende yderligere blevet opgraderet, så vi kan nu få en 200/200 til 149,- kr./mdr., en 500/500 til 219,- kr./mdr. eller en 1000/1000 til 299,- kr./mdr. Normalpriserne er henholdsvis 319,- kr./mdr., 389,- kr./mdr. og 489,- kr./mdr. Tidligere besparelse var 20,- kr. uanset produkt. Man skal selv indgå aftale med Waoo, hvis man ønsker internet herfra.

HJEMMESIDE

Efter flere års ønske har foreningen fået en hjemmeside, hvor den vigtigste information kan findes: vedtægter, referater, regnskaber, husorden, kontakter og praktisk information. Her vil det også være muligt at finde korte nyheder og opdateringer, der kan have indflydelse på beboernes hverdag.

Hjemmesidens adresse er www.abhusumgaarden.dk.

BYGNINGENS STAND GENERELT

Bestyrelsen mener, at alle andelshavere kan være tilfredse med ejendommens stand. Der har igennem samtlige år, foreningen har eksisteret, været foretaget mindre og større renoveringer og forbedringer. Meget er udskiftet og blevet opdateret. Det drejer sig om:

- Altandøre
- Vinduer
- Tag

- Trappenedgange
- Renoveringer af trappeopgange
- Atrium
- Forhaver
- Nyttehaver
- Legefaciliteter
- To slags kabelføringer, tv og edb
- Belægninger, fliser mv.
- Skraldestationer/redskabsrum
- Nedløbsrør/tagrender
- Hegn
- Nye kældertrappenedgange
- Fuger og andet i murværk
- Asfalt
- Varmepumpe
- Vandrør, brugsvand
- Faldstammer
- Vandmålere
- Digitale vand- og varmemålere
- Hoveddøre til gaden med nye pumper
- Kaldeanlæg med tv-overvågning
- Dele af varmecentral
- Elektroniske brikklåse, hoveddøre

VASKERI

I den forgangne periode har der været brand i vaskeriet. En tørretumbler brød i brand og forårsagede røgskader. Bestyrelsen valgte at udskifte begge tørretumblere. Vaskeriet blev ret hurtigt reetableret med to nye tørretumblere, og der blev gjort rent og malet op. Foreningen havde omkostningen til den ene nye tørretumbler, mens forsikringen dækkede den anden nye samt omkostningerne til rengøring og malearbejde.

Som vanligt skal det indskræpes at BH-bøjler, søm og lignende ikke må medtages i vask. Disse genstande sætter sig i tromlehullerne og river tøjet i stykker. Der er eget ansvar ved brug af vaskeriet.

Der er enkelte beboere der vælger at bruge eget sæbemiddel. Desværre bliver der ofte overdoseret. Hermed skummer maskinen over og der løbet sæbe ned af bagbeklædning og forårsager tæring på maskinernes vitale tekniske dele. Der appelleres til at doseringer nøje overholdes – og at der rengøres i og omkring sæbeindtag.

IDE TIL NYE STØRRE ALTANER

Bestyrelsen har konstateret, at der ikke er tilstrækkelig stor interesse for at iværksætte et altanprojekt med større altaner, enten overdækkede, delvis overdækkede, kombineret overdækkede eller blot åbne.

Bestyrelsen har derfor lagt projektet til side – dog ikke forstået således, at det ikke kan tages op igen, når og hvis der rejses interesse blandt en større skare af beboere.

RENOVERING AF CYKELSKURE

Der er blevet foretaget en renovering af skurenes murværk, der var ved at forvitte her og der. For at holde omkostningen nede er der blevet pudset en sokkel op, ligesom to større vægplader er pudset op. Da der vokser slyngplanter langs soklen, vil den grå pudsede flade ad åre blive dækket af grønt.

FOLKETINGETS "BLACKSTONE-INDGREB"

Dette indgreb - teknisk set en ændring af boligreguleringslovens § 5 stk. 2 - har en vis virkning også for andelsboligforeningerne, idet ændringen isoleret set betyder et fald i værdien af en udlejningsejendom, og bl. a. valuarvurderinger af andelsboligforeninger skal ske med grundlag i værdien af en udlejningsejendom. Hvor stor en betydning det vil få, er vanskeligt at sige, dels fordi ændringen i høj grad fritager netop andelsboligforeninger for virkningerne, dels fordi en række modstående faktorer - mangel på boliger - holder priserne oppe.

Så længe foreningen fastlægger sin andelsværdi på det grundlag, der er brugt de seneste mange år, vil indgrebet ikke betyde noget for A/B Husumgården.

LÅNEOMLÆGNING

Husumgården har siden 2010 haft en særegen - og driftsøkonomisk fordelagtig - finansiering, der er bygget op over en swap-aftale med et renteloft tilknyttet. Disse ordninger er delvist udløbet, og resten udløber om få måneder. Herefter har foreningen en ekstremt lav og ekstremt kort rentefastsættelse, der ligger omkring 0,2 pct. p.a. Et enkelt mindre lån er omlagt, et fastforrentet 30-årigt lån med afdrag, så renten på dette lån er 1 pct. p.a.

I samarbejde med Nykredit arbejdes der på at omlægge også de større lån, så der kommer en sikkerhed mod voldsomme variationer i renten, hvilket lige i øjeblikket kunne ramme foreningen. Det er stadig tanken, at A/B Husumgården bør fortsætte med afdragsfrie lån for den største del af gælden.

SIKKERHED

Sikkerhedsniveauet i Husumgården er tilfredsstillende. Foreningen har etableret indhegning af haven for at undgå klatretyve. Ved hoveddøre er der opsat kameraovervågning, så beboerne kan se, hvem der ønsker at blive trykket ind.

Der har været enkelte forsøg på at "liste" ind, men bestyrelsen har ikke kendskab til, at nogen har haft indbrud.

ELEKTRONISKE BRIKNØGLER

Foreningen har installeret elektroniske briknøgler. Cylinderen kører på batterier. De skal udskiftes ca. hver andet år. Når en cylinder blinker rødt, er det tid til at reagere, da batteriet nok er ved at være udtjent. Bestyrelsen har ikke mulighed for at lukke nogen ind, hvis brik er glemt er bortkommet. Derfor opfordrer bestyrelsen beboere til at have en reservebrik ved naboen eller anden. En låsesmed koster over 1.000 kroner ved et udkald. Det er ærgerlige penge at skulle af med.

HUSORDEN

Der er forholdsvis fredeligt i Husumgården. Beboere tager hensyn til hinanden, og der er også gode eksempler på, at naboerne hjælper hinanden, f.eks. ældre der har brug for en hjælpende hånd.

Der er desværre også enkelte episoder, hvor der klages over medbeboere. Der er som regel altid fest-støj sent på aften og natten. Det er både fra lejligheder og fra atrium. Regler for ro kan læses i vedlagte husorden.

Oplever man generende støj, så er det bedste at ringe på hos den, der larmer. Mange gange er det ikke ond vilje, men mere en forglemmelse.

Er der tale om hyppige gener, da kan bestyrelsen kontaktes.

FREMLEJE

Ønsker man at fremleje sin beboelse, gælder lejelovens bestemmelser. Bestyrelsen skal altid kontaktes. Det er med andre ord som udgangspunkt ulovligt at fremleje beboelse, og det strider mod vores regler.

EN KEDELIG SAG

For første gang nogen sinde har bestyrelsen set sig nødsaget til at iværksætte en eksklusionssag af en andelshaver. Efter adskillige mundtlige og skriftlige henstillinger overfor andelshaver om at overholde husorden og vedtægter måtte bestyrelsen til sidst give op. Der er tale om grove tilfælde af trusler over for naboer, bestyrelsesmedlemmer samt vicevært. Der er også udøvet grov chikane med beboere i foreningen, ligesom der er foregået hærværk på dele af fællesskabets ejendom. Forløbet har været langstrakt. Sagen er pt. i proces, og en advokat fører sagen i fogedretten for A/B Husumgården.

GRØNT OMRÅDE

Der er i den forgangne periode foretaget asfalterovering på Tersløsevej, Gerlevvej og Glumsøvej.

Der er også foretaget reovering af hække, så de er skåret ned til den oprindelige højde.

Foreningen har et lille drivhus beliggende ved storskraldsområdet. Drivhuset er til alles afbenyttelse og drives på tillid til, at brugere selv sørger for at vedligeholde planter og drivhus.

Der er også 6 små lodder jord, hvor der ud fra "først til mølle" bliver dyrket mindre mængder af grønt.

RENOVATION

Foreningen er med i ordningen til kildesortering. Bestyrelsen opfatter, at ordningen fungerer tilfredsstillende.

Der findes et storskraldrum på Gerlevvej over for børnehaven. Bestyrelsen appellerer til, at opsatte skilte med retningslinjer respekteres og overholdes. Der har været enkelte tilfælde, hvor flytterod er henkastet hid og did. Det betyder, at viceværten skal rydde op, for ellers bliver affaldet ikke fjernet af renovationen.

TRAPPEVASK

Ejendomsservicefirmaet Jørgen Friis udfører løbende trappevask og renholdelse af opgange og kældergange. Serviceydelsen indeholder: vinduespolering, måtteservice, aftørring af hoveddøre og selvfølgelig trappevask.

Skulle der være klager, så skal formanden straks kontaktes. Som regel er der tale om en "smutter" fra trappevaskeren. Jørgen Friis er god til at rette op samme dag eller dagen efter.

ANDELSKRONEN OG BOLIGAFGIFT

Det har været et adelsmærke for bestyrelsen at holde boligafgifterne i ro. A/B Husumgården har forsat nogle af Københavns billigste boliger rent afgiftsmæssigt.

Bestyrelsen foreslår at køre videre med nuværende andelskrone på kr. 12.900 pr. m².

SUMMA SUMMARUM:

- Bestyrelsen arbejder seriøst og i et godt samarbejde
- Husumgården er stort set et rart sted at bo, her er trygt og behageligt
- Ejendommen er under forsat forbedring
- Ejendommen renholdes og vedligeholdes tilfredsstillende
- Vores økonomi er sund og solid

Obs.

Er der kommentarer og eller spørgsmål til skriftlig generalforsamling bedes dette meddeles bestyrelsen på Cox@post.tdcadsl.dk, eller på skrift i foreningens postkasse Glumsøvej 2 st. tv., inden en uge fra dags dato. Herefter opfattes beretning, regnskab og budget som godkendt.

Bestyrelsen AB Husumgården