

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

Referat af Generalforsamlingen A/B Husumgården 25-05-2021, kl. 19.00 Pejsegården i søjlesalen, Frederikssundsvej 345, 2700 Brønshøj

Indkaldt dagsorden

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Velkomst af Christian Grønnemark (herefter CG):

Der bydes velkommen til alle samt velkommen til:

- Administrationen v/ Jesper Rydahl Pedersen (herefter JRP) og Lene Foldager
- Revisor Anders Holmgaard Christiansen
- Nye beboere siden sidst bedes rejse sig op – der er 5 nye andelshaver til stede

CG håber på et godt møde, med gode indlæg. Vi har en større dagsorden, men mon ikke at vi når at blive færdige senest kl. 22.00

Når man ønsker ordet venligst at sige sit navn og husnummer, etage.

Foreslået dirigent JRP, DEAS – vedtaget.

Referent Michala Hvidbjerg, bestyrelsen

JRP sikre at indkaldelse er efter vedtægternes regler – 14 dage før dags dato - hvilket er tilfældet og kan konstatere at det er sket så generalforsamlingen erklæres hermed åben.

Ingen indkommende forslag

Generalforsamlingen (herefter GF) består af:

28 andelshaver tilstede

3 fuldmagter

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen præsenteres:

Christian Grønnemark, formand

Michala Hvidbjerg, referent

Maiken Petersen

Kasper Arends Pedersen - suppleant efter fraflytter Kim Larsen

Frederik Hansen som ikke ønsker at genopstille. CG takker for indsatsen på bestyrelsens vegne.

To bestyrelsespladser er på valg i år.

Christian Grønnemark (Formand)

Frederik Hansen

GF opfordres/motiveres til at opstille til bestyrelsen samt 2 suppleanter

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

Siden sidst:

Bestyrelsesmøderne er sket online på teams møder grundet Corona.

Det er en god bestyrelse, hvor spændende diskussioner og forskellige synspunkter/meninger udveksles. CG takker bestyrelsen – der er afholdt utallige møder og alle har været aktiv i stillingtagen til forskellige personsager samt driften af Husumgården.

Der er flere gange ugentlige kontakt til DEAS's administrationen og jævnlig kontakt til håndværkere (VVS, Murer), samt firmaer vedr. vaskeri og trapperengøring etc.

Der er et hav af forskellige henvendelser fra beboer om stort og småt samt enkelte klager, spørgsmål til salg og køb osv.

Ejendomsdriften

Vicevært Tom er ansæt på flexordning, dvs. han er på matriklen 4 timer dagligt.

Butikken – Modecenteret har stået i tomgang, og nu er noget af arealet genudlejet til Modecenteret. Ca. 60 km² er udskrevet af kontrakten og bliver istandsat til genudlejning til en interesseret Muremester, som vil etablere et showrom.

Kælder og loftsrum

Bestyrelsen er i gang med oprydning og registrering så alle andelshaver, der ønsker, kan få tildelt et kælderrum og et loftsrum. Bestyrelsen har fået tilkendegivelse fra størstedelen af beboerne, men der mangler stadig nogle tilbagemeldinger trods, der er udsendt rykkere til de pågældende andelshavere. Derfor vil der blive udsendt endnu en rykker. De rum, der ikke er tilkendegivet ejerskab på, vil der vil opsat varselssedler inden låsen bliver klippet og rummet bliver ryddet.

Eksklusion sag

Grundet længere tids upassende adfærd, chikane, trusler, rod og hærværk, har bestyrelsen i det forgangene år måtte indstille en andelshaver til eksklusion. Der er kørt sag ved fogedretten, men bestyrelsen tabte sagen. Sagen vil dog blive genoptaget såfremt der er opstår lignede situation igen.

Vandskade på Glumsøvej

Der er i forgangene uge sprunget et vandrør på Glumsøvej, 2 sal og desværre givet resulteret i vandskader ned gennem opgangens lejligheder samt kælderen. Der køres forsikring sag på dette, hvor taksator gennemgår skaderne.

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

Vaskeribrand

Der har været brand i vaskeriet i februar 2020, som ligeledes blev kørt som forsikringssag. Årsagen er uvist men heldigvis kom ingen til skade og nogle vakse andelshavere reagerede hurtigt og fik tilkaldt politi og brandvæsen.

Grundet episoden er der nu opsat ekstra røgalarmer.

Hjemmesiden

www.abhusumgaarden.dk er nu endelig færdig og opdateres løbende. Her kan man finde de mest gense oplysninger om foreningen, husorden, referater etc..

Internet

Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for bedre priser for andelshaverne og da foreningen har fibernet, er der indgået en ny aftale med Wahoo/Fibia, som giver fordelagtige priser på internet. Andelshavere skal henvende sig til Wahoo for etablering.

Husorden

Denne er blevet renskrevet fra et gammelt layout samt tilføjet, at det er tilladt og have vaskemaskine i lejlighederne som blev vedtaget af GF i 2016. Reglerne vedr. etablering af vaskemaskine er udspecificer i husorden. Husorden vil blive rundsendt med referatet fra Generalforsamlingen og lagt på hjemmesiden.

Ejendomsforbedringer/vedligeholdelse

Varmepumpe er blevet udbedret.

Cykelskur er blevet muret op.

Brønd ved Glumsøvej er blevet lavet.

Duesikring er blev udbedret ovenover butikkerne.

Asfalt renovering på Tersløsevej og Glumsøvej

Vores elektroniske nøglesystem med briknøgler skal snarest have skiftet batterier. Hvis en lås begynder at blinke uregelmæssigt rødt, skal viceværten kontaktes straks så batteriet kan udskiftes med det samme.

Juletræet er udskiftet til et en flagstangsmodel.

Renovation

I storskrald opfordres der til at holde orden, da der har været problemer med dette.

Der er tydeligt anmærket, hvordan man skal sortere og hvad der må stilles til storskrald og afskaffes af foreningen.

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

Trappevask

Jørgen Friis fungerer tilfredsstillende.

Hovedrengøring i August og 2 x vinduespolering årligt.

Andelshaver opfordres til at kontakte viceværtten hvis der ikke er renholdt godt nok.

Vaskeri

Rengøres af Tom.

Bemærk betaling af vaskeri sker bagud via huslejen opkrævning.

Bestyrelsen påtænker pt ikke stigninger af vask/tørring.

Tørrerum – husk navn/nummer på låsen.

Sæbe-skyllemiddel er automatisk.

Varmeregnskab

Digital aflæsning af radiatorer fungerer nu og der har ingen klager været.

Overvej evt. aconto beløbet og skal det justeres kontakter man DEAS.

Varmeregnskabet kan dog blive bedre hvis alle husker at have SAMTLIGE radiatorer lidt tændt - derved forbruger vi rørvarmen bedst og returvandet bliver kølet ned.

Energi

Højt vandforbrug bragt til ophør efter digital vandmåler er opsat og givet en halvering af omkostningerne.

Bemærk, at løbende toiletter kan give en væsentlig højere vandregning.

Der er indgået ny styring af varmecentral med HOFOR.

Haven

Ny græsslåmaskine har givet en væsentlig bedre velholdt græsplæne.

Drivhus – det er til alles benyttelse, først til mølle og på eget ansvar.

Jordlodderne går på tur, man skrives op via kontakt til formanden. De er optaget for sæsonen.

Renovering af legehusråde påtænkes som næste projekt.

Husorden

Vi har ikke i nævneværdig grad haft problemer med husordenen, dog understreges følgende:

Fodring af dyr fra altaner

Atriumgården er som en "højtaler" så vis hensyn - specielt med musik – efter 22.00.

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

Bestyrelsen holder jævnligt øje med ulovlig fremleje.

Det er tilladt at have en hund/en kat – skal være i snor i Atriumgården og foreningens arealer. Luftning i Atriumgården er ej tilladt.

Hundebid

Dette har været en uheldig sag på matriklen, hvor en andelshavers hund er blevet bidt voldsomt af en andens andelshavers hund og bestyrelsen har været indblandet.

Bestyrelsen forholder sig til husorden og efterlever klager i forbindelse med husdyr i foreningen, men hundebid/overfald er altid et politianlæggende og derfor har bestyrelsen i denne sag henvist dertil.

Økonomien:

Der vil bestyrelsen ikke gå i detaljer, da revisoren vil gennemgå regnskabet senere. Men CG vil da gerne lige fremhæve følgende, som bestyrelsen har arbejdet med hen mod denne generalforsamling

- Andelskrone og valuarvurderingen som bliver forklaret nærmere.
- Låneomlægning – der ønsker bestyrelsen senere på dagsorden mandat til at gøre dette.

SUMMASUMMARUM:

Bestyrelsen er arbejder seriøst.

Ejendommen er forsat driftet omhyggeligt.

Der er lavet forskellige mindre vedligeholdelsesarbejde.

Samarbejde med administration og andre samarbejdspartnere fungerer glimrende.

Der ligger store muligheder foran os til at gøre Husumsgårdens slogan endnu tydeligere, nemlig

A/B Husumgården

.....et rart sted at bo

Kommentar fra andelshavere:

Vedr. hundebid

Jonas, Frederikssundsvej informerer om, at deres hund som forvoldte skaden i sagen ikke længere bor på matriklen og selvom dette var en hård beslutning, så var der ingen anden udvej og derfor ser han sagen som afsluttet.

Vedr. tappevaske

Flere andelshaver på Tersløsevej/Glumsøvej tilkendegivende at det bestemt ikke er optimalt.

Bestyrelsen tager det til efterretning og opfordre andelshaver til at sige det løbende til viceværten fremadrettet.

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

Facebookgruppe

Flora, Tersløsevej, vi har kun en facebookside – hvad med en gruppe hvor beboer kan dele ting – socialt som f.eks. haverne?

Bestyrelsen tilkendegiver, at de har nok arbejde i at vedholde hjemmesiden og facebook siden, men ser ingen hindring i at andelshaver selv danner en lukket gruppe til formålet.

Lars – Frederikssundsvej har allerede dannet en gruppe og den vil der blive linket til på hjemmesiden samt facebook siden.

Vandskade

Flere beboer på Glumsøvej giver stor ros til Kasper fra bestyrelsen for hurtig håndtering af denne sag.

Kælder – og Loftrum

Ny beboer spørger hvornår er det afgjort? Bestyrelsen tilkendegiver at det har 1. prioritet, men der mangler stadig afklaring fra flere andelshavere, og hvis vi rydder rum uden varsel, betragtes det som indbrud.

Beskæring af havens træer og buske

Flere beboer på Glumsøvej tilkendegiver, at de er glade for at beskæring af træer har givet mere lys.

Altaner, hvorfor er dette blevet henlagt?

Bestyrelse valgte at henlægge projektet grundet Corona og manglende interesse fra beboerne. Men det er bestemt ikke et nedlagt projekt.

GF tilkendegiver i overtal at bestyrelsen gerne må genopstarte projektet.

JRP – tilspørger om beretningen kan godkendes.

GF har ingen indvendinger og dermed er beretningen godkendt.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2020

Årsrapporten gennemgås af Revisor Anders Holmgaard Christiansen, og fastslår at foreningen har en særdeles god økonomi, samt at vores belåning er på et meget fornuftigt niveau.

Der er ingen nævneværdige spørgsmål fra GF og JRP tilspørger om regnskabet kan godkendes.

GF godkender enstemmigt

Fastsættelse af andelskronen

Der er indhentet valuarvurdering inden ny lovgivning trådte i kraft, og den offentlig vurdering udgår. Det gør at værdien af ejendommen er væsentlig højere end den tidligere offentlige vurdering.

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

Revisor Anders Holmgaard Christiansen informerer GF om, at de altid holder en valuarvurdering op mod andre vurderinger i området og denne indhentet vurdering er helt i tråd med vurderingsniveauet i området.

Kommentar fra andelshavere:

Bent, Glumsøvej – mener at bestyrelsen har indhentet valuarvurdering uden at tilspørge andelshavere først. JRP tilkendegiver, at han opfordrede bestyrelsen til at indhente denne, grundet den nye lovgivning. På daværende tidspunkt var der ikke tid nok til at adspørge andelshaverne.

Dertil er den forslået andelskronen ikke fastlagt før GF vedtager den.

Flere andelshavere tilkendegiver, at de stiller sig undrende over for den pludselige høje vurdering, og ønsker sikkerhed for at den værdi ikke pludselig kan falde igen.

En enkelt andelshaver nævner at vores andelskrone, er meget lav, i forhold til andre i området. Det nye forslag er mere i tråd med niveauet i området, og dermed er denne valuarvurderingen mere realistisk end den gamle offentlige vurdering.

Revisor oplyser også, at hvis man fastfryser valuarvurderingen, kan foreningen stadig tilskrive forening værdi, hvis der laves værdimæssige forbedringer.

Snakken går frem og tilbage og JRP forklarer, at GF til enhver tid kan komme med et andet forslag til andelskronen. Der er ingen nye forslag.

JRP tilspørger derfor om GF kan stemme for bestyrelsens forslag om at fastfryse valuarvurderingen og fastsætte andelskronen til 15.300 kr./m².

GF godkender enstemmigt at fastsætte andelskronen til 15.300 kr./m².

I forlængelse af tidligere år bekræftede generalforsamlingen tilspørger JRP om mandat til at bestyrelsen - hvis det skønnes ønskeligt - 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.

GF godkender enstemmigt

Godkendelse af budget 2021

Revisor gennemgår budgettet og der er ingen spørgsmål fra GF

GF godkender enstemmigt

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

4. Indkomne forslag – ingen.

5. Valg af formand, øvrige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Formand, er Christian Grønnemark er på valg for 2 år og JRP stiller GC til forslag:

GF godkender enstemmigt

Valg af nyt bestyrelsesmedlem

Rasmus, Tersløsevej 5, 1 th melder dig

GF godkender enstemmigt

Valg af 2 suppleanter

Flora, Tersløsevej 11, 2 tv. melder sig som 1. suppleant

Maria, Tersløsevej 9, 2 tv. melder sig som 2. suppleant

GF godkender enstemmigt

6. Eventuel

Flora, Tersløsevej 11 - foreslår flere vilde bede i haven så ikke alt er græs?

CG imødekommer forslaget – og opfordre andelshaver til at hjælpe til, evt. 2. så kan det evt. samles med nyt legehus osv.

Flora, Tersløsevej 11 og Maj-Britt, Glumsøvej 6, tilkendegiver at de gerne vil bidrage til dette.

Claes, Glumsøvej 12 spørger til forbedring af ventilationen på badeværelser, da damp og fugt ikke forsvinder medmindre man åbner døren.

Bestyrelsen tager dette med som nyt projekt der skal undersøges.

GF hæves kl. 21.31.

Som dirigent:



Jesper Fydehl Pedersen
Cand.jur.
Gadevængen 50
2800 Lyngby

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.”

Maiken Ejlerskov Petersen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Husumgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-314523594693

IP: 62.199.xxx.xxx

2021-06-09 11:40:39Z

NEM ID 

Michala Hvidbjerg

Referent

På vegne af: A/B Husumgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-698801038644

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-06-09 13:15:34Z

NEM ID 

Michala Hvidbjerg

Bestyrelse

På vegne af: A/B Husumgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-698801038644

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-06-09 13:15:34Z

NEM ID 

Christian Grønnemark Jensen

Formand

På vegne af: A/B Husumgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-839487523551

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-06-09 13:20:35Z

NEM ID 

Kasper Arends Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Husumgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-978928578040

IP: 5.179.xxx.xxx

2021-06-11 11:33:30Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>