Indeholder materiale for AB Hesteskoens Generalforsamling 2025:

- Bestyrelsens beretning
- Underskrevet referat (med forslag inkluderet)

Bestyrelsens beretning for 2024

Som det er bestemt i vedtægterne afgiver bestyrelsen skriftlig beretning for det forløbne år i form af dette skriv.

Det indeholder status for bestyrelsens arbejde, for udførte projekter og vedligeholdelsesopgaver. Hesteskoens økonomi omtales kort da den behandles i årsrapporten. Der er dog bemærkning omkring økonomien for indkørselsprojektet.

Beretningen afsluttes med planer for det kommende år og sammenhængen med det budget der også skal behandles på generalforsamlingen.

Bemærk at der på generalforsamlingen kun præsenteres uddrag af denne beretning. Læs den på forhånd og bring evt. spørgsmål op på generalforsamlingen.

Status omkring bestyrelsens arbejde

I 2024 var året hvor vi flyttede indkørsel! Så det var igen et travlt år for bestyrelsen i Hesteskoen!

Der kommer mere om indkørselsprojektet længere nede, det har krævet en del af vores opmærksomhed.

Vi har fået 8 nye andelshavere siden generalforsamlingen i 2024. Velkommen til alle de nye! Vi håber at I deltager på generalforsamlingen.

Fordeling af opgaver er lidt som tidligere år. Maj har styr på alle overdragelserne og kommunikerer såvel nye som ”gamle” andelshavere. Det er Maj der sikrer at vi får svaret.

Jeanette gør en stor indsats med at få fokus på mange opgaver, bl.a. omkring Henriks opgaver og opgaver i haveanlægget. Jeanette har sammen med Torben deltaget på alle byggemøder i forbindelse med indkørselsprojektet.

Kristian har opgaverne omkring indkaldelser og referater af vores møde. Og enkelte andre opgaver der skal håndteres.

Ole er ved at komme ind i det – igen – han har også taget nogle sager for at aflaste Torben.

Formand Torben er fortsat “bagstopper” for alle de ting, der ikke håndteres ud fra andre aftaler og beskrivelser. I 2024 er meget tid gået med rollen som ”kunde” i indkørselsprojektet.

Vi har igen fået ny kontakt hos SWE. Det er nu Mille Birk der er kontaktperson omkring alle de forskellige forhold. Nogle af jer har på det seneste kommunikeret med hende omkring varmeregnskabet. Det må vi få styr på.

Som tidligere år, må vi erkende at der også er opgaver vi har meldt ud, men ikke har fået gennemført:

- Vi har fortsat en beslutning fra den ekstraordinære generalforsamling i 2020 hvor vi vedtog at opsætte varmemålere. Det er fortsat på listen og vi vil forsøge at sætte os ind i tingene og vælge den rigtige løsning, evt. i forbindelse med et kommende vandrørsprojekt.
- Vi har også lovet en anden runde omkring rensning af ventilationskanaler. Det kræver noget tid til koordinering og det har vi ikke haft overskud til. Det er ret få der har rykket for dette. Vi vil finde en måde at gennemføre det, sandsynligvis i forbindelse med vandrørsprojektet.
- Vi lovede sidste år at prøve at forbedre vores dørtelefoner uden at lave en fuld udskiftning. Der er ikke fundet en løsning og vi har fortsat enkelte klager. Vi vil få udbedret de telefoner der er helt håbløse.
- Vi lovede at udsende vores vedligeholdelsesplan. Det er glemt! Vi har en gennemgang af planen med B&B om kort tid. Vi udsender den oprettede version inden sommerferien.
- Vi lovede en oprydning i nøglebrikker – det kræver lidt energi og planlægning, så vi har ikke fået det gennemført. Men det er fortsat på listen af opgaver og vi har ideer til hvordan det kan struktureres.

Vi har kun en del af vores fritid til opgaverne, så vi er nød til at prioritere. Det er vores overbevisning at alle vigtige opgaver er blevet løst og afklaret. Ellers må I melde ind, så vil vi prøve at få tingene løst.

Diverse bestyrelsessager

Her opsummeres nogle af de sager bestyrelsen har arbejdet med det forløbne år.

Affaldshåndtering

På generalforsamlingen sidste år, havde vi et indlæg af en medarbejder fra Gladsaxe kommune omkring affaldshåndtering.

I december var vores affaldsstationer klar og kommunen havde leveret containere til restaffald. Dermed kunne vi lukke for vores affaldsskakte.

Det er klart at dette giver en ekstra opgave for alle, da også restaffald nu skal bæres ned til affaldsstationerne. Udfordringerne er størst for de gangbesværede og specielt for dem der bor på langsiden hvor der er længere til affaldsstationerne.

De tidligere skralderum er for små til at kunne fungere under den nye affaldsafhentning. Alternativet er en ekstra affaldsstation på langsiden, men den vil tage et antal P-pladser, som vi også nødigt vil undvære.

Alle er nok enige om at det er blevet mere bøvlet at komme af med husstandens affald. Men det er et vilkår vi er nød til at indrette os på. Og så vil vi opfordre til at de der kan, hjælper dem der har udfordringer ved at bære affaldet ned. Det er en lille ting for dem der har kræfterne, men en stor ting for dem der døjer med problemet.

Udlejning af skralderum

Det er planen at de 4 skralderum der nu er ubrugte, vil blive udlejet på linje med de andre udlejningsrum. De vil blive udbudt på ventelisten til kælderrum efter de regler der gælder, d.v.s. man skal vælge mellem rum eller garage.

Der er adgang til vand i rummene. Det vil vi enten lukke af eller forsyne med måler hvis lejeren ønsker vand i rummet.

Bortset fra en nødvendig udskiftning af lås vil vi ikke anvende foreningens midler på istandsættelse. Vi vil finde en rimelig leje og lader lejer gøre det nødvendige.

Adresseomlægning

Lidt som forventet – nogle vil sige frygtet – gav adresseændringen lidt bøvl.

Kommunen var hjælpsomme med at prøve at få gennemført og meldt ud de rigtige steder. Vi fik nye sundhedskort automatisk. Og posten fra det offentlige og mange andre kom på plads. Nogle abonnementer har krævet en indsats for den enkelte. Vi fik en liste af dem i Hesteskoen der har et firma eller en forening registreret på deres adresse. De fik besked så de kunne få ændret adresse.

Vi prøvede om der kunne laves en fælles løsning med FK Distribution, der styrer ”Nej tak” til reklamer og lokalaviser. Men det var ikke muligt. Så der var en periode hvor der var ekstra pres på papircontainerne. Det virker som om de fleste igen har fået indmeldt deres ønsker, så der ikke kommer unødigt papir.

En anden ting vi indledningsvis ikke var opmærksomme på, var at andelshavere kunne have aftaler med deres bank, der var tinglyst på adressen. Dette kunne give et tinglysningsgebyr til den pågældende. Vi besluttede i bestyrelsen, at evt. omkostninger der var en følge af foreningens beslutning om adresseændring, skulle bæres af foreningen.

Administrationen var behjælpelige med at afklare dette. Det lykkedes at få Gladsaxe kommune til at håndtere ændringen som fælles sag, således at alle tinglysninger blev rettet op uden nye gebyrer. Det har sparet os for et stort beløb, da ca. halvdelen af andelshaverne var ramt af dette. Enkelte har haft kommunikation med deres bank omkring dette. Men det skulle nu være på plads.

Vi håber, at alt det praktiske er ved at være på plads for alle. Så er det bare vores hoveder der skal indstilles rigtigt.

Forslag til vedtægtsændringer

Med i indkaldelsen til generalforsamlingen er vedhæftet et par forslag til vedtægtsændringer der er udarbejdet af administrationen.

Det er ikke for at ændre den praksis vi har i Hesteskoen. Men der er for nogen tid siden afsagt en højesteretsdom, hvor en andelsforening har fået en omfattende udgift som følge af en fejlagtig renovering foretaget af en andelshaver.

Administrationen har med den baggrund udarbejdet dette forslag, som gør vores vedtægter lidt mere tidssvarende og forsøger at sikre mod at foreningen hæfter for andelshavers projekter.

Michael Fabrin fra vores administrator SWE vil uddybe dette på generalforsamlingen.

Sidste salgbare lejelejligheder kommer til salg

Vi kan nævne, at den sidste lejelejlighed – ud over den i opgang 18 der er vedtægtsbestemt – er blevet ledig. Den vil blive solgt via ventelisten. Dermed har vi ikke flere lejelejligheder der umiddelbart kan sælges.

På sigt kan der evt. laves en vedtægtsændring. Men det er kun interessant, hvis den mulige indtægt fra salget overstiger den skat der skal betales for alle tidligere salg. Vi vil få undersøgt mulighederne.

Reserverede P-pladser

Vi har i Hesteskoen den praksis, at beboere, der har fået et handicap kort tildelt af det offentlige, kan få reserveret en P-plads tæt på deres opgang.

Vi har haft en enkelt plads reserveret i nogle år. I forbindelse med etableringen af endnu en plads har vi igen haft kommunikation med politi og vores administrator om reglerne for dette.

Da Hesteskoen er privat vej, har de pågældende ikke krav på en reserveret plads. Men vi kan som forening beslutte, at det er en praksis vi vil have.

Vi er kommet frem til at den enkleste måde at gennemføre dette, er at den pågældende ansøger bestyrelsen med en kopi af tildelt handicap-kort. Vi vil så bestille og opsætte et skilt. Udgiften til skilt pålægges ansøgeren. Derved undgår vi ansøgning om en officiel handicap plads og en dispensation fra et krav om ekstra bredde af pladsen.

Det er vores opfattelse at et stort flertal i Hesteskoen bakker op om denne praksis og respekterer de reserveringer der er skiltet.

Videoovervågning

Vores opdaterede videoovervågning i opgangene virker ikke efter forventningen. Der er udstyr og opsætning der fejler, så der i perioder ikke bliver optaget. Vi har tilbageholdt en stor del af betalingen og er i dialog om leverandøren. Det beløb vi har betalt svarer til det udstyr vi har fået leveret, men dækker ikke installationen. Det er muligt, at vi skal have en ny leverandør til at få tingene på plads så alt fungerer som det skal.

El-bil ladeklub

El-bil ladeklubben vokser fortsat og den fungerer. Der opkræves nu penge kvartalsvis, så el-regning nu betales af brugerne. Der er også sket afregninger for tidligere år.

Der arbejdes fortsat på at finde en løsning så opkrævningerne kan ske automatisk. Det er kommet flere på opgaven så den ikke hænger på Torben. Det har vist sig lidt vanskeligt at få aftaler på plads, men det skal nok lykkes.

Med den nye indkørsel vil det være hensigtsmæssigt at oprette ladestandere ved ”trekanten”. Derved kan vi fortsat køre uden at pladserne skal reserveres til el-biler.

Der henstilles fortsat til at man, så vidt det er muligt, vælger en anden P-plads hvis man ikke skal lade.

Haveanlæg

Haveudvalg

Vi besluttede på generalforsamlingen sidste år at nedsætte et haveudvalg. Det er sket og der er engagerede medlemmer af udvalget der holder møder og sender input til bestyrelsen. Tak til alle der deltager i det arbejde!

Jeanette og Henrik laver aftaler om de arbejder der skal ske. En del opgaver udføres af vores gartner. Vi vil igen forhøje budgettet lidt på denne post for at sikre at der er rum for vedligeholdelse af haven.

Haveholdet
"Haveholdet" gør fortsat en stor indsat hjælper os alle med at gøre vores område pænere. Der er lidt overlap mellem medlemmer af haveudvalg og have hold. Der skal også gives en stor tak for indsatsen også i 2024!

Havedage
Haveudvalget har stået for 2 havedage i 2024. De der deltog hyggede sig og fik løst mange opgaver som er med til at gøre Hesteskoen bedre. Tak til deltagerne for indsatsen!

Og måske har I set at haveudvalget har indkaldt til næste havedag på opslagstavlerne!

Hesteskoens sociale "Klubber"
Der skal også lyde en tak til dem der holder gang i Hesteskoen's klubber, hvor der dyrkes motion, males og hvor man kan få adgang til vores hobbyrum. Man kan finde oplysninger om klubberne på Hesteskoens hjemmeside under "Aktiviteter".

Vedligeholdelse og forbedringer

Som altid er der udført løbende vedligeholdelse af vandrør. Det gælder både vandforsyning, men også vandhaner der tilstoppes af det slam der er i vores gamle rør. Det er begrundelsen for det forslag vi skal drøfte senere.

Af andre mindre opgaver kan nævnes at Henrik her hen over vinteren har udvidet 2 af vores tørrepladser i kælderen så der er kommet lidt flere snore.

Altanprojektet – 1-år gennemgang
Som I ved fra det spørgeskema der har været omdelt, havde vi i november 1-års gennemgang af altanprojektet.

Der blev ikke fundet store problemer. Men der er nogle enkelte mindre ting der vil bliver rettet nu vejret bliver lidt varmere. Der er også et par skadede markiser der er ved at blive repareret.

Flere faldstammer renoveret
Vi nævnte sidste år at en enkelt toilet faldstamme var renoveret ved "forring". Da vi fik tilbud på flere faldstammer var prisen noget højere. Vi valgte derfor at lade vores rådgivere fra B&B udarbejde udbudsmateriale og indhente tilbud med det mål at lave en rammeaftale, så vi får mere stabil pris når vi over de kommende 4 – 5 år for renoveret vores faldstammer.

Vi har nu indgået en aftale med firmaet EASYline og det har renoveret 4 faldstammer mere i december 2024. Det er faldstammer lidt spredt i bygningen, idet vi er startet med dem hvor der var størst udfordringer. Vi vil anvende denne aftale til at få et antal faldstammer renoveret hvert år. Hvilke og hvor mange vil være påvirket af behov og vedligeholdelsesbudget.

Indkørselsprojektet

Dette projekt har været ”det store projekt” i 2024. Alle beboere har været påvirket, men specielt dem med bil!

Kort inden sidste generalforsamling havde vi haft udbud og valgt leverandør. Da projektet kort efter skulle sættes i gang blev vores rådgiver Niels Lützen alvorligt syg. Vores entreprenør JKA Landskab var klar til at gå i gang. Niels Lützen har et par unge arkitekter på tegnestuen, så løsning blev Jon Palmgren-Salomonsson, der var med i udarbejdelse af projektet, overtog styringen.

I forløbet blev det klart at den oprindelige tidsplan på omkring 3 måneder ikke kunne overholdes. Vi havde meget lang ventetid på at få flyttet brandhanen og vi havde en afklaring om vi skulle lave ny stikledning til vandforsyning i forbindelse med projektet. Vi valgte at tage stikledningen som en del det kommende vandrørsprojekt da den ikke skal ligge i vejbanen.

Omkring tidsplanen, valgte vi at prøve at minimere de tidsrum hvor der var reduktion i antallet af P-pladser. Det er det der er til størst gene for alle. Det blev aftalt med kommunen at ændringen omkring affald kunne ske når de nye affaldsstationer blev færdige.

Vi havde i september en lille ”ceremoni” hvor vi åbnede den nye indkørsel og lukkede den gamle. Det var med kort varsel, men der var pænt fremmøde og hygge omkring grillpladsen. Vi havde i den grad vejret med os!

Som I kan se i området er vi næsten kommer i mål. Der er nogle enkelte ting der bliver rettet op den kommende måneds tid (se længere nede).

Hesteskoens økonomi

Årsrapporten for 2024 bliver gennemgået på generalforsamlingen. Her er lidt kommentarer omkring indkørselsprojekt, andelskrone og budget for 2025.

Økonomi for indkørselsprojekt

En stor post i 2024 var indkørselsprojektet. Så det er rimeligt, at give nogle detaljer om dette i denne skriftlige beretning.

Alle udgifterne til vores rådgiver og entreprenør er bogført under note 9 i årsrapporten. Som vi vil redegøre for dækker den lidt mere end projektet, derfor hedder posten ”Vedligeholdese, genopretning og renovering”.

Bemærk at beløbet dækker det der er betalt i 2024, så der udestår et beløb til den endelige asfaltering af de berørte områder. Så den endelige total bliver forventeligt omkring 120.000 kr. højere.

En medvirkende årsag de højere omkostninger er, at beløbet for flytning af brandhanen viste sig at være væsentligt højere end estimeret. En udgift på knap 180.000 kr. Det er udført af et par entreprenører som vi ikke selv har valgt, de arbejder for Novafos. Vores rådgiver har klaget over omkostningen, men vurderer at det ikke kan ændres.

Vi er også endt med at vælge nogle større og lidt dyrere skilte ved den nye indkørsel. De skal stå i lang tid og det skal være let at finde til Hesteskoen.

Beløbet bogført for projektet indeholder omkring 250.000 kr. dækkende ekstra arbejder, der er udført af JKA Landskab, men som reelt er vedligeholdelse/forbedringer, herunder en TV-inspektion og udbedringer af vores regnvandsafledning ved 46 og 48, etablering af kabelbrønde og føringer til kommende el-bil ladestander, som nogle af de store poster.

Der er lagt rør der muliggør at der kan trækkes nye forsyningskabler til nogle standere i området ved trekant parkeringen uden at der skal brydes op i asfalten.

Projektet er finansieret fra foreningens egen midler. Den ekstra udgift vi har haft omkring indkørselsprojektet er dækket ind ved, at vi har brugt mindre end budgetteret på anden vedligeholdelse. Samtidigt mener vi, at har vedligeholdt det der var nødvendigt, og bl.a. fået udført 4 faldstamme renoveringer.

Det samlede års-resultat for 2024 er omkring 400.000 kr. bedre end budgetteret.

Forslag til andelskrone (vores andelsværdier)

Som altid indeholder årsrapporten også bestyrelsens forslag til fastsættelse af andelskronen – dvs. vores andelsværdier.

På generalforsamlingen sidste år valgte vi at gå tilbage til at anvende en valuar-vurdering. Derfor har vi i udgangen af 2024 indhentet en ny valuar vurdering.

Som det fremgår af årsrapporten, er det bestyrelsens forslag fortsat afsætte en reserve der skal hjælpe med at holde vores andelskrone stabil fremover.

Bestyrelsen foreslår en derved stigning af andelskronen på 1.8%.

Derved vil foreningens reserver ligge på omkring 30 millioner. Beregningen af andelskronen findes på side 13 og fordeling af reserverne på side 12 i årsrapporten.

Budget for 2026

Bestyrelsens har sammen med administrationen udarbejdet et forslag til budget for 2026.

Det altanprojekt vi gennemførte i 2023 endte med at give en boligafgiftsstigning på 12% som vi vedtog i budgettet sidste år.

Som I kan se længere nede har vi et forslag omkring udskiftning af vores vandrør til beslutning. Dette vil kræve lånoptagelse og en stigning af boligafgiften.

I selve budgettet har vi ikke lagt op til en stigning. Men den vil komme i 2026 hvis vi vedtager at udskifte vandrør.

Vi har valgt at fastholde beløbet til vedligeholdelse og hæve beløbet til haveanlægget.

Der budgetteres derfor med et lille underskud underskud der trækkes fra vores kassebeholdning.

Planer for fremtiden

Vi vil afslutte beretningen med at omtale planer for 2025.

Indkørselsprojektet

Som tidligere meldt ud mangler vi nogle detaljer for at det hele ser færdigt ud. De vil blive udført de kommende måneder.

Det var oprindelig planen, at ”vende” skråparkeringen på langsiden. Hvis vi skal beholde det samme antal P-pladser skal der laves ændringer af et par bede og laves ny asfalt. Da det faktisk ser ud til at fungere som det er, vil vi undlade denne del af projektet og spare de penge. I praksis skal man vende bilen under alle omstændigheder, uanset om den parkeres i den ene eller den anden retning.

Der vil blive lavet en dobbelt cykel-bom på stien ved den gamle indkørsel. Det sker dels for at blokere for de bilister der mener at deres bil kan komme igennem. Men også for at dæmpe cykelhastigheden på en sti hvor der også er fodgængere. Bommene vil svare til dem vi har på stien ved 18.

Vaskerier

Vores vaskerier vil blive istandsat i den kommende tid.

Skralderum

De tidligere skralderum vil bliver gjort klar til udlejning og udbudt gennem ventelisten.

Vandrørsprojektet – udskiftning af rør til brugsvand

Dette projekt har været nævnt mange gange. Sammen med B&B er vi ved at udarbejde et forslag som kommer med på denne generalforsamling.

I skrivende stund mangler der nogle ting i forslaget, så det kommer ud sammen med evt. andre indkomne forslag. Det er et stort projekt som vil kræve ny optagelse af lån og en boligafgiftsstigning.

Husk havedagen!

Haveudvalget har indkaldt til havedag søndag d. 4 maj! Skriv det i kalenderen!

Sommerfest

Bortset fra enkelte spontane arrangementer, er det nu nogle år siden vi havde en sommerfest. Vi synes det kunne være rart hvis det kan arrangeres. Men bestyrelsen bruger megen tid på den ”almindelige” drift. Så vi vil meget gerne have aktive til et festudvalg der kan stå for arrangementet.

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Hesteskoen
Ejd.nr.: 1-508
Dato: 29. april 2025

Referat af ordinær generalforsamling

Andelsboligforeningen Hesteskoen

Tirsdag den 8. april 2025, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling på Gladsaxe Bibliotek, Søborg Hovedgade 220, 2860 Søborg, hovedbibliotekets store sal, med følgende dagsorden

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af regnskabet
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag.
   A. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens §7
      Bestemmelsen om andelsbevis slettes.
   B. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens §§ 11 og 23
      Præcisering af objektivt ansvar ved forandringer.
   C. Christel foreslår oprettelse af foreningen Hesteskoens Krea
   D. Forslag om opsætning af trafikspejl ved den nye indkørsel/udkørsel
   E. Forslag om ryddelige terrasser
   F. Parkeringsvagtordning
   G. Forslag om udskiftning af vandrør
6. Valg til bestyrelsen.
   A. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer, for en 2-årig periode
   B. Valg af 2 suppleanter, for en 1-årig periode
7. Valg af administrator
8. Valg af statsautoriseret revisor
9. Eventuelt

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ved generalforsamlingen var 55 ud af 118 andelshavere repræsenteret heraf 7 ved fuldmagt. Til stede var desuden Michael Suhr Fabrin fra SWE Ejendomsadministration A/S og Ahmed Ridha fra Bang & Beenfeldt A/S.

Fremmedelementer i dokumentet: /EDOAFX-DNCYFB0-GIQFMOMZAGBBLHGBKQ8317-28RPP/

1 – Valg af dirigent og referent
Formand, Torben Ellgaard bød på bestyrelsens vegne velkommen og foreslog Michael Suhr Fabrin som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, med generalforsamlingens konsensus, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig ved indkaldelse udsendt den 24. marts 2025.

2 – Bestyrelsens beretning:
Beretningen var i forvejen udsendt til samtlige medlemmer.

Formanden bød velkommen til nye medlemmer, og gennemgik hovedpunkterne i beretningen. Efter gennemgangen var der mulighed for spørgsmål.

En andelshaver spurgte, til status på asfaltprojektet? Formanden forklarede, at der havde været et håb og en forventning om opstart i april, men da man trods gentagende rykkere hos entreprenøren, ikke havde fået en konfirmering på opstart, var man desværre fortsat uafklaret. Når bestyrelsen vidste mere, ville informationen tilgå foreningen.

Der blev spurgt til vaskeriet, og om der kom en bedre løsning for betaling. Bestyrelsen forklarede, at det tidligere har været drøftet i et forslag på GF, men at en elektronisk løsning er ret dyr, set i forhold til den økonomi den skal styre. Bestyrelsen vil overveje det igen. Også fordi den lokale bankfilial hvor varmemesteren indleverede pengene er lukket.

Der blev spurgt til projekterne om varmemålere, ventilationsskakte, dørtelefoner, og nøglebrikker, og hvorvidt de stadig var prioriterede opgaver, nu hvor man forventelig gik i gang med et meget omfattende VVS-projekt. Formanden forklarede at varmemålere og rensning af ventilationskanaler tænkes udført i forbindelse med vandrørsudskiftningen. De telefoner der er helt håbløse vil blive repareret, men det er tanken at undgå en investering i en total udskiftning

Der blev spurgt til om Hesteskoens vej var privat fællesvej eller offentlig, hvor det blev forklaret at den var privat, med de krav fra det offentlige, som jf. private fællesveje deklarationen kan pålægges matrikelejer.

Der lød derudover også en stor ros til bestyrelsen, for det store arbejde, hvilket blev fulgt op med applaus.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til beretningen, blev den taget til efterretning.

3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af regnskabet.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2024, hvor revisionen ikke havde givet anledning til forbehold, hvorfor der var en blank revisionspåtegning. Derudover var der uændret regnskabspraksis i forhold til sidste år.

Penneo dokumentnøgle: IEDAF-DNGYB-GIQFM-A7ABE-HGBLC-08117-28RTP

Regnskabet viste et underskud på kr. -2.132.289, hvilket var bedre end budgetteret. Årets stor omkostning var projektet med etablering af ny indkørsel, og hvis man trak omkostningen på indkørslen på 2,8 mio. fra, ville driften have balanceret med et lille overskud.

Reserver og egenkapital steg lidt, trods årets underskud, hvilket var grundet i valuarens værdistigning af ejendommen på ca. 5 mio.

Der var ingen spørgsmål til årsregnskabet.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag til værdifastsættelse af andelskronen. Reservens størrelse på ca. 15 % procent, blev vurderet som fornuftig, med en stigning på næsten ca. 1,8%.

Andelskronen på 484,8000 blev herefter enstemmigt godkendt.

Nøgletallene blev gennemgået i henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Drifts- og likviditetsbudget for 2025 blev gennemgået af dirigenten, hvor der var en uændret boligafgift, en uændret budgetramme til bestyrelsen for vedligeholdelse af foreningen, og ingen større enkeltstående omkostninger, alle øvrige omkostninger var som man kendte dem eller indekserede. Efter gennemgangen var der ingen spørgsmål, og budgettet blev sat til afstemning.

INDTÆGTER:	
Boligafgift	4.245.500
Lejeindtægt beboelse	74.000
Lejeindtægt garager og kældre	95.000
Lejeindtægt klubber	12.000
Vaskeriindtægt m.m.	50.000
Diverse	0
I alt	**4.476.500**
UDGIFTER:	
Ejendomsomkostninger:	
Udvendig vedligeholdelse og genopretning	900.000
El-bil ladestandere	20.000
Indvendig vedligeholdelse, lejer	2.500
El & gas	150.000
Forsikringer	180.000
Vandafgift	375.000
Abonnementer	15.000
Renovation	365.000
Ejendomsskatter	560.000
Viceværtopgaver	500.000
Ejendomsservice	175.000
Haveanlæg incl. Gartner	130.000
Ejendomsudgifter i alt	**3.372.500**
Foreningsomkostninger:	
Administrationshonorar incl. webadgang	198.000
Revision	39.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	18.500
Valuarvurdering	20.000
Foreningsudgifter	60.000
Fælles sociale aktiviteter	50.000

Bankgebyrer og porto	45.000
Foreningsudgifter i alt	**430.500**
Prioritetsrenter m.m.	382.000
Afskrivninger	40.000
Udgifter i alt	**4.225.000**
Indtægter i alt	**4.476.500**
Årets resultat	**251.500**
Forslag til resultatdisponering	
Overført fra "Andre reserver"	0
Overført restandel af årets resultat	251.500
Disponeret i alt	251.500
Likviditetsresultat	
Årets resultat	251.500
Prioritetsafdrag	-340.000
Regnskabsmæssige afskrivninger	40.000
Disponeret i alt	**-48.500**

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

5 - Forslag

A. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 7
Bestemmelsen om andelsbevis slettes. Se bilag Forslag.

Forslaget blev præsenteret af dirigenten, og da der ikke var nogen spørgsmål, blev det sat til afstemning, hvor det med stemmerne 57 for og 1 blank, blev foreløbigt vedtaget. Forslaget kan vedtages endeligt på en ny generalforsamling, hvor det kan vedtages uanset antal fremmødte ved 2/3 flertal af de fremmødte.

B. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens §§ 11 og 23
Præcisering af objektivt ansvar ved forandringer. Se bilag Forslag.

Forslaget blev præsenteret af dirigenten, hvor man gerne ville sikre sig imod retspraksis, og sikre at foreningen ikke ifaldt ansvar ved andelshavers fejl i egne byggesager. Efter en god debat, hvor man spurgte om bestyrelsen, kan kræve at der føres tilsyn, med et byggeri, hvilket blev bekræftet var tilfældet, hvor det også blev forklaret at det ikke afveg fra foreningens eksisterende praksis, men nu var præciseret i vedtægten.

Der blev også spurgt ind til hvad større forandringer var? Dirigenten redegjorde for de mest almindelige projekter, såsom gennembrud af bærende vægge, etablering af vådrumsmembran eller projekter, hvor der var risiko for at foreningens fællesinstallationer kunne blive skadet.

Bestyrelsen forklarede, at de påtænkte at få den tekniske del af foreningens forretningsgang om byggesager, opdateret med støtte fra Bang & Beenfeldt.

Dirigenten forklarede, at reglerne, bortset fra de fastsatte frister, ikke var anderledes end hvad det var i dag og hvilke beføjelser bestyrelsen havde i dag, men nu var de præciseret.

Forslaget blev sat til afstemning, hvor det med stemmerne 53 for, 2 blanke og 3 imod, **blev foreløbigt vedtaget**. Forslaget kan vedtages endeligt på en generalforsamling, uanset antal fremmødte ved 2/3 flertal af de fremmødte.

Fremmedoc dokumentnøgle: 1EDZA-FX-DNGYB-GUQFM-VMA7A-BBLHG-QBUQ8-17-28RPI

G. Forslag om udskiftning af vandrør. Se bilag Forslag.

Forslag blev af hensyn til teknisk rådgiver fremrykket.

Forslaget blev motiveret af formanden, der forklarede at vi tidligere har drøftet nødvendigheden af at få udskiftet vores vandrør. Der er mange tæringer og aflejringer i rørene. Det giver løbende vedligehold og problemer. Og det giver også en dårligere vandkvalitet.

Det blev nævnt at det tidligere overslag fra 2022 indeholdt usikkerhed omkring udgifter til asbestrenovering og det inkluderede også renovering af faldstammer. Vi fik i 2022 gennemgået asbestsituationen, så den udgift til fjernelse er mindre usikker. Og der er lavet en rammeaftale om renovering af faldstammer over en årrække (4 - 5 år).

Derved er overslaget for dette projekt ca. 4 millioner lavere, på trods af de prisstigninger der har været i perioden.

Bestyrelsen mener derfor, at det er tid til at få udført denne udskiftning. Også selvom den har økonomiske og praktiske konsekvenser.

Formanden nævnte, at der ikke kunne gives svar på alle detaljer ved denne behandling. Der vil komme et orienteringsmøde senere når flere detaljer er kommet på plads.

Derefter besvarede Ahmed Ridha fra Bang & Beenfeldt spørgsmål fra forsamlingen.

Der var spørgsmål om den vandbehandling der er nævnt i forslaget. Ahmed forklarede at der er to typer af anlæg på markedet. Det der kendes som et BWT anlæg effektivt og anvender salt som i en opvaskemaskine. Det fylder en del og kræver vedligeholdelse. Det anlæg der er foreslået til dette projekt er baseret på en magnetisk behandling af vandet der ikke fjerner kalken, men påvirker den så den ikke sætter sig i rørene. Anlægget fylder mindre og kræver meget lidt vedligehold.

Det blev på et spørgsmål forklaret at alle boliger og eksisterende rørinstallationer vil blive registreret som en forberedelse til udskiftningen. Til trods for at der enkelte steder allerede var skiftet rør ud, er udgangspunktet at alle rør skal skiftes. Men det bliver vurderet under registreringen.

Der blev spurgt til om det ikke kunne betale sig, at få udskiftet faldstammerne samtidigt med vandrørene. Formanden forklarede at bestyrelsen har valg at køre denne renovering separat for at sprede udgiften over 4 - 5 år. Faldstammerne bliver "re-linet", det er en proces der tager ca. 1½ dag pr. opgang. Så det er en langt mindre opgave end en udskiftning.

Opsætning af vandmålere blev drøftet, hvor det var Ahmeds vurdering, at man grundet deklaration om vandmålere på varmt vand, vil være nødsaget til at etablere vandmålere når rørene udskiftes.

Der blev spurgt til udbedring af skader i boligerne, hvor Ahmed forklarede at man udbedrede fejl og mangler efter projektet, ud fra den registrering, man foretog inden projektets opstart.

Der ville blive sat badefaciliteter op udenfor berørte opgange. Der bliver også opsat vandhaner på trappen i opgangene hvor man kan hente vand, der også kan bruges til toiletskyl. Den enkelte lejlighed må forvente at være uden vand i 7 dage og projektet ved den enkelte typisk ville vare omkring 2 uger. Det ville være et langvarigt projekt hvor man arbejder på et par opgange ad gangen.

Der var en bemærkning om at det kunne være belejligt at undgå vinterperioden. Men også en om at det kan blive svært med så langt et projekt.

Der var spørgsmål om hvorvidt projektet kunne blive dyrere end budgetrammen. Formanden svarede

at det kunne ske, da ikke alle detaljer er kendt. Overslag normalt vil søge at tage hensyn til dette. Dirigenten gjorde opmærksom på at bestyrelsen skal have godkendelse på en ny generalforsamling hvis de indhentede tilbud viser at budgetrammen ikke holder.

Projektet har en samlet budgetramme på kr. 16,25 mio., som bestyrelsen foreslår finansieret ved et 30 årigt fastforrentet realkreditlån, enten uden afdragsfrihed eller med afdragsfrihed.

Finansieringsforslag 1: Uden afdragsfrihed: Ydelsen for lånet ville være på ca. kr. 1 mio., og medfører en boligafgiftsstigning på forventelig 25%.

Finansieringsforslag 2: Med afdragsfrihed i de første 10 år: Ydelsen for lånet ville være på ca. kr. 730.000, og medfører en boligafgiftsstigning på forventelig 17%.

Dirigenten forklarede, vedrørende finansieringsforslag 2 at man skulle være opmærksom på, at når afdragsfriheden udløb efter 10 år, så ville ydelsen stige med ca. kr. 540.000, hvilket ud fra nuværende boligafgift ville give en boligafgiftsstigning på 11%.

Det mest vidtgående forslag, Finansieringsplan 1, med en ydelse på kr. 1 mio. og en boligafgift stigning på 25 %, blev sat til afstemning, hvor det med stemmerne 29 for 2 blanke og 14 imod blev vedtaget.

Forslaget om VVS projekt med en budgetramme på kr. 16,25 mio., med en forventet boligafgiftsstigning på 25% var således vedtaget.

Efterfølgende var der en kommentar om potentiel misforståelse ved afstemningen, om forsamlingen havde stemt for Finansieringsforslag 1, eller Finansieringsforslag 2?
Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var nogen af de afgivne "ja" stemmer, som havde været i tvivl om, at de stemte for Finansieringsforslag 1. Der var ingen tilkendegivelser, hvorfor der ikke blev afviklet en ny afstemning.

Tilføjelse fra bestyrelsen efter generalforsamlingen:
Grundet den usikkerhed der blev tilkendegivet, og de efterfølgende kommentarer, har bestyrelsen valgt at den endelige finansiering kan tages op igen på en kommende generalforsamling.

Forslaget er vedtaget, og bestyrelsen igangsætter projektet. Da det har en lang gennemførselstid og i første omgang finansieres ved et byggelån, kan den endelige låneoptagelse og deraf følgende boligafgiftsstigning behandles senere. Forventeligt på generalforsamlingen i 2026. Der vil bestyrelsen udsende yderligere information omkring lånemulighederne, så de kan behandles på et opdateret, og mere oplyst grundlag.

C. Christel foreslår oprettelse af foreningen Hesteskoens Krea. Se bilag Forslag.

Christel motiverede forslaget, hvorefter der var en god debat om brugen af rummet, og hvordan det skulle administreres. Efter drøftelserne, blev forslaget sat til afstemning hvor det med stemmerne 29 for, 9 blanke, og 3 imod **blev vedtaget.**

Christel anmodede eventuelt interesserede i at tage kontakt, for nærmere aftale.

D. Forslag om opsætning af trafikspejl ved den nye indkørsel/udkørsel. Se bilag Forslag.

Forslaget blev motiveret af Mette Mortensen og Ulla Pedersen, hvor det blev forklaret at udkørselsforholdene var vanskelige.

Bestyrelsen forklarede at de ville forsøge at beskære hækkene ned og få justeret skiltene ned, så der bliver bedre overblik. Forslagsstiller og forsamlingen var enige i at dette kunne være en bedre løsning og at der ikke nødvendigvis skal opsættes et trafikspejl, der også vil kræve en myndighedsgodkendelse. Det blev bragt op, at der også er manglede udsyn mod højre, når man kører ud. Det er en udfordring da det er naboens hæk og støjværn der tager udsynet. Der var konsensus, i forsamlingen om, at bestyrelsen skulle arbejde videre med løsninger, der giver bedre overblik ved udkørsel; hvorfor forslaget ikke blev sat til afstemning.

E. Forslag om ryddelige terrasser. Se bilag Forslag.

Forslagsstiller var ikke til stede, men forslaget blev på vegne af forslagsstiller motiveret af Thina Westergaard, som redegjorde for ønsket om terrasser, uden synlig opmagasinering af haveredskaber m.m.

Forslaget afstedkom en del drøftelser om at de eksisterende regler i husordenen allerede indeholdt regler om at man kun måtte tørre tøj i den dertil indrettede tørregård. Derfor man ville man have en modsigelse i husordenen, hvis man tillod at det kunne ske i nichen.

Der var medlemmer der ønskede færre regler i husordenen, men der var også medlemmer der var kede af at de eksisterende regler ikke blev respekteret og overholdt.

Dirigenten foreslog forslagsstillers repræsentant, at første del af forslaget blev trukket da det allerede var indehold i de eksisterende husordensregler. Det blev accepteret, hvorefter det kun var afsnit andet afsnit, der gik til afstemning.:

"Den yderste del af terrassen skal fremstå ryddelig og ikke som depot for haveredskaber, vaskestativer, kasser, sammenklappede møbler, o.a."
Forslaget blev afgjort med stemmerne 17 for, 8 blanke, og 23 imod, og var således **ikke vedtaget**.

F. Parkeringsvagtordning. Se bilag Forslag.

Forslaget blev kort motiveret, og blev efter en kort debat sat til afstemning, hvor det med stemmerne 26 for, 7 blanke, og 19 imod, **blev vedtaget**.

7 - Valg af bestyrelse

A. Valg af formand
Torben Ellgaard var villig til genvalg
Torben blev valgt med applaus.

B. Valg af to bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.
Jeannette Thon og Maj Ravn var på valg, og Maj var villig til genvalg. Nicolai Ladegaard Johansen stillede op, begge blev valgt med applaus.

C. Valg af 2 suppleanter, for en 1-årig periode
Morten Zwicki Maynthusen og Bent Egholm var villige til valg.
Begge blev in absentia valgt med applaus.

Fremmedt dokument modtaget: 1E02AFA-DNSYF80-GUQFMOM7A6BEBLHGBKQ8-1-28RPP

Bestyrelsen består af:

Torben Ellgaard	Formand	(På valg i år 2027)
Nicolai Johansen	Bestyrelsesmedlem	(På valg i år 2027)
Maj Ravn	Bestyrelsesmedlem	(på valg i år 2027)
Ole Ivar Vanman	Bestyrelsesmedlem	(På valg i år 2026)
Kristian Heine	Bestyrelsesmedlem	(På valg i år 2026)

Suppleanter Morten Zwicki Maynthusen og Bent Egholm.

8 - Valg af administrator
SWE, Sven Westergaards Ejendomsadministration, blev genvalgt.

9 - Valg af revisor
Revisor, Grant Thornton Statsautoriserede Revisionspartnerselskab, blev genvalgt.

10 - Eventuelt

Der var kun en enkelt bemærkning fra en andelshaver, som gerne så at husordenen i højere grad burde overholdes, han påpegede, at man ikke måtte fodre fugle, man måtte ikke have flere katte, og højden på hækkene skal overholdes.

Da der ikke var yderligere, takkede formanden for et godt møde, hvorefter generalforsamlingen blev hævet.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21:15.

Nærværende referat er underskrevet via det digitale underskriftssystem penneo.dk af dirigent, referent samt den samlede bestyrelse - de digitale underskrifter fremgår af sidste side.

Penneo dokumentnøgle: IEDAA-DNGYB-GIQFM-A7ABE-HGBLH-Q8I1-2BRTP

Bilag forslag

Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer i A/B Hesteskoen

Forslag A
Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 7 afsnit 3. Andelsbevis.

Nuværende § 7 afsnit 3:

"For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis."

Bestyrelsen foreslår at afsnittet udgår.

Forslag B
Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens §§ 11 og 23

§§ 11 og 23 i relation til forandringsbestemmelsen tilføjes der tekst, som sikre foreningen mod skader og erstatningssager.

Nuværende § 11 Forandringer:
"Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.

Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen. Samtlige udgifter til udførelsen og ibrugtagningstilladelse bæres af andelshaveren. Bestyrelsen skal orienteres, når arbejderne er færdigudførte.

Ny § 11 Forandringer:
Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Fremmedoc-dokumentnøgle: 1EDZAFX-DNGYB0-GUQFW0-M7AGBL-UGUQ8-17-28RPI

Stk. 3 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Stk. 4 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 3. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 6 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-5, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 23.

Stk. 7 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Tilføjelse af punkt i foreningens eksklusionsbestemmelse, som lyder:
§ 23 Eksklusion

5. Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, stk. 6,

Fremmedlegemer i dokumentet: 1E02AFA-DNGYB30-GIQFMOM7ABEBLHGIQ811-28RTP1

Forslag C fra Christel

Forslag til oprettelse af foreningen Hesteskoens Krea i fyrkælderen
Det foreslås, at der oprettes en forening "Hesteskoens Krea", som får til huse i fyrrummet.

Foreningen kan omfatte kreative hobbies og aktiviteter, der ikke allerede er omfattet af eksisterende klubber i andelsforeningen.

Foreningen skal have en bestyrelse, der er forpligtet overfor Hesteskoens bestyrelse hvad angår lokalets anvendelse og afregning af forbrug (på lige fod med de øvrige foreninger i Hesteskoen) samt samarbejder med denne om lokalets indretning og istandsættelse.

Bestyrelsen vælges på et stiftende møde og består af mindst 3 personer, der konstituerer sig selv med formand og kasserer. Bestyrelsen er herefter selvsupplerende. Kan der ikke mønstres 3 bestyrelsesmedlemmer nedlægges foreningen.

Kontingent fastsættes på det stiftende møde og reguleres årligt svarende til udgifter til afregning af forbrug, samt til et par årlige sociale arrangementer. Kontingentets størrelse vil derfor være afhængigt af antal medlemmer.

Medlemmerne står selv for egne hobbymaterialer og -værktøj, samt møblering af fyrrummet.

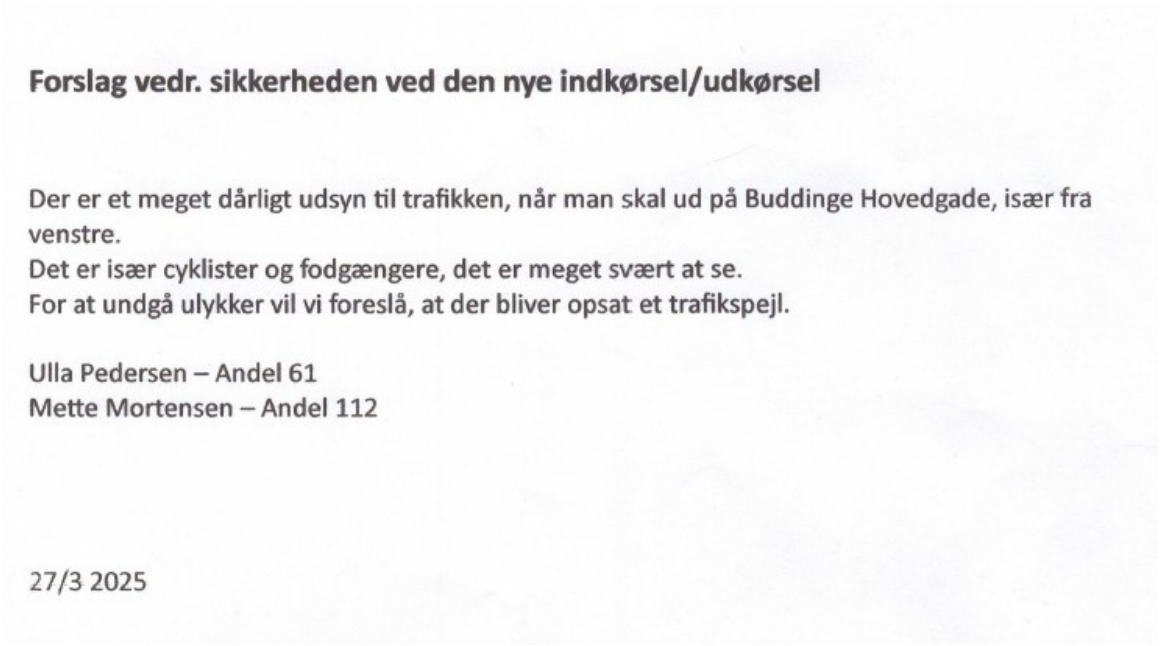
Fordeling af plads til brugerne vil i første omgang være 'først til mølle' princippet.

I tilfælde af pladsmangel, vil bestyrelsen indkalde til medlemsmøde, hvor pladsen fordeles efter konsensusbeslutning.

Mvh
Christel
Andel 59

Fremmedlegemer i dokumentet: 1E02AFA-DNGYFB0-GIQFMOM7ABEBLHGBQ81-28RP

Forslag D



Forslag vedr. sikkerheden ved den nye indkørsel/udkørsel

Der er et meget dårligt udsyn til trafikken, når man skal ud på Buddinge Hovedgade, især fra venstre.
Det er især cyklister og fodgængere, det er meget svært at se.
For at undgå ulykker vil vi foreslå, at der bliver opsat et trafikspejl.

Ulla Pedersen – Andel 61
Mette Mortensen – Andel 112

27/3 2025

Forslag E

Forslag til ændring af Husordenen
under punktet Terrasser
Forslagsstiller:
Rita Lund Senol
Buddinge Hovedgade 30
Dato: 26/3-25

Teksten skrevet med *kursiv* foreslås tilføjet til husordenen.
Fra Hesteskoens Husorden:

Terrasser

Der må primært kun opsættes levende hegn.
Opsætning af stakit må kun ske med bestyrelsens godkendelse (skal holdes i farverne hvid, naturgrøn og brun).

Byggehøjden af stakit må maksimalt nå til sålbænken ved det store vindue. Dybdemål af terrassen må ikke forøges.

De til terrassen hørende og anlagte bed skal vedligeholdes og være i pæn stand.

Tørring af tøj på terrasserne skal foregå inden for facaden, dvs. i nichen, der svarer til altanerne ovenover.

Den yderste del af terrassen skal fremstå ryddelig og ikke som depot for haveredskaber, vaskestativer, kasser, sammenklappede møbler, o.a.

Forslag F

Forslag til etablering af en parkeringsvagtsordning.
Det foreslås, at der etableres en parkeringsvagtsordning.
Begrundelse
Et flertal af andelshaverne stemte desværre for at flytte vores indkørsel til den modsatte ende.
Dette har medført endnu flere parkeringsproblemer tillige med en markant øget trafik på foreningens område i dagtimerne pga. eleverne fra Gladsaxe Gymnasium og SOSU H Gladsaxe, som parkerer på vores område.
Eleverne ignorerer det opsatte skilt om privat parkering og at parkering er forbudt for uvedkommende. Når dette påtales, ignorere de en og går videre eller også giver de en f - finger med besked om, at man skal blande sig uden om.
I skrivende stund torsdag d. 27. marts 2025 blev der til morgen talt min. 6 biler med elever, som parkerede på området. Der er fyldt op med biler fra nr. 18 til forbi nr. 28 og længere nede er der også godt fyldt op.
Det er ikke acceptabelt, at det ikke engang er muligt at få en parkeringsplads i dagtimerne og at man skal ned i den modsatte ende af ejendommen, hvis man overhovedet skal være heldig at få en parkeringsplads.
Det er således også svært for hjemmeplejen/hjemmesygeplejerske af få en parkeringsplads, når disse er optaget af eleverne på den anden side.
Som skrevet har det også medført en betydelig mertrafik på området og i visse tilfælde køres der rigtig stærkt, når eleverne forlader området. Jeg antager også, at den betydelige mertrafik er til betydelig gene for de andelshavere, der har altan direkte ud til den nye indkørsel.
Generelt er der færre og færre parkeringspladser i Gladsaxe, hvilket man også kan se på alle sidevejene, som er fyldt op med biler.
Desværre kan vi ikke gøre yderligere mht. udvidelse af de parkeringspladser vi har til rådighed.
Men ved at etablere en parkeringsvagtordning, så bremser vi i det mindste for at uvedkommende ikke parkerer på vores område.
Gør vi ikke noget bliver vores parkeringsproblemer blot værre og værre.
Andel 37
Karinliss Rasmussen

Fremmedlegemer i dokumentet: 1E02AFA-DNGYB30-GIQFMO7A5BBLHGBQ0811-28RTP!

Forslag G

Forslag om udskiftning af vandrør

Forslag til AB Hesteskoens ordinære generalforsamling 8. april 2025
Forslagsstiller: Bestyrelsen

Baggrund: Hesteskoens rør til brugsvand – d.v.s. varmt og koldt vand til køkken, bad og toilet – er ved at være nedslidte. Størstedelen af rørene stammer fra bygningens opførelse i 1953. Der har naturligvis været foretaget løbende vedligehold og der er også skiftet en del af fremføringsrør i kælderen, men generelt set har rørene udtjent deres "værnepligt" og en udskiftning er påkrævet.

Der er to hovedårsager til at vores tekniske rådgivere Bang & Beenfeldt (B&B) anbefaler en udskiftning nu. Mere præcist kom anbefalingen faktisk i 2022, men vi valgte at prioritere altan-projekt som det første store vedligeholdelsesprojekt.

Beskrivelsen fra B&B er vedhæftet dette forslag.

Vandkvalitet
Vi har ved tidligere generalforsamlinger vist dette billede af et snit gennem vores vandrør. Dette er ikke et specialtilfælde. Det ser sådan ud når vi skifter rør.

Ved at udskifte samtlige rør på en gang, kan vi "starte på en frisk" og undgå alle de aflejringer der er opbygget over de 70 år der er brugt vand i Hesteskoen.

Som en del af projektet vil vi få en tidssvarende tilslutning til vandforsyningen og vi vil få indsat vandbehandling der gør kalken i vandet "inaktiv" så den ikke sætter sig i rørene.

Det giver god vandkvalitet mange år frem i tiden. Og mindre problemer med tilkalkning af rør og haner.

Vedligeholdelsesomkostninger
Vi har kigget på udgifterne til VVS gennem de sidste 10 år. I den periode har vi anvendt 1.6 millioner, heraf er omkring 1 million relateret til dårlige vandrør.

Der vil altid være vedligeholdelse, men en stor del af dette beløb vil kunne spares i mange år fremover.

Overordnet tidsplan
Det er planen, at vi får vores rådgivere Bang&Beenfeldt til at udarbejde materiale til udbud hen over sommeren. Projektet sættes i udbud efter sommerferien og en forventet opstart i løbet af efteråret.

Der vil til den tid blive indkaldt til et informationsmøde om projektet hvor rådgivere og entreprenør vil forklare om forløbet.

Fremmedlegemer i dokumentet: /E0DA4FA4-DNGYFB30-GIQFMVA7AGBEBLHGBQ81-28RPP/

Der vil være nogle indledende undersøgelser hvor forholdende i de enkelte lejligheder vil blive registreret. Diverse istandsættelser gennem tiden gør at der er stor forskel på lejlighederne.

Projektet vil – som altanprojektet – starte i en ende af bygningen og arbejde sig gennem bygningen opgang for opgang. Med erfaringer fra altanprojektet vil vi lægge vægt på en minimering tidsperioden, hvor den enkelte opgang er påvirket. Der er ikke stilladser involveret, så det burde gøre det mindre belastende for den enkelte.

Budget og financiering
Vedhæftede budget og finansieringsplan er udarbejdet af udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S (SWE) i samarbejde med vores bygningstekniske rådgiver Bang & Beenfeldt.

Der optages et byggelån under projektet. Når projektet er afsluttet – forventeligt i første halvår 2026 – optages et endeligt lån og den nødvendige boligafgiftsstigning effektueres.

I regnskabet for 2024 er der sat en reserve på 18.000.000 kr. Det betyder at projektet kan gennemføres uden at påvirke andelskronen (andelsværdierne).

Forslag til beslutning

Bestyrelsen for AB Hesteskoen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør om fuld udskiftning af foreningens rør for brugsvand.

Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 16.250.000 jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af SWE.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån med eller uden afdrag. Realkreditfinansieringen kan ske både med fast og variabel rente.

Forslaget vil medføre en anslået boligafgiftsstigning jf. vedlagte budget og finansiering plan.

Fremadrettet dokumentindsigt: 1E02AFA-DN3YB30-GUQFMW-47A6BEBLHGBQ8-17-28RPP

A/B Hesteskoen

Byggesag vedr. Udskiftning af brugsvandsinstallationer

Anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget:

1. Oversigt over anskaffelsessum:

	Budgetforslag Kr.
Entrepriseudgifter iht. Overslagsbudget fra Bang & Beenfeldt	12.000.000,00
Uforudsete udgifter, inkl. moms	1.800.000,00
Teknisk rådgivning, inkl. moms	1.650.000,00
Arb. Miljørkordinering	35.000,00
Digital formidling	65.000,00
Screening for miljøproblematiske stoffer	25.000,00
Finansieringsomkostninger og entrepriseforsikring	275.000,00
Juridisk og økonomisk bygherrerådgivning, inkl. moms	400.000,00
I alt inkl. moms	**16.250.000,00**

	Årlige UDGIFTER:
Finansieringsforslag 1	
Ydelse på 30-årigt 4% kontantlån med fast rente og afdrag, ydelsespr uge 13, 2025	1.040.218,00
Udgifter i alt	**1.040.218,00**
Forventet stigning i boligafgiften	**25%**
Finansieringsforslag 2	
Ydelse på 30-årigt 4% obligationslån, med fast rente og 10 år med afdragsfrihed, ydelsespr. uge 13, 2025	731.404,00
Udgifter i alt	**731.404,00**
Forventet stigning i boligafgiften	**17%**

Fremmedt dokument til gjort: 1E0DAFX-DNGYB0-GQFW0-7ABEL-HQ0Q8-17287P

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."

Michael Suhr Fabrin
Dirigent
Serienummer: 6c0d284c-6b0c-4216-b12f-dd0ecd60150d
IP: 185.141.xxx.xxx
2025-05-01 08:20:53 UTC

Michael Suhr Fabrin
Referent
Serienummer: 6c0d284c-6b0c-4216-b12f-dd0ecd60150d
IP: 185.141.xxx.xxx
2025-05-01 08:20:53 UTC

Navnet er skjult
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: a98e689d-9239-409e-a14c-0855b41a6d28
IP: 80.71.xxx.xxx
2025-05-01 14:42:01 UTC

Torben Ellgaard
Bestyrelsesformand
Serienummer: 09d00bb3-f245-4bc5-82db-e97c53487606
IP: 130.228.xxx.xxx
2025-05-02 08:35:59 UTC

Nicolai Ladegaard Johansen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 2ebc6b83-c4f4-4092-aede-64db3bd93970
IP: 37.96.xxx.xxx
2025-05-02 16:20:03 UTC

Maj Ravn
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 7d332e47-9320-40b4-8611-fc57de086e44
IP: 37.96.xxx.xxx
2025-05-03 09:18:56 UTC

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

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."

Ole Ivar Vanman
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 2015f54c-1e4a-419a-987a-52a0dec4911c
IP: 80.71.xxx.xxx
2025-05-04 11:15:22 UTC

Penneo dokumentnøgle: IEDAN-DN3YB-GQFMA-7AEBL-HUBHO-81188-RTPI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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