

Bestyrelsesberetning

AB Mosegaarden 2023-2024

Nye andelshavere/salg af andele

Pr. 1. juli 2024 har AB Mosegaarden 329 andelshavere og 5 lejere.

Der har været 24 overdragelser af andele i dette regnskabsår. (18 i 2024 indtil videre).

Der er sket 2 sammenlægninger, og der er nu i alt 103 sammenlagte lejligheder.

0 lejelejligheder er overgået til andelsboliger i år.

Der 2 erhvervslejemål.

Godkendelse af sammenlægninger på tværs af opgange er fortsat svært at få fra kommunen, grundet stramning af reglerne. Andelshavere bliver derfor fanget i at skulle betale for to lejligheder, uden at kunne ændre i den nye lejlighed. Vi fraråder derfor fortsat at man sammenlægger på tværs af opgange.

Drift

Vi har i bestyrelsen savnet at have nogen fast på ejendommen til at løse de daglige opgaver, og har ligeledes måtte konstatere at løsningen, der har været det forgangne år, gav bestyrelsen alt for meget ekstra arbejde, oveni de i forvejen mange opgaver.

Derfor har vi fra d. 1. september ændret i setuppet.

Fremover vil Anders Andersens rengøring stå for trappevask og vinduesvask.

I vinterhalvåret bliver trapperne vasket hver uge, og i sommerhalvåret hver anden uge. De starter med at lave en hovedrengøring på fællesarealerne.

Derudover har vi indgået et samarbejde med Træskæg om de grønne områder, og det er også dem, der fremover står for viceværtopgaverne. Den nye vicevært, June, er fast på ejendommen hver dag, og har kontortid alle hverdage kl. 7:30-8:00.

Vand og rør

Vi har fortsat arbejdet med udbedring af rør og rottespær. Igen i år har vi brugt omkring 200.000kr på dette.

Arbejdet ser ud til at have båret frugt, da vi i år ikke har haft problemer med rotte.

Vi fortsætter arbejdet i det kommende år også.

Affaldssortering

Vi har i samarbejde med Københavns Kommune arbejdet med at nedbringe skrald, og lave bedre affaldssortering. Det gavner både miljøet, men også vores økonomi.

Samarbejdet betød både tilbud om bedre skraldesorterings muligheder i lejlighederne og regulering i beholdningen af containere.

Vi nåede i mål med 70/30 målsætningen, hvilket betyder at vi har 70% genanvendeligt affald og 30% restaffald. Et mål som de kommende år vil blive pålagt af Københavns Kommune, men som vi allerede nu er lykkedes med.

Så tusinde tak for indsatsen her, og husk fortsat at holde fast i de gode vaner om affaldssortering.

Vinduer (Kælder- og loftdøre)

Tilbage i februar blev vinduesprojektet meldt færdigt.

Taget projektets størrelse i betragtning så er det samlet set gået rigtig godt, og vi afslutter projektet inden for budgettet.

Der er stadig nogle mindre udeståender ift. fejl og mangler som Hovedstadens stadig er i gang med at udbedre.

Derudover er der to større hængepartier.

Det ene af disse er at nogle hjørnelejligheder har fået markant anderledes altandøre. Bestyrelsen og byggerådgiveren har ikke været enige omkring årsag og løsning. Vi er nu nået til et kompromis, og de påvirkede andelshavere hører fra os snarest.

Det andet er, som nok ikke er gået nogen næse forbi, kælderdørene og de dertilhørende brikker.

Mere end en tredjedel af dørene er der fejl på. Vi har derfor lavet en reklamation på dette. Vores advokat fra SWE og entreprenør er i dialog og vi håber snarest at det hele kommer op og virke efter hensigten.

Selvom projektet i det store og hele er kommet godt i mål, har rejsen dertil været meget tidskrævende for bestyrelsen. Byggeprojekter pålægger altid en ekstra byrde, men grundet et utilfredsstillende samarbejde med byggerådgiver og byggesagsadvokat har det denne gang været ude af proportioner.

Byggerådgiver lavede undervejs flere større fejl, og var svære at samarbejde med om løsninger.

Til det tillægges flere skift af byggesagsadvokat. SWE har været hårdt ramt af personalestop det forgangne år og vi ender med i alt at have haft fire forskellige advokater på vinduesprojektet alene.

Administrator

Sidste år sagde vi farvel til Simon Sylow som administrator. Vi har brugt året på at afholde flere møder med SWE, da vi efter den store personaleudskiftning aldrig har ramt samme niveau som vi tidligere har kendt. Hverken vi eller andelshavere, har fået svar på vores henvendelser, som forventet. Kombinationen af en administrator som har lang svartid og en frivillig bestyrelse er ikke holdbar for en forening af vores størrelse.

Vi ser os derfor også nødsaget til at bede foreningen om bemyndigelse til at skifte, hvis det vurderes nødvendigt. Se det stillede forslag for mere information.

Loftdøre

På en tidligere generalforsamling stillede bestyrelsen forslag om at skifte loftdørene til brandsikre døre.

Denne opgave havde Hovedstadens. Den oprindelige plan var at rykke låsene fra de gamle døre til de nye. Da dørene var sat i, erfarede man at det ikke kunne lade sig gøre, hvorfor der er opstået en forsinkelse på denne delopgave.

Der er indhentet tilbud på opgaven, og den forventes opstartet snarest.

Vedligeholdelsesrapport

Vi er på udkig efter ny byggerådgiver, og har i den forbindelse samarbejdet med Gaihede om udvikling af en vedligeholdelsesplan for foreningen.

Den er netop blevet færdig, mens vi skriver dette. Vi går derfor ikke mere i dybden med denne, men sørger for at den bliver tilgængelig på hjemmesiden, så alle andelshavere har mulighed for at se hvilke opgaver vi kigger ind i, i fremtiden.

Arbejdet med varmecentralerne, som på sidste års generalforsamling blev godkendt, indgår i denne plan.

Fællesarealer

Som det flere gange også har fremgået af nyhedsbrevene, så skal fællesarealerne, af hensyn til brandsikkerheden, være ryddet. Det gælder både ude (især porte) og inde.

Vi forstår at det kan være til gene for den enkelte, og sidder du med en god ide til en løsning som kan gavne så tøv ikke med at komme forbi i kontortid og snak med os.

Som det fremgår af beretningen, har bestyrelsen været meget belastet af store arbejdsopgaver i år, og vi er derfor ikke kommet i mål med et oplæg til gentænkning af udendørsarealerne. Vi har undersøgt markedet for mulige samarbejdspartnere, og forventer at starte op på arbejdet på den anden side af generalforsamlingen.

Målet for os er stadig en løsning der tilgodeser, øget skraldesortering, manglende cykelparkering (herunder det øgede antal ladcykler og manglende plads til barnevogne men også et ønske om at bevare så meget af legepladser og grønne arealer som muligt. Det er måske lidt at håbe på et mirakel, men vi gør hvad vi kan. På den korte bane indkøbes der flere brædder til kældertrapperne.

Vi har i det forgangne år indhentet et par tilbud om etablering af buske på Cæciliavej, som blev vedtaget med et budget på 50.000kr, på en tidligere generalforsamling. De tilbud vi har modtaget, lægger dog væsentligt over det godkendte (omkring 300.000kr). Det er især nedlægning af nuværende bede, og deponering af jorden, der får det til at løbe op.

Vi kan i bestyrelsen på nuværende tidspunkt ikke forsvare at bruge så mange penge på dette, når det i vores optik har større prioritet at løse problematikken i gårdene.

Vi tænker Cæciliavej med i arbejdet med gårdene og ser om vi her kan gøre noget for at mindske udgifterne, når det tænkes ind i en større plan.

Respektfuld kommunikation

Opsummerende håber vi at det samlet set tydeligt fremgår at bestyrelsen har været presset af mængden af arbejdsopgaver, som i høj grad også skyldes svigtende samarbejdspartnere. Vi håber at vi på den front ser bedre tider i måde.

Kombinationen af en øget arbejdsbyrde, og en tendens til en mere ubehagelig tone fra andre andelshavere, gør det svært at holde motivationen for det store frivillige arbejde oppe i længden.

Vi har inden for kort tid oplevet konfrontatoriske henvendelser på gaden, nedladende kommentarer på facebook og mails, som er en god blanding af alle de kedelige tendenser.

Det hører ingen steder hjemme, og vi opfordrer til at alle husker at vi også blot er andelshavere og der laver et frivilligt arbejde som skal være for fællesskabets bedste.

Vi vil gerne bruge vores tid bedst muligt, og vi spilder meget tid på at svare på mails, hvor svaret kunne være fundet på hjemmesiden. Så vi opfordrer igen til at bruge denne endnu mere - til at byde ind hvis du sidder med input til indhold som bør være tilgængeligt på hjemmesiden.