

Bestyrelsens beretning 24/25

Nye andelshavere/salg

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

Der har været 30 overdragelser af andele i dette regnskabsår. Der er sket 0 sammenlægninger, og der er nu i alt 103 sammenlagte lejligheder.

0 lejelejligheder er overgået til andelsboliger i år.

Der 2 erhvervslejemål som begge er udlejet.

Sammenlægninger af lejligheder på tværs af opgange er fortsat svært at få godkendt 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

Administrator

Det blev på en ekstraordinær generalforsamling i april vedtaget at foreningen ville skifte administrator. Fra før at have haft SWE er administrationen overdraget til Sangea.

Det er vores indtryk at skiftet er sket helt gnidningsfrit for de enkelte andelshavere, og vi i bestyrelsen kan allerede mærke en stor forskel i hvor mange opgaver Sangea har overtaget og følger op på.

Der er stadig ikke alt der er overdraget fra SWE, men Sangea gør alt hvad de kan, og det er ikke noget der i det daglige har betydning for den enkelte andelshaver.

Vicevært

Det sidste år har vi haft firmaet Træskæg & Søn til at stå for vicevært-opgaven og vedligehold af fællesarealer, herunder de grønne områder.

Det er desværre ikke gået så godt som vi havde håbet, og der har været noget uenighed om tidsforbruget i foreningen. Som konsekvens af dette har fællesarealerne ikke set ud som vi havde ønsket det denne sommer.

Vi har løbende haft en dialog, dog uden den ønskede effekt, og vi ser nu ind i, fortsat sammen med Træskæg & Søn, hvordan vi undgår en sommer som denne.

Første ændring er, at vi som en del af optimering af tidsforbrug, fra d. 1/11/25 ikke længere har fast kontortid hos viceværten. Du kan få fat i viceværten på mail, eller på telefonen i hverdage fra kl. 7-12.

Renhold

Anders Andersen Rengøring har det forgange år stået for renhold af trapper, gårdtoiletter, vaskeriet og vinduer. De startede opgaven med en hovedrengøring af alle områderne, hvilket var en større udskrivning i dette års budget.

Der har været en stigning på 5,5% på deres services i år. Derfor har vi været ude og indhente tilbud til sammenligning, dog uden at der var noget billigere for nuværende.

Vinduespolering har ikke været udført som aftalt, og vi ser derfor ind at udskifte denne ene service.

Vedligehold

Rottesikring

Arbejdet med rottesikring fortsætter.

I år er følgende udbedret:

- Genoprettelse af forskydninger i rør
- Sunket kloak i den store gård
- 8 højvandslukker
- 16 nye rottespær

I forbindelse med den sunkne kloak undersøgte vi om forsikringen kunne dække nogle af udgifterne, men grundet rørenes alder, var der ikke nogen dækning og/eller selvriskoen var for høj.

Der er i år brugt 250.000kr på dette arbejde, og arbejdet fortsætter næste budgetår.

Beboerrum

Efter gulvtæppe er blevet fjernet, er det kommet noget feedback på akustikken i rummet. Der er derfor indkøbt akustikplader som forhåbentlig kan hjælpe med at minimere niveauet af støj.

Der er ligeledes sat løs på døren til opgangen igen. Husk at tage hensyn til beboerne i opgangen, og brug så vidt muligt døren ud til gården fremfor opgangen.

Opgange

Vi har i det forgange lavet række vedligeholdsarbejde i foreningen og især i opgangene.

- Der er udbedret terrazzogulv ved indgangspartiet i 10 opgange
- Alle 39 opgangsdøre er malet
- Kældermellemgange på Beatevej 18, 20 og 26 er blevet malet

Projekter

Vinduer (og kælderdøre)

1 års gennemgang er gennemført, og de fejl og mangler som blev godkendt er udbedret. Kælderdørene blev ligeledes gennemgået og udbedret. En del af dørene som fejlede blev afvist, da det skønnes at være andelshavere der har "pillet" ved teknikken.

Så vi vil i den anledning gerne minde alle om at andelshavere ikke må lave ændringer på fællesinstallationer. Virker en kælderdør ikke bedes det meldes til viceværten.

Som det har været skrevet i nyhedsbrev i opgangen, må der ikke påsættes folie på vinduerne, da garantien i disse tilfælde frafalder.

Facader, tag og stigstreng

Der har siden 5 års gennemgangen for et par år siden været nogle hængepartier på udbedringen fra PNPs side. Det gjaldt blandt andet kældernedgange og sokler, som nu er blevet udbedret.

Internet

Vi skiftede i år til Fiberby, hvilket betød en væsentlig billigere månedlig pris for den enkelte andelshaver. Selvom Fiberby lavede den aftalte opdatering af de switches der er i kælderen, måtte vi efter et større arbejde, konstatere at kablerne fra switch og til lejlighed og de stik der sidder i lejlighederne, er forældede/slidte. Det gør også at nogle af andelshaverne ikke kan få den hastighed som Fiberby sender ud. Kablerne fra switch op til lejlighederne har foreningen ansvaret for. Vi har kigget på forskellige muligheder og har indhentet tilbud. Da det er en større udskrivning, end hvad bestyrelsen har beføjelser til at eksekvere på, stiller vi forslag om udbedring, så alle kan få den samme gode hastighed.

Kabelbakkerne er godt fyldte, hvilket også er årsagen til det store antal skader der hele tiden opstår. Derfor har vi været i dialog med TDC Net om at fjerne kobberkablerne i samme ombæring, hvilket de har givet os lov til.

I forbindelse med dette arbejde vil vi gerne opdatere dørtelefonerne, så arbejdet i kabelbakkerne og hos andelshaverne kan ordnes på én gang.

Andelsværdi

På sidste års generalforsamling blev bestyrelsen opfordret til at uddybe sine overvejelser omkring fastsættelsen af andelsværdien. Det vil vi gerne gøre her i årsberetningen.

Bestyrelsens overordnede tilgang til foreningens økonomi er præget af forsigtighed og langsigtet stabilitet. Det er vigtigt for os, at der er en sund sammenhæng mellem andelskronen og huslejen, og at foreningen først og fremmest fungerer som et godt og trygt sted at bo, ikke som et spekulationsobjekt.

Andelskronen er i dag fastfrosset ud fra valuarvurderingen fra 2020, og det er bestyrelsens anbefaling at fastholde denne fastfrysning endnu et år. Hvis foreningen på et tidspunkt vælger at gå over til den årlige valuarvurdering, vil det ikke længere være muligt at fryse andelskronen igen. Dermed vil andelskronen kunne svinge i takt med boligmarkedet, falde det ene år og stige det næste, hvilket vil skabe unødigt økonomisk usikkerhed for både forening og andelshavere.

Samtidig ønsker bestyrelsen at bevare en relativt lav andelskrone. Det giver børn og pårørende en reel mulighed for at blive en del af foreningen, og det sikrer, at andelene fortsat kan sælges hurtigt og uden tab. En stabil og overkommelig andelsværdi mindsker risikoen for insolvens blandt andelshavere, noget der ellers kan få konsekvenser for hele foreningen, da vi hæfter solidarisk.

Det er de samme overvejelser der har været bag at bevare det nuværende ventelistesystem. Det giver både børn af andelshavere og nuværende andelshavere mulighed for at skrive sig op, og når ventelisten åbnes for nye navne, bliver det annonceret internt, så andelshaverne selv kan viderebringe muligheden til personer, de mener, vil passe godt ind i foreningen.

Samlet set handler bestyrelsens tilgang om at beskytte foreningen og fællesskabet.

Gårdene (og Cæciliavej)

Vi har i bestyrelsen haft indledende samtaler med Gaardrum omkring vedligehold og opdatering af de to gårde, rundingen og bedene på Cæciliavej.

Vi har ønsket en mere sammenhængende indretning, som opfordrer til fællesskab og som samtidig imødekommer vores stigende behov for plads og antal af skraldefraktioner.

Vi har i den forbindelse forsøgt at gå i dialog med Københavns Kommune om en nedgravet skraldeløsning i bagerste del af gården, dog uden held.

Gaardrum arbejder videre med et oplæg som skulle være færdig i begyndelsen af 2026.

Vi vil ud fra dette oplæg vurdere hvilke arbejder der kan påbegyndes inden for dette års budget, og større opgaver vil blive stillet som forslag på næste års generalforsamling.