Bestyrelsens årsberetning

Et år med drift, projekter og forandringer

Endnu et år er gået i AB Mosegaarden, og det har været et år med både store og små opgaver.

I en forening af vores størrelse er der meget, der skal fungere hver eneste dag, samtidig med at vi skal vedligeholde og udvikle vores ejendom og fællesarealer. I årets løb har vi blandt andet haft skift af samarbejdspartnere, arbejdet videre med vedligeholdelsen af ejendommen og sat gang i flere større projekter.

Året har også budt på en ændring i bestyrelsen. I foråret valgte bestyrelsesmedlem Caitlin at udtræde, hvorefter suppleant Mads Madsen indtrådte i bestyrelsen.

Et skifte undervejs i en bestyrelsesperiode kræver naturligt lidt ekstra. De øvrige bestyrelsesmedlemmer har i en periode løftet de opgaver, Caitlin tidligere varetog, samtidig med at Mads skulle introduceres til bestyrelsens arbejde, igangværende sager og de mange praktiske opgaver, der følger med.

Vi vil gerne takke Caitlin for hendes indsats i bestyrelsen og samtidig takke Mads for at træde til undervejs i perioden.

Nye andelshavere og salg

Pr. 1. juli 2026 har AB Mosegaarden 322 andelshavere og 5 lejere.

Der har været 34 overdragelser af andele i dette regnskabsår. Der er sket 2 sammenlægninger, og der er nu i alt 105 sammenlagte lejligheder.

Ingen lejelejligheder er i årets løb overgået til andelsboliger.

Foreningen har desuden to erhvervslejemål, hvoraf det ene er udlejet.

Drift

Administrator

Samarbejdet med Sangea som foreningens administrator har som forventet budt på enkelte begyndervanskeligheder, men fungerer overordnet godt. Bestyrelsen er tilfreds med det skifte, der blev foretaget sidste år, og samarbejdet er løbende faldet bedre på plads.

Vicevært

I sidste års bestyrelsesberetning skrev vi, at vi skulle undgå en gentagelse af sommeren året før. I løbet af foråret blev det imidlertid tydeligt, at vi og Træskæg var for langt fra hinanden i vores forventninger til både opgaveløsningen og vedligeholdelsen af udeområderne. Derfor besluttede vi, at tiden var inde til at finde en anden samarbejdspartner.
Træskæg ønskede at udtræde af aftalen hurtigere end den gældende opsigelsesperiode, hvilket bestyrelsen valgte at imødekomme. Det betød, at foreningen i en måned stod uden vicevært. I denne periode påtog bestyrelsen sig en række ekstra opgaver for at sikre den daglige drift.

I forbindelse med skiftet indhentede vi tilbud fra flere leverandører og vurderede samtidig endnu en gang muligheden for selv at ansætte en vicevært.
Vi har indtil videre valgt at indgå en aftale med Egedal om viceværtopgaven. Egedal kan kontaktes dagligt på mail og telefon, men er ikke fast til stede i ejendommen hver dag.
Samtidig har vores tidligere gartner, Brock, igen overtaget arbejdet med foreningens grønne områder.
Egedal overtog opgaven midt i sommerperioden, og vi er fortsat i gang med at finde den bedste struktur for samarbejdet. Det evaluerer vi naturligvis løbende.

Rengøring, snerydning og vinduespudsning

Anders Andersen Rengøring står fortsat for rengøring af trapperne. I løbet af året har vi dog opsagt samarbejdet om henholdsvis snerydning og vinduespudsning og har derfor indhentet nye tilbud på begge opgaver.
Fra denne vinter overgår snerydningen til Vinterservice.
I den forbindelse vil vi gerne minde om, at der ved kraftigt snefald og vanskelige vejrforhold kan opstå situationer, hvor selv snerydderne har svært ved at komme frem. I sådanne situationer håber vi, at vi som naboer hjælper hinanden og er ekstra opmærksomme på dem i vores opgange, der kan have særligt brug for en hånd.
Vi har endnu ikke fundet en ny samarbejdspartner til vinduespudsning.

Kælderrum

Der er stor efterspørgsel på kælderrum i foreningen, og ventelisten er lang. Derfor har vi i år undersøgt mulighederne for at udnytte vores eksisterende arealer bedre og har på den baggrund etableret to ekstra kælderrum.
Det ene er etableret ved at opdele et eksisterende stort kælderrum i to. Det andet er indrettet i det tidligere varmerullerum ved vaskeriet. Varmerullen har ikke været i brug i mange år, og rummet havde over længere tid ikke haft nogen egentlig funktion. Bestyrelsen vurderede derfor, at arealet kunne gøre større gavn som kælderrum, som der aktuelt er stor efterspørgsel på.
De nye rum udlejes på samme vilkår som foreningens øvrige kælderrum og efter den eksisterende venteliste.

Vedligehold

Rottesikring

Arbejdet med at rottesikre ejendommen fortsætter løbende.
I år har vi blandt andet fået udbedret en nedsunken kloak i den store gård samt etableret en række rottespærrer og højvandslukker som en del af den fortsatte sikring af ejendommen.
Der er desværre konstateret endnu en nedsunken kloak, som skal udbedres. Arbejdet er derfor medtaget i næste års budget, hvor vi samtidig har afsat et større beløb til opgaven.

Træværk

I foråret havde vi folk ude for at vaske og male hegnet på Cæciliavej samt foreningens borde-bænkesæt i gårdene.
Ikke alle sæt var længere fuldt funktionsdygtige. De er derfor blevet skilt ad og samlet på ny, så vi kunne genbruge så meget af det eksisterende materiale som muligt frem for at udskifte det hele.

Projekter

Internetkabler

I foråret påbegyndte vi arbejdet med at udskifte internetkablerne fra samlingerne i kældrene og op til de enkelte lejligheder. Formålet er at skabe grundlaget for en hurtigere og mere stabil fælles internetløsning. Tilbagemeldingerne på kvaliteten efter skiftet er heldigvis rigtig gode.
Inden generalforsamlingen forventer vi, at arbejdet er afsluttet.
For at holde foreningens udgifter nede har bestyrelsen selv stået for en stor del af koordineringen med elektrikerne samt håndteringen af nøgler.
I den forbindelse skal der lyde en særlig stor tak til næstformand Bjarne Andersen, som har lagt et meget stort arbejde og engagement i projektet.

Gårdene og Cæciliavej

Vi havde håbet, at vi på årets generalforsamling kunne præsentere et samlet oplæg til den fremtidige indretning af vores udendørs fællesarealer.
Desværre har samarbejdet med Gaardrum ikke givet os det resultat, vi havde håbet på. Derfor arbejder vi videre med projektet frem for at præsentere en løsning, vi ikke selv synes er god nok.
Planen er i første omgang at igangsætte mindre forbedringer inden for det eksisterende budget og senere præsentere en mere samlet plan for områderne.

Har du en god idé eller ønsker til vores fælles udearealer, er du meget velkommen til at kigge forbi bestyrelsen i kontortiden og bringe dem i spil.

Varmecentralerne

Foreningens tre varmecentraler står foran en større renovering og udskiftning.
Aftalen er underskrevet, og FLD er klar til at gå i gang med arbejdet. I mellemtiden er der imidlertid konstateret asbest på dele af de gamle rør. Det skal håndteres og saneres korrekt, inden det øvrige arbejde kan påbegyndes.
Bestyrelsen har søgt om tilskud fra Varmekælderpuljen i Københavns Kommune og har fået bevilget 40.000 kr. pr. varmekælder – i alt 120.000 kr. til projektet.

Dørtelefoner

Når projektet med internetkablerne er afsluttet, tager vi fat på næste projekt: foreningens dørtelefoner.
Før arbejdet kan sættes i gang, skal vi have afdækket behovene, fundet den rette løsning og indhentet tilbud. Det bliver dermed et af de projekter, bestyrelsen arbejder videre med i det kommende år.

Til sidst; Vi er fælles om A/B Mosegaarden

At drive en forening af Mosegaardens størrelse kræver meget arbejde. Der er løbende henvendelser, administration, håndværkere, tilbud, projekter, akutte problemer og beslutninger, der skal håndteres. Bestyrelsens medlemmer lægger derfor hver uge mange frivillige timer i arbejdet for foreningen, og arbejdsmængden har været støt stigende.

Derfor vil vi også gerne opfordre flere til at engagere sig. Har du tid og lyst til at bidrage, så overvej at stille op som suppleant. Man behøver ikke kende alt til foreningsdrift på forhånd – det vigtigste er lysten til at tage del og give en hånd med. Flere hænder kan både aflaste bestyrelsen og give flere andelshavere mulighed for at få indblik i og indflydelse på arbejdet med vores fælles forening.

Mosegaarden er vores fælles forening. Bestyrelsen er valgt til at varetage den daglige drift og ledelse, men ansvaret for at skabe et godt sted at bo deler vi alle.

At være fælles om en forening handler imidlertid ikke kun om de praktiske opgaver. Det handler også om, hvordan vi kommunikerer med og om hinanden.

I den forbindelse vil vi gerne knytte nogle ord til den uofficielle Facebook-gruppe for beboere i Mosegaarden. Gruppen er ikke oprettet eller administreret af bestyrelsen og er ikke en officiel kommunikationskanal for foreningen. Bestyrelsen har valgt ikke at deltage i debatterne i gruppen, og derfor kommenterer eller korrigerer vi heller ikke de oplysninger, der deles der.

Vi er bekendt med, at der indimellem deles oplysninger og antagelser om bestyrelsens arbejde og beslutninger, som ikke er korrekte. Det er naturligvis helt legitimt at diskutere forhold i foreningen og at være uenig med bestyrelsen. Men er man i tvivl om en beslutning, baggrunden for den eller noget, man har hørt eller læst, vil vi opfordre til, at man spørger os. Bestyrelsen kan kontaktes på mail, og man er altid velkommen i kontortiden. Så får vi mulighed for at svare på det faktiske grundlag.

Uenighed, spørgsmål og kritik er en naturlig del af en velfungerende forening, og konstruktiv feedback er altid velkommen. Til gengæld forventer vi, at dialogen, både med og om hinanden, foregår i en ordentlig og respektfuld tone.

Desværre har vi i enkelte tilfælde oplevet, at grænsen for en ordentlig dialog er blevet overskredet. Derfor vil vi også gøre det helt klart, at trusler mod bestyrelsesmedlemmer under ingen omstændigheder accepteres og fremover vil blive taget alvorligt og håndteret derefter.

Heldigvis er langt de fleste møder og henvendelser præget af en god og konstruktiv dialog. Tak til alle jer, der i årets løb har bidraget med idéer, hjælp, tålmodighed og konstruktive input.