

Bestyrelsens beretning A/B Magasingården 2019-2020

5.5.2020

Indledning

Det har været et lidt usædvanligt forår. Corona-undtagelsestilstanden er årsag til meget – herunder også til at den årlige generalforsamling ikke har kunnet holdes efter vedtægterne pga. myndighedernes forskrifter. Bestyrelsen har nu valgt at satse på at det vil være muligt at holde en normal generalforsamling den 2. juni 2020 – velvidende at det ikke er sikkert at det kan lade sig gøre. Derfor har bestyrelsen valgt at udsende dagsorden, årsrapport, forslag og en skriftlig beretning i rimelig god tid, således at andelshaverne er fuld orienteret. Dette vil også åbne mulighed for at gennemføre en generalforsamling på anden vis end normalt.

Hvis det ikke er muligt at gennemføre den ordinære generalforsamling på ovennævnte vilkår, arbejder bestyrelsen med andre muligheder, herunder en yderligere udskydelse eller en virtuel generalforsamling kombineret med få fysisk fremmødte.

Velkommen til nye andelshavere

Siden generalforsamlingen i 2019 er der kommet nye andelshavere i andelene 3, 4 og 13 og de bydes velkomne. Endvidere har der været to interne flytninger.

Praktiske arbejder i årets løb

Blot for at give en fornemmelse blev givet et overblik over årets praktiske arbejder.

Kloakker: Firmaet Kloagger var på inspektion den 2. maj 2019 af vores østfløj. De konstaterede ingen problemer med lugtsener eller skadedyr fra kloakken.

Hækplanter: Der blev maj 2019 sat 8 nye hækplanter ud mod Østre Kvartergade, da disse tidligere var gået ud efter lækage i vandledning i jorden. De står fortsat fint.

Ny trykhane i teknikskuret: Denne viste sig at være utæt, så ny blev monteret maj 2019 af autoriseret VVS'er.

Varmtvandspumpe: Danfoss havde besøgt os i forbindelse med inspektion/kontrol af vores varmtvandspumpe i teknikskuret

Utætte tagrender og Vindskeder; Der er truffet aftale med en leverandør om udbedring, maling mv. af dette og arbejdet starter, når ude opholdsvejret bliver bedre (jf. nedenfor).

Ventilation: Der er tilsyneladende også udfordringer med ventilationen i vores vestfløj. Der vil blive set på dette, herunder filte i emhætterne, priser på filtre og evt. udskiftning af dem.

Der var en bygningsgennemgang i forbindelse med efterårets havedag. Det gav anledning til at igangsætte nogle mindre vedligeholdelsesarbejder. Der blev december indgået en aftale med Vallensbæk Maskinsnedkeri om følgende opgaver i løbet af foråret:

- Male træværk på kviste
- Reparation af tagsten og murværk.
- Udskiftning af tagrende samlinger på alle sider af bygningen.
- Spartle revne i mur i trappeopgang. Male hele væggen

Og så er der blevet gravet en del i vores gård i årets løb. Der var en opgravning i gården ved teknikskur pga. af fejl på kabel. Det tog tid for TDC at få dækket til igen. Det kostede endvidere en høflig henvendelse til TDC at få udbedret nogle ”dybe” gravespor.

Der er fundet nye håndværkere og på vores hjemmesiden kan ses en oversigt over disse.

Grøn Entreprise

Der er indgået en fornyet treårig kontrakt med firmaet Grøn Entreprise om én hækklipning og 16 gange slåning af græs årligt. Endvidere sørger Grøn Entreprise for bortkørsel af vores haveaffald efter vores havedage.

Skråvinduer og kviste

På et bestyrelsesmøde maj 2019 blev besluttet, at til havedagen i april 2020, skulle være sket en systematisk gennemgang af skråvinduer og kviste. Denne er i sagens natur udsat.

Der er uddelt en vejledning i vedligeholdelse af Velux ovenlysvinduer til andelshaverne med disse vinduer.

Låneomlægning

Der blev afholdt en ekstraordinær generalforsamling i A/B Magasingården torsdag 10/10/2019. Her fik bestyrelsen mandat til at omlægge foreningens daværende 1,5 pct. realkreditlån i Nordea og optage et nyt 30-årigt kontantlån med en lavere fast rentefod. Bestyrelsen eller administrator blev bemyndiget til at indgå en fastkursaftale ved låneomlægningen. Bemyndigelsen gjaldt frem til foreningens ordinære generalforsamling april 2020.

Låneomlægningen muliggør en nedsættelse af boligafgiften med et beløb der svarer til ydelsesbesparelsen ved omlægningen. Bestyrelsen vil ved en låneomlægning, præsentere en nedsættelse af boligafgiften på foreningens ordinære generalforsamling som en del af forslag til budget.

Der henvises endvidere til *Bestyrelsens tilgang og hensyn til vedligeholdelse af ejendommen og imødegåelse af fald i ejendomsværdien når en andelskrone indstilles* (hjemmesiden under Vejledninger mv.), som blev omdelt før generalforsamlingen 2019 og som kan ses på foreningens hjemmeside.

Evt. ny låneomlægning

Bestyrelsen havde indkaldt til ekstraordinær generalforsamling til afholdelse d. 16. marts 2020 kl. 19.00 vedr. eventuel ny låneomlægning. På grund af Corona virussen ønskedes generalforsamlingen afholdt med begrænset antal fremmødte andelshavere og resten ved fuldmagter samt med anerkendelse af, at hvis mindst tre andelshavere ønskede den ekstraordinære generalforsamling aflyst, ville den blive det. Bestyrelsen modtog tre indsigelser mod afholdelse af den ekstraordinære generalforsamling og den blev herefter aflyst.

Bestyrelsens ønskede mandat vil herefter blive fremsat på vores ordinære generalforsamling. Ved denne genfremsættelse vil bestyrelsens hensigter mv. med det ønskede mandat fremgå tydeligere.

Renteudviklingen har inden for det sidste år i kortere tidsrum gjort det attraktivt at lave endnu en låneomlægning. Bestyrelsen vil gerne have mulighed for at benytte en sådan kortvarig mulig i fremtiden. Formålet med en låneomlægning vil være at nedsætte den løbende ydelse til realkreditinstitut.

Det er bestyrelsens opfattelse, at vi til hver en tid forsøger at opstille de bedste rammer for foreningen og dens andelshavere, herunder om muligt nedsætte udgifter til lånefinansieringen. Det er på ingen måde vores opgave at fastholde andelskronen på en given værdi.

Havedage

Der er på sædvanligvis gennemført sommerhavedag og efterårshavedag med et rimeligt fremmøde. Forårets havedag kunne ikke gennemføres på normal vis pga. af corona-undtagelsestilstanden. Til gengæld blev en lang række havedagsopgaver løst uden det sociale samvær, så vi fik klargjort vores gårdrum mv. alligevel. Vi benyttede så lejligheden til at få givet vores to borde/bænke tiltrængt linolie, hvilket ikke rigtigt er muligt ved en havedag med socialt samvær.

Interesselisten

Der er interesse for at komme på interesselisten – og der er nu 39 på listen, hvilket er næsten 40% flere end på samme tidspunkt sidste år.

Håndtering af overdragelser

På sidste års generalforsamling blev præsenteret en ny model at håndtere overdragelserne af andele med drøftet en opstramning, som fokuserer på at lægge ansvaret der hvor det hører hjemme: hos køber og sælger. Der er indført en standard”blanket” til anmeldelse til administrator om enighed mellem sælger og køber - og dermed anmodning om udarbejdelse af overdragelsesaftale. Det fremgår af blanketten, at køber er orienteret om bygningens alder og er indforstået med at den til andelen tilhørende lejlighed i sagens natur ikke kan fremtræde funklende ny. Køber er orienteret om at køber har ansvaret for evt. slibning af gulv og maling eller tapetsering af vægge uden kompensation. Udbedring af huller efter rawlplugs mv. er også uden kompensation.

På blanketten skal sælger erklære, at der ikke siden vurderingen er konstateret yderligere fejl og mangler end som er indgået i vurderingen og at lejlighedens installationer og medfølgende inventar er funktionsdygtigt og uden mangler. Og hvis dette ikke er tilfældet, skal teksten beskrive sådanne mangler og hvordan disses håndtering er aftalt mellem køber og sælger.

Bestyrelsen vurderer at vi med denne model har fundet en fornuftig model. Vi har i årets løb lavet en enkelt tilføjelse om håndtering af de ekstra mængder affald, som både fraflytning og indflytning kan medføre.

Ny affaldsordning

Flere andelshavere havde klaget over træg lås på døren til vores miljøstation. Det blev derfor besluttet i samarbejde med AB Artillerimagasinet at udskifte cylinderen og dele udgiften hertil. I den sammenhæng var miljøstationen ulåst i en periode. Indledningsvis gik det meget godt. Men der har været et meget tydeligt tilfælde af misbrug ved overfyldning og hensmidning af større mængder affald. Endvidere er observeret brug af vores miljøstation af personer uden for de to andelsforeninger.

I efteråret blev der taget hul på en ny affaldsordning med udvidet sortering af husholdningsaffald. Ved en fælles besigtigelse blev det i fællesskab AB Artillerimagasinet blev besluttet, at én af de syv store daværende affaldscontainere opsiges, to blev ombyttet til plastaffald og én ombyttet til metalaffald. De resterende 3 affaldscontainere bliver til restaffald. Vi fik tilsammen fire små nye containere til madaffald. Disse blev siden ombyttet til én stor.

Det har vist sig, at tre containere til restaffald er for lidt – i hvert fald i forbindelse med corona-undtagelsestilstanden. Der er derfor tilmeldt endnu en restaffaldscontainer. Vi har bedt om at få udskiftet metalaffaldscontaineren med en mindre model. Pga. den ekstra container til restaffald står metalaffaldscontaineren uden for miljøstationen indtil vi får den mindre container.

Rensning af affaldscontainere

Vores dagrenovationscontainere bør renses med mellemrum. Det har taget noget tid at finde en ny leverandør, så der er medio april endeligt sket en højst tiltrængt rengøring.

YouSee, internet og tv pakke

Bestyrelsen har haft drøftet kvaliteten af vores tv pakke og internetforsyning. En andelshaver (andel 32) var inviteret til et bestyrelsesmøde for at give en orientering om punktet. Vi har internet med 50/50 up-/download og dette burde dække de enkelte lejligheders behov samt være rimelig fremtidssikret for de næste 2-3 år.

Hvis enkelte andelshavere oplever problemer med signal, kan man i første omgang se på eget set-up, dvs. ens egen router om den er tidssvarende, dens placering og antallet af samtidige brugere og deres træk på linjen. Det er dog frit for den enkelte andelshaver at tilkøbe sig yderligere signalstyrke til internettet, fx up-/download 200/200, som vil give egen selekteret linje. For yderligere om dette kan bestyrelsen kontaktes.

Ud fra denne orientering er det bestyrelsens vurdering, at det internet vi har er både noget af det bedste og billigste vi kan opnå på nuværende tidspunkt. Men man skal være opmærksom på at streaming kan nedsætte andres hastighed.

Vedrørende Tv-signal, så er der stadig mulighed for den enkelte andelshaver at ændre sin TV udbyder, og derved framelde sig YouSee, jf. tidligere bestyrelsesreferater. Men en framelding betyder i praksis at man trækker på den fælles internetforbindelse. En andelshaver bør derfor tilkøbe sig ekstra signalstyrke.

De kabler der er trukket til TV signalet er opsat af YouSee, derfor kan dette ikke ændres til andre signaler – fra andre udbydere. Med de hurtigere internet hastigheder, der er på vej, herunder nok også snart Fibernet forbindelser, vil man på sigt kunne tilsluttes sit tv via Fiberforbindelsen. Dette vil dog nok kræve at der skal laves om på hele foreningens kabel installationer og der skal laves nye installationer i de enkelte lejligheder til dette. Den umiddelbare anbefaling var, at se tiden an med eksisterende løsning. Bestyrelsen tilsluttede sig anbefalingen.

Fibernet

TDC forestår nedgravningen af fibernet i Avedørelejren, stikledninger til de enkelte andelsboligforeninger/ejerforeninger og fra de enkelte andelsboligforeningers/ejerforeningers samleboks og videre derfra til de enkelte lejligheders hoveddør. Alt dette gør TDC gratis – dvs. helt uden omkostninger for os som forening eller for den enkelte andelshaver.

For føring af fibernet fra hoveddøren og ind i lejligheden vil hver enkelt andelshaver få tilbud om dette. Denne ledningsførsel og opsætning af boks i lejligheden vil ligeledes være gratis, men kun i en begrænset periode og her skal hver enkelt andelshaver forinden give positivt tilsagn om de ønsker dette eller ej. Dette gøres til bestyrelsen. Mere info herom, herunder frister, på et senere tidspunkt. Klaus er bestyrelsens kontaktperson til TDC.

Hvis man i første omgang ikke ønsker denne ledningsførsel og opsætning af boks i egen lejlighed, men at man efter fristen fortryder dette, vil ledningsførsel og opsætning af boks være for egen regning. Prisen herfor kendes dog ikke. Hvis en lejlighed ikke tilmeldes ledningsføring og boks i gratisperioden, vil eventuel udgift til dette kunne blive modregnet et eventuel salg af andel.

Udrulningen af fibernet i Avedørelejren og helt ind i de enkelte lejligheder er helt uden binding til TDC/YouSee. Det vil sige, at det er helt udbyderneutralt og det står enhver frit for, at vælge egen udbyder.

Der er siden nedgravet fibernet midt i gården frem til lige før tunnelen. Der er endnu ikke aftalt nærmere med TDC om videreførelse ind i vores bygning.

Jubilæumsfest

Bestyrelsen har haft indledt en planlægning af en 15 års jubilæumsfest i efteråret. Det blev dog besluttet udsat til afholdelse i forbindelse havedagen i juni. Dette er dog nu sat i bero – også i forlængelse af corona-krisen.

Bestyrelsen laver frivilligt arbejde!

Der er en række administrative og praktiske opgaver, som påhviler bestyrelsesmedlemmerne. Og det er frivilligt arbejde! Vi har ingen vicevært og ingen bestyrelsesmedlemmer modtaget noget honorar. Og vi har andet at lave: arbejde, familie og andet

Når andelshavere henvender sig til bestyrelsen med spørgsmål, forespørgsler mv., så kan de have en forventning om, at disse henvendelser behandles på førstkommende bestyrelsesmøde og ikke før. Der kan således ikke forventes et hurtigt svar fra bestyrelsen på disse henvendelser. Bestyrelsen er dog opmærksom på, at der undtagelsesvis kan være presserende henvendelser, som kræver hurtig stillingtagen og ikke kan vente til næste bestyrelsesmøde. Denne vurdering foretager bestyrelsen.

Det skal præciseres, at når det er oplyst i et bestyrelsesmødereferat, mail rundsendt til alle andelshavere eller anden information/opslag, at "nærmere information følger", så følger dette når bestyrelsen ved mere om emnet og så er der ingen grund til at andelshavere begynder at kontakte bestyrelsen med diverse yderligere forespørgsler om samme emne.

Bestyrelsen har netop ved disse informationer sorteret og evt. omskrevet disse inden at dette bliver videresendt som relevant information til andelshaverne.

Dette senest oplevet ved den nye affaldssorteringsordning, hvor det er bestyrelsens opfattelse, at der blev videresendt den relevante information om ikrafttrædelse, vejledning for sortering, containerplacering mv. om dette.

Så derfor: vi er ikke tilgængelige døgnet rundt og man kan ikke forvente prompte svar på hvad som helst. Og for øvrigt er vi heller ikke mere "politi" i forhold til den fælles gode opførelse end alle andre i andelsforeningen.

Dertil kommer: bestyrelsen står for A/B opgaver. Arrangementer og f.eks. juleudsmykning er ikke A/B opgaver, men er for alle andelshavere - og initiativ og gennemførelse af sociale arrangementer kan derfor forestås af alle. Det sker heldigvis også.

Afslutning

Bestyrelsen håber at det bliver muligt at gennemføre en nogenlunde normal generalforsamling. Men heldigvis er der ikke mandefald i bestyrelsen, så andelsforeningens funktion er sikret – også selvom vi mange udskyde generalforsamlingen yderligere.

Alt afhængigt af det videre forløb vil denne skriftlige beretning blive suppleret mundtligt eller skriftligt.

Bestyrelsen, A/B Magasingården