

Bestyrelsens beretning A/B Magasingården 2020-2021

19.5.2021

Indledning

Det har igen været et usædvanligt beretnings-år. Corona-undtagelsestilstanden at den årlige generalforsamling i 2020 først blev afholdt i september 2020 ikke har kunnet holdes efter vedtægterne pga. myndighedernes forskrifter. Normalt burde 2021 generalforsamlingen være holdt i april 2021, men det grænsen for forsamlinger var for lav. Bestyrelsen har nu valgt at satse på at det vil være muligt at holde en normal generalforsamling den 1. juni 2021 – hvilket vil være muligt med den gældende åbningsplan.

Bestyrelsens sammensætning

Efter generalforsamling september 2020 bestod bestyrelsen af Leif Andresen (formand), Klaus Hasselby (næstformand), Kjeld Ibarra-Hansen (kasserer), Pernille Andersen (sekretær), Jens Hasemann (bestyrelsesmedlem) samt suppleanterne Ditte Vendelbo Jørgensen, Poul Gunris Kongsbak og Patrick Haslund Carlsen. Pernille valgte i januar 2021 at udtræde af bestyrelsen med øjeblikkelig virkning. Ditte indtrådte som bestyrelsesmedlem og overtog også posten som sekretær i bestyrelsen.

Ingen nye andelshavere

Siden generalforsamlingen i september 2020 har der ikke været nogen indflytninger eller interne flytninger.

Nyt firma som administrator

Der er blevet indgået aftale med ny administrator gældende fra 1. december 2020. Det er BAREA ApS med vores tidligere kontaktperson hos AdministratorTeamet Birgitte Rasmussen, som er indehaver og vores kontaktperson. Kontaktoplysninger til BAREA ApS fremgår af vores hjemmeside.

Husorden

Vores generalforsamling september 2020 ajourførte husorden blev omdelt i papirformat til samtlige andelshavere i deres postkasser.

Grundejerforeningen

Grundejerforeningen afholdt corona-forsinket generalforsamling d. 10. september 2020. De væsentligste emner var den nye lokalplan nr. 469, som Grundejerforeningen vil forsøge at samarbejde med Hvidovre kommune om.

Der er nedsat et udvalg til at undersøge ladestandere til elbiler i Avedørelejren. De fik en økonomisk ramme på 30.000 kr. til dette.

Under punktet valg til bestyrelsen blev vores beboer Jan Thorlind valgt til grundejerforeningens bestyrelse som suppleant.

Formand Helle Lindsel stoppede i bestyrelsen primo april 2021.

Grundejerforeningen 2021 generalforsamling er også corona-forsinket og holdes 27. maj 2021. Her har A/B Magasingården stillet dette forslag:

Det foreslås at der nedsættes et frivilligt udvalg på tværs af foreningerne (medlemmerne) i Grundejerforeningen Avedørelejren mhp. undersøge evt. muligheder og interesse for, at etablere en fælles ordning med vask af affaldscontainere.

Begrundelse: Prisen er vask af containere ved vores beskedne antal affaldscontainere er blevet uforholdsmæssig dyr. Det er derfor værd at undersøge om en fælles aftale kan give en økonomisk mere fordelagtig ordning.

A/B Magasingården foreslår endvidere vores beboer Jan Thorlind som bestyrelsesmedlem.

Høringssvar til forslag om lokalplan 469

Kommunalbestyrelsen har den 27. oktober 2020 besluttet at fremlægge forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren i offentlig høring. Forslaget skal erstatte de gældende Lokalplaner 430 og 442. Høringsperioden løb fra den 6. november til den 21. februar 2021.

A/B Magasingården har afgivet et høringssvar, som kan ses på <https://www.hvidovre.dk/Politik/Hoeringer-og-afgoerelser/2020/11/Forslag-til-Lokalplan-469-for-Avedoerelejren> sammen med 18 andre høringssvar. Der er generel modstand imod mulighed for opførelse af nyt hus ved Østre Messegade.

Grundejerforeningen forventer yderligere dialog med kommunen om lokalplansforslaget.

Julelys og gløgg i Magasingården

Julelys i gården var sendt i udvalg. Dette udvalg har udsmykket vores gård med fantastiske lysopsætninger og dette ikke set smukkere i Magasingårdens historie, så stor ros fra bestyrelsen til udvalget.

Ligeledes stor ros til samme udvalgs arrangement af gløgg og æbleskiver for Magasingårdens beboere. Praktisk og corona-korrekt.

Gebyrer for affaldshåndtering

Optrækning af ejendomsskat for 2021 fra Hvidovre kommune viste samme grundskyld som for 2020, men de øvrige afgifter er steget med ca. 27.000 kr. Det skyldes at gebyrer for håndtering af genbrug, som indbefatter containere til papir, glas, pap, metal og plast er steget fra 230 kr. til 630 kr. per bolig svarende til en stigning på 174%.

Bestyrelsen sendte 28. januar 2021 pr. e-mail en henvendelse til kommunen med anmodning om en nærmere forklaring på stigningen. Der blev rykket 15. februar med e-mail og 2. marts med et fysisk brev. Der blev fulgt op med et åbent brev til borgmesteren i Hvidovre Avis 7. april 2021 – stadig uden held. En e-mail direkte til borgmesteren gav et svar 5. maj om at borgmesteren vil vende tilbage med en besvarelse, når sagen er nærmere undersøgt.

Bestyrelsen vil følge op, hvis det trækker væsentligt yderligere ud.

Praktiske arbejder i årets løb

Tagryg: Vallensbæk Maskinsnedkeri havde i forbindelse med sin lift og maling af vinduer på 2. sal konstateret, at der på vores tagryg er en flere centimeter stor revne mellem tagryg og tagsten. Dette kan resultere i betydelige fugt-, skimmel og rådskader mv., hvis der ikke bliver gjort noget ved det. Der er dog ikke pt. konstateret disse skader. Revnen er opstået på grund af en byggefejl ved opførelsen af ejendommen i 2003/04. Bestyrelsen

har accepteret et tilbud fra Vallensbæk Maskinsnedkeri med en samlet pris på 206.250 kr. Arbejdet er påbegyndt den 10. maj og det forventes at arbejdet vil pågå i 4-5 uger. Arbejdet vil blive udført fra ydersiden af ejendommen fra en lift.

Emhætter: Gennemgang af alle emhætter i Magasingården blev foretaget på en tidligere havedag. Der viste sig behov for reparation af emhætter/nye filtre. Der er bestilt 6 emhætter til udskiftning, hvor disse er defekte og det ikke vurderes at kunne betale sig med reparation. De respektive andelshavere skal orienteres vedr. dette. Den samlede pris for nye emhætter beløber sig til 40.500. Fremover vil defekte emhætter som hovedregel bliver skiftet ud for ikke at bekoste dyr reparation på gammelt udstyr.

Ventilation: Der er sket udskiftning af udsugningsmotor i vestfløjen til en pris af 21.512 kr.

Mindre opgaver: Døre/vinduer er fuget og udført færdigt. Tagrender er tætnet. Yderligere mindre opgaver løses i forbindelse med reovering af tagryg.

Maling af skure: Der er planlagt maling af cykelskure og teknikskur. Forventes – dog afhængigt af vejret – udført i løbet af maj og forestås af Patrick.

Grøn Entreprise

Der blev sidste år 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.

Låneomlægning

Ved den ordinære generalforsamling i A/B Magasingården september 2020 fik bestyrelsen mandat til at omlægge foreningens daværende 1,0 % realkreditlån i Nordea og optage et nyt 30-årigt kontantlån med en lavere fast rentefod. Endvidere fik bestyrelsen bemyndigelse til at anvende 1 mio. kr. af foreningens likviditet til nedsættelse af lånebeløbet.

Da udviklingen i kursen på ½ % realkreditlån gjorde det rentabelt at gennemføre en låneomlægning, anvendte bestyrelsen mandatet, således at andelsforeningen har optaget nyt lån pr. 1.april 2021. Bestyrelsen besluttede kun at anvende ½ mio. kr. af likviditeten til nedsættelse af lånebeløbet som konsekvens af nødvendigheden af reovering af tagrygning.

Låneomlægningen muliggør en nedsættelse af boligafgiften med et beløb der svarer til ydelsesbesparelsen ved omlægningen. Bestyrelsen foreslår en nedsættelse af boligafgiften med 5% 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 kan ses på foreningens hjemmeside.

Havedage

Der er på sædvanligvis gennemført 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.

Interesselisten

Der er fortsat stor interesse for at komme på interesselisten – og der er nu 56 på listen. Vi kommer til at revidere listen i den kommende periode, da den ældste ”uberørte” henvendelse er tre år gammel.

Affaldsordning

Den nye affaldsordning med udvidet sortering af husholdningsaffald fungerer i store træk OK. Der er dog desværre ind i mellem nogen, som lægger sorte sække i madaffaldscontaineren – med restaffald og i et tilfælde et par støvler (!). Det er beklageligt at forståelsen mangler hos nogle. Der er opsat et ekstra skilt og omdelt en side med opfordring til korrekt opførsel.

Der blev tre containere til restaffald i overskud ved omlægningen til yderligere sortering af affald. Vi har bevaret den ene og solgt de to andre.

Udendørsskilte

Der er besluttet anskaffelse af dymo og lamineringsmaskine. Det vil beløbe sig til en samlet investering på mellem 700-1000 kr. og vil kunne bruges både til dørskilte og muligvis også postkasserne. Kan dog kræve hyppigere udskiftning. Bestyrelsen har dog ikke ændret i formuleringen i forslag til generalforsamlingsvedtagelse, da der skal være bedre klarhed over løbende omkostninger.

Fibernet

Bestyrelsen havde en drøftelse med TDC om den praktiske del med at få trukket fibernet kabler til de enkelte lejligheder. Oplægget fra TDC var kabelkasser på den indvendige mur mod gården, men det modsat bestyrelsen sig. TDC tilbød at grave kabler i jorden langs muren på de udvendige sider mod Gl. Byvej og Magasingade, således at de lejligheder med udvendig indgang fik kabelbakker her. Lejlighederne i opgangene fik deres kabler ind via opgangene.

Der udestår fortsat udbedring af nogle skader ved installationen af fibernet- Der har nyligt været møde med Vitech med besigtigelse af skader og der er lagt plan for udbedring.

Afslutning

Bestyrelsen håber at det bliver muligt at gennemføre en nogenlunde normal generalforsamling. Vi holder igen generalforsamling i Auditoriet i Værestedet. Der er 115 pladser, så vi kan være der med afstand.

Husk coronapas, sundhedskort og mundbind.

Bestyrelsen, A/B Magasingården