

Bestyrelsens beretning

A/B Magasingården 2024-2025

11.4.2025

Indledning

Hermed foreligger bestyrelsens beretning for 2024-2025. Den skriftlige beretning skal sammen med den mundtlige beretning drøftes på andelsforeningens generalforsamling 29. april 2025.

Efter ændring i vedtægterne sidste år, så er det første gang at alt generalforsamlingsmateriale alene bliver distribueret digitalt.

Bestyrelsens sammensætning

Efter generalforsamling april 2024 bestod bestyrelsen af Leif Andresen (formand), Poul Gunris Kongsbak (næstformand), Kjeld Ibarra-Hansen (kasserer), Klaus Hasselby (sekretær), Jens Hasemann (bestyrelsesmedlem) samt suppleanterne Pia Olsen, Nina Patricia Houe og Maiken Larsen.

I perioden er Poul udtrådt pga. flytning og Pia er trådt ind i bestyrelsen. Som ny næstformand blev Pia valgt.

Ved generalforsamlingen er bestyrelsesmedlemmerne Jens Hasemann og Pia Olsen på valg. Begge er villige til genvalg. De nuværende suppleanter er Nina Houe og Maiken Larsen. Begge er villige til genvalg. Bestyrelsen har en 3. kandidat. Dog er alle forslag velkomne.

Årsrapport

Der henvises til den udsendte årsrapport. Bestyrelsen har valgt i lighed med tidligere år at være tilbageholdende med at lade andelskronen stige udover hvad der svarer til hvad der er afdraget på realkreditlån.

Som det fremgår af *Bestyrelsens tilgang og hensyn til vedligeholdelse af ejendommen og imødegåelse af fald i ejendomsværdien når en andelskrone indstilles* - https://mg-ab.dk/Dokumenter/Bestyrelsens_tilgang_til_reserver.htm, så er det bestyrelsens holdning:

- At bygningen løbende vedligeholdes inden for driftsbudgettet.
- At der løbende hensættes midler af driftsresultater til større ekstra vedligeholdelse.
- At det sikres, at foreningens lån nedbringes for på langt sigt at sikre plads for senere lån til enten 1) omfattende renoveringer der ikke kan dækkes af hensatte reserver, 2) skabe mulighed for lavere ydelsesbetaling mod en løbetidsforlængelse.
- At der årligt reserveres for fremtidige større vedligeholdelse af ejendommen.
- At der i opgangstider reserveres for evt. fald i ejendomsværdien.
- At boligafgiften ikke må stige mere end løn/prisudvikling – og så vidt muligt ikke stige.

Flytninger – og interesselisten

Siden generalforsamlingen i april 2024 har der været fire overdragelser af andele, hvilket er flere end i flere år.

Den i sidste generalforsamlingsperiode udarbejdede tjekliste vedr. bestyrelsesrepræsentanternes håndtering af overdragelser har været i brug og har vist sig at være et fint værktøj.

Der er 62 på interesselisten; hvilket er 16 mere end ved sidste generalforsamling.

Grundejerforeningen

Vores beboer Jan Thorlind er valgt til grundejerforeningens bestyrelse som næstformand og andelshaver Robert Strauss er valgt som suppleant.

Kjeld er indgået i GRAVLs p-plads udvalg i forbindelse med dette udvalgs reaktivering i starten af 2025. Der forelægges et oplæg på GRAVLs generalforsamling 24. april.

Vi havde fra GRAVL modtaget høring vedr. blomme- og pæretræ på græsarealet mod nord, efter at en beboer i Avedørelejren havde henvendt sig til GRAVL om disse træer, og evt. fjernelse af dem. Baggrunden for henvendelsen var, at de ikke blev beskåret, deres nedfaldne frugter ikke spist, tiltræk uønskede dyr og var nået en størrelse, at de gav uønsket skygge.

Vi svarede GRAVL, at vi ønsker at beholde træerne, dog under forudsætning af, at de beskæres og i øvrigt vedligeholdes faglig forsvarligt, herunder at frugterne kan nås let tilgængeligt. Pæretræet er blevet beskåret i marts 2025.

Da der opleves problemer med kørsel på GAVLs græsområder grundet uklare regler derom, og for at undgå eventuelle udgifter til at genetablere ødelagte græsarealer, har Magasingården foreslået en bestemmelse for kørsel på GAVLs græsarealer. Forslaget behandles på GRAVLs generalforsamling 24. april.

Jul og Halloween

Der blev opsat julelys i gården op til jul. Der blev lavet julehyggearrangement for Magasingårdens beboere. Tak til Pia og Anne.

Der er blev givet tilskud til Halloween-udsmykning i gården.

Vedligeholdelsesarbejder

I generalforsamlingsperioden 2024/2025 er gennemført følgende projekter:

- Store altaner: Udskiftning af fuger og udskiftning af inderste metalplader
- Maling af cykelskure (havedagsprojekt)
- Maling af legehus afsluttet (havedagsprojekt)
- Låsecylindre i begge opgange er pga. slitage skiftet.
- Fugearbejde vinduer og døre – tilgængelig uden lift
- Flisekant på sandkasse etableret

Sandkassen er blevet tømt for sand og + brædder. Der ikke planlagt yderligere foranstaltninger med sandkasse og legehhus.

Det viste sig i forbindelse med en overdragelse at ventiler for varmt og koldt vand samt varme ikke er blevet 'motioneret' efter at Hertz er gået over til fjernaflæsning af disse. Vi havde en gammel aftale med dem om, at de 'motionerede' ventilerne ved den fysiske aflæsning. Derfor er alle ventiler blevet testet. En række ventiler kunne ikke bevæges og bliver derfor skiftet ud.

Rottesikring ved udskiftning af wc-kumme: Beskrivelse herfor er blevet ajourført og fremgår af vores hjemmeside, herunder at VVS'er skal sikre, at røret fra faldstammen til toilettet er af metal eller sort plast og IKKE af hvid plast.

Altanernes nedløb er kontrolleret for gennemløb, og der var gennemløb på alle.

Der er indkøbt en ny trillebør med plads i teknikskuret.

Fremover kalder vi vedligeholdelsesplan for *Vedligeholdelse og forbedringer – oversigt*, da ordet Vedligeholdelsesplan indikerer at ekstern ingeniør el.lign. er involveret, hvilket ikke er tilfældet. Oversigten er offentliggjort på hjemmesiden.

Opgradering Internet

Kort efter sidste generalforsamling opgraderede vores internetleverandør DKTV efter aftale vores internetforbindelse (som vi har fælles med AV1 og AV11). Prisen steg 7 kr./måned pr. andel og forlængede aftalen med ca. 3 yderligere år.

Bestyrelsen har nu accepteret et tilbud med en stigning fra 250/25 0Mbit/s til 300/300 Mbit/s fortsat til 79,00 kr. om måneden pr. andel. Tilbuddet indebærer en bindingsperiode på plus et år samt nogle muligheder for af købe/leje routere. Bestyrelsens vurdering af tilbuddet var at der begrænsede fordele, men at forlænget bindingsperiode i forhold til den begrænsede forbedring på 50 Mbit/s er acceptabel set i lyset af det forhold, at AV1 og AV11 ønskede at godkende.

Lettelse adgang til opgangene for leverandører

Bestyrelsen har accepteret et tilbud fra firmaet BeKey om at give mulighed for APP-baseret adgang til opgangene for kommunal hjemmepleje og hjemmelevering af fødevarepakker og andre forsendelser. Installationen er ikke sket endnu i skrivende stund – og er uden omkostninger for andelsforeningen.

Prisændring på tv-abonnement

YouSee har sat prisen for vores TV-abonnement på grundpakken op fra 300,97 kr. til 319,00 kr. pr. 1. januar 2025.

Der er også stigninger på mellem- og fuldpakken, samt Bland Selv. Dette er dog individuelt for hver enkelt andelshaver, som måtte have supplerende pakker.

Havedage / pligtarbejde

Der er på sædvanligvis gennemført havedage med et rimeligt fremmøde, som dog gerne kunne være større.

Som ekstra pligtarbejde er legehus malet færdig og cykelskure malet. Det har været på planen flere gange uden at blive gennemført. Vi valgte denne gang at bede om tilmelding på forhånd, så malerne kunne være forberedte. Det virkede!

Vand- og varme afregninger

Vand- og varmeregnskab 2024 var ikke klar ved afslutning af redaktionen af denne beretning.

Nødberedskab

Der har været rundsendt mail på alle-maillisten for at finde ud af, om nogen var i besiddelse af gasgrill og evt. tilhørende gasblus for et fælles beredskab. I samme meddelelse var der anført en kort oversigt over hvad det forventes for hver andelshaver at have i eget nødberedskab.

Ingen svarede at de var i besiddelse af gasblus.

Bestyrelsen har derfor anskaffet gasblus, som er testet og placeret over teknikskabet på mellemgangen 2. sal. Vores gasflaske til ukrudtsbrænder er fyldt og der er anskaffet en ekstra gasflaske.

Affaldsordning

Der er kommet nyt Husholdningsregulativ i Hvidovre Kommune, som er gældende fra den 1. april 2025. Der er ændringer vedr.:

- Vægt på sække og bundter.
- Farligt affald.
- Gipsplader.
- Sanitet.

Ændringerne vedr. ikke vores daglige anvendelse af vores affaldsstation. Det bemærkes dog, at vedr. sanitet, så hentes denne ikke længere af Hvidovre Kommune, og man er derfor selv forpligtet til at aflevere denne på en genbrugsstation.

Valuarvurdering

Årets valuarvurdering kan ses på vores hjemmeside under punktet "Praktiske oplysninger: Vurderingsrapporter". Vores ejendom er vurderet til ca. 80,1 mio. kr.

Vurderingsfirmaet havde ønsket at rapporten ikke blev gjort offentligt tilgængelig, men acceptere at dette kunne ske med årets rapport (og dermed ikke næste år). Vi er i dialog med vurderingsfirmaet om en anden publiceringsform.

Drypbakker

Det viser sig, at det er lovpligtigt at have drypbakke under sin opvaske- og/eller vaskemaskine, hvis den/de står på gulv uden afløb. Dette er trådt i kraft pr. den 17. august 2009, jf. DS 432/2009.

Bestyrelsen opfordrer herefter til, at den/de andelshavere som IKKE har installeret en drypbakke under deres opvaske- og/eller vaskemaskine, hvis den/de står på gulv uden afløb (typisk i køkkenet), at få denne installeret hurtigst muligt.

Afslutning

Bestyrelsen håber på en generalforsamling med stor deltagelse. Vi holder igen generalforsamling i Auditoriet i Værestedet. Der er 115 pladser, så vi kan være der med den afstand, som den enkelte finder passende.

Bestyrelsen, A/B Magasingården