

Bestyrelsens beretning for A/B Mozartshus 2014.

Bestyrelsen har i perioden siden sidste generalforsamling i oktober 2013 mødtes en torsdag hver måned, dog undtaget juli. Bestyrelsesmøderne finder sted i beboerlokalet, Straussvej 3, kælderen.

I perioden har bestyrelsen bestået af formand Dorthe Eren og bestyrelsesmedlemmer Steven Hansen, Camille Raisch-Untereiner, Toke Skou Larsen og Morten Svenstrup. Suppleanter har været Jan Koc i hele perioden og David Tange i de første måneder. .

Valg til bestyrelsen

I år er Steven Hansen, Camille Raisch-Untereiner og Morten Svenstrup. Alle modtager genvalg. Der skal desuden vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år, da Toke Skou-Larsen udtræder af bestyrelsen. Bestyrelsen konstituerer sig selv på første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen. Der skal fortsat vælges 2 suppleanter til bestyrelsen.

Bestyrelsen opfordrer beboerne til at overveje, om en plads i bestyrelsen, eller som suppleant kan være interessant. Arbejdet giver indflydelse på hvordan vores forening drives. Desuden kan arbejdet være lærerigt, idet man kan få indsigt i byggeprojekter og meget andet.

Hovedtemaer i bestyrelsens arbejde:

Varme og vand:

Det går fortsat godt med vores varmeforbrug. Der er nu gået det første år med varmemålere. Det kan aflæses i varmeforbruget. Forbruget er faldet med 8.5%, når der er korrigeret for såkaldte graddage (rettet til i forhold til temperatur)

Vores vandforbrug er er faldet med knap 10%. Dog kan de det ses, at der er et løbende toilet i huset. Det skal findes.

Reparationer & Vedligeholdelse:

Der har været lavet løbende udskiftninger af faldstammer og andre løbende og vedligeholdelsesarbejder. Der har desuden været en større vandskade i en opgang. Den blev lavet som en forsikringssag.

Der er nogle problemer med vand i kældrene, dog meget mindre end før vi fik skiftet kloakker. Andelshaverne opfordres til at holde øje med, om der kommer vand ved deres kælderrum og eventuelt sætte deres ting på paller og/eller reoler. Det er også en god ide at sikre, at der ikke står ting i kælderrummene, der suger meget fugt.

Bestyrelsen vil få rådgiverhjælp til at undersøge, hvad der eventuelt kan afhjælpe vand i kældrene. Et projekt kan herefter lægges ind i vedligeholdelsesplanen. Det skal understreges, at huset ikke som sådan tager skade af vandet. Det forsvinder jo igen.

Renovering af altaner og bærejern:

Starten af bestyrelsesåret var præget af afslutningen af den store renovation og altaner og bærejern. Beboere, der ønskede det, blev tilbudt at få lavet stuk. Der var desuden en del opfølgende malerarbejde efter renovationen. Der vil i efteråret være en et års gennemgang af projektet. Der vil blive delt en seddel ud, hvor fejl kan meldes inden gennemsynet. Bestyrelsen kan konstatere nogle fejl på maling på altaner og nogle udvendige fejl. Dog er det vigtigt, at alle beboere melder fejl ind da det er vores chance for at få rettet op på ting, der er opstået siden.

Vinduer

Det blev forrige år vedtaget, at foreningen tilbagekøber de vinduer, nogle andelshavere selv havde betalt for ved vinduesudskiftning og overtagelse. Det blev fremlagt, at andelshavere der fremlagde fakturaer kunne udbetalt et beløb efter afdrag.

Da det jo er mange år siden, vinduerne blev købt har de færreste fakturaer eller kvitteringer. Der arbejdes derfor på en model, hvor der stadig kan betales for tilbagekøb af vinduer. Det indebærer at finde de lejligheder, hvor vinduerne blev betalt og finde priserne på vinduerne, da de blev sat i.

Salg&Vurderinger

Der er i sidste regnskabsår solgt 9 lejligheder. Derudover er der i øjeblikket 1 lejlighed til salg. Det har i det sidste år været nemmere at sælge lejlighederne end de foregående år. En del lejligheder sælges til vurderingen.

En del lejligheder er solgt via ejendomsmægler, men en del sælges direkte. Der skal fortsat være en vurdering af alle lejligheder. Bestyrelsen har besluttet at vende tilbage til firmaet Friborg & Lassen som vurderingsselskab. Andelsvurdringer.dk viste sig at være for inkonsekvente. Der forlanges stadig el- og VVS attest ved salg af lejligheder.

Ejendomsvurdering:

Der benyttes fortsat den offentlige ejendomsvurdering fra 2012. A/B Mozartshus var her vurderet til 67. mill. kr.

Økonomi:

A/B Mozartshus har stadig en sund økonomi. Dog har sidste års renovation og efterfølgende udskiftning af stuk og malerarbejde, samt udskiftning af flere faldstammer og reparation af hegn tæret på opsparingen. Så vi må tænke os lidt bedre om i den nærmeste fremtid. Vi er dog stadig sikre, idet der inden andelsværdien er regnet ud, er reserveret en del af værdien. Dette gør at der er plads til at kunne tage nødvendige lån uden andelsværdien berøres af det.

Gårdlauget:

Gårdlauget har kører nu med deltagelse af alle tre foreninger i bestyrelsen.

Hjemmeside

Foreningens hjemmeside www.mozartshus.sjeldani.dk indeholder dokumenter om ejendommen. Udover det der ligger, vil bestyrelsen sørge for, at regler for vedligeholdelse, egenbetaling m.v. lægges på hjemmesiden.

Kontaktoplysninger til bestyrelsen, administration, vicevært og håndværkere findes også på hjemmesiden.

Vi opfordrer til at beboere melder sig til nyhedsbrevet via hjemmesiden.

Fødselsdag/Jubilæum

A/B Mozartshus fyldte den 1. august 2014 50 år som andelsforening. Der blev afholdt en gårdfest med deltagelse af ca. 35 beboere og nogle gæster. Det var en god dag som mange ønsker kan finde sted igen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen.
Oktober 2014