

Bestyrelsens beretning for A/B Mozartshus 2008.

Bestyrelsen har i perioden siden sidste generalforsamling i oktober 2007 mødtes en gang om måneden, fortrinsvis den første onsdag, med undtagelse af juli og august.

I perioden har bestyrelsen bestået af formand Dorthe Eren, næstformand Peter Bjørntoft, kasserer Lone Koc, sekretær Hanne Andreassen og bestyrelsesmedlem Anders Pedersen. Anders rejste i juli til Canada for at læse og Søren K. Jakobsen er trådt ind som bestyrelsesmedlem.

Valg til bestyrelsen

Der er i alt 3 bestyrelsesmedlemmer på valg. Peter Bjørntoft har valgt ikke at genopstille og vil i stedet koncentrere sig om arbejdet i Lokaludvalget. Anders Pedersen skal igen til foråret læse i udlandet og vælger derfor at trække sig indtil videre. Hanne Andreassen genopstiller til bestyrelsen. Som noget nyt skal bestyrelsesmedlemmer ikke længere vælges direkte til en post. Kun formanden vælges direkte. Den øvrige bestyrelse konstituerer sig selv efter valget.

Bestyrelsesarbejdet kræver at man som regel kan deltage i et møde om måneden. Derudover er det meget op til den enkelte, hvor meget tid man vil bruge. Det afhænger både af interesser og ens aktuelle liv i øvrigt.

Bestyrelsesarbejdet kan være både givende og lærerigt. Man får en reel mulighed for at sikre vedligeholdelsen og udviklingen i Mozartshus. Man har også mulighed for at præge, hvilke projekter, der skal sættes på dagsordenen de næste år.

Bestyrelsen vil igen opfordre beboere til at stille op til bestyrelsen og være med til at præge vores hverdag i Mozartshus for en periode.

Hovedtemaer i bestyrelsens arbejde:

Varme og vand. :

Vi fik sidste år sat tilbageløbsventiler på det varme vand. Det har sikret en bedre fordeling af vandet og har sparet os for noget vand viser vores energirapport (Energirapporten kan fås hos formanden). Vi har her i efteråret gennemført en udskiftning af de resterende 1 skyls toiletter i ejendommen. Dette er sket med tilskud fra Københavns Energi. Vi kan allerede nu se en besparelse vandforbruget.

Reparationer:

I år har der mest været udført almindelige reparationer. Vi har et par steder mindre igangværende reparationer. Der har et par steder været vrøvl med dørtelefonerne i perioder. Bestyrelsen understreger, at beboere har pligt til at reagere på forespørgsler fra både bestyrelsen og vores håndværkere. I to tilfælde stod en opgang længe ulåst, da elektrikerne ikke kunne komme ind i de relevante lejligheder. Derudover har vi fået malet soklen imod gården og vores port er blevet malet.

Vedligeholdelse:

Der længe ventede kloakprojekt går i gang i løbet af kort tid. Projektet er i øjeblikket i udbud. Reparationen vil bl.a. omfatte udskiftninger af kloakker, nye afløb med overløbssikring i kældrene, brøndene i kældernedgangene sættes på kloaksystemet, grundmurssikring mod gården og dræn i gården. Kloakrenovationen vil kræve, at andelshavere i perioder rydder deres kælderrum.

Derudover foreslår bestyrelsen, som det kan ses af indkaldelsen, at vi i løbet af det næste år får lavet følgende:

- Postkasser i opgangene. Ifølge postloven skal alle etageejendomme fra 1. november 2009 have postkasser ved indgangen. Bestyrelsen foreslår det gennemført i løbet af vinteren. Både af hensyn til en varslet prisstigning og fordi det kan ventes, at der bliver meget travlt næste efterår. Postkasserne foreslås opsat på væggen til højre for gadedørene (når man kommer ind). Det vil gøre så hensigtsmæssigt som muligt. Dog vil nedgangen til kældrene nogle steder blive lidt smallere. Alternativt kan postkasserne sættes op samlet i porten eller i gården.
- Maling af opgange og døre. Det er nu en del år siden, vores opgange blev malet og det er nu tiltrængt igen. Derfor foreslår bestyrelsen, at der males opgange og døre i vinter. Maleren vil blandt andet male med smudsafvisende maling. Hoveddørene til lejlighederne vil også blive malet, så de igen står i samme farve.
- Fortov. Vores fortov på Straussvej er præget af huller og dårlig asfalt. Bestyrelsen foreslår derfor, at fortovet laves, når byggeprojekter hos os selv og på den anden side af Straussvej er overstået. Samtidig med opretning af fortovet rettes havegangene op. Flere af disse trænger også meget, ligesom det før er set, at når fortovet rettes op, lægger regnvandet sig i stedet på havegangene.

Alle projekter kan gennemføres indenfor de opsparede midler, vi har, også uden at dræne kassen unødigt.

- Stigning i boligafgiften på 4 procent. Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften pr 1. august 2009 sættes op med i alt 4 procent om året. I øjeblikket stiger vi 2 procent. De 2 procent ekstra vil skønsmæssigt dække udgifterne til de lån, vi vil skulle optage for at udføre de opgaver, vores vedligeholdelsesrapport viser, der skal gennemføres de næste 10 år. Midler der ikke bruges til afbetaling sættes til side til større vedligeholdelsesarbejder. Renter af opsparede midler sættes ligeledes til side til vedligeholdelsesarbejder.

Salg: Der er solgt 7 lejligheder i år. En del af disse er solgt internt. Vi har for første gang oplevet, at 2 af de små lejligheder ikke kunne sælges på ventelisten. Sælgerne fandt dog hurtigt købere selv. Siden er lejlighederne igen solgt på ventelisten.

Valuarvurdering:

Umiddelbart så det ud til, at valuarvurderingen i år ville falde betydeligt, som et resultat af det stillestående boligmarked. Bestyrelsen foreslår derfor, at vi igen overgår til den offentlige vurdering, men samtidig tilbageholder en sikkerhedsmargen, så andelsværdien kun stiger minimalt. Dette mener bestyrelsen er den mest fornuftige kurs i øjeblikket.

Vurderinger:

Friborg og Lassen har vurderet lejligheder, der er solgt i A/B Mozartshus. Det vil også være tilfældet i fremtiden. Firmaet kender efterhånden ejendommen og giver udover vurderingen gode råd til, hvordan mangler kan udbedres.

Økonomi:

Som det kan ses af regnskabet, har A/B Mozartshus stadig en god sund økonomi. Det ønsker bestyrelsen at fortsætte, så vi også i fremtiden kan lave nødvendige investeringer i vores ejendom.

Gårdlauget:

Formand Dorte Eren og Søren Jakobsen sidder i gårdlaugets bestyrelse. I løbet af sidste vinter gennemførte bestyrelsen og gårdmanden en række tiltag i forbindelse med renovation der gør, at de enkelte ejendomme vil spare betydeligt på renovationsafgifterne. Gårdlauget besluttede på generalforsamlingen den 30. april, at sætte gebyret op med det beløb, de enkelte ejendomme vil spare. Beløbet skal bruges til f.eks. tørrestativer og skraldeskure.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen.
Oktober 2008.