

Bestyrelsens beretning for A/B Mozartshus 2009.

Bestyrelsen har i perioden siden sidste generalforsamling i oktober 2008 mødtes en gang om måneden, fortrinsvis den første onsdag, med undtagelse af juli og august.

I perioden har bestyrelsen bestået af formand Dorthe Eren, kasserer Lone Koc, sekretær Hanne Andreassen og bestyrelsesmedlemmer Steven Storm Hansen og Søren K. Jakobsen. Desuden har suppleanter Peter Bjørntoft og Rene Kollmorgen deltaget i arbejdet.

Valg til bestyrelsen

Der er i år 2 bestyrelsesmedlemmer på valg. Det er formand Dorthe Eren og kasserer Lone Koc. Der er direkte valg til formandsposten. I øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.

Hovedtemaer i bestyrelsens arbejde:

Varme og vand. :

Vi har endnu engang sparet på varme og vand. Vi kan se resultatet af, at vi sidste år fik opsat 2 skyls toiletter i alle lejligheder. Varmeforbruget er stabilt på et lavere niveau end tidligere. Bestyrelsen foreslår som næste led i vand og varmebesparelsen, at vi udskifter vores varmt vands beholder. Den, vi har, er meget større end nødvendigt. Det giver et varmespild, svær regulering af returvand fra fjernvarmen og en udfordring i forhold til bakterier i det varme vand. Det vil kunne afhjælpes en del med en mindre beholder. Desuden undersøger bestyrelsen løbende muligheder for at få støtte til solceller, der vil kunne dække vores fælles elforbrug.

Reparationer:

I år har der mest været udført almindelige reparationer. Vi har et par steder mindre igangværende reparationer. Vi har igennem længere tid haft mindre vandskader i nogle lejligheder. Det er svært at finde årsagen til vandskaderne. Teknologisk Institut har nu været på besøg og lavet en mindre rapport og der er tilkaldt en bygningssagkyndig til at hjælpe os med at løse problemet.

Vedligeholdelse:

Vi har i løbet af de sidste år udskiftet vores kloakker. Projektet forløb i det store hele uproblematisk. Arbejdet blev færdiggjort til tiden og indenfor budgettet. Der var dog siden et uforudset problem, idet der kom vand op ad de 2 toiletter i stueetagen, da vi havde skybrud i juni. Dette problem er nu løst med en anden løsning ved toiletter. Det skal dog bemærkes, at nye kloakker m.v. ikke er en garanti for tørre kældre. Med meget store vandmængder vil der stadig kunne trænge vand ind gennem vægge, døre m.v. Mod gården er der isoleret omkring fundamentet. Vi følger op på resultatet og vurderer om der skal isoleres mod gaden også.

Vi har som I kan se fået sat postkasser op i opgangene. Projektet har været forsinket noget, idet der skulle søges tilladelse fra kommunen. I første omgang fik vi afslag, men fik tilladelsen efter at have brandsikret under Mozartsvej 15. Vi skal opfordre beboerne til ikke at smide reklamer og aviser, hverken ovenpå postkasserne eller på gulvet. Det er op til hver enkelt at tage reklamer og aviser med ud i papircontainerne.

Vi har fået malet opgange og døre. Der laves en opsamling på de mangler, der er. Der opsættes opslag i opgangene inden maleren kommer.

Endelig har vi fået lavet fortov i foråret. Det var meget tiltrængt. Vi valgte en løsning med chaussesten mellem fliserne og kantstenen. Denne løsning er mere holdbar end asfalt men også nemmere at reparere, når der opstår skader. Et sidste plus er, at regnvandet kan trænge ned imellem stenene.

Bestyrelsen foreslår i år, som nævnt ovenfor, at vi i løbet af det næste år udskifter vores varmt vands beholder. Derudover vil bestyrelsen se på løsninger med varme- og vandmålere. Endelig vil vi i løbet af det næste år arbejde på at få vinduerne ind under den almindelige vedligeholdelse. Dette vil kræve, at vi "køber" vinduer af de andelshavere, der har betalt den fulde udgift til vinduer eller selv har udskiftet vinduerne. Det vil være en svær øvelse at gennemføre. Men det er uholdbart, at nogle selv står for deres vinduer, mens andre har dem gennem foreningen. Derfor har bestyrelsen besluttet, at vi vil forsøge at finde en løsning nu.

Salg: Der er i år solgt én lejlighed. Derudover er der i øjeblikket en til salg og en, hvor handlen er ved at være afsluttet. Det har ikke været muligt at sælge lejlighederne på ventelisten.

Vvurdering:

Der er i år kommet en ny offentlig vurdering. Vores værdi er faldet fra 73. mill. til 66 mill. Da vi ikke havde brugt den fulde værdi for det dog ikke indflydelse på vores andelskrone.

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:

Gårdlauget har i en periode ligget meget stille. Det blev sidste år forsøgt at spare opkræve penge til forbedringer i gården. Men da lejeejendommen på den anden side af gården gik konkurs kom der ikke penge ind derfra. Det skal understreges, at beboerne hele tiden har betalt som de plejer. Pengene er bare ikke kommet videre. Vi har derfor lagt nogle penge ud. Ejendommen er nu solgt som andel og vi håber at situationen normaliseres. En del af det skyldige beløb kommer ind, når handelen er endelig.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen.
Oktober 2009.