

Bestyrelsens beretning for A/B Mozartshus 2003-2004.

Bestyrelsen har i perioden siden sidste generalforsamling i oktober 2003 mødtes den første onsdag i hver måned. Der har generelt været godt fremmøde til bestyrelsesmøderne, hvor det efterhånden er blevet tradition, at også suppleanterne møder op hver gang.

Bestyrelsen har haft mange større renoverings- og ombygningsprojekter i de forløbne år. Derudover har der været sager, som har krævet et stort arbejde for enkelte bestyrelsesmedlemmer. Derfor har møderne engang imellem båret præg af, at medlemmerne har følt, at bestyrelsen har været kørt fast. Dette har affødt megen debat om hvordan vi kommer videre. Bestyrelsen omdelte i den forbindelse en skrivelse til alle beboere, hvor man blev opfordret til at stille op til bestyrelsesposterne på næstkommende generalforsamling. Vi håber inderligt, at denne opfordring har virket...

Hovedtemaer i bestyrelsens arbejde:

Beboermappe: Det har gennem flere år været et ønske, at alle beboere i andelsforeningen skulle have en mappe, hvor oplysninger vedrørende ejendommen, bestyrelsen osv. kunne slås op. Den er nu blevet en realitet. Beboermappen skal bruges som et informationsværktøj. Mappen indeholder praktiske oplysninger, vedtægter, husorden, regler for gården og brochure fra R98 vedrørende håndtering af affald.

Det er bestyrelsens håb at beboermappen vil være beboerne behjælpelig i dagligdagen, men dette kræver en løbende vedligeholdelse. Når indholdet ændres, vil de ændrede afsnit blive omdelt til hver enkelt lejlighed. Beboernes opgave er så, at skifte det pågældende afsnit i mappen. Når en lejlighed sælges afleveres beboermappen til bestyrelsen, der så vil sikre sig, at den bliver udleveret til den næste beboer. Vi håber alle er glade for mappen og hører gerne kommentarer.

Hvidbog for lejlighedssammenlægninger: Det er tidligere blevet besluttet, at lave en hvidbog for lejlighedssammenlægninger, som skal give beboere mulighed for at sætte sig ind i regler, udgifter, arbejdsmængde mm. før beslutningen om at slå to lejligheder sammen tages. Jacob lovede at starte projektet i denne bestyrelsesperiode, men pga. travlhed er dette projekt endnu ikke søsat. Projektet forventes dog startet og afsluttet inden for den nærmeste fremtid.

Husorden: Vores husorden har ikke været opdateret i nyere tid. Det har vi derfor taget op løbende på bestyrelsesmøderne. Vi har opdateret husordenen, så den passer bedre til de faktiske forhold i ejendommen. Bestyrelsen har valgt at bibeholde formatet på husordenen og en del af de gamle formuleringer. Vi mener ikke, der er grund til at ændre på ting, der virker. Den opdaterede husorden sættes til debat og afstemning på generalforsamlingen.

Kommunikation med beboerne: Der er i årets løb startet et elektronisk nyhedsbrev af en beboer. Både dér og igennem direkte henvendelse fra et par beboere, er det blevet klart, at vi må se på, hvordan bestyrelsen og beboerne kommunikerer. Vi har åbne bestyrelsesmøder, men meget få beboere benytter sig af den mulighed for at få bestyrelsen i tale. Bestyrelsen har taget det til efterretning og har sendt en opfordring til beboerne om dialog ud. Det har indtil videre ikke affødt

nye ideer til kommunikationsformen. Men det kan forhåbentlig komme til generalforsamlingen! Bestyrelsen er meget åbne overfor nye ideer...

Vedligeholdelse & nyanskaffelser: Vi har i år fået repareret endnu en karnap i gården, så der ikke længere kommer vand ind. Vi har desuden fået tilbud på gelændere til de øverste altaner og reparation af muren i gården. Beslutning om gelændere på altanerne bliver fremlagt på generalforsamlingen. Vi må også erkende, at vores hus er kommet i reparationsalderen for alvor. Traditionelt har vi fået lavet altaner, vinduer, tag m.v., når det har passet ind. Bestyrelsen mener nu, at det er på tide, vi får et bedre overblik over vores ejendoms tilstand. Vi vil i den forbindelse foreslå, at vi får lavet en professionelt udarbejdet vedligeholdelsesplan. Den skal give os et overblik over, hvad vi skal have lavet og hvornår det bør laves, så vi har en chance for at planlægge vores investeringer i fremtiden og forhåbentlig undgå pludselige huslejestigninger. Det vil på generalforsamlingen blive debatteret om en vedligeholdelsesplan er en nødvendighed og om hvorvidt, der skal sættes midler af til udførelsen af en vedligeholdelsesplan.

Salg: Der er solgt 6 lejligheder i løbet af året. De 2 sidste er solgt til naboen til sammenlægning.

Ventelisten: der er skrevet ud til de fleste på ventelisten, hvor de er blevet bedt om at vende tilbage med adresseoplysninger. De fleste har svaret, så ventelisten er ikke blevet meget kortere. Bestyrelsen har besluttet, at det skal koste kr. 100 kr. om året at stå på ventelisten. Girokort vil blive sendt ud.

Jubilæum: Den 1. august havde A/B Mozartshus 40 års jubilæum. Det blev fejret med en reception i Dansepavillionen på Karens Minde. Der var i alt ca. 45 beboere og gæster.

Afsluttende bemærkning

Arne Pedersen har ved denne generalforsamling i oktober 2004 været AB Mozartshus' formand i 30 år. I den forbindelse har Arne valgt, at gå af som formand. Arne vil dog stadig være tilknyttet driften af vores ejendom, da man fra bestyrelsens side ønsker, at trække på hans store erfaring. Arne er derudover gået på efterløn. Dette gør selvfølgelig, at han meget oftere end bestyrelsen er i eller omkring ejendommen. Derfor skal beboerne stadig være velkommende til at søge hjælp og rådgivning hos Arne.

Boligejerforeningen Mozartshus a.m.b.a.

Budget f.t. 1.8.2004-31.7.2005

INDTÆGTER				
Boligafgift	4232 m2 a	357		1.510.824
Vinduer				149.486
Husleje erhvervslejemål				18.240
Husleje kælderrum				8.424
Hybridnet	73 lejl a.	224		196.224
Varme 115,- pr. m2 pr. år				488.240
Ydelsestilskud				120.000
Trappevask kr. 60,- pr. mdr. pr. lejl.				51.840
Indtægter i alt				2.543.278
UDGIFTER				
	2003-2004	faktisk	2004-2005	
Prioritetsrenter & bidrag	635.000	620.174	510.000	
Ejendomsskat	175.000	164.174	175.000	
Vandafgifter	152.000	163.773	165.000	
Renovation	110.000	105.676	110.000	
Forsikringer	45.000	49.366	50.000	
Fjernvarme	470.000	442.232	460.000	
Lønninger	69.000	69.003	72.000	
Elektricitet	35.000	38.411	42.000	
Kontorholdsomkostninger	25.000	21.757	25.000	
Kontingent Falck	2.650	2.625	3.000	
Administration	68.400	68.400	68.400	
Generalforsamling og møder	14.000	9.611	14.000	
Regnskabsassistance	17.000	16.250	17.000	
Kabel TV-afgifter	206.100	209.006	212.000	
Småanskaffelser	5.000	6.861	5.000	
Rengøring trapper m.m.	54.720	64.121	65.000	
Musikgårdens Gårdlaug	36.500	40.280	47.900	
Gebyrer	8.000	7.954	8.000	
Diverse	3.000	0	1.000	
Nyanskaffelser & vedligehold	225.000	198.862	280.000	
				2.330.300
Resultat før afdrag				212.978
Afdrag prioritetsgæld				190.000
Henlægges maling vinduer				22.800
Resultat				178

København, den 6. Oktober 2004.

SJEK DAN Administration

v/ Kirsten Sjørdan

Administrator A.D.

Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

BESTYRELSENS FORSLAG TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 27.10.2004

Forslag 1:

Bestyrelsens bemyndiges til indenfor en beløbsramme af kr. 75.000 at iværksætte udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Beløbet finansieres af det afsatte beløb til vedligeholdelse på driftsbudgettet.

Motivation:

En vedligeholdelsesplan vil være et godt og nødvendigt værktøj for bestyrelsen til en fornuftig vedligeholdelse af ejendommen. Ligesom det vil give et overblik over tidshorizonten på de store vedligeholdelsesopgaver som ligger forude. Selvom ejendommen igennem de seneste år har gennemgået store renoveringsopgaver, som vinduer, tag, altaner m.v. er det nødvendigt at sikre en kontinuerlig vedligeholdelse af ejendommen.

Forslag 2:

Bestyrelsen bemyndiges til indenfor en beløbsramme af kr. 50.000 at opsætte gelændere på de øverste altaner. Beløbet finansieres af det afsatte beløb til vedligeholdelse på driftsbudgettet.

Motivation:

De øverste altaner er for lave. Det er ganske enkelt ulovligt og opsætning af gelændere er nødvendigt.

Forslag 3:

Ny husorden (se vedlagte forslag).

BESTYRELSENS FORSLAG TIL NY HUSORDEN FOR

A/B MOZARTSHUS

Til opretholdelse af orden i ejendommen Mozartshus kan bestyrelsen vedtage en husorden.

Det er enhver beboers pligt at følge husordenens anordning med hensyn til ro og orden i ejendommen. Ejendommens bestyrelse er bemyndiget til at sørge for husordenens overholdelse og har pligt til at påtale eventuel overtrædelse heraf.

Retter beboerne sig ikke efter bestyrelsens mundtlige påtale, vil skriftlig påtale blive fremsendt. I gentagelsestilfælde vil § 19 i vedtægterne blive anvendt.

§ 1.

Ved at vise hensynsfuldhed overfor andre, kan man påregne hensyn til gengæld.

§ 2.

Beboerne skal uopholdeligt anmelde til viceværten enhver fejl og uorden ved de i lejligheden værende indretninger til afløb og til forsyning af vand og varme.

Beboerne er pligtige til at refundere foreningen udgiften ved vandspild fra utætte cisterne, som beboeren har undladt at give meddelelse om.

§ 3.

Beboerne i stuelejlighederne på Straussvej er pligtige at holde haven foran lejligheden ren og ryddelig.

§ 4.

Tøjtørring fra vinduer og altaner må ikke finde sted.

Altaner må ikke benyttes som oplagringsplads.

§ 5.

Unødigt brug af vand i lejligheden må ikke finde sted, ej heller ødslen med det varme vand.

§ 6.

I klosetskålen må ikke henkastes ting, der kan tilstoppe afløbet.

§ 7.

Fra altaner er al urenlighed, såsom rystning af tæpper el. lign. Samt vandspild ikke tilladt.

Altanernes afløb skal med passende mellemrum oprensnes og renholdes af beboeren, ligesom denne også om vinteren skal lade altanen oprene for sne, for at undgå oversvømmelse ved istilstopning af afløbet efter indtrædende tøjvejr.

§ 8.

Af hensyn til natteroen i ejendommen må der ikke støjes ml. kl. 23.00 og kl. 6.00.

§ 9.

Musiceren – herunder spil på grammafoner m.v. og højtalere, elektriske guitarer eller anden støjende underholdning o. lign. Må ikke være til gene for de øvrige beboere.

§ 10.

Det er forbudt på ejendommens område at henlægge/eller fra altaner og vinduer at henkaste foder til dyr.

§ 11.

Reparationer og forbedringer på installationer, som har med ejendommens varme- og vandforsyning at gøre, skal udføres af foreningens faste blikkenslager. Navne og numre på håndværkere findes i beboermappen.

§ 12.

Intet affald må henkastes i gården eller anbringes noget andet sted end i de tilstedeværende og dertil indrettede containere. Affald skal pakkes forsvarligt ind, inden det kastes i affaldscontaineren. Der henvises i øvrigt til brochure fra R98 i beboermappen.

§ 13.

Finder forurening af trapper, gange eller kældergange sted, må den nødvendige rengøring foretages uopholdeligt af den, der har ansvaret for forureningen.

§ 14.

Det er forbudt at tegne eller male på ejendommens træ- eller murværk, eller andre steder på ejendommen, eller på anden måde beskadige ejendommen og dens inventar.

§ 15.

Trapper og reposer på ikke benyttes som oplagsplads for sko, møbler eller andre genstande.

§ 16.

Cykler og knallerter må ikke hensættes på trapper eller i kældergange. Der henvises til opstillede cykelstativer eller cykelkældre Straussvej 3 & 15.

§ 17.

Al skade og udgift, der forvoldes ved overtrædelse af disse påbud, såvel af beboeren, som dennes husstand, vil være at erstatte af den pågældende beboer.

§ 18.

Udover denne husorden, henvises til opholdsregler for Gårdlauget Musikgården.

§ 19.

Al henvendelse vedrørende ejendommen skal ske til ejendommens vicevært eller foreningens bestyrelse.

Klager angående forhold i ejendommen **skal ske skriftligt** til foreningens bestyrelse, der forelægger klagen ved førstkommende bestyrelsesmøde.