

Bestyrelsens beretning for A/B Mozartshus 2013.

Bestyrelsen har i perioden siden sidste generalforsamling i oktober 2012 mødtes den første torsdag i måneden til bestyrelsesmøde, dog undtaget juli og august. 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 Rene Kolmorgen og til april 2013 Rikke Bøge.

Valg til bestyrelsen

I år er formand Dorthe Eren og Toke Skou Larsen på valg. Begge modtager genvalg. 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 varmemeforbrug. Fra 1. marts blev der opsat varmemålere i ejendommen. Det er endnu for tidligt at se, om det sparer beboerne for yderligere varme, men erfaringen fra andre steder viser en samlet besparelse.

Vores vandforbrug er forholdsvis stabilt. Dog kan man over tiden se en stigning, når flere unge mennesker flytter ind i ejendommen.

A/B Mozartshus fik i foråret 2013 udarbejdet et nyt energimærke. Vores energimærke er væsentligt forbedret siden det sidste mærke, der blev udarbejdet i 2006. Energimærket gives fra A1 til G, hvor A1 er det bedste. Nye bygninger skal leve op til A2. I 2006 var vores mærke for varme på J, vand på G og el på B. I år har vi et samlet mærke på C. Næste mærke skal først laves i 2023, hvilket er den længste løbetid et energimærke kan have. Det vil sige, at vi ligger rigtig godt for en ejendom af Mozartshus' type. Rapporten kommer med en række anbefalinger. Nogle er lige til at gå til og vil betale sig tilbage over et par år. Dem igangsætter bestyrelsen snarest. Derudover er der flere anbefalinger man kan se på over de næste år.

Reparationer & Vedligeholdelse:

Der har været lavet løbende udskiftninger af faldstammer og andre løbende og vedligeholdelsesarbejder.

Men det største projekt er selvfølgelig den igangværende renovering.

Renovering af altaner og bærejern:

Som alle nok har bemærket er der fuld gang i renoveringen af altaner, murværk, bærejern m.v. Arbejdet skrider godt frem og forventes færdigt uge 46.

Bestyrelsen er opmærksom på, at projektet har givet gener for mange beboere. En af årsagerne til de forholdsvis store skader i lejlighederne er, at der er valgt en løsning med en LECA bjælke i stedet for et stålbærejern. Dette skulle forhindre tæringsproblemer i fremtiden. Genopretning af skader i

selve lejlighederne har trukket ud. I løbet af processen vurderede bestyrelsen, at det var mere hensigtsmæssigt og billigere, at vores egne håndværkere udfører den sidste genopretning. Dette har givet anledning til yderligere koordinering, ligesom vi har måttet vente på, at projektets håndværkere var færdige og lejlighederne besigtiget før vi kunne sende vores egne håndværkere ind. Men både maleren og mureren er i skrivende stund i gang og tømreren indkaldes snarest til de steder, han skal lave noget.

Vi kunne fra starten godt have valgt et nøglefærdigt projekt, så alle genopretninger var en del af projektet. Det havde selvfølgelig gjort processen nemmere. Men det var formodentlig også blevet dyrere i sidste ende, da entreprenøren så skulle tage forbehold for alle mulige skader. Dog ville det have været rat, hvis vi havde kendt mere til omfanget af genoprettelser inden projektet, så vi kunne have planlagt det noget bedre.

Til generalforsamlingen fremsætter bestyrelsen et forslag om genopretning af stuk, hvor denne er væk. Genopretning af stuk og andre skader var ikke en del af det samlede projekt. Der skal derfor selvstændigt forslag til dette samt separat finansiering. Se forslag for dette.

Undervejs har enkelte beboere ønsket andre løsninger, end de standardløsninger, vi har tilbudt for f.eks. vinduesplader. Det er bestyrelsens vurdering, at det er standardløsningen med hvide vinduesplader, der tilbydes. Hvis man ønsker noget andet, står man selv for det.

Vinduer

På ekstraordinær generalforsamling i foråret blev det besluttet, at A/B Mozartshus "tilbagekøbte" alle vinduer i ejendommen. For dem, der selv har betalt vinduer kan der være tale om kompensation. Berørte beboere skal fremlægge faktura/dokumentation for betaling af vinduer. Herefter nedskrives værdien efter de gældende betingelser.

Salg&Vurderinger

Der er i sidste regnskabsår solgt 5 lejligheder. Derudover er der i øjeblikket 3 til salg. Det har i det sidste år været nemmere at sælge lejlighederne end de foregående år. En del lejligheder sælges til vurderingen.

Da en del lejligheder nu bliver solgt via ejendomsmægler, er Sjeldani Administration i samarbejde med en række andre administratorer gået sammen om et samarbejde med en ejendomsmægler, et vurderingsfirma m.v. Via foreningens hjemmeside kan beboere nu sætte deres lejligheder til salg og samtidig bestille vurdering osv. Mægler og vurderingsmand giver en fast lav pris for deres arbejde. Ejendomsmægleren vil komme på generalforsamlingen og præsentere ideen.

Beboere vil selvfølgelig stadig kunne vælge at sælge selv eller vælge en anden ejendomsmægler. Dog skal der laves en vurdering af alle lejligheder, ligesom der forlanges elattest og vvs attest, hvis der er været lavet ændringer siden køb af lejligheden.

Ejendomsvurdering:

Der kom en ny offentlig ejendomsvurdering i 2012. A/B Mozartshus var her vurderet til 67. mill. kr. Den næste vurdering offentliggøres i foråret 2015.

Økonomi:

Som det kan ses af regnskabet, har A/B Mozartshus stadig en god sund økonomi. Dette afspejles særligt ved, at vi har kunnet vedtage et projekt til næsten fem mill kr. uden at behøve at sætte huslejen op. Det ønsker bestyrelsen at fortsætte, så vi også i fremtiden kan lave nødvendige investeringer i vores ejendom. Udover altanprojektet skal vi i de nærmeste år have fornyet fugerne i murværket. Desuden er der flere gamle faldstammer og vandrør, der skal skiftes. Dog må vi nok vente et par år med igangsætte nye større arbejder.

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.

Fødselsdag/Jubilæum

A/B Mozartshus fylder den 1. august 2014 50 år som andelsforening. Det skal selvfølgelig fejres. I budgettet foreslår bestyrelsen afsat i alt kr. 30.000,- til afholdelse af reception og fest i den anledning. Bestyrelsen vil meget gerne have hjælp og ideer til at arrangere jubilæet. Beboere, der har lyst til at deltage i dette, kan kontakte bestyrelsen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen.

Oktober 2013