

## **Bestyrelsens beretning for A/B Mozartshus 2006.**

Bestyrelsen har i perioden siden sidste generalforsamling i oktober 2005 mødtes den første onsdag i hver måned. Der har igen i år været godt fremmøde til møderne.

Også i år har bestyrelsens arbejde været præget af at finde en arbejdsform, der virker. Bestyrelsen har efterhånden fundet en møde- & arbejdsform, der gør at vi får vedtaget og gennemført projekter. Arbejdet har dog også været præget af, at der fra enkelte beboere har været sået tvivl om bestyrelsens seriøsitet. Bestyrelsesarbejdet bliver besværliggjort, når bestyrelsesmedlemmer/suppleanter går ud med forvrængede eller direkte forkerte versioner af, hvad der er vedtaget på møderne. Vi skal understrege, at det er vores indtryk, at flertallet af beboere er glade for vores arbejde. Men det kan være svært at bevare entusiasmen, når der stilles spørgsmålstejn ved arbejdet hele tiden. Husk på, at det er frivilligt arbejde at være i bestyrelsen.

Der skal på generalforsamlingen vælges et nyt bestyrelsesmedlem. Vi vil gerne opfordre andelshaverne til at overveje at stille op til bestyrelsen. Vi vil meget gerne have nye input og indsigt fra nye bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen vil understrege, at det skal være i orden at stille op til bestyrelsen, selv om man ikke har tænkt sig at sidde i bestyrelsen i mange år. Vi vil gerne have en løbende udskiftning, så bestyrelsesarbejdet ikke bliver fastlåst.

### **Hovedtemaer i bestyrelsens arbejde:**

#### **Internet, telefoni og bredbånd:**

I foråret nåede vi frem til en løsning på internet, telefoni og bredbånd, med en aftale med Dansk Bredbånd. Det var et langt sagsforløb, inden vi kunne nå frem til denne beslutning. Processen har ”trukket tænder ud”, men vi er nu glade for den løsning, der nu er implementeret. Vi må erkende, at selvom vi har prøvet at informere meget bredt, har der kunnet være misforståelser omkring stik m.v. Vi tager disse ting til efterretning og har lært noget til fremtidige projekter.

#### **Varmesystem:**

Vi har i år indgået aftale med en ny varmekonsulent. Han har udarbejdet vores Energimærkerapport og er fremkommet med en række forslag til forbedringer. Det er de forbedringer, der blev vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling og er gennemført her i sensommeren. Dette skulle gerne føre både til varmebesparelser og en bedre fordeling af varmen.

#### **Reparationer:**

Der er i år udover almindelige reparationer, endnu en gang skiftet en faldstamme. Dette vil ske igen de næste år. Vi forslår derfor, at der sættes penge af til udskiftning af 3 faldstammer i indeværende budgetår.

#### **Vedligeholdelse:**

Ud fra den udarbejdede vedligeholdelsesplan har bestyrelsen fundet frem til 2 projekter, udover faldstammer, vi gerne vil sætte penge af til i det kommende år. Det er maling af vinduer og reparation af kloaker. Se forslag vedlagt indkaldelsen.

I løbet af det næste år vil bestyrelsen forsøge at udarbejde en investeringsplan for de kommende år. Vi ved, at der venter flere vedligeholdelsesprojekter de kommende år og vil gerne kunne fastlægge en årlig stigningsprocent. Dette kan dog være svært at gøre, da vi jo ikke kender priser, håndværkerlønninger og renter i fremtiden.

#### **Fremleje/beboelse af lejligheder:**

Igen i år har der været beboere, der har fremlejet deres lejligheder uden at have søgt om tilladelse fra bestyrelsen. Bestyrelsen gør opmærksom på, at hvis man ønsker at fremleje sin lejlighed ud, skal det godkendes af bestyrelsen. Det er ikke for at kontrollere vores beboere, men for at sikre både andelshavere og lejere. Der skal ved fremleje udarbejdes en kontrakt af Sjeldani Administration. Dette sker for at sikre både udlejer og lejer, så alt går rigtigt for sig.

**Salg:** Der er solgt 4 lejligheder i løbet af året.

#### **Valuarvurdering:**

Bestyrelsen har som vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling fået foretaget en valuarvurdering. Både før og efter vurderingen har bestyrelsen diskuteret principperne om en valuarvurdering. Dele af bestyrelsen har været tilbageholdende med at overgå til valuarvurdering. Men udviklingen på boligmarkedet, nye lånemuligheder m.v. har gjort, at det er en enig bestyrelse, der fremlægger forslag om overgang til valuarvurdering. Bestyrelsen har valgt at benytte en gængs model, hvor der tilbageholdes 20 % af værdien til vedligehold og fluktuationer i markedet. Vi skal dog også gøre opmærksom på, at ved overgang til valuarvurdering kan man risikere, at andelsværdien falder igen, hvis markedet ændrer sig drastisk. Det vil i fremtiden være endnu mere vigtigt end før at vedligeholde ejendommen, for at bevare andelsværdien.

#### **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.

Bestyrelsen ser tilbage på et år med godt samarbejde og vi glæder os til at få gennemført flere projekter i det kommende år.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen.  
Oktober 2006.