

A/B Bergthora

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag d. 31. marts 2020, kl. 19-20.50 online via sharepoint teams

Tilstede: Rasmus, Tonny, Mari-Anne, Signe, Storm, Lisa

Afbud: Jeppe, Morten

Dagsorden

1. Valg af dirigent: Rasmus og referent: Lisa
2. Godkendelse og underskrift af sidste referat (3.3.): referatet er godkendt, men underskrift skal foregå i løbet af ugen på kontoret
3. Opfølgning på sidste møde. Sager med opfølgning: **Eksklusionssag:** Lejligheden er ved at blive vurderet, og der er indgået aftale med beboeren om henstand med boligafgift, indtil salget er gennemført.
4. Generalforsamling. **Dato:** Pga. corona-situationen kan generalforsamlingen ikke afholdes 27. april. Der er booket en ny dato 12. maj, og Rasmus aftaler med Steffen, at dette skal fremgå af det udsendte materiale. **Beretning:** Rasmus havde skrevet udkast til beretning, som blev vedtaget med småændringer. **Andelskronen:** Et flertal i bestyrelsen har vedtaget en stigning på 6 til 45, svarende til stigningen i valuarvurderingen på 15 %. I forbindelse med *Den boligpolitiske aftale af 30. januar 2020 om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger*, som har udmøntet sig i 3 lovforslag, der ventes behandlet og vedtaget inden 1.7.20, så forventes det, at andelsboligforeninger vil falde i værdi, især hvis de er valuarvurderede. Der bliver så mulighed for at fastfryse den seneste valuarvurdering (foretaget inden lovens ikrafttræden), hvis foreningen frygter et fald. Det vil få indflydelse på, hvor meget – hvis overhovedet – andelskronen kan stige, ligesom låntagningsmuligheder kan blive påvirket. **Regnskab:** er godkendt. **Budget:** særlige afvigelser fra tidligere år er bl.a. forhøjelse af lønudgifter til personalet: Karsten går på pension, og vi forventer at ansætte en fuldtidsperson i stedet. Gårdfest: der er afsat 100.000 kr. til eventuel fejring af foreningens 25-års jubilæum 1. august, hvis der er interesse for det blandt beboerne. Vedligeholdelse: der er budgetteret med 15,65 mio. kr. til drifts- og vedligeholdelsesplan, der bl.a. omfatter færdiggørelse af fugtprojektet, samt opstart af hovedtrapperenovering. Pengene skal bl.a. komme fra lånoptagning på op til 14 mio. kr. som besluttet på generalforsamlingen i 2019. **Vedligeholdelsesplan:** vi har modtaget vedligeholdelsesplan 2020-2030, som Rasmus havde inddelt i mere overskuelige projekter. Det gælder bl.a. omfugning af gadefacader, oppudsning af gårdfacader samt nye sålbænke, fugning omkring vinduer og franske altandøre, kloak og faldstammer mv. I alt 46,5 mio. kr. inklusive resten af fugtprojektet og hovedtrapperne. Vi diskuterede rækkefølgen af projekter, der kræver stillads, og om det var muligt at udføre flere opgaver samtidigt. Det har dog tidligere vist sig at være meget vanskeligt at håndtere forskellige projekter på det samme stillads. **Valg til bestyrelse:** Morten genopstiller ikke.
5. Økonomi: **Regnskabstal** pr. 31.3.2020: Indtægter: 3,77 mio. kr. Udgifter: 3,05 mio. kr. Resultat: 720.000 kr. før afdrag. Afdrag: 355.000 kr. **Restanceliste:** 278,09 kr. fordelt på en beboer, som er fraflyttet.

6. Gennemgang af igangværende opgaver, vedligeholdelsesplan mv. Der har været bevægelse i følgende opgaver:

- **Fugt i dybe kældre:** Arbejdet nærmer sig afslutning i gården, der mangler kun hjørnet ved porten i G og trappen til cykelkælderen i L. Aftalen er, at de er færdige i gården inden påske. Byggepladsen flyttes efter påske til Bergthorasgade, hvor arbejdet fortsætter, da Hovedtrappeprojektet skal have byggeplads i Gunløgsgade.
- **Hovedtrapper.** Arbejdet starter primo maj, eventuelt lidt senere pga. corona-situationen. Der begyndes med opgangene G58-56-54-52 + døre til G50-48-46-44. Byggeplads oprettes i Gunløgsgade. Der er udsendt varsel til de berørte beboere. Der er problemer med maling af døre i den ønskede glans, det kan højst være glans 25 – vi lader rådgiveren råde os, om væggene skal følge samme glans.
- **Vedligeholdelsesplan:** se punkt 4.
- **Gårdgruppen:** i skrivende stund har vi modtaget ordrebekræftelse på leghus og udskiftning af sand.
- **Eksklusionssag:** se punkt 3.

7. Indkomne sager og meddelelser:

- Synkende gulve i G62. Kælderrum i G62 er tømt og bliver lavet snart.
- Vi har brug for en rådgiver (gerne ingeniør) med god kemi til beboere. Rasmus spørger Steffen.
- Beboerhenvendelse vedr. ilægning af gulvvarme i stue. Vi har brug for beskrivelse af projektet, og siden skal der tales med forsikring og Techem. Storm kontakter beboer med svarfrist inden 14 dage.
- Beboerhenvendelse vedr. klage. Rasmus svarer.
- Beboerhenvendelse vedr. andelskrone. Rasmus svarer.
- Invitation til forkællesdag for Bryggens varmemestre/viceværter. Vi takker ja på vegne af Storm, Gert og Karsten.
- Fugtskade ud mod kuldebro ved brandmuren i A60. Det viser sig nu, at noget er lavet forkert på taget, så det bliver lavet først.
- Gasrør er malet på fællesarealer.
- Ekspansionsbeholder i fyrkælderen bliver lavet over driftskontoen.
- Storm har fået tilbud på blødgøringsanlæg – 43.500 ex moms. Det tager vi imod.
- Cykler i gården – det er ikke nemt pt. at få hentet dem, Storm prøver igen efter påske.
- Personalet er kun 2 på arbejde ad gangen pga. corona-situationen og passer i øvrigt på, men der er ret fredeligt for tiden.

8. Eventuelt.

Næste bestyrelsesmøde bliver **mandag d. 27. april 2020, klokken 19.00** – mødested aftales senere

Evt. afbud til bestyrelse@bergthora.dk