

A/B Bergthora

Referat af bestyrelsesmøde onsdag d. 5. februar 2025, kl. 19.00 - 20.15 på
varmemesterkontoret

Tilstede: Rasmus, Anton, Zach, Celine, Alberte, Gert, Lisa

Afbud: Jeppe

Dagsorden

1. Valg af dirigent: Rasmus og referent: Lisa
2. Godkendelse og underskrift af sidste referat (8.1.): referatet er godkendt.
3. Opfølgning på sidste møde: *Lisa & Gert fortalte om gå-hjem-mødet hos Boligexperten om de nye ejendomsvurderinger.*
4. Økonomi: Indtægter: 1,8 mio. kr., udgifter: 1,1 kr. mio., afdrag: 0 kr., resultat: 680.000 kr. *Restanceliste pr. 31.1.:* ingen restancer: 0 kr. *Valuarvurdering:* vi har modtaget en ny valuarvurdering til brug for regnskabet. Den er steget med beskedne 400.000 kr. i forhold til sidste år.
5. Gennemgang af igangværende opgaver, vedligeholdelsesplan mv. Der har været bevægelse i følgende opgaver:
 - **Facaderenovering:** se historik i foregående referat *Nyt pr. 3.12:* der er nu udskiftet en sålbænk i stueetagen lige ved porten til Gunløsgade. Vi afventer rådgivers bud på, hvad der skal laves, og derefter skal der laves udbudsmateriale. Omfanget bliver sandsynligvis meget større, end vi troede. *Nyt pr. 8.1.:* vi har modtaget et notat for registrering af facaderne med forslag til, hvad der skal laves. Det er som ventet meget omfattende: det anbefales bl.a. at omfuge alle mørtelfuger på gadesiden fra 1. sal og opefter (stueetagen er omfugget i 2011), alle sætningsrevner skæres op, armeres og genfuges. Stik ved karnapper har forskudt sig og nedbankes, bærejern afrenses for rust og rustbeskyttes inden genopmuring af stik. På gårdsiden er der udbredte revner, og der anbefales nedbankning af puds, udskæring af fuger, armering med kamstål og genfugning. Pudsning/filtsning med indfarvet puds ved udbedringer. Hele gårdfacaden behandles med 2 gange indfarvet kalkmælk for ensartet og færdigt udseende. Desuden udskiftes alle betonsålbænke med skifersålbænke. Der vil komme et opdateret notat med budget i næste uge. *Nyt pr. 5.2.:* Vi har modtaget et opdateret notat for facaderenoveringen, samt et udførelsesbudget. Entrepriseudgifterne anslås til 16.854.574,30 kr. inkl. byggeplads/stillads, uforudsigelige udgifter på 10% og forudsigelige udgifter = i alt 21,1 mio. kr. inkl. moms. Hertil kommer rådgiverhonorar og eventuelle optioner, samt selvfølgelig Boligexperts administrationsgebyr på 3,5 %? Rasmus har mailet med Martin Beck fra H+ (vores rådgiverfirma) om honoraret, der lader til at være baseret på en procentdel af byggesummen, fremfor timeforbrug. Ligeledes er byggepladsfaciliteter (skurvogne mv.) også beregnet som 2 % af entrepriseudgifterne, fremfor faktiske udgifter. Rasmus ringer til Martin og får en snak om metoden. Der er regnet med en byggetid på 4 år, uden arbejder i vintermåneder. Dette skal også

diskuteres, så der kan fremlægges flere scenarier for projektet, da en hurtigere afvikling også kan påvirke prisen. Der er 1. bygherremøde hos H+, Teglværksgade 37, Kbh. Ø mandag 17. februar fra 10-11.

- **Loftsbure:** se historik i foregående referat *Nyt pr. 3.12.:* oprydning starter inden jul. Køkkentrapper, der har lidt under ned- og opbæring af materialer, bliver opfrisket af Alex (maleren). *Nyt pr. 8.1.:* Kort før jul skiftede firmaet bag oprydningen til nyt personale, som desværre begik hærværk og tyveri i 2 opgange. Sagen er meldt til politiet af de berørte beboere, men der er problemer, da en beboers forsikringsselskab ikke vil dække skaden. Beboerne skal selv anmelde det til firmaets (Birk) forsikringsselskab. Gert taler med firmaet og får oplysninger om forsikringsselskabet, og Rasmus skriver til Boligexperten. Alex er i gang med køkkentrapperne. Vi har skiftet til et andet firma, som nu er i fuld gang med nedrivning og nedbæring. *Nyt pr. 5.2.:* Der mangler kun en opgang nu. Gert har både talt med beboere, politi og firma om tyveriet/hærværk og erstatning.
- **Skraldeskure i gården:** *Nyt pr. 3.12.:* vi afventer stadig byggetilladelse fra kommunen. Gårdgruppen kræver at blive inddraget, men ser umiddelbart positivt på planerne. *Intet nyt pr. 1.8. Intet nyt pr. 5.2.*
- **Vaskeriet:** Se historik i foregående referat. *Nyt pr. 3.12.:* Vaskeriet kører nu, og containervaskeriet bliver fjernet i morgen. Der er kommet tilbud på vinduer – 40.000 kr. Prisen skyldes bl.a. at der skal bruges kran til at sætte ruderne i. *Nyt pr. 8.1.:* Ruderne er sat i, og vaskekurvene er kommet, nu mangler kun døren. *Nyt pr. 5.2.:* Døren bliver skiftet 13.-14. februar, hvor vaskeriet vil være lukket. Der er sat sedler op i opgangene.

6. Indkomne sager og meddelelser:

- En beboer mener at have konstateret skimmelsvamp på toilettet, og naboen er bekymret. Gert sender maleren (der er ekspert) op til beboeren, og der er lavet en aftale med naboen.
- I forbindelse med vedligeholdelsesaftale har vi en maler gående til at udbedre småskader på hovedtrapperne. Det trækker lidt ud, så Gert taler med firmaet om niveauet, fx 4 timer pr. opgang.
- Kontoret ønsker at ændre aftenåbningen om mandagen til 1. mandag i hver måned, da der meget sjældent kommer nogen, og timerne derfor kan bruges bedre. Det er hermed besluttet.

7. Eventuelt.

Næste bestyrelsesmøde bliver **onsdag 5. marts kl. 19.00** på kontoret.

Husk også disse datoer:

Bygherremøde hos H+, Teglværksgade 37, 17. februar kl. 10-11

Regnskabs- og budgetmøde tirsdag 18. marts kl. 14 på kontoret

Generalforsamling 2025 mandag 28. april

Evt. afbud til bestyrelse@bergthora.dk