A/B Bergthora

Referat af bestyrelsesmøde onsdag d. 6. maj 2026, kl. 19.00 – 21.10 på varmemesterkontoret

Tilstede: Rasmus, Jeppe, Anton, Zach, Alberte, Celine, Gert, Lisa
Afbud: ingen

Dagsorden

1. Valg af dirigent: Rasmus og referent: Lisa
2. Godkendelse og underskrift af sidste referat (25.3.): referatet er godkendt.
3. Fastlæggelse af mødekalender: 1. onsdag i hver måned kl. 19.00.
4. Konstituering af bestyrelsen:
    - Næstformand: Jeppe
    - Køb, salg og fremleje: Jeppe
    - Økonomi: Rasmus/Alberte
    - Løbende henvendelser på mail: Jeppe/Rasmus
    - Personale: Rasmus
    - Referater og indkaldelser: Lisa
    - Byggesager, projekter og vedligeholdelsesplan: Rasmus/Jeppe
    - Hjemmeside: Rasmus/Zach
    - Informationsmateriale (nyhedsbreve, opslag mv.): Lisa
    - Interne arrangementer: Celine
    - Kontaktperson for beboergrupper (pt. altangruppe) & overvågning af facebookgruppe med henblik på henvisning af spørgsmål til bestyrelse@bergthora.dk: Celine og Alberte
5. Opfølgning på sidste møde: *Generalforsamling 2026:* Mødet tog halvanden time. Regnskab og budget blev godkendt, og alle blev genvalgt. Der var lang diskussion og flere forslag om en højere andelskrone, men efter afstemning endte bestyrelsens forslag med flest stemmer. Der var beboerforslag om 1. Hulmursisolering mellem gulv/loft i lejlighederne og 2. Solceller på taget til elnet og varme. Der var kort diskussion, men ingen af forslagene kom til afstemning.
6. Økonomi: Indtægter: 4,5 mio. kr., udgifter: 2,7 mio. kr., afdrag: 0,5 mio. kr., resultat: 1,3 mio. kr. *Restanceliste pr. 30.4.:* 3.366 kr. fordelt på 1 beboer. *Hovedtrapper – 5-års gennemgang:* Gennemgangen er foretaget af H+ på langt under de 45 timer, som vi tidligere har accepteret, så vi forventer en langt mindre regning.
7. Gennemgang af igangværende opgaver, vedligeholdelsesplan mv. Der har været bevægelse i følgende opgaver:
    - **Facaderenovering:** Etape 2. Gadefacaderne er nu så småt i gang. Det første byggemøde afholdes 26.3., og der er ved at blive sat stillads op langs Artillerivej med fortsættelse langs Gunløgsgade. Det planlægges at arbejde på flere etaper ad gangen. Ved første overblik har det vist sig, at nogle af de murede sålbænke sidder løst, så der bliver nok lidt ekstra arbejder og udgifter. *Nyt pr. 6.5.:* Arbejdet er i fuld gang, og fugerne på

Artillerivej er fræset. Der skal skiftes flere sten end forventet, 2 skorstene er blevet renoveret, den ene ommuret, den andet omfuget. Der er sætningsskader på rigtig mange vinduer. Foreløbig er godkendt 5 aftalesedler på ekstraarbejder på i alt 284.000 kr. Så selv om Artillerivej er den værste, bliver der helt sikkert en masse ekstraudgifter. Der er dog økonomi til det.

- **Vedligeholdelseplan:** Rasmus har haft møde med rådgiver om opdatering af vedligeholdelsesplanen i januar – vi afventer overslag på udgifter hertil. *Nyt pr. 25.3.:* Vi har intet hørt endnu. *Nyt pr. 6.5.:* Vi har godkendt et tilbud på 70 arkitekttimer og 70 ingeniørtimer til en samlet pris på ca. 135.000 kr. ex moms.

- **Altanudvalg:** se historik i foregående referater. *Nyt pr. 6.5.:* Celine har stadig ikke fået svar fra den tildelte rådgiver fra H+. Rasmus kontakter H+.

- **Gårdgruppen:** se historik i foregående referater**.** *Nyt pr. 6.5.:* Planterne til bede omkring skraldeskurene kommer i næste uge.

- **Græsplænen:** Det er aftalt, at vi genopliver græsplænen med rullegræs, så den bliver brugbar hurtigere. *Nyt pr. 6.5.:* Vi mangler stadig en pris på rullegræsset. Jorden skal bearbejdes i ned til 60 cm dybde, overskydende jord kan lægges i bedene. Dette betales af entreprenøren, da plænen blev brugt som byggeplads.

- **Pizzaria:** se historik i foregående referat. *Nyt pr. 6.5.*: Gert har bestilt Årslev til at komme og se på skorstenen, strømpeforingen skal forlænges til tag. Jeppe foreslår, at de også kigger på muligheden for at flytte udsugningen til loftet. Kommunen har påbudt ejeren at lægge gummimåtter under alle køleskabe, for at mindske vibrationer. Der har vist været en ingeniør forbi for at se på ovnen i den bærende væg, men vi afventer en rapport herom. **Støjgener:** overboen har haft en isoleringsekspert, Grøniso ApS, til at se på lejligheden. Det foreslås bl.a. at få blæst indskud mellem etagerne fra lofterne i pizzariaet/alternativt gulvene i lejligheden, at der bliver bygget et lyddæmpende loft i pizzariaet i nærmere bestemte områder, samt at udsugning flyttes til loftet. Bestyrelsen har besluttet at imødekomme beboerens ønsker, hvis det kan lade sig gøre, jf. også næste punkt om forsøg med isolering af gulve/lofter mellem lejligheder.

- **Forsøg med isolering mellem lejligheder.** På baggrund af flere hårdt støjramte beboere og diskussion på Generalforsamlingen, har bestyrelsen besluttet at lave et forsøg med indblæsning af indskud mellem etagerne, for at se, om det kan afhjælpe vedvarende støjgener. Hvis dette er tilfældet, kan bestyrelsen stille forslag til næste generalforsamling om mulighed for alle. Vi afsætter til forsøget et max beløb på 100.000 kr., som nok kan række til 5-6 lejligheder. Deltagere er først og fremmest beboere, der i årevis har været plaget af støj fra underbo/overbo og har klaget til bestyrelsen over det.

- **Vedtægtsændring.** Jeppe har skrevet et forslag til tilføjelse i vedtægterne i forhold til erhvervsandele generelt, da dette ikke er nævnt i vedtægterne. Efter en længere diskussion og uenighed mellem medlemmerne, besluttedes det at sende forslaget til Steffen for kommentarer, da vi er usikre på, hvilke rettigheder bestyrelsen kan have i forhold til erhvervsandele. *Nyt pr. 6.5.*: En mulighed er at købe andelen af andelshaveren og derefter udleje det til erhverv. Her gælder så andre regler, som vi skal have hjælp til fra Boligexperten. Hvis den nuværende ejer/andelshaver er interesseret i at sælge og blive erhvervslejer i stedet, skal det vedtages på en generalforsamling. Jeppe skriver til Steffen.

8. Indkomne sager og meddelelser:
   - Klage fra beboer om gulv, der buler – Rasmus svarer.
   - Beboer ansøger om sløjfning af gas – Anton svarer.
   - Klage fra beboer vedr. opstået støj efter renovering – Gert har talt med beboer.
   - Klage fra ny andelshaver vedr. vurdering mv. – Anton svarer.
   - Gert anmoder om at købe miljøskab til at stå i skraldeskuret ved Artillerivej. Godkendt.
   - Rotter: der bor stadig én rotte i gården, men ingen unger er spottet.

9. Eventuelt.

   Næste bestyrelsesmøde bliver **onsdag 3. juni kl. 19.00** på kontoret.

   Evt. afbud til bestyrelse@bergthora.dk