

A/B Bergthora

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag d. 3. november 2015, kl. 19-21.30,
Varmemesterkontoret

Tilstede: Rasmus, Storm, Jeppe, Johannes (til kl. 20), Lasse, Lisa
Afbud: Charlotte, Thomas

Dagsorden

1. Valg af dirigent: Rasmus og referent: Lisa
2. Godkendelse og underskrift af sidste referat (8.10.): godkendt.
3. Økonomi: Regnskabstal pr. 31.10.: Indtægter: 7,94 mio. Udgifter: 7,68 mio. Resultat: 256.105 kr. – efter afdrag på prioritetsgæld: -880.458 kr. Underskuddet i forhold til budgettet skyldes bl.a. at udgifterne til gårdprojektet er afholdt. Restanceliste pr. 9.10.: 40.945 kr., heraf ca. 14.000 kr. fra dødsbo og 18.600 kr. i forbindelse med henstand ved salg. Kun 2 beboere ser ud til at være bagud med boligafgiften.
4. Vedligeholdelseplanen:

Bolette har sendt et oplæg til aftale om reovering af bagtrapper. Overordnet er besluttet følgende om reoveringen:

- Blændede døre skal mures op, så det ikke ses, at der har været døre
- Opgangene skal males i 2 farver (som nu). I den forbindelse anbefalede Lasse, at der bliver brugt højglansmaling (over 25) til væggene, da det er nemmere at renholde – det skal meddeles Bolette
- Trappetrinnene op til 2. sal er i mange opgange så buede, at der skal gøres noget ved dem
- Der skal laves en detaljeret beskrivelse af hele projektet, hvor problemer i de enkelte opgange behandles (bl.a. for stejle trapper til kælder, uhensigtsmæssig rørføring, elinstallationer mv.) Dette koster tid og penge, som skal afholdes i 2015. Bolette opregner ifølge vedligeholdelsesplanen, at det vil koste ca. 214.000 kr. (156.400 for (24)3.5 bagtrapper generelt, samt 50% af beløbet 115.000 for (63)1.2 elinstallationer) i rådgiverhonorar, heraf er ca. 100.000 kr. til tilsyn under udførelsen. Alle priser inklusiv moms. Alternativt kan tilsynet faktureres med 900 kr. ekskl. moms pr. time.

Vi diskuterede, om vi ønsker en hovedentreprenør til projektet, eller om vi foretrækker enkelthåndværkere, som styres af Bolette. Ihukommende de dårlige erfaringer med hovedentreprenøren ved vinduesudskiftningen, endes vi om det sidste.

Da vi er kommet for sent i gang, bliver der ikke – i modsætning til beslutningen på sidste møde – reoveret nogen bagtrapper i 2015. Til gengæld tager vi 10 bagtrapper i 2016 og 13 i 2017, således at vedligeholdelsesplanens mål overholdes.

Vi godkender Bolettes forslag til projektering.

Bolette har sendt en mail med tilbud fra håndværkeren til tagarbejderne. Da vi ikke finder, at tilbuddet matcher hendes sidste anbefalinger til de mest nødvendige reparationer, skriver Rasmus til hende og beder om at få afklaret spørgsmålet – og helst i et sprog, vi kan forstå.

Andet

- Fugning inkl. jern af taggesims (21)3.1 S3 – Storm er i tvivl om, det er blevet lavet
- Udfyldning med asfalt langs sokkelpuds (40)2.1 S1 – Storm spørger kommunen, om de lapper huller – det er for dyrt selv at få det lavet (tilbud på over 100.000 – vi har afsat 10.000)
- Oprensning af tagrender (52)4.1 S2 – arbejdet er udført
- Gennemgang lejlighedsskel (99)1.3 S2 – i tagboliger, hvor Bolette mener, at det måske ikke er lavet korrekt, og der derfor kan være brandfare. Storm tager Bolette med for at se på det. Hvis der er fejl, skal de udbedres.

Egne opgaver:

- LED lys på bagtrapper – afventer reovering
- LED lamper ved postkasser – de resterende 3 stk bliver lavet i næste uge
- Karnapaltaner – udskydes til næste år, grundet tørretider på epoxymalingen
- Nedløb, der går ned i jorden er fotograferet, alle er i orden, bortset fra 2 steder – Storm taler med Bolette.

5. Gennemgang af igangværende opgaver. Der har været bevægelse i følgende opgaver:

- Renovering af bagtrapper – jf. punkt 4. G54 og G52 skal være de første
- G58 – loft. Vi afventer tegningsmateriale, før vi giver fuldmagt til at søge kommunen
- Gulvvarme via fjernvarmen – Der er 3 lejligheder med gulvvarme, der dækkes af fællesregningen. Steffen (Boligexperten) har kontaktet Brunata for at få lejlighederne registreret og lavet en afregningsmodel
- Radiatorer uden målere – ved Brunatas sidste besøg er konstateret flere radiatorer uden målere. Storm beder Boligexperten finde en løsning med Brunata
- Nyt punkt: Hjemmeside – Rasmus er gået i gang med et nyt layout til hjemmesiden. Alle er velkomne til at kigge på indhold og foreslå ændringer. Det foreløbige forslag kan findes på www.bergthora.dk/v3/

6. Indkomne sager og meddelelser:

Mail vedrørende flytning af væg – Storm tager sig af det.

Mail fra Anne Galmar, landskabsarkitekt, vedr. faktura fra Sven Bech vedr. gårdprojektet. Anne Galmar mener ikke, at arbejdet er udført i tilstrækkeligt grad. Bestyrelsen er uenig heri, og fakturaen er sendt til betaling.
Mail vedr. byttelejlighed – ja, det kan sagtens lade sig gøre.

7. Eventuelt.

Tænding af juletræ: finder sted 1. søndag i Advent den 29. november kl. 16.
Jeppe vil arrangere gløgg og æbleskiver.

Storm spurgte til bestemte ønsker til den årlige julegave til bestyrelsesmedlemmer og ansatte.

Bestyrelsens julefrokost vil finde sted i januar 2016. Rasmus udsender mulige datoer og Jeppe finder restaurant.

Næste møde tirsdag d. 1. december klokken 19.00. Evt. afbud til bestyrelse@bergthora.dk