

A/B Bergthora

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag d. 4. oktober 2016, kl. 19.00-20.30,
Varmemesterkontoret

Tilstede: Rasmus, Storm, Thomas, Charlotte, Jeppe og Lisa
Afbud: Johannes, Lasse

Dagsorden

1. Valg af dirigent: Rasmus og referent: Lisa
2. Godkendelse og underskrift af sidste referat (6.9.): godkendt med bemærkning om, at den punkt 6.4 omtalte grundvandsstigning på 1 meter ikke ses af van Deurs' rapport.
3. Økonomi: Regnskabstal pr. 4.10.2016: Indtægter: 8 mio. Udgifter: 6,8 mio. Resultat: 1,2 mio kr. - efter afdrag: 200.000 kr. Regnskabet er i plus, bl.a. fordi vi mangler en del håndværkerregninger pga. forsinkelser i bagtrappeprojektet. Men vi har altså en pæn økonomi. Rasmus har talt med Steffen fra Boligexperten, som anbefaler, at foreningens 2% lån på 12 mio. kr. kan omprioriteres til 1,5%, hvorved vi kan spare ca. 100.000 kr. i renter om året. Det vil vi gerne. Restanceliste pr. 13.9.: 21.195,82 kr., fordelt på 3 beboere, heraf en afdød og en genganger. Foreløbigt byggeregnskab for renovering af bagtrapper pr. 11.8.: El: 218.750 kr. a conto + 13.359 kr. uforudset. Maler: 500.000 kr. a conto. Murer: 162.123 kr. a conto. VVS: 67.500 kr. efter regning, Tømrer: 773.121 kr. a conto. Uforudsete udgifter til døre og linoleum: 408.310 kr. Der er indlagt 15% til uforudsete udgifter på hele projektet.
4. Vedligeholdelsesplanen. **Status for bagtrapper**, etape 1 (2016): Vi har modtaget en oversigtlig opgørelse fra Klaus Maar: Murerarbejdet er færdigt, desuden er enkelte opgaver for 2017 udført. Tømrerarbejdet er færdigt, bortset fra forkantslister og linoleumspålægning af trappetrin, som er halvvejs færdigt, desuden er enkelte opgaver for 2017 udført. Malerarbejdet er bagud, her er kun 50-75% udført. Elektrikerarbejdet er bagud med PIR-styret belysning og byggepladsarbejder. Generelt er projektet bagud i forhold til udbudstidsplanen, delvis pga. ekstraydelser og fastlæggelse af endelige kulører, delvis pga. svingende bemanning på elektriker- og malerentreprisen. Med den nuværende bemanning bør det dog kunne afsluttes i år. Ifølge Storm er der heller ikke afholdt byggemøder i den seneste tid. Vi skal have et møde med Bolette om bagtrappeprojektets 2. etape i 2017, samt om hvilke opgaver for 2017 fra vedligeholdelsesplanen i øvrigt, der skal igangsættes og derfor planlægges i 2016. **Alle bedes derfor kigge på vedligeholdelsesplanen inden næste bestyrelsesmøde.** Øvrige vedligeholdelsearbejder: termofotografering af hovedtavler bliver gjort i næste uge. Montering af dørpumper sker løbende. Lifterarbejdet er færdigt for i år, inkl. de arbejder, der skulle laves fra lift. Udestående er nødreparationer af linoleum.
5. Gennemgang af igangværende opgaver. Der har været bevægelse i følgende opgaver:
 - Beboermappe. Trykning af mappe og indhold er nu sat i værk. Faneblade og indsætning af indhold i mapper er ikke med i tilbuddet.

- Thomas spørger beboerne G58, om der er fremdrift i deres loftsprojekt, da vi ikke har hørt noget længe.

6. Indkomne sager og meddelelser:

- Storm havde medbragt beboerblad fra A/B Tøjhuset, der bl.a. har skrevet om udlejning gennem Airbnb – de har besluttet at tillade det, under forudsætning af, at alle regler om fremleje bliver fulgt, og bestyrelsen underrettes.
- Boligexpertens vejledning vedrørende overdragelse af andele svarer ikke til den praksis, der er i Bergthora. Rasmus retter hjemmesiden og underretter Boligexperten, desuden skal der produceres et rettelsesblad til den endnu ikke udkomne beboermappe.
- G50 st,th (tidligere lejemål) er blevet klargjort og sættes til salg i slutningen af denne måned.
- **Julefrokost: personalet kan med stor sandsynlighed ikke deltage på de nævnte datoer i december – så vi prøver nu i stedet fredag 6.1. eller lørdag 7.1. Alle bedes tjekke, om de kan en af dagene, gerne med forslag til, hvor det skal foregå.**
- Juletræstænding og gløgg 3.12 – Jeppe har styr på det.
- Vi har modtaget rapport og løsningsforslag fra van Deurs vedrørende fugt i ydermure. Vi har brug for en ”second opinion”, og Storm spørger Klaus Maar. Storm fik desuden kopier af Lisa vedr. Aquapol (links fra Lasse), som er en metode til affugtning, der ved hjælp af elektromagnetisme ”overtaler” vandet til at søge ned i jorden igen uden brug af fugtspærre.
- Selvtægt: buerne er fjernet langs bedene i midten af gården.
- Der er hvepse omkring Leifsgade 9, 5., men beboeren føler sig ikke generet
- Der bliver cykelindsamling i kældrene 16.11. – det vil snart blive varslet.
- Barnevognsproblemet i G46 er nu løst i mindelighed.
- Forslag til nye vedtægter: Steffen Boesdal, Boligexperten har sendt os et totalt omskrevet sæt vedtægter, bl.a. med begrundelse i, at materialet for fremtiden skal kunne udsendes på mail eller downloades fra Boligexpertens hjemmeside. Hvis vedtægterne skal ændres, er det imidlertid vigtigt, at vi får gennearbejdet materialet og indkorporeret nye ting, vi er stødt på. **Steffen kommer til bestyrelsesmødet 6. december – så læs grundigt på lektionen til da. Rasmus har mailet en version med rettelser fra Steffens hånd (4.10. – ”bergthoravedtægter med ændringer”)**
- Chikane: beboer med hund har klaget over, at de begge har fået en spand kastet over sig fra en altan, da de gik forbi vores ejendom. Klagen videresendes til Boligexperten til arkivering, ifald det gentager sig.

7. Eventuelt.

Næste bestyrelsesmøde bliver tirsdag d. **1. november 2016, klokken 19.00** på varmemesterkontoret.

Evt. afbud til bestyrelse@bergthora.dk