

A/B Bergthora

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag d. 10. januar 2017, kl. 19.00-21.30

Varmemesterkontoret

Tilstede: Rasmus, Thomas, Jeppe, Lisa - og Steffen Boesdal under punkt 2.

Afbud: Johannes, Lasse, Storm

Dagsorden

1. Valg af dirigent: Rasmus og referent: Lisa
2. Gennemgang af forslag til vedtægtsændringer: Steffen præsenterede sit forslag til ændringer af vedtægterne. Hovedbegrundelsen for ændringer er, at kommunikationen skal kunne foregå via mail til de beboere, der ønsker det. Juridisk kræver det, at det skrives ind i vedtægterne. Det var dog endt med en total gennemskrivning af alle paragraffer, da nogle ting burde fjernes som uaktuelle (fx udstedelse af andelsbeviser, noget hæftelser), og andet burde samles i mere logisk opbyggede enheder.

Desuden er visse afsnit udvidet betragteligt med detailforskrifter, fx vedligeholdelse af lejligheder (noget som efter Steffens erfaring ofte gav anledning til usikkerhed) og fremgangsmåde vedrørende salgsprocedurer. Her indvendte Rasmus, dels at disse procedurer var et resultat af samarbejdet med Boligexperten, og at vi derfor ville stå med et problem, hvis vi en dag skifter administrationsselskab, dels at for eksplicite regler ikke gav mulighed for at lave undtagelser. Det er en fleksibilitet, som bestyrelsen bl.a. har anvendt ved interne salg og ved sen overtagelse, og det har ikke givet problemer.

Vi berørte flere emner, og Steffen havde hver gang en god historie om, hvorfor det er nødvendigt med præcise regler. Generelt stillede bestyrelsen sig dog tvivlende overfor, om Steffens forslag – med et langt højere lixtal og en udvidelse på en trediedel i forhold til de eksisterende vedtægter – havde nogen gang på jorden på en generalforsamling. Først og fremmest var det væsentligste, at bestyrelsen selv kunne argumentere for, at ændringerne var fornuftige. Det blev derfor foreslået, at vi nedsætter en gruppe, der først kigger overordnet på, hvad vedtægter skal indeholde, og dernæst grupperer indholdet i afgrænsede sektioner. Vi vil så gennemarbejde hver sektion – i samarbejde med Steffen – og forhåbentligt kunne fremlægge et nyt forslag i 2018. Vi giver Steffen besked, når vi er kommet i gang.

Steffen havde modtaget et brev fra Nykredit om negativ rente af indskud, fremover skal man betale 0,5 % af indskud over 3 mio. Vi har pt. ca. 6 mio. i frie midler, og besluttede derfor at afbetale 3 mio. på vores Nykredit lån, der har en restgæld på 11,9 mio.

Rasmus bad Steffen for fremtiden sende bekræftelse på, at tilsendte fakturaer bliver betalt. Steffen vil forsøge at efterleve det.

Steffen fik forevist beboermappen og den nye hjemmeside, og vi spurgte i den forbindelse, hvilken forskel der er på indholdet i web-beboere og web-bestyrelser på Boligexperten's hjemmeside. Web-beboere indeholder kun offentligt tilgængelige oplysninger, som i vidt omfang også ligger på vores hjemmeside, mens web-bestyrelser er et lukket forum for bestyrelsen, der her kan se det samme som Boligexperten kan.

3. Godkendelse og underskrift af sidste referat (6.12.): godkendt.
4. Økonomi: Regnskabstal pr. 31.12.2016: Indtægter: 9,7 mio. Udgifter: 8,6 mio. Forventet resultat: 1,1 mio. kr. - efter afdrag: minus 300.000 kr. Det er langt bedre end budgetteret og skyldes bl.a. færre ejendomsudgifter. Restanceliste pr. 12.12.: 55.632,67 kr., fordelt på 9 beboere, heraf 4 afdøde og en inkassosag. Der er ikke modtaget foreløbigt byggeregnskab for reovering af bagtrapper siden 30.11., jf. sidste referat
5. Vedligeholdelsesplanen. **Bagtrapper:** Vi har modtaget mail fra Bolette over mangelgennemgang pr. 9.1.2017, hvoraf fremgår, at alle mangler skal være udbedret senest mandag den 23.1.2017. Mail fra Bolette om forskellige spørgsmål, bestyrelsen skal tage stilling til: 1) Røgmeldere (alarmer) – vi har fået et tilbud fra elinstallatøren på bagtrappeprojektet på etablering og opsætning af 10 røgmeldere med 230 volt med batteribackup og serieforbundne på hver bagtrappe til en pris af 5.860 kr. ex moms. Vi accepterer tilbuddet og beder Bolette gå videre med det. 2) Trinoverflader fra 2. til 6. sal. Vi mener det er en fejl, at udbedring af de øvrige etager blevet taget ud af projektet, da det besluttedes at lægge linoleum på de underste etager. Der er i høj grad brug for udbedring af trinnene. Vi beder Bolette indhente tilbud på udbedring, alternativt linoleumsbelægning. 3) På grund af fugt fra repos til kælder er der ikke malet i nogle opgange. Bolette foreslår en snak om, hvorvidt vi skal lade det stå i en periode for senere at male med diffusionsåben maling. OK. 4) Bolette spørger, om det er ok at håndværkerne arbejder på alle 13 opgange samtidigt, for at blive hurtigt færdige. På baggrund af sidste års erfaringer stiller vi os tvivlende om dette vil fungere, men vil gerne have oplysninger om konsekvenserne, hvis vi ønsker færre opgange behandlet ad gangen. Bolette lover i øvrigt at vende tilbage med en tidsplan og oplyser, at der fremover bliver holdt byggemøder hver anden torsdag morgen kl. 7.30 – første gang 19.1.
6. Gennemgang af igangværende opgaver. Der har været bevægelse i følgende opgaver:
 - Rasmus har arbejdet med en ny hjemmeside for foreningen, egnet til alle platforme, og den er nu i luften og kan ses på www.bergthora.dk
 - Nyt punkt: Vedtægtsændringer. Vi nedsætter en gruppe til at gennemgå og i samarbejde med Steffen udarbejde et nyt sæt vedtægter, som forventes færdige til generalforsamlingen i 2018. Gruppen består indtil videre af Rasmus, Jeppe og Lisa og vi vil forsøge at afholde et møde inden næste bestyrelsesmøde.
 - Fastelavnsfest. Ingen i bestyrelsen har tid til at arrangere noget, men Thomas vil spørge en af børnefamilierne, om de har lyst.
7. Indkomne sager og meddelelser:
 - Beboerklage over nabostøj. Jeppe svarer beboer og beder Steffen sende skrivelse til den støjende nabo.
8. Eventuelt.

- Jeppe har konstateret, at det trækker voldsomt fra flere vinduer i hans nye lejlighed i Leifsgade, selvom listerne ser ud til at være i orden. Vi må have vinduesfirmaet ud og kigge på det. Jeppe kontakter Storm

Næste bestyrelsesmøde bliver tirsdag d. **2. februar 2017, klokken 19.00** på varmemesterkontoret.

Evt. afbud til bestyrelse@bergthora.dk