

A/B Bergthora

Referat af bestyrelsesmøde onsdag den 9.1.08

Til stede: Ole Andersen, Storm, Kenneth, Thomas, Rasmus,
Christian, Katrine, Erik

Afbud: Martin, Kim

Dagsorden:

- 1 Valg af dirigent og referent
- 2 Arkitekt Ole Andersen
- 3 Godkendelse og underskrift af sidste referat
- 4 Økonomi
- 5 Meddelelser siden sidst
- 6 Igangværende/indkomne sager
- 7 Opfølgning fra sidste møde
- 8 Evt.

Ad. 1:

Dirigent: Christian

Referent: Katrine

Ad. 2:

Ang. klagesagen mod Københavns Kommune om afslag på at anvende det gamle varmemesterkontor til boligudvidelse + Kommunens krav om genetablering af en gårdgennemgang pr. matrikelnummer (vi har to gennemgange, men vores ejendom ligger på fire matrikler):

Kim og Ole har et møde ang. sagen i januar, hvor de kører på stadsarkivet og tjekker om, der foreligger tilladelser til at nedlægge to af de fire oprindelige gennemgange.

Ang. brandsagen:

Afslutningsmøde med Tryg, entreprenøren og foreningens personale på mandag d. 14. januar kl. 14.30.

Foreningen har ingen større indvendinger – dog er der en vandskade hos _____

Ang. fugtproblemer i ejendommen:

Gxx: Foreningen bekoster et nyt gulv i den pågældende lejlighed og et nyt loft hos den berørte underbo, da disse er bygningsdele, og dermed foreningens - og ikke andelhavers eget ansvar.

Bxx: Fugtplet på ydervæggen skyldes en korrekt tilsluttet vaskemaskine, der indefra virker isolerende, og som derved skaber i en kuldebro.

Ang. facaderenovering:

Maling af vinduer er i gang.

Malerne har skiftet til et andet mærke maling, som kan påføres ned til en lavere temperatur.

Der afholdes møde hver uge med loftsprojektets entreprenører og Ole Andersen – om fortrinvis sikkerhedskoordinering.

Der er indhentet et tilbud på murerarbejde for 2 1/2 opgange på 41.070 kr. ekskl. moms. Tilbuddet på udbedring af skader omfatter: 1) udskiftning af porøse sten, 2) nye fuger og 3) revner i murværket udbedres ved at fugerne fræses ud og et metalgevind lægges ind i cement for at forhindre at revnerne i at sætte sig yderligere.

Tilbuddet omfatter ikke tagdelen (huller, rygsten og tagsten)

Der er indhentet en pris på vendebeslag til vinduer (valgfrit): Hvis der skal opsættes mere end fem beslag er prisen pr. vindue 1450 kr. + 600 kr. for beslaget. Hvis der skal opsættes færre fem beslag er prisen 2050 kr. pr. vindue + 600 kr. for beslaget.

Ad. 3:

Referatet godkendes uden kommentarer

Ad. 4:

Samlet økonomioversigt for 2007 er modtaget d. 11.12.07

Foreningens tilgodehavende hos beboerne var i nul pr. december 2007.

Vi har modtaget en kontooversigt for foreningens driftskonto på 5,8 mio. kr.

Ad. 5:

a. Vi fik medhold i retssagen i mod foreningen d. 20.12.07. Vi har rettens ord for, at sagsøger ikke har lidt noget tab i forbindelse med tilbagetrækningen af købstilsagn – sagsøger har dog mulighed for at anke afgørelsen.

b. Boligexpertens Ken Jeppesen har sendt en forespørgsel om afholdelse af GF i uge 17. Storm/Kenneth bestiller mødelokalet i K.I.B. til enten d. 22., 23. eller 24. april.

c. Vi har i perioden fra d. 10.12.07-7.1.08 modtaget fem klager over en beboer _____ fra over- og underbo. På grund af klagernes omfang og indhold bedes BX om at sende den første skriftlige advarsel til beboeren.

Christian sender et brev til orientering af overboen og underboen.

d. Mht. årsafregning af vand har vi modtaget en forespørgsel fra en beboer, om hvornår man kan forvente en afregning for det kolde vand. Årsafregningen for forbruget af varmt vand og varme modregnes pr. 1. februar 2008.

Storm forhører sig hos BX, om hvornår vi kan forvente afregning for det kolde vand.

e. Vandskade hos beboer i Lxx (i forbindelse med brandsagen)

- f. Varmeregnskab for genhusnings-lejlighed foreligger endnu ikke – og er sandsynligvis aldrig blevet aflæst.
- g. Beboerklage over støjgener fra pizzariaets industrikøleskab Sagen undersøges.
- h. Bestyrelsesmedlem Katrine Skaar-Andersen anmodede bestyrelsen om tilladelse af en to-årig fremleje af sin andel. Tilladelsen blev givet. Katrine deltog ikke i behandlingen af sagen. I forlængelse af ovenstående anmodning genopstiller Katrine ikke til bestyrelsen, men passer sine ansvarsområder indtil GF, hvorefter de overdrages til et andet bestyrelsesmedlem.

Ad. 6:

- a. Personalet laver laminatskilte om, at rygning er forbudt på foreningens fælles indendørsarealer. Disse hænges op på hovedtrappen og bagtrappen i alle opgange, samt i vaskeriet og i cykelkældrene.
- b. Kenneth laver et nyt skilt til vaskeriet om vaskeritiderne (at man ikke kan sætte en vask eller tørring i gang efter kl. 21.00).
- c. Kenneth sørger for indkøb af nye kurve til vaskeriet.
- d. Det blev på det sidste byggemøde med loftsgruppens entreprenør indskærpet, at sikkerhedsforanstaltningerne skal overholdes.
- i. Ang. skift af glas- og kummeforsikring: Vi beholder vores nuværende forsikring hos Dansk Glasforsikring, da der blandt personalet er stor tilfredshed med den lette sagsgang ved skader. Vi mangler endnu at få afklaret om, det påvirker vores præmie, at vi har en stigning af blandede glasformer i foreningen.
- j. Branden i Gxx: Al arbejdet uden for lejligheden er nu udført af foreningens egne håndværkere med Palle Huld som entreprenør. Kommunen er nu gået ind i sagen omkring den indvendige del, da beboerens eget forsikringsselskab ikke vil dække skaderne, fordi beboeren selv har forårsaget dem. Københavns Politis retssag imod den pågældende beboer er nu også berammet.
- k. Gulvet i Bxx skiftes efter aftale med beboer
- l. Vildvinen er, der hvor stilladset er oppe, blevet klippet ned til 2.sals højde.
Grene foran vindue i Bxx er endnu ikke beskåret.
- m. Der bestilles et dankort med højt hæveloft til personalet; Kenneth tager kontakt til Annette fra BX.
- n. Personalet skal have udbetalt deres afspadsring, da de stadig også mangler at afvikle store dele af deres ferie. Christian kontakter BX.
- o. I forlængelse af det ovenstående punkt skal vi overveje muligheden for at lukke varmemesterkontoret f.eks. mandag, tirsdag og onsdag i påsken. Der kunne på disse dage sættes telefonsvarer til, hvorefter personalet kunne vende tilbage. Der udarbejdes en oversigt over, hvornår kontoret er lukket pga.

helligdage – med forslag om, hvornår man kunne indskrænke åbningstiden til telefontid (med svareren til).

p. Kenneths ugentlige antal arbejdstimer er i januar 12, 15 i februar, 18 i marts for til sidst i april at komme op på de 22,5 timer, som han arbejdede inden ulykken.

q. Storm skal have et varmekursus. I det hele taget skal der kigges på muligheden for efteruddannelse af personalet efter ønsker og behov.

r. Ang. loftsudvidelser:

a. Martin forfatter et udkast til et brev til loftsgruppen om ibrugtagning af det nye loftsareal.

b. Spørgsmålet om inddragelse af køkkentrappe kan skabe lommer i taget, som står ubrugelige hen i forhold til nye tagudvidelser. Her skal vi også være opmærksomme på problematikken omkring nøddudgange. Der kan evt. etableres pulterrum i lommerne.

c. Der skal strammes op med tilsynet til loftudvidelserne:

i. Plantegninger rekvireres fra loftsgruppen eller loftsgruppens entreprenører.

ii. Det blev vedtaget på GF, at tegningerne for den første tagudvidelse (G44) skulle danne præcedens for de efterfølgende.

iii. Ole udfærdiger en plan over omfanget af loftsudvidelser og hvilke lejligheder, der har planlagt at inddrage køkkentrappen med henblik på at imødekomme problemet med ubrugeligt loftsareal.

iv. Efter dette skal vi kontakte BX om den juridiske mulighed for at komme med krav til byggeriet efterfølgende.

v. Der skal findes en i bestyrelsen, der skal være ansvarlig for loftsprojekterne.

vi. I de lejligheder, som har fået lov til at inddrage køkkentrappen i deres loftsudvidelse, skal vi have undersøgt om, de kommer til at betale mere i boligafgift for det inddragede areal (som ligger over naboens lejlighed)

vii. Inddragelse af køkkentrappen bør kun tillades i tilfælde af sammenlagte lejligheder i samme opgang.

viii. Der gives kun individuelle godkendelser afhængigt af lejlighedens beliggenhed.

ix. Brev til Gxx, om at de skal blænde deres dør, hvis Lxx ønsker at udvide mod loftet.

s. Vi skal overveje BX's rolle i forhold til fremleje – om det gebyr, som de opkræver, står mål med det reelle arbejde – og evt. overveje, om bestyrelsen selv skal stå for registrering og kontrol med fremlejemål. I den forbindelse skal vi overveje, om hvad der falder på gulvet, hvis vi selv står for det.

t. Vi har modtaget et tilbud på at få elskabene flyttet ned i kælderen i forbindelse med modernisering af vores elkabler og elskabe (pga. der snart skal etableres postkasser i opgangene, og der derfor ikke er plads til elskabene også). Tilbuddet er på 140.000

kr. ekskl. moms. Tilbuddet for at få omlagt elkablerne og skiftet elskabene er på 126.700 kr. ekskl. moms.

u. Vi skal have udfærdiget en liste over hvem, der er ansvarlig for hvad i bestyrelsen:

a. Indtil videre er der følgende ansvarsområder:

i. Personale

ii. Hjemmeside + kommunikation

iii. Køb og salg

iv. Fremleje

v. Økonomi

vi. Loftudvidelserne

v. Forslag om at lave en fødselsdagskalender over, hvornår personalet har fødselsdag – sådan så de kan få en gave fra foreningen.

Ad. 7:

Martin/Ole:

- pris på maling af den indvendige side af vinduer
- pris for optoglas inkl. montering

Storm/Kenneth:

- Underrettelse af Dansk Glasforsikring om, at foreningen har fået blandede vinduestyper – hvad det betyder i forhold til vores præmie
- Rykker for møde med konsulent
- Bestilling af brochurer fra Sikkerhedsstyrelsen om de nye lovpligtige HPFI-relæer
- Indhentning af tilbud på, hvad det koster at få tjekket lejernes elinstallationer og de fælles elinstallationer.

Christian:

- Opgørelse over sit timeforbrug.

Alle:

- til næste møde skal alle kigge på hjemmesiden og komme med input til, hvad en ny hjemmeside skal kunne.

Ad.8:

Der blev ikke aftalt en ny mødedato