

Referat af Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 21. april 2016 kl. 18.30



Deltagere: Thomas, Mette, Peter, Stine, Andreas, Nicolai, Bent og Conni Afbud: Flemming	Mødeleder: Conni Referent: Mette	
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt med tilføjelse af tre ekstra punkter.
2.	Valg af referent	Mette blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referat af bestyrelsesmøde den 31. marts 2016 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Hjemmeside: Mette har aftalt møde torsdag den 28. april. 2016 med vores konsulent vedr. færdiggørelsen af opgradering af hjemmesiden til nyere version af software. Andreas deltager også. Mettes skriv om fugt udsættes til arbejdet med ny hjemmeside er færdiggjort. Stine laver udkast til afsnit om bestilling af navneskilte til postkasser.</p> <p>Voldgiftssag: Der er intet nyt. Advokat Henrik Qwist har rykket diverse parter i sagen.</p> <p>Installation af chip bag dørtelefonen: Flemming har talt med foreningens elektriker, som kender til installation andre steder uden kendskab til, at det skulle volde problemer. Vi afventer færdiggørelsen af opgangsrenoveringen, som indebærer nye dørtelefoner, inden der meldes tilbage, at vi gerne vil have chips installeret.</p> <p>Energistyringen: Conni og Andreas har møde med vores energikonsulent i maj, hvor der ud over almindelig opfølgning skal drøftes udskiftning af pumper samt montering af koldtvandsmålere.</p> <p>GF: Dato for budget- og regnskabsmøde er fastsat til den 13. september 2016 kl. 17. Thomas booker lokale i Kulturhuset. Stine inviterer vores advokat, administrator og revisor og sørger for bestilling af forplejning.</p> <p>Bryggenet repræsentantskabsmøde: Vi har modtaget invitation til det årlige ordinære repræsentantskabsmøde, der foregår i Kulturhuset Islands Brygge den 11. maj 2016. Andreas undersøger inden næste bestyrelsesmøde bevæggrundene for punktet vedr. at udbyde tilslutning til Bryggenet til nye foreninger, uden de behøver at være medlem af Bryggenet.</p> <p>Perioderegnskab: Vi laver en systematisk gennemgang af posteringer og opbygning i forbindelse med forberedelse af budget- og regnskabsmøde efter sommerferien.</p> <p>Fremleje: En andelshaver fremlejer sin lejlighed gennem et bureau, der står for kontakten mellem andelshaver og fremlejer. Huslejen er sat meget højt. Foreningen blander sig ikke i dette forhold mellem andelshaver og fremlejer, men vi pointerer, at det er op til andelshaver selv at føre sagen i huslejenævnet, hvis der lægges sag an.</p> <p>Skimmelsvamp: Vi har modtaget en henvendelse om skimmelsvamp fra en andelshaver. Jan Meincke har besigtiget forholdene, og det viser sig, at der er etableret ulovlig ventilation således at fugten fra badeværelset føres ud i lejligheden. Hertil kommer at ventilationskanalen i badeværelset er stoppet til. Det er aftalt at beboer får rettet op på fejlen. Jan Meincke er på sagen.</p>

5.	Arbejdsweekend 2016	<p>Bestyrelsen takker alle deltagende beboere for et par gode og effektive arbejdsdage, hvor der ud over de mange arbejdsopgaver, der blev udført, også blev tid til at hygge og lære hinanden lidt bedre at kende. Der blev lagt i alt 816 arbejdstimer, hvilket svarer til 22 ugers arbejde for én mand. 96 lejligheder deltog (40 % af alle andelshavere). De øvrige 130 andelshavere vil blive opkrævet 600 kr.</p> <p>En andelshaver har pt. 2 lejligheder i foreningen, da hun har købt en ny lejlighed og den nuværende endnu ikke er overtaget af køber. Hun deltog blot en dag i arbejdsweekenden, som andre andelshavere, hvilket bestyrelsen mener er ok.</p> <p>Til trods for de mange opgaver, der blev udført, er der en del opfølgning: De to lukkede toiletter skal have monteret en ekstra sikring, der minimerer risikoen for at rotter kan bide sig igennem afropningen. Desuden skal låsene omstilles. Toilettet i gården mod Artillerivej skal have nyt toilet og håndvask, væggene skal renoveres/males og døren skal rettes op, så den kan lukke. Peter og Bent arbejder videre med at færdiggøre køkkenet. Der skal bestilles VVS for rørmontering og tilslutning af vand. Der skal endvidere bestilles el-arbejde. Peter og Bent optegner placering af kontakter mm. Conni sørger for bestilling af håndværkere.</p>
6.	Salg	Salg af lejelejlighed afventer byggetilladelse, men udbydes nu til salg, da vi forventer at modtage byggetilladelsen snarest. Vi får snart endnu en lejelejlighed til salg.
7.	Opgangsrenovering	Etape 5 følger tidsplanen. De udvendige messing postindkast, vi har valgt til entredørene i de øvrige opgange, er udgået af produktion. Alternative standard muligheder ligner ikke, hvorfor der indhentes pris på specialproduktion på de ca. 80 stk., vi har brug for. Der er udarbejdet og omdelt notat, der beskriver, hvordan de renoverede entredøre skal se ud. Mette udarbejder forslag til farver i de 7 opgange. Der vælges farvekombinationer, der allerede er benyttet i de tidligere etaper.
8.	Henvendelse fra lejer vedr. brug af vedligeholdelseskonto.	I forbindelse med opgangsrenoveringen, hvor hovedtrappen lukkes helt af for benyttelse, har en lejer ønsket at anvende penge fra vedligeholdelseskontoen til at få etableret en ny lås på bagdøren. Lejer benytter i dag den gamle københavnernøgle i kombination med låse, som kun kan betjenes indefra, hvilket betyder, at lejer ikke kan låse sin dør udefra. Bestyrelsen accepterede ønsket om at lejlighedens vedligeholdelseskonto betaler for etablering af ny lås på bagdøren, såfremt der står over 3 års indbetaling på kontoen. Conni orienterer lejer.
9.	Vandskade i kælder fra badeværelse	Der er sket vandskade i en kælder som følge af vand, der er sivet gennem gulvet fra overliggende badeværelse pga. mangelfuld tæthed af fuge. Dette er sket fra samme badeværelse en gang tidligere. Andelshaver bliver derfor bedt om, at reparationen skal være en permanent løsning.
10.	Altanudvalget	Idet altanudvalget endnu ikke har meldt tilbage med en kontaktperson (projektleder) for altanudvalget, tager Mette kontakt til udvalget.
11.	Eventuelt	Kommende bestyrelsesmøder: 9/5, 2/6, 16/6 2016. Budget- og regnskabsmøde: 13/9 2016. Årets generalforsamling: 16/11 2016.