

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 10. august 2017 kl. 18.00



AB•NJAL

Deltagere: Peter, Bent, Flemming, Nicolai, og Conni Afbud: Mette, Else og Stine		Mødeleder: Conni Referent: Flemming
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen godkendt.
2.	Valg af referent	Flemming blev valgt.
3.	Godkendelse af referater	Referatet fra den 22. juni 2017 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Installation af chip bag dørtelefonen: Leverandøren har ikke vendt tilbage på gentagne henvendelser fra foreningen. Derfor sættes installationen i bero.</p> <p>Opslag vedr. cykelkældre: Bestyrelsen godkendte opslag om oprydning i cykelkældrene, som nu bliver sat op i opgangene.</p> <p>Altanudvalget: Altanudvalget har valgt Flemming Madsen, GU 47, st. som ny kontaktperson til bestyrelsen. Udvalget søger flere medlemmer. Interesserede beboere kan skrive til gruppen på Facebook.</p> <p>En beboer har henvendt sig til bestyrelsen for at høre, om man i projektet er opmærksom på konsekvenserne for lysindfald i stuelejlighederne. Bestyrelsen bekræfter, at lysindfald skal afklares, og det er et af de punkter, altanudvalget har på deres arbejdsliste. Peter svarer beboeren og videresender henvendelsen til altanudvalget.</p> <p>Gennemgang af fordøre: Conni har holdt møde med en tømrer, der har foreslået en god løsning på problemet med utætte hoveddøre, og der er på den baggrund lavet 3 prøve-døre. Arbejdet sættes i gang nu, og udgiften lægges ind i vedligeholdelsesplanen.</p> <p>Koldvandsinstallationer: En stikprøve i en enkelt opgang viser, at ca. 2/3 af lejlighederne, kører på det gamle koldtvandssystem. Peter undersøger brugen af de gamle koldtvandsrør i endnu en opgang, før der konkuleres på omfanget. Bestyrelsen arbejder videre med projektet vedr. udskiftning – i første omgang ved at få udgiften estimeret og indarbejdet i vedligeholdelsesplanen. Peter står for projektet.</p> <p>Trapperenovering – afslutning: 1. års gennemgang af sidste etape gennemføres i september. Udbedring af mangler i etape 4 og 5 gennemføres samtidigt derefter.</p> <p>Eksklusionssager: Foreningen har gennemført en eksklusionssag mod en andelshaver, der er blevet ekskluderet på grund af støjende adfærd. En række naboer har gentagne gange klaget over den pågældende andelshaver, der på trods af henstillinger og advarsler ikke har bragt orden i forholdene. På den baggrund traf bestyrelsen beslutning om eksklusion, som andelshaveren ønskede at få prøvet ved retten. Sagen er blevet afgjort i retten, hvor foreningen har fået medhold. Foreningen har desuden gennemført en eksklusionssag, hvor andelshaveren har modsat sig aftalt udflytning på grund af restance. Sagen afventer nu fogedforretning, der gennemføres 18. august. Herefter klargøres lejligheden til salg.</p> <p>Beboerhenvendelse vedr. larm: Det er ikke lykket at komme i kontakt med klager hen over sommeren, men Flemming arbejder fortsat på en løsning med dialog vedr. klagen.</p> <p>Loppemarked i gården 20.8: Orienteringspunkt.</p>

		<p>Gennemgang af gården: Idet der pt. er en del opgaver udsættes evt. indkøb osv. til foråret og arbejdsweekend.</p> <p>Byggetilladelse til inddragelse af 6. sal: Foreningen har søgt om byggetilladelse til inddragelse af 6. sal ifbm. et salg. I byggetilladelsen stilles der som noget nyt krav om røgalarmer tilsluttet el-installationen på både 5. og 6. sal. Bent beder Administration Danmark om at kontakte de nye andelshavere og sikre, at byggetilladelsens krav om brandsikring overholdes.</p> <p>Sortering af bioaffald: Alle beboere har fået henvendelse om sortering af bio-affald som starter her i sensommeren. Hvis man har spørgsmål om sorteringen, skal man henvende sig til Københavns Kommune og se mere på www.kk.dk/affald. For at få plads til de 10 nye bio-affaldscontainere fjernes "klunser-vognene", og fremadrettet foregår alt "klunseriet" i storskraldsrummet.</p> <p>Afståelse af erhvervslejemål: Der er udarbejdet ny kontrakt efter nyt erhvervslejemålkoncept. Conni følger op på, at mangler i el-synsrapport udbederes sammen med eventuelle øvrige mangler.</p> <p>5-årgennemgang af maling af vinduer på gadesiden i 2011/2012: Da der i vedligeholdelsesplanen indgår udskiftning af vinduer, og der pt. arbejdes med at få konkretiseret udgifterne, skal 5 års gennemgangen i stedet have fokus på de følgearbejder, der blev lavet samtidig. Bl.a. blev alle karnap-altaner gennemgået og der blev lavet tiltag mod vandskader. Conni kontakter rådgiver.</p> <p>Byggeansøgning vedr. ventilation/aftræk: I forbindelse med ombygning af køkken-alrum har kommunen stillet krav om mekanisk udsugning. Da det ikke er en løsning, at lade ventilationen køre udvendig på bygningen, kan alternativet være samme model til udsugning, som børnehaven i sin tid fik installeret. Conni kontakter andelshaver for at gøre det klart, at denne løsning er meget dyr, men at foreningen gerne arbejder med på denne model, hvis det ønskes.</p> <p>Vandskade-sag: Der er udtaget stævning mod andelshaver, som ikke påtager sig ansvaret for vandskade fra badeværelse, hvilket har medført vandskade i kælderen.</p>
5.	Generalforsamling 2017	<p>Bestyrelsen har bestilt en valuarvurdering, der foreligger medio august. Herudover drøftede bestyrelsen første udkast til budget for 2017/2018 samt vedligeholdelsesplan med fokus på kommende vinduesprojekt. Conni og Peter opdaterer vedligeholdelsesplanen til næste bestyrelsesmøde. Til brug for det kommende arbejde med budget og regnskab, forslag til andelskrone og evt. huslejestigning, udarbejder Conni en oversigt over nøgletal for de øvrige foreninger på Bryggen.</p> <p>To andelshavere har bedt bestyrelsen indhente valuarvurdering til generalforsamlingen, således at der bliver noget konkret at tage udgangspunkt i ved fastsættelse af andelskronen på den kommende generalforsamling. Conni svarer andelshaverne, at det er sat i værk.</p>
6.	Salg	<p>Der er afholdt velkomstmøde før sommerferien. Næste møde aftales efter behov. Der er pt. et salg i gang af en lejelejlighed, og to eksklusionslejligheder skal sælges efterfølgende.</p>
7.	Eventuelt	<p>Kommende bestyrelsesmøder: 31.8, 21.9, 12.10, 2.11, Budgetmøde 7. september og Generalforsamling 8. november.</p>