

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 21. september 2017 kl. 18



<b>Deltagere:</b> Peter, Bent, Flemming, Nicolai, Mette, Stine og Conni		<b>Mødeleder:</b> Conni
<b>Afbud:</b> Else		<b>Referent:</b> Stine
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt.
2.	Valg af referent	Stine blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra bestyrelsesmødet den 31. august 2017 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p><b>Sag ang. byggetilladelse:</b> Bent har været i kontakt med andelshaver og følger sagen.</p> <p><b>Korttidsudleje:</b> Der er kommet en henvendelse ang. korttidsfremleje. Flemming følger op på sagen.</p> <p><b>Altanudvalget:</b> Peter og Mette har deltaget i et møde med altanudvalget. Der kommer et punkt på dagsorden til Generalforsamlingen med orientering fra Altanudvalget.</p> <p><b>Koldvandsinstallationer LE5:</b> Peter følger op.</p> <p><b>Trapperenovering – afslutning:</b> Der har været 1 års gennemgang af etape 5. Der er leveret fejl- og mangellister som entreprenør har 1 måned til at udbedre. Der er mange småting. Væsentligste fejl er revner i terrazzo i 5 opgange, hvor de 2 vil blive udbedret nu – og de 3 sidste afventer 5-års gennemgang, da revnerne ikke er åbne endnu. Desuden er overfladebehandlingen på en del udvendige trappetrin begyndt at skalle af – og skal derfor genbehandles. Rådgiver følger op på manglerne og Mette deltager i kontrollen. Desuden udestår afklaring af udskiftning af glas i entredøre for etape 4. Mette gennemgår de 8 opgange og udarbejder lister.</p> <p><b>Møl:</b> Conni orienterede om, at der er fundet møl i en opgang. Der bliver sprøjtet for dette snarest.</p>
5.	Generalforsamling 2017	<p><b>Diverse dokumenter:</b> Dagsorden og følgebrev blev rettet til og gjort klar til udsendelse. Budgettet og vedligeholdelsesplanen blev gennemgået og tilrettet. Der er en andelshaver, som har ønsket, at bestyrelsen i regnskabet oplyser andelskronen fastsat ud fra hhv. indkøbspris, offentlig vurdering og valuarvurdering af ejendommen, som grundlag for en drøftelse af andelskronen på Generalforsamlingen, hvilket er indarbejdet i årsrapporten.</p> <p><b>Årsrapport og budget:</b> Bestyrelsen har forud for Generalforsamlingen indhentet valuarvurderinger. Efter rådgivning fra såvel revisor som advokat har bestyrelsen besluttet at indstille til generalforsamlingen at benytte den af stats. aut. ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg udarbejdede vurdering, samt at andelskronen forhøjes til 13.000 kr. pr. m2. Da rådgiverne samtidig vurderer, at en valuarvurdering generelt er sårbar overfor svingninger i ejendomspriserne og samtidig mere følsom overfor rentesvingninger, har bestyrelsen besluttet at forhøje størrelsen af foreningens buffer. Bestyrelsen ønsker en stabil udvikling i andelskrone, hvor risikoen for fald minimeres mest</p>

		<p>muligt, samtidig med at værdierne af vore andelslejligheder skal afspejle den reelle markedsværdi på Bryggen." I det budget som fremlægges for Generalforsamlingen er der ikke indarbejdet en huslejestigning.</p> <p><b>Voldgiftssag:</b> Henrik Quist har fremsendt skrivelse vedr. tagsagen. Denne blev gennemgået og godkendt.</p> <p><b>Bestyrelsens beretning:</b> Der blev drøftet punkter til denne og givet input om årets gang i bestyrelsen og foreningen.</p> <p><b>Plakat:</b> Mette har printet og Bent hænger denne op snarest og inden 8. oktober 2017.</p> <p><b>Forplejning:</b> Stine sørger for bestilling af dette.</p> <p><b>Honorering af bestyrelsen:</b> Dette blev drøftet og der blev indstillet til følgende: Conni 50.000 kr., Mette 15.000 kr. og Stine 15.000 kr. Den resterende bestyrelse honoreres med skattefrit beløb på 3750 kr.</p> <p>Mette sender de tilrettede dokumenter til administrator, så materialet kan udsendes til andelshavere.</p>
6.	Henvendelse vedr. røglugt	En andelshaver har klaget over røglugt fra nabo. Flemming tager kontakt til andelshaver og beboer for at finde en løsning.
7.	Henvendelse vedr. problemer med afløb	I den pågældende sag ang. et problem med afløb på badeværelse, har vi bedt Advokat Henrik Qwist om at udarbejde et brev til andelshaver med henblik på at forklare andelshavers ansvar og forpligtelser jf. vores vedtægter.
8.	Salg	Der afholdes nyt velkomstmøde efter Generalforsamlingen. Bestyrelsen skal sælge en lejelejlighed, som er blevet ledig. Denne sælges efter Generalforsamlingen. Salg af eksklusionslejligheder forløber planmæssigt.
9.	Eventuelt	Kommende bestyrelsesmøder: 12.10, 2.11. Generalforsamling 8. november.