

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 15. marts 2018



Deltagere: Mette, Peter, Bent, Nicolai, Ronnie og Conni Afbud: Jesper		Mødeleder: Conni Referent: Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt.
2.	Valg af referent	Conni blev valgt som referent.
3.	Godkendelse af referat	Referater fra den 22.02.2018 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Nyt syn og skøn vedr. tagsagen: Da Arbejdstilsynet har meldt afbud forsøger Qwist nu at arrangere et nyt syn og skøn. Bestyrelsen underskrev rådgiverkontrakt med Cowi.</p> <p>Affald: udsat.</p> <p>Lukning af dør efter foreningens regler: Det er først konstateret efter fraflytning, at dør ud mod fortrappe ikke er blevet lukket efter foreningens regler. Vi hjemtager nu tilbud på opgaven, så det kan blive afsluttet. Fremadrettet bliver der ved salg af lejligheder fulgt op på lukning af både hoveddøre og bagtrappedøre, ifbm. at lejligheden vurderes.</p> <p>Retssag vedr. vandskade i kælder fra badeværelse: Meincke vidner i sagen den 19. marts, hvor foreningen fastholder at andelshaver har ansvar for vandskade i kælder som følge af ikke intakt badeværelse.</p> <p>Flytning af bærende væg på 3. sal: I forbindelse med fjernelse af bærende væg er loftet sunket i underbos lejlighed, og bestyrelsen har haft foreningens bygningsrådgivere på sagen, som konstaterede at det skyldes en fejl i udførelsen af arbejdet. Bestyrelsen har bedt andelshaver dække foreningens udgifter til teknisk rådgivning samt en 1/3 af vores advokatudgifter. Andelshaver har henvendt sig og påpeget, at de ikke finder det rimelig at udgiften opkræves hos dem, og at bestyrelsen fremadrettet sikrer sig at der er samtykke til at hente rådgiver ind på andelshavers regning. Bestyrelsen er i mellemtiden blevet kontaktet af overbo, hvor det viser sig at gulvet er sunket. Andelshaver er blevet bedt om at deres rådgiver kommer med en redegørelse, som foreningens rådgiver vil gennemgå. Når sagen er helt afsluttet vil bestyrelsen tage stilling til andelshavers henvendelse.</p> <p>Henvendelse vedr. larm fra lejlighed som fremlejes: Nabo har henvendt sig vedr. voldsom larm fra lejlighed som fremlejes. Idet fremlejeperioden er udløbet er andelshaver blevet bedt om at flytte tilbage til lejligheden og fremlejertager fraflytte lejligheden, hvilket er sket.</p>
5.	Medlemskab af Islands Brygge Lokalhistorisk forening samt juleannonce i Bryggebladet	Bestyrelsen er enig om fortsat medlemskab af Islands Brygge Lokalhistorisk forening, samt at foreningen sammen med de øvrige andelsforeninger på Bryggen har en juleannonce i Brygge Bladet hver jul.

6.	Flyttegebyr	Nu alle opgange er renoveret er det vigtigt at foreningen sikrer sig, at vi fastholder standarten så de ikke står og forfalder. I det flytninger er rigtig hårde ved opgangene er bestyrelsen enig om, at der fremadrettet skal opkræves et flyttegebyr på 2.000 kr. hos hhv. sælger og køber til reparation af skader pr. 15. april 2018. Dette gebyr vil blive brugt til at "opshine" opgangene en gang årligt. Gebyret alene dækker almindelige småskader, og fritager ikke parterne for at de hæfter for større skader, hvis udbedring koster mere end gebyret. Conni meddeler administrator omkring beslutningen således at standard salgsaftalen kan blive ændret.
7.	Arbejdsweekend 2018	Udkast til indbydelse, plakat samt varsling af cykelindsamling blev godkendt. Indbydelsen printes søndag og alle omdeler inden den 21. marts. Bent, Peter og Conni mødes søndag for at lave indkøbsliste til håndværkeropgaverne.
8.	Salg	Velkomstmøde for nye andelshavere holdes efter Påske, hvor arbejdet med at få salgsprocessen og ventelisteprocedure klarlagt også laves. I forbindelse med salg af dødsbo fremviser bestyrelsen lejlighed, hvor boet dækker et honorar på 500 kr. pr. fremvisning til foreningen.
9.	Trapperenovering	Der mangler fortsat en udbedring af de udvendige trappetrin hvor de skaller, hvilket afventer at frosten forsvinder. Mette følger op på de øvrige opgaver. Omkring lamper er der blevet bestilt ekstra glaskupler hjem. Vores rådgiver er desuden blevet bedt om en udtalelse ifbm. udskiftning af det store antal lamper. Til opgave med opshining af opgangen efter arbejdsweekenden henter Meincke 2 tilbud hjem.
10.	Vinduesprojekt	Bestyrelsen mødes kl. 17.30 inden beboermødet, hvor der købes sodavand. Bent sørger for slik. Conni melder tilbage til Gaihede vedr. kommentarer til oplægget. Notat udarbejdet af Henrik Qwist vedr. finansieringsmodeller for eventuelle altaner blev gennemgået. Bestyrelsen er enig om, at der er brug for yderligere belysning af forholdet mellem nye og eksisterende altaner vedr. vedligeholdelse. Desuden skal der arbejdes videre vedtægtsmæssigt omkring kadencen for opsætning af yderligere altaner når det kommende projekt er afsluttet – såfremt det altså besluttet at der skal opsættes altaner nu. Conni kontakter Qwist. Ved isætning af nye vinduer er det muligt, at ansøgning om tilskud til støjrenovering af vinduer, hvilket bestyrelsen er enig om skal gøres. Nikolai udarbejder udkast til husordner vedr. altaner, da det er nødvendigt at det er klar såfremt det besluttet at vi skal have altaner. Ronnie får fotoregistreret alle hoveddøre mod gaden, så vi med det udgangspunkt kan få besluttet hvordan disse skal rettes op i det kommende projekt.
11.	Opsætning af radiator	Ekstra radiator er opsat og der er nu kommet opkrævning på måler. Desuden er der også skiftet vandmålere, og disse har ikke været plomberet. Mette kontakter andelshaver.
12.	Eventuel	Kommende bestyrelsesmøder: 5/4, 16/4 (rådgivermøde) og 26/4 2018. Øvrige: 1. beboermøde vedr. altaner 20/3, arbejdsweekend 21. og 22. april, 2. beboermøde vedr. altaner 2/5, ekstraordinær generalforsamling 13/6, budget- og regnskabsmøde 26/9, Ordinær generalforsamling 28/11-2018.