

Referat af bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 10. april 2014 kl. 18.30



Deltagere: Thomas, Mette, Kristina Vinci, Sara, Steffen og Conni Afbud: Kristina		Mødeleder: Conni Referent: Vinci
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt.
2.	Valg af referent	Kristina Vinci blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referat fra den 18. marts 2014 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Opstigende fugt i port i Gunløgsgade: Pejlingerne er lavet, og rapporten er færdig. Her konstateres det, at der ikke er brud på brønd eller kloakledninger og således ingen problemer, der kan løses. Til gengæld har pejlingerne vist, at grundvandsspejlet står højt, og Alectia gør derfor opmærksom på, at foreningen må forvente, at det er nødvendigt at udføre løbende vedligeholdelse af porten.</p> <p>LED-belysning: Det meste materiale omkring emnet er målrettet privatboliger, og Mette prøver derfor at tage direkte kontakt til Energistyrelsen. Alectia får beskrevet den LED-lampe løsning, de nuværende renoverede hovedtrapper er opgraderet til hos vores huselektriker i forbindelse med udbud til trapperenoveringen af de næste 4 opgange.</p> <p>Hjemmeside: Udskudt.</p> <p>Sag vedr. tagprojekt: I henhold til bestyrelsens beslutning på seneste møde, har der nu været åbnet tre forskellige steder ind til tagkonstruktionen (1 på gårdsiden og 2 på gadesiden), hvor rådgiver har konstateret, at manglerne er mere omfattende end først antaget. Bestyrelsen afventer nu det endelige projektudbud til brug for den kommende voldgiftssag.</p> <p>Budgetmøde inden GF: Udskudt.</p> <p>Konverteringstilbud fra Nykredit: Tilbuddet er sendt videre til foreningens advokat for kommentering.</p>
5.	Arbejdsweekend	Fordeling af arbejdsopgaver og øvrig detaljeret planlægning blev gennemført.

6.	Henvendelse vedr. de kommende ændringer i retningslinjerne for de off. ejendomsvurderinger	En beboer har kontaktet bestyrelsen med spørgsmål til, hvordan de nye retningslinjer for offentlige ejendomsvurderinger vil påvirke foreningens ejendomsværdi. Conni kontakter revisor og advokat, inden bestyrelsen tager stilling til, hvorvidt der skal foretages valuarvurdering til evt. brug for fastsættelse af andelskronen på den kommende generalforsamling.
7.	Salg	Bestyrelsen afventer vurderingsrapport på den ledige lejlighed i EG 66. Der vil evt. komme et velkomstmøde for nye andelshavere i forlængelse af arbejdsweekenden. De pågældende vil i så fald få direkte besked.
8.	Opgangsrenovering	Mette og Conni har haft møde med Alectia, som har fremsendt tilbud på rådgivning. Bestyrelsen besluttede at acceptere tilbuddet.
9.	Henvendelse vedr. larm fra ventilation i erhvervslejlighed	Kommunen har foretaget målinger, som bekræfter, at støjniveauet er højt, og de har derfor fremsendt brev til restaurationen med opfordring til at installere svingningsdæmpere. Erhvervslejer er dog pt. i udlandet, så Thomas undersøger, hvornår han kommer hjem. Bestyrelsen kontakter andelshaveren, som rettede henvendelse.
10.	Fremleje af lejlighed uden godkendelse	Bestyrelsen er blevet opmærksom på, at en andelshaver fremlejer uden godkendelse. Efter at have fået nærmere information fra administrator står det klart, at forudsætningerne for fremleje ikke opfylder vedtægterne, og bestyrelsen ser sig derfor nødsaget til at bede andelshaver om at flytte tilbage eller sælge. Vinci kontakter administrator, som skal sende brevet.
11.	Eventuelt	Bestyrelsen arbejder videre med spørgsmålet omkring ferieudlejning-/bytte af lejligheder – efter arbejdsweekenden.
12.	Vigtige datoer	Kommende bestyrelsesmøder: 24. april, 13. maj, 3. juni, 24. juni. Arbejdsweekend: 26.+27. april