

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Tirsdag d. 18. august 2015, kl. 18



Deltagere: Thomas, Mette, Stine, Flemming, Peter og Conni		Mødeleder: Conni		
Afbud: Ingen afbud		Referent: Thomas		
	Emne	Hvad skal vi udrette?	Tid	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Bemærkninger til dagsorden	18.30	Ingen bemærkninger
2.	Valg af referent	Beslutning	18.35	Thomas blev valgt
3.	Godkendelse af referat	Beslutning	18.35	Referat fra den 9. juli 2015 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	Orientering og planlægning	18.40	Nye lysfølere i portene: Der er sat nye lysfølere op i de tre porte. De er indstillet til at tænde lyset tidligere end de gamle, da portene i perioder lå hen i mørke tidligt på aftenen. Voldgiftssagen: Det er lykkedes foreningens advokat at få godkendt det udvidede skønstema, hvilket er godt nyt for foreningen, da det betyder, at de fejl og mangler, der blev konstateret af foreningens rådgiver, vil blive inddraget i sagen. Advokaten afventer nu svar fra modparten. Advokaten tilbyder at holde et møde med bestyrelsen for at gøre rede for sagens status. Faldstammer: Køkkenfaldstammerne i EG 46 og 60 samt to i GU 59 skal nu udskiftes. Det sker som led i den løbende vedligeholdelse. Grill i gården: Peter arbejder videre med en brugervejledning til de to gasgrill i gården for at sikre, at de bruges korrekt. Det er vigtigt, at der altid bliver slukket for gassen efter endt brug.
5.	Renovering af gårdtoiletter	Beslutning	19.00	Foreningen har modtaget tilbud på VVS- og murerarbejde i forbindelse med renovering af det ene gårdtoilet og lukning af de to øvrige. Meincke indhenter endnu et tilbud hjem. Peter er tovholder på projektet.
6.	Hjemmeside	Beslutning	19.15	Vores konsulent er blevet bedt om at komme med et tilbud på, hvad det vil koste at finde en ny host til hjemmesiden. Alternativt kan hjemmesiden opgraderes og blive hos Unoeuro, hvilket bestyrelsen anser for at være det nemmeste. Mette rykker for tilbuddet.
7.	Salg	Opfølgning	19.30	Ventelisten er nu fuldt aktiv igen, og alle andele sælges nu via ventelisten. Som opfølgning på to salgssager, hvor sælger havde foretaget ændringer på VVS-installationer i strid med vedtægterne, har Conni og Thomas holdt møde med Krøyer VVS og Jan for at få snakket om, hvordan foreningens regler for ombygninger administreres. Der var fælles forståelse for, at en teknisk korrekt VVS-ombygning eller installation, ikke nødvendigvis er lovlig i henhold til foreningens vedtægter. I fællesskab blev der udarbejdet en liste på seks punkter, som meget præcist definerer, hvad der er fælles installationer, som man ikke må ændre på. Listen vil for eftertiden blive sendt med fuldmagten til byggeansøgninger.

				<p>Bestyrelsen vil fortsat give tilladelse til, at der i forbindelse med sammenlægninger sættes en radiator op i det køkken, der nedlægges. Da det medfører en ændring af foreningens fælles installationer, vil det dog for eftertiden være foreningens VVS'er, der skal stå for opsætningen, ligesom det allerede er tilfældet, når en usolgt 6. sal sættes til salg.</p> <p>For eftertiden vil Krøyer VVS i forbindelse med salg af andele i stueetagen besigtige kælderen under andelen som en del af VVS-synet.</p> <p>Stine vil blive inddraget i behandlingen af salgssager og vil deltage i en kommende vurdering sammen med foreningens vurderingsmand for at se, hvordan det foregår. Det næste velkomstmøde vil finde sted i september måned.</p>
8.	Opgangsrenovering	Status	19.45	<p>Conni og Mette har været rundt på de trapper, der er blevet renoveret i etape 4, og har konstateret så omfattende mangler, at rådgiver er blevet bedt om at udskyde gennemgangen med håndværkerne for at få rettet op på forholdene. Bestyrelsen finder det kritisabelt, at entreprenøren ikke selv har fulgt op på det afsluttede arbejde men blot accepteret håndværkernes tjeklister. Næste gennemgang vil finde sted den 9. september. Inden da, vil Flemming, Mette og Conni tage en tur til i opgangene for at se, om der er blevet rettet op mangle.</p> <p>Trappen til beboerhjørnet og blomsterhandleren er blevet udskiftet i sommerens løb. Bestyrelsen havde modtaget tilbud om hhv. in situ støbning af trapperne og opsætning af forstøbte trapper. Bestyrelsen besluttede sig for den forstøbte trappe og mener ikke, at de aktuelle trapper bestående af blokke er i overensstemmelse med det lovede. Bestyrelsen forlanger at få trapperne lavet om, så de rent faktisk er helstøbte.</p>
9.	Generalforsamling	Beslutning	20.00	<p>Conni og Mette havde arbejdet med vedligeholdelsesplanen, som blev fremlagt. Der udspandt sig en diskussion om prioriteringen af vedligeholdelsesopgaverne, herunder den kommende udskiftning af ejendommens vinduer. Samtidig skal foreningen omlægge det ene af sine lån, og det blev diskuteret, hvorvidt omlægningen bør kobles sammen med en forhøjelse af lånet for at skabe luft til vedligeholdelsesopgaverne. Det blev besluttet at holde et ekstraordinært bestyrelsesmøde tirsdag den 25. august for at fortsætte diskussionen.</p>
10.	Henvendelse vedr. tidligere køb af en af foreningens lejligheder	Beslutning	20.50	<p>En andelshaver har bedt foreningen om at få dækket sine udgifter til lovliggørelse af el i en lejlighed, vedkommende i sin tid købte af foreningen. Der blev i sin tid lavet el-tjek, og installationerne blev erklæret for lovlige. Conni undersøger, om der er tale om en fejl fra elektrikerens side, eller de dengang lovlige installationer, siden er blevet ulovlige. Foreningen dækker kun udgifterne, hvis det er en fejl, at installationerne i sin blev erklæret for lovlige.</p>
11.	Eventuel		20.59	<p>Kommende bestyrelsesmøder 17/9 og 8/10. Ekstraordinært møde om låneomlægning og vedligeholdelsesplan 25/8. Budget- og regnskabsmøde 2/9. Generalforsamling 11/11.</p>