

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 15. december 2016, kl. 18



<b>Deltagere:</b> Mette, Peter, Stine, Bent, Nicolai, Else og Conni <b>Afbud:</b> Flemming og Andreas		<b>Mødeleder:</b> Conni <b>Referent:</b> Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Godkendt med et ekstra punkt 5.
2.	Valg af referent	Conni blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 24.11.2016 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<b>Hjemmeside:</b> Mette mangler kun at uploade referatet fra GF, hvilket gøres i den kommende weekend. <b>Installation af chip bag dørtelefonen:</b> Afventer den endelige aflevering. <b>Opfølgning på sag vedr. vandskade:</b> Efter henvendelse fra foreningens advokat mener andelshaver fortsat ikke, at ansvaret for vandskade i kælder fra overliggende badeværelse er hans ansvar. Bestyrelsen besluttede at næste skridt er, at der udtages stævning. <b>Altanudvalget:</b> Intet nyt. <b>Ny pc'er til kontoret:</b> PC'er er købt og installeret. <b>Gennemgang af fordøre:</b> Udsat. <b>Koldvandsinstallationer LE5:</b> Peter har påbegyndt gennemgangen i LE 5, og den afsluttes i januar 2017. <b>Arbejdsweekend 2017:</b> 29. og 30. april. <b>Julegave personale:</b> Stine køber julegaver og skriver julekort. Conni sørger for blomster til administrator. <b>Granskning:</b> Conni beder advokat om at udarbejde en opdateret granskning af foreningens økonomi, idet det fortsat vurderes at den er gavnlige ifbm. køb og salg.
5.	Udtrædelse af bestyrelsen.	Idet Andreas fraflytter foreningen udtræder han af bestyrelsen. Bent indtræder på den ledige plads.
6.	Opgaver det kommende år	Udsat.
7.	Korttidsudlejning - regler	Nyt udkast udsat.
8.	Trapperenovering	Mette, Peter og Conni gennemgår de 7 trappeopgange den 18. december. Mette og Conni deltager i afleveringsforretningen den 19. december sammen med rådgiver og entreprenør.

<b>9.</b>	Salg	Stine og Mette har afholdt velkomstmøde for de sidst ankommende til foreningen. Lejelejlighed er lige blevet afleveret, og der igangsættes nu vvs- og el-tjek samt vurdering.
<b>10.</b>	Udfordringer med sølvfisk	Udsat.
<b>11.</b>	Henvendelse vedr. kompostering og økohaver på affaldspavilloner	Andelshaver har foreslået at AB Njal begynder at komposterer det grønne affald som et led i Miljøstyrelsens affaldsplan for 2022. Desuden foreslås det, at der laves øko-haver oven på affaldspavillon-tagene i den kommende arbejdsweekend. Bestyrelsen støtter helt klart tiltag hvor så meget affald som muligt sorteres med henblik på genanvendelse. I løbet af 2017 indfører Københavns Kommune dog sortering af bioaffald, så det er et spørgsmål om tid før det også er en realitet i AB Njal. I den forbindelse vil der blive opstillet bioaffaldscontainere i gården, og der vil blive uddelt en lille spand til indendørs brug sammen med specielle bioaffaldsposer til hver lejlighed. Med hensyn forslaget om at etablere øko-haver ovenpå affaldspavillonerne, er det et projekt som Generalforsamlingen skal tage stilling til, og derfor foreslås det også, at man evt. udarbejder et forslag til fremlæggelse på næste ordinære generalforsamling. Hvis der er flertal for projektet, skal der søges om byggetilladelse hos kommunen, før det kan igangsættes.
<b>12.</b>	Overtrædelse af reglerne for korttidsudlejning	Udsat da Flemming har meldt afbud til mødet.
<b>13.</b>	Kreditaftale - Nykredit	Nykredit har gjort opmærksom på, at foreningen fremadrettet skal betale negativ rente af indestående over 3 mio. kr. Med vejledning fra advokat Henrik Qwist opretter foreningen endnu en konto, således at der først betales negativ rente når indestående overstiger 2 * 3 mio. kr.
<b>14.</b>	Henvendelse vedr. anvendelse af areal på 6. sal	En andelshaver med sammenlagt 5. og 6. sal har forespurgt om muligheden for at få lov til at benytte arealet på 6. sal-repos og inddrage det i lejligheden. Idet de 2 6. sale allerede er sammenlagt ser bestyrelsen positiv på, at de få m2 frem til udluftningsboks udnyttes og inddrages. Bestyrelsens godkendelse forudsætter at andelshaver betaler for autorisret opmåling og de ekstra m2. Desuden vil kommune skulle godkende ny brandudgang samt alle øvrige ændringer.
<b>15.</b>	Eventuelt	Kommende bestyrelsesmøder: 12/1, 2/2, 23/2, 16/3, 6/4, 27,4. Arbejdsweekend 2017 den 29. og 30. april.