

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 2. august 2018, kl. 18.00



Deltagere: Bent, Ronnie og Conni		Mødeleder: Conni
Afbud: Peter, Mette og Nicolai, Jesper. Mette dog på telefon under pkt. 9 og 10.		Referent:
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Godkendt.
2.	Valg af referent	Ronnie.
3.	Godkendelse af referat	Godkendelse af referatet fra den 25.06.2018.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Affald: Udsat</p> <p>Opshining af trapperne: Conni, Bent, Meincke og Ronnie laver gennemgang af de resterende 20 opgange.</p> <p>Ny Airbnb-aftale: Udsat</p> <p>GDPR/Persondataforordning: Bestyrelsen er i gang med arbejdet. Der bliver indkøbt en makulator så vi kan skaffe os af med papir på en sikker måde. Ronnie tager kontakt til ABF med henblik på at undersøge hvad GDPR betyder for offentliggørelse af ventelister på foreningens hjemmeside.</p> <p>Voldgiftssagen: Intet nyt.</p> <p>Rammeaftale på byggeteknisk rådgivning: Intet nyt.</p> <p>Sunket gulv hos overbo: Bestyrelsen er blevet kontaktet af to andelshavere på 5. sal. hvor gulvet har sat sig, muligvis pga. af fjernelse af bærende væg på 4. sal. Bestyrelsen har bedt andelshaver der har fjernet væg om at indhente udtalelse fra sin rådgiver. Når denne forelægger, tager bestyrelsen stilling til hvad der videre skal ske i sagen. På næste bestyrelsesmøde tages det op, hvorvidt der fremadrettet er hensigtsmæssigt at der fortsat gives tilladelse til at fjerne bærende vægge.</p>
5.	Salg	Ved vurderingen af den næstkommende lejelejlighed deltager Meincke, Bent og Ronnie med henblik på at der skabes sammenhæng mellem fraflytningsrapporten og vurderingsrapporten. Arbejdet med ventelisten og salgsprocessen genoptages i løbet af efteråret.
6.	Vinduesprojektet	Meincke og Conni har i sommerferien holdt det første indledende møde med rådgiver omkring bl.a. placering af skurby, møde-kadence og forventninger til bestyrelsens deltagelse i arbejdet med udbudsmaterialet. <p>Der afholdes endnu 3 møder med rådgiver, hvor der arbejdes med udbudsmaterialet. Her deltager Mette, Bent, Peter og Conni den første time, og den øvrige bestyrelse den resterende ½ time. På næste bestyrelsesmøde går vi i gang med at arbejde med listen fra rådgiver over beslutninger der skal tages ifbm. vindues- og altanprojektet. I første omgang skal vi have fokus på farve på vinduer i gården, beplantningen, samt omfanget af renoveringen</p>

		af hoveddørene. Til det arbejde laver Ronnie en oversigt over, hvordan de 27 opgangsdøre ser ud nu, men det mål at vi kan få dem ensrettet.
7.	Altanprojektet	<p>Der er kommet en hel del spørgeskemaer ind, men vi mangler stadig svar fra 72 andelshavere. Fristen for svar er den 15. august, hvor Conni og Ronnie kigger ønskerne igennem, således at bestyrelsen på det kommende møde kan tage stilling til hvorvidt det er relevant at der arrangeres symmetrimøder.</p> <p>Der er henvendelse fra 2 lejere vedr. mulighed for altan – punktet udskydes til næste bestyrelsesmøde.</p> <p>Der er allerede nu en del henvendelser og spørgsmål fra andelshavere omkring altan, og fremover er det Ronnie der tager sig af disse henvendelser.</p> <p>Bestyrelsen er blevet gjort opmærksom på, at der er andre afskrivningsmodeller, end den der blev vedtaget på den ekstraordinære GF, og det overvejes hvorvidt der eventuel skal arbejdes med at ændre afskrivningsperioden.</p> <p>Conni beder advokat Henrik Qwist om at udarbejde udkast til bindende aftale med andelshavere der ønsker altan, følgebrev. Desuden skal vi have den endelige rådgiveraftale med Gaihede på plads.</p>
8.	Generalforsamlingen november 2018	Ny valuarvurdering, vedligeholdelsesplan - intet nyt.
9.	Ansøgning om fremleje og i gangsætning af salg	Bestyrelsen har været kontaktet hen over sommeren omkring ønske om salg og fremleje samtidig. Her er det bestyrelsens helt klare opfattelse, at for at kunne fremleje skal man for det første bo i lejligheden og for det andet have til hensigt at flytte tilbage. Selv om andelshaver ikke længere ønsker at fremleje, men har valgt at sætte gang i salgsprocessen, er bestyrelsen enig om at det ikke er hensigtsmæssigt at der er tvivl om tolkningen af vedtægterne, og Conni bede foreningens advokat om at komme med et udkast til nye vedtægter vedr. fremleje, som kan komme til afstemning på den kommende generalforsamling.
10.	Installation af Bekey i opgange	<p>Foreningen er endnu engang blevet kontaktet af Bekey samt Københavns Kommune, som ønsker at indføre det elektroniske nøglesystem for borgere, der modtager hjælp fra den kommunale hjemme- og sygepleje.</p> <p>Indførelsen af det elektroniske nøglesystem skal sikre, at kommunens hjemmepleje kan komme hurtigt og sikkert ind hos borgere – bl.a. i forbindelse med respons på nødkald. Det betyder, at der ved indgangspartiet til opgangen skal monteres en chip inde i det nuværende dørtelefonanlæg. Med det nye system kan kommunens hjemmepleje låse op med deres mobiltelefon, idet de får tildelt en digital nøgle, som kun kan anvendes med en privat adgangskode og i bestemte tidsperioder. Derved kan kun personer med betroet adgang åbne døren.</p> <p>Efter montering af det elektroniske nøglesystem, kan alle fortsat benytte de almindelige nøgler til opgangen.</p> <p>Udover ansøgning til den konkrete opgang er der også et tilbud om gratis installering i de øvrige opgange. Bestyrelsen har tidligere taget beslutning om installering af Bekey, men det lykkes ikke på daværende tidspunkt. Aftalen blev underskrevet, og Meincke bliver kontakt på opgaven.</p>
11.	Eventuel	<p>Kommende bestyrelsesmøder: 23/8 og 13/9-2018.</p> <p>Øvrige: Budget- og regnskabsmøde 26/9, Ordinær generalforsamling 28/11-2018.</p>