

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 23. august 2018, kl. 18.00



Deltagere: Bent, Ronnie, Jesper, Peter, Mette, Nicolai og Conni Ronnie deltog ikke under punkt 10.		Mødeleder: Conni Referent: Jesper
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Besøg hos AB Njal/Saga og AB Bergthora	De to naboer har hhv. røde og hvide vinduer på gårdsiden, og idet vi står overfor at skulle tage beslutning omkring farve på vinduer i gården, gav det god inspiration.
2.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt med 2 ekstra punkter vedr. fremleje og henvendelse vedr. fuld salgsproces ved overdragelse af en del af andelslejlighed.
3.	Valg af referent	Jesper blev valgt.
4.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 02.08.2018 blev godkendt.
5.	Orientering og opfølgning	<p>Affald: Idet det pt. går rimeligt med alle containerne i gården, sættes denne opgave på stand-by til der er mere tid.</p> <p>Afslutning af trapperenoveringen: Den sidste rate er betalt, men der er dog tilbageholdt, hvad der svarer til en uges arbejde, da foreningen har brugt rigtig lang tid på at få det hele afsluttet. Mette følger op hos rådgiver omkring den underskrevne afleveringsprotokol af sidste etape, da vi ikke har fået en kopi.</p> <p>Opshining af trapperne: Gennemgangen af sidste trapper blev fordelt, og alle melder tilbage til Conni med resultatet.</p> <p>Ny skatteaftale omkring korttidsudlejning: De nye skatteregler betyder, at hvis man udlejer gennem et bureau, som har en aftale om automatisk indberetning med Skat, så må man udleje 70 dage om året i stedet for blot 30 dage, hvis man benytter et bureau, som ikke indberetter til Skat. Bestyrelsen besluttede at fastholde vedtægternes max. grænse på 49 dage om året.</p> <p>GDPR/Persondataforordning: Ventelisterne på hjemmesiden skal ændres, idet de nu indeholder personfølsomme data. Vi ønsker fortsat at have listerne på siden, og en mulighed kunne være, at der i stedet for navn står det nummer man får oplyst af administrator, når man skrives op. Ronnie arbejder videre med det.</p> <p>Voldgiftssagen: Entreprenør og deres rådgivere er kommet med et forslag til et granulat (papiruld), som de mener, kan sprøjtes ind, så det ikke bliver nødvendigt med stillads og fjernelse af tag for at udbedre de mangler, foreningen har påpeget i taget. Qwist har sendt deres forslag videre til foreningens egen rådgiver, Cowi, som skal komme med en udtalelse desangående.</p> <p>Rammeaftale på byggeteknisk rådgivning: Udsat</p> <p>Eksklusion: Idet andelshaver ikke har afleveret nøgler inden for fristen, er sagen sendt videre til fogedretten.</p> <p>Korttidsudlejning: Bestyrelsen har fulgt op på andelshaver, der havde overskredet grænsen på 49 dages korttidsudlejning. Andelshaveren er blevet informeret om reglerne. Bestyrelsen kan med tilfredshed konstatere, at der ikke har været andre tilfælde af overskridelse af tidsgrænsen.</p> <p>Rotter: Kommunen har påbudt foreningen at få repareret brønd i gården mod Artillerivej, hvilket Meincke straks har sat i værk.</p> <p>Nye circon-ventiler på det varme vand: Andelshaver har henvendt sig vedr. skade på ting i kælderrum, som menes at kunne henføres til arbejdet med de nye ventiler. Meincke tager sig af sagen.</p>

		Facebookgruppen AB Njal: Gruppen er gjort privat på opfordring af medlem, så det kun er medlemmer af gruppen, der kan se, hvad der bliver skrevet.
6.	Salg	<p>Pt. har foreningen 3 lejligheder til salg. Idet der er en del fradrag i vurderingsrapporterne, når der sælges tidligere lejelejligheder, skal der kigges nærmere på, hvorvidt der kan strammes op, når der laves fraflytningsrapporter. Meincke deltager derfor i den kommende vurdering af lejelejlighed.</p> <p>Peter og Mette laver en status på, hvor mange nye andelshavere, der skal inviteres til velkomstmøde.</p> <p>Ændringsforslaget fra administrator om en frist på en måned til at betale gebyr for optegnelse på venteliste blev godkendt af bestyrelsen.</p> <p>Der er fortsat en endnu ikke afsluttet salgssag, hvor der er uenighed mellem køber og sælger omkring fradrag for mangler. Idet køber ikke ønsker at anlægge sag eller indgå forlig efter en længere periode besluttede bestyrelsen, at det tilbageholdte beløb udbetales til sælger.</p> <p>Arbejdet med salgsprocessen og ventelister er fortsat udsat.</p>
7.	Vinduesprojektet	<p>Rådgiver har udarbejdet en lang liste over beslutninger, bestyrelsen skal træffe ifbm. vindues- og facadeprojektet. Særlig fokus:</p> <ol style="list-style-type: none"> Der er en risiko for, at alle planter i gården dør ifbm. facaderenovering. Pt. afventer vi svar fra Gaihede omkring plads til klatreplanter på trappetarne efter opsætning af altaner. Det blev desuden besluttet, at vi skal have konsulteret en gartner, hvorvidt det fx er relevant, at de største klatreplanter klippes ned, graves op eller andet. Bestyrelsen vil gerne beholde den røde farve på vinduerne i gården, som vil se pæn ud, og samtidig vurderes det, at det er en god ide ikke at lave gårdens samlede visuelle udtryk fuldstændig om i forbindelse med vindues- og altanprojektet. Bestyrelsen kiggede på billeder af samtlige hoveddøre for at få et overblik over, hvordan de ser ud på nuværende tidspunkt. Bestyrelsen vil gerne have sprosserne sat på de to steder, hvor der mangler. De to erhvervslejemål forbliver, som de er. Håndtagene skal ensrettes. Vi vil gerne have knop udenpå og håndtag indenfor. Omkring dørlåse-systemer skal der hentes pris hjem på hhv. briksystem, elektronisk nøgle og konventionelle nøgler. Faktorer som indkøbspris, driftsudgifter, anvendelighed og adgang for plejepersonale hos dem, der har brug for det, indgår i overvejelserne.
8.	Altanprojektet	<p>Fristen er nu udløbet for tilkendegivelse af ønske om altan, og der er rigtig mange som har afleveret – også dem som ikke ønsker altan har gjort sig den ulejlighed at aflevere. Det giver bestyrelsen et rigtig godt udgangspunkt for det videre arbejde.</p> <p>Vi har i første omgang fokus på gadesiden, og Ronnie har på facadetegningen indsat alle dem som ønsker en altan på gadesiden. Umiddelbart konkluderer bestyrelsen, at der ikke er meget symmetri, og det ser ud til, at der bliver udfordringer med at få en byggeansøgning igennem på det foreliggende grundlag. Vi vil dog bede Gaihede om at komme med en vurdering af, om der er basis for at afholde symmetrimøder, og hvordan vi kommer videre herfra. Ønsker om tagaltan (6-</p>

		<p>sal) på gadesiden forventes ikke at kræve symmetri.</p> <p>Bestyrelsen har fået henvendelse fra lejere vedr. mulighed for altan. Her afventer vi, at vi kommer lidt længere i processen omkring bl.a. pris.</p> <p>På generalforsamlingen blev der vedtaget en afskrivningsmodel, hvor altanerne ikke afskrives de første 30 år, men først over de efterfølgende 30 år – dvs. at de først er nedskrevet efter 60 år. Bl.a. ABF kører med en anden afskrivningsmodel, men bestyrelsen er enige om, at vi fastholder den vedtagne model.</p>
9.	Generalforsamlingen november 2018	<p>Revisor er desværre forhindret i at deltage på hele budget- og regnskabsmøde den 26. sept. Tidspunkt for grundig gennemgang af regnskabet er derfor ændret til den 20. september, hvor også Thomas Lyng fra Administration Danmark deltager. Conni afklarer, hvorvidt Qwist kan deltage den 20. september, og Ronnie afmelder lokalebookningen den 26. september i Kulturhuset. Vi har modtaget udkast til den nye valuarvurdering, hvor der er en lille stigning i ejendommen værdi med ca. 1,5 %. Peter og Conni arbejder med udkast til vedligeholdelsesplanen inden næste møde.</p>
10.	Sunket gulv hos overboere	<p>Gulv er sunket hos 5. sal th. og tv., og der er sat fokus på, om det kan være sket ifbm. fjernelse af bærende væg hos underbo. Andelshavers byggerådgiver frasiger sig, at der er en direkte sammenhæng. Idet bestyrelsen ikke finder svaret tilstrækkelig belyst, blev det besluttet, at foreningens egen rådgiver bør undersøge forholdene nærmere. Desuden hentes der pris hjem på at få belyst konsekvenserne af fjernelse af bærende væg i ejendommen fremadrettet. Conni kontakter Cowi.</p>
11.	Ønske om fremleje	<p>Andelshaver har bedt om dispensation fra 2 års-reglen for fremleje, hvilket bestyrelsen desværre ikke kan give. Conni svarer andelshaver.</p>
12.	Halvpartsoverdragelse	<p>Adelshaver stiller spørgsmål til proceduren ved overdragelse af halvpart af lejlighed, hvor der er udgifter forbundet med VVS- og el-tjek og vurderingsrapport. Bestyrelsen har for nogle år siden besluttet, at det at skrive en yderligere person på andelsbeviset, betragtes som et salg med de tilhørende aktiviteter, og mener der ikke er anledning til at ændre det. Proceduren giver tryghed for den som køber sig ind, og beløbet er forholdsvis lille ifht. værdien af købet. Mette svarer andelshaver.</p>
13.	Eventuelt	<p>Kommende bestyrelsesmøder: 6/9, 27/09, 11/10, 1/11, 13/11 og 26/11. Øvrige: projektmøde den 3. og 27. september, 9. oktober samt 13. november (alle), Budget- og regnskabsmøde den 20. september kl. 17.30, Ordinær generalforsamling 28/11-2018.</p>