

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 6. september 2018, kl. 18.00



<b>Deltagere:</b> Bent, Ronnie, Jesper, Peter, Mette, Nicolai og Conni <b>Afbud:</b>	<b>Mødeleder:</b> Conni <b>Referent:</b> Mette	
Emne	Beslutning og hvem gør hvad?	
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt med ekstra punkt (pkt. 9) vedr. skader på opgange i forbindelse med fraflytning (2 sager).
2.	Valg af referent	Mette blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referat af bestyrelsesmødet den 28. august 2018 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<b>Afslutning af trapperenoveringen:</b> Mette beder rådgiver om at fremsende kopi af den underskrevne afleveringsprotokol for etape 5. <b>Opshining af trapperne:</b> Bestyrelsen har nu gennemgået malerarbejdet i samtlige opgange. Conni sørger for at fremsende de mange observationer af mangler til maleren. <b>GDPR/Persondataforordning:</b> Udsat. Ronnie følger op med administrator på muligheden for at navne på ventelisterne udskiftes med et nummer. <b>Voldgiftssagen:</b> Intet nyt. <b>Rammeaftale på byggeteknisk rådgivning:</b> Udsat. <b>Sunket gulv hos overboer:</b> Intet nyt. <b>Tilrettede vedtægter efter ekstraordinær GF:</b> Vi mangler at få opdateret vores vedtægter jf. beslutninger på den ekstraordinære generalforsamling den 13. juni 2018. Mette sørger for at få dem lagt på hjemmesiden.
5.	Salg	Vi har modtaget endnu en opsigelse af et lejemål, som foreningen skal i gang med at sælge. I budgettet for 2018/2019 indgår nu salgsindtægter af i alt 5 lejelejligheder. Peter og Mette følger op på behov for nyt velkomstmøde.
6.	Vinduesprojektet	Bent, Peter, Conni og Mette har holdt bygherremøde med rådgiver på vindues- og facadeprojektet den 3. september 2018. Rådgiver er kommet rigtig godt i gang, og både tidsplan og forventet budget holder fortsat. Bestyrelsen har foreslået, at vi starter med vinduesudskiftningen på gårdsiden i stedet for gaden, da det er her vinduerne trænger mest, men også at renoveringen af facaden forventes at være den del af projektet, som kræver mest af vores "tålmodighed", og derfor er det rart at få det overstået først. Det betyder også, at opsætningen af altaner i gården kan starte næsten et år tidligere, hvilket er et stort plus, da det forventes, at vi får en del altaner på gårdsiden.  Efter at have kigget på fugetyper på naboejendommene besluttede bestyrelsen, at der skal renoveres med en såkaldt "rygfuge". Der var også enighed om, at gårdfacaden kun skal have én farve, at der skal opsættes stikkontakter ved alle bagtrapper til bl.a. julelys, at der sættes friskluftsventiler i alle vinduer til både gård og gade. Idet der ikke er krav til særskilt redningsåbning fravælges dette. Omkring nye altandøre på gaden, bedes der i første omgang om en pris på både døre, der åbner op ud på altanen og ind i lejligheden. Der arbejdes videre med to af de fabrikater, som vi har

		<p>valgt prøvevinduer fra.</p> <p>Særligt renoveringen af facaden i gården må forventes at gå hårdt ud over den nuværende beplantning. Noget af beplantningen kan muligvis reddes, og vi skal have talt med en gartner omkring muligheder, hvilket Conni tager fat på. Der er dog ingen tvivl om, at vi skal have indarbejdet ny beplantning i den kommende vedligeholdelsesplan. Conni og Mette finder de tegninger, som rådgiver efterspørger. Der skal tages stilling til, hvorvidt der skal laves noget på skorsten i gården ved erhvervslejemål i Leifsgade, og her kunne det være relevant at Cowi kom på banen allerede nu, hvilket Conni også tager fat på.</p>
7.	Altanprojektet	<p>Ronnie, Conni og Mette har holdt bygherremøde med rådgiver på altanprojektet den 4. september 2018.</p> <p>Vi skal have afsluttet arbejdet med rådgiverkontrakter på altanprojektet, som både rådgiver og advokat vil gennemgå yderligere.</p> <p>På bygherremødet kom vi frem til, at det vil være hensigtsmæssigt, at det først forhåndsafklares med kommunen, hvad der kan tillades på gadesiden (6. sale og tagterrasser afklares senere). Mette og Ronnie havde derfor forud for bestyrelsesmødet udarbejdet og fremsendt et oplæg til brev til andelshavere vedr. altaner på gadesiden. Det blev besluttet, at opkræve 1.000 kr. hos andelshavere, der ønsker at mulighed for altan mod gaden skal indgå i byggeansøgning til kommunen, til dækning af udgift til byggeansøgning. Mette beder rådgiver tilrette tegning vedr. gadealtaner. Ronnie og Mette arbejder videre med brevet.</p> <p>På baggrund af de svar, vi har modtaget vedr. altanønsker på gadesiden, er der kun symmetri meget få steder. I forbindelse med brevet til andelshavere udarbejder vi en tegning, hvoraf det fremgår, hvor det er muligt at få altaner, og hvor rådgiver vurderer, der er symmetri. Andelshavere, der ønsker altan mod gaden, kan derfor af denne tegning se, om der er symmetri, der hvor de ønsker altan.</p> <p>Det blev aftalt med rådgiver og advokat, at der udarbejdes en detaljeret projektplan og udkastet er modtaget kort før bestyrelsesmødet, så det er aftalt, at Ronnie, Conni og Mette gennemgår den.</p>
8.	Generalforsamlingen november 2018	<p>Budget- og regnskabsmøde afholdes i Beboerhjørnet i stedet for i Kulturhuset, da vi med kort varsel er lykkedes med at flytte mødet fra den 27. september 2018 til 20. september 2018, idet revisor Thøger Rude Andersen er blevet forhindret i at deltage den 27. september. Både advokat Henrik Qwist og Thomas Lyng fra Administration Danmark deltager. Nicolai sørger for forplejning. Vedtægtsændring omkring fremleje og udkast til vedligeholdelsesplan er udsat til bestyrelsesmødet den 27. september.</p>
9.	Skrammede opgange (2 sager)	<p>Bestyrelsen har modtaget to henvendelser fra andelshavere, som har observeret, at 2 forskellige opgange er blevet voldsomt skrammet i forbindelse med fraflytninger. Conni beder om tilbud på udbedring af skaderne – og dette danner grundlag for, at administrator opkræver til dækning af udbedring af skaderne dette i forbindelse med opgørelsen.</p>
10.	Eventuelt	<p><b>Kommende bestyrelsesmøder:</b> 27. sept., 11. okt., 1. nov., 13. nov. og 26. nov.  <b>Øvrige:</b> projektmøde den 3. og 27. september, 9. oktober, samt 13. november(alle), Budget- og regnskabsmøde den 20. sept. kl. 17.30, Ordinær generalforsamling 28. nov. 2018.</p>