

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 27. september 2018



<b>Deltagere:</b> Bent, Ronnie, Jesper, Peter, Mette, Nicolai og Conni. Bent og Conni deltog ikke under punkt 5 - honorering af bestyrelsen. <b>Afbud:</b>		<b>Mødeleder:</b> Conni <b>Referent:</b> Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	Dagsorden blev godkendt.
2.	<b>Valg af referent</b>	Conni blev valgt.
3.	<b>Godkendelse af referat</b>	Referatet fra den 6.09.2018 blev godkendt og underskrevet.
4.	<b>Orientering og opfølgning</b>	<b>Opshining af trapperne:</b> Opgaven er nu afsluttet. <b>GDPR/Persondataforordning:</b> Makulator er indkøbt. Ronnie følger op hos administrator omkring mail til dem, som står på ventelisterne omkring deres accept. Conni følger op på nye mailadresser til bestyrelsen, så der ikke fremadrettet benyttes webmail. Et par af naboforeningerne har advokat på opgaven, og vi hører nærmere om, hvilke tiltag de gør ifbm. den nye lovgivning. <b>Voldgiftssagen:</b> Intet nyt. <b>Rammeaftale på byggeteknisk rådgivning:</b> Intet nyt. <b>Sunket gulv hos overboer:</b> Foreningens rådgiver besigtiger først i oktober lejlighederne, der er berørt. <b>Tilrettede vedtægter efter ekstraordinær GF samt husorden:</b> Mette sikrer, at både nye vedtægter og husorden kommer på hjemmesiden. <b>Nøglebokse:</b> Det er ikke tilladt at sætte nøglebokse op på til håndværkere, ifbm. korttidsudlejning mm. på opgangsdøre eller murværket. Boksene fjernes og ejer dækker eventuelle udgifter til opretning. <b>Bryggenet:</b> Bryggenets aftale med Dansk Kabel TV udløber 31.12.2018, og der forhandles pt. med ny leverandør.
5.	<b>Generalforsamlingen november 2018</b>	Udkast til vedligeholdelsesplan for 2018-2028 blev gennemgået og tilrettet. Der er ikke store ændringer ifht. sidste år, og der er planer for i alt 61,4 mio. kr. over de næste 10 år. Der er enighed om, at når vindues- og facadeprojektet er afsluttet, skal der udarbejdes en ny, hvor der bl.a. skal mere fokus på rørføringer og varmeanlæg.  Bestyrelsen er enig om at foreslå Generalforsamlingen, at både andelskrone og boligafgift i det kommende år holdes uændret. Vi er lige nu i gang med et meget stort vedligeholdelsesprojekt, og voldgiftssagen er endnu ej afsluttet. Budgettet for det kommende år indeholder en ekstraordinær stor indtægt på næsten 4,7 mio. kr. fra salg af lejelejligheder, og bestyrelsen syntes, at det skal komme alle til gode i år med en 0-stigning i boligafgiften.  Efter en nærmere gennemgang mener bestyrelsen, der ikke pt. er behov for en opstramning af vedtægterne omkring fremleje. Vi skal have et punkt på dagsorden, hvor bestyrelsen bemyndiges til at omlægge det sidste lån med renteswap, såfremt det vurderes som hensigtsmæssigt før det løber ud 31.12.2020. Qwist bedes om at udarbejde udkast til motivation,

		<p>når han er tilbage fra ferie. Desuden skal der orienteres om både vindues- og facadeprojektet samt altanprojektet. Mette sikrer, at den endelige dagsorden kommer på plads, ligesom hun får gjort orientering om voldgiftssagen færdig.</p> <p>Jesper og Nicolai ønsker desværre ikke at genopstille til den kommende bestyrelse idet begge pt. arbejder rigtig meget, og vi skal have fundet 2 nye bestyrelsesmedlemmer og evt. også 2 suppleanter.</p> <p>Bestyrelsen indstiller til Generalforsamlingen, at Conni honoreres med 60.000 kr., Bent med 15.000 kr. og øvrige bestyrelsesmedlemmer med det skattefrie beløb på 3.750 kr. Mette motiverer indstillingen på generalforsamlingen.</p> <p>Plakaten har Mette lavet færdig, og Jesper bestiller kaffe, te og smørrebrød samt mad til bestyrelsen og rådgivere.</p>
6.	<b>Salg</b>	<p>Pt. har foreningen 4 lejelejligheder som skal sælges, og salgsprocessen er godt i gang på de 3 første. Peter følger op på det kommende velkomstmøde til næste bestyrelsesmøde.</p> <p>Køber af andelslejlighed har henvendt sig ifbm. frigivelse af tilbageholdt beløb ved indsigelse, hvor der var gået over et ½ år, hvor køber og sælger ikke kunne komme frem til en løsning, og fremhævet at der er tale om brud på vedtægterne, at bestyrelsen har misbrugt sine beføjelser, og at der fejlagtigt er skrevet i referatet, at køber ikke har ønsket at indgå forlig. Bestyrelsen er ked af, at beslutningen opfattes som i strid med vedtægterne. Normalt løser administrator de sager, der vedrører indsigelser ifbm. køb, men i dette tilfælde, hvor ingen af parterne ønsker at anlægge sag, har administrator og bestyrelsen haft foreningens advokat inde over, og han siger, at køber skal udtage stævning mod sælger, hvis køber vil fastholde indsigelserne, såfremt der ikke kan opnås forlig. Jesper og Conni inviterer køber til et møde, så der kan blive rettet op på misforståelsen. Samtidig beder Conni administrator om at skriftliggøre deres og foreningens procedure omkring indsigelser, så ingen fremadrettet er i tvivl om processen.</p>
7.	<b>Vinduesprojektet</b>	<p>Der har været afholdt byggemøde, hvor de sidste detaljer til udbudsmaterialet kom på plads. 1. udkast til hele udbudsmaterialet modtages fredag den 5. okt. sent og det videresendes til alle, og er der bemærkninger sendes de til Bent, Peter, Mette og Conni, som deltager i byggemødet den 9. oktober.</p>
8.	<b>Altanprojektet</b>	<p>Ronnie og Conni følger op på tilbagemeldinger omkring ønske om altan på gadesiden, når fristen udløber. Conni får kontrakten på plads omkring rådgiver på de almindelige altaner. Rådgiverkontrakten med tagterrasser udskydes, hvilket også gælder for gennemgang af forslag til procesplan.</p>
9.	<b>Afståelse af erhvervslejemål.</b>	<p>Et af erhvervslejemålene har bedt om afståelse til anden lejer. Idet der ikke er nogen afståelsesret i lejekontrakten, kan bestyrelsen desværre ikke efterkomme ønsket.</p>
10.	<b>Skader på opgang ifbm. ombygning.</b>	<p>Bestyrelsen har modtaget en henvendelse omkring skader på opgangen og hoveddør ifbm. med ombygning. Jesper og Conni følger op hos andelshaver, der har bygget om.</p>
11.	<b>Eventuelt</b>	<p><b>Kommende bestyrelsesmøder:</b> 11/10, 1/11, 13/11 og 26/11.  <b>Øvrige:</b> projektmøde den 9. oktober, samt 13. november(alle), ordinær generalforsamling 28/11-2018.</p>