

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 1. november 2018, kl. 18.00



Deltagere: Bent, Ronnie, Jesper, Peter, Mette, Nicolai og Conni Afbud:		Mødeleder: Conni Referent: Jesper
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt.
2.	Valg af referent	Jesper blev valgt som referent.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 11.10.2018 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>GDPR/Persondataforordning: Ronnie har oprettet nye mailadresser til Conni og Ronnie. Resten af bestyrelsen får adresser i løbet af de næste uger. Vi laver også adresser til vinduesprojektet og til altanprojektet.</p> <p>Voldgiftssagen: Et forsøgsprojekt med papiruld går i gang i en femtesalslejlighed i uge 45. Meincke kigger forbi og beser processen. Vi sørger for, at der bliver taget billeder af skunkene, som de er nu, inden forsøget går i gang. Vi skal sikre os, at der er adgang til eventuelle ventiler.</p> <p>Rammeaftale på byggeteknisk rådgivning: Intet nyt.</p> <p>Sunket gulv hos overboer: Vi afventer den endelige rapport.</p> <p>Skader på opgang: Andelshaveren, som er blevet inviteret til møde, har ikke responderet på invitationen. Bestyrelsen opfordrer til, at alle passer godt på vores nyrenoverede opgange.</p> <p>Hjemmeside: Hjemmesidens CMS-system skal opdateres, og det er en anelse for dyrt. Ronnie og Mette indhenter tilbud på at få overført indhold til nyt system.</p> <p>Budgetopfølgning pr. 30.9: Økonomien ser meget fornuftig ud. Der var en enkelt konteringsfejl, som nu bliver rettet, hvor udgifter til circon-ventiler nu bliver flyttet fra driftsbudgettet over i vedligeholdelsesbudgettet.</p> <p>Eksklusionssag: Sagen er sendt videre til fogedretten. Der er berammet møde i fogedretten den 15. november.</p> <p>Opbevaring i opgange: På trods af at genstande i en opgang gentagne gange er blevet fjernet jvf. Husordenen, bliver de fortsat stillet sammesteds. Genstandene vil nu blive fjernet, og de kan hentes ved henvendelse på foreningens kontor i kontortiden.</p>

		<p>Venteliste: Pressen har haft fokus på, at ventelistegebyrer skulle være en væsentlig indtægtskilde for andelsforeninger. I AB Njal er prisen for at stå på venteliste 250 kr. om året, og den gennemsnitlige ventetid er mellem et til to år. Indtægten fra foreningens venteliste er cirka 50.000 kr. om året, som administratoren får for at administrere ventelisten.</p> <p>Huslejenævnet: Lejer har orienteret om, at foreningens påkrav om dækning af udbedringer ved fraflytning vil blive indbragt for Huslejenævnet. Bestyrelsen genvurderer skaderne.</p>
5.	Generalforsamlingen november 2018	<p>Mette har tilrettet dagsordenen. Qwist har godkendt vores omformulering omkring bemyndigelse til låneomlægning. Dagsorden og bilag skal være ude den 14/11, og skal derfor være klar den 12/11. Bilag vedr. orientering om vinduesprojektet vil blive eftersendt, da vi afventer tilbagemeldinger på udbud den 8/11. Det uddeles i weekenden den 17/18-11. Bestyrelsen indsamler fuldmagter i weekenden den 24/25-11. Bent køber slik, Jesper har bestilt forplejning hos Bryggens Spisehus. Conni skriver udkast til beretning til mødet den 13/11 på basis af bestyrelsens brainstorm.</p>
6.	Salg	<p>I forbindelse med salg er det konstateret, at der er opsat radiator uden tilladelse. Desuden mangler der forbrugsmålere på radiatoren. Bestyrelsen beder andelshaver om at fjerne eller lovliggøre radiatoren med udgangspunkt i tidligere beslutning på bestyrelsesmødet den 18/8-2015: "Bestyrelsen vil fortsat give tilladelse til, at der i forbindelse med sammenlægninger sættes en radiator op i det køkken, der nedlægges. Da det medfører en ændring af foreningens fælles installationer, vil det dog for eftertiden være foreningens VVS'er, der skal stå for opsætningen, ligesom det allerede er tilfældet, når en usolgt 6. sal sættes til salg."</p> <p>Desuden skal det klarlægges, hvor meget der skyldes i varme for den ekstra radiator. Bent følger op.</p> <p>Endnu en af foreningens egne lejligheder er nu solgt. Peter og Mette afholder velkomstmøde den 7. november.</p> <p>Bestyrelsen har bedt administratoren om et udkast til processen omkring indsigelser. Udkastet er modtaget, og vi vil bruge det ifbm. ny procesbeskrivelse for salgsproceduren.</p>
7.	Vinduesprojektet	<p>Rådgiver er udsendt 2 rettelsesblade som præciserer et par punkter i udbudsmaterialet, og vi afventer nu at tilbuddene kommer ind. Bestyrelsen beder Cowi afdække, om der kan findes en anden, mere elegant udsagningsløsning i grillbar.</p>
8.	Altanprojektet	<p>Rådgiverkontrakt for almindelige altaner er nu underskrevet. Ronnie præsenterede udkast til brev og skema til andelshaverne vedr. endelig tilkendegivelse af ønsker om altaner mod gårdsiden og tagterrasser. Ronnie, Conni og Mette mødes og tilretter og omdeler.</p> <p>Aftale om bygherre rådgivning på tagterrasseprojektet: Idet Gaihede kommer til at projektere projektet, er der brug for at foreningen får en uvildig bygherrerådgiver. Vi forsøger at få lavet en kontrakt med COWI om granskning af rådgivers arbejde.</p>
9.	Eventuelt	<p>Kommende bestyrelsesmøder: 13/11 og 26/11.</p> <p>Øvrige: Projektmøde 13/11 (alle), Ordinær generalforsamling 28/11-2018.</p>