



AB•NJAL

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 7. februar 2019

<b>Deltagere:</b> Bent, Ronnie, Peter, Mette, Jacob og Conni.		<b>Mødeleder:</b> Conni
<b>Afbud:</b>		<b>Referent:</b> Jacob
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	2 ekstra punkter tilføjes til dagsorden omkring Bryggenet (pkt.12) og flytning af rør på bagtrappe (pkt.13).
2.	<b>Valg af referent</b>	Jacob blev valgt.
3.	<b>Godkendelse af referat</b>	Godkendelse af referatet fra den 10.01.2019. Ingen yderligere kommentarer.
4.	<b>Orientering og opfølgning</b>	<p><b>GDPR/Persondataforordning:</b> Ronnie tager på kursus (formentlig i april) hos ABF, og vi skal generelt se på vores opbevaring af personoplysninger. Vi prøver at indsamle inspiration fra naboforeninger.</p> <p><b>Voldgiftssagen:</b> Plan1 arbejder nu på udkast til projektbeskrivelse på løsningsforslaget med papiruld i skunkene på 6. sal, da det er knapt med tiden vil Qwist se om det er muligt at rykke datoen for hovedforhandlingerne i Voldgiftsretten.</p> <p><b>Rammeaftale på byggeteknisk rådgivning:</b> Rammeaftale med Cowi blev underskrevet.</p> <p><b>Hjemmeside:</b> Mette har rykket, men vi har stadig ikke fået svar.</p> <p><b>Krav til dokumentation ved ansøgning om fjernelse af bærende vægge:</b> Mette har udformet en vejledning for beboere som planlægger større ombygninger. Vi diskuterede indholdet og udformning. Mette laver den færdig, og vi tager den op på næste møde. Den endelige version vil komme til at ligge under hjemmesidepunktet "Ombygning" på AB Njals hjemmeside.</p> <p><b>Defekte lamper i opgange:</b> Lamper sendes fra Tyrkiet i uge 5 og leveres hos El-forbindelsen i uge 6. De vil straks derefter begynde på udskiftningen af de defekte lamper.</p> <p><b>Velkomstbrev:</b> Jacob skriver et udkast inden næste møde.</p> <p><b>Indsats mod cykeltyveri i kælder:</b> Vi må i princippet gerne sætte overvågning op, bare ikke på gaden eller så vi filmer enkeltes døre. Vi går videre med ideen.</p> <p><b>Opfølgning på skader hos overbo ifm. fjernelse af bærende vægge:</b> Der skal udbedres skader hos overbo, og da vi ikke har hørt fra skadesvolder, tager bestyrelsen kontakt for at få udbedret skaden. Mette tager kontakt til overboen.</p> <p><b>Budgetopfølgning pr. 31.12:</b> Indtægterne ligger på niveau med budgettet, udgifterne en smule under. Salg af andele for 4 mio. Planlagt vedligeholdelse ligger noget under budget, men renoveringsprojektet er ikke gået i gang. Likviditet er lige nu 12,4 mio.</p> <p><b>Lugt fra grillbar:</b> Beboer har henvendt sig omkring dårlig lugt fra grillbar ifm. åben dør ud i gården. Administrator skriver til lejer, hvor det præciseres at døren skal holdes lukket.</p>

		<p><b>Bad hos lejer:</b> Lejer vil gerne have lavet bad for egen regning, og har spurgt ind til evt. godtgørelse ved fraflytning. Administrator har afklaret reglerne som er at udgifter afskrives over 10 år. Vi sender svar videre til lejer.</p> <p><b>Pressehistorie:</b> Vinduesleverandøren har bedt om tilladelse til at køre en nyhedshistorie på vores renoveringsprojekt. Vi giver vores tilladelse, men vil gerne se historien inden publicering.</p>
5.	<b>Vindues- og facadeprojekt</b>	<p>Vi diskuterede hvornår lån skal hjemtages. Foreløbig er renten faldende, men det er fortsat relevant, at kreditforeningsinstituttet overvåger. Vi har formentlig ikke brug for lånet før i efteråret.</p> <p>Møde med Nykredit 2. maj. Conni følger op.</p> <p>Mette har præsenteret beboerinformationsbrev for Gaihede, og det er klar til at blive omdelt.</p>
6.	<b>Salg</b>	<p><b>Standardisering af vvs- og el-syn:</b> Fremadrettet vil el-syn blive udført i standardiseret skema, Conni taler med vvs'eren, for at hører om vi også kan gøre det her.</p> <p><b>Velkomstmøde:</b> Velkomst til tre nye medlemmer. Peter ser på hvornår der er brug for et nyt møde.</p> <p><b>Genbrug af vurdering:</b> En beboer der flytter efter et par måneder i en lejlighed, spørger om han kan genbruge en vurdering. Vi forstår godt indvendingen, men vores vedtægter siger at der skal laves vurderinger ved alle salg. Bent skriver til beboeren.</p> <p><b>Administration Danmark om digital signatur ved køb og salg:</b> Administrator anbefaler at køber og sælger fremover underskriver digitalt via NemID. Det vil spare tid i postgangen. Vi ser positivt på forslaget, men synes at det er vigtigt at køber og sælger fortsat mødes fysisk.</p>
7.	<b>Arbejdsweekend</b>	<p>Bestyrelsen er enig om, at vi desværre må aflyse årets arbejdsweekend i foråret, idet gården bliver fyldt med stillads og vi får ikke borde og bænke op i 2019.</p> <p>Indsamling af cykler i kældrene og barnevogne i pavillonerne, fjernelse af sand i sandkasse og indsamling af glaskupler fra lamper i gård får vi Meincke til at klare. Hovedrengøring af opgange bestiller vi i efteråret, og den årlige opshining af opgange ser vi på når renoveringen er overstået.</p> <p>Et alternativ til arbejdsdagene er at holde et beboermøde med kaffe eller spisning for at få fx en opdatering på projektet. Vi hører også meget gerne fra beboere om forslag til et alternativt arrangement!</p>
8.	<b>Henvendelse vedr. larm om natten fra glascontainer</b>	<p>Beboer som bor tæt på en af glascontainerne har henvendt sig omkring tiltag der skal hindre at folk ikke bruger dem om natten. Idet det allerede står på containerne, kan vi appellere til at beboere undlader at smide glas ud om natten og i det hele taget tager hensyn i gården om aftenen og natten.</p>
9.	<b>Altanprojektet</b>	<p>Planen over altanønsker er videregivet til Gaihede som går videre til kommunen for at søge byggetilladelse.</p>

		<p>Vi skal kontakte lejere også og høre om deres interesse. Det gør vi når vi har hørt mere om byggetilladelse og har fået et mere præcist prisoverslag.</p> <p>Tilsvarende skal nye medlemmer gøres opmærksomme på at altanprojektet er i gang så de kan melde sig til.</p>
10.	<b>Henvendelse vedr. venteliste</b>	<p>En person på den eksterne venteliste mener at han er blevet forfordelt og vil gerne have sin tidligere plads tilbage fra før han blev rykket bakerst i februar 2018. Han har takket nej til en lejlighed, har glemt at svare en gang, og har en gang haft kortere ventetid end han mener er rimeligt. Vi undersøger sagen, idet vi ikke forstår hans nuværende placering da folk på den eksterne venteliste i AB Njal normalt får tilbudt en inden for 1 til 1½ år.</p> <p><i>Efter mødet: Administrator har undersøgt sagen, og det viser sig at vedkommende er blevet sat bakerst flere gange efter episoden februar 2018, og han er derfor også blevet opfordret af bestyrelsen til fremadrettet at være opmærksom når der bliver fremsendt tilbud.</i></p>
11.	<b>Forslag til vedtægtsændring</b>	<p>Bestyrelsen har bedt advokat om forslag til vedtægtsændring, således at referatet fra generalforsamlingen lægges på hjemmesiden og ikke sendes fysisk, hvilket både vil være tids- og økonomisk besparende for foreningen og en miljøbesparelse. Advokatens forslag lyder:</p> <p><b>Forslag til ny § 25, stk. 2:</b> "Referenten skriver referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet rundsendes ikke til foreningens medlemmer men vil være tilgængeligt på foreningens hjemmeside senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse."</p> <p>Vi godkendte uden kommentarer.</p>
12.	<b>Henvendelse vedr. Bryggenet.</b>	<p>En beboer klager over kvaliteten på Bryggenet. Ingen i bestyrelsen oplever tilbagevendende problemer. Vi anbefaler at man eksperimenterer med opsætning af router eller evt. skaffer en ny router. Vi håber at den nye leverandør (som Bryggenet har sendt brev om) vil virke bedre, og minder i øvrigt om at Bryggenet er et tilbud. Man er selvfølgelig altid velkommen til at søge andre udbydere.</p>
13.	<b>Ændring af rørføring på bagtrappe</b>	<p>En beboer har bedt om lov til at flytte på nogle vandrør på bagtrappen. Vi kan ikke give tilladelse til at man flytter på rør på trapperne, men kun i egen lejlighed.</p>
14.	<b>Eventuelt</b>	<p><b>Kommende bestyrelsesmøder i 2019:</b> 21./2., 14./3., 4./4., 25./4., 16./5.</p> <p><b>Ordinær generalforsamling 2019:</b> 20. november 2019.</p>