

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 22. august 2019



Deltagere: Mette, Bent, Ronnie, Jacob og Conni. Afbud:		Mødeleder: Conni Referent:
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Godkendt med pkt. 12 som ekstra punkt.
2.	Valg af referent	Conni blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 11.07.2019 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>GDPR/Persondataforordning: Intet nyt.</p> <p>Kabling til bryggenet: Pga. ferie mangler fejl fortsat at blive udbedret i en enkelt lejlighed.</p> <p>Skabelon til VVS-tjek: Jacob/Conni - udsat</p> <p>Ændring af de faste rørinstallationer: Bent følger op på færdiggørelse.</p> <p>GF 2019: Valuarvurderingen er modtaget, og vurderingen af ejendommen lyder på 460,6 mio. kr., hvilket svarer til en stigning fra sidste år på ca. 3 mio. kr. Conni arbejder på den sædvanlige oversigt over vurdering, andelskrone, gæld mm. for hovedparten af foreninger på Bryggen, til brug for bestyrelsens forslag til andelskrone. Desuden opstartes arbejdet med at reviderer vedligeholdelsesplanen.</p> <p>Udlejning af erhvervslejemål: Conni beder Qwist udarbejde udkast til lejekontrakt.</p> <p>Dispensation til opbevaring af barnevogn i opgang: Beboer har søgt om dispensation til at barnevogn står i opgangen under byggeprojektet, da det pt. er meget svært at komme frem i gården. Bestyrelsen kan ikke give dispensation idet brandmyndighederne fremfører at det er strafbart ikke at overholde gældende regler om trapper der skal benyttes som flugtvej i tilfælde af brand. Rådgiver er blevet bedt om at følge op på, at gården holdes bedst mulig ryddet, så vi alle fortsat kan benytte cykelkælder og pavillonerne til barnevogne.</p> <p>Venteliste: Andelshaver har henvendt sig på vegne af den de har opskrevet på ventelisten, idet vedkommende er blevet sat bagerst på listen, da der først er blevet sagt ja til køb af lejlighed, men derefter nej ifbm. at den er blevet tilbudt. For både bestyrelsen og foreningen er ventelisterne vigtige redskaber ifbm. salg. Alle på ventelisten har mulighed for at sige nej tak 3 gange før man må starte forfra på listen, selv om det både tager tid og giver noget ekstra administration, med det er bestyrelsens opfattelse at det kan fungere.</p>
5.	Hjemmeside	Den første beboerorientering fra Gaihede samt de nye ventelister er lagt op på hjemmesiden. På næste bestyrelsesmøde kigger vi på det første udkast til ny hjemmeside.
6.	Dispensation til rørføring på bagtrappe	I forbindelse med gennemgang af bagtrapperne er det konstateret, at andelshaver ved ombygning har ført ny rørføring på bagtrappen. Andelshaver beder om dispensation fra de gældende regler mod, at de nuværende plexirør udskiftes til stålrør. Jf. vedtægternes §10.1, er andelshaver berettiget til at lave ændringer inde i boligen, og bestyrelsen giver ikke dispensation til at der ændres i de fælles installationer eller der laves ændringer i lejlighederne som går ud over den enkelte lejlighed på trappeopgangene, klæder, facade mm. Andelshaver bliver bedt om at reetablerer, og samtidig skal der følges op på at der betales for forbruget af det varme vand for den periode rørføringen har været etableret. Er reetableringen ikke afsluttet med udgangen af oktober, vil bestyrelsen sikre at det bliver gjort.

7.	Klage over underbo	Andelshavere har for anden gang henvendt sig omkring manglende overholdelse af husorden omkring støj fra fester og vaskemaskine om natten samt korttidsudlejning uden advisering. Bestyrelsen vil bede administrationen om endnu en gang at påpege overfor andelshaver at husorden samt vedtægterne skal overholdes.
8.	Vindues- og facadeprojekt	Projektet er bagud i forhold til gældende tidsplan med op til 5 uger på etape 1-4, og starten på etape 5 er ligeledes forsinket med ca. 4 uger. Årsag hertil skyldes primært stilladsentreprenøren. Der arbejdes på at indhente det projektet er bagud. Der arbejdes fortsat på konkret tilbud på dør til karnapaltanerne, byggetilladelse til vindue i grillbar samt duesikring på hele ejendommen. Udgiften til duesikringen indarbejdes i årets vedligeholdelsesplan med 190.000 kr., idet det ikke direkte vedrører vindues- og facadeprojektet.
9.	Salg	Bent sikre at salget af den seneste eksklusionslejlighed bliver helt afsluttet. Conni holder velkomstmøde for nye andelshavere den 26. august. Bestyrelsen overvejer hvorvidt el'en i de resterende fire 6. sale skal gøre klar til salg allerede nu i det kommende år, idet det har været en langsommelig proces at få det færdig i en netop solgt 6. sal.
10.	Altanprojektet	Altanprojektet er nu sendt i udbud til 7 tilbudsgivere, og der var fremvisning af ejendommen den 21. august, hvor budgivere besigtigede en lejlighed på hver etage. Førstegangsbud forventer vi at få ind 2. september, og der skal herefter forhandles og findes frem til den af tilbudsgiverne vi ønsker, skal levere og opsætte altaner. Vi afventer stadigvæk den endelige byggetilladelse fra Københavns Kommune. Kommunen har lige meldt ud, at sagsbehandlingstiden på byggeansøgninger pt. skal forventes at være mindst 7,5 måned, hvilket desværre ikke kan undgås at komme til at påvirke vores projekt. Advokat Henrik Qwist er blevet bedt om at tilrette gældsrevet så lånebeløbet også dækker de 3.000 kr. det vil komme til at koste at tage lånet gennem foreningen. Desuden arbejder han på en procedurebeskrivelse ifbm. indfrielse af altanlånet ved bl.a. salg af lejlighed. <i>Vi opfordrer alle til følge projektet i referaterne fra bestyrelsesmøderne, da det kniber med kapaciteten til at besvarer mails.</i>
11.	Tagterrasser	Der startes nu op med oversigt over andelshavere der fortsat er interesseret i tagterrasser, som der vil skulle laves konkrete opmålinger på baggrund af – herunder skal der også tages kontakt til dem som fornyeligt har købt en 5. sals lejlighed.
12.	Dispensation ifbm. salg	Idet andelshaver ønsker at blive i nuværende lejlighed, og derfor også vil sælge den netop købte lejlighed i foreningen, søges der om dispensation til at genbruge vvs- og el-syn samt vurdering, da der ikke er foretaget ændringer. Bestyrelsen kan ikke dispensere fra vedtægterne, hvilket Conni giver besked om.
13.	Eventuelt	Kommende bestyrelsesmøder i 2019: 5/9, 19/9, 10/10. Budget- og regnskabsmøde: 26. september 2019, Ordinær generalforsamling 2019: 20. november 2019.