

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 19. september 2019, kl. 18



Deltagere: Mette, Ronnie, Bent, Jacob og Conni. Afbud:		Mødeleder: Conni Referent: Jacob
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Godkendt
2.	Valg af referent	Jacob
3.	Godkendelse af referat	Godkendelse af referatet fra den 5.09.2019. Godkendt
4.	Orientering og opfølgning	GDPR/Persondataforordning: Ronnie – udsat. Skabelon til VVS-tjek: Jacob/Conni - udsat. Ændring af de faste rørinstallationer: Bent følger op med frist for genetablering. Udlejning af erhvervslejemål: Udkast til lejekontrakt sendes til interesseret leje. Trappeopgange: Der planlægges 5 årsgennemgang af renovering af hovedtrapperne 3. etape – EG54&64 samt GU 55&57. Mette går videre med det.
5.	Hjemmeside	Gennemgang og input til 1. version af den nye hjemmeside i Word Press. Vi er alt i alt glade for det nye design, men vi har nogle ønsker til ændringer. Der arbejdes videre med færdiggørelsen efter generalforsamlingen i november.
6.	Vindues- og facadeprojekt	Projektet er fortsat bagud i forhold til gældende tidsplan med op til 5 uger, og derfor har bestyrelsen også sagt ok til at der blev arbejdet i weekenden med at opsætte stillads. Det blev besluttet at takke ja til tilbuddet på 505.000 kr. inkl. moms for malede hængsler på vinduerne på gadesiden. Der arbejdes videre med at få klarlagt foreningens behov ifm. renovering af den nuværende duesikring. Det er konstateret, at det er nødvendigt med et ekstra lag klar grundingsmaling på facaden i gården, som der fremsendes regning på. Der ligger nu 2 forslag til altandør i karnapaltanerne, som kan tilbydes andelshaverne på 5. sal med karnapaltan. Idet døren skal kunne åbnes indad, er det ikke muligt med en foldedør, da producenterne ikke giver garanti på den slags døre. Begge døre består af tre fag a ca. 55 cm. Valget står mellem en dør hvor et af disse fag er fast og de to øvrige fag kan åbnes, og en model hvor alle 3 fag kan åbnes, de 2 af dem som en sammenhængende dør på ca. 110 cm. Bestyrelsen besluttede at vælge løsningen hvor alle tre fag kan åbnes som en bred og en smal dør, men Bent undersøger muligheden for en 3-fags foldedør. Børnesikringen giver flere steder udfordringer idet man har svært ved at nå den hen over køkkenbordet. Vi undersøger muligheden for alternative placeringer af beslaget – selvom det måske er mindre relevant på gade- end på gårdsiden. Vi skal have udarbejdet en låse-plan til det nye nøglesystem, hvor der tages udgangspunkt i den vi har hvor alle kan bruge begge cykelkædere, porte og gårdtoilet. Alle vil få udleveret 2 nøgler per lejlighed. Prisen for en ekstra nøgle forventes at blive nogenlunde tilsvarende den nuværende, ca. 200 kr.

		<p>Udfordringen med eventuel genopsætning af de gamle tørrestativer tages op på næste bygherremøde med Gaihede. Det vil formentlig være et problem med aluvinduerne som ikke må gennembøres og over altaner. Der skal muligvis tilføjes til husordenen om dette.</p> <p>Gaihede arbejder videre med 3005-Y20R som farve på gadefacaden. Vi vil gerne se nogle nuancer lidt lysere og mørkere.</p> <p>Vi har bestilt genopmaling af nogle gamle "forbudsskilte" der dukkede op under sandblæsning af facaden. Vi mener det er et fint stykke lokalhistorie.</p>
7.	Generalforsamling	<p>Conni har bestilt en mundtlig redegørelse på voldgiftssagen hos advokat Qwist til GF. Qwist og vi mener ikke at det giver mening med en skriftlig opdatering nu hvor sagen er lige ved at være afsluttet. Det vil være forældet inden GF.</p> <p>Orienteringer på GF omkring vindues- og altanprojekt: Bestyrelsen giver en opdatering på altanprojektet, og Gaihede vil være til stede til at svare på spørgsmål.</p> <p>1. udkast til vedligeholdelsesplan blev gennemgået.</p>
8.	Salg	<p>Status – salg af konkurssalg; sagen kører videre.</p> <p>Der skal søges byggetilladelse til den nye 6. sal, som lige er blevet tilkøbt</p>
9.	Altanprojektet	<p>Bestyrelsen fik den 18. september gennemgået de 6 indkommende tilbud på altanerne. Tre er udvalgt til at arbejde videre, så vi kan få et endeligt tilbud fra dem.</p> <p>Vi afventer stadigvæk den endelige byggetilladelse fra Københavns Kommune.</p> <p><i>Vi opfordrer alle til følge projektet i referaterne fra bestyrelsesmøderne som ligger på hjemmesiden, da det kniber med kapaciteten til at besvare mails.</i></p>
10.	Tagterrasser	Efter ferie hos Gaihede tages der fat på projektet, hvor vi skal have konkretiseret en handleplan med rådgiver.
11.	Ønske om 2-årigt fremleje	Andelshaver har bedt om at få lov at fremleje i 2 år pga. fast job i Ringsted. Vedtægternes § 11 giver mulighed for fremleje i 2 år ved midlertidig forflyttelse, men idet der her er tale om et fast job kan bestyrelsen ikke give tilladelse til en 2 årig periode.
12.	Eventuelt	<p>Kommende bestyrelsesmøder i 2019: 10/10, 31/10, 14/11.</p> <p>Budget- og regnskabsmøde: 26. september 2019, Ordinær generalforsamling 2019: 20. november 2019.</p>