

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 10. oktober 2019



Deltagere: Mette, Ronnie, Bent og Conni. Afbud: Jacob		Mødeleder: Conni Referent: Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt.
2.	Valg af referent	Conni blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra mødet den 19.09.2019 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>GDPR/Persondataforordning: Ronnie – udsat. Skabelon til VVS-tjek: Jacob/Conni - udsat Ændring af de faste rørinstallationer: Der er givet en frist for færdiggørelse i begge tilfælde med ulovlig ændring af rørføring. Fremover vil foreningen gå ind og udbedre ulovligheder omkring fælles installationer, og derefter opkræve det hos andelshaver. Dermed sikres det at arbejdet bliver udført inden for en rimelig periode samt udført efter de regler og krav der er i foreningen. Udlejning af erhvervslejemål: Udkast til lejekontrakt blev tilpasset omkring perioden for uopsigelighed samt betalingsperioden af depositum. Desuden blev det besluttet at bede advokat kigge de øvrige erhvervslejekontrakter igennem og komme med en vurdering af evt. genvarsling af markedsleje. Trappeopgange: 5 årsgennemgang af reovering af hovedtrapperne 3. etape afholdes den 22.oktober. Rygning i kælder: Andelshaver har henvendt sig vedr. mistanke om at der bliver røget i kælder. Det er ikke tilladt at ryge hverken i kælder eller i trappeopgangene. Bestyrelsen vil bede Meincke være opmærksom på eventuelle uhensigtsmæssigheder. Ny hjemmeside: Intet nyt. Ulovlig fremleje: Der følges op på mistanke om ulovlig fremleje med bl.a. tjek af folkeregister.</p>
5.	Ansøgning om hund nr. 2	Beboer har spurgt om hvorvidt det er muligt at få bestyrelsens tilladelse til hund nummer to. Bestyrelsen er enig om, at der kun gives tilladelse til en hund i hver lejlighed. Vi har allerede nu opgange hvor der er flere hunde, og vi håber at det også på sigt vil køre gnidningsfrit, så vi kan fortsætte med at give tilladelse til en hund for dem som måtte ønske det.
6.	Vindues- og facadeprojekt	<p>Der arbejdes på at indhente det som projektet er bagud, og entreprenør har holdt møde med stilladsfirmaet så det sikres at vi ikke også kommer bagud på gadesiden. Varslingen på gaden omkring fjernelse af cykler er set igennem af bestyrelsen.</p> <p>Genopsætning af de gamle tørrestativer ud foran vinduerne vil ikke kunne lade sig gøre, og fremadrettet vil det ikke være tilladt at opsætte tørrestativer. De nye aluvinduerne må for det første ikke gennembøres, men vigtigst er det at når altanerne kommer kan der ikke hænges tøj op ovenover dem. Conni tager kontakt til andelshaver som har henvendt sig. Mette og Conni kigger på husorden for at se om det er relevant, at det indsættes her.</p>

7.	Generalforsamling	<p>Mette har lavet varslingsplakat, og den sættes op i uge 42. Ronnie sikre at der bestilles forplejning i Kulturhuset og Bent køber slik.</p> <p>Udkast til dagsorden blev godkendt. Bestyrelsen indstiller ikke vedtægtsændringer i år omkring at referatet fra generalforsamlingen ikke sendes ud i kopi, men kun ligges på hjemmesiden, da ændringen ikke er færdig udarbejdet. Mette og Conni udarbejder udkast til orientering om altanprojektet i uge 42, og som skal sendes ud sammen med dagsorden.</p> <p>Bestyrelsen besluttede at indstille til Generalforsamlingen at fastholde den nuværende boligafgift. Samtidig blev det besluttet, at indstille at andelskronen stiger fra 13.000 kr. til 13.500 kr. idet der er en lille stigning i valuarvurderingen kombineret med at voldgiftssagen forventes at blive lukket nu og ikke mindst at alle vores lån nu er med fast rente og afdrag.</p> <p>Bestyrelsen besluttede desuden at indstille til Generalforsamlingen, at Conni honoreres med 60.000 kr., Ronnie med 15.000 kr. og den øvrige bestyrelse med det skattefrie beløb på 3.850 kr. Mette motiverer indstillingen på generalforsamlingen.</p>
8.	Salg	<p>Der er langtidssygdom hos vores administrator, hvilket kan komme til at betyde at der bliver lidt ventetid omkring vurdering af lejligheder. Bent tager fat i administrator før at hører om der måske kan aftales fx en fast dag fx hver 14. dag på Bryggen. På den måde hjælper vi alle til med at det hele kommer til at kører forholdsvis uden gnidninger indtil de igen er oppe og kører med fuld bemanning. Bent sikre at andelshaver får lavet byggetilladelse ifbm. Køb af tidligere udnyttet 6. sal.</p>
9.	Altanprojektet	<p>Gaihede har nu afholdt samtalerunde 2 med de 3 udvalgte entreprenører. Inden for de nærmeste 14. dage, vil vi modtage deres opdateret bud. Herefter træffer bestyrelsen endelig beslutning om valg af entreprenør.</p> <p>Københavns Kommune er nu vendt tilbage, hvor de ønsker nogle ganske få rettelser ifht. vores byggeansøgning (mere teoretisk formulering), og vi håber derfor også at vi snart får byggetilladelsen.</p> <p>De 16 andelshavere som er med i det vi kalder 2. runde har fået fremsendt Aftale til altan til underskrift. De har frist til at afleverer til den 15. oktober. Herefter går vi i gang med at få færdiggjort gældsbrevene og få dem sendt ud.</p> <p><i>Vi opfordrer alle til følge projektet i referaterne fra bestyrelsesmøderne, da det kniber med kapaciteten til at besvarer mails.</i></p>
10.	Tagterrasser	<p>Efter generalforsamlingen tages der fat på projektet, hvor vi skal have konkretiseret en handleplan med rådgiver.</p>
11.	Eventuelt	<p>Kommende bestyrelsesmøder i 2019: 31/10, 14/11.</p> <p>Ordinær generalforsamling 2019: 20. november 2019.</p>