

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 31. oktober 2019



<b>Deltagere:</b> Mette, Bent og Conni. <b>Afbud:</b> <b>Jacob og</b> Ronnie (deltog på telefon under pkt. 5 og 6) <b>Gæster:</b> Mette Bartholin og Thomas Meldgård fra hhv. GU 55 og 47 under pkt. 6		<b>Mødeleder:</b> Conni <b>Referent:</b> Conni
Emne	Beslutning og hvem gør hvad?	
1.	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	Dagsorden godkendt.
2.	<b>Valg af referent</b>	Conni blev valgt.
3.	<b>Godkendelse af referat</b>	Referatet fra den 10.10.2019 blev godkendt.
4.	<b>Orientering og opfølgning</b>	<b>GDPR/Persondataforordning:</b> Udsat. <b>Skabelon til VVS-tjek:</b> Jacob/Conni - udsat <b>Udlejning af erhvervslejemål:</b> Opstart af lejemålet udsættes til 1. december idet foreningen har udfordringer med at få færdiggjort renoveringen. <b>Trappeopgange:</b> 5 årsgennemgang af renovering af hovedtrapperne 3. etape (GU55 og 57 samt EG54 og 64) er nu lavet. Fokus var særlig på linoleum og lys. Vi afventer fortsat den endelige protokol fra rådgiver. Vi har fokus på lyset i alle opgange, da mange af de gamle lamper virker dårlig. <b>Ny hjemmeside:</b> Udsat <b>Budgetopfølgning pr. 30.9:</b> Både udgifter og indtægter svarer til budget. Alle udgifter vedr. renovering af erhvervslejemål flyttes fra driften til planlagt vedligehold. <b>Bryggenet:</b> Bryggenet/BoligNet tager over på sag med dårlig forbindelse efter foreningens elektriker ikke har kunne løse problemet med nyt kabel. Alle udfordringer med Bryggenet skal ske til BoligNet, som derefter også sikre at der evt. kommer en elektriker på hvis det er påkrævet. <b>Henstilling af diverse effekter og reklamer på fortrapperne:</b> Bestyrelsen er blevet kontaktet af flere omkring opgangsreposer der benyttes til henstilling af ting samt postkasser som "flyder over" og reklamer som derfor ligger i opgangene. Bestyrelsen har ryddet op i de opgange som er hårdt belastet. Der er sendt mails og administrator har fået besked på at opkræve 200 kr. på kommende huslejeopkrævning hos de pågældende -jf. Husorden. <b>Henvendelse vedr. støj fra underbo:</b> Flere andelshaver har endnu en gang meldt ind at der er natlig støj, som bestyrelsen følger op på.
5.	<b>Ændring af de faste rørinstallationer</b>	I det ene tilfælde er foreningen nu inde og rette op, så den fælles rørføring på bagtrappen efterlever reglerne. I det andet tilfælde har bestyrelsen afventet udbedringen siden den første henvendelse 27. april 2019, og andelshaver er nu vendt tilbage at de ikke se nogen grund til at ændre indgreb i fællesinstallationerne på bagtrappen, da de mener at vedtægterne er uklare på området. Bestyrelsen besluttede at sagen overdrages til advokat. Mette kigger på, at at få reglerne vedr. fælles installationer indskrevet i den vejledning til ombygning der ligger på hjemmesiden. Bestyrelsen har haft et opfølgende møde med foreningens VVS'er samt Meincke, hvor det er præciseret at det er foreningen der genopretter arbejdere som ikke efterlever foreningens regler. Lige som alt arbejde på fælles installationer udføres af foreningen, efter der er givet tilladelse, så vi sikre at det er lavet korrekt, at der kommer målere på osv. Er der udfordringer hjælper bestyrelsen selvfølgelig med kontakten med beboer.

6.	<b>Vindues- og facadeprojekt</b>	<p>Der er en del ekstra folk på stilladsopgaven på gadesiden, og det forventes fortsat at aflevering af hele projektet i november 2020 holder. Efter valg af farve på overfacade gadeside er det ifbm. byggeansøgningen aftalt med Center for Bygninger at de tilkaldes for at godkende valg af farve, hvilket rådgiver sørger for.</p> <p>Der er udfordringer med lys i gården, da nogle om aften frakobler kablet. Entreprenør arbejder på at sikre at gården ikke ligger mørk om aften og natten fremadrettet.</p> <p>Andelshavere med to forskellige typer 5. sals karnapaltaner blev inviteret til at komme med deres umiddelbare holdning til valg af type af altandør der åbner op indad som skal tilbydes mod ekstra betaling til dem med karnapaltan, da bestyrelsen havde brug for at få forskellige synspunkter linet op. Bestyrelsen takkede begge for at træde til så hurtigt ved det "akut behov", og ikke mindst for at de havde gået engerget og seriøst til opgaven.</p> <p>Efterfølgende besluttede bestyrelsen, at Bent beder rådgiver om at arbejde videre med en 3-fløjet dør som følger den nuværende symmetri i altandørspartinet, og hvor en af fløjene står fast og de to øvrige fløje kan åbnes.</p>
7.	<b>Generalforsamling</b>	<p>Forplejning er bestilt. Fuldmagter indsamles inden bestyrelsesmødet den 14. november samt den efterfølgende weekend. Conni kontakter eventuelle interesserede i bestyrelsesarbejdet. Udkast til beretning gennemgås på næste bestyrelsesmøde.</p>
8.	<b>Salg</b>	<p>Bent kontakter administrator og følger op på eventuelle udfordringer ifbm. sygdom hos vores faste vurderingsmand.</p>
9.	<b>Altanprojektet</b>	<p>Gaihede har afholdt samtalerunde 2 med de 3 udvalgte entreprenører, og vi afventer nu at modtage deres opdateret bud. Herefter træffer bestyrelsen endelig beslutning om valg af entreprenør.</p> <p>Vi afventer fortsat den endelige byggetilladelse fra Københavns Kommune.</p> <p>De 16 andelshavere som er med i det vi kalder 2. runde har fået fremsendt Aftale til altan til underskrift, efter fristen for aflevering den 15. oktober er der ringet til ca. halvdelen som ikke havde fået afleveret underskrevet aftale. Alle er nu vendt tilbage, og Conni kontakter hvor der er mangler. Vi går snarest i gang med at få lavet gældsbreve i samarbejde med administrator.</p> <p><b><i>Vi opfordrer alle til følge projektet i referaterne fra bestyrelsesmøderne, da det kniber med kapaciteten til at besvarer mails.</i></b></p>
10.	<b>Tagterrasser</b>	<p>Der tages fat på projektet når altanprojektet er sat i gang.</p>
11.	<b>Eventuelt</b>	<p><b>Kommende bestyrelsesmøder i 2019:</b> 14/11.</p> <p><b>Ordinær generalforsamling 2019:</b> 20. november 2019.</p>