

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 14. november 2019



Deltagere: Ronnie, Bent, Jacob og Conni. Afbud: Mette		Mødeleder: Conni Referent: Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
		Opgangene blev fordelt mellem os, og der blev indsamlet fuldmagter, med det mål at vi er beslutningsdygtige på den kommende generalforsamling.
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt med et ekstra punkt 12.
2.	Valg af referent	Conni blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 31.10.2019 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	GDPR/Persondataforordning: Udsat. Skabelon til VVS-tjek: Jacob/Conni - udsat Trappeopgange: Fristen for opretning af mangler på 3. etape (GU55 og 57 samt EG54 og 64) ifbm. 5 årsgennemgangen er 1. december – dog afhænger det af hvornår lamper kan leveres. Mette følger op efter 1. december. Ny hjemmeside: Udsat Ulovlig fremleje: Der arbejdes nu på de afsluttende forhandlinger på at få et forlig, hvor der sprøjtes papiruld ind i skunken og hvor rådgiver og entreprenør dækker udgiften. Retssag vedr. skader hos overbo ifbm. fjernelse af bærende vægge: Sagen var berammet den 1. november, hvor den blev hovedforhandlet i Byretten. Byretsdommeren præciserede, at den mundtlige tilkendegivelse var på domsvilkår, hvilket betyder, at dommen den 29. november vil få samme indhold. Foreningen fik medhold i at det var rigtigt at bede foreningens egne teknikere om at besigtige skaden samt udarbejde rapport, og andelshaver blev dømt til at betale foreningens udgifter til både byggeteknikere og udbedringer af skade hos overbo samt genetablering af forbindelsen til dørtelefonlæg. Ulovlig fremleje: Andelshaver vil blive bedt om, at få formaliteterne for fremleje på plads, og ellers sætte lejligheden til salg. Ændring af de faste rørinstallationer: Der er intet nyt efter at sagen er overdraget til advokat.
5.	Hjemtagelse af lån til vindue- og facadeprojekt	Da vindues- og facadeprojektet blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling 13. juni 2018, blev der samtidig besluttet at hjemtage et lån på 34 mio. kr. til finansiering af projektet samt bruge 11 mio. kr. af opsparret likviditet. Foreningen har i det år der er gået siden haft salgsindtægter på næsten 5 mio. kr. samt omlagt lån som også giver en årlig besparelse på næsten 1,5 mio. kr. fremadrettet. Det betyder også, at lånebehovet er reduceret til 23 mio. kr., hvoraf der optages det bevilgede lån på 3,7 mio.kr. hos Grundejernes Investeringsfond. Forudsætningerne for at kunne reducere størrelsen på lånet, og sikre et fornuftigt likviditetsbudget de kommende 10 år er, at der fremadrettet sælges en lejlighed af de tilbageværende lejeboliger samt de uudnyttede 6. sals m ² hvert år, at den nuværende vedligeholdelsesplan følges, og at boligafgiften fastholdes på det nuværende niveau.

6.	Erhvervslejemål	<p>Det blev besluttet at det sidste af erhvervslejemålene, som ikke er varslet markedsleje inden for de sidste år, varsles en stigning over de kommende 4 år, således at leje for dette lejemål når op på markedsniveau.</p> <p>Conni beder advokat om at varsle erhvervslejerne i Leifsgade omkring det kommende stillads ifbm. vindues- og facaderenovering. Omkring udlejning af det tomme erhvervslejemål er bestyrelsen enige om, at den skilteplan der blev udarbejdet ved facaderenoveringen i 2007 fortsat, er gældende. Conni får huslejen i byggeperioden på plads med den nye lejer.</p>
7.	Vindues- og facadeprojekt	<p>Pt. arbejdes der med at indhente de ca. 2 måneder entreprenøren er bagud. Bestyrelsen har bedt om, at der sættes nye tidsplaner op i opgangene, så alle kan følge med i projektet. Rådgiver er ikke vendt tilbage efter bestyrelsen har sendt vores forslag til ønske om type af altandør der åbner op indad som skal tilbydes mod ekstra betaling til dem med karnapaltan.</p>
8.	Generalforsamling	<p>Hverken bestyrelsen eller administrator har modtaget ændringsforslag til den kommende generalforsamling. 1. udkast til bestyrelsens beretning blev gennemgået og der bliver arbejdet videre med 2. udkast. Pt. har vi hørt fra 2 som ønsker at opstille til bestyrelsen.</p>
9.	Salg	<p>Ifbm. sygdom er det pt. en ny vurderingsmand som udarbejder vurderingerne til brug for salg. Bent er ekstra opmærksom på, at vi følger praksis også i denne periode.</p>
10.	Altanprojektet	<p>Bestyrelsen har møde med Gaihede den 18. november, hvor vi vil få gennemgået tilbud samt få en status på arbejdet med at få tilpasset byggeansøgningen til Københavns Kommunes krav til projektet. Gaihede har holdt møde møde med VVS'er omkring den del af projektet.</p> <p>Vi afventer fortsat byggetilladelsen fra Københavns Kommune.</p> <p><i>Vi opfordrer alle til at følge projektet i referaterne fra bestyrelsesmøderne, da det kniber med kapaciteten til at besvarer mails.</i></p>
11.	Tagterrasser	<p>Der tages fat på projektet når altanprojektet er skudt godt i gang.</p>
12.	Dispensation fra fremlejereglerne	<p>Andelshaver har forespurgt om fremleje yderligere 2 år ifbm. udstationering for Udenrigsministeriet. Bestyrelsen har fokus på, at det er vigtigt for foreningslivet, at foreningens medlemmer bor i ejendommen og deltager aktivt i fællesskabet. Derfor blev det også besluttet at fastholde praksis med dispensation for et år ekstra ifbm. udsationering.</p>
13.	Eventuelt	<p>Kommende bestyrelsesmøder i 2019: 2. december 2019.</p> <p>Ordinær generalforsamling 2019: 20. november 2019.</p>