

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 19. december 2019



<b>Deltagere:</b> Mette, Bent, Jacob, Camilla, Aske, Nicoline og Conni. <b>Afbud:</b> Ronnie		<b>Mødeleder:</b> Conni <b>Referent:</b> Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	Dagsorden blev godkendt med et ekstra punkt 10.
2.	<b>Valg af referent</b>	Conni blev valgt.
3.	<b>Godkendelse af referat</b>	Referatet fra den 2.12.2019 blev godkendt.
4.	<b>Orientering og opfølgning</b>	<p><b>Skabelon til VVS-tjek:</b> Conni arbejder videre med skema og tekst. <b>Trappeopgange:</b> Mette følger op på opretning af mangler på 3. etape (GU55 og 57 samt EG54 og 64) ifbm. 5 årsgennemgang når de meldes klar af entreprenør. <b>Ny hjemmeside:</b> Udsat til efter jul. <b>Voldgiftssag:</b> Der er arbejdes fortsat på den endelige forligstekst. <b>Vedtægtsstridig fremleje:</b> Pt. mangler en andelshaver at få udarbejdet fremlejeaftale, og derefter godkendt hos bestyrelsen. <b>Ændring af de faste rørinstallationer:</b> Mette arbejde med tekst til hjemmesiden. <b>Generalforsamling 2020:</b> Reservering af lokale i Kulturhuset er ok.</p> <p><b>Oprydning af reklamer mm. i opgange:</b> Bestyrelsen opfordrer alle til at vi viser hinanden den respekt, at der ikke ligger reklamer mm. i opgangene. Ikke mindst reducerer vi dermed risikoen for brand, men foreningen bruger også pt. en del tid og økonomiske ressourcer på at der er ryddeligt – noget vi i stedet kunne anvende andre steder. Jf. Husorden opkræves der 200 kr., når effekter fjernes.</p> <p>Reklamer kan afmeldes på <a href="https://fk.dk/Contact/Forbrugerkontakt/Reklamerneitakformular">https://fk.dk/Contact/Forbrugerkontakt/Reklamerneitakformular</a></p> <p><b>Brand:</b> Der har været brand i en lejlighed, som heldigvis blev opdraget forholdsvis hurtigt pga. af vores røgalarmer. Skaderne i de omkringliggende lejligheder er begrænset, og forsikringsselskabet er koblet på til følgeskadebekæmpelse. Hvor der ikke har været folk hjemme har Brandvæsnet slået dørene ind. Også i et tilfælde hvor døren var lukket på bagsiden. Bestyrelsen vil følge op på, at håndtag er fjernet og brevsprække udlusset, de steder hvor der fortsat sidder en dør og der er lukket på bagsiden.</p>
5.	<b>GDPR</b>	Aske og Nicoline er kommet godt i gang med opgaven, og det blev aftalt at til brug for optegnelse af foreningens data interviewes Conni 3. januar. Ronnie og Mette skal på banen omkring beskrivelse af vores mail og hjemmeside.

6.	<b>Vindues- og facadeprojekt</b>	<p>Der er et rigtig fint flow nu, og der arbejdes på at indhente det vi er bagud ifgl. tidsplanen. Et sted har der ikke været ryddet tilstrækkeligt, hvilket betyder at foreningen får en ekstra opkrævning idet entreprenøren har måtte gøre det for at kunne komme til. Udgiften vil blive sendt videre til beboeren.</p> <p>Det blev besluttet at der som standart isættes en altandør i 5. sals karnapaltanerne, hvor 2 af sektionerne åbner op indad mens den 3. fløj står fast. Ekstra udgift i alt ca. 20.000 kr. til foreningen. Desuden tilbydes der til 5. salskarnapperne at kunne tilkøbe en foldedør til 25.550 kr., som vil blive opkrævet når døren er isat. Mette og Conni får udarbejdet brevet der skal rundt.</p>
7.	<b>Salg</b>	Der afholdes velkomstmøde i januar når vi har modtaget næste hold af andelsbeviser.
8.	<b>Altanprojektet</b>	<p>Bestyrelsen har været på besøg hos forening på Nørrebro som er i gang med at få sat altaner op af et af de firmaer som også har givet tilbud på opgaven hos os, hvor vi fik en god snak omkring de udfordringer de har mødt i processen.</p> <p>En 5. sal har ønsket at framelde sig altanprojektet efter at det på generalforsamlingen blev oplyst, at kvistaltanerne ikke bliver 1,30 meter dybe men 1 meter, da det er det Københavns Kommune tillader. Idet der er sat nyt vindue ind og Aftale om Altan endnu ikke er underskrevet, kan det gøres omkostningsfrit. Bestyrelsen afventer den endelige byggetilladelse, og der tages derefter stilling til de endelige størrelser på altanerne.</p> <p>Administrator har ifbm. med salg tilbagebetalt de 1.000 kr. som alle der er med i altanprojektet har indbetalt til brug for dækning af udgifterne til byggesagsbehandlingen, og opkrævet dem hos de nye købere som forbedring. De 1.000 kr. er ikke en forskudsbetaling for den enkelte, men de samlede gebyrer vil blive brugt til at reducerer administrationsomkostningerne generelt til altanprojektet, og dermed gøre altanerne billigere. Administrator vil blive bedt om at tilbagebetale 1.000 kr. til de 6 nye købere, som er blevet opkrævet gebyret.</p> <p>Ronnie og Conni har udarbejdet og udsendt gældsbreve, og der er frist for aflevering den 20. december.</p> <p>Aftale om altan for 2. runde blev underskrevet af bestyrelsen. Vi afventer fortsat byggetilladelsen fra Københavns Kommune. Conni holder møde med Gaihede 7. januar, hvor målet er at der bliver lavet en opdateret projektplan.</p> <p><b>Vi opfordrer alle til følge projektet i referaterne fra bestyrelsesmøderne, da det kniber med kapaciteten til at besvare mails.</b></p>
9.	<b>Tagterrasser</b>	Der tages fat på projektet når altanprojektet er skudt godt i gang.
10.	<b>Erhvervslejemål</b>	Bestyrelsen ønsker ikke at der sættes reklameskilte på husmuren, men der kan arbejdes ud fra den nuværende skilteplan. Ifbm. renovering af facaden tager bestyrelsen en diskussion omkring evt. ændringer, bl.a. skal der tages stilling til nye markiser. Erhvervslejer har givet udtryk for, at der er udfordringerne med det nuværende huslejeniveau. Conni indkalder til møde med lejer.
11.	<b>Eventuelt</b>	<p>Advokat Qwist deltager på næste bestyrelsesmøde, hvor vi får et oplæg omkring bestyrelsesansvar i en bestyrelse som vores. <b>Kommende bestyrelsesmøder i 2020:</b> 9/1, 6/2, 20/2, 12/3, 2/4, 23/4, 14/5 11/6.</p> <p><b>Ordinær generalforsamling 2020:</b> 18. november 2020.</p>