

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 9. januar 2020

Deltagere: Mette, Ronnie, Bent, Camilla, Aske, Nicoline og Conni. Advokat H. Qwist deltog under pkt. 1. Afbud: Jacob		Mødeleder: Conni Referent: Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Bestyrelsesansvar v/advokat Qwist	Henrik Qwist gjorde klar at bestyrelsen kan gøres ansvarlig, når den handler i strid med vedtægterne eller gældende lovgivning, i strid med bestyrelsens kompetencer eller Generalforsamlingens instrukser, når bestyrelsen foretager forsømmelser der påfører foreningen eller tredjemand tab eller hvis bestyrelsen handler i egen personlig eller i nærtståendes interesse. Med udgangspunkt i disse 4 overordnede punkter blev situationer ifbm. køb og salg, lån, renovering, ventelister, eksklusion, GDPR, inhabilitet, suppleanters ansvar samt forældelse gennemgået med vægt på hvornår der er bestyrelsens ansvar og hvornår det er foreningens ansvar.
2.	Godkendelse af dagsorden	Godkendt med ekstra punkt 11 – ændring af faste rørinstallationer.
3.	Valg af referent	Conni blev valgt.
4.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 19.12.2019 blev godkendt.
5.	Orientering og opfølgning	Skabelon til VVS-tjek: Jacob/Conni - udsat Trappeopgange: Oprettning af mangler på 3. etape (GU55 og 57 samt EG54 og 64) ifbm. 5 årsgennemgangen. Vi mangler endnu den endelige tilbagemelding. Voldgiftssag: Intet nyt. Ændring af de faste rørinstallationer til hjemmesiden: Intet nyt. Hjemmeside: Mette og Ronnie sætter sig sammen og får lavet en oversigt over, hvad bestyrelsen skal tage beslutning omkring. Mette følger op på hvad der pt. er brugt af penge på opgaven. GDPR: Vi starter op med optegnelse af foreningens data den 15. januar. Klage vedr. dør som smækker: Andelshaver er blevet bedt om 2 gange at få taget kontakt til Meincke omkring hoveddør der smækker. Conni tager kontakt da der endnu ikke er sket noget.
6.	Vindues- og facadeprojekt	<p>Et kanonslag i gården nytårsaften har skadet et hold altandøre som stod i gården, og der er nu forsinkelse på at få sat dem i på Artillerivej.</p> <p>Bestyrelsen er enig om at hjemtage byggelånet på de 19,5 mio.kr. nu, selv om Nykredit har meldt ud at fra 1. maj 2020 indføres der negativ indlånsrente for andelsforeninger, idet vi meget snart får brug for pengene til at kunne betale udgifterne vedr. vindues- og facadeprojektet. Mette og Conni har færdiggjort og rundsendt brev vedr. tilvalg af cafedør hos andelshavere med karnapaltan. Fristen for at melde tilbage er 20. januar 2020.</p>

7.	Salg	<p>Der er solgt 2 lejligheder til sammenlægning og vi kommer dermed op på i alt 43 sammenlagte lejligheder, hvor max er 50. Jf. beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling i 2006 hvor maksimum for antallet af sammenlagte lejligheder blev sat op fra 32 til 50. Når der er opnået 50 sammenlægninger sætter bestyrelsen et midlertidigt stop for sammenlægninger, indtil foreningen har diskuteret hvilken sammensætning af lejligheder vi ønsker og beslutter, om man fortsat tillader nye sammenlægninger på en ekstraordinær generalforsamling, afholdt hurtigst muligt.</p> <p>Salg af konkurslejlighed overdrages til foreningens advokat, da køkken er flyttet op på 6. sal uden byggetilladelse.</p> <p>Bent og Nicoline holder velkomstmøde for de nye andelshavere den 20. januar kl. 19.</p>
8.	Altanprojektet	<p>Conni havde møde med Gaihede den 7. januar, hvor der blev arbejdet på en revideret projektplan. Bestyrelsen er enig med Gaihede i, at vi skal have afsluttet dialogen med Københavns Kommune nu så vi kan få byggetilladelsen her i januar.</p> <p>Med udgangspunkt i oversigt over beslutningspunkter holder bestyrelsen møde med Gaihede i uge 4. Conni aftaler tidspunkt.</p> <p>Nicoline og Conni har scannet alle Aftaler om altan, og de er klar til at blive sendt elektronisk til Administration Danmark. Der er fulgt op på dem som ikke har afleveret gælds brevet underskrevet inden for fristen. De gælds breve vi har modtaget, blev underskrevet af bestyrelsen. Nicoline og Conni får dem scannet i slutningen af februar, hvor Nicoline er tilbage fra ferie.</p> <p><i>Vi opfordrer alle til at følge projektet i referaterne fra bestyrelsesmøderne, da det kniber med kapaciteten til at besvare mails.</i></p>
9.	Tagterrasser	<p>Der tages fat på projektet når altanprojektet er skudt godt i gang.</p>
10.	Fremleje	<p>Andelshaver ønsker at fremleje lejligheden ud på 2 særskilte kontrakter, hvilket betyder at hele lejligheden bliver udlejet på delvise aftaler. Idet man, jf. vedtægterne, enten fremlejer lejligheden helt eller delvist (værelse) ud, hvor man så selv også bo der, kan bestyrelsen ikke imødekomme ønsket. Conni tager kontakt til andelshaver.</p>
11.	Ændring af faste rørinstallationer	<p>Andelshaver, som har flyttet stophaner og målere ud på bagtrappen, har meldt tilbage til foreningens advokat, at de ikke mener at vedtægterne er blevet omgået. Bestyrelsen må desværre i dette tilfælde bede vores advokat om at indlede en retssag, således at domstolene kan afgøre sagen.</p>
12.	Eventuelt	<p>Kommende bestyrelsesmøder i 2020: 6/2, 20/2, 12/3, 2/4, 23/4, 14/5 11/6.</p> <p>Ordinær generalforsamling 2020: 18. november 2020.</p>