

Referat Bestyrelsesmøde i AB Njal

Onsdag d. 19. februar 2020



Deltagere: Ronnie, Bent, Jacob, Aske og Conni. Afbud: Nicoline, Camilla og Mette		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 den 6.2.2020 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Voldgiftssag: Intet nyt.</p> <p>Ændring af de faste rørinstallationer: Tekst til hjemmesiden – udsat.</p> <p>GDPR: Udsat til Nicoline er tilbage fra ferie.</p> <p>Hjemmeside og PC'er på kontor: Gennemgang af ny hjemmeside udsat. Ronnie arbejder videre med en backup-løsning til kontoret.</p> <p>Budgetopfølgning pr. 31/12: ½ årsregnskabet blev gennemgået, og vi er på budget med både indtægter og udgifter. Aske følger op hos administrator omkring foreningens mulighed for at få afgift refunderet ifbm. køb af el og vand. <i>Efterfølgende fået svar, at det kun er muligt for produktionsvirksomheder og ikke beboelse som os.</i></p> <p>Varmeregnskab 2019: Vi har modtaget varmeregnskabet for 2019 fra ISTA, og reguleringerne er udsendt til alle, hvor stort set alle i år skal have penge tilbage. Forbruget af varme i 2019 er det laveste siden vi er begyndt at måle det i 2001, da vi blev andelsforening, og det er da også faldet næste 8,5% ifht. forbruget i 2018. Igen for 2019 har vi fået en bonus på 132.000 kr. for vores evne til at udnytte varmen i den fjernvarme der leveres til os.</p> <p>Vedtægtsændring: Administrator har skrevet ud til alle deres foreninger omkring vedtægtsmæssige uklarheder ifbm. ansvarsplacering, når der sker skade/rep./udskiftning af bimålere og radiator i foreningen. Bestyrelsen mener vores vedtægter er rimelige klare omkring radiator - her er det jf vedtægterne groft sagt foreningen som sørge for, at der er varme på. Hvis man ødelægger en radiator, skal man selvfølgelig selv betale for en ny/reparation. Situationen er eksempelvis ikke anderledes end med fx vores døre ud mod trappen eller vinduer. Ved opsætning af ny radiator, når man har fået tilladelse til det, betaler man for at få sat måler på. Ellers er det foreningen der betaler for nye målere når de er gået i stykker. Omkring udskiftning af varmvandsmåler er det også foreningen som betaler. Kan dette blive gjort mere tydeligt i vedtægterne vil vi selvfølgelig gerne det, så derfor har vi også bedt om et forslag til ændring specifikt af vores vedtægter omkring radiator og målere.</p>

5.	Vindues- og facadeprojekt	<p>Som en del af projektet sikres alle tagrender med duesikring (duewire) og på alle kviste på gårdsiden sættes der duepigge op. Altandørene skal leveres med greb på udvendig side, og entreprenør er blevet bedt om at følge op på at der kommer det.</p> <p>Der arbejdes fortsat med den rigtig løsning på filtsning af facaden.</p>
6.	Salg	<p>Salg af "konkurs-lejlighed" trækker ud idet der er en del ændringer i lejligheden som kræver byggetilladelse inden bestyrelsen kan godkende vurderingsrapporten. Foreningens advokat arbejder på sagen.</p>
7.	Altanprojektet	<p>Der er nu lukket for tilmeldinger til altanprojektet, og status er at vi er oppe på i alt 101 altaner, hvor 2 er på gadesiden. I alt 74 låner 10,7 mio. kr. gennem foreningen. Bestyrelsen gennemgår kontraktudkast med rådgiver og advokat den 25. februar. For bestyrelsen er det vigtigt, at der i kontrakten kommer til at stå, at der ikke må laves salg af ydelser til de enkelte andelshavere og mulighed for at trække enkelte altaner ud af projektet.</p> <p>Ronnie og Conni har holdt møde med VVS omkring det materiale der skal rundt ifbm. at radiator skal flyttes når der kommer altan. Gaihede arbejder nu videre. Så snart der er indgået kontrakt og entreprenør har sendt en opdateret tidsplan sendes der rundt til de andelshavere der har meldt sig på projektet.</p> <p><i>Vi opfordrer alle til følge projektet i referaterne fra bestyrelsesmøderne, da det kniber med kapaciteten til at besvarer mails.</i></p>
8.	Arbejdsweekend	<p>Bestyrelsen besluttede at vi i år laver en mini-arbejdsweekend den 25. og 26. april, da vindues- og facadeprojektet stadigvæk fylder meget, og hvor vi hhv. lørdag og søndag arbejder 3,5 timer. Arbejdsdagene er en god anledning til at mødes for både andelshavere og bestyrelsen, og hvor der både bliver lavet en masse men også snakket og hygget. Ved manglende deltagelse opkræves der i år kun ½ afgift, hvilket svarer til 300 kr.</p> <p>På næste bestyrelsesmøde gennemgås opgaver, og de nærmere detaljer afklares.</p> <p>Camilla har talt med Beredskabsforbundet og de vil gerne komme ud og lave et foredrag om brandsikkerheden. Der skal være mindst 10 deltagere, men idet det SKAL foregå indendørs da det er et powerpoint-oplæg egner det sig ikke til arbejdsweekend.</p>
9.	Tagterrasser	<p>Der tages fat på projektet når altanprojektet er skudt godt i gang. Foreningen har modtaget faktura fra rådgiver til betaling af første fase af projektet, og Conni tager en snak med Gaihede omkring det videre arbejde.</p>
10.	Eventuelt	<p>Kommende bestyrelsesmøder i 2020: 12/3, 2/4, 23/4, 14/5 11/6.</p> <p>Ordinær generalforsamling 2020: 18. november 2020.</p>

