

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Tirsdag d. 13. november 2018



Deltagere: Bent, Ronnie (deltog ikke i punkt 8), Jesper, Peter, Mette, Nicolai (med fra kl.20.00) og Conni. Bygherrerådgiver Jesper Krog fra Gaihede deltog under punkt 1		Mødeleder: Conni Referent: Ronnie
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Vindues- og facadeprojektet	Jesper Krog præsenterede de 5 tilbud der er indhentet. Fordele og ulemper ved de 5 tilbud blev gennemgået. Ved valg af billigste tilbud holder budgettet på de 45 mio. kr. som blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling, og der arbejdes derfor også videre med indholdet i den endelige kontrakt.
2.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt.
3.	Valg af referent	Ronnie blev valgt.
4.	Godkendelse af referat	Referatet fra mødet den 1. november blev godkendt.
5.	Orientering og opfølgning	GDPR/Persondataforordning: Der er oprettet nye e-mailadresser til 3 fra bestyrelsen. Ronnie arbejder videre med nye e-mailadresser til de resterende. Voldgiftssagen: Der er sat gang i forsøg med isolering med papiruldsgranulat af skunken indefra lejlighederne gennem skunklemmen i en prøvelejlighed. Der er monteret 3 dataloggere til måling af fugtforhold. Forsøget skal danne grundlag for den kommende voldgiftssag. Rammeaftale på byggeteknisk rådgivning: Conni har holdt møde med COWI. Der arbejdes videre de kommende uger. Skader på opgang: Jesper og Conni forsøger at få aftale om møde i stand med andelshaver. Skraldeløsning på gaden: Ronnie er i kontakt med andelsforening på Nørrebro der har fået etableret renovationsløsning på gaden. Der arbejdes på at bestyrelsen kan komme på inspirationsbesøg. Det skal også undersøges hvorvidt der findes en kommunal tilskudsordning til sådanne løsninger.
6.	Generalforsamlingen november 2018	Orienteringsbilag om vindues- og facadeprojektet: Conni, Mette, Peter og Ronnie mødes i weekenden og skriver bilaget igennem, og får det omdelt. Orientering om altanprojektet: Ronnie laver udkast som resten af bestyrelsen kommer med input til på bestyrelsesmødet den 26/11. 1. udkast til beretning blev gennemgået og bestyrelsen kom med input. Conni tilretter.

7.	Salg	<p>Velkomstmøde for nye andelshavere: Der blev holdt velkomstmøde d. 7/11. Fire nye beboere deltog i mødet. Da vi har haft mange salg, afholdes der nyt velkomstmøde primo december.</p> <p>Sag om indsigelse omkring forbedringer: I forbindelse med køb af lejlighed har en andelshaver gjort indsigelser ift. forbedringer, bl.a. vedrørende badeværelset. Både køber og sælger har sat advokater på sagen. Administrator har bedt foreningens advokat Henrik Qvist om, at sikre at processen forløber i henhold til vedtægerne. Conni tager kontakt til Krøyer VVS for at sikre, at VVS-tjekket i lejligheden er i orden.</p>
8.	Sunket gulv hos overbo	<p>COWI har på bestyrelsens begæring lavet et tilsynsnotat omkring sætningsskaderne i forbindelse med fjernelse af bærende vægge. Konklusionen i rapporten er forholdsvis klare. Hos den ene overbo er vurderingen at ombygningsarbejderne i lejligheden under har bidraget til nogle af sætningsskaderne. Samtidig er det vurderingen, at de sætninger, der er konstateret hos den anden overbo ikke skyldes arbejderne i lejligheden. Det konkluderes ligeledes, at der ikke forventes yderligere eftervirkninger.</p> <p>Foreningens bygningsrådgiver Cowi foreslår at der ved fremtidige tilladelser til fjernelse af bærende vægge skal foretages fotodokumentation af forholdene hos alle naboer inden ombygningen sættes i gang. Ligeledes skal vedkommende der bygger om gøres opmærksom på, at eventuelle kommende udgifter foreningen måtte have til nærmere undersøgelse dækkes af vedkommende. Hertil kommer, at bestyrelsen er enig om, at der fremadrettet skal vedlægges kopi af forsikring før der gives fuldmagt til ansøgning hos kommunen. Der arbejdes i den kommende tid på at præcisere hvad der skal dokumenteres i sådanne sager, og på at beskrive processen ordentligt.</p> <p>Bent tjekker hos ABF om der i andre foreninger er regler om hvor mange bærende vægge der må fjernes. Conni og Jesper aftaler møde andelshaver hvor rapportens resultat fremlægges.</p>
9.	Altanprojektet	<p>Dags dato har 30 beboere tilkendegivet at de ønsker, at der skal søges om altan mod gården eller tagterrasse. Fristen udløber d. 19/11. Derefter skal tilbagemeldingerne behandles og ønskerne skal registreres på tegninger. Herefter søger Gaihede om en forhåndsgodkendelse til altanerne hos Københavns Kommune.</p> <p>Conni har holdt møder med Cowi omkring en rådgiveraftale på tagterrasserne. De er fortsat i dialog omkring aftalens indhold. Gaihede kommer med forslag til rådgiverkontrakt d. 5/12.</p>
10.	Hjemmeside	Tilbud på ny hjemmeside – Udsat.
11.	Eventuelt	<p>Kommende bestyrelsesmøder: 26/11 Øvrige: Ordinær generalforsamling 28/11-2018.</p>