

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Mandag d. 26. november 2018 kl. 18



Deltagere: Bent, Ronnie, Jesper, Peter, Mette, Nicolai og Conni. Afbud:		Mødeleder: Conni Referent: Mette
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt med tilføjelse af ekstra punkt; nyt punkt 10, vedr. andelshaver, som har forlænget fremleje uden at få godkendelse fra bestyrelsen forud for periodens start.
2.	Valg af referent	Mette blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 13/11 2018 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	GDPR/Persondataforordning: Ronnie opretter nye e-mailadresser til alle bestyrelsesmedlemmer efter den ordinære generalforsamling. Voldgiftssagen: Conni har rykket Henrik Qwist for status og plan for forsøgsprojekt med papiruld i skunk. Rammeaftale på byggeteknisk rådgivning: Conni har holdt møde med COWI, som har fremsendt et første udkast til aftale. Vi gennemgår dette efter GF. Skader på opgang: Bestyrelsen frafalder sagen vedr. skader på opgang i forbindelse med fraflytning af lejlighed, da skaderne på linoleum ser ud til at blive udvisket i forbindelse med trappevask – og derfor kun har været overfladiske. Der er afholdt møde med andelshaver vedr. skader på anden opgang. Andelshaver afviser fortsat at have forvoldt skaderne. Hjemmeside: Udsat til efter den ordinære generalforsamling. Krav til dokumentation ved ansøgning om fjernelse af bærende vægge: Da der det seneste år har været to sager omkring sunket gulv hos overboer i forbindelse med fjernelse af bærende væg hos underboen, besluttede bestyrelsen bl.a. på baggrund af notat fra COWI, at vi vil udarbejde retningslinjer, der beskriver, at den andelshaver, som ønsker at fjerne en bærende væg, skal sørge for at dokumentere forholdene før og efter arbejdets udførelse, og i tilfælde af, at arbejdet ikke udføres korrekt og gulvet hos overboen synker, skal den pågældende andelshaver betale for, at foreningen lader vores rådgiver undersøge sagen og udarbejde et notat. Foreningen vil desuden fremadrettet bede om kopi af tilbud på byggeskadeforsikring, når foreningen giver fuldmagt i forbindelse med byggeansøgningen til kommunen. Mette udarbejder udkast til retningslinjer.
5.	Generalforsamlingen november 2018	Conni havde inden mødet fremsendt et endeligt udkast til bestyrelsens beretning, som den øvrige bestyrelse godkendte. Vi gennemgik hovedbudskaberne vedr. hhv. facade- og vinduesprojektet og altanprojektet, som Peter og Ronnie orienterer om på GF. Bestyrelsen har modtaget og indsamlet fuldmagter. Conni medbringer dem til GF. Jesper har bestilt forplejning i Kulturhuset, og Bent sørger for at købe og medbringe slik.
6.	Salg	Bent tager en snak med Kenneth fra Administration Danmark vedr. procedure for flyttesyn for lejelejligheder. Peter og Mette vurderer behov for at afholde et velkomstmøde i december – alternativt januar.

7.	Vindues- og facadeprojekt	Bestyrelsen besluttede at takke ja til revideret tilbud på indfarvet firs på gedefacade i stedet for maling, da det nye tilbud er væsentligt lavere end det oprindelige tilbud.
8.	Sunket gulv hos overbo	I sag, hvor gulv er sunket hos overbo, besluttede bestyrelsen, at underbo, der har fået fjernet en bærende væg, gerne må lave aftale med overbo om, at han (underbo) laver aftale med og betaler en håndværker, der kan sørge for udbedring. Alternativt vil foreningen gerne sørge for at indhente tilbud hos håndværker, som vil forestå udbedringen på underboens regning. Andelshaver er blevet bedt om at melde tilbage, om han selv vil skaffe håndværker – eller foreningen skal være behjælpelig med at sørge for udbedringen på andelshavers regning.
9.	Altanprojektet	<p>Rådgiver har ansøgt kommunen om altaner på gaden (ikke tagaltaner). Vi har allerede modtaget mangelbrev fra kommunen, som ikke tillader franske altaner, ingen altaner på 1. sal, da det "skæmmer" en frise i murværket – og som forventet tillades der kun altaner i hele ranker (symmetri). Konklusionen er derfor, at der kun er 2 af de steder, hvor der er søgt, hvor det vurderes muligt at opnå en endelig byggetilladelse.</p> <p>Ronnie har lavet en hurtig gennemgang af tilmeldingerne til altaner på gårdsiden. Ronnie, Conni og Mette mødes tirsdag den 5. december og gennemgår alle tilmeldinger til byggeansøgningen.</p> <p>Vi gennemgik og kommenterede delaftalen vedr. granskning af projektet om tagaltaner og tagterrasser. Conni kontakter COWI med vores input.</p>
10.	Andelshaver forlænget fremleje	En andelshaver har orienteret bestyrelsen om, at han har forlænget en fremlejeaftale efter at den nye fremlejeperiode er påbegyndt. Bestyrelsen skal godkende fremleje før det må foregå. Bestyrelsen besluttede, at det betragtes som en ny fremlejeaftale, og Mette fremsender til administrator, som bedes opkræve gebyr. Mette orienterer andelshaver om dette. Da andelshaver gentagne gange ikke har overholdt foreningens vedtægter, bedes andelshaver kontakte bestyrelsen i god tid inden en eventuel kommende fremleje eller korttidsudlejning, så vi kan være behjælpelige med at forklare indholdet i vedtægterne, så vi sikrer, at reglerne overholdes fremadrettet.
11.	Eventuelt	<p>Konstituerende bestyrelsesmøde: 11/12 2018.</p> <p>Øvrige: Ordinær generalforsamling 28/11 2018.</p>