

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 11. juli 2019



<b>Deltagere:</b> Mette, Ronnie, Jacob og Conni. <b>Afbud:</b> Bent		<b>Mødeleder:</b> Conni <b>Referent:</b> Jacob
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	Godkendt.
2.	<b>Valg af referent</b>	Jacob.
3.	<b>Godkendelse af referat</b>	Godkendt.
4.	<b>Orientering og opfølgning</b>	<b>GDPR/Persondataforordning:</b> Intet nyt <b>Forsikring ifm. fjernelse af bærende vægge:</b> Intet nyt <b>Kabling til bryggenet:</b> Intet nyt <b>Skabelon til VVS-tjek:</b> Udsættes <b>Ændring af de faste rørinstallationer:</b> Conni følger op på sagen sammen med Meincke. <b>GF 2019:</b> Intet nyt <b>Udlejning af erhvervslejemål:</b> Renoveringen er godt i gang. Vi prioriterer at få det lavet ordentligt, især el'en, også selv om det bliver lidt dyrere end forventet. Det tjener sig ind i det lange løb.
5.	<b>Ny hjemmeside</b>	Vi har fået et tilbud om opbygning af hjemmesiden i WordPress. Vi tager mod et tilbud med budget på ca. 15.000 kr. Der arbejdes med det henover sommer og efterår.
6.	<b>Omlægning af lån</b>	Foreningens lån hos Nykredit på hhv. 73,5 mio. kr. og 56,2 mio. kr. er tidligere først på sommeren blevet omlagt som følge af den lave rente. Renten er nu faldet yderligere, og ved en omlægning kommer vi ned på 1 %, men med en lidt lavere kurs. Det betyder at restgælden vokser med ca. 1,8 mio., men med en årlig besparelse på ydelsen på 245.000 kr. Bestyrelsen besluttede at opsigte de nuværende lån pr. 31.7. og kurssikre frem til de nye lån kan træde i kraft.

7.	<b>Voldgiftssag</b>	Vi har modtaget et tilbud om forlig i voldgiftssagen mod Plan 1 arkitekter A/S og Enemærke og Petersen A/S. Forliget går ud på, at modparten betaler for et projekt, hvor der bliver blæst papiruld ind i skunkene. Vi har i samarbejde med foreningens advokat Henrik Qwist og vores bygherrerådgiver COWI A/S gennemgået indholdet af forligt i detaljer, og det har resulteret i, at der er sendt et modsvar, hvor vi kun vil acceptere den foreslåede løsning under forudsætning af, at der skal måles på fugtindhold i skunkene over en 5-årig periode og løbende ske evaluering af resultaterne. Desuden skal der forud for indsprøjtning af papiruld ske en udbedring af isolering, hvis mangelfuld, en kortlægning og fotodokumentation af samtlige skunkrum, angivelse af hvor Durgo-ventiler er placeret, og desuden skal de kunne tilgås i tilfælde af vedligehold/udskiftning uden at fjerne papiruld fra skunken. Derudover skal funktionen af Durgo-ventilerne sikres – dvs. de skal kunne trække frisk luft. Yderligere skal forliget også omfatte etablering af ventilering af de 2 kloaksystemer (faldstammer), som i dag mangler udluftning over tag. Og sidst, men ikke mindst, skal vi have bekræftet, at den foreslåede løsning opfylder krav til brandisolering. Vi afventer nu svar fra modparten i sagen.
8.	<b>Vindues- og facadeprojekt</b>	<p>Projektet er ca. 3 uger bagud pga. at der mangler tømrere, men det forventes fortsat at den samlede tidsplan overholdes. Entreprenøren arbejder lige nu på at det bliver muligt for dem med karnapaltan at kunne tilkøbe en trefløjet foldedør, tilsvarende de 2 vi allerede har, mod at prisforskellen ift. en almindelig altandør dækkes af andelshaver. Tilbuddet bliver runddelt til andelshavere med karnapaltan efter sommerferien. Thomas Meldgård, som tidligere har siddet i bestyrelsen, har været behjælpelig med et udkast som vi færdiggør når vi har fået endeligt tilbud på døre.</p> <p>Vi har bestilt farveprøver på facadefilsen (den pudsede del af facaden).</p> <p>Afprøvning af nyt produkt til begrænsning af saltudtræk ifm. reovering af den store port i Gunløgsgade: Cowi er ikke umiddelbart overbeviste om produktets kvalitet og effekt, og derfor går vi ikke videre med den sag.</p>
9.	<b>Salg</b>	Intet nyt.
10.	<b>Altanprojektet</b>	<p>Status – Vi afventer endnu den endelige byggetilladelse fra Københavns Kommune. Bestyrelse har gennemgået udkast til udbudsmaterialet samme med Gaihede, og det er nu næsten klar til at blive udsendt til 7 relevante tilbudsgivere. Der er i alt 80 som har afleveret altankontrakten. Hertil kommer at der skal søges om byggetilladelse til endnu 11 altaner i anden runden, samt 4 ønsker til ændring af placering eller type af altan.</p> <p>Det er tidligere meldt ud, at gælds brevet bliver fremsendt 5. august til dem som ønsker altanen finansieret gennem foreningen. Det bliver vi nødt til at udskyde fordi der stadig er andelshavere der mangler at aflevere kontrakter. De relevante andelshavere er informeret på mail.</p> <p>Vi skal have scannet alle kontrakter og sendt dem til Administration Danmark.</p> <p>2. runde-byggeansøgninger: Vi samler ønskerne og får Gaihede til at se på hvad der er muligt. Derefter bliver der sendt tilbud til andelshavere. Vi forsøger om det er muligt at stoppe vinduesudskiftninger hvor der er søgt om altaner, men vi er ikke sikre på om det er muligt pga. ekspeditionstid på byggetilladelser.</p>
11.	<b>Tagterrasser</b>	Af de 16 oprindelige interessetilkendegivelser er mindst 8 stadig interesseret. 2 har endnu ikke svaret. Når vi får svar, skal vi have Gaihede i gang med opmålingen.
12.	<b>Eventuelt</b>	<p>Ny repræsentant i Bryggenets repræsentantskab: Jacob træder ind i stedet for Peter som er trådt ud af bestyrelsen pga. fraflytning.</p> <p><b>Kommende bestyrelsesmøder i 2019:</b> 22/8, 5/9, 19/9, 10/10</p> <p><b>Budget- og regnskabsmøde:</b> 26. september 2019, <b>Ordinær generalforsamling 2019:</b> 20. november 2019.</p>