

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 12. marts 2020



<b>Deltagere:</b> Bent, Aske og Conni. Mette og Ronnie med på Skype.		<b>Mødeleder:</b> Conni
<b>Afbud:</b> Camilla, Jacob og Nicoline		<b>Referent:</b> Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	På grund af corona-situationen fokuseres der på de vigtigste punkter.
2.	<b>Valg af referent</b>	Conni blev valgt.
3.	<b>Godkendelse af referat</b>	Godkendelse af referatet fra den 19.2.2020.
4.	<b>Orientering og opfølgning</b>	<p><b>Voldgiftssag:</b> Intet nyt.</p> <p><b>Ændring af de faste rørinstallationer:</b> Udsat.</p> <p><b>GDPR:</b> Udsat.</p> <p><b>Hjemmeside og PC'er på kontoret:</b> Udsat.</p> <p><b>GF:</b> Vedtægtsændring og valuarvurdering – udsat.</p> <p><b>Bryggenet:</b> Ronnie sikre at kontaktinformation til Bryggenet opdateres.</p> <p><b>Installering af udluftning i kældervinduet:</b> Andelshaver har spurgt til installering af udluftningsapparat i kældervindue i vaskekælder hvor der er installeret vaskemaskine. Bestyrelsen giver ikke tilladelse i ventilation til gården, og normalt går det fint med at åbne vinduerne som i alle andre lejligheder. Når kældervinduerne skal skiftes, vil bestyrelsen være obs på udluftningsproblemtikken.</p> <p><b>Skade ifbm. flytning:</b> Flyttefirma har ifbm. flytning lavet en hel del store skader i linoleummet. Bent opgør skaderne og sender kravet til den fraflyttet andelshaver.</p> <p><b>Gårdtoilet:</b> Andelshaver beder bestyrelsen om at sikre, at gårdtoiletet bliver gjort ren ifgl. aftale med rengøringsfirma. Meincke følger op.</p> <p><b>Byggetilladelse til udvidelse med 6. sal:</b> På trods af at der allerede ligger byggetilladelse på indretning af 6. salene til bolig ifbm. nyt tag i 2004, forlanger Københavns Kommune som følge af det nye bygningsreglement at der indsendes dokumentation for certificerede statiker samt certificerede brandtekniker. Cowi er på sagen da vi skal have det sidste salg af en 6. sal godkendt. Det overvejes om der skal søges samtidig til de sidste fire 6. sale som der pt. står ledige.</p>
5.	<b>Vindues- og facadeprojekt</b>	<p>Der er udfordringer med at få fils'en på facaden på gaden til at dække bl.a. alle de muslingeskaller der er i den nuværende puds. Hertil kommer at farven bliver meget ujævn, da underlaget er meget forskelligt efter 100 års reparationer. For at få en ensartet og pæn filset facade, har foreningen fået en pris på 1,65 mio. kr. ex moms for en ekstra grundfils, som smøres på først.</p> <p>Bestyrelsen er enig om, at det er vigtigt at facaden kommer til at fremstå pæn, da vi skal leve med resultatet i rigtig mange år. Der er fortsat 1,2 mio. kr. tilbage af de uforudsete udgifter og det forventes at de resterende 0,45 mio. kr. kan dækkes af færre administrative udgifter, så projektet holder sig inden for budgettet. Der skal nu arbejdes videre med valg af farve til filsen på facaden, idet udtrykket ændre sig alt efter hvordan grundmaterialet er.</p>

		Stormen gjorde at 1.200 m2 plastik på stilladset på gade skulle afmonteres og nyt sættes op igen. Udgiften på ca. 69.000 kr. incl. moms er anmeldt til All-risk forsikringen. <i>Efter bestyrelsesmødet har foreningen fået at vide, at forsikringen kun dækker skader på den forsikrede entreprise og bestående bygning, og det er derfor også en udgift foreningen må dække.</i>
6.	<b>Salg</b>	Cowi har kigget på lejlighed hvor der mangler byggetilladelse til flytning af køkken fra 5. sal til 6. sal ifbm. konkurssalg. De anbefaler at det nuværende køkken og installationer på 6. sal demonteres, og at vi indarbejder et fradrag i vurderingsrapporten pga. manglende køkken. Etablering af mekanisk ventilation i skorsten vil være meget omkostningstung og der er desuden 8 måneders ventetid på en byggetilladelse hos Københavns Kommune. Foreningens advokat har videregivet anbefalingen til Kammeradvokaten, og vi afventer nu deres svar.
7.	<b>Altanprojektet</b>	Bestyrelsen tog med udgangspunkt i det fremsendte materiale fra rådgiver stilling til type af altan, håndliste, gulv samt farve. Beslutningerne skal indarbejdes i kontrakten med entreprenør, og så snart vi har underskrevet aftalen vil der blive lavet noget informationsmateriale. Conni sikre at Gaihede og Advokat Qwist får vores beslutninger.  På generalforsamlingen den 13. juni 2018 blev det besluttet, at altanerne på 1. sal mod gården skal være med en dybde på 110 cm, hvor altanerne på 2. – 4. sal har en dybde på 130 cm. Vores rådgiver fik desværre ikke tilpasset deres arbejdsark til denne beslutning, hvorfor der har været fejl i bilaget til Aftale om Altan, hvor der står at altanerne på 1. sal også bliver 130 cm dybe. Conni sender mail rundt til alle der ønske altan på 1. sal, så vi er sikker på at de kender til fejlen i bilaget.  <b><i>Vi opfordrer alle til følge projektet i referaterne fra bestyrelsesmøderne, da det kniber med kapaciteten til at besvarer mails.</i></b>
8.	<b>Arbejdsweekend</b>	Mini-arbejdsweekenden den 25. og 26. april fastholdes pt., men den gennemføres selvfølgelig kun såfremt sundhedsmyndighederne anbefaler den slags arrangementer på det tidspunkt. Opgaverne blev gennemgået i hovedtræk og udkastet til indbydelsen og plakat blev gennemgået. Conni retter til, og Mette laver den sidste kvalitetssikring inden det runddeles.  7 tidligere bestyrelsesmedlemmer er blevet spurgt om at hjælpe til som sjakbajser, hvor de 5 har svaret positivt, og det er vi rigtig glade for da det hjælper på opgave presset.
9.	<b>Tagterrasser</b>	Der tages fat på projektet når altanprojektet er skudt godt i gang.
10.	<b>Misfarvning af linoleum og gelænder</b>	Andelshaver har sprayet med skosværte ude på trappeopgaven, og både træværk og linoleum på en hel etage var skadet. Det er lykket at rense linoleum, men det er nødvendigt at trævækket på trappen der bliver malet. Andelshaver har tilbudt at udføre arbejdet selv, men som med øvrige arbejdere på fællesarealerne er det foreningen som står for det, og dermed også tager ansvaret for det. Mette kontakter andelshaver og oplyser om den pris på malerarbejdet foreningen har fået.
11.	<b>Eventuelt</b>	<b>Kommende bestyrelsesmøder i 2020:</b> 2/4, 23/4, 14/5 11/6. <b>Arbejdsweekend 2020:</b> 25. og 26. april 2020. <b>Ordinær generalforsamling 2020:</b> 18. november 2020.