

## Referat af bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 2. april 2020, kl. 18.30-22

<p><b>Deltagere på skype:</b> Mette, Ronnie, Bent, Jacob, Aske, Camilla, Nicoline og Conni. <b>Afbud:</b></p>	<p><b>Mødeleder:</b> Conni <b>Referent:</b> Jacob</p>
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: Referatet underskrives af Bent, Aske, Nicoline, Camilla, Mette og Conni søndag 5.4., hvor der skal kigges på farve på facaden
4. <b>Orientering og opfølgning</b>	<p><b>Voldgiftssag:</b> Der er nu endelig indgået forlig omkring papiruld i alle 6. sale samt udluftning af kloak to steder op over tag. Pt. arbejder rådgiver med den endelige projektering af de to udluftninger. Det samlede projekt forventes at ville tage ca. 35 arbejdsdage, og det vurderes at arbejdet i hver lejlighed vil vare en halv dag. Vi skal have besluttet tidsrammen for projektet inklusiv varsling af beboere. Det er vigtigt at bestyrelsen inddrages i planlægningen for at koordinere med andre projekter. Mette og Conni beder Qwist komme med et overslag på, hvad der skal bruges af ressourcer på at færdiggøre og få afsluttet projektet: Hvad skal Cowi lave, hvad skal Qwist, og hvad skal bestyrelsen?</p> <p><b>Ændring af de faste rørinstallationer:</b> Mette har skrevet teksten som rundsendes og diskuteres og godkendes ved næste møde.</p> <p><b>GDPR:</b> Aske og Nicoline har arbejdet på et udkast til databehandlingspolitikken. Det gennemgås ved næste møde. Meincke skal have en databehandleraftale med os. Aske sender materiale til ham så han kan skrive den. Administrator af facebook-gruppen AB Njal beboerfællesskab har bedt om en liste med beboeres navne, for at sikre at fraflyttere slettes. Det er et brud på persondatabeskyttelsen, så det kan vi ikke give. I stedet påtager bestyrelsen sig den opgave en gang om året.</p> <p><b>Hjemmeside:</b> Gennemgang af ny hjemmeside udsat. Der er nogle problemer med at uploade tekster til den nuværende version af hjemmesiden. I en overgangsperiode indtil den nye hjemmeside er oppe at køre (forhåbentlig i sensommeren) flytter vi server tilbage til vores eksterne it-assistance med hjemmesiden. Desuden skal vi have tilrettet skrevet omkring ombygning, uploadet fotos mm.</p> <p><b>GF:</b> Der er bestilt valuarvurdering. Bent tager kontakt til os andre om lejligheder at vise frem til valuaren.</p> <p><b>Vedtægtsændringer:</b> Ændring sådan at referater fremover lægges på hjemmesiden og ikke rundsendes. Ansvaret for termostater på radiatorer skal skrives ind i vedtægter. Bent og Aske ser på de nuværende regler og ser om ABF har forslag til formuleringer.</p> <p><b>Skade ifm. flytning:</b> Flyttefirma har ifm. flytning fra 5. sal lavet en hel del store skader i linoleummet. Foreningens krav til andelshavere er opgjort til næsten 45.000 kr. Vi prøver at få endnu et tilbud. Conni taler med Meincke.</p> <p><b>Byggetilladelse til udvidelse med 6. sal:</b> På trods af at der allerede ligger byggetilladelse på inddragelse af 6. salene til bolig ifm. 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 6. sal godkendt og vi skal have de ekstra m2 registeret i BBR. Det ville være hensigtsmæssigt hvis den tilladelse der gives nu, også kunne gælde når de sidste fire 6. sale som pt. står ledige, skal inddrages. Sagen trækker lidt ud idet alle med kompetencer inden for brandsikring hos Cowi er hængt ekstremt op pga. de nye retningslinjer.</p> <p><b>Misfarvning af linoleum og gelænder:</b> Andelshaver har sprayet med skosvæerte ude på trappeopgaven. Mette har kontakt til andelshaver og får sat malerarbejdet i gang.</p>

		<p><b>Ventelister:</b> Ventelisterne på hjemmesiden er ajourført efter at fristen for den årlig betaling er udløbet. Pt. er der i alt 184 på den eksterne venteliste, hvoraf 39 er aktive. 59 har valgt ikke at betale det årlige gebyr, og er derfor også blevet slettet. Der mangler fortsat få tilbagemeldinger på hvorvidt de børn der står på børneventelisten, er hjemmeboende.</p> <p><b>Restancer:</b> Der er en række restancer på husleje. Administrator følger op efter lovgivningen, dog er en enkeltkonsekvent bagud. Mette tager kontakt til andelshaver så vedkommende kan blive ajour. Næste skridt vil være at få administrator til at begynde eksklusions sag.</p> <p><b>Byggetilladelse:</b> Jf. bekendtgørelse nr. 1399 af 12. december 2019 om BR18 ift. ombygninger og forandringer i eksisterende byggeri er det ikke længere nødvendigt at søge om byggetilladelse ved bl.a. indretning af badefacilitet i eksisterende toilet, medmindre det ændrer eller påvirker bygningens fælles installationer, de statiske (bærende konstruktioner) eller brandmæssige forhold. Er det tilfældet vil det stadig være nødvendigt at søge ombyggetilladelse. Ændringen trådte i kraft den 10. marts 2020. Bygningsreglementet skal selvfølgelig fortsat overholdes, men ombygninger kan nu udføres uden ansøgning om byggetilladelse hos Københavns Kommune. Jf. foreningens vedtægter § 10 skal forandringer og ombygninger fortsat anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse.</p>
5.	Vindues- og facadeprojekt	<p>Pt. er der udfordringer med altaner som ikke er tømte så håndværkerne kan komme til. Idet der er plastik sat op, og tingene ikke kan fjernes indefra, vil entreprenør mod betaling sætte tingene i gården. Alt stillads i gården kommer ned før påske.</p> <p>Efter beslutningen om at der først påføres en grund-fils er der udfordringer med at ramme den farve som var besluttet tidligere. Den første farveprøve ramte lidt ved siden af, og derfor har bestyrelsen også bedt om at der afsættes nye prøver før vi kan træffe beslutningen.</p>
6.	Salg	<p>Vi har ikke fået indsigelse fra Kammeradvokaten om, hvorvidt de er enig i at en fjernelse af det ulovlige køkken på 6. sal og klargøring til nyt køkken på 5. sal er den bedste løsning ifm. konkurssalget. Qwist anbefaler at vi påbegynder arbejdet, så det gør vi. Der afholdes pt. ikke velkomstmøde pga. Corona-krisen.</p>
7.	Altanprojektet	<p>Vores advokat har nu fået de sidste detaljer i kontrakten på plads med MinAltan, som skal udføre altanprojektet hos os. Bestyrelsen underskriver kontrakten når vi mødes 5. maj.</p> <p>En 1.sal er sprunget fra altanprojektet, og idet kontrakten endnu ikke er indgået med entreprenør og der er nyt vindue sat i, kan det gøres omkostningsfrit. Hjemtagelse af lån afventer at vi får en endelig tidsplan fra MinAltan, så vi kan se hvornår betalingerne skal falde, og derfor udsættes også opkrævningen hos dem der har fået udarbejdet gældsbreve. Ronnie og Conni skriver ud.</p> <p>Der arbejdes nu videre med at få informationsmaterialet klar på VVS-delen. Vi vil gerne holde et "åben hus" hvor de forskellige VVS-løsninger kan vises frem. Corona-isolationen kommer dog i vejen foreløbig.</p> <p><b>Vi opfordrer alle til følge projektet i referaterne fra bestyrelsesmøderne, da det kniber med kapaciteten til at besvare mails.</b></p>
8.	Arbejds-weekend	<p>Mini-arbejdsweekenden den 25. og 26. april udsættes pga. corona-situationen. Hhavamøblerne bliver desværre ikke sat frem i år mens byggeriet står på. Hertil kommer, at entreprenøren på altanprojektet vil starte med at måle op snarest, og de skal kunne komme til i gården. Sandkassen bliver tømt af hygiejnehensyn, men der kommer ikke nyt sand i før byggeprojekterne er overstået.</p>
9.	Tagterrasser	<p>Gaihede tager fat på projektet igen, og vi forventer at få en ny projektplan til gennemsyn inden for kort tid.</p>
10.	BryggeNet	<p>Vi har fået indmeldt det nøjagtige antal lejligheder til BryggeNet, hvor der er taget højde for de seneste lejligheds-sammenlægninger, og de har efterfølgende oplyst os at AB Njal med 277 lejligheder ikke har 7 pladser i Repræsentantskabet men kun 6 pladser. Vi udmelder Jesper Buhl fra repræsentantskabet. Repræsentantskabet er udsat til den 26. maj pga. Corona-krisen.</p>
11.	IT på kontoret	<p>Vi lægger fremover back-up i en Microsoft OneDrive 365 + Office-løsning til små 1000kr./år. Ronnie sørger for indkøb og installation i maj.</p>
12.	Erhvervslejere	<p>En af erhvervslejerne har henvendt sig omkring fritagelse for betaling af husleje under COVID-19 nedlunkningen. Vi vil ikke fritage for husleje, men vi kan give restance på to måneders husleje indtil årets udgang hvis der sendes en ansøgning. Mette svarer til ham.</p>
13.	Eventuelt	<p><b>Kommende bestyrelsesmøder i 2020:</b> 23/4, 14/5 11/6. <b>Arbejdsweekend 2020:</b> UDSAT</p> <p><b>Ordinær generalforsamling 2020:</b> 18. november 2020.</p>

