

# Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 23. april 2020



<b>Deltagere:</b> Bent, Camilla og Conni. Mette, Ronnie, Jacob, Aske og Nicoline deltog på teams.		<b>Mødeleder:</b> Conni
<b>Afbud:</b>		<b>Referent:</b> Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	Dagsorden blev godkendt.
2.	<b>Valg af referent</b>	Conni blev valgt.
3.	<b>Godkendelse af referat</b>	Referatet fra den 2.4.2020 blev godkendt. Kun Camilla, Bent og Conni skriver det fysisk under. Nicoline hænger det op i opgangene, når hun er tilbage på Bryggen.
4.	<b>Orientering og opfølgning</b>	<p><b>Voldgiftssag:</b> Conni har bedt Qwist komme med et overslag på, hvad der skal bruges af ressourcer på at færdiggøre og få afsluttet projektet. Overslag og projektplan er endnu ikke modtaget.</p> <p><b>Ændring af de faste rørinstallationer:</b> Sagen hovedforhandles i byretten den 22. oktober Udkast til tekst til hjemmeside blev diskuteret. Mette arbejder videre med den, så vi er helt skarpe på at vi rammer behovet.</p> <p><b>GDPR:</b> Både Aske og Nicoline er næsten færdige, og arbejdet præsenteres på næste bestyrelsesmøde. Bent henviser til, at der måske kan hentes inspiration til det Administration Danmark har sendt ud ifbm. ikrafttræden af persondataforordningen i 2018.</p> <p><b>Hjemmeside:</b> Udsat.</p> <p><b>GF:</b> Valuarvurderingen foretages 5. maj. Hvor det er muligt benyttes bestyrelsens lejligheder til fremvisning, så vi ikke skal bruge tid på at finde andre som er hjemme den dag. Budget- og regnskabsmøde blev aftalt til den 23. september. Conni booker lokale i Kulturhuset og får inviteret administrator, revisor og advokat. Bestyrelsen diskuterede det hensigtsmæssige i at andelshaver fremadrettet selv får ansvaret for radiator-termostater. Inden en sådan vedtægtsændring kan foreslås Generalforsamlingen, skal det undersøges hvad andre foreningen gør (Bent) og Conni tager fat på vores energikonsulent for at hører hvad holdningen er her. Andelshaver har henvist til vedtægter hos naboforening, hvor børn kan blive tilbudt lejlighed indtil det fyldte 30. år, også selvom man i en periode har boet andetsteds, og bedt bestyrelsen lave et forslag til vedtægtsændring til den kommende GF. I AB Njal har vi ikke nogen aldersgrænse på børneventelisten, men man skal være hjemmeboende når man står på børneventelisten. Conni beder andelshaver om at fremsende forslag til evt. vedtægtsændring, da bestyrelsen mener at vedtægterne er fint dækkende på det her område.</p> <p><b>Skade ifbm. flytning:</b> Flyttefirma har ifbm. flytning fra 5. sal lavet en hel del store skader i linoleummet. Foreningens krav til andelshavere er opgjort til næsten 45.000 kr. Endnu et tilbud er taget hjem på udskiftning af linoleum, som ligger under det første tilbud. Bent sikrer at fraflyttet andelshaver får det tilsendt.</p> <p><b>Byggetilladelse til udvidelse med 6. sal:</b> Cowi arbejder på at få Københavns Kommune til at acceptere den generelle byggetilladelse vi fik ifbm. tagprojektet, så der ikke skal søges på ny ved inddragelse af 6. sal.</p> <p><b>Misfarvning af linoleum og gelænder:</b> Andelshaver har sprayet med skosvæerte ude på trappeopgaven. Der er nu indhentet to tilbud. Mette har kontakt til andelshaver og får sat malerarbejdet i gang.</p> <p><b>Restancer:</b> Alle restancer blev gennemgået. Udestående efter fraflyttet lejer forventes ikke at kunne indhentes, og administrator bedes om at afskrive.</p>

		<p><b>Oprydning i barnevogne og kældrene:</b> På trods af oprydningen i januar i barnevognspavillonerne, hvor 15 barne- og klapvogne blev fjernet fra pavillonerne, har der fortsat været udfordringer med ubrugte og meget beskidte vogne. 2 forældre har markeret vognene, og Meincke har fjernet dem fra gården. Bestyrelsen opfordrer endnu en gang til, at forældrene selv tager initiativ til at få smidt gamle vogne ud, evt. sat i eget kælderrum hvis man ønsker at beholde den. Meincke rydder pt. op i alle kældre, nu arbejdsweekenden er udsat. Der er desværre en del efterladenskaber.</p> <p><b>IT på kontoret:</b> Ronnie sikre at det er klar i maj.</p> <p><b>Ambassadører på lyset på fortrapperne:</b> Bestyrelsen har bedt 27 andelshavere om at være ambassadører på lyset på fortrapperne, da der fortsat er udfordringer i nogle af opgangene med at lyset går ud, blinker eller lyser blå. Og vigtig er det, at vi får påpeget det nu over for entreprenøren, så de kan få producenten til at dække udgifterne. Folk er ualmindelig positive, og hjælper rigtig gerne til og tager hver især ansvar for deres opgang, hvilket bestyrelsen er rigtig glade for. Og så er det som altid piv-hygge med kontakt. På sigt skal vi have langt flere i huset i spil, så er der gode ideer til det er de meget velkommen.</p>
5.	Vindues- og facadeprojekt	<p>Farve til facade er nu valgt. Der udestår fortsat godkendelse af farve på fuger rundt på kvistene på gadesiden. Foreningen er blevet faktureret i alt 10.000 kr. ex. moms for tilbagegang for montage af vinduer ifbm. at folk ikke har været hjemme i 5 lejligheder. Det blev besluttet at tilvælge epoxy maling af bundene på karnapaltanerne til i alt 66.000 kr. ex. moms, idet det er med til at vi fremadrettet undgår vandskader fra karnapaltanerne. Udgiften tages af budgettet til løbende vedligehold, så vindues- og facadeprojektet ikke belastes. Bestyrelsen har påpeget at der skal mures med ryg fuger på stik over vindue. Desuden er det påpeget at altandørene gerne skal kunne åbnes helt op. Lige nu undersøges det om dørbladet så støder på i bagkant og her afventer vi svar. Og vi har bedt om en pris på stormkroge. Der er kommet en opgradering af det nøglesystem vi har købt som koster ekstra 62.000 kr. ex. moms. Hertil kommer, at en ny nøgle fremadrettet vil koste 300 kr. Conni får inviteret udbydere af det nye nøglesystem Iloq, så vi alle kan få en gennemgang af låsesystemet inden vi træffer beslutning om valg af version af system. Der kommer 2 tilbud hjem på nye markiser til erhvervslejemålene i Leifsgade, og Meincke sikre at vi tager det bedste.</p>
6.	Salg	<p>Fjernelse af ulovligt køkken på 6. sal, klargøring til nyt køkken på 5. sal og åbning af postkasse i konkurslejlighed er lavet, og Bent sikre at lejligheden vurderes på ny.</p> <p>Endnu en lejlighed er solgt til sammenlægning. Bent følger op på kælderrum, dørtelefon mm. Der afholdes pt. ikke velkomstmøde pga. Corona-krisen.</p> <p>Bent følger op hos administrator omkring praksis for opkrævning af flyttegebyr ved halvpartsoverdragelse.</p>
7.	Altanprojektet	<p>Der arbejdes nu med at få informationsmaterialet klar på VVS-delen. Det er aftalt med VVS'er at der laves "åben hus", hvor folk får mulighed for at se de radiatormodeller og placeringer der kan vælges imellem, og samtidig få en snak omkring valgmulighederne.</p> <p>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. Dette er meldt ud til alle.</p> <p><b>Vi opfordrer alle til at følge projektet i referaterne fra bestyrelsesmøderne, da det kniber med kapaciteten til at besvarer mails.</b></p>
8.	Tagterrasser	<p>Gaihede har sat ny projektleder på, og vi forventer nu at få en ny projektplan til gennemsyn inden for kort tid.</p>
9.	Eventuelt	<p><b>Kommende bestyrelsesmøder i 2020:</b> 14/5 og 11/6. <b>Arbejdsweekend 2020:</b> UDSAT  <b>Budget- og regnskabsmøde 2020:</b> 23. september 2020. <b>Ordinær generalforsamling 2020:</b> 18. november 2020.</p>