

# Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 14. maj 2020



<b>Deltagere:</b> Mette, Ronnie, Jacob, Nicoline (via Teams), Aske, Bent, og Conni.		<b>Mødeleder:</b> Conni
<b>Afbud:</b> Camilla		<b>Referent:</b> Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	Dagsorden godkendt med ekstra punkt vedr. larm fra hund.
2.	<b>Valg af referent</b>	Conni blev valgt.
3.	<b>Godkendelse af referat</b>	Referatet fra den 23.4.2020 blev godkendt -dog kun underskrevet af de bestyrelsesmedlemmer der er mødt op fysisk.
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. Mette bliver bestyrelsens kontaktperson på projektet.</p> <p><b>Ændring af de faste rørinstallationer:</b> Tekst til hjemmesiden/Mette – nyt udkast er udsat.</p> <p><b>Hjemmeside:</b> Gennemgang af ny hjemmeside udsat.</p> <p><b>GF:</b> Flere har kontaktet bestyrelsen efter de har læst i referatet, at der er bestilt valuarvurdering. Jf. lovgivningen skal valuarvurderingen fornys hvert år, hvilket vi også plejer, så "intet nyt under solen" her.</p> <p><b>Skade ifbm. flytning:</b> Flyttefirma har ifbm. flytning fra 5. sal lavet en hel del store skader i linoleummet. Sagen er fortsat uafklaret, og fraflytter kører sagen i første omgang gennem Forbrugerklagenævnet.</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. Intet nyt.</p> <p><b>Misfarvning af linoleum og gelænder:</b> Andelshaver har sprayet med skosværte ude på trappeopgaven. Der er nu indhentet to tilbud. Mette har kontakt til andelshaver og får sat malerarbejdet igang.</p> <p><b>IT på kontoret:</b> Vi satser fortsat på, at der kan installeres OneDrive på pc'en på kontoret i maj. Ronnie får købt program.</p> <p><b>BryggeNet Repræsentantskab:</b> Der afholdes Repræsentantskab med afstemning over nettet.</p> <p><b>Klage over larm fra hund:</b> Bestyrelsen har fået klage over hund som gør en del. Der er tilladelse til husdyr, men administrator vil blive bedt om at skrive til andelshaver om, at det er nødvendigt at der kommer ro på hunden.</p> <p><b>Radon:</b> Andelshaver har henvendt sig og spurgt til udluftning af kældre for at minimere risiko for radon i stueejligheder. For Københavns Kommune vurderes det, at radonniveauet i undergrunden generelt er i den lave ende. Derudover er radonbelastningen i etageejendomme med kælder også forholdsvis begrænset. Med daglig udluftning, som generelt anbefales for at opnå et godt indeklima i boliger, kan risikoen for påvirkning minimeres yderligere. Vi har tidligere vurderet, at der ikke er grundlag for at få lavet en radonmåling pga. den minimale radonpåvirkning i vores geografiske område, men det står naturligvis enhver frit for selv at bestille en måling, som skal foregå over 2 til 3 måneder i fyringssæsonen. Københavns Kommune er imidlertid i gang med at måle radonniveauet i udvalgte kommunale institutioner, bl.a. i børnehaven i Gunløgsgade 65. Formålet med radonmålingerne er at vurdere, om der er radon i indeluften i et omfang, der ud fra en sundhedsmæssig betragtning bør reduceres. Målingerne har efter planen foregået indtil udgangen af april, og vi afventer at blive orienteret om resultatet, som vi vil orientere om, når det foreligger.</p>
5.	<b>Vindues- og facadeprojekt</b>	Ny tidsplan for arbejdet på gadesiden er nu hængt op i opgangene. Der er forsinkelser pga. faglige udfordringer med fils af facaden, valg af farve efter ændret underlag og fejlagtigt valg af fuge i stik over vindue og i gesimsbånd. Dog forventer Gaihede fortsat, at det samlede projekt afleveres til den aftalte tid.  Omkring valg af version af nyt nøglesystem mangler vi fortsat at få tilsendt leveringsgaranti fra låsesmed, før vi har de nødvendige informationer for at kunne tage stilling.

		<p>Idet udbudsmaterialet omkring antal cylindere ikke er fuldstændigt, skal vi have talt op, hvad der skal bruges af antal cylindere til bl.a. de indvendige kælderdøre og øvrige døre fx storskrald + vi skal have hængelåse. Der hvor der er lås på dør ind på 6. sals repos fjernes cylinder. Vi skal have tilbud hjem på driften af det nye låsesystem, og Bent får fundet 3 relevante låsesmede. Bestyrelsen er enig om ikke at udnytte optionen på at få malet kældervinduer på både gaden og i gården. Det er en oplagt opgave til arbejdsweekenderne.</p> <p>Nicoline og Bent laver en systematisk gennemgang af, hvor der ikke er sat nye vinduer ind pga. bestilling af altan.</p>
6.	<b>Salg</b>	Bent sikrer, at konkurslejlighed bliver sat til salg og fremvist. Bent følger op på kælderrum, dørtelefon mm. ifbm. at lejlighed er solgt til sammenlægning. Bent følger op hos administrator på praksis for flyttegebyr ved halvpartsoverdragelse. Der afholdes pt. desværre ikke velkomstmøde pga. Corona-krisen.
	<b>GDPR</b>	1. udkast til foreningens persondatapolitik blev fremlagt af Nicoline og Aske. Dokumentet og den tilhørende arbejdsliste tilrettes på baggrund af kommentarerne, og vi håber at kunne få det endelig færdig på næste bestyrelsesmøde.
7.	<b>Altanprojektet</b>	<p>Både 1. og 2. bygherremøde er afholdt. Her deltager Ronnie, Mette og Conni. Gaihede har sat ny projektleder på altanopgaven hos os, og vi håber ikke det giver opstartsproblemer. Vi er rigtig godt på vej med materialet der skal ud ifbm. at der skal flyttes radiator, når der kommer altan. Når VVS'er har godkendt, sendes det rundt. Som ekstra "ydelse" får vi arrangeret "Åben port", hvor vores VVS'er møder op for at svare på spørgsmål, hvis der er tvivl omkring løsningsmuligheder. Hjemtagelse af lån afventer, at vi får en endelig tidsplan fra MinAltan, så vi kan se, hvornår betalingerne skal falde.</p> <p><b><i>Vi opfordrer alle til at følge projektet i referaterne fra bestyrelsesmøderne, da det kniber med kapaciteten til at besvare mails.</i></b></p>
	<b>Ønske om dobbelt altan</b>	Ifbm. sammenlægning af 2 lejligheder har andelshaver mulighed for dobbeltaltan. Bestyrelse får pris hjem, så andelshaver kan tage endelige beslutning.
8.	<b>Tagterrasser</b>	<p>Gaihede har sat ny projektleder på, og han kigger nu endnu engang på både det samlede budget for projektet samt budget for den enkelte tagterrasse, for at lave et kvalitetstjek af det, der blev udarbejdet sidste sommer, hvor der også blev holdt orienteringsmøde for de 5. sals andelshavere, som var interesseret på det tidspunkt.</p> <p>Bestyrelsen er enig om, at det er vigtigt for foreningen, at der både kobles rådgiver og entreprenør med stort engagement og drive på projektet, og ikke mindst med kompetencer på området. Efter Gaihedes fremlæggelse først i juni tages der stilling til, hvordan vi kommer videre med projektet.</p>
	<b>Erhvervslejemål</b>	Bestyrelsen kan desværre ikke imødekomme lejers ønske om at afstå lejemålet. Bestyrelsen vil dog straks gå i gang med at finde en ny seriøs lejer, såfremt nuværende lejer er indforstået med at udtræde af lejemålet før fristen. Mette kontakter lejer, og Camilla kigger på udlejning af lejemålet gennem ejendomsmægler.
9.	<b>Eventuelt</b>	<p><b>Kommende bestyrelsesmøder i 2020:</b> 11. juni, 2. juli. <b>Arbejdsweekend 2020:</b> UDSAT</p> <p><b>Budget- og regnskabsmøde:</b> 23. sept. Kl. 17.</p> <p><b>Ordinær generalforsamling 2020:</b> 18. november 2020.</p>