

## Referat af Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 11. juni 2020



<b>Deltagere:</b> Mette, Ronnie, Bent, Jacob (via Teams), Aske, Camilla, Nicoline og Conni.		<b>Mødeleder:</b> Conni <b>Referent:</b> Mette
	<b>Emne</b>	<b>Beslutning og hvem gør hvad?</b>
1.	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	Dagsordenen blev godkendt.
2.	<b>Valg af referent</b>	Mette blev valgt.
3.	<b>Godkendelse af referat</b>	Referat af bestyrelsesmødet den 14. maj 2020 blev godkendt.
4.	<b>Orientering og opfølgning</b>	<p><b>Voldgiftssag:</b> Vores projekt med papiruld i skunken i alle 6. sale starter så småt op nu, dog mangler vi endnu at underskrive kontrakten, og vi ved derfor ej endnu, hvornår der startes op. 7 af de 5-sals lejligheder, som ligger i hjørnerne er varslet til gennemgang den 16. juni af nuværende udluftning i skunk, da der ikke forligger retvisende tegninger af, hvor de er placeret. Cowi deltager som bygherrerådgiver for foreningen. Mette er bestyrelsens kontakt på projektet. Aftale med Cowi om deltagelse i projektet blev underskrevet af bestyrelsen. Udgifterne til Cowi er en del af forligsbeløbet.</p> <p><b>Ændring af de faste rørinstallationer:</b> Udsat.</p> <p><b>Hjemmeside:</b> Udsat.</p> <p><b>GF:</b> Foreningen har nu modtaget årets valuarvurdering, som lyder på 538 mio. kr. mod sidste års valuarvurdering på 460,6 mio. kr. I den nye ejendomsværdi er hele vindues- og facadeprojektet indarbejdet med næsten 45 mio. kr.</p> <p>Vigtigt er det, at vi har fået valuarvurderingen udfærdiget inden 1. juli 2020, da ændringen af andelsboligloven (som blev vedtaget af folketinget den 4. juni 2020) træder i kraft her. Lovændringen går på en begrænsning af forbedringsforhøjelser efter lejelovens §5, stk. 2 (Blackstone-modellen), hvilket også på sigt kan komme til at påvirke værdifastsættelsen af andelsboligforeninger, og derfor er der også i loven tilføjet en mulighed for fastfrysning af værdien på ubestemt tid af andelsboligforeningers ejendomme, på baggrund af en vurdering som er indhentet før 1. juli 2020.</p> <p>Inden budget- og regnskabsmødet i september udarbejdes den sædvanlige oversigt over andelskrone, boligafgift, gæld mm. over de ejendomme her på Bryggen vi sammenligner os med, så bestyrelsen har et godt redskab til brug for beslutningen om, hvad vi skal foreslå Generalforsamlingen omkring fastsættelse af andelskronen.</p> <p><b>Skade ifbm. flytning:</b> Flyttefirma har ifbm. flytning fra 5. sal lavet en hel del store skader i linoleummet – Bent følger op.</p> <p><b>Byggetilladelse til udvidelse med 6. sal:</b> Cowi arbejder fortsat 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>Byggetilladelse til sammenlægning:</b> Københavns Kommune ønsker nu, at der ifbm. sammenlægning meldes, hvad arealet af de fælles adgangsarealer på alle etager er, idet de fælles adgangsarealer (hovedtrappe og bitrappe) nu skal fordeles på færre enheder, og en genberegning af arealerne for alle lejligheder i opgangen skal også fremgå af ansøgningsmaterialet. Bestyrelsen tænker, at der er tale om en misforståelse, idet alle m<sup>2</sup> allerede er fordelt på lejlighederne hos os, men da Administration Danmark ikke kan hjælpe til, er sagen sendt videre til Cowi, som kan følge op hos Københavns Kommune.</p> <p><b>IT på kontoret:</b> Ronnie har indkøbt ny Office-pakke samt Teams, og det vil blive installeret snarest.</p> <p><b>BryggeNet Repræsentantskab:</b> Vi afventer at modtage referat fra BryggeNet.</p> <p><b>Restancer:</b> Ingen restancer som skal følges op på af bestyrelsen.</p> <p><b>Erhvervslejemål:</b> Camilla har kontakt til ejendomsmægler, så vi kan få lejemålet udbudt snarest.</p> <p><b>Kontortid:</b> Vi forventer, at genåbne for kontortid igen efter sommerferien. Der kommer info, når vi ved mere om hvornår.</p>
5.	<b>Trapperenovering, Etape 4 og 5 - 5 års-eftersyn</b>	Vi har modtaget et tilbud fra Niras på 5-års gennemgang af trapperenoveringens etaper 4 og 5, som vi takker ja til, men vi påtager os dog selv opgaven med opfølgning på genopretning af evt. mangler. Det er aftalt at gennemføre 5-års gennemgangen samlet for begge etaper i marts 2021.
6.	<b>Ejendomsforsikring</b>	Foreningen er blevet varslet en stigning på næsten 40 % i forsikringspræmie pga. vores "dårlige" skadesstatistik samt generel stigning på forsikringsområdet. Hvis vi fremadrettet får en selvrisiko på 5.688 kr., er der tale om en stigning på ca. 22%. Ingen tvivl om, at det fremadrettet vil være til gavn for foreningen at kunne dokumentere, at der er fokus på risikostyring. Meincke tager tilbud hjem på udskiftning af alle højt vandlukkere til afløbene i de gamle vaskekældere.
7.	<b>Vindues- og facadeprojekt</b>	Vi besluttede at vælge ILOQ låsesystemet i versionen S10.
		Nicoline og Bent har lavet en systematisk gennemgang af, hvor der ikke er sat nye vinduer ind pga. bestilling af altan, så foreningen også kan lave en kvalitetssikring af det fradrag, vi skal have på ikke isatte vinduer.
		Bestyrelsen besigtigede arbejdet med gårdfacaden, og det blev besluttet, at bede om en pris på at filtsning af hele underfacaden op til 1. sal.
8.	<b>Salg</b>	Konkurslejlighed er solgt. Der er kommet en lejelejlighed, som skal sælges, og hvor bobestyrer nu er ved at rydde den. Bent følger op på kælderrum, dørtelefon mm. ifbm. at lejlighed er solgt til sammenlægning.
		Praksis for flyttegebyr ved halvpartsoverdragelse er udsat.
		Der afholdes pt. desværre ikke velkomstmøder pga. Corona-krisen, men muligheden for afholdelse af møde udendørs inden sommerferien overvejes.
9.	<b>GDPR</b>	Bestyrelsen gennemgik det fremsendte 2. udkast til AB Njal persondatapolitik, som blev tilrettet og vil blive lagt på hjemmesiden.

10.	<b>Altanprojektet</b>	<p>Vi fik afholdt en vellykket "Åben Port", hvor en del andelshavere benyttede sig af muligheden for at tale med vores VVS'er omkring valg og placering af radiator i forbindelse med at de skal have altan. Det er altid både godt og hyggeligt at få hilst på hinanden og talt sammen. Fristen for tilbagemelding var 6. juni. På næste møde tages der stilling til, hvorvidt der skal skiftes til fjernaflæste målere i stedet for de nuværende fordampningsmålere, nu hvor vi skal have målere på alle de nye radiatorer.</p> <p>De to altaner mod gaden er blevet væsentligt dyrere end den oprindelige budgetpris, da Københavns Kommune i forbindelse med byggetilladelsen har stillet krav om, at de to altaner udføres i beton, som de øvrige eksisterende altaner mod gaden – og det accepteres ikke, at de blot udføres som en "let" model, der ligner betonaltanerne.</p> <p>MinAltan har været rundt og måle op til altandøre, og der mangler nu kun opmåling hos 5 beboere, som ikke lukkede op eller havde afleveret nøgle. MinAltan går nu i gang med de statiske beregninger og arbejdet med den endelige byggeansøgning. Så snart vi modtager den endelige tidsplan vil den blive sat op i opgangene.</p> <p>Lån til altanerne hjemtages nu så det bliver hjemtage i "den gamle obligationsserie" - dvs. inden 31/8-20.</p> <p>Tilmelding til at få altan ER lukket for denne gang.</p> <p><b>Vi opfordrer alle til at følge projektet i referaterne fra bestyrelsesmøderne, da det kniber med kapaciteten til at besvare mails.</b></p>
11.	<b>Tagterrasser</b>	<p>Bestyrelsen holdt den 8. juni. 2020 møde med Gaihede som også er rådgiver på dette projekt. Den nye projektleder hvad på baggrund af en gennemgang af to 6. sale forholdt sig kritisk til de tegninger og budgetter der blev udarbejdet sidste sommer, og som blev gennemgået på info-mødet den 12. juni 2019 med dem som på det tidspunkt var interesseret i en tagterrasse.</p> <p>Der blev på mødet endnu en gang fremlagt skitser til, hvordan tagterrasser på gårdsiden kunne udformes samt med tilhørende budget. Gennemsnitsprisen på ca. ½ mio. kr. for en tagterrasse er på niveau med den pris, der også blev udmeldt på info-mødet i juni 2019. Bestyrelsen afventer tilbagemelding fra Gaihede på flere ubesvarede spørgsmål, som vi stillede i forbindelse med mødet, og når vi modtager svar, vil vi evaluere, hvordan vi kommer videre med projektet. Vores rådgiver Gorm Krogsdal fra COWI deltog også i mødet.</p>
12.	<b>Henvendelser omkring meget voldsomme fester</b>	<p>Bestyrelsen har modtaget klager fra flere beboere i flere opgange over gentagen afholdelse af fester med voldsomme gener for øvrige beboere til følge. Administrator skriver brev til andelshaver med henstilling om, at husordenen skal overholdes.</p>
13.	<b>Eventuelt</b>	<p><b>Kommende bestyrelsesmøder i 2020:</b> 2. juli, 6. aug., 27. aug., 17. sept.  <b>Arbejdsweekend 2020:</b> UDSAT  <b>Budget- og regnskabsmøde:</b> 23. sept. kl. 17.  <b>Ordinær generalforsamling 2020:</b> 18. november 2020.</p>