

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 2. juli 2020



Deltagere: Mette, Bent, Jacob, Camilla, Nicoline og Conni. Afbud: Ronnie og Aske		Mødeleder: Conni Referent: Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt med et nyt punkt 10.
2.	Valg af referent	Conni blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra mødet den 11.6.2020 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Papiruld i skunk: Projekt med papiruld i skunken i alle 6. sale starter op den 10.august. Det kommer til at foregå fra gården og op gennem bagtrapperne. Varslingsskrivelse skal godkendes, og vi skal have afleveret en oversigt med kontaktoplysninger på alle der bor på 5. sal. Desuden skal der laves udluftning over tag på 2 faldstammer. Bestyrelsen underskrev aftalen med Tømmergården, som skal udføre arbejdet, og vi afventer at de sidste detaljer kommer på plads, så vi kan få tegnet all-risk forsikring.</p> <p>Ændring af de faste rørinstallationer: Tekst til hjemmesiden – udsat.</p> <p>Hjemmeside: Gennemgang af ny hjemmeside udsat.</p> <p>GF: Konsekvenserne af COVID-19 for foreningens generalforsamling i november er endnu uvist. Conni gennemgår alle posteringer på vedligehold for at sikre, at alt er bogført korrekt og vi får et retvisende regnskab.</p> <p>Skade ifbm. flytning: Flyttefirma har ifbm. flytning fra 5. sal lavet en hel del store skader i linoleummet. Fraflyttet andelshaver har nu eskaleret sagen til Forbrugerklagenævnet. Foreningen ønsker dog snarest skaderne udbedret, og Bent forsøger at få lukket sagen.</p> <p>Byggetilladelse til udvidelse med 6. sal: Da der ikke er konstruktionsmæssige ændringer i ansøgning om inddragelse af 6. sal tag-rum i 5. sals lejlighed foreslår Cowi at byggeansøgning trækkes tilbage, og der kun søges om inddragelsen. Bestyrelsen er enig i Cowi's forslag, hvilket Conni formidler videre til andelshaver.</p> <p>Byggetilladelse til sammenlægning: Københavns Kommune har siden februar 2020 haft skærpet sine retningslinjer for, hvordan kravet om fordeling af de fælles adgangsgivende arealer håndteres. Der ønskes nu at der ifbm. sammenlægning/lukning af døre ud til tappe-opgangene meldes ind 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 fremgå af ansøgningsmaterialet. Der er indhentet pris hjem på opgaven i den konkrete opgang, men samtidig arbejder Administration Danmark også på at udfordre Københavns Kommunes nye krav til andelsboligforeninger jf. Arealbekendtgørelsen. Foreningens advokat har været inde over for at sikre, at de nye fordelinger af fællesarealet på for- og bagtrappe til BBR ikke får betydning for den fremadrettet fordeling. AB Njal benytter ikke boligernes areal efter BBR som fordelingstal, hverken til fordeling af foreningens formue eller til opkrævning af boligafgift, og derfor er konklusionen også at Kommunens ændrede krav ingen foreningsretlig betydning for AB Njal. Bestyrelsen er enig om, at det er andelshaver som har brug for opmålingen som skal dække udgiften til landinspektør.</p> <p>IT på kontoret: Udsat.</p>

		<p>Erhvervslejemål: Camilla har fat i ejendomsmægler som har fået lejemålet fotograferet. Vi skal have fundet et billed af facade, da der ikke kan tages noget pt. pga. stillads + der skal sendes kopi af pas/sygesikring for hele bestyrelsen.</p> <p>Foreningens 20 års jubilæum i 2021: I sommeren 2021 har AB Njal 20 års jubilæum, og vi skal have alle forslag til hvordan vi fejre det på bordet nu, så vi kan få det med i det kommende budget.</p> <p><i>Alle gode ideer og forslag til et festligt jubilæum kan i første omgang mailes til bestyrelsen@abnjal.dk, som så vil få det samlet sammen og sat budget på.</i></p>
5.	Vindues- og facadeprojekt	<p>Budgetoverskridelsen på hele projektet forventes at blive ca. 2,2 mio. kr. incl.moms, her udgør ekstra fils på den øvre del af underfacaden i gården i alt 970.000 kr. incl moms. Da der skal stillads op endnu en gang er det ekstrem dyrt.</p> <p>Låse-plan skal laves i sommerferien ligesom vi skal have kigget på vejleder til betjening af børnesikringen og ventilationen i de nye vinduer. Conni tager den første, mens Mette kigger på vejledninger til hjemmesiden.</p>
6.	Salg	<p>Lejelejlighed skal sælges. Der er bestilt VVS- og el-syn, og der afholdes flyttesyn i den kommende uge. Bent sikre at vi efterfølgende får bestilt vurdering.</p> <p>Der afholdes pt. desværre ikke velkomstmøde pga. Corona-krisen. Det overvejes om der kan afholdes et efter sommerferien – evt. udendørs.</p>
7.	Fjernaflæste målere	<p>I forbindelse med at der skal rigtig mange nye radiatorer op hos dem der skal have altan, og der her også skal sættes nye målere på, har bestyrelsen fået tilbud hjem på målere der er koblet på et radioaflæsningssystem som er 100% trådløst. Det betyder bl.a. at alt forbrug fjernaflæses og ISTA vil ikke fremadrettet skulle ind i lejlighederne for at aflæse, og derfor vil udgiften til varmeregnskabet også blive halveret fremadrettet. Tilbuddet lyder på ca. 350.000 kr. og tjener sig ind på lidt under 5 år. Bestyrelsen besluttede at takke ja til tilbuddet, og efter sommerferien tages der fat på planlægningen af projektet, som forventes at skulle laves samtidig med den årlige aflæsning i november/december 2020.</p>
8.	Altanprojektet	<p>Der køres nu på med VVS-delen af projektet her hen over sommeren. Når vi er tilbage efter ferie, vil MinAltan være klar med produktionstegningerne som der skal bestilles altaner på baggrund af og som der også skal søges endelige byggeansøgning ud fra. Så snart vi modtager den endelige tidsplan vil den blive sat op i opgangene og delt rundt til dem som skal have altan.</p> <p>Conni sikre at Administration Danmark får det beløb der skal hjemtages lån for.</p> <p><i>Vi opfordrer alle til følge projektet i referaterne fra bestyrelsesmøderne, da det kniber med kapaciteten til at besvarer mails.</i></p>

9.	Tagterrasser	Bestyrelsen har besluttet at stoppe med Gaihede som rådgiver på projektet efter at fase 1, (med forslag til en tagterrassemodel) er afleveret. Efter sommerferien genoptager bestyrelsen opgaven, og vi får fundet andre rådgivere som har tid til dette specielle projekt.
10.	Udtrædelse af bestyrelsen	Af personlige årsager ønsker Jacob at træde ud af bestyrelsen. Den øvrige bestyrelse takkede for indsatsen og samarbejdet de seneste 1½ år. Nicoline træder som suppleant ind på den ledige post frem til generalforsamlingen. Jacob fortsætter som en af foreningens 6 repræsentanter i BryggeNet's repræsentantskab.
11.	Eventuelt	Kommende bestyrelsesmøder i 2020: 6/8, 27/8, 17/9. Arbejdsweekend 2020: UDSAT Budget- og regnskabsmøde: 23. sept. Kl. 17. Camilla bestiller forplejning. Ordinær generalforsamling 2020: 18. november 2020.