

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Onsdag d. 28. oktober 2020



Deltagere: Mette, Bent, Camilla, Nicoline, Ronnie og Conni. Afbud: Aske		Mødeleder: Conni Referent: Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden godkendt.
2.	Valg af referent	Conni blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 7.10.2020 blev godkendt. Nicoline søger for at det kommer op på opslagstavlerne.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Papiruld i skunk: Bestyrelsen er blevet opmærksom på, at en 6. sal ikke har fået papiruld pga. sygdom. Der er nu fulgt op, og det udføres samtidig med at der laves 2*udluftning over tag, hvilket de først kan komme til når stilladset på gaden kommer ned så kran kan komme til. Voldgiftsnævnet har afsagt kendelse om sagens omkostninger og betaling af voldgiftsnævnets omkostninger. Foreningen har fået fuldt medhold, og har fået udbetalt næsten 190.000 kr. Der skal nu følges op på vores retshjælpsforsikring omkring den del der vedr. det bandsikkerhedsmæssige i projektet.</p> <p>Ændring af de faste rørinstallationer: Der afsiges dom i retssag den 19.november 2020 vedr. andelshaver der har flytte vandmåler og stophaner ud på bagtrappen. Tekst til hjemmesiden hvor reglerne udspecificeres er udsat.</p> <p>Hjemmeside: Gennemgang af ny hjemmeside udsat. Mette får vores hjælper på hjemmesiden til at ligge GDPR-dokument op. De nye ventelister skal også op på siden. Vi skal desuden huske at det skal tilføjes på hjemmesiden at vi har Bekey + der skal opdateres billeder.</p> <p>Skade ifbm. flytning: Flyttefirma har ifbm. flytning fra 5. sal lavet en hel del store skader i linoleummet – Udsat.</p> <p>Skader på linoleum ifbm. reovering: Afventer.</p> <p>Foreningens 20 års jubilæum i 2021: Forslag om et par eller flere rigtig flotte bænke og genoplivning af ideen om et torv i gården.</p> <p>Plakat til storskraldsrummet: Udsat.</p> <p>Bagtrapperne: Det er relevant at vi får lavet standartschema til brug for gennemgang af bagtrapperne med en fast kadence, hvilket vi får kigget på når vi har fået afsluttet de store projekter.</p>
5.	Generalforsamling 2020	<p>Første udkast til foreningens første skriftlige beretning blev gennemgået og tilrettet.</p> <p>Når materialet til generalforsamlingen omdeles, hænger vi samtidig nogle tomme fuldmagtsskemaer op, som vi håber at dem som får materialet elektronisk, vil benytte sig af, da den sædvanlige tur rundt på trapperne er udfordret af corona-situationen. Dog vil vi gå rundt ifbm. bestyrelsesmødet hhv. den 12. og 16., da det er utrolig vigtigt at vi kan gennemføre generalforsamlingen. Nicoline sikre at bestyrelsen får mad inden generalforsamlingen og at der er vand som kan uddeles til dem som vælger at møde op.</p>

6.	Nyt nøglesystem	<p>I uge 45 starter de med udskiftning af cylindere, og de forventes at være færdige inden for en uge. Der bliver sat ure i cylindrene i porte, storskrald og cykelkældre samt Beboerhjørnet, så vi kan gå tilbage og se hvilke nøgler der har været brugt og på hvilket tidspunkt de har været brugt. I de øvrige døre vil vi også kunne se hvilke nøgler der har været brugt.</p> <p>Alle har fået udleveret deres 2 gratis nøgler i postkasserne. Der er en del som allerede pt. har bestilt ekstra nøgler, og alle der er bestilt før den 28. oktober vil kunne afhentes i kontortiden fra mandag den 2. november. Camilla og Conni sikre at alle kan komme ned den 3. november fra kl. 18 – 20, og få deres bestilte ekstra nøgler. Efter generalforsamlingen sætter vi os og får nedskrevet procedurerne med nøgler ifbm. køb og salg, ved tab af nøgle mm.</p> <p>Nicoline laver opslag omkring afhentning af bestilte nøgler. Ronnie sikre at Meincke også kan lave nøgler. Camilla tager fat i alle lejer i Beboerhjørnet, og sikre at de ved besked omkring nyt nøglesystem. Conni får fat i Skandia låse (låsesmed ved akut oplukning), så de er opmærksom på at vi får nyt system.</p>
7.	Vindues- og facadeprojekt	<p>Vejledninger vedr. bl.a. børnesikringen på vinduerne til hjemmesiden afventer.</p> <p>Entreprenør ønsker at få forlænget tidsplanen med 5 uger. Der afholdes møde med rådgiver, entreprenør og bestyrelsen, så vi kan få de gensidige forventninger på plads.</p> <p>Idet bestyrelsen er af den opfattelse, at der ikke fuges med en såkaldt rygfuge på den underste del af facaden på gaden, på stik over vinduer, gesimser og bånd, som vi har bedt om i udbudsmaterialet og som er den fuger der er givet pris på, vil vi få en uvildig bygningsrådgiver på, så vi kan få det afklaret med sikkerhed. Conni og Bent deltager på mødet.</p> <p>Der udsendes færdigmeldingsskrivelser ud til alle lejligheder så alle individuelt kan oplyse om forhold der skal rettes op og/eller besigtiges, og bestyrelsen opfordre til at man går alle vinduer igennem og tjekker om alle kroge og hængsler virker korrekt, at skruer i bundkarm er fuget og malet, at der er fuget rundt om altandør mm.</p> <p>Opmaling af de gamle forbudsskilte i gården samt nummerskilte er droppet i denne omgang, og vi kigger på det i foråret. Tilsvarende skal vi have et projekt i gang omkring kældernedgangene, da vi har bedt Hovedstadens bygningsentreprise om ikke at gøre arbejdet færdigt idet vi skal have undersøgt nærmere hvad der skal laves.</p>
8.	Radioaflyste målere	<p>Conni udarbejder udkast til orientering og varsling af udskiftning af de nuværende fordelingsmålere på radiatorer samt varmvandsmåle som forventes at vi skal have udskiftet i december. Der opsættes plakat på opslagstavlerne når vi nærmer os, og vi får hængt nøglekuverter op på meyerkuglen i opgangene så der kan blive indsamlet nøgler.</p> <p>Har ISTA ikke adgang til en lejlighed vil der komme et gebyr for at skulle komme igen, og den udgift blive opkrævet den enkelte.</p>
9.	Salg	<p>Allerede sammenlagte lejligheder har ikke tidligere fået tilbudt endnu en lejlighed til sammenlægning, da de for vores vedkommende alle ville nå op over 180 m², som er grænsen for at Københavns Kommune giver dispensation fra de normale 150 m².</p>

		<p>Men fra 1. juli 2020 har Københavns Kommune ændret praksis, hvor arealerne skal omberegnes for alle omkringliggende lejligheder også når der sammenlægges, så den sammenlagte lejlighed ikke bliver summen af de oprindelige m², men en anelse mindre, og de omkringliggende bliver en anelse større.</p> <p>Ifbm. salg af tidligere lejelejlighed har andelshaver i allerede sammenlagt lejlighed henvendt sig med ønske om at lave endnu en sammenlægning. Selv om bestyrelsen ikke er sikker på at Københavns Kommune vil give dispensation til at sammenlægge allerede sammenlagte lejligheder, og beregningen af m² afhænger af hvor mange sammenlagte lejligheder der er i den konkrete opgang, blev det besluttet at også allerede sammenlagte lejligheder fremadrettet også vil få tilbudt lejlighed til endnu en sammenlægning.</p> <p>Det bliver også andelshavers eget ansvar/vurdering, om kommunen vil tillade en sammenlægning eller ej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Andelshaver køber på normale vilkår, og kan ikke få tid til at undersøge noget først • Andelshaver betaler boligafgift mv. fra overtagelsesdagen og afholder alle udgifter ifbm. sammenlægningen. • Andelshaver afholder udgift til at få opgjort areal for alle lejligheder i opgangen. • Hvis det viser sig, at lejligheden ikke kan tillades sammenlagt af kommunen, skal andelshaver sælge igen til den andelskrone, som de købte til – jf. vedtægterne. <p>Loftet i vedtægterne for antal sammenlagte lejligheder er 50 stk., og det betyder også at Generalforsamlingen inden for nærmeste fremtid skal tage stilling til hvilken sammensætning af lejligheder vi ønsker der skal være i AB Njal. Her vil det også være relevant at få diskuteret om vi fortsat skal kunne sammenlægge 3 lejligheder.</p> <p>Der afholdes pt. desværre ikke velkomstmøde pga. Corona-situationen.</p>
10.	Altanprojektet	<p>Vi afventer fortsat den nye tegning for de nye nedløbsrør ifbm. at der opsættes altaner. Projektet er ca. en uge bagud idet de ikke kunne få alt på plads, da vindues- og facadeprojektet optog pladsen.</p> <p><i>Vi opfordrer alle til at følge projektet i referaterne fra bestyrelsesmøderne, da det kniber med kapaciteten til at besvarer mails.</i></p>
11.	Tagterrasser	<p>Vi har nu modtaget tegninger fra Gaihede på det arbejde der er lavet i fase 1, og som skal genbruges når vi går i gang igen.</p>
12.	Henvendelse vedr. dispensation til fremleje samt isætning af ny køkkenbagtrappedør.	<p>Andelshaver, som fremlejer, har købt nablejlighed til sammenlægning vil gerne have dispensation til endnu en fremlejeperiode da rådgiver på sammenlægningsprojektet har haft glemt at søge kommunen om byggetilladelse. Desuden søges der om i stedet for at lukke bagtrappedør, at isætte ny dør. Bestyrelsen kan desværre ikke give tilladelse til hverken dispensation for vedtægterne vedr. fremleje og vedtægternes regler om, at døre, vinduer, fælles installationer mm. er foreningens forpligtigelse.</p>
13.	Eventuelt	<p>Kommende bestyrelsesmøder i 2020: 12/11, 16/11 Ordinær generalforsamling 2020: 18. november 2020.</p>