

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 6. juli 2021, kl. 18.00



Deltagere: Mette, Jacob, Nicoline, Anne, Nicoline S. og Conni. Afbud: Bent og Camilla, Ronnie (alle dog kontaktet på SMS vedr. pkt. 12)	Mødeleder: Conni Referent: Jacob og Nicoline S.
Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1. Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt.
2. Valg af referent	Jacob og Nicoline blev valgt.
3. Godkendelse af referat	Omkring godkendelse og eventuelle ændringer til referatet fra den 17. juni 2021, meldes der tilbage senest den 11. juli. Nicoline H. hænger op i opgangene.
4. Orientering og opfølgning	<p>Papiruld i skunk: Der mangler fortsat de 2 udluftninger af kloak over tag. Cowi har godkendt forslag fra entreprenør. Conni følger op med COWI omkring de kommende fugtmålinger.</p> <p>Skade ifbm. flytning: Flyttefirma har ifbm. flytning fra 5. sal lavet en hel del store skader i linoleummet. Intet nyt.</p> <p>Skade i Linoleum: Repos imellem første og anden sal skal vurderes for skade. Mette følger op.</p> <p>Nyt nøglesystem: Test af ure – Bent og Ronnie. Vi skal have lavet en pixi-udgave af vedledningen – udsat.</p> <p>Vedtægter – hhv. fremleje, antal sammenlægninger, § 13.4, stk.D , frist for ansøgning om byggetilladelse ved sammenlægning samt endelig er der en fejl i §10: Forslag til den øvrige bestyrelse er klar til d. 24/8. Anne vil søge inspiration fra andre andelsforeninger, og Conni vil forsøge at finde det materiale der har været udarbejdet de 2 andre gange hvor antal sammenlægninger har været på generalforsamlingen.</p> <p>Gennemgang af alle sammenlægninger ifbm. lukning af døre: Udsat.</p> <p>Nye radioflæste målere: Der arbejdes fortsat på at få gjort de sidste lejligheder klar til at få endnu et besøg af ISTA, men nye og større inspektionslemme mm. Desværre er der konstateret 2 lejligheder, hvor vi ikke har kunnet lokalisere varmvandsmåler, hvilket der skal styr på straks. Foreningens VVS'er skal inspicere stophaner i enkelte lejligheder og vil i den forbindelse sætte varmvandsmåler op i de pågældende lejligheder.</p> <p>Etape 4 og 5 hovedtrapper, 5 års gennemgang: Der arbejdes fortsat på at udbedre mangler. Intet nyt.</p> <p>Ulovlig fremleje: 3 stk. – Intet nyt.</p> <p>Ulovligt aftræk fra emhætte: Intet nyt.</p> <p>Brud på vedtægterne for sammenlagte lejligheder: Intet nyt.</p>

		<p>Ulovligt bad: Når andelshaver har banket gulv op i badeværelse, vil COWI vurdere hvorvidt konstruktionen i etageadskillelsen over årene kan have taget skade.</p> <p>Beboer med alzheimers: Nicoline S. hjælper med kontakt til familie mm.</p> <p>Åbning af andres pakker: Beboer har fået taget en pose som var glemt fra sin opgang, men indhold er dog sat tilbage efter opslag og efterlysning. Beboeren rådes til at politianmelde sagen, da det ikke er noget bestyrelsen kan efterforske. Anne kontakter beboeren.</p> <p>Larm om natten: Beboer oplever ofte støjgener i nattetimerne fra vaskemaskine, opvaskemaskine ol., men har svært ved at lokalisere hvor støjen kommer fra. Vi har bedt beboeren om i første omgang at forsøge sig med opslag i opgang og håber det vil bære frugt. Bestyrelsen gør her opmærksom på at jf. husorden, må eksempelvis vaskemaskiner og opvaskemaskiner ikke må støjje efter kl. 20.</p>
5.	Vindues- og facadeprojekt	<p>Vi afventer nu kun at de nye gadelamper sættes op.</p> <p>Alle fejl og mangler meldes ind til bestyrelsen@abnjal.dk, og så får vi samlet struktureret op. Enter ved at entreprenør påtager sig udbedringen eller vi får besluttet at det er noget vi selv vil have udbedret.</p> <p>Vejledninger til hjemmeside – udsat.</p>
6.	Arbejdsweekend	<p>Arbejdsweekenden den 4.-5. september blev drøftet, herunder: Opgaver, invitation, plakat mm. Godkendelse af invitation og plakat, hvorpå dato for udskrivning tilføjes. Anne, Nicoline S. og Jacob sætter tape på cykler 1. august, således der kan blive ryddet op i disse. Conni og Nicoline S. deler invitation ud i uge 30. Mette lægger ligeledes denne på nettet og sikrer at online tilmelding virker. Arbejdshold laves efter d. 27/7. Nicoline H. tager fat på indkøb af mad, da vi i år pga. coronaen ikke selv kommer til at lave den.</p>
7.	Generalforsamling 2021	<p>Det er lykket at fremrykke generalforsamlingen til den 12. oktober, idet vi så forhåbentlig undgår at skulle indkalde til en ekstraordinær generalforsamling hvis vi når de 50 sammenlægninger som der er vedtægtsbestemt. Valuarvurdering forventes snarest. Conni laver udkast til ny vedligeholdelsesplan.</p> <p>Andelshaver har henvendt sig omkring bestyrelsens forslag til vedtægtsændring vedr. fremleje., idet han ikke ønsker at den ubegrænsede mulighed for at fremleje 1 år fjernes. Mette kontakter andelshaver og orientere om, at man er meget velkommen til at komme med forslag til vedtægtsændring. Afleveres det inden den 15. september kan det nå at blive sendt ud med dagsorden, regnskab osv.</p>
8.	Salg	<p>Status på salg – intet nyt. Conni tager fat på både vurderingsmand og VVS'er, og begge vil blive bedt om at det skrives tydeligt at der er tilgængelige stophaner og måler ifbm. VVS-tjek og vurdering ifbm. salg</p> <p>Der afholdes pt. desværre ikke velkomstmøde pga. Corona-situationen, så derfor omdeles alle andelsbeviser fra de sidste 1½ år også, så ingen skal mangle dem.</p>

9.	Altanprojektet	<p>De individuelle altanregnskaber – Intet nyt.</p> <p>Conni har fulgt op med besøg vedr. etablering af el på altan, og sagen er løst. Anne vil bede beboer om at sikre, at der ikke hænger krukker/potter på nedløbsrørene. Med "stormsikret" altankasse menes, at denne ikke kan løftes af. Dvs. der skal være monteret noget, der holder fast på både altankassen og ophæng, gennem rækværket på altanen for at altankassen er stormsikret.</p> <p>Alle fejl og mangler meldes ind til bestyrelsen@abnjal.dk, og så får vi samlet struktureret op. Enter ved at entreprenør påtager sig udbedringen eller vi får besluttet at det er noget vi selv vil have udbedret.</p> <p>Der indgår meldinger til bestyrelsen om, at gliphagen (som holder døren når den er åben, nu der ikke er bremse på) kan virke både for stram og for løs. Jacob undersøger, hvorledes dette kan løses.</p>
10.	Foreningens 20 års jubilæum i 2021	<p>Det blev besluttet at jubilæums-muleposerne, som skal omdeles til alle, kommer til at indeholde kuglepenne, slik og drikkedunk. Nicoline S. bestiller drikkedunkene.</p> <p>Der skal skrives jubilæumsbrev – evt. en tidslinje over husets 20-årige andelshistorie. Jacob vender tilbage med forslag inden udgangen af måneden.</p>
11.	Affald	<p>Diskussion omkring placering af affaldscontainere i gården, styr på storskrald og Københavns Kommunes nye tiltag "Sorteringspunkter", hvor der over de næste år skal sættes 750 sorteringspunkter op til affald i byen. Udsat.</p>
12.	Fremleje	<p>Få dage inden et års fremleje "uden særlig begrundelse" udløber, har andelshaver bedt om at få dispensation til forlænge fremleje et ekstra ½ år, pga. bl.a. uddannelse. At man er under uddannelse, berettiger i sig selv ikke til at man kan fremleje sin lejlighed i AB Njal – jf. vedtægterne, og bestyrelsen er enig om at der ikke kan gives dispensation til et ½ års ekstra fremleje. Mette kontakter andelshaver og beder vedkommende om at sikre at de nuværende fremlejere fraflytter lejligheden med det samme. Såfremt det ikke sker, vil bestyrelsen se sig nødsaget til at opstarte eksklusion.</p>
13.	Nedtagning af Bryggenet-stik	<p>Ifbm. sammenlægning ønsker andelshaver at nedlægge eller flytte det ene af Bryggenet-stikkene. Efter at ønsket har været drøftet med Bryggenet, er bestyrelsen enig om at der ikke gives tilladelse til at flytte/fjerne det stik man ikke bruger i de sammenlagte lejligheder i AB Njal, da der ikke noget at spare ved det, og det fjerner noget fleksibilitet ift. hvor man trækker Bryggenets tjenester fra.</p> <p>I sammenlagte lejligheder betales der nemlig kun for et stik, hvis man ønsker at et stikkene lukkes. Jacob undersøger, hvorvidt det er muligt at få begge stik ind under samme abonnement.</p>
14.	Tagterrasser	<p>Vi afventer projektet, da der ikke er kræfter i bestyrelsen pt.</p>
15.	Eventuelt	<p>Bestyrelsesmøder i 2020/2021: 26/7, 24/8, 2/9, 16/9. Arbejdsweekend: 4. & 5. sept. 21, Ordinær generalforsamling 2021: 12.10.2021, Budget- og regnskabsmøde:14.9.21</p>