

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 27. maj 2021



Deltagere: Mette, Bent, Camilla, Jacob, Nicoline, Anne, Nicoline S. og Conni. Afbud: Nicoline, Ronnie (Bryggenets repræsentantskab) deltog fra pkt. 6		Mødeleder: Conni Referent: Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt med ekstra 6 punkter under pkt. 4
2.	Valg af referent	Conni blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Godkendelse af referatet fra den 4. maj 2021.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Papiruld i skunk: Der mangler fortsat de 2 udluftninger over tag af kloak, og de er nu rykket endnu en gang. 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>Nyt nøglesystem: Test af ure og pixi-udgave af vedledningen – intet nyt.</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: Intet nyt.</p> <p>Gennemgang af alle sammenlægninger ifbm. lukning af døre: Alle sammenlægninger hvor der er lukket hoveddør er ved at være færdigregistreret, og der skal så skrives rundt til alle.</p> <p>Nye radioafleste målere: Vi mangler fortsat at få en status fra ISTA, så vi kan få lukket projektet.</p> <p>Etape 4 og 5 hovedtrapper, 5 års gennemgang: Mangler bliver udbedret i løbet af maj og starten af juni.</p> <p>BryggeNet: Årets repræsentantskabsmøde er i dag den 27. maj. Martin og Ronnie deltager så AB Njal er godt repræsenteret.</p> <p>Opkrævning af udgift til genopretning af maling af trappe: Beboer har nu indbetalt og dækket foreningens udgifter til genopmaling af hovedtrappe.</p> <p>Ulovlig fremleje: Det er konstateret ulovlig fremleje i endnu 3 lejligheder. Administrator har fat i dem alle 3, og vi forventer at vi får rettet op med korrekte fremlejeaftaler.</p> <p>Budgetopfølgning efter 3. kvartal: Udsat.</p> <p>Duer på bagtrappen: Alle skal være opmærksom på at hvis vinduerne på bagtrappen stå åbne i længere tid her i foråret, flytter duerne meget hurtigt ind og laver rede.</p> <p>Ulovligt aftræk fra emhætte: Efter henvendelse fra beboer omkring mados er der konstateret 2 lejligheder i den konkrete opgang, hvor emhætte er koblet på skorsten. Begge har fået besked om at få emhætterne fjernet og lukket hullet i skorsten. Det er forbundet med stor brandrisiko, og er noget der skal tages meget alvorligt.</p> <p>Brud på vedtægterne for sammenlagte lejligheder: Der er konstateret at 2 sammenlagte lejligheder ikke længere er sammenlagt ud fra de krav der er i vedtægterne omkring bl.a. nedlæggelse af det ene af køkkenerne. Begge er blevet bedt om at følge vedtægterne. Mette og Conni holder møde med begge andelshaver.</p>

		<p>Ulovligt bad: Efter flere undersøgelser og tjek er det nu konstateret at der mangler vådrumsmembran i badeværelse lavet i 2006 af tidligere andelshavere, idet der løber vand ned langs rør hos underbo. Foreningen har haft Cowi på banen og de skal fortsat hjælpe os med at tage prøver af bærejern når badeværelset nedbrydes. Bestyrelsen har desuden tilbudt at foreningens advokat kan kontaktes omkring drøftelse af evt. retssag mod tidligere andelshaver.</p> <p>Gårdtoilet: Det er endnu en gang kikset med rengøringen af gårdtoiletet. Conni tager fat i rengøringsfirmaet.</p> <p>Hærværk: Folk med tilknytning til lejlighed har begået hærværk ved at sparke dør ind. Forsikring er kontaktet.</p> <p>Negativ rente: Bestyrelsen har fået besked om, at Nykredit desværre hæver de negative indlånsrenter med 0,25% pr. 1. juli, og således bliver den kommende rente -0,60% - de første 100.000 kr. er fortsat friholdt. Når de sidste fakturaer på både altan- og vindues- og facadeprojekt er betalt, forventes vores likviditet at være begrænset og "skaden minimal".</p> <p>Udbedring af råd og svamp: Ifbm. udbedring af råd og svamp i de første 5 lejligheder har andelshaver bedt om at foreningen fjerner køkkenø, så der kan blive lagt hele gulvbrædder, idet de på et tidspunkt skal have ændret køkkenet. Foreningen renoverer ud fra de forhold der er nu, men vi vil gerne give ekstra brædder, så det kan blive identisk når køkkenøen på et tidspunkt skal fjernes.</p> <p>Varsling af skatter og afgifter: Der er varslet en lille stigning i huslejen hos lejerne pga. stigende skatter og afgifter, giver ekstra indtægter på omkring 10.000 kr. årligt.</p> <p>Kontor: Ejendomskontoret holder igen åben fra uge 23, og vi håber at det vil betyde at arbejdspresset hos bestyrelsen letter.</p> <p>Manglende byggetilladelse: Det er konstateret at der ifbm. med ombygning er opsat ekstra radiator, hvor rørføring og tilkobling på fællesinstallationer er sket i kælder, og der har ikke været sat måler på radiatoren i over 2,5 år. Desuden er der ikke søgt byggetilladelse hos Københavns Kommune til etablering af dobbeltdør i bærende væg. Conni taler med andelshaver.</p>
5.	Vindues- og facadeprojekt	<p>Vi afventer fortsat at de sidste fejl og mangler udbedres – bl.a. at de nye gadelamper sættes op. COWI har nu gennemgået facaderne, og pt. anbefaler de at vi afventer med at betale den sidste faktura til alle mangler er udbedret.</p> <p>Alle fejl og mangler meldes ind til bestyrelsen@abnjal.dk, og så får vi samlet struktureret op. Enten ved at entreprenør påtager sig udbedringen eller vi får besluttet at det er noget vi selv vil have udbedret.</p> <p>Vejledninger til hjemmeside – Mette og Conni sætter sig sammen snarest.</p>
6.	Salg	<p>Der er nu 2 gange udnyttelse af muligheden for at sammenlægge tilbage før <i>"bestyrelsen sætter et midlertidig stop for sammenlægninger, indtil foreningen beslutter om man fortsat tillader nye sammenlægninger på en ekstraordinær generalforsamling, afholdt hurtigst muligt"</i> (Vedtægterne § 13.4 I), idet vi her efter det seneste salg er oppe på i alt 48 sammenlægning. Bestyrelsen er enig om at vi afventer at der sælges endnu en lejlighed til sammenlægning, og først her tager vi stilling til hvorvidt der skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. Dog forventes det at kunne afvente den ordinære generalforsamling i november.</p> <p>Byggetilladelse til inddragelse af 6. sal er endelig godkendt af Københavns Kommune efter der er arbejdet på det i 1,5 år – også her har vi haft hjælp af COWI. Conni kontakter ny andelshaver, som lige har købt en 5. sals lejlighed, hvor 6. sal også skal tillægges, så vi kan hjælpe med den rigtige tekst i byggeansøgningen.</p>

		Der afholdes pt. desværre ikke velkomstmøde pga. Corona-situationen, og det betyder også at der har ophobet sig en del andelsbeviser som ikke er blevet delt ud. Det blev besluttet at beviserne deles ud i nærmeste fremtid, og så laver vi en liste over alle dem der skal inviteres til velkomstmøde forhåbentlig i nærmeste fremtid.
7.	Altanprojektet	<p>Der er taget et godt ryk med de individuelle altanregnskaber, og vi mangler nu kun at få de sidste udgiftsposter på plads og selvfølgelig også at få de sidste fakturaer. Ifbm. aflevering af projektet har bestyrelsen accepteret en dekort på 19.500 kr. ex moms til nye planter, som vi kan få sat i efteråret – måske i arbejdsweekenden. MinAltan genopretter fliser.</p> <p>2. udkast til brev ifbm. udsendelse af husorden og vedligeholdelses vejledning blev gennemgået. Mette arbejder videre med</p> <p>3. udkast til næste bestyrelsesmøde.</p> <p>Jf. Husorden for altaner er det kun altankasser med stormsikre beslag som må ophænges da vi her i foreningen så godt må hænge dem op på ydersiden af rækværk. Ejere af altankasserne har pligt til at kunne dokumentere, at der er anvendt de korrekte beslag ifbm. opsætning. Idet det kan være utrolig farligt med altankasser der falder ned, vil bestyrelsen være nødtvunget til at bede beboerne om at tage dem ned hvis der er tvivl om at de ikke overholder reglerne. Jacob får undersøgt hvornår der er tale om stormsikre beslag.</p> <p>Det er konstateret at der er etableret el på altan. Conni kontakter andelshaver og beder dem få det frakoblet straks. Foreningen sørger for at facaden bliver genoprettet.</p>
8.	Foreningens 20 års jubilæum i 2021	Muleposer med logo kan bestilles når Ronnie har godkendt prøvetryk. Camilla har styr på indkøb af slik og Nicoline tager fat på bestilling af kuglepen med logo.
9.	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.</p> <p>Beboer har henvendt sig omkring bestyrelsens tanker vedr. underjordiske containere og de fordele det vil give her hos os.</p> <p>Punktet udsat.</p>
10.	Tagterrasser	Vi afventer projektet, da der ikke er så mange kræfter i bestyrelsen pt.
11.	Eventuelt	<p>Bestyrelsesmøder i 2020/2021: 17/6, 6/7, 29/7, 19/8, 2/9, 19/9.</p> <p>Arbejdsweekend: 4. & 5. sept. 21, Ordinær generalforsamling 2021: ??.???. 2021, Budget- og regnskabsmøde: 22. september 2021</p>