

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Tirsdag d. 24. august 2021



<b>Deltagere:</b> Mette, Jacob, Nicoline, Ronnie, Bent, Camilla, Anne, Nicoline S. og Conni.		<b>Mødeleder:</b> Conni
<b>Afbud:</b>		<b>Referent:</b> Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	Dagsorden blev godkendt.
2.	<b>Valg af referent</b>	Conni blev valgt.
3.	<b>Godkendelse af referat</b>	Referatet fra den 6. juli 2021 blev godkendt.
4.	<b>Orientering og opfølgning</b>	<p><b>Papiruld i skunk:</b> Der mangler fortsat de 2 udluftninger af kloak over tag. Aftale med COWI omkring de kommende fugtmålinger er nu på plads.</p> <p><b>Skade ifbm. flytning:</b> Flyttefirma har ifbm. flytning fra 5. sal lavet en hel del store skader i linoleummet. Andelshaver har nu vundet sag mod flyttefirma i Københavns Byret, og vi afventer at der bliver indgået aftale med fogedretten. Bent får tjekket op på den tidligere udarbejdet oversigt over skaderne.</p> <p><b>Nyt nøglesystem:</b> Test af ure – Bent og Ronnie. Vi skal have lavet en pixi-udgave af vedledningen. Udsat.</p> <p><b>Vedtægtsændringer:</b> Oversigt over antal lejligheder opdelt i 2V'er, 3V'er, 4V'er, 5V'er og 6V'er sammenholdt med fordelingen i 2001 og 2006 blev gennemgået. Det er bestyrelsen opfattelse, at de vedtægtsbestemte i alt 50 sammenlægninger har betydet at andelsforeningen nu har en sammensætning af forskellige størrelses lejligheder der dækker vores behov for at kunne få den lejlighed der lige passer til der hvor hver enkelt af os er i livet – singler, store sammenbragte familier, studerende, drømme om altan, ældre, brug for en billig usle mm. Jacob arbejder videre med udkast til bestyrelsens forslag. Conni beder foreningens advokat om at kigge på konsekvensretteler i de nuværende vedtægter.</p> <p><b>Gennemgang af alle sammenlægninger ifbm. lukning af døre:</b> Udsat.</p> <p><b>Nye radioafleste målere:</b> Foreningens VVS'er tager fat på alle de lejligheder som af forskellige årsager ikke har fået skiftet varmvandsmåler i start september. ISTA tager de 4 lejligheder som desværre ikke har lukket dem ind i foråret.</p> <p><b>Etape 4 og 5 hovedtrapper, 5 års gennemgang:</b> Der arbejdes fortsat på at udbedre mangler.</p> <p><b>Ulovlig fremleje:</b> Der er nu fundet en løsning på den sidste af de 3 lejligheder, hvor reglerne for fremleje ikke er efterlevet, idet den nu sættes til salg.</p> <p><b>Ulovligt aftræk fra emhætte:</b> Intet nyt.</p> <p><b>Brud på vedtægterne for sammenlagte lejligheder:</b> Intet nyt.</p> <p><b>Bryggenet:</b> Fælles funktion af stik i sammenlagte lejligheder. Intet nyt.</p>
5.	<b>Vindues- og facadeprojekt</b>	Vi afventer fortsat de sidste fejl og mangler udbedres – bl.a. at de nye gadelamper sættes op. Der er udfordringer med ekstraudgifter til både opsætning og rådgivning ifbm. opsætningen af de nye gadelamper. Conni beder Cowi tage sig af sagen, så bestyrelsen kan få forelagt et fyldestgørende beslutningsgrundlag.

		<p><b>Alle fejl og mangler meldes ind til bestyrelsen@abnjal.dk</b>, 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.	<b>Arbejdsweekend</b>	<p>Alle opgaver og indkøb blev gennemgået. Nicoline HM kigger på tilmeldinger og hold samt oprydning i vaskekælder søndag. På næste bestyrelsesmøde gennemgår vi huset og evt. gør det klar der mangler.</p> <p>Der er blevet spurgt ind til fritagelse for deltagelse og betaling pga. bl.a. ferie samt muligheden for at deltage mindre end 7 timer. Idet det skal være lige for alle gives der ikke dispensation for hverken deltagelse eller betaling. Jf. vedtægterne § 8. stk. 5 er det bestyrelsens pligt at sikre at alle deltager yder en "tilfredsstillende arbejdsindsats".</p>
7.	<b>Generalforsamling 2021</b>	<p>Den nye valuarvurdering er på 553 mio. kr. – en stigning på 14,85 mio. kr. i forhold til sidste år. Det svarer til en stigning på 2,7 % som alene er udtryk for prisudviklingen.</p> <p>Efter budget- og regnskabsmødet tager bestyrelsen stilling til hvorvidt vi indstiller til Generalforsamlingen, at foreningen forlader den fastfrosne værdi fra sidste år eller vi fortsat anser det som hensigtsmæssigt at benytte os af den.</p> <p>Conni kigger på udkast til vedligeholdelsesplan.</p> <p>Bestyrelsen har modtaget forslag til generalforsamlingen fra andelshaver omkring vedtagelse af en rygepolitik i gården. Idet forslaget er kommet i så god tid vil det kunne sendes ud sammen med dagsorden, regnskab, budget mm. Det samme gør sig gældende for forslag til fremleje 1 år uden begrundelse.</p>
8.	<b>Salg</b>	<p>Andelshaver har spurgt ind til brug af reguleringsklausul ifbm. salg af lejlighed op til generalforsamlingen og en evt. ændring af andelskronen. Bestyrelsen kan først godkende en sådan klausul efter det førstkomende bestyrelsesmøde efter budget- og regnskabsmøde, hvor det besluttes hvad bestyrelsen vil indstille til generalforsamlingen omkring andelskronen.</p> <p>Køber af lejlighed til sammenlægning har bedt om dispensation fra 1 månedsfristen for ansøgning om byggetilladelse. Jf. det nye bygningsreglement med krav om professionel gennemgang af krav til brandsikkerhed og statiske beregninger, gives der også her en forlænget frist på 3 måneder, som det også er tilfældet med de seneste 2 salg til sammenlægning.</p> <p>Der afholdes pt. desværre ikke velkomstmøde pga. Corona-situationen.</p>
9.	<b>Altanprojektet</b>	<p>Ronnie og Conni tager fat på i næste uge at få færdiggjort de individuelle altanregnskaber, så alle med nye altaner kan få en endelig opgørelse.</p> <p>Den etablerede el på altan er fjernet, og bestyrelsen har været på besøg. Omkring spørgsmål til stormsikre beslag har bestyrelsen tjekket op, og det er opfattelsen at beslaget er relativt nemt selv at regulere. Det man skal sikre sig, er at døren ikke ved fx blæst flyver op og der kommer skader.</p> <p><b>Alle fejl og mangler meldes ind til bestyrelsen@abnjal.dk</b>, og så får vi samlet struktureret op.</p>

<b>10.</b>	<b>Foreningens 20 års jubilæum i 2021</b>	Goodiebag pakkes og omdeles på arbejdsweekenden. Conni får lavet udkast til jubilæumsbrev.
<b>11.</b>	<b>Affald</b>	<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> <p>Andelshaver har henvendt sig omkring kapaciteten af bl.a. containere til plast og "bortkomne" glascontainere.</p> <p>Bestyrelsen er obs på, at der langt fra er den "affalds-disciplin" som der var tidligere - det gælder både sortering, at det bliver lagt pænt i både containere og storskraldsrummet osv. Vi så det jo ifbm. altanprojektet, hvor vi så at sige opførte os en kende umodent. Affaldsområdet står for tur, men pt. skal vi først have lukket de mange projekter der kører. Omkring kapaciteten er det affaldskonsulenter der er inde over, og vi kan ikke bare selv bestille og afbestille. Det er dog vores opfattelse, at der tit er ledige containere andre steder i gården, når der har været top på nogle steder. Uanset kapacitet skal der "god stil" til, så det må vi i fællesskab alle hjælpe til med. Vedr. glascontainerne var de åbenbart ikke blevet kørt ind fra gaden efter de var blevet tømt - så helt væk var de ikke.</p>
<b>12.</b>	<b>Eksklusion pga. ulovlig fremleje</b>	Bestyrelsen har fastholdt at der ikke gives dispensation til ½ års ekstra fremleje. Det har hen over sommeren desværre været nødvendig at sætte foreningens advokat på sagen. Idet fremlejer er flyttet tilbage til lejligheden og fremlejerne er flyttet ud, indledes der selvfølgelig ikke en eksklusionssag. Conni giver advokat besked.
<b>13.</b>	<b>Tagterrasser</b>	Vi afventer projektet, da der ikke er kræfter i bestyrelsen pt.
<b>14.</b>	<b>Eventuelt</b>	<p><b>Bestyrelsesmøder i 2020/2021:</b> 2/9, 16/9.</p> <p><b>Arbejdsweekend:</b> 4. &amp; 5. sept. 21, <b>Ordinær generalforsamling 2021:</b> 12. okt. 2021, <b>Budget- og regnskabsmøde:</b> 14. september 2021</p>