

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 2. september 2021



<b>Deltagere:</b> Mette, Nicoline, Ronnie, Bent, Camilla, Anne, Nicoline S. og Conni. <b>Afbud:</b> Jacob		<b>Mødeleder:</b> Conni <b>Referent:</b> Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	Dagsorden blev godkendt uden tilføjelser.
2.	<b>Valg af referent</b>	Conni blev valgt.
3.	<b>Godkendelse af referat</b>	Referatet fra den 24. august 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. Taghæfterne skal specialfremstilles, som forventes at blive leveret inden for 14 dage. COWI er kommet med forslag til, at fremadrettet får bestyrelsen en kvalificeret status på fugtmålinger hvert kvartal. Sidste gang juni 2023. Jacob sikrer, at bestyrelsen får dem gennemgået.</p> <p><b>Skade ifbm. flytning:</b> Flyttefirma har ifbm. flytning fra 5. sal lavet en hel del store skader i linoleummet. Fraflyttet andelshaver har vundet sag mod flyttefirma, og vi afventer nu, at der betales for skaderne.</p> <p><b>Nyt nøglesystem:</b> Test af ure – Bent og Ronnie. Vi skal have lavet en pixi-udgave af vedledningen – Ronnie og Conni. Udsat.</p> <p><b>Gennemgang af alle sammenlægninger ifbm. lukning af døre:</b> Udsat.</p> <p><b>Nye radioafleste målere:</b> Opgaven færdiggøres forhåbentlig i september.</p> <p><b>Etape 4 og 5 hovedtrapper, 5 års gennemgang:</b> Der arbejdes fortsat på at udbedre mangler.</p> <p><b>Ulovligt aftræk fra emhætte:</b> Dokumentation for udbedring mangler fortsat.</p> <p><b>Brud på vedtægterne for sammenlagte lejligheder:</b> Intet nyt.</p> <p><b>Bryggenet:</b> Fælles funktion af stik i sammenlagte lejligheder – Udsat.</p>
5.	<b>Vindues- og facadeprojekt</b>	<p>Cowi tager sig af sagen, så bestyrelsen kan få forelagt et fyldestgørende beslutningsgrundlag omkring ekstraarbejde ifbm. opsætning af nye gadelamper, idet der nu er udfordringer med ekstra betaling for både opsætning og rådgivning.</p> <p><b>Alle fejl og mangler meldes ind til bestyrelsen@abnjal.dk</b>, og så får vi samlet struktureret op.</p> <p>Vejledninger til hjemmeside – udsat.</p>
6.	<b>Arbejdsweekend</b>	Alle rum med redskaber og værktøj, tappesteder mm blev gennemgået fysisk. Den sidste opdatering på tilmeldte til de 2 dage blev sammenholdt med den bestilte mængde mad. Udkast til jubilæumsbrev som skal i goodiebag blev godkendt.
7.	<b>Generalforsamling 2021</b>	Camilla sørger for at bestille kaffe og kage til budget- og regnskabsmøde. Conni arbejder videre med bestyrelsens forslag til stop for sammenlægninger, så det er klar til endelig godkendelse den 16. september. Tilsvarende gør Anne omkring bestyrelsens forslag til vedtægtsændring omkring fremleje.

		<p>Udkast til vedligeholdelsesplan for 2021/2022 til gennemgået, hvor fokus bliver at få fulgt op på de opgaver som ikke var med i vindues- og facadeprojektet – bl.a. maling og filtsning af brandkammer, fuger rundt om døre samt kældernedgange i gården. Conni tilretter med en lille tilføjelse af handicapforanstaltninger på døre i bl.a. cykelkælder.</p> <p>Administrator og revisor arbejder fortsat med udkast til årsrapport, som vil være klar fredagen inden budget- og regnskabsmøde. Bestyrelsen var enig om, at der bør afsættes ekstra til administrator og advokatudgifter i det kommende år. Der har været flere episoder hvor bestyrelsen henvender sig hele 6 til 8 gange uden respons, og hvor forståelsen for at vedtægter og husorden skal overholdes. Vi har tidligere lagt en ære i, at vi i foreningen taler sammen, og at der er kontakt selv i sager, hvor vi ikke er enige, men pt. er det så tidskrævende, og der er sager vedr. situationer i de enkelte lejligheder som flytter fokus fra de store fælles opgaver og projekter. Vi er dog opmærksom på, at al erfaring viser, at tingene helt klart løses bedst ved dialog i foreningen, men det er ikke holdbart eksempelvis at bestyrelsen bruger en hel sommerferie på en enkelt sag med ekstra møder og mails næsten hver dag.</p>
8.	<b>Salg</b>	<p>Status på salg – intet nyt.</p> <p>Der afholdes pt. desværre ikke velkomstmøde pga. Corona-situationen.</p>
9.	<b>Altanprojektet</b>	<p>Ronnie og Conni har fået alle rettelser lagt ind, og vi har nu grundlaget til at de individuelle altanregnskaber kan udarbejdes. Der holdes teamsmøde med administrator den 9. sept., hvor vi får aftalt, hvordan vi får det afsluttet.</p> <p><b>Alle fejl og mangler meldes ind til bestyrelsen@abnjal.dk</b>, og så får vi samlet struktureret op.</p>
10.	<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>
11.	<b>Manglende ansøgning om byggetilladelse</b>	<p>I maj 2021 blev det konstateret, at der var opsat radiator med rørføring i kælder samt manglende måler uden tilladelse i sammenlagt lejlighed i 2018. Desuden var der også lavet udvidelse i bærende konstruktion uden byggetilladelse hos Københavns Kommune. Bestyrelsen har fået fulgt op på, at der er blevet afregnet for forbruget af varme de 3 år, og der er nu også rettet op på forkerte rørføring af foreningens vvs'er. Andelshaver er nu af flere omgange blevet bedt om at få udfyldt fuldmagt til bestyrelsen samt søgt Københavns Kommune om byggetilladelse på bagkant. Idet andelshaver ikke er vendt tilbage trods flere henvendelser, overvejes det at overdrage sagen til foreningens advokat. Udsat.</p>
12.	<b>Tagterrasser</b>	<p>Vi afventer projektet, da der ikke er kræfter i bestyrelsen pt.</p>
13.	<b>Eventuelt</b>	<p><b>Bestyrelsesmøder i 2020/2021:</b> 16/9, 7/10.</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>