

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 16. september 2021



<b>Deltagere:</b> Mette, Nicoline, Ronnie, Bent, Anne, og Conni. <b>Afbud:</b> Camilla, Nicoline S. og Jacob		<b>Mødeleder:</b> Conni <b>Referent:</b> Ronnie
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	Dagsordenen blev godkendt.
2.	<b>Valg af referent</b>	Ronnie blev valgt.
3.	<b>Godkendelse af referat</b>	Referatet fra den 2. september 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. Taghætterne 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 sikre 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 – afventer.</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> <p><b>Udbedring af råd og svamp:</b> Tilbud kommet hjem – Conni tager fat i Cowi.</p> <p><b>Altanregnskaber:</b> Administrationen arbejder nu på at få lavet reguleringer ifht. de endelige udgifter</p>
5.	<b>Vindues- og facadeprojekt</b>	<p>Cowi tage sig af sagen, så bestyrelsen kan få forelagt et fyldestgørende beslutningsgrundlag omkring ekstraarbejde ifbm. opsætning af nye gadelamper. Vi får alle en blanket i postkassen, hvor vi kan påpege evt. fejl og mangler i starten af oktober.</p> <p>Vejledninger til hjemmeside – udsat.</p>

6.	<b>Arbejdsweekend</b>	<p>Bestyrelsen har evalueret arbejdsweekenden 2021. Det var dejligt endeligt at være samlet igen, på den anden side af renovering, altanprojekt og pandemien. Der blev lagt 656 timer, hvilket svarer til næsten 18 arbejdsuger for én mand. 78 lejligheder deltog, hvilket svare til 32% af alle andelshavere. Det svarer nogenlunde til fremmødet til forrige arbejdsweekend i april 2018. På den kommende huslejeopkrævning vil de øvrige 158 andelshavere blive opkrævet 600 kr., jf. foreningens vedtægter.</p> <p>Vi fik løst en masse forskellige opgaver på arbejdsweekenden. Gården blev fejjet, blomsterbede vedligeholdt, tage på skraldeskue vasket og rensset, grillene blev gjort klar til næste sæson. Gaden blev fejjet og cykelvrag fjernet. Der blev fjernet 54 efterladte cykler fra gaden og cykelkældrene. Stelnumrene blev noteret og sent til politiet, som vi har bedt afhente cyklerne snarest muligt. Også alle fællesarealer, bl.a. bagtrapper og kældre, blev ryddet. Der var desværre uhørt mange efterladte effekter - så mange at vi måtte have containeren tømt natten mellem lørdag og søndag. Det er alfa omega at reglerne omkring brandsikkerheden overholdes, og vi vil bede alle udvise respekt over for andre i opgangen, og i huset, som i tilfælde af brand enten skal ned eller op af bagtrappen for at blive reddet. Bestyrelsen vil derfor fremadrettet have fokus på at der bliver fulgt oftere op på hvad der står på bagtrapperne.</p> <p>Til sidst en tak til Lillian, for den dejlige champagne hun havde sørget for til deltagerne i arbejdsweekenden.</p>
7.	<b>Generalforsamling 2021</b>	<p>Bestyrelsen har godkendt og underskrevet revisors årsrapport 2020/21, herunder indstilling til fastsættelse af andelskrone. Bestyrelsen indstiller til Generalforsamlingen at andelskronen stiger med 500 kr. 14.500 kr. til 15.000 kr./m2. Stigningen følger stigningen i valuarvurderingen.</p> <p>Budgettet for 2021/22 blev drøftet, og de sidste rettelser blev lavet.</p> <p>Bestyrelsen arbejdede videre med forslag til vedtægtsændringer.</p> <p>Nicoline hænger fuldmagter i alle opgange og sørger for bestilling af forplejning til generalforsamlingen.</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>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>
10.	<b>Manglende ansøgning om byggetilladelse</b>	<p>I maj 2021 blev det konstateret at der var opsat radiator med rørføring i kælder samt uden måler uden tilladelse i sammenlagt lejlighed i 2018. Desuden var der også lavet udvidelse i bærende konstruktion uden byggetilladelse hos Kommunen. Bestyrelsen har fået fulgt op på, at der er blevet afregnet for forbruget af varme de 3 år og der forkerte rørføring er rettet op. 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, overdrages sagen til foreningens advokat.</p>
11.	<b>Tagterrasser</b>	<p>Vi afventer projektet, da der ikke er kræfter i bestyrelsen pt.</p>
12.	<b>Eventuelt</b>	<p><b>Bestyrelsesmøder i 2020/2021:</b> 7/10,4/11-2021.</p> <p><b>Ordinær generalforsamling 2021:</b> 12. okt. 2021. <b>Evt. ekstraordinær generalforsamling:</b> 4. nov. 2021.</p>