

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 18. februar 2020



Deltagere: Mette, Bent, Camilla, Jacob, Nicoline, Nicoline S. og Conni (forlod mødet efter punkt 11).		Mødeleder: Conni	
Afbud: Anne og Ronnie		Referent: Conni	
	Emne		Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden godkendt med nyt pkt. 13.	
2.	Valg af referent	Conni – Mette efter pkt. 11	
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 25.01.2021 blev godkendt.	
4.	Orientering og opfølgning	<p>Papiruld i skunk: Vi afventer fortsat at den sidste 6. sal, der ikke har fået papiruld pga. sygdom, samt de 2*udluftning over tag laves, da foreningen har langt om længe fået udbetalt de 300.000 kr. fra forsikringen til retshjælpsdækning i denne sag, hvor sagsomkostninger løber op i 1,2 mio. kr.</p> <p>Ændring af de faste rørinstallationer på hjemmesiden: Opgaven sættes på to-do-liste, når vi skal arbejde med den nye hjemmeside.</p> <p>Hjemmeside: Mette får sendt alle dokumenter til vores hjælper med vores hjemmeside, så vi kan blive up to date med alt.</p> <p>Skade ifbm. flytning: Intet nyt.</p> <p>Skader på linoleum ifbm. renovering: Efter mange gange vask af linoleumen, er der ikke længere noget at se.</p> <p>Foreningens 20 års jubilæum i 2021: Vi sætter en time af på kommende dagsorden til at gennemgå forslag mm.</p> <p>Nyt nøglesystem: Bent følger op på ur på cylindere.</p> <p>Indkøb & salg: Nicoline sørger for at vi får de nye bestilte nøglekverter hjem.</p> <p>Restancer: Fremsendt som bilag til dagsorden. Gennemgået og taget til efterretning.</p> <p>Udgift til malerrep. af trappe opkræves hos andelshaver. Udgiften og anmodning om betaling er sendt til andelshaver. Administrator følger op på om der bliver betalt.</p> <p>Bryggenet: Udsat.</p> <p>Vedtægter - fremleje: Udsat.</p> <p>Radioafleste målere: Nicoline har lavet første udkast, som Conni går igennem. Plakaten hænges op i uge 9.</p> <p>5 års gennemgang af 4. og 5. etape af trapperenoveringen: 9. og 10. marts. Bent gennemgår Artillerivej 54 og 56. Mette og Conni tager de øvrige, så vi er klar til at rådgiver og entreprenør laver gennemgangen.</p> <p>Ny kopimaskine: Vi har fået tilbud om at udskifte den gamle kopimaskine til en ny og indgå en driftsaftale på 5 år til en lidt billigere pris. Det takket vi ja til, og Ronnie sikre at den bliver sat korrekt op.</p> <p>GF 2021: Nicoline booker lokale i KIB til budget- og regnskabsmøde den 15. september 2021.</p> <p>Budgetopfølgning: Her efter 6 måneder er både indtægter og udgifter som forventet. Vi er obs på at vi pt. har brugt en stor del af vores budget til løbende vedligehold idet, der er en del der skal følges op på efter de store projekter.</p>	

5.	Vindues- og facadeprojekt	<p>Vi afventer fortsat at projektet afleveres endeligt. Aftale med Cowi er underskrevet, således at bestyrelsen kan blive bakket op ifbm. udbedring af fejl og mangler.</p> <p>Vejledninger til hjemmeside samt kvalitetssikringsmappe – Mette gennemgår mappen.</p>
6.	Salg	<p>Lejelejlighed fremvises i kommende uge, og forventes derefter solgt. Vi har endnu ikke modtaget nøglerne til opsagt lejlighed i Egilsgade.</p> <p>Ny andelshaver har henvendt sig til bestyrelsen da der er konstateret ulovligt el oppe under et nedsænket loft nu de er gået i gang med at renovere lejligheden, og deres elektriker mener det burde have været opdaget ifbm. el-syn. Ved el-tjek er det kun den synlige og umiddelbart tilgængelige del af installationen, der bliver efterset og stikprøvevis adskilt, og de begynder ikke at åbne op for gulve, vægge og lofter for at se efter fejl. Det vil altid være tidligere andelshaver der hæfter for fejl og mangler, og derfor skal der også rettes henvendelse til sælger.</p> <p>Andelshaver der har købt lejlighed har henvendt sig fordi der efter VVS-tjekket blev lavet, blev lavet sort VVS-arbejde i lejligheden, i forbindelse med frakobling af komfur og vaskemaskine, da det ikke var muligt at få fat i en autoriseret vvs'er med en måneds varsel. Bestyrelsen beder administrator om at sikre sig dokumentation i form af kopi af faktura efter udbedringer af fejl og mangler - eksempelvis når gaskomfur ikke skal sælges med som løsøre. Omkring spørgsmål til afskrivningspraksis i foreningen, er det sådan at beregningen af afskrivningen sker på det tidspunkt vurderingsrapporten udarbejdes.</p> <p>Andelshaver som står for at skulle sælge, har henvendt sig idet en bogreol, som er indbygget og særlig tilpasset under trappen i den konkrete lejlighed, i tidligere vurderingsrapport er taget med som løsøre og ikke tilpasset løsøre. Da også foreningens vurderingsmand er enig i, at alle kriterier for at ABF's definition på at der er tale om tilpasset løsøre er opfyldt, er bestyrelsen enig i at reolen i den kommende rapport indarbejdes som tilpasset løsøre.</p> <p>Andelshaver har ifbm. ønske om at købe en større lejlighed i foreningen henvendt sig da det ikke er muligt at få en bankgaranti før den nuværende lejlighed er solgt. Bestyrelsen er opmærksom på udfordringen med de krav pengeinstitutterne stiller pt., men vi kan som forening ikke gøre noget pt.</p> <p>Der afholdes pt. desværre ikke velkomstmøde pga. Corona-situationen.</p>
7.	Altanprojektet	<p>Arbejdet med de individuelle altanregnskaber blev startet op 1. februar, men vi kan ikke komme videre før vi kommer tættere på afslutningen af projektet.</p> <p>De 2 gadealtaner vil blive lavet i stål, og ikke el oxyderet aluminium som de øvrige altaner på gade, da nutidens krav til aluminium gør at vi ikke vil kunne få et design som match det nuværende.</p> <p>Det viser sig nu efter længere tids arbejde, at det ikke er muligt med gliphage på de nye altaner, så døren fanges og holds fast ved fx blæst. Der arbejdes nu videre med dørstop så vi fremadrettet undgår at altandøren blæser op i muren.</p>

		Der er desværre konstateret råd og svamp i bjælkelaget og rumremmen i endnu et par søjle af altaner. Skaderne er dog ikke værre end der godt kan fortsættes med opsætningen af altanerne, og de skal så udbedres indefra. Cowi er inde over udbedringen. Der er kommet et tilbud hjem på udbedring i de 5 første lejligheder, og vi afventer nu endnu et. Vi skal have informeret de lejligheder hvor rådskadene skal udbedres.
8.	Tagterrasser	Vi afventer at altanprojektet kommer lidt længere, så det ikke tager så mange kræfter.
9.	Nyt energimærke	Jacob har hentet 3 tilbud hjem pt. og der rykkes efter det sidste. Det energimærke vi har nu udløber 19. april 2021, så beslutningen omkring valg af rådgiver ikke kan afvente næste bestyrelsesmøde, og skal der besluttet over mailen.
10.	Godkendelse af rengøringsstandarten ifbm. salg	Da det er opfattelsen at lejligheder her i foreningen ikke er rengjort ordentligt ved overdragelsen., og det kan være svært for købe at påpege manglen, foreslås det af andelshaver, at en lille gruppe af andelshavere på skift tager med ved overdragelser som neutral kontrolperson. Bestyrelsen er af den holdning, at også rengøringsstandarten bedst håndteres i den nuværende mulighed, hvor ny andelshaver kan gøre indsigelser, hvis noget ikke er i orden ved overtagelsen, og at det er vigtigt, at forhold, der ikke er i orden, forbliver en sag mellem køber og sælger. Vil der skulle etableres en slags "beboerdomstol" i foreningen vil det være Generalforsamlingen der skal beslutte det. Og her er alle selvfølgelig altid velkommen til at stille et forslag til beslutning.
11.	Trægulv på de gamle altaner	Andelshaver har henvendt sig for at hører, om bestyrelsen kan hente tilbud hjem på trægulv til de "gamle" altaner. Vi forstår rationalet omkring en god pris på trægulv til de gamle altaner hvis der er flere som bestiller, men pt. er tiden ikke til at foreningen/bestyrelsen begynder at stå for indkøb, da den slags arbejde er ret omfattende. Conni svarer andelshaver.
12.	Opretning ifbm. lukning af døre på trapperne	Tidligere stillede foreningen ikke krav om at dørene helt skulle fjernes, og at der skulle mures op, ifbm. lukning af døre på for- og bagtrapper. Andelshaverne genoprettede selv efter dørlukningen på fortrapperne, og for de få døre der tidligere blev lukket på bagtrapperne, fik foreningen ikke stillet krav om genopretning. I dag stiller foreningen krav om at døre fjernes og der mures op når døre lukkes på både for- og bagtrappe, og foreningen færdiggør nu også på andelshavers regning alt arbejdet med lister og maling på trappeopgangen ved lukning af døre. Før trak det tit ud, og vi havde mange og lange snakke med andelshaverne - og efter vi fik renoveret opgangene, blev det også nødvendigt med professionelt arbejde. Bestyrelsen besluttede at Bent kortlægger hvor mange døre på hovedtrapperne, som er blændet under de tidligere regler, og inden de nye regler blev vedtaget - dvs. hvor døre helt skal fjernes og der skal mures op. Bestyrelsen besluttede, at dørblandinger mod bagtrapperne, der ikke opfylder gældende krav, og som er etableret før de nye regler blev besluttet, afventer arbejdet med renovering af disse, hvor foreningen så vil sikre at der bliver sat lister op og malet.
13.	Klage vedr. larm fra overbo	Andelshaver har henvendt sig omkring en del uanmeldte fester hos overbo. Bestyrelsen beder administrator om at kontakte overbo, og få gjort klart at husorden skal overholdes.
14.	Eventuelt	Bestyrelsesmøder i 2020/2021: 11/3, 25/3, 15/4, 6/5, 27/5, 17/6 Arbejdsweekend: 4. & 5. sept. 21, Ordinær generalforsamling 2021: 24. nov. 21

