

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 15. april 2021



Deltagere: Mette, Bent, Camilla, Jacob, Nicoline, Ronnie, Anne, Nicoline S. og Conni.		Mødeleder: Conni
Afbud:		Referent: Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt.
2.	Valg af referent	Conni blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 23.03.2021 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Papiruld i skunk: Projektet afsluttes den 22. april. Conni følger op med COWI omkring de kommende fugtmålinger.</p> <p>Sag i huslejenævnet: Der er efterspurgt yderligere information på tidligere individuelle forbedringer. Desuden er der efterspurgt det endelige regnskab for vindues- og facadeprojektet.</p> <p>Hjemmeside: Uploading af dokumenter og billeder – Mette tager vores it-konsulent til hjælp, så vi kan komme videre.</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 – Bent og Ronnie. Nedskrivning af procedure og den sidste oplæring kigges på efter Påske. - Udsat</p> <p>Vedtægter – hhv. fremleje og antal sammenlægninger: Anne har kigget på fremlejereglerne stort set på hele Bryggen, og bestyrelsen er enige om vi til den kommende generalforsamling foreslår, at vedtægterne ændres til:</p> <p>§(11.2) <i>En andelshaver, der har beboet sin lejlighed været medlem af foreningen og har været folkeregistertilmeldt i ejendommen i de seneste 24 måneder er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal forud for fremlejemalets ikrafttræden godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet. En andelshaver, der har beboet sin lejlighed indenfor de seneste 24 måneder, er dog berettiget til at foretage fremleje uden særlig begrundelse, dog maksimalt i 1 år.</i></p> <p>Dermed sikrer vi, at man får sin anciennitet i foreningen med sig når man flytter til en anden lejlighed i foreningen. Desuden vil bestyrelsen foreslå, at mulighed for fremleje uden begrundelse i 1 år droppes, da denne del af vedtægten gør reglerne i foreningen for fremleje ugenomsigtige og meget svære at arbejde med, og alle har brug for at reglerne er entydige.</p> <p>Conni kigger på forslag til vedtægterne omkring antal sammenlægninger hen over sommeren.</p> <p>Gennemgang af alle sammenlægninger ifbm. lukning af døre: Intet nyt.</p>

		<p>Nye radioafleste målere: ISTA kommer igen den 15. april og nogle dage frem for at få samlet op i de lejligheder der mangler at få sat nye målere på radiatorer og det varme vand.</p> <p>Nye energimærker: Efter en gennemgang af de nye energimærker og de indarbejdede forslag til energibesparelser er bestyrelsen enig om, at der skal fokus på isolering af rør, ventiler mm. i varmecentral.</p> <p>Etape 4 og 5 hovedtrapper, 5 års gennemgang: Udbedringer af mangler udestår, og de vil blive lavet i maj.</p> <p>BryggeNet: Årets repræsentantskabsmøde bliver den 27. maj. Idet mødet er digitalt, har alle nemmere ved at "møde op", og ellers samler Ronnie fuldmagter ind.</p> <p>Opkrævning af udgift til genopretning af maling af trappe: Administrator har gjort opmærksom på, at beboer fortsat mangler at betale for genopretning af maling på trappe. Mette følger endnu en gang op, da udgiften ellers må opkræves sammen med boligafgiften.</p> <p>Rotter: Københavns Kommune har gjort foreningen opmærksom på, at der er hul i fortov på Egilsgade op mod Artillerivej. Foreningen er blevet anmodet om at grave op, for at sikre at der ikke er rotter som følge af defekt afløb.</p> <p>Restancer: Alt ok.</p>
5.	Vindues- og facadeprojekt	<p>Vi afventer fortsat, at de sidste fejl og mangler udbedres. 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 – Udsat.</p>
6.	Salg	<p>Andelshaver som har købt lejlighed til sammenlægning, har udfordringer med at få deres rådgiver til at udfærdige byggeansøgning inden for fristen på 1 måned. Bestyrelsen besluttede, at der gives en dispensation med en frist på 3 måneder, da byggemarkedet lige nu "koger". Bestyrelsen diskuterede, at vores vedtægter, som foreskriver at kommunen skal være søgt om tilladelse til sammenlægning og ombygninger senest en måned efter overtagelse af lejlighed, bør tilpasses nu der er lavet ændringer i bygningsreglementet, hvor der stilles krav om både statiske- og bandsikkerhedsmæssige beregninger samt der skal vedlægges ny arealfordelingen af trappeopgangen efter sammenlægning. Alt sammen noget som ikke vil kunne nås inden for en måned.</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. Dem som har fået oprettet et gældsbevis i foreningen ifbm. køb af altan vil snart modtaget en renteopgørelse, som kan bruges ifbm. selvangivelsen for 2020.</p> <p>Hele projektet forventes at blive afleveret i uge 17.</p> <p>Beboer har henvendt sig omkring observeret overtrædelse af husorden for altaner, og foreslår desuden af alle som ekstra service får udleveret husorden i det tilfælde folk ikke kender dem, hvilket bestyrelsen syntes er en rigtig god ide. Mette laver udkast til følgebrev, hvor vi også samtidig oplyser om hvordan man kan vedligeholde trægulvet på sin altan.</p>

8.	Foreningens 20 års jubilæum i 2021	Ronnie og Nicoline arbejder videre på, at vi kan få lavet en lille goodiebag til alle nu foreningen bliver 20 år til sommer.
9.	Affald	Diskussion omkring placering af affaldscontainere i gården mm. udsat.
10.	Henvendelse vedr. fest og larm	På trods af henstilling i februar fra bestyrelsen om at overholde husorden fortsætte andelshaver med at holde uanmeldte fester og spille høj musik, og underbo har henvendt sig endnu en gang. Bestyrelsen besluttede at bede administrator understrege alvoren endnu en gang, idet gentagende klager kan medføre eksklusion.
11.	Tagterrasser	Vi afventer at altanprojektet kommer lidt længere, så det ikke tager så mange kræfter.
12.	Eventuelt	Bestyrelsesmøder i 2020/2021: 4/5, 27/5, 17/6 Arbejdsweekend: 4. & 5. sept. 21, Ordinær generalforsamling 2021: 24. nov. 2021, Budget- og regnskabsmøde: 22. september 2021