

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Tirsdag d. 4. maj 2021, kl. 19.00 over TEAMS pga Covid-19



<b>Deltagere:</b> Mette, Bent, Camilla, Jacob, Nicoline, Ronnie, Anne, Nicoline S. og Conni.		<b>Mødeleder:</b> Conni
<b>Afbud:</b>		<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 15.04.2021 blev godkendt.
4.	<b>Orientering og opfølgning</b>	<p><b>Papiruld i skunk:</b> Alle 6. sale er nu isoleret, men der mangler fortsat de 2 udluftninger over tag af kloak. Conni følger op med COWI omkring de kommende fugtmålinger.</p> <p><b>Hjemmeside:</b> Uploading af dokumenter og billeder – Bestyrelsens beretning fra generalforsamlingen mangler at blive lagt ud på hjemmesiden. Det sker i løbet af den kommende uge. Bestyrelsen arbejder på vejledninger til de nye vinduer og til altaner som også lægges ud når de er færdige.</p> <p><b>Skade ifbm. flytning:</b> Flyttefirma har ifbm. flytning fra 5. sal lavet en hel del store skader i linoleummet – Intet nyt.</p> <p><b>Nyt nøglesystem:</b> Test af ure – udsat. Vi skal have lavet en pixi-udgave af vedledningen – Ronnie og Conni udarbejder dokumentet. Test udsat.</p> <p><b>Vedtægter – hhv. fremleje, antal sammenlægninger, § 13.4, stk.D , frist for ansøgning om byggetilladelse ved sammenlægning samt endelig er der en fejl i §10:</b> Anne og Conni – udsat.</p> <p><b>Gennemgang af alle sammenlægninger ifbm. lukning af døre:</b> intet nyt.</p> <p><b>Nye radioafleste målere:</b> ISTA var her igen den 15. april og nogle dage frem for at få samlet op i de lejligheder der manglede, at få sat nye målere på radiatorer og det varme vand. De huller der er opstået efter radiosenderne, er flyttet fra hovedtrapperne til bagtrapperne skal lappes.</p> <p><b>Etape 4 og 5 hovedtrapper, 5 års gennemgang:</b> Det er planen, at mangler bliver udbedret i løbet af maj. Bl.a. skal terrazzoen repareres i EG 48,50, GU 45, 47, 49 og Leifsgade 5.</p> <p><b>BryggeNet:</b> Årets repræsentantskabsmøde bliver den 27. maj.</p> <p><b>Opkrævning af udgift til genopretning af maling af trappe:</b> Manglende betaling – Bestyrelsen har kontaktet andelshaver to gange uden held og vi beder derfor Administration Danmark om at opkræve beløbet over huslejen.</p> <p><b>Renovering af fortov:</b> Fra uge 18 går Teknik- og Miljøforvaltningen i gang med at renovere fortovet, kantsten samt overkørsler på strækningen Leifsgade fra Njalsgade til Kigkurren samt Gullfossgade fra Leifsgade til Artillerivej.</p> <p><b>Ulovlig fremleje:</b> Efter henvendelse fra bestyrelsen har andelshaver meddelt Administration Danmark at vedkommende straks er flyttet tilbage til lejligheden. Ved gentagende overtrædelse af reglerne om fremleje vil andelshaver blive ekskluderet.</p> <p><b>Budgetopfølgning efter 3. kvartal:</b> Conni tjekker om bogføringerne er korrekte inden næste bestyrelsesmøde.</p> <p><b>Gårdfacaden:</b> Klatreplanterne ligger pt. på jorden. Vi har besluttet at bruge nogle af de tilbageværende "gartnertimer" fra facadeprojektet til at få genetableret stålwirer så planterne kan vokse op igen. Arbejdet afventer at facaden meldes helt færdig.</p>

		<p><b>Sandkasserne i gården:</b> De er meget ødelagte og derfor erstatter vi de to gamle sandkasser med én ny.</p> <p><b>Rørføring gennem etagedæk i badeværelse:</b> COWI og Jan Meincke har inspiceret rørføring og afløb. Det er konstateret at badeværelset er ulovligt, da det er bygget uden vådrumsmembran. Det er ikke nuværende andelshaver der har opført badeværelset. Hvis de ønsker kompensation ifbm. lovliggørelse af badeværelset, er de derfor nødt til at rette krav mod den tidligere andelshaver.</p> <p><b>Andelshaver har konstateret afføring fra rotter i barnevogn som står i gården:</b> Hvis man observerer rotter i gården, skal det straks melde til Meincke, da foreningen har pligt til at anmelde det til Københavns Kommunes skadedyrsbekæmpelse. Hvis man er nervøs for sin barnevogn i gården, er der plads i cykelkælderen, og Jan Meincke og hans folk er i gang med at skabe endnu mere plads.</p> <p><b>Gården:</b> Borde, bænke og grill bliver sat ud i gården når MinAltan er færdig med at rette op på belægningen. Det er de forhåbentlig i uge 22.</p>
5.	<b>Vindues- og facadeprojekt</b>	<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>Grundejernes Investeringsfond rykker nu for en færdigmelding, så de kan udbetale det godkendte lån på 3,75 mio. kr. Vi beder advokat Henrik Qvist om at melde afleveringen + byggeregnskab ind.</p> <p>Vi har fået sat en prøve på de nye udendørslamper op i GU 45. Den nye lamper ser flot ud og vi meddeler derfor rådgiver om at vi fortsætter med udskiftningen i de øvrige opgange.</p> <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 – Mette arbejder med materialet.</p>
6.	<b>Salg</b>	<p>Der er en lejelejlighed til salg med fremvisning den 8. maj. Den ventes at blive solgt med udgangen af maj.</p> <p>Der afholdes pt. desværre ikke velkomstmøde pga. Corona-situationen.</p>
7.	<b>Altanprojektet</b>	<p>Arbejdet med de individuelle altanregnskaber skal nu genoptages, så vi kan få dem færdige inden sommerferie, og så vi kun mangler det sidste når projektet er helt færdigt. Conni og Ronnie fortsætter arbejdet i weekenden i uge 19.</p> <p>De to gadealtaner er blevet produceret i forkert dybde. Der er bestilt nye og de leveres i start uge 18. MiNALTAN har derfor anmodet omkring udsættelse af afleveringsforretningen til den 11. maj i uge 19.</p> <p>Bestyrelsen er enig om, at gælds brevet vedr. altan ifbm. halvpartsoverdragelse (dvs. hvor den fraflyttede sælger sin andel af lejligheden til den af andelshaverne der beholder lejligheden) skal indfries, idet det behandles på lige fod med alt andet salg.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mailboksen <a href="mailto:altan@abnjal.dk">altan@abnjal.dk</a> er lukket, og henvendelser skal derfor sendes til <a href="mailto:bestyrelsen@abnjal.dk">bestyrelsen@abnjal.dk</a>.</li> <li>- Folk har svært ved at læse husorden omkring læsejl – Mette kommer med et forslag til hvordan reglerne kan tydeliggøres.</li> <li>- Udsendelse af husorden og vedligeholdelses vejledning. Mette arbejder videre på dokumenterne.</li> </ul>

<b>8.</b>	<b>Foreningens 20 års jubilæum i 2021</b>	Opfølgning på goodiebag – Ronnie og Camilla arbejder videre.
<b>9.</b>	<b>Affald</b>	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. Punktet er udsat.
<b>10.</b>	<b>Tagterrasser</b>	Vi afventer at altanprojektet kommer lidt længere, så det ikke tager så mange kræfter.
<b>11.</b>	<b>Eventuelt</b>	<b>Bestyrelsesmøder i 2020/2021:</b> 27/5, 17/6 <b>Arbejdsweekend:</b> 4. & 5. sept. 21, <b>Ordinær generalforsamling 2021:</b> 24. nov. 2021, <b>Budget- og regnskabsmøde:</b> 22. september 2021