

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 17. juni 2021



Deltagere: Mette, Bent, Jacob, Nicoline, Ronnie, Anne, Nicoline S. og Conni. Afbud: Camilla		Mødeleder: Conni Referent: Ronnie og Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt
2.	Valg af referent	Ronnie og Conni blev valgt
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 27. maj 2021 blev godkendt
4.	Orientering og opfølgning	<p>Papiruld i skunk: Der mangler fortsat de 2 udluftninger over tag af kloak. Conni følger op med COWI omkring de kommende fugtmålinger.</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. Vi skal have lavet en pixi-udgave af vedledningen – udsat.</p> <p>Vedtægter – hhv. fremleje, antal sammenlægninger, § 13.4, stk.D , frist for ansøgning om byggetilladelse ved sammenlægning samt endelig er der en fejl i §10: Anne og Conni arbejder med det hen over sommeren, så det er klar til at komme med på generalforsamlingen.</p> <p>Gennemgang af alle sammenlægninger ifbm. lukning af døre: Intet nyt.</p> <p>Nye radioflæste målere: 3 lejligheder har ikke haft besøg af ISTA, i de øvrige 27 lejligheder er der udfordringer med stophaner som ikke kan lukkes, inspektionslemme som er for små til at der kan skiftes, måler som ikke kan findes mm. Det er en udfordring for bestyrelsen at få gjort klar til endnu et besøg af ISTA. Rigtig mange af de 30 andelshavere har her efterfølgende gjort en ihærdig indsats for at vi kan få afsluttet projektet, hvilket bestyrelsen er rigtig glad for da vi alle trænger til en sommer uden store projekter som kræver konstant opmærksomhed.</p> <p>Bestyrelsen er i kontakt med ISTA omkring fremadrettet kontrol af uautoriseret opsætning af radiatorer.</p> <p>Etape 4 og 5 hovedtrapper, 5 års gennemgang: Der arbejdes fortsat på at udbedre mangler.</p> <p>Ulovlig fremleje: Der arbejdes videre med at få ”lovliggjort” de tre ulovlige fremlejer som bestyrelsen er blevet opmærksomme på.</p> <p>Ulovligt aftræk fra emhætte: Intet nyt.</p>

		<p>Brud på vedtægterne for sammenlagte lejligheder: Intet nyt.</p> <p>Ulovligt bad: Det er konstateret, at der mangler vådrumsmembran i badeværelset. Dette har givet fugtskader i loftet hos underboen. COWI skal undersøge om der er opstået skader på jernkonstruktionen i etageadskillelsen idet det har stået på i en del år.</p> <p>Gården: Bestyrelsen takker alle som hjalp med at få borde, bænke og grill på plads i gården – det var en rigtig hyggelig aften. Efter 2 år uden havemøbler i gården glæder vi os virkelig til at indtage gården igen.</p> <p>ABF: ABF har henvendt sig fordi de har læst om vores ambassadører i alle opgangene, som holder øje med lyset og melder ind, hvis det skal skiftes. En ordning som fjerner arbejdspress fra bestyrelsen og også sparer penge til vicevært. De syntes det er et super godt initiativ, som de tænker andre foreninger kan lade sig inspirere af, og spørger om vi har lyst til at fortælle om vores initiativ til en artikel i medlemsbladet ABFnyt. Vi giver selvfølgelig gerne de gode ideer videre, og håber det kan passes ind efter sommerferien. Conni kontakter ABF.</p>
5.	Vindues- og facadeprojekt	<p>Vi afventer fortsat at de sidste fejl og mangler udbedres – bl.a. at de nye gadelamper sættes op. COWI har nu gennemgået facaderne, og deres konklusion er at entreprenør har udført det arbejde der har været udbudt, og de anbefaler at vi betaler den sidste faktura med et tilbagehold på ca. 285.000 kr. bl.a. til dækning af de manglende lamper på gaden.</p> <p>Producenten af den filis der er brugt i renoveringen af gadefacaden, har henvendt sig til bestyrelsen, med et ønske om at bruge renoveringen af AB Njal i en fortælling om deres produkt. Det har bestyrelsen sagt OK til.</p> <p>Alle fejl og mangler meldes ind til bestyrelsen@abnjal.dk, 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 (børnesikring og pumper på bagdøre) afventer.</p>
	Arbejdsweekend	Arbejdsweekenden den 4-5 september blev drøftet, herunder: Opgaver, invitation, mad, plakat mm. Conni laver udkast.
	Generalforsamling 2021	Der er bestilt valuarvurdering, og Bent går med rundt. Idet vi nu nærmer os 50 sammenlægninger som er max jf. vedtægterne, forsøger i at fremrykke den ordinære generalforsamling, så vi undgår at skulle indkalde til ekstraordinær generalforsamling. Conni tager fat i revisor og administrator. Nicoline får styr på lokaler i KIB til både generalforsamling og Budget- og regnskabsmøde.
6.	Salg	<p>Lejelejlighed er solgt til sammenlægning – Bent får fulgt op på ønske til kælderrum og hvilken dør der skal bruges til indgang. Bent kontakter vurderingsmanden, med henblik på at sikre, at det i forbindelse med vurderingerne fremover, undersøges om stophaner og måler m.m. er tilgængelige.</p> <p>Der afholdes pt. desværre ikke velkomstmøde pga. Corona-situationen. Idet flere gerne vil forståelig nok gerne vil have deres andelsbeviser, får vi dem pakket og lavet en liste så folk senere kan komme til velkomstmøde selv om der er gået en del tid, da det altid er rart at få hilst på hinanden.</p>

7.	Altanprojektet	<p>Udkast til vedligeholdelses-vejledning og husorden til alle med altaner blev godkendt. Conni få dem printet og pakket. Nicoline S., Jacob og Conni får dem omdelt.</p> <p>Det er ekstrem vigtigt, at alle altankasser er sat forsvarligt op, og jf. husorden er det også kun altankasser med stormsikre beslag som må ophænges. Det er beboeres ansvar at kunne dokumentere at altankasserne er med stormsikre beslag, og er det ikke muligt med de enten ned eller sættes op på indersiden af altanen. At beslagene er stormsikre betyder, at de ikke umiddelbart kan løftes af uden at beslag skal skrues af.</p> <p>Conni kontakter andelshaver som ved en fejl havde fået etableret el på altan.</p> <p>Der arbejdes videre med de individuelle altanregnskaber hen over sommeren, ligesom vi sammen med administrator får styr på hvornår altan-lånet nedbringes ifbm. salg. Revisor har udarbejdet notat, som der tages udgangspunkt i.</p>
	Foreningens 20-års jubilæum i 2021	<p>Muleposer med logo er kommet, Camilla har styr på indkøb af slik og Nicoline tager fat på bestilling af kuglepen med logo. Conni sætter gang i at der udarbejdes en AB Njal-jubilæums-quiz. Goodiebagene pakkes på arbejdsweekenden og omdeles også her.</p>
9.	Affald	<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> <p>Beboer har henvendt sig og spørger ind til bestyrelsens tanker vedr. underjordiske containere og de fordele det vil give her hos os med bl.a. mere plads i gården og mindre risiko for rotter. Bestyrelsen er opmærksom på de projekter der er sat i søen rundt omkring byen og også her på Islands Brygge, hvor dagrenovationen er i underjordiske anlæg. Det ville være et rigtig godt projekt og give en masse fordele, men pt. skal vi have lukket de projekter vi har kørende før der startes op på nye. Det ville være et relevant projekt for Islands Brygge Grundejerforeningen, men desværre har foreningen ikke været aktiv i rigtig mange år. Også vores naboforeninger kan kontaktes, da det sikkert vil være et anlæg i gaden der skal deles. Mette skriver til andelshaver.</p>
10.	Tagterrasser	<p>Vi afventer projektet, da der ikke er så mange kræfter i bestyrelsen pt.</p>
11.	Eventuelt	<p>Bestyrelsesmøder i 2020/2021: 6/7, 29/7, 24/8, 2/9, 16/9.</p> <p>Arbejdsweekend: 4. & 5. sept. 2021, Ordinær generalforsamling 2021: 12. okt. 2021, Budget- og regnskabsmøde: 14. september 2021</p>