

# Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 6. januar 2022



<b>Deltagere:</b> Jacob, Camilla, Ronnie, Bent, Anne og Conni på teams.		<b>Mødeleder:</b> Conni
<b>Afbud:</b> Mette, Nicoline og Nicoline S		<b>Referent:</b> Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	Dagsorden blev godkendt.
2.	<b>Valg af referent</b>	Conni blev valgt.
3.	<b>Godkendelse af referat</b>	Referatet fra den 16. december 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, som nu er udsat til foråret.</p> <p><b>Skade ifbm. flytning:</b> Flyttefirma har ifbm. flytning fra 5. sal lavet en hel del store skader i linoleummet – Bent går trapperne igennem en ekstra gang og Conni kontakter advokat omkring procedure så vi kan få lukket sagen.</p> <p><b>Nyt nøglesystem:</b> Pixi-udgave af vedledningen til udstedelse af nye nøgler – Ronnie og Conni. Udsat.</p> <p><b>Gennemgang af alle sammenlægninger ifbm. lukning af døre:</b> Udsat.</p> <p><b>Nye radioafleste målere:</b> Alle 7 andelshavere blev kontaktet med en reminder i weekenden, og vi håber nu at det er lykket ISTA at få lavet det sidste, så vi kan få afsluttet projektet.</p> <p><b>Etape 4 og 5 hovedtrapper, 5 års gennemgang:</b> Er nu færdigmeldt.</p> <p><b>Overholdelse af vedtægterne for sammenlagte lejligheder ifbm udlejning:</b> Fyldestgørende fotodokumentation er fremsendt ifbm. at bestyrelsen har bedt andelshaver dokumentere at vedtægterne overholdes for sammenlagte lejligheder ved godkendelse af delvis fremleje. Vedtægternes § 13.4 siger, at</p> <p><i>“Ved sammenlægning skal der skabes mindst én forbindelse mellem lejlighederne gennem væggen eller gulvet. Gasmåler og køkken i den ene af lejlighederne skal nedlægges. Det er tilladt at opretholde det nedlagte køkken som grovkøkken, men der må ikke installeres hverken gas- eller elkøkken. Der vælges én hovedindgang, som skal være tydeligt skiltet. Navneskiltet skal fjernes på den anden indgang og brevsprækken blændes. Skiltet på den ene af dørtelefonerne skal blændes. Hvis den ene dørtelefon nedtages, skal forbindelsen genetableres af hensyn til overboen. Hvis den ene indgang blændes, skal det gøres i overensstemmelse med Bygningsreglementets bestemmelser om brandsikring.”</i></p> <p><b>Fugtmålinger tag/loft:</b> Jacob følger op hos Cowi.</p> <p><b>Indkøb af telefon:</b> Der er købt ny telefon til Conni, da den gamle er defekt.</p> <p><b>Vand i kælder:</b> Nærmest konstant vand i den nederste del af kælderen i Leifsgade 5 og selvfølgelig særligt når det har regnet. Muligvis er grundvandet blevet tvunget til at finde en ny vej efter at både gade og fortov har været gravet op. Bliver det ved vil det muligvis blive nødvendigt at få lavet en sive-brønd.</p> <p><b>Vandskade:</b> Ved et uheld ifbm. ombygning og etablering af bad er der opstået vandskade både hos andelshaver og hos underbo, som nu er blevet udbedret. Det er andelshavers entreprenør som skal dække udgiften, men desværre har andelshaver ikke held med at rykke dem. Det er foreningen som har rekvireret håndværker, og det kan derfor også blive nødvendigt at vi i første omgang betaler og efterfølgende opkræver det hos andelshaver som jo er den ansvarlige bygherre.</p>

		Det er så op til andelshaver evt. at anlægge sag mod entreprenør. <b>Budgetopfølgning pr. 30.11.2021:</b> Regnskabet følger budgettet, og der er ikke nogen afvigelser.
<b>5.</b>	<b>Vindues- og facadeprojekt</b>	COWI arbejder videre med opsætning af lamper på gaden. Efter 1. årsgennemgangen er der meldt tilbage til rådgiver, at vi først godkender at arbejdsgarantien nedskrives når mangler er afhjulpnet og dette er attesteret af bygherres rådgiver. Vejledninger til hjemmeside – udsat.
<b>6.</b>	<b>Altanprojektet</b>	Den fremsendte godkendte byggetilladelse fra rådgiver lyder på 98 altaner. Idet vi har fået opsat 100 altaner, har vi bedt rådgiver om at sikre at Københavns Kommune har de rigtige oplysninger så foreningen kan få en rigtig godkendelse. Administrator og revisor har nu fået det sidste på plads omkring regulering af gældsbrevene til de andelshavere der har finansieret deres nye altan gennem lån optaget af foreningen. Dem som er fraflyttet og i den forbindelse har indbetalt lånet, som vedtægterne foreskriver, skal have udbetalt den positive kursforskel ifbm. at deres andel af foreningens realkreditlån i Nykredit er blevet indfriet. Det får Administrator gjort nu i vinter. Vi har fået henvendelser fra 2 andelshavere, hvor der er trukket rør under gulv ifbm. altan og ny radiator. Termostat sidder nede ved gulvet for at undgå unødigt rørføring, men det viser sig at det ikke er nemt for alle at håndtere regulering af termostaten. Vi har efterspurgt pris på at få det ændret, men har endnu ikke modtaget den. Idet bestyrelsen er usikker på fagligheden i den måde som termostaten er sat op på, sørger Conni for at vi får en udtalelse fra COWI. Andelshaver er fortsat ikke tilfreds med dokumentationen på den endelige pris på altan. Der har under hele projektet været kontakt til andelshaver, og som også tidligt fik muligheden for at springe fra projektet da kommunens krav i byggetilladelsen blev kendt, og det betød en højere udgift. Da bestyrelsen her efter det sidste svar fortsat ikke har kunne tilfredsstille andelshavers behov, blev det besluttet at overgive sagen til advokat. 1.årsgennemgang på altanprojektet bliver i starten af maj 2022.
<b>7.</b>	<b>Salg</b>	Andelshaver ønsker at sælge sin lejlighed, men der er desværre først nu mellem jul og nytår søgt om de nødvendige byggetilladelser hos Københavns Kommune, og det på trods af at bestyrelsen allerede sidste forår gjorde andelshaver opmærksom på at det var nødvendigt jf. vedtægterne. Det vanskeliggør i høj grad salget, da der skal foreligge de nødvendige tilladelser, før en ny køber kan tage ansvaret for lejligheden. Bent gør andelshaver og administrator opmærksom på at der ikke kan laves vurdering før der foreligger byggetilladelse. Velkomstmøde for nye er fortsat udsat pga. corona.
<b>8.</b>	<b>Tagterrasser</b>	Vi afventer projektet, da der ikke er kræfter i bestyrelsen pt.
<b>9.</b>	<b>Eksklusion</b>	Andelshaver har bedt bestyrelsen genoverveje eksklusionsbeslutningen før jul. En enig bestyrelse fastholder beslutningen omkring eksklusion, men er indstillet på at andelshaver selv står for salget af lejligheden, idet vi også er blevet gjort opmærksomme på at det også var sat i gang før jul. Salget skal være afsluttet og andelshaver fraflyttet med udgangen af

		maj. Foreningen har pt. brugt lidt over 30.000 kr. i advokatudgifter på først ulovlig fremleje og siden manglende betaling af boligafgift. Andelshaver vil komme til at dække advokatudgifterne ifbm. eksklusionen.
<b>10.</b>	<b>Eventuelt</b>	<b>Bestyrelsesmøder i 2021/2022:</b> 27/1, 24/2, 10/3, 31/3, 21/4, 10/5, 2/6, 30/6. <b>Ordinær generalforsamling 2022:</b> 21. november 2022, <b>Julefrokost:</b> 5/2.2022