

# Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 18. august 2022



<b>Deltagere:</b> Jacob, Mette, Camilla, Nicoline, Ronnie, Bent, Nicoline S. og Conni. <b>Afbud:</b> Anne		<b>Mødeleder:</b> Conni <b>Referent:</b> Nicoline S.
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	Dagsorden blev godkendt med et tillægspunkt om Bryggebladet – se punkt 15.
2.	<b>Valg af referent</b>	Nicoline S. blev valgt.
3.	<b>Godkendelse af referat</b>	Referatet fra d. 5. juli 2022 blev godkendt.
4.	<b>Orientering og opfølgning</b>	<p><b>Papiruld i skunk:</b> De 2 udluftninger af kloak over tag i GU45 og EG66 er nu endelig lavet. Økonomien skulle gerne blive gjort op her i august.</p> <p><b>Nyt nøglesystem - Pixi-vedledning:</b> Under udarbejdelse.</p> <p><b>Overholdelse af vedtægterne for sammenlagte lejligheder ifbm udlejning:</b> Advokat har modtaget billeddokumentation ifbm. krav om nedlæggelse af køkken. Nu skal andelshaver blot have opdateret dørskilt, således at sagen kan lukkes.</p> <p><b>Udbedring af råd og svamp ifm. altaner:</b> Udbedringen startes op 5. september.</p> <p><b>Vejledning omkring de nye vinduer til hjemmesiden:</b> Beboer har haft svært ved at gennemskue børnesikringen, men en lille kort video med telefonen hjalp på udfordringen. Conni vil derfor undersøge, om en vejledningsvideo kan uploades på vores gamle hjemmeside.</p> <p><b>Hjemmeside:</b> Brev vedr. brug og vedligeholdelse af altaner er nu tilgængelig på hjemmesiden.</p> <p><b>Skærm og whiteboard i mødelokale:</b> Intet nyt.</p> <p><b>Forsegling af bundskruer i de nye vinduer:</b> Intet nyt.</p> <p><b>Altaner:</b> Udbedring af fejl og mangler ifbm. 1. årsgennemgangen er afsluttet.</p> <p><b>Bekey:</b> Vi har haft låsesystemet Bekey installeret i en årrække, således at særligt de kommunale instanser har mulighed for at få adgang til vores opgange med kode. Nicoline S. undersøger endnu en gang, om f.eks. Aarstiderne nu kan benytte sig af Bekey, så de ikke fremadrettet behøver en nøgle til opgangen - hvilket de nemlig ikke har kunnet tidligere.</p> <p><b>Vandskade:</b> Andelshaver er over en længere periode blevet bedt om at rette op på utæthed i badeværelse, som er udført af tidligere andelshaver, samt ikke at benytte badet i den mellemliggende periode. Idet der nu er målt stor grad af fugtighed hos underbo, er sagen videregivet til advokat samt Cowi. Afventer pga. ferie.</p> <p><b>Gården:</b> Lige nu gøres der en ihærdig indsats for, at vi får standarden i gården normaliseret efter flere år med byggeprojekter. Vi har selv sat nye klatreplanter i arbejdsweekenden, gartner er på til det grønne, der er indkøbt kasse til</p>

		<p>legetøj, så det ikke ligger på gangarealerne, cykler og barnevogne fjernes, borde og bænke sættes tilbage efter brug, og containerne til dagrenovation og bio-affald er blevet udskiftet til nye og rene containere. Vi håber på en god sensommer med en masse aktivitet i gården – og at det næste byggeprojekt ikke fylder og sviner meget! Vi har netop modtaget tilbud på rens af fliser for alger, så vi kan få det indarbejdet i vedligeholdelsesplanen. Vi afventer nu vurdering af, hvornår på året denne rens vil tage sig bedst ud. I efteråret bliver der klippet ned og sat planter, hvor der mangler. Mette og Conni udarbejder en liste over hvad gartnerne skal sætte af planter. Vi mener ikke, at der skal tilplantes fuldstændigt i år, da vi fortsat har et par meget store projekter, der skal laves de kommende år.</p> <p><b>Fjerne person fra ekstern venteliste:</b> Sagen er videregivet til advokaten, som fortsat afventer den rette dokumentation.</p> <p><b>Fremleje:</b> Når der indgås fremlejeaftaler, forholder bestyrelsen her i foreningen sig ikke til størrelsen på den husleje som fremlejer opkræver af fremlejetager, hvilket også fremgår tydeligt af fremlejeblanketten:</p> <p style="text-align: center;"><i>”Huslejen kan aftales frit mellem andelshaver og fremlejetager. Dog gøres opmærksom på, at fremlejeforholdet reguleres af lejeloven, og at aftalen kan indbringes for Huslejenævnet”.</i></p> <p>Bestyrelsen gør opmærksom på, at såfremt en sag skulle havne i Huslejenævnet, er det udelukkende udlejers ansvar.</p>
5.	<b>Generalforsamling 2021/2022</b>	Udsat til mødet den 8. september.
6.	<b>Ulovlig fremleje</b>	Det er konstateret, at andelshaver ikke har boet i sin lejlighed i næsten 6 år, og at der ikke på noget tidspunkt er rettet henvendelse til bestyrelsen omkring ønske til fremleje. Advokat har sendt påkrav, hvor andelshaver får en uge til at vende tilbage til lejligheden – jf. vedtægterne. Såfremt påkravet ikke efterleves, besluttede bestyrelsen, at andelshaver ekskluderes straks.
7.	<b>Lamper på gaden og el i kælder</b>	Vi har modtaget et tilbud på at få de nye lamper hængt op samt renoveret den gamle el i kældrene. Tilbuddet er noget dyrere end først forventet, idet der er sikkerhedsmæssige krav til montering samt udfordringer med ellen, som vi ikke tidligere har været opmærksomme på, men som Cowi har påpeget. Bestyrelsen besluttede at indhente endnu et tilbud på baggrund af en prøve-opgang. Mette beder elektriker ophænge lampe i en prøve-opgang og sørger for, at de får udleveret de krav, vi har til opsætning og finish. Bestyrelsen tager efterfølgende stilling til, hvilken type opsætning og renovering af ellen, vi ønsker udført i denne omgang.
8.	<b>Mureropgaver</b>	<p>Orientering af hele huset samt tidsplan er hængt op i alle opgange. Bestyrelsen besluttede, på baggrund af anbefaling fra Cowi, at der vælges færdigstøbte trappenedgange samt trappetrin ved bagdørene for at få et mere ensartet udseende. Beslutningen har ingen økonomisk betydning.</p> <p>Bjælkeenden og tilhørende rem ind mod gården er desværre rimelig nedbrudt, og her skal gøres noget, men de andre ser rigtig fine ud. Hussvamplaboratoriet udfører pt. en analyse af træet og udarbejder rapport til brug for forsikringen.</p>
9.	<b>Dispensation vedr. sammenlægning og fremleje</b>	<p>Andelshavere har købt lejlighed til sammenlægning, og idet det tager tid at få aftale med rådgiver på plads samt der er lang ventetid på sagsbehandling hos Københavns Kommune, er der ønske om dispensation fra at skulle aflevere byggeansøgning til bestyrelsen til brug for fuldmagt inden en måned. Der ønskes ligeledes dispensation til at kunne fremleje den nyindkøbte lejlighed.</p> <p>Der er tidligere givet en dispensation på 3 mdr. til at få udarbejdet byggeansøgning til brug for, at der kan gives fuldmagt af</p>

		bestyrelsen til at søge byggetilladelse hos Københavns Kommune, hvilket også gives her. Omkring ønske til fremleje gives der ikke dispensation fra vedtægterne.
10.	<b>Ønske om ombygning af affaldspavilloner</b>	Andelshaver vil gerne have lavet nogle forbedringer omkring affaldet og lukket det inde i pavillonerne bl.a. pga. fluer og lugtgener, og der bliver spurgt ind til processen fremadrettet og et møde med bestyrelsen. Andelshaver er blevet oplyst om, at processen er, at der skal udarbejdes et forslag til den kommende generalforsamling, ligesom andelshaver også er blevet inviteret til at deltage på aftenens bestyrelsesmøde. Andelshaver er dog ikke vendt tilbage.  Til orientering blev alle containere til både dagrenovation og bioaffald udskiftet til nye og rene containere i slutningen af juli. Vi håber, det hjælper på generne.
11.	<b>Henvendelse vedr. støj</b>	Beboer har henvendt sig, efter selv at have taget kontakt, omkring nærmest konstant larm fra musik, når altandør står åben hos genbo. Conni kontakter andelshaver, således at der kan findes en løsning.
12.	<b>Erhvervslejemål</b>	Børnehaven sætter opgangens låsesystem ud af kraft i åbningstiden, men de har nu meldt tilbage at de ikke ønsker at arbejde videre med at få etableret et nyt adgangssystem. Bent kontakter Theisbo for at få et tilbud på lægetryk hos børnehaven, således at forældre nemt kan komme ind, mens de øvrige beboere i opgangen kan bruge "buzz"-funktionen og åbne op for gæster/postbud.
13.	<b>Salg</b>	Lejlighed, hvor uudnyttet 6. sal er solgt med, er endnu ikke blevet anmeldt med nye m <sup>2</sup> til Københavns Kommune. Administrator følger op, og Bent sikrer, at udvidelsen bliver anmeldt korrekt.
14.	<b>Tagterrasser</b>	Bestyrelsen har kontaktet to rådgivere, som vi tidligere har fået anbefalet, og som begge i første omgang er interesseret i projektet. Der er afholdt møde med den første, og mødet med den anden er aftalt til uge 35. Pt. er der fire mulige løsningsmodeller i spil på tagterrasser: Velux tagterrasse, Velux cabrio, en "almindelig" tagterrasse samt en hjørne-tagterrasse. I første omgang skal vi have aftale med en rådgiver på plads, og dernæst skal det første Beboermøde for 5. sals lejlighederne afholdes. Det håber vi kan finde sted første uge i december.
15.	<b>Bryggebladet</b>	Bryggebladet har efterspurgt hjælp til at komme over likviditetskrisen med tilbuddet om, af vi får del i en annonce i bladet for 4.000 kr. Bestyrelsen besluttede at tilbyde huslejeudsættelse året ud, og at vi i fællesskab kan udarbejde en afdragsordning i 2023. Vi håber, det vil hjælpe Bryggebladet med likviditeten de kommende par måneder, da vi da meget nødig vil undvære avisen og mener den er "guld værd" for Bryggen.
16.	<b>Eventuelt</b>	<b>Bestyrelsesmøder i 2021/2022:</b> 8/9, 22/9, 13/10, 3/11, 24/11, 7/12. <b>Budget- og regnskabsmøde:</b> 26. september 2022 <b>Ordinær generalforsamling 2022:</b> 28. november 2022