

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 8. september 2022



Deltagere: Jacob, Mette, Ronnie, Bent, Nicoline S. og Conni. Afbud: Anne, Nicoline, Camilla		Mødeleder: Conni Referent: Nicoline S.
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt.
2.	Valg af referent	Nicoline S. blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra d. 18. august 2022 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Nyt nøglesystem - Pixi-vedledning: Under udarbejdelse.</p> <p>Overholdelse af vedtægterne for sammenlagte lejligheder ifm. udlejning: Alt er nu på plads ifm. krav om nedlægning af køkken.</p> <p>Udbedring af råd og svamp: Beboer har bedt om en ekstra støvvæg, så længe beboeren bor i den lejlighed, hvor udbedringen foregår. Bestyrelsen mener, at det er tilstrækkeligt med den ene støvvæg, som bliver etableret ifm. at arbejdet udføres. Beboer må selv dække udgifterne til ekstra afdækning, hvis arbejdet generer.</p> <p>Vejledning omkring de nye vinduer til hjemmesiden: Intet nyt.</p> <p>Whiteboard i mødelokale: Der er nu kommet både skærm, whiteboard og ny tavle i mødelokalet.</p> <p>Forsegling af bundskruer i de nye vinduer: Bent har nu undersøgt alle lejligheder, og alt ser fint ud.</p> <p>Vandskade: 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 resultat af målinger.</p> <p>Gården: Affaldsenheden i Københavns Kommune har fundet gode mærkater, særligt vedr. pap, efter vi har forespurgt. Vi venter med at sætte dem op, til murerarbejdet i gården er færdig. Conni og Mette arbejder på liste over planter.</p> <p>Bekey: Udsat.</p> <p>Oprydning på reklamer: Foreningen har ryddet op på 5 ugers reklamer, blad og kuvert, hvilket andelshaver ikke anerkender og derfor ej vil betale de 200 kr. i gebyr, som der er besluttet – jf. Husorden. Administrator sender billeddokumentation og andelshaver er selvfølgelig velkommen til at afhente reklamerne på et bestyrelsesmøde.</p> <p>Lejere: Lejer har gjort indsigelse gennem LLO over den seneste varsling af skatter og afgifter. Administrator er blevet bedt om at varsle stigning i lejen hos alle lejere som følge af stigende udgifter i 2023 (OMK).</p> <p>Forsikring: Codan har varslet en stigning i prisen på forsikring pr. 1. okt. 2022 fra 336.000 kr. til 432.000 kr. – næsten 30%, og hertil kommer at vores selvrisiko også stiger. Vi har bedt administrator tage 3 tilbud hjem. Den varslende stigning skal ses i sammenhæng med vores mængder af skader, og her særligt de individuelle vandskader, hvilket også var årsagen sidste gang, der kom en voldsom stigning.</p> <p>Ulovlig fremleje: Idet andelshaver ikke flyttede tilbage i lejligheden, som fastsat i krav fra advokat, men i stedet ønskede at</p>

		<p>sælge lejligheden, besluttede bestyrelsen at ekskludere andelshaver. Det betyder også, at det er foreningen, som står for salget.</p> <p>Nyt ringe-tryk i GU65: Udsat.</p> <p>Børnecykel fjernet i opgang: Beboer efterlyser børnecykel som i foråret blev flyttet af foreningen fra opgangen for at overholde kravene til brandsikkerheden. Desværre får forældrene ikke "efterlyst" cyklen, og ser ikke den er sat i cykelkælderens, hvor den bliver tapet som alle andre cykler ifbm. cykelindsamlingen. Efter cyklen har stået låst sammen med de øvrige cykler i gården i 2 måneder, hvorefter den, sammen med de andre indsamlede cykler, er blevet afhentet af politiet, efterspørger forælderen hjælp til at få den igen. Beboer ønsker kontaktoplysninger på politiet, så den manglende cykel kan anmeldes til forsikringen. Beboeren opfordres til at undersøge, hvordan politiet kontaktes ifbm. cykelindsamlinger og bruge den kanal.</p> <p>Nøgle til pårørende som virker til 3 opgange: Beboer har henvendt sig med ønsket om at få en opgangsnøgle, der virker til tre opgange, så et familiemedlem kan have en ekstranøgle, der virker til de tre opgange, hvor der bor pårørende. Af sikkerhedsmæssige årsager, kan dette desværre ikke lade sig gøre. Ronni giver andelshaver besked.</p>
5.	Generalforsamling 2021/2022	<p>Generalforsamlingen, herunder vedtægtsændringer, punkter til beretningen samt potentielle nye bestyrelsesmedlemmer, blev diskuteret.</p> <p>Forslag til vedtægtsændringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestyrelsen har modtaget et forslag til konsekvensrettelse af sidste års tilretning af vedtægterne § 11.2. fra andelshaver. Bestyrelsen er enig i, at et sidste led i paragraffen skal ændres, således at hele punktet hænger sammen. Dette forslag sendes ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. - Andelshaver har sendt mail, hvor det adviseres, at der kommer forslag om, at vi får vores affald ud på vejen ligesom foreningerne på Snorregade, at der nedsættes et gårdlaug, der søger penge til "grønne gårdhaver" og som det sidste, at der bliver målt radonniveauer og indeklima i de stuelejligheder, der er interesserede. Mette kontakter igen andelshaver og orienterer om processen for forslag, der skal til afstemning på den kommende generalforsamling. <p>Teknisk tilretning i Husorden: "telefonbøger" slettes under punktet "Håndtering af affald". Foreningens advokat gennemgår desuden husordenen inden generalforsamlingen, således den kan opdateres, hvor dette vurderes relevant.</p> <p>Nicoline M. bestiller forplejning til budget- og regnskabsmødet.</p>
6.	Markedsføring af Administration DK's rentesamarbejde for andelshaverne	<p>Administration Danmark har sendt en forespørgsel ang. tilladelse til markedsføring af et rentesamarbejde, de har fået etableret med én af landets banker, til andelshavere i foreningen. En formidling af pengeinstitut, som Administration Danmark tager sig betalt for, og hvor der ikke er garanti for, at det er de mest fordelagtige lånevilkår på markedet.</p> <p>Dette samt bestyrelsens/foreningens rolle og ansvar derved blev diskuteret. Der er fortsat uklarheder, og bestyrelsen har brug for at spørge nærmere ind. Conni får arrangeret det sådan, at vi kan bruge den første ½ time på budget- og regnskabsmødet på at få elimineret den usikkerhed, vi har omkring konceptet. Advokat og revisor får her også mulighed for at komme med deres mening. Det skal være klart for både Administration Danmark og andelshavere, at Bestyrelsen ikke kan</p>

		hjælpe med rentesamarbejdet.
7.	Lamper gaden og el i kælder	Intet nyt.
8.	Mureropgaver	Ifm. arbejdet i gården har Cowi efterspurgt ekstra rådgivertimer, idet der er dukket uforudsete udfordringer op. Bestyrelsen godkender efterspørgslen, således projektet kan færdiggøres.
9.	Henvendelse vedr. dispensation fra vedtægterne	Andelshaver har fremløjet sin lejlighed i 3½ mdr. og ønsker nu dispensation fra vedtægterne om, at man derefter skal bebo lejligheden, før den igen kan fremløjes. Bestyrelsen besluttede, at der ikke gives dispensation, og andelshaver må derfor flytte tilbage til sin lejlighed i min. 3½ måned, før den igen kan fremløjes. Nicoline S. giver besked.
10.	Henvendelse vedr. parkering af barnevogn	Beboer har henvendt sig omkring sparsom plads til klap- og barnevogne i pavillonen oppe mod Artillerivej og efterspørger hjælp til, hvor der så kan parkeres. Bestyrelsen henviser til de to øvrige pavilloner i gården samt cykelkælder m/barnevognsramperne. Conni giver besked. Er der klap- eller barnevogne, som ikke længere bruges og som pt. står i pavillonerne, håber Bestyrelsen, at forældrene vil sørge for, at de bliver sat i eget kælderrum eller bortskaffet, så der plads til dem, der har brug for det. Der iværksættes en ekstra oprydning i pavillonerne i starten af det nye år.
11.	Fjerne person fra ekstern venteliste	Advokaten har nu modtaget informationer fra beboers advokat, der dog vurderes ikke at være rette dokumentation for at få fjernet person fra ekstern venteliste. Conni giver andelshaver besked.
12.	Salg	Lejlighed, hvor uudnyttet 6. sal er solgt med, er endnu ikke blevet anmeldt med nye m ² til Københavns Kommune - intet nyt. Status på deloverdragelse - der er fundet et par mangler ifm. vurderingsrapporten. Det afventes, at mangler udbedres, således deloverdragelsen kan komme på plads. Salg af eksklusionslejlighed - intet nyt.
13.	Tagterrasser	Bestyrelsen har nu afholdt møder med de 2 rådgivere som har vist interesse, og vi håber, at de er klar med forslag i uge 38 til proces- og tidsplan, rådgiverkontrakt mm. Conni følger op med opkald i uge 37.
14.	Eventuelt	Bestyrelsesmøder i 2021/2022: 22/9, 13/10, 3/11, 24/11, 7/12. Budget- og regnskabsmøde: 26. september 2022 Ordinær generalforsamling 2022: 28. november 2022