

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 13. oktober 2022



<b>Deltagere:</b> Ronnie, Mette, Bent, Nicoline S., Anne, Camilla, Jacob og Conni. <b>Afbud:</b> Nicoline M.		<b>Mødeleder:</b> Conni <b>Referent:</b> Nicoline S.
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	Dagsorden blev godkendt.
2.	<b>Valg af referent</b>	Nicoline S. blev valgt.
3.	<b>Godkendelse af referat</b>	Referatet fra d. 22. september 2022 blev godkendt med en mindre rettelse.
4.	<b>Orientering og opfølgning</b>	<p><b>Nyt nøglesystem - Pixi-vedledning:</b> Under udarbejdelse.</p> <p><b>Udbedring af råd og svamp:</b> Bestyrelsen har modtaget en ekstra udgift på 2*3 håndværkertimer, idet beboer havde glemt, at håndværkerne skulle ind i lejligheden og derfor ikke var klar til det. Arbejdet er flyttet en uge frem, og vi håber, at arbejdet bliver udført denne gang.</p> <p><b>Hjemmeside:</b> Udsat.</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. Bestyrelsen har nu modtaget rapport over skadens omfang samt vurdering af håndværkerudgifter fra Cowi. Beboer har fået til d. 27. oktober til at finde en håndværker, der kan udbedre forholdene i lejligheden. Sagen forbliver ved advokat.</p> <p><b>Gården:</b> Bestyrelsen har modtaget et tilbud fra gartneren bl.a. dækkende over beskæring af træer. Dette forudsætter, at lyskæderne er fjernet. Bestyrelsen vurderer, at nedtagningsopgaven er for omfattende at udføre selv, idet lyskæderne er stripset fast samt træerne er høje. Conni kontakter gartneren mhp. at afklare, hvorvidt de også kan sørge for nedtagningen.</p> <p><b>Forsikring:</b> Idet vi har en relativt høj skadestatistik, blev vi for nyligt varslet en stigning i vores tidligere forsikring hos Codan, hvorfor vi besluttede at indhente nye tilbud. Bestyrelsen har takket ja til tilbuddet fra Tryg Forsikring, idet de både kom med det billigste bud på 400.000 kr. samt den bedste selvrisiko. Der er dog desværre fortsat tale om en stigning i foreningens udgifter til forsikring på ca. 100.000 kr.</p> <p><b>Nyt ringe-tryk i GU65:</b> Intet nyt. Conni kontakter foreningens elektriker og indhenter et tilbud.</p> <p><b>Børnecykel fjernet i opgang:</b> Mette er i løbende kontakt med beboer.</p> <p><b>Ny administrator hos Administration Danmark:</b> Vores tidligere administrator Tina Jørgensen vil fremadrettet være administrator for AB Njal.</p> <p><b>Bryggenet:</b> Beboer har bedt om tilladelse til at nedlægge det ene af de to Bryggenet-stik ifbm. sammenlægning. Stikket kan ikke fysisk fjernes, men abonnementet kan samles i ét. Ronnie giver besked.</p> <p><b>Nøgleboks:</b> Ifbm. sammenlægning har håndværkerenterprise installeret en nøgleboks på murværket. Beboer er blevet bedt om at sørge for, at håndværkerne fjerner denne med det samme. Bestyrelsen vurderer skaden og udbedringen og tager</p>

		stilling til næste skridt på næste bestyrelsesmøde d. 3. november. Vi har lige fået renoveret facaden for et betydeligt beløb, og det er derfor brandærgeligt, hvis håndværkere, ansat til diverse private projekter, ødelægger murværket ved at bore i det. Nøglebokse må ikke installeres på murværket, og vejledningen på hjemmesiden, der omhandler renovering, skal inkludere dette. Her følger Mette op.
<b>5.</b>	<b>Generalforsamling 2021/2022</b>	<p>Bestyrelsen har godkendt og underskrevet revisors årsrapport 2021/22.</p> <p>Som følge af stigningen på 18 mio. kr. i valuarvurderingen, foreslår bestyrelsen at lade andelskronen stige. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelskronen stiger fra 15.000 kr. til 16.000 kr. pr. kvm. – altså en stigning på 1.000kr.</p> <p>Diverse materiale (heriblandt dagsorden, fuldmagt, forslag til vedtægtsændring) til generalforsamlingen blev gennemgået. Mette tilretter og sender til Administration Danmark. Administration Danmark gøres opmærksom på, at materialet skal sendes direkte til de andelshavere, som ikke er tilmeldt mail-service, såfremt det kan udskrives i farver.</p> <p>Det blev besluttet at foreslå Generalforsamlingen, at Conni modtager 75.000 kr. i honorering for sin indsats som formand for AB Njal.</p>
<b>6.</b>	<b>Markedsføring af Administration DK's banksamarbejde for andelshaverne</b>	<p>På budget- og regnskabsmødet præsenterede Lars Bang fra Administration Danmark deres samarbejde med en konkret bank. Deres vision er at skabe de absolut mest fordelagtige lånevilkår for Administration Danmarks kunder i samarbejde med en konkret bank, hvorfor de ønsker at markedsføre samarbejdet gennem AB Njal. Bestyrelsen diskuterede diverse fordele og ulemper forbundet med at deltage aktivt i reklamerne af banksamarbejdet.</p> <p>Idet der ikke stilles garanti for, at lånevilkårene vil være de absolut mest fordelagtige på markedet over tid, vurderer bestyrelsen ikke, at markedsføringen af banksamarbejdet er hensigtsmæssig for vores forening. På dette grundlag afslår bestyrelsen Administration Danmarks forespørgsel om markedsføring af deres banksamarbejde. Conni giver besked.</p>
<b>7.</b>	<b>Lamper gaden og el i kælder</b>	Vi afventer, at elektriker vender tilbage med en dato, hvor en lampe kan sættes op ved Artillerivej 56. Denne skal herefter godkendes, inden de resterende lamper sættes op.
<b>8.</b>	<b>Mureropgaver</b>	Bestyrelsen er i tvivl om, hvorvidt farven på brandkam og murværk er identisk. Bestyrelsen vurderer dette inden næste bestyrelsesmøde d. 3. november. Conni kontakter Cowi og beder dem bekræfte.
<b>9.</b>	<b>Bytte af andelslejlighed</b>	Bestyrelsen er bekymret for, om det seneste bytte af lejlighed har været et reelt bytte, og at foreningens venteliste derfor er blevet omgået. Sagen videregives til advokat, som forhåbentlig kan få begge involverede parter i dialog, således vi kan komme til bunds i denne sag.
<b>10.</b>	<b>Salg</b>	<p>Lejlighed, hvor uudnyttet 6. sal er solgt med, er endnu ikke blevet anmeldt med nye m2 til Københavns Kommune – Intet nyt. Bent kontakter andelshaver og spørger ind til, hvor i processen, de er.</p> <p>Status på deloverdragelse – Intet nyt.</p> <p>Salg af eksklusivlejlighed: Andelshaver har bedt bestyrelsen vente med at sælge lejligheden til efter generalforsamlingen.</p>
<b>11.</b>	<b>Tagterrasser</b>	Idet ingen af de rådgivere, vi er i kontakt med, kan påbegynde arbejdet før næste år, ser vi os nødsaget til at udskyde påbegyndelsen af tagterrasseprojektet. Grundet de aktuelt høje priser på lån, materialer samt håndværkere vil det helt sikkert også være for det bedste.

12.	<b>Erhvervslejemål – klapvogn i gården</b>	Børnehaven har bedt om tilladelse til at have deres vogn stående i gården nogle timer hver dag. Dette gives der ikke tilladelse til, idet erhvervslejemål også er underlagt vores fælles husorden. De er selvfølgelig velkomne til at benytte sig af pavillonerne eller cykelkældrene som vi andre. Conni giver besked.
13.	<b>Eventuelt</b>	<p><b>Bestyrelsesmøder i 2021/2022:</b> 3/11, 24/11, 7/12.</p> <p><b>Ned med borde og bænke:</b> 30. oktober 2022</p> <p><b>Ordinær generalforsamling 2022:</b> 28. november 2022</p> <p><b>Gløgg i gården:</b> 11. december 2022 (Mette Bartholin og Stine Villadsen)</p>