

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 3. november 2022



Deltagere: Ronnie, Mette, Bent, Nicoline S., Nicoline M., Jacob og Conni. Afbud: Anne og 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. 13. oktober 2022 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Nyt nøglesystem - Pixi-vedledning: Under udarbejdelse.</p> <p>Udbedring af råd og svamp: Opgaven forventes afsluttet i uge 45. Ekstraudgifter pga. manglende adgang opkræves hos andelshavere.</p> <p>Hjemmeside: Conni tager kontakt til IT-konsulent, som bedes uploade video med åbning af vindue m. børnesikring. Mette har sørget for at tilpasse vejledningen på hjemmesiden ifm. renovering, og det er hermed blevet tydeliggjort, at der ikke må sættes nøgleboks op på ejendommen – herunder hverken på mur eller træværk. Dette er blevet uploadet til hjemmesiden.</p> <p>Lejlighedsbytte: Sagen er hos advokat, som tager kontakt til de to involverede parter.</p> <p>Gården: Listen over planter sættes i bero, mens vi afventer tagterrasse-projektet, således vi ikke risikerer at ødelægge nye planter ifm. arbejdet. Bestyrelsen takker dem, som mødte op til en hyggelig eftermiddag den søndag, hvor vi havde fået en time ekstra - borde, bænke, grill og lamper til gaden kom i kælderen, og vi fik en god snak.</p> <p>Nye lamper på gaden: Der er blevet opsat en prøve på Artillerivej 56, og det ser rigtig fint ud. Mette kontakter elektriker og beder dem sætte de resterende lamper op, såfremt der ikke er tekniske udfordringer.</p> <p>Børnecykel fjernet fra opgang i foråret: Mette er i løbende kontakt med beboer.</p> <p>Bryggenet: Ronnie har givet andelshaver besked om, at Bryggenet-stikket ikke fysisk kan fjernes. Sagen er afsluttet.</p> <p>Garantier: De fire personlige garantier ifm. køb af lejlighed, der daterer tilbage til foreningen blev stiftet, og som står opført i regnskabet, er der spurgt ind til hos de respektive banker, og det er konstateret, at de er indfriet.</p> <p>Kontortid i november: Kontoret holder lukket alle mandage i november, mens bestyrelsen bemander tiden om onsdagen pga. sygdom. Desuden kan vi være Meincke behjælpelig med diverse opgaver - herunder at modtage bestilling af nøgler.</p> <p>Restancelisten: Intet nyt.</p> <p>Fjernelse af tidligere beboer fra den eksterne venteliste: Bestyrelsens holdning er uændret, ud fra de oplysninger vi har kendskab til på nuværende tidspunkt.</p> <p>Nye altaner på gaden: Der er fortsat udfordringer med farvekode, hvilket gør, at det trækker ud med at få malet bunden på de to nye altaner på gaden. Bestyrelsen vil følge op hos både rådgiver og maler på entreprisen, så der kan blive malet, inden det bliver for koldt i vejret.</p>
5.	Generalforsamling 2021/2022	Nicoline M. sørger for at få lavet fuldmagter klar, således de kan hænges op i løbet af uge 46.
6.	Vandskade i	Andelshaver sørger for at skaden bliver udbedret i egen lejlighed, og foreningen tager sig af udbedringen hos underbo, når der er

	Lejlighed pga. overbos bad.	klar, hvilket advokat bedes orientere de involverede omkring. Bent følger op hos administrator, så det fremadrettet bliver tydeliggjort i salgsaftalen, at køber tager ansvar for arbejde udført af tidligere andelshaver. Bestyrelsen kigger på salgsaftalen på næste møde. Hvorvidt det også er nødvendigt at få det tydeliggjort i vedtægterne, arbejdes der med frem til næste generalforsamling i 2023, da det er for sent nu til den kommende.
7.	Konvertering af lån	Advokat har i notat præsenteret ideen om en såkaldt op-konvertering af foreningens lån eller eventuelt dele af vores låneportefølje. Med den stigende rente og de faldende kurser pt. ville en om-konvertering betyde, at gælden ville falde, men vi ville også få lån til 5%, hvor alle vores lån pt. er med 1%-rente. For at foreningen kan komme til at tjene på en såkaldt op-konvertering forudsætter det, at der spekuleres i, at renten igen falder inden for nogle år, da fortjenesten ellers vil blive "spist op" af større afdrags- og rentebetalinger. Da foreningen har ualmindelige gode lånevilkår, mener bestyrelsen ikke, at der skal arbejdes videre med en evt. omlægning pt. Selvfølgelig skal der holdes øje med de finansielle markeder, så vi er opmærksomme, hvis der skulle opstå en situation, hvor det vil være fordelagtigt for os at omlægge vores lån.
8.	Mureropgaver	I porten ved Gunløggsgade er der opsat fire mørtel-prøver på murværket. Disse prøver skal sidde i et års tid, hvorefter det kan udledes, hvilken mørteltype, der holder bedst. Arbejdet i denne port forventes derfor genoptaget om et års tid. Der følges op på korrekt farve på brandkammene ifm. afleveringen af projektet.
9.	Tilbud om pasning af det grønne i gården	Der er afholdt møde med gartner, og tilbuddet er reduceret med det arbejde vi laver selv i gården ifm. arbejdsweekenden. Det betyder også at gården fremadrettet bliver gennemgået 7 gange årligt, hvilket vi glæder os til. Allerede nu kan vi se hvor godt det er, at der er professionelle på opgaven, og det betyder meget at der er pænt i gården. Desuden vil den ene halvdel af gården blive beskåret hvert år. Der er blevet takket ja til nedtagning af lyskæder og en fuldstændig beskæring af træer, buske og klatreplanter, da det ikke har været gjort i flere år pga. vindues- og facadeprojektet. Alle lyskæder tages ned, og bestyrelsen besluttede, at på trods af at lyskæderne har et ualmindelig lille el-forbrug, så bakker vi selvfølgelig op om statens anbefaling om at reducere, hvor det er muligt.
10.	Salg	Status på lejlighed, hvor uudnyttet 6. sal er solgt med: Lejligheden er endnu ikke blevet anmeldt med nye m2 til Københavns Kommune. Conni har haft kontakt til andelshaver, og vi har tilbudt at hjælpe med at få lavet byggeansøgning endnu en gang. Bent følger op og får fundet den tekst, der skal bruges i ansøgningen. Status på deloverdragelse: Trods deloverdragelsen finder sted få måneder efter overtagelsen, skal VVS-tjek, el-tjek og vurdering foretages. Bent er i kontakt med beboer, og diverse tjek er igangsat. Salg af eksklusionslejlighed: Denne sættes til salg til den nye andelskronen med en klausul, der indbefatter, at bestyrelsens forslag til en stigning i andelskronen vedtages ved generalforsamlingen.
11.	Tagterrasser	Der er modtaget tilbud fra en af de adspurgte rådgivere, og der har været afholdt møde med Cowi omkring bygherrerådgivning på projektet. Ronnie og Conni deltager på Viden-seminar omkring tagterrasser arrangeret af "Min boligforening" og Arbejdernes Landsbank den 17. november.
12.	Korttidsudlejning	Andelshaver har bedt om tilladelse til at korttidsudleje sin lejlighed i to måneder. Dette gives der ikke dispensation fra vedtægterne til. Conni giver besked.
13.	Eventuelt	Bestyrelsesmøder i 2021/2022: 24/11, 7/12. Ordinær generalforsamling 2022: 28. november 2022 Gløgg i gården: 11. december 2022 (Mette Bartholin og Stine Villadsen)