

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 23. februar 2023



Deltagere: Ronnie (deltog ikke under pkt. 8), Mette, Nicoline M. (deltog ikke under pkt. 8), Bent, Nicoline S., Nicolai, Camilla og Conni. Afbud: -	Mødeleder: Conni Referent: Nicoline S.
--	---

	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt.
2.	Valg af referent	Nicoline S.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 26.01.2023 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Nye lamper på gaden: Vi har modtaget tilbud på 50.000 kr. ex. moms fra vores huselektriker for opsætning af de resterende 25 lamper, efter det er konstateret, at den "jord", der er på trappe-ellen, vil kunne benyttes. Vi accepterer tilbuddet og afventer, at arbejdet kan igangsættes.</p> <p>Børnecykel fjernet i opgang samt spørgsmål til radon: I 2020 har Københavns Kommune fået gennemført målinger af radonniveauet i børnehaven Gunløgsgade 65, st. th. Resultatet af målingerne er hhv. 4 og 8 Bq/m³, hvilket er meget lavt. Den anbefalede grænseværdi er på 100 Bq/m³, som fastlagt i Bygningsreglementet, og iflg. sundhedsmyndighederne skal niveauet helst ligge herunder. I målerapporten konkluderes, at der ikke er behov for at gøre yderligere i forhold til dette radonniveau. Mette kontakter andelshaver som har stillet spørgsmål til radonniveauet i ejendommen.</p> <p>Vandskade fra badeværelse: Efter der havde været gennemgang med maler for opretning hos underbo, er der opstået endnu en vandskade, hvor det nu er et stoppet afløb kombineret med en revne i gulvet, som ikke var blevet opdaget. Andelshaver har udarbejdet en handleplan for genoprettelsen, og vi venter nu på, at skaden bliver udbedret.</p> <p>Tydeliggørelse af ansvar i standard overdragelsessaftale: Intet nyt.</p> <p>Standard overdragelsessaftale m/tillæg: Intet nyt.</p> <p>Vedtægter – præcisering omkring ansvar for vinduer og glas: Udsat.</p> <p>Mureropgaver: Afventer afslutning på genopretning af mangler. Fritliggende bjælker i port har fået et lag puds for at overholde brandsikkerheden. Beboer, som siden i sommer har været genhuset i et andet kælderrum, flytter tilbage om ca. 14 dage – der bliver muligvis brug for hjælp evt. fra Meinckes folk.</p> <p>Tagterrasser: Intet nyt.</p> <p>Vedtægter: Udsat.</p> <p>Budgetopfølgning 31.12.2023: Udsat.</p> <p>Forretningsorden: Udsat.</p> <p>Affald: Der er nu gratis hjælp at få til en løsning på de praktiske udfordringer med lidt plads og ønsket om at gerne vil affaldssortere (se billede). Kan bestilles på affald.kk.dk eller hentes gratis på Bryggens Bibliotek.</p> <p>Eksklusion: Stævning er indleveret, og som respons forlanger andelshavers advokat at sagen tages op på en ekstraordinær</p>



		<p>generalforsamling. Bestyrelsen beder advokat deltage på næste bestyrelsesmøde d. 9/3 mhp. at planlægge den ekstraordinære generalforsamling.</p> <p>Havemøbler og grill: Havemøblerne og vores grill skal bæres ud i gården om eftermiddagen d. 26. marts 2023, hvor vi skifter til sommertid. Vi håber på at se en masse beboere til en hyggelig eftermiddag.</p> <p>Arbejdsweekend 2023: Det var dejligt, at vi afholdt sidste års arbejdsweekend tidligere på året end før gjort, således vores arbejde kunne nydes henover sommeren. Dette års arbejdsweekend finder derfor sted d. 10.-11. juni 2023. Vi håber naturligvis, at mange vil deltage til en hyggelig weekend, hvor vi både kan få krydset en masse arbejdsopgaver af samt nydt nogle skønne stunder med vores naboer.</p> <p>Ekstern venteliste: Der står i perioder helt op til 250 på den eksterne venteliste, mens der er en del, der skriver til bestyrelsen, fordi de ønsker at komme på listen. Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der ikke svares på henvendelser omkring den eksterne venteliste, men at administrator og de andelshavere, der melder en på, skal svare på spørgsmål. Bestyrelsen formulerer en tekst, som kan tilføjes i den mail, man får ved opskrivningen, så alle ved, at bestyrelsen ikke svarer på den slags henvendelser.</p> <p>Stormen Otto: En enkelt teglsten er faldet ned under stormen, som allerede er blevet udbedret.</p> <p>Ny hjemmeside: Conni, Ronnie og Nicolai arbejder videre med projektet og sørger for at kontakte IT-konsulent med henblik på at mødes og få præsenteret vores ønsker samt igangsat opbygningen af den nye hjemmeside.</p> <p>Nedlæggelse af gamle koldtvandsrør: Nogle af os får fortsat det kolde vand til toilet og håndvask fra de gamle koldtvandsrør. Dette skal ændres i nærmeste fremtid, da de gamle rør er begyndt at tære og visse steder giver os udfordringer i både etageadskillelserne og kælderne. Rørene i kælderen i Leifsgade 5 er værst angrebet, og derfor vil denne blive pilot-opgaven. Mette og Conni har holdt møde med byggetekniker, som sammen med Meincke vil sikre, at opgaven bliver grebet korrekt an. I første omgang skal alle lejligheder gennemgås, og der er lavet varslinger samt hentet nøgler hjem til de kælderrum, hvor der skal arbejdes.</p> <p><i>Vi skal alle 27 opgange og kældere igennem, og derfor anbefaler bestyrelsen, at alle får ryddet op i deres kælderrum her i foråret, da det er nødvendigt, at håndværkerne kan komme til.</i></p>
5.	Anmeldelse af inddragelse af 6. sal til Københavns Kommune	Der er nu gået over en måned siden møde med andelshaver, som endnu ikke er vendt tilbage på trods af, at der er gået over 1½ år. Idet det ikke er lykket hverken bestyrelsen eller administrator at få byggeansøgningen på plads, på trods af en del henvendelser, overdrages sagen til advokat. Bestyrelsen har ikke ressourcer til at følge op i det nødvendige omfang, og på trods af den ekstra indsats virker det ej heller til at have nogen effekt.
6.	VVS-tjek	Bent er i kontakt med en virksomhed, der udbyder både VVS- og el-tjek til en samlet pris på ml. 2000 og 4000 kr. afhængig af antallet af fundne mangler, samt en anden virksomhed, der kan varetage VVS-tjek. Bent følger op på, om størrelsen af lejligheden har betydning for prisen. Bent sørger for, at el- og VVS-tjek af de to lejelejligheder, der skal sættes til salg, udføres af de to virksomheder som en prøve.
7.	Salg	<p>Status på salget af vores lejelejligheder: Der er bobestyrer på begge lejligheder nu, og den ene er ved at blive tømt.</p> <p>Byggetilladelser i vurderingsrapporter: Der er udfordringer med at sikre, at alle byggetilladelser bliver indarbejdet i vurderingerne. Bent har i samarbejde med administrator sikret, at de fremadrettet informerer sælger om sit ansvar for myndighedsgodkendelse ved udførte forbedringer allerede ved opstart af en salgssag.</p>

		Rørføring på bagtrappe: Rørføring på bagtrappe fremfør inde i lejlighed (godkendt af bestyrelsen i 2008). Bestyrelsen besluttede, at i og med det er blevet godkendt tilbage i 2008 af daværende bestyrelse, tages denne sag ikke videre. Ved fremtidig renovering af bagtrapperne kan denne sag genoptages.
8.	Henvendelse vedr. indsigelsessag og VVS-tjek ved salg	Beboer, der har solgt sin andelslejlighed i foreningen og købt en ny internt, har henvendt sig til bestyrelsen for at opnå klarhed omkring, hvem der har ansvaret for mangler, der spottes af køber efter hhv. VVS- og el-tjek samt vurdering. Købers indsigelser drejer sig om tærede rør bag toilettet, der desværre ikke er let tilgængelige, samt en vandskade bag vaskemaskinen. På denne baggrund er sælger utilfreds med det VVS-tjek samt den vurdering, der blev lavet ifm. salg. Bestyrelsen beder Meincke tage en VVS'er med for at kigge på opgaven og komme med et forslag til udbedring og pris og herved agere second opinion. Fremadrettet ønsker vi, at både VVS- og el-tjek bliver dokumenteret i langt højere grad end nu, hvilket pt. undersøges nærmere. Det blev konkluderet, at det er en sag mellem sælger og køber. Med omkostningerne forbundet med en retssag i mente, anbefaler bestyrelsen, at de involverede enten når til enighed eller deler beløbet op ligeligt mellem dem. Nicoline S. giver besked.
9.	Eventuelt	Lægetryk til børnehaven: Bent kontakter vores huselektriker mhp. at få lavet lægetryk til børnehaven. Bestyrelsesmøder i 2022/2023: 9/3, 30/3, 20/4, 11/5, 1/6, 22/6, 12/7. Budget- og regnskabsmøde 2023: 29. august 2023, Ordinær generalforsamling 2023: 9. oktober 2023 Havemøbler og grill i gården: 26. marts 2023, Arbejdsweekend 2023: 10.-11. juni 2023