

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Tirsdag den 28. marts 2023



Deltagere: Ronnie, Bent, Mette, Nicoline M., Nicolai og Conni. Afbud: Nicoline S. og Camilla		Mødeleder: Conni Referent: Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt.
2.	Valg af referent	Conni blev valgt som referent.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 9.03.2023 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Børnecykel fjernet i opgang samt spørgsmål til radon: Mette formidler det særdeles positive resultat på radonmålingen i børnehaven fortaget af Københavns Kommunes som følge af beslutning om, at der skulle foretages målinger af radon i alle kommunens institutioner.</p> <p>Tydeliggørelse af ansvar i standart-overdragelsessaftale: UDSAT.</p> <p>Standard-overdragelsessaftale m/tillæg: UDSAT.</p> <p>Anmeldelse af inddragelse af 6. sal til Københavns Kommune: Sagen er overgivet til advokat.</p> <p>Vedtægter – præcisering omkring ansvar for vinduer og glas: Conni & Mette - UDSAT</p> <p>Mureropgaver: Afventer afslutning på genopretning af mangler.</p> <p>Tagterrasser: Intet nyt.</p> <p>Tilpasning af vedtægterne: Tilpasning af vedtægterne med beslutninger truffet på generalforsamlingen i 2021, nu hvor vi har rundet 50 sammenlagte lejligheder. Idet de sidste sammenlægninger endnu ikke er godkendt af Københavns Kommune, afventer vi dette før vi tilretter vedtægterne. Foreningen kan ikke stå uden et vedtægtsgrundlag, såfremt der skulle opstå problemer og salget til sammenlægning må gå tilbage.</p> <p>Forretningsorden: Forslag til ændringer – Conni har kontaktet revisor omkring eventuel beskatning af pc'er til brug for bestyrelsesarbejdet. Svar afventes.</p> <p>Ny hjemmeside: Bestyrelsen godkendte et tilbud på 9.000 kr. for udarbejdelse af ny hjemmeside. Nicolai deltager i opstartsmøde på teams sammen med vores it-konsulent og leverandør af hjemmeside. Hold op hvor vi glæder os!</p> <p>Fjernelse af gamle koldtvandsrør: Conni har fået rådgiver og Meinckes gennemgang af alle lejligheder i Leifsgade 5 samt kælder gennemgået. Der er fortsat en del uklarheder, som skal undersøges inden bestyrelsen kan tage beslutning omkring løsninger.</p> <p>Boligforeningernes Dag: Opfølgning på oplæg af Beredskabsforbundet, kontrol og vedligehold af legeplads, gode ideer fra boligforeningen Muregården omkring opgavsrepræsentanter mm. UDSAT til efter arbejdsweekend.</p> <p>Bryggenets repræsentantskabsmøde: Den 16. maj – UDSAT.</p> <p>Varmeregnskab 2022: Stort set alle har fået penge retur ifbm. at vi har fået varmeregnskabet for 2022. Forbruget er faldet med næsten 13% ifht. sidste år, hvilket udgiftsmæssigt svarer til ca. 57.000 kr. Så rigtig mange af os har haft sat os for, at der ifbm. energikrisen har skulle spares. Igen i år har vi fået en bonus, og i år er den på 68.000 kr. for effektiv udnyttelse af varmen i det vand som løber i rørene.</p> <p>Benchmark med andre foreninger – ud af de 15 foreninger som sammenlignes, er AB Njal helt klart den forening der har den</p>

		<p>bedste afkøling, og dermed også den forening som er bedst til at udnytte den varme som kommer ind til ejendommen.</p> <p>Manglende lovliggørelse af trappeudveksling: Ifbm. salg af sammenlagt lejlighed er det konstateret, at der er fjernet noget af en bærende bjælke som der ikke er søgt tilladelse til. Såfremt det skal godkendes, skal der både statiker og brandsikkerhedsgodkendelse, hvilket sælger ikke er interesseret i. Køber har nu overdraget sagen til sin advokat.</p> <p>Havemøbler i gården: Bestyrelsen takker for en hyggelig time til dem som deltog da havemøblerne og grillene kom op fra kælderen – altid godt med noget snak og grin.</p>
5.	Ekstraordinær generalforsamling	Bestyrelsens Bilag 1 blev gennemgået systematisk og tilrettet. Nu hvor de fleste har modtaget materialet på mail hænges der fysiske fuldmagter op i alle opgave. Vi mødes søndag den 16. april kl. 16 og fordeler opgangene imellem os og indsamler fuldmagter. Conni sikrer at alt materiale gøres klar.
6.	Arbejdsweekend 2023	Opgaver (ideer), planlægning mm. UDSAT.
7.	Salg	Ved salget af vores 2 lejelejligheder afprøver vi nye vvs- og el-tjek – Bent bestiller.
8.	Eventuelt	<p>Bestyrelsesmøder i 2022/2023: 19/4, 11/5, 1/6, 22/6, 12/7.</p> <p>Budget- og regnskabsmøde 2023: 29. august 2023, Ordinær generalforsamling 2023: 9. oktober 2023.</p> <p>Ekstraordinær generalforsamling: 19. april 2023</p> <p>Arbejdsweekend 2023: 10.-11. juni 2023</p>