

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 28. juni 2023



Deltagere: Ronnie, Bent, Mette, Nicolai, Nicoline S. og Conni. Afbud: Nicoline M., Camilla		Mødeleder: Conni Referent: Nicoline S.
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt med ekstra punkt omhandlende teknisk rådgivning under orientering.
2.	Valg af referent	Nicoline S. blev valgt som referent.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 1. juni 2023 samt referatet fra det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 24. maj 2023 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Tydeliggørelse af ansvar i standart-overdragelsessaftale: Udsat.</p> <p>Vedtægter – præcisering omkring ansvar for vinduer og glas: Udsat.</p> <p>Tagterrasser: Vi har modtaget udkast fra rådgiver med et tilbud på knap 300.000 kr. ekskl. moms for fase 1 (processen frem til, at den enkelte beboer på 5. sal har taget stilling til, hvorvidt en tagterrasse eller en velux-tagterrasse ønskes). Udkastet er desværre ikke særligt konkret, og der er behov for yderligere informationer, før en aftale kan indgås. Ronnie og Conni mødes i løbet af juli for at svare på udkastet og specificere, hvilke informationer, der yderligere er behov for.</p> <p>Forretningsorden: Udsat.</p> <p>Ny hjemmeside: Conni, Ronnie og Nicolai har afholdt møde omkring første udkast af den nye hjemmeside. Nicolai har sendt rettelserne til konsulent. Når disse er implementeret, vil bestyrelsen tage stilling til, om der er behov for endnu en runde med rettelser.</p> <p>Fjernelse af gamle koldtandsrør: Conni har briefet rådgiver og Meincke om beslutningerne, der blev truffet på det ekstraordinære bestyrelsesmøde d. 24. maj. Rådgiver vender tilbage, når han er tilbage fra ferie i slutningen af juli.</p> <p>Manglende lovliggørelse af trappeudveksling: Beboer har bedt om tegninger, og Conni har sendt dem, så beboer forhåbentlig kan komme videre med lovliggørelsen.</p> <p>Børnesikring på altandør: Udbyder er vendt tilbage med to forslag til børnesikring, og den ene ser rigtig fin ud. Bestyrelsen bestiller nogle stykker af den ene løsning hjem. Hvis en børnesikring til altandørene ønskes, kan man henvende sig til bestyrelsen.</p> <p>Ændring af bytteblanket: Udsat.</p> <p>Valuarvurdering: Conni har mandag den 26. juni gennemgået ejendommen med valuar. Vurderingen forventes i starten af juli.</p> <p>Opfølgning på skader i opgange efter nye lamper: Udsat.</p> <p>Færdiggørelse af port i Gunløsgade 65: Bent sikre, at vi her i juli får et tilbud hjem på en fugtspærring, hvis det vurderes som aktuelt.</p> <p>Fugtmålinger i skunk: Ifm. at vi fik efterisoleret med papiruld i skunkene på 6. sal i 2021, er der i to år blevet målt for fugt. Der har på intet tidspunkt i de to år været målinger, som har vist en risiko for fugt- eller skimmelskader. Cowi – som har fulgt målingerne – har lavet en afsluttende rapport, som bestyrelsen tager til efterretning, og vi ser ikke nogen grund til at fortsætte med målingerne. Ronnie undersøger, hvorvidt måleenhederne efterlades, og hvis de gør, afsøges muligheden for, om der kan laves en måling ex. hvert femte</p>

		<p>år.</p> <p>Plakat omkring skybrud: Conni har udarbejdet en plakat til varsling af beboerne. Den er printet, og Nicoline sætter den op i opgangene i slutningen af uge 26.</p> <p>Ejendomsforsikring: Der er varslet en stigning i den årlig pris på 387.000 kr. til 439.000 kr. – i alt en stigning på 52.000 kr., hvilket svarer til næsten 13,5%. Varslingen er pr. 1. september, og der skal indarbejdes ekstra i budgettet til det. Mette tager kontakt til Administration Danmark og beder dem arbejde for, at der ikke kommer en stigning af denne kaliber på en relativt ny forsikringsaftale.</p> <p>Køb af el: Ørsted har orienteret om, at vi overgår til en ny aftale om el til Flexpris, hvor prisen fastsættes hver måned, fremfor en gang i kvartalet som nu.</p> <p>Storskraldsrum: Mette laver en "klunser-plakat", som kan sættes ved hylderne. Disse hylder skal udelukkende benyttes til genstande, der kan genbruges. Ødelagte genstande til udsmidning skal ikke stå på hylderne.</p> <p>Altan-projektet: Det skal sikres, at projektmateriale, byggetilladelser, ibrugtagningstilladelser og de faktiske altaner stemmer overens i antal og størrelse. Conni beder advokat indkalde Gaihedes ledelse til møde, så vi sikrer, at papirerne ved kommunen kommer i orden.</p> <p>Ulovlig fremleje: Der afventes pt. tjek hos folkeregisteret på tre lejligheder. Det er bestyrelsens indtryk, at vi ikke får fulgt ordentligt op på, hvorvidt andelshavere, der har fremlejet deres lejlighed, er flyttet tilbage på deres adresse efter endt fremleje. Efter fremleje skal andelshavere melde tilbage til administrator, at de er flyttet tilbage. Mette tilføjer dette på fremlejeblanketten.</p> <p>Legepladsen: Skibet bliver gennemgået af tømrer.</p> <p>Teknisk rådgivning: Cowi har ikke mulighed for at agere rådgiver ifm. fundet af en bjælke med fugt i køkkengulvet af en tidligere lejelejlighed. Mette og Conni tager en snak med Cowi for at få afklaret, hvornår vi igen kan regne med dem som vores rådgiver. Som bestyrelse har vi behov for at have en rådgiver, der kan påtage sig opgaver akut, når sager som disse opstår. Det betyder, at hvis Cowi ikke længere kan leve op til lige netop dette, må vi undersøge, hvilke andre rådgivere, det kunne være relevant at tage kontakt til.</p>
5.	Arbejdsweekend 2023	<p>I arbejdsweekenden 2023 blev der lagt 472 timer, hvilket svarer til 12,8 arbejdsuger for én mand. 56 lejligheder deltog, hvilket svarer til 23% af alle andelshavere - lidt færre end i 2022, og det betød også at vi ikke satte gang i bl.a. store maleropgaver og spuling af pavillontage, som ellers var planlagt. På den kommende huslejeopkrævning vil de øvrige 175 andelshavere blive opkrævet 600 kr., jf. foreningens vedtægter.</p> <p>Vi fik igen i år løst en masse opgaver i løbet af arbejdsweekenden. I gården blev bl.a. bedene ordnet, der kom nyt sand i sandkassen og fliserne blev fejjet. Langt de fleste hovedopgange blev rengjort og lamperne blev tømt for sølvfisk. Der blev endnu en gang ryddet for en masse cykler på gaden og i kælderene, der ikke længere er i brug. Derudover blev der lavet lækker mad på grillen til alle deltagende.</p> <p>Begge dage kunne vi afslutte med dejlige is, som Lillian havde "doneret" til det arbejdende folk.</p> <p>Der er efterfølgende bestilt hovedrengøring af de fem opgange vi ikke nåede, og der er sørget for, at der bliver fejjet rundt om bedene på gaden, at cykelkældrene bliver fejjet samt at lamperne i porten tørres af.</p> <p>Arbejdsweekenden blev evalueret og muligheder for forbedringer fremadrettet blev diskuteret. Heriblandt kan nævnes følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestyrelsen vil gerne understrege, at man kan ønske at komme på en opgave, men bestyrelsen kan desværre ikke love, at man kommer på lige netop den.

		<ul style="list-style-type: none"> - Højtryksspuler skal returneres, da den var defekt og sprang samtlige sikringer. Ronnie undersøger reklamationsret og returnering. - Der er behov for at brainstorme på de store opgaver, så de gøres mere overskuelige og sjove. Fx kunne der måske laves et skift efter frokost, så der ikke er nogle som slæber cykler, kører sand eller vasker trapper en hel dag. Men vi kommer aldrig uden om, at der er tale om decideret arbejde. - Conni tager i løbet af sommeren kontakt til nogle af dem, som deltog, for at få noget respons og nogle gode ideer, som kan tages med videre til næste års arbejdsweekend.
6.	Salg	<p>Endnu en lejelejlighed er opsagt pr. 1. september og skal gøres klar til salg.</p> <p>Pt. afventer vi svar fra Hussvamp Laboratoriet ApS, før det sidste gulv forhåbentlig kan blive lagt. Den anden tidligere lejelejlighed er klar til salg, og der er ikke grund til at afvente.</p> <p>Der indarbejdes en reguleringsklausul på 1.000 kr. hvis de tre lejelejligheder sælges før generalforsamlingen. Klausulen tager højde for, hvis Generalforsamlingen den 9. oktober vedtager en stigning i andelskronen.</p> <p>Bent beder ny leverandør udføre el- og VVS-tjek ved yderligere to salg, inden vi træffer beslutningen om et permanent skift.</p> <p>Advokat er kommet med udkast til tillæg som foreningen kan benytte når de sidste tre 6. sale skal sælges, så vi undgår misforståelser fremadrettet. Udsat.</p> <p>Intromøder skal genindføres. Forhåbentlig kan det gøre en forskel for engagementet og kendskab til foreningen - bl.a. så nye andelshavere får lyst til at komme og være med til arbejdsweekenden, deltagelse på generalforsamlingen mm.</p>
7.	Anmeldelse af inddragelse af 6. sal samt etablering af bad til Københavns Kommune	<p>Foreningens advokat har bedt andelshaver om at sende dokumentation på at badeværelse er udført efter det gældende bygningsreglement – tilsvarende for inddragelse af 6. sal. Der er ikke svaret på de seneste 4 henvendelser, og der er nu givet et påkrav, hvilket betyder at hvis tingene ikke rettes op, skal bestyrelsen træffe beslutning omkring eksklusion. Det er en enormt ærgerlig sag som bestyrelsen er rigtig kede af, og vi forsøger endnu en gang at få sagen løst, så den forhåbentlig kan håndteres, og der dermed ikke skal træffes beslutning om eksklusion. Nicoline S. tager kontakt.</p>
8.	Godkendelse af byggeansøgning	<p>Beboer ønsker at flytte en radiator ifm. sammenlægning. Den skal vendes om, så den sidder på en ny, tilstødende væg for at give plads til trappe. Dette gives der tilladelse til. Mette skriver til andelshaver.</p>
9.	Eventuelt	<p>Bestyrelsesmøder i 2022/2023: 10/7, 10/8, 7/9</p> <p>Budget- og regnskabsmøde 2023: 29. august 2023, Ordinær generalforsamling 2023: 9. oktober 2023.</p>