

# Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Mandag den 10. juli 2023



<b>Deltagere:</b> Bent, Ronnie, Nicoline M., Nicolai og Conni. <b>Teams:</b> Nicoline S. og Mette <b>Afbud:</b> Camilla		<b>Mødeleder:</b> Conni <b>Referent:</b> Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	Dagsorden blev godkendt uden tilføjelser.
2.	<b>Valg af referent</b>	Conni blev valgt.
3.	<b>Godkendelse af referat</b>	Referatet fra den 28.06.2023 blev godkendt.
4.	<b>Orientering og opfølgning</b>	<p><b>Tydeliggørelse af ansvar i standard-overdragelsessaftale:</b> Udsat.</p> <p><b>Standard-overdragelsessaftale m/tillæg:</b> Udsat.</p> <p><b>Vedtægter – præcisering omkring ansvar for vinduer og glas:</b> Udsat.</p> <p><b>Tagterrasser:</b> Ronnie indkalder Conni her hen over sommeren, så det indkomne tilbud kan blive gennemgået, og der kan blive gjort klar til et opfølgende møde med tilbudsgiver.</p> <p><b>Forretningsorden:</b> Revisor er vendt tilbage, og Conni arbejder på ændringer. Udsat.</p> <p><b>Ny hjemmeside:</b> Vi afventer nu nyt udkast efter Nicolai har sendt vores første hold af bemærkninger og rettelser.</p> <p><b>Fjernelse af gamle koldtvaandsrør:</b> Vi afventer, at rådgiver kommer hjem fra ferie.</p> <p><b>Manglende lovliggørelse af trappeudveksling:</b> Der er nu kommet et overslag på ansøgning på lovliggørelse af udvidelse af trappehul på ca. 132.000 kr. Ejendommen er i konstruktionsmæssig henseende i konstruktionsklasse 3, og det betyder, at der skal benyttes en certificeret statiker, hvilket øger omkostningerne betydeligt. Nu-boende andelshavers advokat har nu bedt foreningen afklare med tidligere andelshaver hvem af os, der dækker denne udgift. Foreningen har ikke tidligere været inde over denne type sager - uanset omfang og prisklasse - da det normalt anses som et mellemværende mellem køber og sælger og også bliver behandlet som sådan. Da sagen i bestyrelsens optik ikke afviger fra de øvrige sager, vi har haft i foreningen, er det også vores tilgang til denne sag. Conni svarer andelshavers advokat og giver samtidig sagen videre til foreningens advokat.</p> <p><b>Ændring af bytteblanket:</b> Udsat.</p> <p><b>Opfølgning på skader i opgave efter nye lamper:</b> Udsat.</p> <p><b>Færdiggørelse af port i Gunløggsgade 65:</b> Bent indhenter vurdering af evt. fugtspærring samt evt. pris, hvis det anses som hensigtsmæssigt at få lavet en fugtspærring. Conni sikrer, at vi får tilbud hjem fra murer på færdiggørelse af porten.</p> <p><b>Fugtmålinger i skunk:</b> Opfølgning på at foreningen overtager det elektroniske målerudstyr – udsat.</p>

		<p><b>Ejendomsforsikring:</b> Der er varslet en stigning i den årlige pris næsten 13,5 %. Administration Danmark har taget kontakt til Tryg, men på trods af at vi næsten lige har indgået forsikring, så kommer vi med i den generelle prisstigning, som alle deres kunder er varslet. Varslingen er pr. 1. september, så vi kan nå at lave et evt. skift. Vi afventer nu tilbud fra andet forsikringsselskab.</p> <p><b>Altan-projektet:</b> Ibrugtagningstilladelse på de korrekte forudsætninger – afventer.</p> <p><b>Valuarvurdering pr. 30.6.2023:</b> Valuarvurderingen lyder på 592.250.000 kr., hvilket svarer til en stigning på 21.250.000 kr. (3,6%). På den baggrund forventer bestyrelsen at indstille en stigning i andelskronen på den kommende generalforsamling, men vi afventer stadig udkast til regnskab samt budget.</p> <p><b>Plakat til storskraldsrum:</b> Udsat.</p> <p><b>Gården:</b> Alle containere er blevet udskriftet, og vi har nu nye og rene containere.</p>
5.	<b>Generalforsamling 2023</b>	Conni kigger på udkast til ny vedligeholdelsesplan samt eventuelle vedtægtsændringer til mødet den 10. og 29. august.
6.	<b>Salg</b>	Salg af tidligere lejelejlighed afventer at bestyrelsen beslutter, hvad vi vil indstille af evt. stigning i andelskronen. Udkast til tillæg som foreningen kan benytte når de sidste tre 6. sale skal sælges, så vi undgår misforståelser fremadrettet. UDSAT.
7.	<b>Anmeldelse af inddragelse af 6. sal til Københavns Kommune samt godkendelse af bad hos foreningen</b>	Nicoline S. har talt med andelshaver og understreget, at bestyrelsen vil gå meget langt for at undgå at skulle ekskludere pga. manglende byggetilladelser hos hhv. Københavns Kommune og foreningen. Nicoline S., Mette og Nicolai kan evt. mødes med andelshaver efter sommerferien i slutningen af august for at se om formalia kan komme på plads. Conni kontakter foreningens advokat som har sagen.
8.	<b>Eventuelt</b>	<p><b>Bestyrelsesmøder i 2022/2023:</b> 10/8, 7/9, 21.9</p> <p><b>Budget- og regnskabsmøde 2023:</b> 29. august 2023, <b>Ordinær generalforsamling 2023:</b> 9. oktober 2023.</p>