

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Onsdag den 10. april 2024



Deltagere: Bent, Nicoline M., Martin og Conni. Nicolai deltog fra punkt 5. Afbud: Nicoline S. og Mette		Mødeleder: Conni Referent: Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt.
2.	Valg af referent	Conni blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 21. marts 2024 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Vedtægter og overdragelsesaftale – præcisering omkring ansvar for renovering, samt vinduer og glas: ABF's anbefaling til vedtægtsændring som følge af højesteretsdom omkring placering af ansvar er nu kommet, og Martin, Mette og Conni arbejder videre med det udgangspunkt efter Påske. Ansvar vedr. vinduer og glas samt forsikringsforholdene – afventer Mette.</p> <p>Tagterrasser: Rådgiver er blevet bedt om at tilrette tilbuddet så der er mulighed for at skalere op og ned i antal, og vi kan se hvordan det påvirker prisen. Martin og Conni sætter sig sammen for får startet op på tidsplan og den kommende orientering på arbejdsweekenden. Conni tager fat i anden rådgiver, da også deres tilbud skal rettes til. Ligeledes kontaktes Nykredit omkring lån.</p> <p>Ny hjemmeside: Vi har stadigvæk noget arbejde tilbage før vi kan gå i luften med den nye site. Vi forsøger at sætte flere møder i kalenderen + vi får vores it-konsulent til at uploade flere af de gamle dokumenter.</p> <p>Fjernelse af gamle koldtvandsrør: Vores rigtig gode bygningsrådgiver er alligevel klar på at kører videre med projektet, hvilket vi er utrolig glade for. Der varsels gennemgang af Rådgiver og Meincke hos alle i Artillerivej 56, Gunløgsgade 65 og 63 og 61 i denne omgang.</p> <p>Altan-projektet: Ibrugtagningstilladelse på de korrekte forudsætninger – intet nyt.</p> <p>Anmeldelse af inddragelse af 6. sal samt ændringer til BBR: Advokat er ikke vendt tilbage endnu. Conni rykker.</p> <p>Affaldssortering: Klunser-plakat – Conni – UDSAT. Nicoline havde lavet første udkast til vores egen affaldsguide, og hende og Mette arbejder videre med.</p> <p>Isolering af de gamle vaskerkældere: Intet nyt.</p> <p>Nye lamper i kælder: Tilbud modtaget, men der skal tages hjem på nogle andre lamper som minder om dem vi har nu. Desuden skal antal af lamper helt konkret tælles op, og der skal tages stilling til om der evt. er steder hvor det kunne gøre gavn med en ekstra lampe, så kælderen ikke er så mørk.</p> <p>Den stor port: Færdiggørelsen er godt i gang og skal nu stå og tørre op. Forventes afsluttet i maj.</p> <p>Driften: Intet nyt.</p>

		<p>Trappeopgange: Bent har været rundt i alle opgange og lavet kvalitetssikring af det malerarbejde der er lavet ifbm. nye gadelamper. Vi afventer nu, at maler får fulgt op på manglerne.</p> <p>Bryggenets ordinære repræsentantskabsmøde: Er den 21. maj 2024, hvor Nicolai og Ronnie deltager.</p> <p>Økonomi: Vi binder endnu 3 mio. kr. i 3 måneder, og det betyder at vi så har bundet i alt 8 mio. kr. i 3 måneder. Hertil kommer at vi også har bundet 3 mio. kr. i en måned. Pt. betaler vi i runde tal 1,5% i rente for at låne penge, mens vi får ca. 3% i rente på vores overskudslikviditet, så det er en ok forretning.</p> <p>Støvsugere til trapper og kældre: Nicoline har undersøgt markedet for støvsugere, men da de er ret omkostningstunge, vil vi hører om vi ikke kan låne dem af Meincke til arbejdsweekenden.</p>
5.	Gården	Nicoline har hentet tilbud på ny grill, og da særligt den ene af grillene i gården har set bedre tider købes en ny. Nicoline sørger også for at den bliver samlet og sat op + at den gamle sættes til storskrald. Tilbud på renovering af pavilloner blev udsat.
6.	Arbejdsweekend	Invitationen blev gennemgået og der laves et par smårettelser. Nicolai og Martin står for at tape cykler og barnevogne i klædrene, gården og på gaden. Martin tager fat i ejeren af en meget slidt ladcykel på gaden, og får fundet en løsning på opbevaring på den korte bane. Nicoline omdeler invitation, plakat og cykelindsamling. På næste bestyrelsesmøde gennemgås indkøbsliste mm.
7.	Salg	<p>Pt. er der en del salg og bytninger, og det giver en del arbejde. Salget af eksklusionslejligheden kører planmæssigt, og foreningens tab på manglende huslejeindtægter forventes at blive minimal. Cowi kigger på 6.sal hvor etageadskillelsen ikke er udført korrekt da vi fik nyt tag og lavet alle 6. salene klar til brug, og vender tilbage.</p> <p>Conni kigger på tilretning af de mails sælger får fra Administration Danmark ifbm. salg., og kommer med:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forslag til ny tekst ifbm. at det er nødvendigt med en ekstra vurdering (genvurderinger) når ulovligheder er genoprettet - Forslag til ny tekst i den mail andelshaver modtager ifbm. opstart af slag, så det er tydeligt at vvs- og el-tjek bestilles hos CERA, og at det er Administrator der bestiller vurdering
8.	Isbad på altan	Bestyrelsen har arbejdet med forespørgslen omkring muligheden for at få et isbad på altanen, og har haft fat i ejendommens forsikring. Bestyrelsen er bekymret for den øget risiko for vandskade ved tilkobling af et isbad, hvilket vi jo flere gange ser at vandskader kan være særdeles omfattende. Der er ikke nogen forsikringsdækning hvis der sker vandskade ude på altanen, og sker skade indendørs fx ved afløbet, så vil andelshaver selv skulle dække op til 17.000-20.000 kr. som er foreningens selvrisiko. Dvs. at andelshaver selv står med et utroligt stort erstatningsansvar hvis skaden sker. Bestyrelsen mener derfor også at risikoen for skade på både ejendom og underbos ejendele vægter tungest, når der skal laves regler for den slags. Bestyrelsen vil derfor også til den kommende generalforsamling foreslå, at der i foreningens husorden indarbejdes et forbud mod tilkobling af isbad og øvrige pools. Martin tager kontakt til ABF hvorvidt de kender til nogle regler på området.
9.	Eventuelt	<p>Bestyrelsesmøder i 2023/2024: 2/5, 23/5, 13/6, 4/7.</p> <p>Arbejdsweekend: 1.-2. juni 2024.</p> <p>Budget- og regnskabsmøde: 2. sept. 2024 Ordinær generalforsamling: 8. okt. 2024.</p>