

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Onsdag den 2. maj 2024



Deltagere: Bent, Nicoline M., Martin, Nicolai, Nicoline S. og Mette og Conni.		Mødeleder: Conni Referent: Nicoline S.
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt.
2.	Valg af referent	Nicoline S. blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 10. april 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 ved renovering, er nu kommet. Martin, Mette og Conni arbejder videre med det udgangspunkt, og der tages kontakt til advokat Qwist. Ansvar vedr. vinduer og glas samt forsikringsforholdene afventer.</p> <p>Tagterrasser: Vi har efterspurgt præcisering af tilbud på rådgivning, da vi ikke forventer, at alle 53 5.sale ønsker tagterrasse. Det er derfor nødvendigt med et tilbud, hvor der både kan skaleres op og ned i antallet af tagterrasser, der skal købes. Vi arbejder desuden videre med præcisering af tidligere tilbud, og vi tager endnu en snak med dem i uge 19. Der er kontakt til Nykredit omkring ydelse, renter og bidrag på et foreningslån til tagterrasser. Martin laver udkast til tidsplan med beboermøde, tilmelding, kontrakt, VVS, lån mm. med udgangspunkt i den proces vi havde ifm. opsætning af altaner. Desuden forbereder Martin orienteringen omkring projektet på arbejdsweekenden.</p> <p>Ny hjemmeside: Vi er godt i gang, men der er fortsat en del arbejdstimer tilbage før, vi kan præsentere jer for AB Njal's nye hjemmeside. Skriv omkring børnesikringen af vinduer afventer.</p> <p>Send meget gerne gode og sjove billeder taget i AB Njal til bestyrelse@abnjal.dk, så de kan blive lagt på den nye hjemmeside.</p>

		<p>Fjernelse af gamle koldtvandsrør: Artillerivej 56, Gunløgsgade 65, 63 og 61 er gennemgået, og vi afventer nu, at der i enkelte lejligheder laves et ekstra tjek for at være helt sikker på løsning. Desuden skal der udarbejdes en rapport, hvori alt det arbejde, der skal udføres, beskrives til VVS'er. Desværre er der kommet til at ligge rust-affald i et toilet efter besøg af VVS'er i næsten en uge pga. ferie, hvilket ikke kan gå af. Der sættes nyt toilet op her. VVS'er har et ønske om nøgleboks ved hver lejlighed sat op på trappebaluster. Af sikkerhedsmæssige årsager har bestyrelsen valgt at dette ikke er en mulighed. Vi opfordrer alle til at få afleveret nøgler i tide, så håndværkerne kan arbejde efter udarbejdet tidsplan, og alt glider gnidningsfrit og hele foreningen ikke ender ud med en ekstra udgift.</p> <p>Altan-projektet: Ibrugtagningstilladelse på de korrekte forudsætninger – intet nyt.</p> <p>Anmeldelse af inddragelse af 6. sal samt ændringer til BBR: Afventer advokat.</p> <p>Affaldssortering: Intet nyt.</p> <p>Isolering af de gamle vaskerkældere: Intet nyt.</p> <p>Nye lamper i kælder: Intet nyt.</p> <p>Driften: Intet nyt.</p> <p>Trappeopgange: Maler har fulgt op på manglerne, og Bent tjekker op.</p> <p>Bryggenets ordinære repræsentantskabsmøde: Mødet finder sted d. 21. maj 2024, hvor Nicolai og Ronnie deltager.</p> <p>Nøgleboks: Ifm. renovering er der ønske om at sætte nøgleboks op i murværk. Beboer er blevet bedt om i stedet at sætte den fast på cykelstativ, så vi ikke tærer på facaden.</p> <p>Hærværk: Der er desværre blevet lavet hærværk i form af en trussel på en opgangsdør. Det er politianmeldt, og Meincke bedes udbedre det.</p> <p>Varmeregnskab: Forbruget er steget med ca. 4% ifht. sidste år, hvor priserne er steget med 10% hvilket udgiftsmæssigt svarer til ca. 175.000 kr. Men rigtig mange fik også i år penge tilbage. Igen i år har vi fået en bonus, og i år er den meget tæt på 100.000 kr. for effektiv udnyttelse af varmen i det vand som løber i rørene.</p> <p>Kælderen: På opslag i kældrene står den gamle pris på leje af ekstra kælderrum. Bent sørger for at få opslagene opdateret.</p>
5.	Gården	<p>Der er blevet indkøbt en ny grill til gården, da den ene, vi i forvejen havde, står i flot stand. Vi håber, de vil bringe glæde og anledning til en masse hyggelige stunder i gården i løbet af sommeren.</p> <p>Bestyrelsen besluttede at få malet "Gårdtoilet" over gårdtoiletet i samme stil som den tekst, der allerede er malet flere steder i gården.</p>
6.	Arbejdsweekend	<p>Bestyrelsen forberedte arbejdsweekenden – heriblandt planlægning af opgaver samt overblik over materialer og indkøb.</p> <p>Rengøring af fortrapper er afmeldt for ugen op til, da der bliver gjort hovedrent i arbejdsweekenden. Tilsvarende bliver der kun udført minimal ejendomsservice i gården og på gaden i ugen op til. Gartner er desuden informeret om, at vi selv klarer juni måneds arbejde.</p> <p>Ansvar for at orientere fremlejere og roomies omkring arbejdsweekend, og de regler, der ligger bag, ligger hos andelshaver.</p> <p>Ved næste bestyrelsesmøde danner vi os et konkret overblik over hvilke redskaber, vi har til rådighed.</p>

7.	Salg	<p>Anmeldelse til BBR af de ekstra m² på 6. sal ifm. køb af endnu ikke-udnyttet 6.sal er nu gået igennem hos Københavns Kommune. Vi afventer her svar fra advokat. Salget af eksklusionslejligheden kører planmæssigt, og lejligheden med 6.salen, hvor etage-adskillelsen ikke er udført korrekt, har rådgiver fat i det konstruktionsmæssige.</p> <p>Conni kigger på tilretning af de mails sælger får fra Administration Danmark ifm. salg., og kommer med:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forslag til ny tekst ifm. at det er nødvendigt med en ekstra vurdering (genvurderinger) når ulovligheder er genoprettet - Afventer - Forslag til ny tekst i den mail andelshaver modtager ifm. opstart af slag, så det er tydeligt at vvs- og el-tjek bestilles hos CERA, og at det er Administrator der bestiller vurdering - Afventer
8.	Port	<p>Færdiggørelsen er godt i gang og skal nu stå og tørre op. Porten forventes færdigmalet i maj. Det blev besluttet, at der males fra kanten ved nedløbsrøret på venstre side til knæk ved nedløbsrøret på højre side af porten.</p>
9.	Manglende understøttelse ifm. nedbrydning af bærende væg	<p>Ifm. ombygning er andelshaver blevet opmærksom på, at arbejdet ved tidligere etablering af bruseniche, ikke er udført korrekt, idet en bærende væg er taget ned, uden understøttelse og uden tilladelse fra Københavns Kommune. Sagen er mellem køber og sælger. Foreningens advokat er involveret.</p>
	Eventuelt	<p>Bestyrelsesmøder i 2023/2024: 23/5, 13/6, 4/7. Arbejdsweekend: 1.-2. juni 2024. Budget- og regnskabsmøde: 2. sept. 2024 Ordinær generalforsamling: 8. okt. 2024.</p>