

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Onsdag den 12. juni 2024



<b>Deltagere:</b> Bent, Nicolai, Martin, Nicoline S. og Conni. Mette havde meldt ind på telefon til punkt 5.		<b>Mødeleder:</b> Conni
<b>Afbud:</b> Nicoline M. og Mette.		<b>Referent:</b> Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	Dagsorden blev godkendt.
2.	<b>Valg af referent</b>	Conni blev valgt.
3.	<b>Godkendelse af referat</b>	Referatet fra den 23. maj 2024 blev godkendt
4.	<b>Orientering og opfølgning</b>	<p><b>Vedtægter og overdragelsesaftale – præcisering omkring ansvar for renovering, samt vinduer og glas:</b> Martin, Mette og Conni mødes den 18. juni og får startet op på opgaven.</p> <p><b>Ny hjemmeside:</b> Den nye hjemmeside lanceres 16. august ifm. fredagsbar i gården, som bestyrelsen arrangerer. Der mangler fortsat skriv omkring vinduer, og vi skal have fotos og videoer fra arbejdsweekenden lagt op. Vi tager 2 aftener i næste uge + Nicolai og Conni kigger på det hen over sommeren.</p> <p><b>Fjernelse af gamle koldtvandsrør:</b> GU65 nås inden sommerferien, mens AR56 først bliver efter ferien.</p> <p><b>Altan-projektet:</b> Ibrugtagningstilladelse på de korrekte forudsætninger – intet nyt.</p> <p><b>Anmeldelse af inddragelse af 6. sal samt ændringer til BBR:</b> Afventer advokat.</p> <p><b>Affaldssortering:</b> Klunser-plakat – Conni – UDSAT. Affaldsguide 1. udkast - Nicoline. Udsat.</p> <p><b>Isolering af de gamle vaskerkældere:</b> Intet nyt.</p> <p><b>Nye lamper i kælder:</b> Intet nyt.</p> <p><b>Driften:</b> Intet nyt.</p> <p><b>Port:</b> Der er ikke sat kantbånd op alle steder, hvilket vi har bedt om bliver rettet op på. Tømmer er blevet udsat.</p> <p><b>Faldstammer:</b> Der er konstateret læk på endnu en køkkenfaldstamme i Egilsgade, og der sættes akut en udskiftning fra kælder til kvist i gang. Vi håber, det kan kombineres med at koldtvandsrørene fjernes i denne opgang, så folk ikke skal have besøg af håndværkere af flere omgange.</p> <p><b>Indbrud:</b> Udsat.</p> <p><b>Generalforsamlingen 2024:</b> Der er bestilt valuarvurdering – Bent og Conni aftaler hvem der viser valuar rundt på ejendommen. Conni finder lejlighed og aftaler med andelshaver at valuar må kigge forbi.</p> <p><b>Egne møbler i gården:</b> Ny indflytter spørger om det vil være muligt at sætte loungemøbler i gården ud foran lejligheden. Gården er fælles for alle, og alle skal kunne sætte sig ned i de forskellige indhak mellem trappetårnene, hvor der langt de fleste steder står borde og bænke, som tilhører foreningen. Hertil kommer, at der også er tørrestativer flere steder. Det betyder også, at vi ikke kan sætte vores egne møbler ned i gården. Conni skriver til andelshaver.</p>

<b>5.</b>	<b>Tagterrasser</b>	<p>De to tilbud på rådgiverydelsen er blevet grundigt gennemgået. Martin, Mette, Conni og foreningens advokat har til brug for bestyrelsens beslutning lavet en sammenligning af tilbuddene på udbudsform, kompetencer ifm. byggesagen samt beboerhåndtering, procesforslag og tidsplan samt endelig pris.</p> <p>Sammenligningen blev gennemgået, og der var enighed i bestyrelsen om at takke ja til tilbuddet fra Ingeman Fischer. Tilbuddet bygger på, at der gennemføres en traditionel totalentreprise med en omfattende undersøgelsesfase, hvor det bl.a. klarlægges hos Københavns Kommune, hvorvidt det vil være muligt at etablere tagterrasser på gadesiden. Der er gennemsigthed i tilbuddet, da alle ydelserne er inkluderet. Tilbuddet er opdelt i 3 faser, og der er blivet mulighed for at kunne gå ud af aftalen, hvis det viser sig at der ikke er interesse hos 5. salslejlighederne. Der bliver arbejdet på at få en kontrakt færdig, inden vi går på sommerferie. Når Ingeman Fischer er kommet godt i gang i sensommeren, laver bestyrelsen en selvstændig orientering omkring forventninger til tidsplan mm.</p>
<b>6.</b>	<b>Trappevask</b>	Nicoline har hjemtaget tilbud på trappevask. UDSAT.
<b>7.</b>	<b>Arbejdsweekend</b>	<p>Endnu en gang har vi afholdt en rigtig god arbejdsweekend, hvor vi fik lavet en masse opgaver, og AB Njal er nu klar til at gå en god sommer i møde. Gården blev ordnet, der kom nyt sand i sandkassen og fliserne blev fejjet. En meget stor del af havemøblerne blev fejjet, 25 af de 27 trappeopgange blev rengjort og lamperne blev tømt for sølvfisk. Gaden blev gennemgået, og der blev endnu en gang ryddet en masse cykler på gaden og i kældrene, der ikke længere var i brug. Alle bagtrapper og 6. salsreposer blev ryddet, som virkelig gav sved på panden. Derudover blev der lavet lækker mad på grillen til os alle.</p> <p>Der var flere af holdene, hvor det var tidligere bestyrelsesmedlemmer, der var sjakbajs og styrede slagets gang. Det er helt klart nødvendigt at engagere folk i huset de dage, da det er alt for store projekter for bestyrelsen alene.</p> <p>Ikke nok med at der var god stemning begge dage hos alle, der deltog, men der var også alle dem som "heppede på sidelinjen" - Bailey's, chips, flødeboller og klude-vask fra Lillian, hjemmebagt kage fra Sofie og dem som gav en "high five" og påskønnede den indsats, der blev ydet. Der blev lagt 565 timer, hvilket svarer til 15,3 arbejdsuge for én mand - noget mere end i 2023, hvor der blev lagt 472 timers arbejde. Hele 26% af lejlighederne deltog, hvilket også er flere end der plejer. På den kommende huslejeopkrævning vil de øvrige 167 andelshavere blive opkrævet 600 kr., jf. foreningens vedtægter.</p> <p>Cykelindsamling blev anmeldt samme dag til Politiet, de sidste borde og bænker blev malet i dagene efter, ligesom der er bestilt hovedrengøring af de to opgange, vi ikke nåede. De tre bede på gaden har Meincke taget.</p> <p>Efter arbejdet lørdag og søndag informerede Martin om status på tagterrasseprojektet for interesserede beboere. Der deltog otte beboere om lørdagen og seks om søndagen. Da der hele tiden kommer nye i foreningen blev historikken i tagterrasseprojektet indtil nu linet op, og derefter blev der talt om den aktuelle status på projektet (som også er at finde i referaterne). Der blev snakket om mulighederne for tagterrasser både mod gård og gade, som også vil blive undersøgt af en kommende rådgiver. Der var god interesse blandt de fremmødte for "velux-tagterrasser", som også pt. forventes at blive den billigste tagterrasse-løsning, og som primært tager af pladsen i skunken frem for at inddrage kvadratmeter på 6. sal. Der var dog også interesse for både hjørne-tagterrasse og en almindelig tagterrasse, som også er de typer bestyrelsen har bedt rådgiver give tilbud på. Folk var glade for at der vil blive kunne optages et lån hos foreningen, tilsvarende som ved altanerne. Vi fik i alt 10 tilkendegivelser fra andelshavere inkl. bestyrelsen, som gerne vil lægge</p>

		<p>lejlighed til, når en kommende rådgiver og arkitekt skal ud og besigtige udvalgte 6. salslejligheder til brug for det kommende udbudsmateriale. Derudover gav de fremmødte også udtryk for, at man er klar til at kunne hjælpe hinanden med at læse aftale om tagterrasse og vurdere lånetilbud fra egen bank/foreningen mv., når den tid kommer, og ikke mindst hjælpe med praktiske ting som at lave kaffe eller bage kage til kommende informationsmøder/"Åbent hus".</p> <p>Evalueringen af arbejdsweekenden udsættes til næste møde.</p>
<b>8.</b>	<b>Salg</b>	<p>Status på salg, 6.sal hvor etageadskillelsen ikke er udført korrekt da vi fik nyt tag og lavet alle 6. salene klar til brug.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forslag til ny tekst ifm. at det er nødvendigt med en ekstra vurdering (genvurderinger) når ulovligheder er genoprettet. (UDSAT)</li> <li>- Forslag til ny tekst i den mail andelshaver modtager ifm. opstart af salg, så det er tydeligt at vvs- og el-tjek bestilles hos CERA, og at det er Administrator der bestiller vurdering. (UDSAT)</li> <li>-</li> </ul>
<b>9.</b>	<b>Eventuelt</b>	<p><b>Bestyrelsesmøder i 2023/2024:</b> 4/7, 19/8, 29/8, 19/9, 3/10 og 10/10 (konstituerende).</p> <p><b>Fredagsbar og lancering af ny hjemmeside:</b> 16. aug.</p> <p><b>Budget- og regnskabsmøde:</b> 2. sept. 2024 <b>Ordinær generalforsamling:</b> 8. okt. 2024.</p>