

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag den 8. februar 2024



Deltagere: Bent, Mette, Noline M., Nicolai, Martin og Conni.		Mødeleder: Conni
Afbud: Noline S.		Referent: Martin
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt.
2.	Valg af referent	Martin blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 25. januar 2024 blev godkendt
4.	Orientering og opfølgning	<p>Vedtægter og overdragelsesaftale – præcisering omkring ansvar for renovering, samt vinduer og glas: Martin, Conni og Mette har været til ABF's andelsboligdag, hvor bla. emnet ansvarsplacering ifm. renovering og om ABF's opfølgning på en højesteretsdom herom var på dagsordenen. ABF holdt oplæg om forslag til ændring af de standardvedtægter, som AB Njal og mange andre andelsboligforeninger bruger, og om hvad man som forening skal være opmærksom på, når andelshavere bygger om. Martin, Conni og Mette arbejder videre omkring ansvar vedr. renovering og potentiel vedtægtsændring, vinduer og glas, samt forsikringsforhold.</p> <p>Tagterrasser: Martin og Conni har genoptaget projektet (med Mette og Ronnie som sparringspartnere), og har aftalt et møde med en potentiel rådgiver inden næste bestyrelsesmøde i februar. Pt. kan man holde sig orienteret via bestyrelsesreferaterne omkring status på projektet.</p> <p>Ny hjemmeside: Nicolai, Ronnie og Conni er i fuld gang med udvikling af den nye hjemmeside, og fremviste status på layoutet for den nye flotte hjemmeside for den øvrige bestyrelse. Der arbejdes videre med det konkrete indhold på siden.</p> <p>Fjernelse af gamle koldtandsrør: Pilotopgangen, Leifsgade 5, er færdig, og det er gået godt med udførelse og kvalitetssikring af arbejdet. Gennemgang af Gunløggsgade 59 er igangsat. Bestyrelsen er stadig ved at danne sig et overblik over opgaven, og tager indtil videre én opgang ad gange. Der er derfor endnu ikke en samlet tidsplan for projektet.</p> <p>Altan-projektet: rådgiver på projektet er langt om længe vendt tilbage med oversigt over de aktuelle mål på de fleste altaner – holdt op imod hvad der står i den byggetilladelse, der ligger til grund for projektet. Det udestår så fortsat at få det tilrettet i byggetilladelsen, hvor mål afviger fra de opsatte altaner. Beskadiget rude er endelig blevet udskiftet.</p> <p>Anmeldelse af inddragelse af 6. sal samt ændringer til BBR: Noline S. forsøger fortsat at få kontakt til andelshaver, som indtil videre ikke har besvaret bestyrelsens og varmemesters henvendelser.</p> <p>Energi: Bestyrelsen har modtaget nye "indeklimakort" og vil prøve dem af i nærmeste fremtid.</p> <p>Affaldssortering: Der arbejdes fortsat på oplæg til et nyt set-up for vores organisering af affaldssortering i gården.</p> <p>Eksklusionssag: Der har været afholdt retsmøde mandag d. 5/2. Efter mødet er afgørelse modtaget, og sagen blev afgjort til foreningens fordel, og andelshaver blev dømt til at fraflytte lejligheden.</p> <p>Isolering af de gamle vaskerkældere: Bestyrelsen har modtaget tilbud fra tømrer om isolering af lofterne i de gamle vaskekældere. Bestyrelsen vurderer, at det er en god ide at få lavet isolering. Tilbuddet forudsætter at der er ryddet så både tømrer og elektriker kan komme til Conni laver beboerliste over dem som har til huse i de gamle vaskekældere, og kontakter til beboere med kælderrum i de gamle vaskerum fordeles mellem bestyrelsen, mhp. at rydde op så elektriker kan komme til. Der udsendes nærmere info, når der er lagt tidslinje for projektet, hvor alle højvandslukke også gennemgås og udskiftes efter behov.</p> <p>Nye lamper i kældere: Alle lamperne i hele kælderen lever ikke op til EU-lovgivningen og skal derfor udskiftes. Vi afventer tilbud.</p>

Affaldssortering på Bryggen: Københavns Kommune har udsendt en nyhed om, at der nu opstartes etablering af affaldssorteringsstation ved Leifsgade 8 til at sortere og aflevere plast/mad- og drikkekartoner og papir. Andre sorteringspunkter ligner et på billede:



5.	Renovering af pavilloner	Udsat.
6.	Salg	Bent tjekker op på opsætning af trappe ifm. køb af lejlighed m. endnu ikke-udnyttet 6. sal, som nu er anmeldt til BBR.
7.	De nye ejendoms-vurderinger	Foreningens advokat har fulgt op på de nye foreløbige ejendomsvurderinger af AB Njal, som er væsentlig højere end tidligere. De endelige vurderinger forventes først i 2025, og på trods af at der faktisk ikke er åbnet op for at kunne klage over de foreløbige vurderinger, har foreningens advokat alligevel anbefalet bestyrelsen at gøre indsigelse over den foreløbige, hvilket bestyrelsen har valgt at følge. Der er, som nævnt i referat fra bestyrelsesmøde d. 14. december, ikke tegn på større skattestigninger i de kommende år, som følge af den foreløbige vurdering og stignings-begrænsninger.
8.	Udkast til ny Bytteblanket	Der er tilrettet i blanket for byttetilladelse vedr. behov for dokumentation om ny folkeregisteradresse efter indflytning. Af bytteblanketten fremgår nu, at et bytte forudsætter: "at både køber og sælger senest 1 måned efter overtagelsesdagen fremsender dokumentation for folkeregistret på begge lejligheder". Ændringen er foretaget som opfølgning fra bestyrelsesmødet d. 11. maj 2023, hvor det blev besluttet at foretage ændring af bytteblanketten, for at sikre reelle bytteaftaler.
9.	Eventuelt	Bestyrelsesmøder i 2024: 21/3, 11/4, 2/5, 23/5, 13/6, 4/7. Arbejdsweekend: 1.-2. juni 2024. Budget- og regnskabsmøde: 2. sept. 2024 Ordinær generalforsamling: 8. okt. 2024.