

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag den 10. august 2023



Deltagere: Bent, Nicolai, Camilla, Nicoline S., Ronnie og Conni. Afbud: Mette og Nicoline M.		Mødeleder: Conni Referent: Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt med ekstra punkt 9.
2.	Valg af referent	Conni blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 10.07.2023 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Tydeliggørelse af ansvar i standard overdragelsessaftale: Udsat. Standard overdragelsessaftale m/tillæg: Udsat. Vedtægter – præcisering omkring ansvar for vinduer og glas: Udsat. Tagterrasser: Ronnie booker Conni, så vi kan få lagt en plan for fremdrift. Forretningsorden: Ændring omkring it-udstyr for op til 6.000 kr. til bestyrelsesmedlemmer over 2 år indarbejdes i forretningsorden for den nye bestyrelse. Indtil da henvises til referat i tilfælde af tvivl. Ny hjemmeside: Nicolai arbejder på, at der ligger et næsten færdigt udkast klar til den øvrige bestyrelse på det kommende møde. Fjernelse af gamle koldtandsrør: Intet nyt pga. ferie, dog har der hen over sommeren været brud på de gamle rør i endnu 2 kældre. Manglende lovliggørelse af trappeudveksling: Sagen er overdraget til foreningens advokat, som ligeledes fastholder, at det er en sag mellem sælger og køber. Ændring af bytteblanket: Udsat. Opfølgning på skader i opgave efter nye lamper: Al vores fotodokumentation af skaderne i de 27 opgange er sendt til maler, og vi afventer nu tilbud. Færdiggørelse af port i Gunløgsgade 65: Firma har været her og lavet fugtmålinger samt givet tilbud på fugtspærring. Porten er helt tør, så vi kan fortsætte arbejdet med færdiggørelse af porten. Omkring fugtspærring er det tvivlsomt, at det vil løse problemet, da det ikke er dokumenteret, og prisen er voldsom. Fugtmålinger i skunk: Opfølgning på at foreningen overtager det elektroniske måleudstyr - udsat. Altan-projektet: Ibrugtagningstilladelse på de korrekte forudsætninger – afventer. Erhvervslejemål: Der arbejdes pt. på en overdragelse af kiosken til ny lejer.</p> <p>Salg af hårde stoffer i opgang: Der meldes fortsat om, at det formodes, at det er hårde stoffer, som sælges i en af vores opgange. Alle i opgangen er blevet anbefalet at lave log over observationerne samt anmelde det til politiet hver gang. Beboer i opgang beder om, at bestyrelsen tager et møde eller skriftligt orienterer beboerne om, at de skal stoppe salget øjeblikkelig. Conni indkalder beboere til møde.</p>

		Vinduer i opgangene: Bestyrelsen skal bede om at vinduerne på for- og bagtrapper holdes lukket, når det blæser, og der er risiko for regn. I stedet kan ventilationen åbnes, så der kommer frisk luft ind.
5.	Ejendomsforsikring	Der er varslet en stigning i den årlige pris på næsten 13,5%. Administration Danmark har taget kontakt til Tryg, men på trods af at vi næsten lige har indgået forsikringen, så kommer vi med i den generelle prisstigning, som alle deres kunder er varslet. På den baggrund er der taget et tilbud hjem fra Codan (vores tidligere forsikringsselskab). Bestyrelsen besluttede at bibeholde Tryg, da forskellen i tilbud er minimal.
5.	Generalforsamling 2023	Endeligt udkast til regnskab er endnu ikke modtaget, men fremsendes inden budget- og regnskabsmødet. Med udgangspunkt i en stigning på 21.250.000 kr. i valuarvurderingen samt første udkast til regnskab, er bestyrelsen enig om, at der indstilles en stigning i andelskronen på 1.000 kr. – dvs. fra de nuværende 16.000 kr. til 17.000 kr. Der indarbejdes reguleringsklausuler i de kommende salg af foreningens lejligheder, og øvrige, der ønsker at sælge nu, tilbydes at benytte sig af reguleringsklausulen. Det blev besluttet, at gebyret til Bryggenet i det nye år nedsættes fra 60 kr. til 20 kr. pr. måned. Vi har nu henlagt ca. 0,5 mio. kr. til ny kabling, men idet det ikke står lige for at skulle fornyes, kan der spares op til det på anden vis. Snakken og beslutningen om bestyrelsens indstilling til honorering af bestyrelsen i Budget 2023/2024 for det år, der er gået, udsættes til næste møde.
6.	Salg	De tidligere 3 lejelejligheder bliver alle slået op til salg inden for nærmeste fremtid.
7.	Anmeldelse af inddragelse af 6. sal samt etablering af bad til Københavns Kommune	Der er udarbejdet tidslinje over forløbet i sagen, som har strakt sig over næsten 2 år. Mette, Nicoline og Nicolai tager et møde med andelshaver, når alle er tilbage efter ferien, og vi håber, at alle formalia kan komme på plads.
8.	Rygning i barnevognsskurene	Beboer beder bestyrelsen om at sætte Rygning forbudt-skilte op i barnevognspavillonerne. Bestyrelsen er enig i, at der kan ryges andre steder end i de 3 pavilloner, men mener ikke, det fremmer en god stemning med forbudsskilte. Camilla kontakter beboer og orienterer omkring vores beslutning. Såfremt vi kan få oplyst, hvem det er, der ryger i de 3 pavilloner, tager Conni en snak med vedkommende.
9.	Delvis vurdering	Andelshaver skal have nyt køkken vurderet til lån i bank og ønsker at bruge foreningens vurderingsmand. Bestyrelsen går ikke ind i "delvise vurderinger", og såfremt der laves den slags vurderinger, skal det være uden om foreningen.
10.	Eventuelt	Bestyrelsesmøder i 2022/2023: 7/9, 21/9, 4/10. Budget- og regnskabsmøde 2023: 29. august 2023, Ordinær generalforsamling 2023: 9. oktober 2023.