

Referat Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag den 21. marts 2024



Deltagere: Bent, Mette, Nicolai, Nicoline M., Nicoline S. og Conni. Afbud: Martin		Mødeleder: Conni Referent: Nicoline S.
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt.
2.	Valg af referent	Nicoline S. blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 29. februar 2024 blev godkendt.

<p>4. Orientering og opfølgning</p>	<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. Mette undersøger nærmere omkr. ansvar vedr. vinduer og glas samt forsikringsforholdene.</p> <p>Tagterrasser: Pålsson er kommet med forslag til proces samt tilbud på rådgivning på tagterrasse-projektet, som vi skal have gennemgået efter Påske. Vi håber denne gang at have fået et tilbud som er fornuftig i både tid og pris.</p> <p>Ny hjemmeside: Nicolai, Conni og Ronnie mødes igen efter Påske og får samlet op på de seneste ændringer samt skabt et overblik over mangler – heriblandt en Q&A. Mette arbejder på et skriv omkring vores vinduer – bl.a. ventilationen og børnesikringen.</p> <p>Fjernelse af gamle koldtvarmrør: De gamle rør i GU59 er nu fjernet. Vi mangler fortsat en færdigmelding. Idet der er gennemtrængninger på de gamle rør i kælderen i Artillerivej 56, bliver det den næste opgave, der bliver taget fat på. Naboopgangen vil muligvis kunne køres samtidig.</p> <p>Altan-projektet: Intet nyt.</p> <p>Anmeldelse af inddragelse af 6. sal samt ændringer til BBR: Det er lykkedes administrator at anmelde inddragelsen af 6. sal til Københavns Kommune og ligeledes at registrere ændringerne i BBR på de 2 seneste udvidelser. Foreningen har udelukkende stået for anmeldelsen, og tager derfor ej heller ansvar for det byggetekniske der er udført. Conni beder advokaten orientere beboere, og sikre der klare linjer omkring ansvar for byggeprojektet.</p> <p>Energi: Nicoline M. bestiller et antal indeklimakort hjem, som beboere kan komme forbi Beboerhjørnet og hente, hvis der er brug for at få undersøge luftfugtighed og temperatur i lejligheden. Noget som er særlig relevant ifbm. skimmelsvamp, så her vil vicevært også fremadrettet udlevere dem, så vi kan blive klar på om der er noget adfærd der kan ændres for at forbedre indeklimaet.</p> <p>Affaldssortering: Intet nyt.</p> <p>Isolering af de gamle vaskerkældere: Intet nyt.</p> <p>Nye lamper i kælder: Intet nyt.</p> <p>Den store port: Færdiggørelsen er godt i gang og porten skal nu stå og tørre op. Projektet forventes afsluttet i maj.</p> <p>Renovering af pavilloner: Afventer.</p> <p>Isbad på altan: Afventer.</p> <p>Driften: Intet nyt.</p> <p>Gården: De fælles grill i gården bliver brugt en del i løbet af foråret og sommeren, så de trænger nu til udskiftning. Det blev besluttet, at vi køber to nye og sætter de gamle til storskrald. Så håber vi, det bringer god glæde i gården, når det bliver lidt varmere i vejret. Nicoline M. undersøger, hvilke grill, der vil passe godt til vores behov.</p> <p>Vask af containere til plastik, rest- og bio-affald blev tidligere på måneden bestilt ved Københavns Kommune, og</p>
<p>5. Kloak</p>	<p>Desværre er der konstateret rotter i afløbet og de har forsøgt at gnave sig gennem et plastikrør. Vi har fået tilbud på levering og montering af 4 stk. rottespærre i de 4 gennemløbsbrønde/hovedbrønde til i alt 13.000 kr. Hertil årlige rens og gennemsyn til ca. 3.500 kr., som bestyrelsens takker ja til.</p>
<p>6. Arbejdsweekend</p>	<p>Bestyrelsen vendte årets arbejdsweekend – bl.a. opgaver, varslinger og invitationer. Conni laver et udkast til invitationerne. Det blev vurderet, at kældrene kunne have rigtig godt af en støvsugning i år. Bestyrelsen undersøger, om der skal købes en støvsuger til formålet eller om en kan lånes af varmemesteren.</p>

7.	Salg	<p>Anmeldelse til BBR af de ekstra m² på 6. sal ifbm. køb af endnu ikke-udnyttet 6.sal er nu gået igennem hos Københavns Kommune. Det indebærer, at bestyrelsen ved lejlighed skal tjekke opsætning af trappe, da vi som ejer har ansvaret for, at BBR er korrekt.</p> <p>En lejlighed, der skal sættes til salg, fik ved vurderingen konstateret ulovlig badekabine samt ulovlige trælofter, som herefter er blevet pillet ned. Bent beder administrator forhandle en pris på en genvurdering.</p> <p>Beboer har ved VVS-tjek fået konstateret et ulovligt afløb, som skal repareres, før lejligheden kan vurderes. Denne reparation kommer dog til at tælle med som forbedring.</p>
8.	Kælderrum	<p>Prisen på leje af kælderrum er aldrig blevet justeret. Samtidig er der en betydelig venteliste til kælderrummene, hvorfor bestyrelsen besluttede, at lejen hæves fra 75 kr. til 200 kr. pr. måned for nye lejere. Dette er et forsøg på at sørge for og opfordre til, at kælderrummene opsiges, når der ikke længere er behov for dem. Om 6 måneder vil lejen ligeledes ændres til 200 kr. for allerede eksisterende lejere – hvilket giver alle lejere en god rum tid til at overveje, hvorvidt de vil bibeholde kælderrummet eller opsiges det, inden ændringen i lejen træder i kraft.</p>
9.	Eventuelt	<p>Bestyrelsesmøder i 2023/2024: 10/4, 2/5, 23/5, 13/6, 4/7.</p> <p>Boligforeningernes dag: 2. marts 2024, Arbejdsweekend: 1.-2. juni 2024.</p> <p>Budget- og regnskabsmøde: 2. sept. 2024. Ordinær generalforsamling: 8. okt. 2024.</p>