

# Referat Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag den 14. december 2023



<b>Deltagere:</b> Bent, Mette, Nicoline M., Nicolai, Martin og Conni. <b>Afbud:</b> Nicoline S.	<b>Mødeleder:</b> Conni <b>Referent:</b> Mette
Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1. <b>Godkendelse af dagsorden</b>	Dagsordenen blev godkendt med tilføjelse af 3 ekstra punkter; nyt pkt. 9, 10 og 11.
2. <b>Valg af referent</b>	Mette blev valgt.
3. <b>Godkendelse af referat</b>	Referatet fra den 22. november 2023 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 først i det nye år og tager fat på opgaverne.</p> <p><b>Tagterrasser:</b> Martin og Conni får sat gang i projektet i det nye år. Conni sender materiale til Martin.</p> <p><b>Ny hjemmeside:</b> Conni indkalder til møde i det nye år. Nicoline M- fortsætter jagten på tilladelse fra fotografen til at benytte ældre fotos af vores ejendom.</p> <p><b>Ændring af bytteblanket:</b> Mette arbejder videre med den i det nye år.</p> <p><b>Altan-projektet:</b> Ibrugtagningstilladelse på de korrekte forudsætninger er stadig ikke modtaget – Conni rykker Gaihede i det nye år.</p> <p><b>Evt. salg af stoffer i opgang:</b> Intet nyt.</p> <p><b>Fugtsikring:</b> Intet nyt.</p> <p><b>Honorering af bestyrelsesarbejdet:</b> Nicoline S. arbejder videre med at finde input fra andre foreninger.</p> <p><b>Anmeldelse af inddragelse af 6. sal samt ændringer til BBR:</b> Nicoline S. følger op med andelshaver, som endnu ikke har registreret ændringer i BBR eller ansøgt om byggetilladelse, som aftalt på møde den 25. september 2023.</p> <p><b>Vandskade:</b> Opvaskemaskine er installeret forkert, og der er sket omfattende vandskader. Beboer skal dække foreningens selvrisko og takker ja til tilbud om afdragsordning.</p> <p><b>Energi:</b> Indeklimakort – Nicoline M. rykker for disse.</p> <p><b>Affaldssortering:</b> Opstilling af containere – Nicoline M. har allerede gjort et stort forarbejde med opgaven, og Mette deltager i det videre arbejde med et beslutningsoplæg til bestyrelsen. En andelshaver har desuden spurgt til, om hun må dele inspiration til affaldssortering på beboernes facebook-side. Facebook-siden er ren beboerrelateret, og det er op til den enkelte hvad der lægges op på siden, hvilket Conni orienterer omkring. Nicoline M. kontakter andelshaver for at høre, om hun evt. har nogle gode input til den opgave bestyrelsen arbejder med.</p> <p><b>Eksklusionssag:</b> Forberedelsen af retssag berammet til den 5. feb. 2024 fortsætter i samarbejde med foreningens advokat.</p> <p><b>Børnekridt:</b> Der er blevet tegnet med børnekridt på både mur, i porte, på døre og i pavilloner, hvilket forældrene bør påse ikke sker fremadrettet. Foreningen sørger for, at de skader, der allerede er sket, bliver udbedret. Nicoline M. laver opslag til opgangene.</p> <p><b>Fremlejeregler:</b> Udsat til næste bestyrelsesmøde.</p>

		<p><b>Boligforeningernes Dag 2024 - Fremtidens Boligforening den 2. marts 2024:</b> Nicoline sender link ud til alle i bestyrelsen, så vi hver især kan tilmelde os.</p> <p><b>De nye boligskatteregler:</b> Bestyrelsen har kontaktet foreningens administrator og revisor om betydningen af de nye ejendomsvurderinger og boligskatteregler. De nye, foreløbige, offentlige grundværdier er væsentlig højere end tidligere, men da skattestigningen for grundskyld (ejendomsskat) i 2024 maks. kan være 2,8 % ift. grundskylden i 2023, vil konsekvenserne være begrænsede. Foreningen har i 2023 budgetteret med en samlet ejendomsskat på 1.130.000 kr. En forventet stigning på 2,8 % svarer derfor til øget grundskyld på 31.600 kr. i 2024. De endelige grundværdier forventes først i 2025.</p>
5.	<b>Renovering af pavilloner</b>	Bent arbejder videre med opgaven.
6.	<b>Henvendelse vedr. opkrævning for nyt relæ samt flere udkald</b>	Andelshaver har ikke svaret på bestyrelsens seneste mail vedr. lovgrundlag. Andelshaver har takket nej til afdragsordning og vil blive opkrævet beløbet svarende til foreningens selvrisiko.
7.	<b>Fjernelse af gamle koldtvandsrør</b>	Vi har modtaget tilbud på 140.000 kr. for fjernelse af gamle koldtvandsrør i pilot-opgangen Leifsgade 5. Bestyrelsen accepterede tilbuddet. Der varslet snarest, og arbejdet udføres med opstart medio januar 2024.
8.	<b>Legeplads</b>	Bestyrelsen besluttede at takke ja til hovedinspektion af legepladsen samt årlig serviceaftale i 5 år.
9.	<b>Altaner – ny runde</b>	I forbindelse med overvejelser om at købe anden lejlighed i foreningen, har andelshaver spurgt til, hvornår der er mulighed for at få altaner igen. Altanprojektet blev afleveret den 26. maj 2021, og det betyder at vi skal frem til 2026 før det igen kan besluttes, hvorvidt der skal igangsættes et nyt altanprojekt. Og kravet for at det kan blive aktuelt på det tidspunkt er, at der er minimum 5 andelshavere, som ønsker at betale for en ny altan.
10.	<b>Ekstra gelænder på hovedtrappe</b>	Andelshaver har spurgt om tilladelse til, at der kan etableres et ekstra gelænder på hovedtrappen på baggrund af handicap, hvilket bestyrelsen giver tilladelse til. Andelshaver søger selv Københavns Kommune om bevilling til dette.
11.	<b>Mureprojekt – 1-års gennemgang</b>	Der er afholdt 1 års gennemgang for murerprojektet, og bestyrelsen underskrev protokollen. Vi afventer fortsat revideret tilbud på færdiggørelsen af porten Gunløgsgade 65.
12.	<b>Eventuelt</b>	<p><b>Bestyrelsesmøder i 2024:</b> 4/1, 25/1, (møde ang. drift 4/2), 8/2, 29/2, 21/3, 11/4, 2/5, 23/5, 13/6, 4/7.</p> <p><b>Nytårskur:</b> 7. januar 2024.</p> <p><b>Arbejdsweekend:</b> 1.-2. juni 2024.</p> <p><b>Budget- og regnskabsmøde:</b> 2. sept. 2024</p> <p><b>Ordinær generalforsamling:</b> 8. okt. 2024.</p>