

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag den 22. november 2023



Deltagere: Bent, Nicolai, Nicoline S., Mette, Nicoline M., Martin og Conni.		Mødeleder: Conni Referent: Nicoline S.
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt med tilføjelse af punkterne 10 og 11.
2.	Valg af referent	Nicoline S. blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 2. november 2023 samt bestyrelsens forretningsorden blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Tydeliggørelse af ansvar i standard overdragelsesaftale: Conni, Mette og Martin arbejder videre først i det nye år, men afventer også ABF's anbefaling på området ifm. ny dom fra Højesteret.</p> <p>Standard overdragelsesaftale m/tillæg: Nyt tillæg ifbm. salg af 6. sal er sendt til Administrator</p> <p>Vedtægter – præcisering omkring ansvar for vinduer og glas: Kigges på samtidig med "tydeliggørelse af ansvar".</p> <p>Tagterrasser: Martin og Conni tager fat efter nytår.</p> <p>Ny hjemmeside: Conni og Nicolai har afholdt møde med hjemmesideudbyder. De seneste ønsker til ændringer er endnu ikke implementeret. Nicoline M. undersøger, om vi kan få tilladelse af fotografen bag til at indsætte diverse ældre billeder af matriklen på hjemmesiden. Og Conni har fat i Lokalhistorisk arkiv.</p> <p>Fjernelse af gamle koldtvandsrør: Mette og Conni har afholdt møde med rådgiver, og projektet starter nu op igen. Vi skal ind i alle lejligheder for at fjerne de gamle koldtvandsrør. Rådgiver påbegynder varsling i december, og rørene påbegyndes fjernet i løbet af januar.</p> <p>Ændring af bytteblanket: Mette arbejder videre med denne.</p> <p>Færdiggørelse af port i Gunløgsgade 65: Tilbuddet genvurderes af entreprenør, og projektet påbegyndes til marts.</p> <p>Altan-projektet: Afventer svar fra Gaihede.</p> <p>Evt. salg af stoffer i opgang: Intet nyt.</p> <p>Fugtsikring: Intet nyt.</p> <p>Honorering af bestyrelsesarbejdet: Intet nyt.</p> <p>Anmeldelse af inddragelse af 6. sal samt anmeldelse af ændringer til BBR: Nicoline S. kontakter andelshaver mhp. at få afklaret, hvorvidt ansøgningen om byggetilladelse er sendt til Københavns Kommune, samt om ajourføring af BBR er sket.</p> <p>Vandskade ifbm. forkert installeret opvaskemaskine: Udbedring af vandskaden er nu færdiggjort i lejlighed og etageadskillelse, mens der kun mangler lidt afsluttende håndværkerarbejde i kælderen. Selvriskoen på foreningens forsikring dækker beboeren via en afdragsordning til foreningen, som aftales nærmere.</p> <p>Energi: Foreningen ligger i toppen på afkøling blandt ABF's energi-benchmark-gruppe. Det indikerer, at vores varmeanlæg fungerer rigtig godt. I tredje kvartal tog vi endda førstepladsen, og det må man sige, at vi godt kan være stolte af. Nicoline M. bestiller nogle Indeklimakort hjem, som bestyrelsen kan afprøve.</p> <p>Affaldssortering: Nicoline M. gennemgik en plantegning over nuværende antal og opstilling af containere i gården. Nicoline M. vender tilbage med et bud på nogle forskellige muligheder for opstilling, så vi kan få optimeret pladsen i pavillonerne samt gjort affaldssortering så nemt som muligt for alle. Mette laver plakater til storskraldsrummet.</p> <p>Eksklusionssag: Bestyrelsen fortsatte med forberedelse af retssag berammet til 5. feb. 2024.</p>

		<p>Fremlejeregler: Afventer svar fra ABF.</p> <p>Elektronisk måleudstyr i skunk: De tre dataloggere på bagtrapperne til fugtsikringen er blevet fjernet.</p> <p>Arbejdsweekend: Datoerne for næste års arbejdsweekend blev fastsat til d. 1. og 2. juni 2024. Bestyrelsen begyndte så småt at drøfte mulige arbejdsopgaver – heriblandt renovering af pavilloner. Bent sørger for at få taget nogle billeder af pavillonerne inden næste bestyrelsesmøde, så mulighederne kan drøftes.</p> <p>Gløgg i gården: Aflyses pga. travlhed. I stedet inviterer Mette og Stine alle beboere til nytårskur d. 7. januar 2024 i Beboerhjørnet. Nærmere info følger.</p>
5.	Tillæg ved salg af 6. sal	Conni præsenterede forslag til tillæg ved salg af de sidste 6. sale. Bestyrelsen gennemgik og tilrettede det.
6.	Velkomstfolder	Bestyrelsen gennemgik velkomstfolderen, der sendes ud til nye beboere, så den nu er opdateret.
7.	Henvendelse vedr. opkrævning for nyt relæ samt flere udkald	I forbindelse med at strømmen gik flere gange i en opgang, blev fejlen fundet i et relæ hos en andelshaver. Det defekte relæ blev derfor udskiftet. Relæ hører ind under andelshavernes egen vedligeholdelsespligt, hvorfor udgiften til elektriker skal betales af andelshaver. Det nye relæ og monteringen heraf medregnes i lejlighedens værdi som forbedring. Nicoline S. giver beboer besked og tilbyder en afdragsordning til foreningen.
8.	Henvendelse vedr. forslag om nye hoveddøre i alle lejligheder	Beboer har henvendt sig til bestyrelsen med forslag om at få udskiftet samtlige hoveddøre til alle lejligheder i foreningen -en forbedring der vil komme alle tilgode. Det er altid rart med forslag som gør huset både mere funktionel og pænere at bo i. Vi har allerede udskiftningen inde i vores vedligeholdelsesplan, men projektet ligger frem i tid, og lige nu er det først og fremmest koldtandsprojektet der skal prioriteres.
9.	Klage over nabo	Beboere i en opgang har kontaktet bestyrelsen med en klage over støj fra en beboer i opgangen. Sagen videregives til administrator, som kontakter pågældende beboer og henstiller til, at foreningens husorden skal overholdes. Beboere i opgangen opfordres desuden til at lave en log, skulle problemet mod forventning fortsætte.
10.	Flytning af radiator	Ifbm. etablering af køkkenalrum ønsker beboer at flytte radiator over på den anden side af altandøren, hvor rørene løber, som også var en mulig placering, da radiatoren skulle flyttes første gang ifm. etablering af altan. På denne baggrund gives der tilladelse til at flytte radiatoren. Conni giver beboer besked.
11.	Lejers udgift til toilet	Lejer har for egen regning etableret badeværelse for et par år siden, og nu er toilettet gået i stykker. Da toilettet er blevet udvalgt og installeret af lejer, er det lejer, der hæfter for udgifterne til reparation. Conni giver besked og tilbyder lejer en afdragsordning til foreningen.
12.	Salg	Intet nyt.
13.	Eventuelt	<p>Bestyrelsesmøder i 2023/2024: 14/12, 4/1, 25/1, 8/2, 29/2, 21/3, 11/4, 2/5, 23/5, 13/6, 4/7.</p> <p>Arbejdsweekend: 1.-2. juni 2024. Budget- og regnskabsmøde: 2. september 2024</p> <p>Ordinær generalforsamling: 8. oktober 2024. Nytårskur: 7. januar 2024</p>