

Referat Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag den 25. januar 2024



Deltagere: Bent, Mette, Nicoline M., Nicoline S., Nicolai, Martin og Conni. Afbud: Mette		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 d. 4. januar 2024 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Vedtægter og overdragelsesaftale – præcisering omkring ansvar for renovering, samt vinduer og glas: Martin, Mette og Conni har holdt første møde, hvor opgaven er blevet defineret. Mette arbejder videre omkring ansvar vedr. vinduer og glas samt forsikringsforholdene. Det øvrige afventer, at vi har været til ABF's Andelsboligdag lørdag den 3. februar, hvor ansvar ifm. renovering i vedtægtsmæssig sammenhæng er sat på dagsordenen.</p> <p>Tagterrasser: Martin og Conni går i gang med projektet og får tilkoblet Mette og Ronnie som sparringspartnere.</p> <p>Ny hjemmeside: Nicolai, Ronnie og Conni er i fuld gang med tilretninger af undermenuerne samt diverse forbedringer til den nye hjemmeside. De mødes igen i uge 5 og får implementeret de nyeste tilretninger.</p> <p>Fjernelse af gamle koldtvandsrør: Pilotopgangen, Leifsgade 7, er færdig og ligeledes er kælderen. Nu afventer kvalitetssikringen, hvor rådgiver og Meincke gennemgår arbejdet. Bestyrelsen har indtryk af, at det er gået rigtig godt. 1. februar igangsættes registreringen i den følgende opgang, som bliver Gunløgsgade 59.</p> <p>Ændring af bytteblanket: Udsat grundet sygdom.</p> <p>Altan-projektet: Det betyder rigtig meget for foreningen, at den byggetilladelse, som er registreret hos Københavns Kommune, er korrekt og udarbejdet på korrekte forudsætninger. Vi ser os derfor også nødsaget til at lade sagen overgå til foreningens advokat, da vi nu selv har forsøgt de sidste 2 ½ år at få den.</p> <p>Anmeldelse af inddragelse af 6. sal samt ændringer til BBR: Nicoline S. ringer til beboer og beder om status.</p> <p>Energi: Indeklimakortene er på vej, men der er desværre lang leveringstid.</p> <p>Affaldssortering: Desværre afleveres der maling i plastikposer og spande, der ikke er lukket, og der er nu en del skader på belægningsstenene i storskraldsrummet. All Remove bestilles til at få fjernet maling i storskraldsrummet og i porten, når vejret tillader det. Fremadrettet bedes alle sikre, at den maling, som afleveres, er i en forsvarlig emballage. Conni laver et udkast til en kluserplakat.</p> <p>Nytårskur: Mette og Stine havde sørget for et fantastisk flot arrangement d. 7. januar i Beboerhjørnet. Desværre var der ikke et stort fremmøde, og det er rigtig synd. Det er nemlig lige præcis et initiativ som dette, der kan give lidt til fællesskabet i foreningen. Vi håber, der bliver taget initiativ til flere begivenheder i årets løb, hvor vejret måske er bedre og vi kan være udenfor, så vi kan nyde nogle gode stunder med vores naboer.</p> <p>Gården: Julelysene slukkes i slutningen af februar, så der fortsat er lidt hyggeligt i disse kolde vintermåneder.</p> <p>Restanceliste: Vi har modtaget restanceliste med kommentarer fra administrator, og det ser fint ud.</p>

		<p>Klage vedr. støj hos underbo: Beboer har kontaktet bestyrelsen, idet hun ofte oplever støjgener sent om aftenen og om natten fra underboen ifm. ungdomsfester. Beboer tager selv kontakt til underbo til en start.</p> <p>Eksklusionssag: Bestyrelsen fortsatte med forberedelse af retssag berammet til 5. feb. 2024.</p>
5.	Renovering af pavilloner	Conni får taget nogle billeder af pavillonerne i weekenden, så vi får dannet os et overblik over opgaven.
6.	Salg	<p>Køber af 5. sal med endnu ikke udnyttet 6. sal har udfordringer med bank omkring pantebrev, idet de ny ekstra m² på 6. sal af gode grunde ikke er anmeldt til BBR. Desværre kan foreningen ikke hjælpe til med registreringen, da dette pt. kræver byggesøgning. Det er ærgerligt, at denne udfordring med banken opstår, og bestyrelsen vil derfor bede Administration Danmark tydeliggøre denne potentielle merudgift i de resterende to salgssager af 5. sale med endnu ikke udnyttede 6. sale.</p> <p>Bestyrelsen besluttede på bestyrelsesmødet d. 21. september skifte udbyder af el- og VVS-tjek til CERA. En beboer har henvendt sig til bestyrelsen, idet de har gjort brug af tidligere el- og VVS-tjek-udbydere efter skiftet i september. Administrator har gjort beboer opmærksom på, at de udførte tjek er ugyldige. Beboer ønsker dispensation fra at benytte den nye udbyder, så de allerede udførte tjek kan bruges, hvilket desværre ikke gives. Ved igangsættelse af et salg, skal man sørge for at tage kontakt til Administration Danmark, så alle sikrer, at de rette procedurer følges.</p>
7.	Støj fra vaskemaskine ol.	<p>Beboer har kontaktet bestyrelsen, idet der ofte opleves støj fra opvaskemaskiner, vaskemaskiner og tørretumblere sent om aftenen og om natten. Dette tolereres naturligvis ikke, og bestyrelsen vil gerne minde om, at brug af opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler ikke må ske i tidsrummet 20-7 i hverdage (20-9 i weekenden).</p> <p><i>Husordenen skal overholdes. Det kan på ingen måde tolereres, at der spares energi på bekostning af naboens nattesøvn.</i></p>
9.	Eventuelt	<p>Bestyrelsesmøder i 2023/2024: 25/1, 18/2 (møde vedr. driften), 8/2, 29/2, 21/3, 11/4, 2/5, 23/5, 13/6, 4/7.</p> <p>Arbejdsweekend: 1.-2. juni 2024.</p> <p>Budget- og regnskabsmøde: 2. sept. 2024 Ordinær generalforsamling: 8. okt. 2024.</p>