

Referat Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag den 29. februar 2024



Deltagere: Bent, Mette, Nicoline M., Nicoline S., Nicolai, Martin og Conni.		Mødeleder: Conni Referent: Nicoline S.
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt.
2.	Valg af referent	Nicoline blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra d. 8. februar 2024 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Ny hjemmeside: Nicolai, Ronnie og Conni har arbejdet videre med hjemmesiden. På næste møde i uge 10 besluttet en vejledende deadline for projektet med hjemmesideudbyder.</p> <p>Fjernelse af gamle koldtvandsrør: Der er nu kommet tilbud på fjernelse af de gamle rør i GU59, som vores rådgiver kigger på. Nuværende rådgiver ønsker desværre ikke at fortsætte med de resterende opgange, men færdiggør opgang 59. Idet der er gennemtrængninger på de gamle rør i kælderen i Artillerivej 56, bliver det den næste opgang, der bliver taget fat på. Bestyrelsen undersøger, om Administration Danmark kan hjælpe med at få en ny rådgiver på de følgende seks opgang til en start, så vi kan komme i mål.</p> <p>Altan-projektet: Intet nyt.</p> <p>Anmeldelse af inddragelse af 6. sal samt ændringer til BBR: Det er endnu ikke lykkedes at få fat på beboer.</p> <p>Energi: Bestyrelsen har modtaget indeklimakort, der kan tjekke indeklimaet. Hvis det viser sig at være brugbart, bestilles der hjem til hele foreningen.</p> <p>Affaldssortering: Plakat mm udsat. Bestyrelsen vil dog gerne reklamere med sorteringsstation på Biblioteket i Njalsgade, hvor mobiltelefoner, pc'er og opladere kan afleveres sikkert.</p>



		<p>Eksklusionssag: Sagen vedr. proforma-bytte er blevet afgjort til foreningens fordel, og andelshaver blev dømt til at fraflytte lejligheden og betale 115.250 kr. i sagsomkostninger til AB Njal til dækning af foreningens udgifter til advokatbistand og retsafgift. Vi har fået besked om, at andelshaver ikke ønsker at anke sagen. Bent undersøger om salgsprocessen kan påbegyndes.</p> <p>Isolering af de gamle vaskerkældere: Intet nyt.</p> <p>Nye lamper i kældere: Det er et lovkrav, at der benyttes LED-pærer, og da det ikke kan betale sig at skifte indmad, foreslår elektriker, at der opsættes helt nye lamper i stedet. Vi afventer tilbud.</p> <p>Korttidsudlejning: Der er registreret to korttidsudlejninger i 2024. Bestyrelsen vil gerne minde om, at man skal huske at registrere det på foreningens hjemmeside samt varsle i opgangen. Mere info kan findes på foreningens hjemmeside.</p> <p>Larm fra hund: Beboer har henvendt sig til bestyrelsen, idet en nabos hund gør meget i løbet af dagen. Beboer har nu selv haft kontakt til naboen, og der arbejdes på en løsning.</p> <p>Rotter: Desværre er der konstateret rotter i afløbet, og de har forsøgt at gnave sig igennem et plastikrør. Der bliver sat rottespærring i kloakrør, hvor det er relevant.</p> <p>Den store port: Arbejdet med at færdiggøre den store port, efter den er tørret op, går i gang i marts og forventes afsluttet i maj.</p>
5.	Renovering af pavilloner	Mette undersøger i fællesskab med tømreren, hvordan vi kan renovere pavillonerne.
6.	Salg	Intet nyt.
7.	Driften	Bestyrelsen brugte søndag formiddag d. 25/2 til at gennemgå alle driftsopgaver og vores ønske om, hvad serviceniveauet skal være her i huset. Alle opgaver samt ting til opfølgning sammenfattes, og der arbejdes videre hen over foråret. Bestyrelsen har et ønske om, at der skal være "synlig ejendomsservice" i foreningen. Kontortiderne ændres til mandag fra kl. 8-9 og onsdag fra kl. 16-17, og oplysningstavlerne skal opdateres derefter. Trappevask: Som forsøg prøver vi, at der hver 4. uge kun vaskes op til og med 1. sal, men der gøres så til gengæld "hovedrent" på det stykke og i indgangspartiet. Pt. er indgangspartierne meget belastede og ikke særlig pæne. For at vi kan få dem gjort ordentlige rene, skal der ikke stå noget, og de vil blive nødt til at sætte det ud, der evt. står der, for at kunne komme til. Desuden vil vi her fra foråret sætte ind med at bestille vask 3 gange årligt af affaldscontainerne til bio-, plast- og restaffald. Vi håber, det vil mindske bl.a. lugt i pavillonerne, men også at det vil fremme vores lyst til at bl.a. sortere mere bio- og plastaffald.
8.	Isbad på altan	Beboer har henvendt sig til bestyrelsen med et ønske om et Recovery Isbad på altanen. Martin undersøger lov- og forsikringsgrundlaget for hvidevarer, der er koblet løst til (eks. topbetjente vaskemaskiner). Conni giver beboer besked.
9.	Lys i opgange	Beboer fra forening på den anden side af Egilsgade har henvendt sig til bestyrelsen, idet opgangsløset i udvalgte opgange synes meget kraftigt. Det er der desværre ikke noget at gøre ved, og heldigvis slukker det jo automatisk efter kort tid. Conni giver beboer besked.
10.	Eventuelt	<p>Bestyrelsesmøder i 2023/2024: 21/3, 11/4, 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>