

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 27. august 2020, kl. 18.15



<b>Deltagere:</b> Bent, Camilla, Nicoline, Ronnie, Aske og Conni. <b>Afbud:</b> Mette	<b>Mødeleder:</b> Conni <b>Referent:</b> Ronnie
Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1. <b>Godkendelse af dagsorden</b>	Dagsordenen blev godkendt
2. <b>Valg af referent</b>	Ronnie blev valgt
3. <b>Godkendelse af referat</b>	Referat af bestyrelsesmødet den 6.8.2020 blev godkendt.
4. <b>Orientering og opfølgning</b>	<p><b>Papiruld i skunk:</b> Projekt kører frem til nu ok. Dog er der lavet små ændringer i tidsplanen og der er hængt en revideret tidsplan op i opgangene.</p> <p><b>Ændring af de faste rørinstallationer:</b> Tekst til hjemmesiden - Udsat</p> <p><b>Hjemmeside:</b> Gennemgang af ny hjemmeside – Udsat</p> <p><b>Skade ifbm. flytning:</b> Flyttefirma har ifbm. flytning fra 5. sal lavet en hel del store skader i linoleummet. Bent følger op.</p> <p><b>Skader på linoleum ifbm. reovering:</b> Bestyrelsen har besigtiget skaderne og det ser ikke godt ud. Bestyrelsen afventer dog om skaderne retter sig op i forbindelse med vask af trapperne inden der tages yderligere skridt.</p> <p><b>IT på kontoret:</b> Ronnie og Conni har installeret backup på PC'en, således at foreningens filer fremover er sikret. Desuden er der oprettet nyt password på PC'en.</p> <p><b>Erhvervslejemål:</b> Camilla har kontakt til potentiel lejer af erhvervslejemål i Leifsgade. Vi forventer at kontrakt med ny lejer snart er underskrevet.</p> <p><b>Foreningens 20-års jubilæum i 2021:</b> Der er pt. kommet forslag om et "jubilæums-loppemarked" samt indkøb og salg af merchandises (nøgleringe, kasketter, skoposer mm.)</p> <p><b>Marstercard debit:</b> Ronnie har bedt Administration Danmark om at bestille et Mastercard med et max på 20.000 kr. hos Nykredit. Kortet skal bruges i forbindelse med betaling af diverse abonnementer og udgifter ifbm. arbejdsweekender og GFer.</p>

		<p><b>Daglig drift:</b> Meincke sidder nu igen på kontoret mandag og onsdag, så vi kan få hjælp til alt det praktiske, herunder at købe nøgler. Vi skal alle hjælpe til med, at der holdes afstand og at der kun er én besøgende inde ad gangen. Bestyrelsen får pt. en del henvendelse på mail, sms og telefonopkald omkring det praktiske i ejendomme. Vi har fuld forståelse for, at panikken kan gribe selv den mest "koldhøgen", når der fx kommer vand ned på ens TV fra overboen, men alt omkring gården, gaden, kælder, tapperne mm. skal tages med Meincke. Det kan blive nødvendigt med mere ejendomsservice, da bestyrelsen ikke fortsat vil kunne honorere det behov der er pt. Vi vurderer behovet for yderligere ejendomsservice efter facadeprojektet og altanprojektet er afsluttet medio 2021.</p> <p><b>Storskraldsrum:</b> Der stilles i stigende grad byggeaffald fra renoveringer i storskraldsrummet, og da det ikke medtages når der afhentes storskrald, må Meincke sørge for at det bliver kørt på genbrugsstationen. Byggeaffald skal andelshaver selv bortskaffe jf. Husorden, og bestyrelsen henstiller til at alle beboere overholder reglerne. Aske laver plakat som sættes op i storskraldsrummet.</p>
5.	<b>Generalforsamling 2020</b>	<p>Der arbejdes på den kortest mulige dagsorden til GF, så den kan afvikles hurtigst og sikres muligt i forhold til Covid-19. Bestyrelsen har ingen vedtægtsændringer. Camilla kontakter Kulturhuset (KIB) for at tjekke hvordan der kan stilles op til GF på en (Covid-19) forsvarlig måde – og til hvor mange personer. Bestyrelsens beretning sendes ud på skrift til andelshavere sammen med dagsordenen, regnskab og budget. Bestyrelsen arbejder pt. på at opdatere vedligeholdelsesplanen. Bl.a. hjemtages der fornyet tilbud på renovering af bagtrapper.</p>
6.	<b>Vindues- og facadeprojekt</b>	<p>Bestyrelsen blev på bygherremødet i forrige uge orienteret om, at der endnu en gang er forsinkelser ift. den tidsplan som nu hænger i opgangene. Vi har bedt om at der hurtigst muligt sættes ny realistisk tidsplan op.</p> <p>Der har været en del opfølgning hen over sommeren på bl.a. oprydning og lys i gård, affald på gaden, farvekoder mm. Hertil kommer at der har været rigtig mange beboerhenvendelser, og bestyrelsen har været på dagligt hen over hele sommeren.</p> <p>Conni følger op hos Meincke omkring tilbud fra låsesmede på driftsaftale.</p> <p>Der er kommet en forespørgsel på handicapvenlig lås og håndtag til bagtrappedør og forslag om handicapvenlige låse/døre i cykelkældrene. Bestyrelsen er positiv og undersøger forskellige løsninger der kan komme i spil. Conni kontakter andelshaver.</p> <p>Bestyrelsen arbejder sammen med rådgiver på en løsning med hensyn til stormkrog og dørbremse i de nye altandøre. Det er IKKE tilladt selv at montere stormkrog på de nye døre, da garantien på dørene så bortfalder.</p> <p>I forbindelse med renoveringsprojektet er det konstateret at tre andelshavere har monteret stikkontakter og/eller lamper på altanerne. Dette er heller ikke tilladt og andelshaverne er blevet bedt om at fjerne installationerne.</p>
7.	<b>Salg</b>	<p>Der er pt. to lejelejligheder til salg. Vi afventer vurdering på den ene og det andet salg er lige startet op. Bestyrelsen vil gerne mere på banen omkring salget af lejelejligheder, så processen bliver mere hurtig og smidig. Derfor vil Bent fremover tage mere del i arbejdet i samarbejde med Administration Danmark. Der afholdes pt. desværre ikke velkomstmøde pga. Covid-19. Bestyrelsen overvejer alternative måder at afholde velkomstmøde på.</p>

8.	<b>Henvendelse fra lejer omkring brug af vedligeholdelses-konto</b>	Lejer har henvendt sig idet gulvene, flere håndtag, særligt køkkenbordpladen og fuger mellem fliser i bad trænger til renovering. Hertil kommer at der også er udfordring med skimmelsvamp på badeværelse. Jf. lejeloven kan vedligeholdelseskontoen bruges til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve. Vedligeholdelseskontoen kan derfor ikke bruges til renovering af køkkenbordplade, håndtag og fuger mm. Der ses nærmere på om der er ønske om en modernisering af køkken.
9.	<b>Altanprojektet</b>	Altanlånet er nu hjemtaget, og det er lykket os at få et lidt bedre lån end det som ydelsen er regnet ud på baggrund af i gældsbrevene. Hvor vi i gældsbrevene har regnet med en fast årlig ydelse på 4,70% incl. afdrag, renter og bidrag, lyder lånet på 4,32%. Vi forventer at opkrævningen altanlånet starter op sammen med opkrævningen af boligafgiften til oktober. VVS-delen af altanprojektet er ¾ færdigt og Krøyer VVS er lidt foran tidsplanen. <b><i>Vi opfordrer alle til følge projektet i referaterne fra bestyrelsesmøderne, da det kniber med kapaciteten til at besvarer mails.</i></b>
10.	<b>Arbejdsweekend 2020</b>	Beslutningen om, hvorvidt der skulle holdes arbejdsweekend i 2020 blev tidligere på året udsat, idet vi afventede corona-situationen i efteråret. Desværre er det fortsat nødvendigt med stor forsigtighed, så derfor besluttede bestyrelsen også helt at aflyse arbejdsweekenden i år.
11.	<b>Tagterrasser</b>	Udsat.
12.	<b>Henvendelse fra erhvervslejer om kompensation ifbm. byggeprojektet</b>	Endnu et erhvervslejemål har søgt om økonomisk kompensation for den periode der har været opsat stillads på gadefacaden under byggeprojektet. Bestyrelsen har forståelse for at stilladset kan have haft negativ indflydelse på omsætningen. Derfor bliver lejeren kompenseret for perioden med stillads.
13.	<b>Klager vedr. larm fra fester i naboopgang</b>	Beboer har henvendt sig omkring jævnlig støj, og her senest høj musik og fest med åbne vinduer, råben og boldspil i gården helt frem til kl. 5.45. Bestyrelsen bede administrator om at understrege overfor andelshaver, at husorden skal overholdes da det ellers vil kunne resultere i eksklusion.
14.	<b>Henvendelse vedr. daglig udluftning til trappen</b>	Beboer har henvendt sig til bestyrelsen idet der er udfordring med daglig udluftning ud til trappen i en af opgangene. Conni har taget en snak med vedkommende, hvor både Husorden og de smarte udluftningsventiler i de nye vinduer er blevet gennemgået.
15.	<b>Eventuelt</b>	<b>Kommende bestyrelsesmøder i 2020:</b> 17/9, 7/10, 29/10, 12/11, 16/11 <b>Budget- og regnskabsmøde:</b> 23. sept. Kl. 17.00. Camilla sørger forplejning. <b>Ordinær generalforsamling 2020:</b> 18. november 2020.