

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 12. november 2020



Deltagere: Mette, Bent, Camilla, Nicoline, Ronnie, Aske og Conni. Afbud: Aske og Nicoline forlod mødet efter pkt. 7		Mødeleder: Conni Referent: Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt.
2.	Valg af referent	Conni blev valg.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 2.10.2020 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Papiruld i skunk: Vi afventer fortsat at den sidste 6. sal, der ikke har fået papiruld pga. sygdom, samt de 2*udluftning over tag laves, hvilket de først kan komme til når stilladset på gaden kommer ned så kran kan komme til.</p> <p>Ændring af de faste rørinstallationer: Der afsiges dom i retssag den 19.november 2020 vedr. andelshaver der har flytte vandmåler og stophaner ud på bagtrappen Tekst til hjemmesiden/Mette – nyt udkast udsat.</p> <p>Hjemmeside: Gennemgang af ny hjemmeside udsat. GDPR og nye ventelister er lagt op. Efter kontakt med Bekey omkring Aarstidernes adgang til ejendommen får vi skrevet en tekst til hjemmesiden.</p> <p>Skade ifbm. flytning: Flyttefirma har ifbm. flytning fra 5. sal lavet en hel del store skader i linoleummet. Der er domsafgørelse den 19. november omkring flyttefirmaets ansvar.</p> <p>Skader på linoleum ifbm. renovering: Vi følger op først i det nye år på hvorvidt skaderne har fortaget sig.</p> <p>Foreningens 20 års jubilæum i 2021: Der er forslag om et kunstværk fx stensulptur i gården eller anden kunstværk i en af portene. Desuden har bestyrelsen forslag om, at der udskrives en foto-konkurrence, hvor der kan vindes i forskellige kategorier – bl.a. det bedste billede af vores nyrenoverede ejendom.</p> <p>Plakat til storskralsrummet: Udsat.</p> <p>Bagtrapperne: Relevant med turnus gennemgang – afventer.</p> <p>Julegave personale: En del af gaven er indkøbt og Nicoline sørger for resten til personalet.</p> <p>Indkøb: Ronnie køber "filt-puder" til de laminerede opslag i opgangen. Nicoline køber ind til køkken.</p> <p>BeKey: Ronnie følger op på Aastidernes mulighed for at benytte sig af Bekey til adgang i AB Njal, så vi dermed også undgår at de skal have en masse nøgler.</p> <p>Sølvfisk: Andelshaver har henvendt sig omkring en del sølvfisk pt. i lejligheden, hvor Mette har svaret. Det er næsten umuligt at komme sølvfisk til livs i en stor ejendom som vores, hvor de findes fra kælder til kvist, og der er en stor operation at få alle foreningens 27 opgange behandlet, og resultatet vil desværre ikke nødvendigvis være tilfredsstillende., så derfor vil bestyrelsen ej heller iværksætte en behandling af hele huset. Vi ved at der er gode erfaringer med at anvende Bayer Universal Insekt spray til bekæmpelse af sølvfisk, hvor der sprayes langs de steder, f.eks. paneler, hvor sølvfiskene piler hen og gemmer sig. Støvsug langs panelerne dagen efter behandlingen og sørg for generelt at nedbringe fugten i lejligheden gennem udluftning. Behandlingen kan evt. gentages hvert halve år - især ved overgang til forår og efterår, hvor der er mest fugt i huset.</p>

		<p>Oprydning på reklamer i opgang: Vi har nu henvendt hos 7 gange, og tilsvarende opkrævet 7 gange, hos den samme andelshaver for oprydning på reklamer i opgangen. Bestyrelsen beder administrator om, at få personlig kontakt med vedkommende.</p>
5.	Generalforsamling 2020	<p>Andelshaver har rettidig indsendt forslag til vedtægtsændring omkring muligheden for at fremleje lejlighed før 2 år, som vedtægterne jo foreskriver, hvis man er flyttet internt og derfor har noget anciennitet fra tidligere lejlighed. Idet forslaget ikke er helt færdigskrevet, hvilket bestyrelsen ikke kan nå inden generalforsamlingen, har Mette aftalt med andelshaver at bestyrelsen arbejder videre med det, så det kan komme op på generalforsamlingen i 2021.</p> <p>Det er rigtig mange som har taget bestyrelsens opfordring om at lade sig repræsentere på årets generalforsamling via fuldmagt til sig. Det gør at vi allerede nu kan se, at der ikke vil være risiko for at vi ikke bliver fuldtallige og mange nok til at generalforsamlingen kan gennemføres.</p>
6.	Nyt nøglesystem	<p>Nogle har udfordringer med den nye nøgle, og i en enkelt opgang er opgangsdøren blevet sparket ind i frustration. Der var sammen med nøglerne vedlagt et kvitteringsbrev, hvor der også var skrevet en lille brugsanvisning.</p> <p>Brugsanvisning</p> <p><i>For at betjene låsen, skal du sætte nøglen helt ind i låsecylinderen og dreje nøglen rundt. Hvis låsen ikke kan åbnes, skal du fjerne nøglen og sætte den ind i låsecylinderen igen, denne gang mere forsigtigt. Indsæt altid nøglen forsigtigt i cylinderen uden unødvendig kraft. Den elektriske energi for låseoperationer oplagres, når nøglen indsættes i låsen. Hvis bevægelsen er for hurtig, forbliver låsen i låst tilstand. Undlad at bruge unødvendig kraft eller bøje nøglen, når du sætter den ind i låsen.</i></p> <p><i>Køretråden på undersiden nøglens metaldeel skal være ren og glat. Hvis køretråden er snavset, skal den tørres ren med en blød klud. Udskift nøglen, hvis køretråden er beskadiget.</i></p> <p>På sigt får vi brugsanvisningen på hjemmesiden, men indtil da må vi klare os uden. Vi skal efter generalforsamlingen have gang i en nedfældet procedure for det nye nøglesystem i bl.a. ifbm. køb og salg.</p>
7.	Vindues- og facadeprojekt	<p>Bestyrelsen fastholder at projektet burde have været afleveret i uge 46, og det betyder også at vi nu varsler dagbøder. Det forventes at vores advokat kan arbejde med sagen inden for en ramme på max 20 timer.</p> <p>Foreningen har mulighed for at købe en serviceaftale, hvor Hovedstadens Bygningsentreprise gennemgår alle vinduerne samt de nye døre til køkkenbagtrapperne hvert år i fem år, for at sikre at vinduerne løbende fx bliver smurte. Tilvælges aftalen er udgifterne på 50.000 kr. årligt indarbejdet i vedligeholdelsesplanen. Conni tager fat i vinduesleverandørerne Outrup for at hører om det er en ydelse de kan levere.</p> <p>Vejledninger til hjemmeside er fortsat udsat.</p> <p>Idet vi har fravalgt at sætte emaljeskilte op, skal vi have malet nummerer over bagdørene. Farven skal være mat-sort, og vi skal have fundet de tal-skabeloner vi tidligere har haft brugt. Samtidig kan maleropgaven med forbudsskiltene laves.</p>

8.	Radioaflæste målere	Conni har lavet 1. udkast til varslingsbrev ifbm. opsætning af radiaaflæste målere på radiatorer og det varmevand og den ligger nu hos Mette til gennemgang. Vi skal have kigget på varslingsplakat, plan for indsamling af nøgler mm. Vi har endnu ikke fået en dato for hvornår ISTA starter op, men vi ved at det først bliver i det nye år. Det betyder også at varmen skal aflæses normalt i år.
9.	Salg	Vi afventer fortsat generalforsamlingen før den første lejelejlighed sælges. Den sidste lejelejlighed har vi endnu ikke modtaget nøglerne til. Bestyrelsen har fået en henvendelse vedr. udfordringer med el-synsrapport fra 2018, hvor andelshavers egen elektriker nu mener at den renoverede el i lejligheden i 2008 er decideret ulovlig, og at omkostningen for genoprettelse vil være betydelig. Indsigelser er altid en sag mellem køber og sælger, og er der ting som ikke er i orden, må køber anlægge en retssag såfremt man ikke kan få sælger i tale. Idet der også sås tvivl omkring el-syns-rapporten tager Conni kontakt til Theisbo-El for at hører om de mener der er overset noget eller de måske har en anden opfattelse af situationen. Der afholdes pt. desværre ikke velkomstmøde pga. Corona-situationen.
10.	Altanprojektet	Der er konstateret hvidtømmersvamp i en lille del af etageadskillelsen ifbm. at der er blevet åbnet op ved opsætning af altan på 5. sal. MinAltan sørger for at der indsættes forstærkning af etagebjælke for at kunne komme videre med altanprojektet, og Gaihede sikre korrektheden i konstruktionen og de statiske beregninger. Desuden er der efterfølgende også konstateret svamp på hhv. 3. og 4. sal. Idet hele skaden ikke udbedres af MinAltan får vi fat i Cowi som skal sikre at alt råd og svamp bliver lokaliseret, og at forsikringen kommer med ind over ifbm. løsninger. Cowi tjekker desuden op på forstærkningen på 5. sal inden gulvet lukkes. Skaden er med stor sandsynlighed fra før vi fik nyt tag.
11.	Tagterrasser	Vi mangler at modtage de sidste tegninger mm. fra Gaihede på det arbejde der er lavet i fase 1, og som skal genbruges når vi går i gang igen.
12.	Nyt energimærke	Nyt energimærke skal udarbejdes først i det nye år. Cowi laver ikke energimærke, men er kommet med anbefaling. Punktet tages op efter generalforsamlingen.
13.	Skiltning hos erhvervslejemålene	Lejer har henvendt sig omkring ønske til ny type af udhængsskilte til alle 4 erhvervslejemål. Bestyrelsen takker nej i denne omgang, hvilket Camilla formidler videre til lejer.
14.	Klage over opførelse	Andelshaver har henvendt sig idet vedkommende følger sig overfuset efter at have henvendt sig omkring larm hos overbo. Bestyrelsen har stor respekt for, at man forsøger at løse udfordringerne selv, og selvfølgelig skal vi tale pænt til hinanden. Verden er desværre ikke ideel, og nogle gange falder henvendelserne desværre ikke så heldigt ud. Men det fremmer helt sikkert livskvaliteten at man har et godt forhold til sine naboer.
15.	Eventuelt	Kommende bestyrelsesmøder i 2020: konstituerende møde 3/12 Ordinær generalforsamling 2020: 18. november 2020.