

Referat af bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 7. januar 2020, kl. 19.00 (Virtuelt møde pga. Covid-19)



Deltagere: Mette, Bent, Camilla, Nicoline, Ronnie, Jacob, Nicoline S. og Conni. Afbud: Anne	Mødeleder: Conni Referent: Ronnie
Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1. Godkendelse af dagsorden	Godkendt.
2. Valg af referent	Ronnie blev valgt.
3. Godkendelse af referat	Referatet blev godkendt.
4. Orientering og opfølgning	<p>Papiruld i skunk: Pga. sygdom hos entreprenør afventer vi fortsat at den sidste 6. sals lejlighed, får papiruld i skunk samt 2*udluftning over tag. Bestyrelsen undersøger om det er muligt at få et ekstra nedslag i "effektafgiften" på varmeregningen nu da vi har fået isoleret skunken på 6.sal og nye vinduer i det meste af bygningen. Vi slår arbejdet sammen med arbejdet med nyt energimærke. Så når den nye ingeniør til energimærket er fundet, skal vedkommende gøres opmærksom på de nye vinduer og isoleringen.</p> <p>Ændring af de faste rørinstallationer: Tekst til hjemmesiden – udsat</p> <p>Hjemmeside: Gennemgang af ny hjemmeside (udsat), Bekey, nøgletal, ventelister mm. – intet nyt</p> <p>Skade ifbm. flytning: Flyttefirma har ifbm. flytning fra 5. sal lavet en hel del store skader i linoleummet – intet nyt</p> <p>Skader på linoleum ifbm. renovering: - intet nyt</p> <p>Foreningens 20-års jubilæum i 2021: udsat.</p> <p>Bagtrapperne: Relevant med turnus gennemgang – afventer.</p> <p>GF 2021: Generalforsamling 2021 bliver den 24. november, såfremt der er ledig i Kulturhuset. Nicoline følger op og får reserveret.</p> <p>Nyt nøglesystem: Bent og Ronnie følger op på om urene i låsecylindrene i porte og cykelkældre virker efter hensigten. Conni, Bent og Ronnie starter arbejdet på at lave en ny nøgleprocedure primo februar. Desuden tager Ronnie fat på at få sat printer rigtig op og layout og tekst på de dokumenter der printes nu ifbm. at nye nøgler udleveres. Vi skal desuden sikre os, at alle er opkrævet og Conni får afstemt opkrævning og nøgledatabasen.</p>

		<p>Fjernelse af reklamer: Det er desværre fortsat et problem med beboere der lader reklamer ligge i opgangen. Bestyrelsen har derfor fortsat fokus på problemet og der er sendt krav på 200 kr. til en håndfuld beboere. Reklamer i opgangen er en brandrisiko og foreningen er forpligtet til sikre at de ikke ligger i opgangene. Fremadrettet vil bestyrelsen have et større fokus på at andelshavere får lukket postkasser fysisk og afmeldt korrekt hos FK Distribution på https://fk.dk/Contact/Forbrugerkontakt</p> <p>Opgaver i 2021: Fortsat udsat.</p> <p>Indkøb & salg: Nicoline indkøber nøglekiverter, A3-papir mm hos et lokalt trykkeri og stykprisen ser fornuftig ud. Emalje husnumre, som blev taget hjem af entreprenør, forsøges solgt via Den Blå Avis.</p> <p>Huslejenævnet: Endnu en lejer har gjort indsigelse mod huslejestigningen ifbm. nye vinduer og renovering af facaden. Sagen er givet videre til advokat Henrik Qvist.</p> <p>Restancer: Administrator er blevet bedt om at sende kommenteret restanceliste hver måned til bestyrelsen, så vi ikke selv skal bruge tid på at gå ind og finde den og forklaring på evt. udestående.</p> <p>Udgift til malereparation af trappe opkræves hos andelshaver: Mette beder administrator om at sende regningen til andelshaver.</p> <p>Graffiti beskyttelse: I forbindelse med facaderenoveringen er coatingen af facaden mod Artillerivej, som gøre at fjernelse af graffiti sker mere lempelig og ikke er så hårdt for muren, blevet fjernet. Jan Meincke er i gang med at hente tilbud hjem på en ny coating af facaden.</p> <p>Vedtægterne § 11, Fremleje: Der er jævnligt usikkerhed omkring § 11 i vedtægterne vedr. fremleje, og vi skal have kigget på teksten og muligvis tilrettet. Desuden er det aftalt med andelshaver, at bestyrelsen arbejder på et forslag til ændring af vedtægterne, hvor man ifbm. fremleje bevarer sin anciennitet i foreningen når man flytter internt. Anne går i gang med at kigge på det.</p> <p>Ejendomskontoret: er lukket på ubestemt tid pga covid-19 situationen. Meincke skal fortsat kontaktes på telefon og e-mail.</p>
5.	Vindues- og facadeprojekt	<p>Bestyrelsen har bedt Cowi følge op og registrere evt. mangler særligt på facaden, hvor bestyrelsen ikke har de byggefaglige kompetencer til at kunne vurdere det arbejde der er afleveret.</p> <p>Nye lamper på gaden kommer i starten af januar 2021, hvor også sprosser i de 2 døre færdiggøres, mens alle kloaker i gården først blive rensed når altanprojektet er afsluttet. Bestyrelsen har bedt om at se et eksemplar af lamperne inden vi beslutter os for farven. Vi bestiller desuden 2 ekstra lamper så vi har til udskiftning hvis en skulle gå i stykker.</p> <p>Kvalitetssikringsmappen er afleveret og her følger Mette op. Materialet sendes også til Cowi.</p> <p>Vejledninger til hjemmeside – udsat.</p>

6.	Radioaflæste målere	Projektet starter op i uge 10. Der er udarbejdet varslingsbrev, og de deles ud af Nicoline og Conni. Der skal laves en plakat til opgangene, og gøres klar med nøglekiverter, så der kan indsamles nøgler fra beboere som ikke kan være hjemme ved skiftning.
7.	Salg	Vi har endelig fået nøglerne til lejelejlighed, og vi kan gå i gang med at få den solgt. Kommunen sørger for at lejligheden bliver ryddet. Så snart det er gjort, bestilles der VVS- og elsyn. For tidligere solgte 6. sal er ekstra m2 endnu ikke anmeldt til BBR – Conni har nu kontakt med andelshaver, så vi kan få hjulpet med byggeansøgning og udfordringer med udveksling. Ny sammenlægning valg af kælderrum og postkasse Bent følger op. Der afholdes pt. desværre ikke velkomstmøde pga. Covid-19 situationen.
8.	Altanprojektet	Svampeskade: Der er tale om mindre råds-kader i 5 lejligheder. Det er ikke dækket af forsikringen. Meincke er i gang med at hente tilbud hjem på udbedring, og vi har Cowi på til at sikre at vi får dem tacklet korrekt Der kommer en ekstra affaldscontainer i hhv. Gunløgsgade og Egilsgade i forbindelse med de allerede opsatte midlertidige affaldsskuer, hvor vi skal have containere til pap, papir og bio-affald. Vi så at der kommer lidt ro på affaldssituationen, som her i starten af det nye år har været noget kaotisk. Opstart på arbejdet med de individuelle altanregnskaber. Ronnie og Conni går i gang med arbejdet snarest muligt.
9.	Tagterrasser	Vi afventer at altanprojektet kommer lidt længere, så det ikke tager så mange kræfter.
10.	Nyt energimærke	Nyt energimærke skal udarbejdes først i det nye år, og vi skal have hentet tilbud hjem – Jacob og Conni arbejder videre med at finde det bedste firma til opgaven.
11.	Arbejdsweekend 2021	Bestyrelsen håber at Covid-19 situationen tillader at der afholdes arbejdsweekend i det tidlige efterår den 4. og 5. september.
12.	Eventuelt	Bestyrelsesmøder i 2020/2021: 25/1, 18/2, 11/3, 25/3, 15/4, 6/5, 27/5, 17/6 Arbejdsweekend: 4. og 5. sept. -2021 Ordinær generalforsamling 2021: xx november