

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 11. marts 2020



Deltagere: Mette, Bent, Camilla, Jacob, Nicoline, Ronnie, Anne og Conni. Afbud: Nicoline S.		Mødeleder: Conni Referent: Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt.
2.	Valg af referent	Conni blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 18.02.2021 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Papiruld i skunk: Vi afventer fortsat at den sidste 6.sal laves + de 2 udluftninger over tag.</p> <p>Hjemmeside: Mette sikre at vi får hjælp til uploading af dokumenter og billeder inden Påske.</p> <p>Skade ifbm. flytning: Flyttefirma har ifbm. flytning fra 5. sal lavet en hel del store skader i linoleummet – intet nyt.</p> <p>Foreningens 20 års jubilæum i 2021: Udsat.</p> <p>Nyt nøglesystem: Bent følger op på urene i der er koblet på det nye nøglesystem. Nedskrivning af procedure og den sidste oplæring kigges på efter Påske.</p> <p>Kontor: De gamle tremmer for vinduerne genetableres ikke. Alle gamle mails på varmemestermailen er forsvundet ifbm. at der blev skiftet server hos AzeHosting. Ronnie tager fat på vores it-konsulent på bl.a. hjemmesiden, da vi muligvis er så heldige at de fortsat ligger lokalt på pc'en.</p> <p>Vedtægter - fremleje: Anne sender udkast til vedtægtsændringer til næste møde.</p> <p>Gennemgang af alle sammenlægninger ifbm. lukning af døre: Bent har pt. gennemgået sammenlægninger i 6 opgange.</p> <p>Nye radioafleste målere: Rigtig mange er hjemme pt. pga. coronaen, og det gør at ISTA kommer ind i mange lejligheder efter planen. Vi glæder os over, at der fremadrettet ikke skal folk ind og aflæse hvert år.</p> <p>Nyt energimærke: Jacob har været rundt i huset med energikonsulent, som også har været inde i en del lejligheder, for at vores nye energimærke kan blive udarbejdet. Vi forventer at modtage det i slutningen af ugen.</p> <p>Varmeregnskab 2020: I 2020 faldt forbruget af varme næsten 8% ift. tidligere år, og igen i år får vi en bonus på 104.000 kr. for vores evne til at udnytte varmen i den fjernvarme der leveres til os. Den milde vinter, nye circon-ventiler og radiatorer der har været afmonteret pga. altan, gør da også at rigtig mange af os har fået penge tilbage i varmeregnskabet.</p>

		Etape 4 og 5 trapper, 5 års gennemgang: Der har været 5 årsgennemgang på de 15 sidste trappeopgange der blev renoveret EG46, 48, 50, 56, 60 og E68, AR54 og 56, LE5 og L7, samt GU 45, 47, 49, 59, 65. Her under trappesten i EG 60, E68, A54, A56, G45, G47, G49, G59, G65, L5 og L7, samt terrazzo-indgangsreposerne. Bent, Mette og Conni havde gennemgået dem alle inden og registreringer var blevet overdraget til rådgiver. Desværre er der udfordringer med terrazzoen i en del opgange, hvilket betyder at nogle skal laves om. I et par opgange hænger lamperne og der er ligeledes et par steder hvor der er buler i linoleumen. Vi afventer endnu protokollatet og datoer for udbedringer.
5.	Vindues- og facadeprojekt	Vi afventer fortsat at projektet afleveres endeligt. Cowi gennemgår facaderne på både gården og gaden i hhv. uge 11 og 12 + der bliver kigget på alle nedløbsrør. Vi får lavet en oversigt over det vi selv har registreret som udestående. Vi mangler også at få endelig afsluttes sagen om dagsboder, hvilket vores advokat også tager fat på nu. Gaihede har indstillet AB Njal til årets RENOVER pris 2021 – alle kan se mere om prisen og vores konkurrenter på https://renover.dk/ Mette kigger på vejledninger til hjemmeside.
6.	Salg	Der er rigtig mange salg pt., og det giver noget travlhed. Den sidste af de ledige lejelejligheder i denne omgang er der fraflytningssyn den 15. marts, og der skal hurtigst mulig bestilles VVS- og el-tjek + vurdering, så den også kan blive solgt. Pt. er vi nu oppe på i alt 46 sammenlægninger, og det betyder også at vi skal have punktet op på den kommende generalforsamling idet vi i vedtægterne har et loft på i alt 50 sammenlægninger. Materialet fra sidst gang det var på dagsorden finder Conni frem, og vi får kigget på en opstilling af de lejligheds-typer vi har nu, og hvordan sammensætningen har udviklet sig over tid siden vi blev andelsforening i 2001. Der afholdes pt. desværre ikke velkomstmøde pga. Corona-situationen.
7.	Altanprojektet	Arbejdet med de individuelle altanregnskaber blev startet op 1. februar, men vi kan ikke komme videre før vi kommer tættere på afslutningen af projektet. Hele projektet forventes at blive afleveret i uge 17. Der er nu på den sidste del også konstateret råd og svamp i bjælkelaget og rumremmen. Skaderne kan dog i det her tilfælde udbedres udefra. Der er kommet tilbud hjem på udbedring i de 5 første lejligheder, og vi går i gang uge 15.
8.	Tagterrasser	Vi afventer at altanprojektet kommer lidt længere, så det ikke tager så mange kræfter.
13.	Eventuelt	Bestyrelsesmøder i 2020/2021: 23/3, 15/4, 6/5, 27/5 og 17/6 Arbejdsweekend: 4. & 5. sept. 21, Ordinær generalforsamling 2021: 24. nov. 2021, Budget- og regnskabsmøde: 15. september 2021.