

Referat af Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 3. december 2020



Deltagere: Mette, Bent, Camilla, Nicoline, Ronnie, Jakob, Anne, Nicoline S. og Conni. Afbud:		Mødeleder: Conni Referent: Mette
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt.
2.	Valg af referent	Mette blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 12. november 2020 blev godkendt.
4.	Konstituering af bestyrelsen og valg af næstformand	<p>Jacob, Anne og Nicoline blev budt velkommen, og efter en præsentationsrunde konstituerede bestyrelsen sig med Mette Belling Skov som næstformand. Bestyrelsesmøderne fastholdes til torsdag, og starter kl. 18. Conni gennemgik regler og retningslinjer for bestyrelsens arbejde. Det blev indskærpet, at alle er underlagt tavshedspligt. Det er bestyrelsens opgave at sikre, at andelshaverne kan have tillid til, at de informationer, der tilflyder bestyrelsen i det daglige, behandles med diskretion, og at beslutninger træffes på et upartisk og kvalificeret grundlag. Bestyrelsen håndhæver i fællesskab de beslutninger, der udmønter sig af diskussionerne på møderne, og som repræsentant for bestyrelsen må man i det daglige gå forrest, når det gælder overholdelsen af husorden og vedtægter. Bestyrelsen deltager desuden ikke i diskussionerne i foreningens facebook-gruppe, da den er ren beboerrelateret.</p> <p>Bestyrelsen godkendte de fremsendte retningslinjer for samarbejdet med Administration Danmark. Bestyrelsen gennemgik Forretningsordenen for bestyrelsen i AB Njal, og Conni opdaterer med de foreslåede rettelser til næste møde. Infotavlen til opgangene revideres af Conni og sendes til Bent, som sørger for laminering. Jacob, Anne og Nicoline sender foto til Mette, som får dem lagt på hjemmesiden. Vi vil på det kommende møde få årets opgaver linet op og få dem planlagt og fordelt mellem os. Ligeledes vælges repræsentanter til Bryggenet på næste møde.</p>
5.	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 bliver lavet, hvilket de først kan komme til, når stilladset på gaden kommer ned, så kran kan komme til.</p> <p>Ændring af de faste rørinstallationer: Foreningen vandt sagen vedr. andelshaver, der har flyttet vandmåler og stophaner ud på bagtrappen. Frist for genopretning er maj 2021. Tekst til hjemmesiden/Mette – nyt udkast. Udsat.</p> <p>Hjemmeside: Gennemgang af ny hjemmeside (udsat). Efter kontakt med Bekey og afklaring 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. Udsat.</p> <p>Skader på linoleum ifbm. renovering: Udsat.</p>

		<p>Foreningens 20 års jubilæum i 2021: Foto-konkurrence – hvem kan tage det bedste billede af den nyrenoverede ejendom – præmie, tidsfrist. Udsat.</p> <p>Bagtrapperne: Relevant med turnus gennemgang – afventer.</p> <p>Julegave personale: Nicoline og Conni sørger for julehilsener og indkøb af julegaver.</p> <p>Indkøb: Nicoline køber ind til køkken.</p> <p>BeKey: Opfølgning på Aastiderne's mulighed for at benytte sig af Bekey til adgang i AB Njal, så vi dermed også undgår at de skal have en masse nøgler. Udsat.</p> <p>GF 2021: Dato, lokale mm. Udsat.</p> <p style="text-align: center;"><i>Nyt nøglesystem: Alle bestilte nøgler er kodet, og skal afhentes på kontoret i kontortiden.</i></p>
6.	Generalforsamling 2020	<p>Det lykkedes at gennemføre årets generalforsamling på trods af COVID-19 situationen, og den blev afviklet på en halv times tid. Bestyrelsen vil gerne takke for, at så mange andelshavere bakkede op om anbefalingen om at deltage via fuldmagt – det er vi dybt taknemmelige for. Dette gjorde det muligt at få vedtaget bestyrelsens beretning, årsregnskab, andelskrone og budgettet for 2020/2021, så vi kan fortsætte den daglige drift af foreningen. Tak for det!</p> <p>Vi glæder os til 2021, da vi håber, at vi kan holde en generalforsamling, hvor vi igen kan mødes og sætte pris på det sociale samvær.</p> <p>Bestyrelsen diskuterede de sidste rettelser til referatet fra generalforsamlingen, og Conni sikrer, at Henrik Qwist får det rettet til, så vi kan få det sendt/omdelt til andelshaverne. Mette lægger det på hjemmesiden.</p>
7.	Vindues- og facadeprojekt	<p>Der er mandet voldsomt op på projektet, og det blev derfor også formelt afleveret i uge 48. Den 10. december skal alt være færdigt, og der er så kun skurbyen tilbage.</p> <p>Foreningen har mulighed for at tilkøbe 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, til 50.000 kr. årligt. Conni har kontaktet Outrup for at høre, om det er en ydelse de kan levere, hvilket ikke er tilfældet. Outrup oplyser i den forbindelse, at de aldrig har været udsat for at garantien ikke træder i kraft pga. manglende årlig service. Vi har ligeledes vendt det med vores faste bygningsrådgiver COWI, som var af samme opfattelse. Vigtigt er det dog, at vi som andelshaver selv sikre at vinduerne kigges efter og holdes rene. Bestyrelsen besluttede derfor at takke nej til optionen på en serviceaftale for nye vinduer og nye bagdøre. Conni informerer Gaihede. Bestyrelsen vil i foråret få udarbejdet en vejledning som ligges på hjemmesiden og evt. tage det op på en arbejdsweekend, hvor et hold vil kunne gå fra dør til dør og smøre hængsler.</p>

	Vindues- og facadeprojekt Fortsat..	Vi har i udbudsmaterialet indarbejdet nye lamper på gadesiden, men det viser sig nu, at den nuværende Albertslund-model er udgået. Rådgiver har derfor undersøgt forskellige alternative løsninger, hvor bestyrelsen besluttede, at fastholde Albertslund-modellen, der kan ombygges med en standard sokkel fra anden lampe, så den kan monteres på dørpartiet uden at rage ind over glaspartiet, og en 80 cm arm, som stadig er på lager. Det skal bekræftes, at det er muligt at lampen kan hænge stabilt på dørpartiet – evt. støttet af wireophæng.
8.	Radioaflæste målere	Conni har lavet 1. udkast til varslingsbrev ifbm. opsætning af radiaaflæste målere på radiatorer og det varme vand og den ligger nu hos Mette til gennemgang. Vi skal have kigget på varslingsplakat, plan for indsamling af nøgler mm. ISTA/Clorius starter op i uge 10.
9.	Salg	Salget af den ene lejelejlighed igangsættes. Den anden lejelejlighed har vi endnu ikke modtaget nøglerne til. Der afholdes pt. desværre ikke velkomstmøde pga. Corona-situationen.
10.	Altanprojektet	Der er konstateret hvidtømmersvamp i en lille del af etageadskillelsen i forbindelse med, at der er blevet åbnet op ved opsætning af altan på 5. sal. MinAltan sørger for at der indsættes forstærkning af etagebjælke, og Gaihede sikrer korrektheden i konstruktionen og de statiske beregninger. Skaden er med stor sandsynlighed fra før vi fik nyt tag. MinAltans tilbud om spand med vedligeholdelses-kit (handsker, sandpapir og olie) til oliering af altanernes trædele takker vi nej til, og arbejder videre på andre løsninger, så det kan gøres lidt billigere for de nye altanindehavere. Også her skal vi have en vejledning på hjemmesiden En andelshaver har forespurgt, om man kan blive opskrevet på en liste til næste runde altaner, men bestyrelsen besluttede ikke at oprette en sådan liste allerede på nuværende tidspunkt. Et projekt med ny runde altaner vil tidligst blive aktuelt 5 år efter det nuværende altanprojekt afsluttes. Bestyrelsen er blevet bekendt med, at en enkelt rørføring i forbindelse med flytning af radiator, ikke er ført som aftalt med og godkendt af bestyrelsen. Conni kontakter Gaihede for at spørge ind til forklaring.
11.	Tagterrasser	De sidste tegninger mm. fra Gaihede er nu modtaget, og de skal genbruges, når vi går i gang igen. Vi afventer at altanprojektet kommer lidt længere, så det ikke tager så mange kræfter.
12.	Nyt energimærke	Nyt energimærke skal udarbejdes først i det nye år. Conni sender relevante udbydere af ydelsen til Jacob, og der bliver først i det nye år taget stilling til hvem der skal spørges om tilbud.
13.	Eventuelt	Bestyrelsesmøder i 2020/2021: 17/12, 7/1, 28/1, 18/2, 11/3, 25/3, 15/4, 6/5, 27/5, 17/6.