

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag den 2. november 2023



Deltagere: Bent, Nicolai, Nicoline S., Mette, Nicoline M., Martin og Conni.		Mødeleder: Conni Referent: Nicoline S.
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt med tilføjelse af punkterne 12 og 13.
2.	Valg af referent	Nicoline S. blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 4. oktober 2023 blev godkendt.
4.	Konstituering af bestyrelsen	<p>Martin 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 tilfalder 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 ikke i diskussionerne i foreningens Facebook-gruppe, da den er rent beboerrelateret. Bestyrelsen godkendte de fremsendte retningslinjer for samarbejdet med Administration Danmark og gennemgik forretningsordenen for bestyrelsen i AB Njal, hvor der nu er forslag til formuleringen af punktet, der vedrører muligheden for at købe en bærbar computer, iPad eller tablet til brug for foreningsarbejdet. Nicoline S. gennemgår og opdaterer forretningsordenen med forslag til rettelser til næste møde. Infotavlen til opgangene revideres af Conni og sendes til Bent, som sørger for laminering. Martin sender foto til Mette, som får det lagt på hjemmesiden.</p> <p>Conni, Bent, Mette, Nicoline M., Nicolai og Ronnie (beboerrepræsentant) repræsenterer foreningen i BryggeNet. Hvis man som andelshaver ønsker at påtage sig en plads som repræsentant i BryggeNet, er man meget velkommen til at sende en mail til bestyrelsen.</p>
5.	Orientering og opfølgning	<p>Tydeliggørelse af ansvar i standard overdragelsessaftale: Udsat.</p> <p>Standard overdragelsessaftale m/tillæg: Udsat.</p> <p>Vedtægter – præcisering omkring ansvar for vinduer og glas: Udsat.</p> <p>Tagterrasser: Udsat.</p> <p>Ny hjemmeside: Conni og Nicolai aftaler møde med hjemmesideudbyder, så de nyeste ønsker til ændringer kan blive implementeret.</p> <p>Fjernelse af gamle koldtvandsrør: Afventer.</p> <p>Tillæg ved salg af 6. sale: Conni forsøger at få et udkast klar inden næste møde.</p> <p>Ændring af bytteblanket: Udsat.</p> <p>Færdiggørelse af port i Gunløgsgade 65: Murerarbejdet kan desværre først udføres, når frosten er væk, og planlægges nu opstartet i marts 2024. Førsteårsgennemgang af kældernedgange og fugning omkring døre samt</p>

		<p>brandkammer finder sted 14. november 2023.</p> <p>Altan-projektet: Conni har endnu engang rykket Gaihede for svar på diverse udeståender.</p> <p>Evt. salg af stoffer i opgang: Intet nyt.</p> <p>Fugtsikring: Bent har rykket for rapport to gange og afventer fortsat svar.</p> <p>Honorering af bestyrelsesarbejdet: Nicoline S. undersøger fortsat forskellige modeller for honorering.</p> <p>Anmeldelse af inddragelse af 6. sal samt godkendelse af etablering af bad: Intet nyt.</p> <p>Vandskade: Beboer har installeret opvaskemaskine ukorrekt, hvilket har forårsaget omfattende vandskade i lejlighed, etageadskillelse og kælder. Foreningens forsikring er gået i gang med at udbedre vandskaden. Foreningens advokat har kontakten, da selvrisko på foreningens forsikring skal dækkes af beboeren.</p> <p>Revision: TT Revision opdeler virksomheden, og den afdeling, som vores revisor Thøger Rude Andersen er ansat i, fusionerer med Grant Thornton. Dette tages op under valg af revisor på den næste ordinære generalforsamling.</p> <p>Affaldssortering: Efter optælling er der 14 containere til restaffald. Det er noget færre, end vi før har været vant til, så der skal virkelig tages fat på affaldssorteringen. Vi mener dog, at antallet er ok. I tilfælde af "top" på containerne nærmest portene, henstiller bestyrelsen til, at man går videre til den næste pavillon, da der oftest vil være plads her.</p>  <p>Nicoline M. laver en tegning over fordelingen af alle containerne i skraldeskurene sammen med Conni, så hele bestyrelsen kan få diskuteret opstillingen af de forskellige sorteringsfraktioner med det sigte, at der sorteres mest muligt.</p> <p>Mette sørger for at få lavet en "klunser-plakat" til storskraldsrummet, som kan sættes ved hylderne. Disse hylder skal udelukkende benyttes til genstande, der kan genbruges. Ødelagte genstande til udsmidning skal ikke stilles på hylderne.</p> <p>GF 2024: Næste års generalforsamling forsøges at fastsættes til tirsdag d. 8. oktober 2024. Nicoline M. booker lokale og giver revisor, advokat og administrator besked.</p> <p>Eksklusionssag: Bestyrelsen påbegyndte forberedelse af retssag berammet til 5. februar 2024.</p> <p>Gården: Bestyrelsen takker Lillian for at have taget teten på at få havemøblerne i kælderen. Der er nogle stærke beboere, der har hjulpet til, og det er bare superfedt, når vi i fællesskab kan sørge for at få gjort gården klar til den kolde vinter. Denne gang er et par borde og bænke blevet ved legepladsen, så man fortsat kan hvile benene, mens ungerne leger. Nicoline M. sørger for at grillene rengøres, inden de sættes i kælderen.</p> <p>Fremlejeregler: Nicoline S. undersøger fremleje-/korttidsudlejeregler ved andre foreninger samt ABF mhp. at sikre, at vedtægterne er klare med hensyn til at forhindre udlejning af erhvervs-mæssig karakter.</p> <p>Driften: Der er bestilt ekstra rengøring til endnu to hovedtrapper. Der er desuden bestilt en gennemgang af duesikringen på taget i gården, da der er et par steder, hvor det er faldet ned.</p>
6.	Generalforsamling 2023	<p>Udkast til referat fra generalforsamlingen blev godkendt. På årets generalforsamling var 153 andelshavere repræsenteret – heraf 93 ved fuldmagt. Der var desværre tre fuldmagter, der gik til spil, da de blev afleveret, efter bestyrelsen var gået ned i kulturhuset, men dette til trods var det et rigtig flot fremmøde. Der var entydig opbakning til bestyrelsens forslåede regnskab, budget og andelskrone, og generalforsamlingen var usædvanligt hurtigt afviklet. Det gav god tid til at nyde det lækre smørrebrød, mens der var hyggelig snak omkring bordene. Det var igen i år en</p>

		stor fornøjelse at se alle de fremmødte samt deltage i det sociale samvær. Næste år planlægger vi igen at lægge generalforsamlingen i oktober, så der forhåbentlig er lige så mange, der har mulighed for at deltage, som i år.
7.	Halloween i gården	Der er taget initiativ til at stable et Halloween-arrangement på benene i gården søndag d. 29. okt. Bestyrelsen har besluttet, at der kan ydes et tilskud til arrangementet på op til 1.000 kr. under forudsætning af, at alle beboere inviteres via opslag i opgangene, samt at der forevises bilag for indkøb før udbetaling af udlæg. Med ca. 45 fremmødte var arrangementet en stor succes, og beboere havde sørget for uhyggelige snacks og sjov underholdning til de mange udklædte børn. Bestyrelsen bakker fuldt op om arrangementer som dette, og det er skønt at se, hvordan vi kan samles og hygge os sammen. Det er fantastisk, at der tages initiativ til at stable et sådant arrangement på benene, så vi kan lære hinanden bedre at kende. Vi håber, at der også kan presses et julearrangement med gløgg og æbleskiver i gården ind i kalenderen.
8.	Ansættelse af bygningsrådgiver	Bestyrelsen har brug for en sparringspartner til bl.a. vedligeholdelsesplanen, gennemgang af vores velux-vinduer samt til koldtvandsrørprojektet. Vi har derfor undersøgt muligheden for at ansætte en bygningsrådgiver med god erfaring i bygningsvedligehold i op til 20 timer om måneden i stedet for den nuværende løsning, hvor der er rådgiver på hvert projekt. Bestyrelsen besluttede at gå videre med denne løsning.
9.	Forrentning af overskudslikviditet	Bestyrelsen har modtaget satser for forrentning af fri likviditet. På denne baggrund blev det besluttet at binde 3 mio. i 2 måneder og 5 mio. i 9 måneder.
10.	Julelys i gården	Beboer har henvendt sig til bestyrelsen med et ønske om, at der igen i år opsættes lyskæder på træerne. Bestyrelsen er helt enig – lyskæderne i træerne i gården skaber en fantastisk stemning i den mørke vintertid. Conni og Nicolai skaber sig et overblik over vores lyskæder og kontakter gartneren mhp. hjælp til opsætning.
11.	Salg	Ny andelshaver, der har købt en af foreningens lejelejligheder, har lavet indsigelser omkr. skimmelsvamp. Dette udbedres selvfølgelig, og der testes for skimmelsvamp igen efterfølgende.
12.	Varmeforbrug	Beboer, der bor i stueetagen, har kontaktet bestyrelsen, da hun er blevet opkrævet ekstra betaling for varme, mens hun hører, at andre får penge retur. På denne baggrund ønsker beboer, at der undersøges, hvordan der bedre kan isoleres på gavle, kældre og hoveddøre. Meget tyder dog på, at der i dette tilfælde betales et lavere aconto end flere andre med samme type husstand. Conni kigger nærmere på varmeregnskabet og svarer beboer. Omkring ekstra isolering kan dette på sigt blive indarbejdet i vedligeholdelsesplanen, men det ligger der ikke nu. Alle stuelejligheder får dog 10% reduktion på varmemeforbruget, ligesom der også er reduktioner på loft og i gavle – alt sammen noget, man kan læse om i det varmeregnskab, der sendes ud til alle, men også på ISTA's hjemmeside.
13.	Velkomstfolder	Udsat.
14.	Eventuelt	Bestyrelsesmøder i 2023: 22/11, 14/12, 2024: 4/1, 25/1, 8/2, 29/2, 21/3, 11/4, 2/5, 23/5, 13/6, 4/7. Ordinær generalforsamling 2024: 8. oktober 2024.