

Referat af Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 28. januar 2016 kl. 18.30



Deltagere: Thomas, Mette, Stine, Flemming, Andreas, Nicolai, Bent og Conni		Mødeleder: Conni
Afbud: Peter		Referent: Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
	Klargøring af salg af lejelejlighed	Thomas og Stine fremviste den lejelejlighed, som vi står overfor at skulle sælge.
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt med tilføjelse af to ekstra punkter under orientering og opfølgning vedr. beboerhenvendelse omkring inddragelse samt samarbejdet med vores energikonsulent.
2.	Valg af referent	Conni blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referat fra den 7. januar 2016 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Hjemmeside: Mette følger op på, at tilbageflytningen af vores hjemmeside til Uno Euro afsluttes. Herefter skal der følges op at alle billeder igen bliver tilgængelige + funktionen med automatisk fremsendelse af referat.</p> <p>Pixi-ordensregler på engelsk: Nicolai – udsat.</p> <p>Retningslinjer for samarbejde med administrator: Mette får sendt de sidste bemærkninger til Administration Danmark.</p> <p>Repræsentanter i Bryggenet: Fremadrettet er AB Njal's repræsentanter i BryggeNet Mette, Flemming, Stine, Andreas, Bent, Nicolai og Jesper Bahn. Mette giver BryggeNet besked.</p> <p>Altanudvalget: Altanudvalget har fremsendt referat fra deres opstartsmøde. Mette og Peter afventer, at udvalget tager kontakt til bestyrelsen for at aftale det videre forløb.</p> <p>Voldgiftssag: Der er nu fundet et medskønsmand, som foreningen har godkendt, og vi afventer nu, at der bliver berammet endnu et syn og skøn. Advokat Qwist arbejder pt. på, at vi får udbetalt vores retshjælpsforsikring.</p> <p>Halvårsregnskab: Både indtægter og udgifter ligger pænt på 50% af det budgetterede. Idet vi har fået en opsigelse fra en lejer efter budgettet blev godkendt af Generalforsamlingen, forventer vi at lukket året med et pænt overskud, hvor vi ellers har budgetteret med et lille underskud på 165.000 kr.</p> <p>ABF-kurser: Kursuskataloget gik rundt. ABF har bl.a. en aften i april, hvor altaner er på dagsorden. Mette, Peter og Conni deltager, samtidig med at de sikrer at altanudvalget bliver gjort opmærksom på arrangementet.</p> <p>Beboerhenvendelse vedr. inddragelse: Andelshaver føler, at bestyrelsens beslutning omkring det nye dørtelefonanlæg og det lydstyrede lys i de nyrenoverede opgange i høj grad har forringet hans oplevelse af at bo i foreningen, hvorfor tilliden til bestyrelsens arbejde til andelshavernes fordel har lidt et knæk. Thomas har tidligere svaret, og bestyrelsen har ikke yderligere at bemærke.</p> <p>Energikonsulent: Meincke og Conni holder møde i den kommende uge med vores energikonsulent, idet der er brug for en afklaring af, hvad de tager sig af inden for serviceaftalen på CTS-styringen. Andreas sættes i foråret ind i foreningens energiforbrug, aftaler mm.</p>

5.	Installation af chip bag dørtelefon-tableauet	Flemming har haft kontakt til en ejendom på Frederiksberg med 216 lejemaal, som fik installeret chip bag dørtelefon-tableauet for 4 år siden. Inden vi får undersøgt, hvorvidt installeringen vil påvirke garantien og vedligeholdelse af vores dørtelefonanlæg, sender Conni kontraktudkastet til Advokat Qwist, så vi sikrer os, at der er tydelighed i ansvar mm.
6.	Henvendelse vedr. løse reklamer i opgangene + information om fugt på hjemmesiden	<p>Andelshaver foreslår, at bestyrelsen sætter opslag op i opgangene omkring muligheden for at framelde reklamer og gratis-aviser, idet det sker, at postkasser tømmes i opgangen, og både personalet og foreningen bruger ressourcer på at rydde op.</p> <p>Der er mange opgange, hvor der ikke er problemer med løse reklamer og gratisaviser. Men der er også opgange, hvor folk ikke selv afleverer dem i papircontainerne, hvis de ikke ønsker at læse dem og ej eller får dem afmeldt på http://www.postdanmark.dk/da/nej-tak-til-reklamer/Sider/reklamer-nej-tak.aspx.</p> <p>Det er den enkelte beboers ansvar, at tage hånd om de reklamer, som bliver afleveret i ens postkasse. Udover den miljømæssige belastning ved reklamer som ikke læses, er det vigtigt, at der af brandmæssige hensyn ikke ligger papir mm. og flyder i opgangene. Bestyrelsen opfordrer derfor til, at man i opgangene minder hinanden om reglerne. Vi opfordrer ligeledes til, at man hjælper hinanden i opgangene og eventuelt tilbyder naboen hjælp til at gå på nettet. Vil man gerne have hjælp til at afmelde reklamer og gratisaviser er man også meget velkommen til at kontakte bestyrelsen.</p> <p>Menicke har tidligere lavet et skriv omkring tackling af fugt i AB Njal, som har været omdelt til alle beboere. Mette følger op på at det kommer på vores hjemmeside, efter den er blevet flyttet på ny server.</p>
7.	Henvendelse vedr. larm fra overbo	Idet der er blevet klaget over gentagende gange med musik både først og sidst på natten, er administrator blevet bedt om at følge op. Beboer har meldt tilbage med undskyldning og vedkommende har ligeledes talt med de øvrige beboer i opgangen.
8.	Henvendelse vedr. larm fra overbo	Beboer har henvendt sig vedr. overboens højlydte fester, som ikke varsles. Vedkommende er af administrator blevet bedt om at overholde husordenen.
9.	Salg	Omkring salg af tagetage ifbm. dødsbo på 5. sal har vi endnu ikke hørt fra den advokat, som bestyrer boet. Sagen er videregivet til Advokat Qwist, som vil sikre koordinering af sagen. Vurderingsrapport på lejelejlighed, hvor foreningen står for salget, er under udarbejdelse. Så snart den foreligger, tilbydes lejligheden ventelisterne. Stine og Thomas koordinerer fremvisning evt. med hjælp fra den øvrige bestyrelse. Der afholdes velkomstmøde i februar.
10.	Opgangsrenovering	<p>Der mangler endnu de endelige klarmeldinger på både etape 4 og 5 års gennemgangen af etape 1. 1. års gennemgang på etape 3 (Gunløgsgade 55 og 57, Egilsgade 54 og 62) er lavet, og det er aftalt, hvilke ting der skal rettes op på. Beboer har desuden fremsendt sin egen gennemgang, hvilken der også følges op på.</p> <p>Sidste etape af trapperenoveringen – Gunløgsgade 45, 47, 49, 59 og 65 samt Leifsgade 5 og 7 – starter op medio marts. Det er aftalt at skurvogn sættes i Gunløgsgade. Mette, Peter og Conni deler opgaven imellem sig. Mette følger op på den information, der skal rundt til de respektive opgange til næste bestyrelsesmøde.</p> <p>Der tages fat på at få shinet de tidligere renoverede opgange op i uge 4, så de fortsat kan fremstå pæne og velholdte – dvs. Egilsgade 52, 54, 58, 62, 64 og 68 samt Gunløgsgade 51, 53, 55, 57, 61 og 63.</p>
11.	Arbejdsweekend 2016	Stine arbejder fortsat på at finde et alternativ sted, hvor der kan laves mad på arbejdsweekend, nu vi gerne vil have sat nyt køkken ind i Beboerhjørnet. Peter kommer med forslag til nyt køkken på næste bestyrelsesmøde. Nicolai får til næste møde skabt sig et overblik over, hvad vi skal lave omkring gårdtoiletterne og hvor mange folk, der skal på holdet. Conni laver oversigt over alle opgaver som gennemgås på kommende møde. Mette laver udkast til tilmelding og plakat. Nicolai opretter en begivenhed på facebook.

12.	Varmeregnskab 2015 og vandspilderapport	<p>Arbejdet med varmeregnskabet for 2015 er netop afsluttet og sendes ud sammen med marts-huslejen. Varmeudgifterne ligger ganske lidt over udgifterne i 2014, og langt hovedparten skal have penge tilbage.</p> <p>Det er desværre et tilbagevendende problem, at Clorius ikke kan komme ind hos alle beboere, når det er tid til aflæsning af varme, og ca. 10% af alle lejligheder har ikke fået aflæst, hvilket betyder, at der er lejligheder, hvor det ikke er muligt at afregne den korrekte a conto betaling for varme, men at den i stedet skønnes. Bestyrelsen fastholder her den tidligere beslutning, at a conto betalingen for de lejligheder, hvor Clorius ikke får adgang, bliver beregnet ud fra det højeste varmeforbrug pr. m² i foreningen.</p> <p>Igen i år er der blevet udarbejdet en vandspildsrapport. Her er der kun 4 lejligheder, hvor der er vandspild fra enten toilet eller håndvask. Meincke får bestilt vvs'er til de 2 lejelejligheder, og Conni skriver til de to andelshaver og beder dem om at få det udbedret.</p>
13.	Andelshaver deltager vedr. præsentation af forslag til tiltag på affaldsområdet	Afbud.
14.	Drifts- og serviceaftale på ny kopimaskine	<p>Foreningen har købt en ny kopimaskine, da den gamle "sang på sidste vers" og samtidig havde en alder, hvor det tog ekstra tid at få både toner og reservedele hjem.</p> <p>Den fremsendte drifts- og serviceaftale til den nye maskine er på 60 måneder. Conni undersøger om det er muligt, at reducere det, således at foreningen bindes i en kortere periode. Er det ikke muligt uden ekstraomkostninger godkender vi det fremsendte, da vi forventer en noget længere levealder for maskinen end 5 år. <i>(Efter mødet: Idet garantien på kopimaskinen følger perioden for drifts- og serviceaftalen, fastholder vi de 60 måneder, således at garantien bliver så lang som muligt).</i></p>
15.	Eventuelt	Kommende bestyrelsesmøder: 25/2, 10/3, 31/3, 21/4, 12/5, 2/6, 16/6 2016. Næste ordinære generalforsamling: 16/11 2016.