

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 25. februar 2016, kl. 18.30



Deltagere: Thomas, Mette, Peter, Stine, Andreas, Bent og Conni		Mødeleder: Conni
Afbud: Nicolai og Flemming		Referent: Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt uden bemærkninger.
2.	Valg af referent	Conni blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referat fra den 28. januar 2016 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Hjemmeside: Først i marts holdes der møde omkring de sidste tekniske tilrettelser. Vedr. skriv om fugt på hjemmesiden arbejder Mette videre. På GF var der ønske om at man kan søge i dokumenterne på hjemmesiden. Det vil være en stor opgave at rette alle dokumenterne til, men fremadrettet vil alle blive uploadet i dpf-format, hvilket vil gøre det muligt at søge i dem.</p> <p>Ordensregler på engelsk: Bent kigger på udkastet for at se om det kan gøres kortere.</p> <p>Altanudvalget: Intet nyt – Mette sikre at de er opmærksomme på ABF-arrangementet.</p> <p>Voldgiftssag: Intet nyt.</p> <p>Installation af chip bag dørtelefonen: Flemming</p> <p>Hærværk i opgang i Egilsgade: En person tog sidste weekend fejl af opgangene, og idet hans nøgle ikke passede til hverken hoved- eller fordør forvoldte det en del skader, da han alligevel forsøgte at komme ind. De øvrige beboere fik kontaktet politiet, og foreningen fastholder sigtelsen og erstatningskrav for hærværk.</p>
5.	Arbejdsweekend 2016	Mette tilretter indbydelsen til næste møde. Conni sørger for varsling af cykelindsamling og arbejder videre med at finde et sted hvor vi kan lave mad nu hvor køkkenet i Beboerhjørnet skal renoveres. Stine bestiller i år alle madvarerne på nemlig.com. Opgaveliste blev tilrettet og der arbejdes videre på næste møde med den endelige fordeling.
6.	Energistyringen og energiforbruget i 2015	Jan og Conni har holdt møde med foreningens energikonsulent ifbm. den manglende opkobling af 3 af varmeanlæggets 5 pumper til CTS-styringen. Der er efterfølgende fremsendt 2 tilbud på en evt. løsning, som vi skal have kigget på hen over foråret. Desuden skal der arbejdes videre med øvrige elementer i energistyringen - bl.a. tilbud om tilkobling på en vejrprognose, kravet om koldvands-målere der træder i kraft 1. januar 2017, CTS'en på foreningens pc'er og en gennemgang af ventiler mm. i kælderen. Det blev aftalt at Anderas får en gennemgang af varmeanlægget sammen med vores energikonsulent. Inden det aftalte opfølgingsmøde i maj arbejder rådgiver videre med en gennemgang af klæder og øvrige løsningsforslag.

		Energiforbruget i 2015: I 2015 har vi brugt både lidt mindre vand og varme end i 2014 – ca. 5%. Til gengæld har vi brugt noget mere el end året før pga. opgangsrenoveringen. Der er rigtig godt styr på vores varmeanlæg og vi har fået en meget flot afkølingsbonus på 172.000 kr. En bonus der gives når et varmesystem fungerer så godt, at varmen i vandet udnyttes så optimalt som muligt.
7.	Deltagelse af beboer vedr. inddragelse	En andelshaver, der har udtrykt stor skuffelse over resultatet af trapperenoveringen og især de beslutning bestyrelsen har truffet omkring nyt dørtelefonanlæg og det lydstyret el i opgangene, var inviteret til en snak om rammerne for bestyrelsens arbejde med at vedligeholde og renovere huset. Man kan løbende holde sig orienteret om bestyrelsens arbejde med igangværende eller nært forestående projekter i referaterne fra bestyrelsesmøderne, ligesom de også altid vil blive nævnt på de årlige generalforsamlinger. På hjemmesiden kan man også finde vedligeholdelsesplanen og se, hvilke projekter der lægges op til over en 10-årig periode. Alle henvendelser bliver drøftet på bestyrelsesmøderne, og de enkelte andelshaveres input og kommentarer indgår altid i bestyrelsens løbende overvejelser. Den endelige udformning af projekterne er dog bestyrelsens ansvar, og har opgaverne en vis størrelse sker det altid i samarbejde med eksterne rådgivere.
8.	Salg	Det VVS- og el-arbejde foreningen skal stå for i den tagetage vi skal sælge er sat i gang. Advokat Qwist har kontakt med bobestyrer for lejligheden på 5. sal. Godkendelse af afløb er søgt for 3 værelses lejelejlighed og når den foreligger kan lejligheden sættes til salg. Stine og Thomas arrangere snarest velkomstmøde.
9.	Opgangsrenovering	Endelig klarmelding af etape 4 samt 5- og 1 års gennemgang mangler. Som ekstra er der forsøgt med fugning af lampeudtag, hvor det er teknisk muligt for at minimere snavs i lamperne. Opsætning af de nye udvendige trapper ved erhvervslejemålene i Leifsgade venter til uge 27, hvor der er sommerlukket. Der afholdes opstartsmøde for renoveringen af opgangene Gunløgsgade 65, 59, 49, 47, 45 samt Leifsgade 5 og 7 den 1. marts, hvor Peter og Conni deltager. I forbindelse med renoveringen af sidste etape er vi blevet indhentet af tiden med krav fra Københavns Kommune mht. klarlægning af farlige stoffer i de nuværende overflader. Forud for den kommende etape 5 igangsættes der derfor en undersøgelse af miljøproblematiske stoffer. Såfremt prøverne er positive, vil det bl.a. betyde, at tidsplanen ændres, da det vil kræve langt grundigere arbejdsprocesser.
10.	Henvendelse vedr. skader i opgang efter flytning	Andelshaver har henvendt sig i forbindelse med, at der ved en fraflytning er sket skader i den nymalede opgang. Bestyrelsen er enig i at det er rigtig træls situation, men som vil være meget svær at forfølge. Den årlige malergennemgang af alle de nyrenoverede opgange sikrer dog, at der bliver fulgt op og opgangene ikke forfalder.
11.	Henvendelse vedr. larmende underbo	Efter en del henvendelser omkring problemer med støj har bestyrelsen tidligere tilbudt at deltage i et mæglingsmøde, hvilket beboer ikke ønsker og i stedet forslår at bestyrelsen holder to separate møder. Bestyrelsen er af den opfattelse at konflikten ikke løses før de to partner får talt sammen, hvilket Thomas melder tilbage om.
12.	Henvendelse fra beboere i 2 opgange vedr. støj	Bestyrelsen har endnu en gang fået tilsendt en fælles skriftlig klage fra flere beboere i 2 opgange vedr. uacceptabelt og larmende adfærd. Klagen sendes til administrator med henblik på vurdering af en eventuel eksklusion.
13.	Eventuel	Mødet den 12. maj flyttes til den 19. maj. Kommende bestyrelsesmøder: 10/3, 31/3, 21/4, 19/5, 2/6, 16/6 2016. Næste års generalforsamling: 16/11 2016.