

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 22. februar 2018, kl. 18.00



<b>Deltagere:</b> Mette, Peter, Bent, Nicolai, Ronnie, Jesper og Conni <b>Afbud:</b> Stine		<b>Mødeleder:</b> Conni <b>Referent:</b> Ronnie
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt.
2.	Valg af referent	Ronnie blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet af bestyrelsesmøde 01.02.2018 blev godkendt. Referat af bestyrelsens arbejds møde 05.02.2018 blev godkendt.
4.	Pause fra bestyrelsesarbejdet	Det blev besluttet, at Jesper træder ind i bestyrelsen i stedet for Stine, der holder pause af personlige årsager.
5.	Orientering og opfølgning	<b>Opslagstavler:</b> Det er de "store" flade magneter, der er bedst til brug på opslagstavlerne i opgangene. Nicolai indkøber magneter til arbejdsweekenden. Der forsvinder desværre stadig mange magneter fra opgangene. <b>Udfordringer ved nedrivning af bærende væg:</b> Der er lavet fejl i forbindelse med udførelsen af arbejdet med fjernelsen af bærende væg i en 3. sals lejlighed. Væggen var understøttet forkert. Pågældende andelshaver skal dække omkostninger i forbindelse med udbedring af skaderne. <b>Affald:</b> Jesper og Conni følger op på de justeringer af antallet af containere og antal tømninger, der allerede er foretaget. Andelshaverene skal selv bestille nye poser til bioaffald hjem fra kommunens hjemmeside ( <a href="http://www.kk.dk/bioposer">www.kk.dk/bioposer</a> ). Jesper undersøger, hvordan foreningens erhvervslejemål betaler for bortskaffelse af affald, og om det påvirker affaldshåndteringen i foreningen. <b>Forsikring:</b> Der er blevet forhandlet en ny forsikringsaftale hjem med Codan Forsikring. Resultatet er en stigning i forsikringspræmien på 20 % og fortsat ingen selvrisiko. <b>Varmeregnskab 2017 og årets afkøling samt energiforbrug:</b> Årets varmeregnskab er afsluttet. Hovedparten af andelshaverne skal have penge tilbage. Fremløbstemperaturen af fjernvarmevandet i ejendommen er blevet sat ned. Det betyder, at den samlede afkøling er mindre end tidligere – og derfor opnår vi ikke den samme bonus som hidtil. Varmeforbruget er stort set uændret de sidste tre år. Elforbruget er faldet en smule. Det skyldes sandsynligvis den nye trappebelysning, og at foreningen ikke har haft store byggeprojekter. Vandforbruget er steget ca. 5 %. <b>Julefrokost:</b> Udskydes til efter den ekstraordinære generalforsamling.
6.	Arbejdsweekend 2018	De forskellige opgaver til arbejdsweekenden 21.-22. april blev diskuteret. De store opgaver i år er renovering af den store port i Gunløgsgade og opmaling af magnetopslagstavler i alle opgange, samt hovedrengøring på hovedtrapperne. Der bestilles "upshining"(udbedring og maling af skader) af opgangene som opfølgning på hovedrengøring af alle hovedtrappeopgangene i arbejdsweekenden. Bestyrelsen henter 2 tilbud hjem.
7.	Salg	Conni overtager midlertidigt Stines opgaver i forbindelse med salg af lejligheder, jf. punkt 4. Peter og Mette står for

		<p>velkomstmøder for nye andelshavere. Der afholdes 2-3 velkomstmøder om året. Dato for næste velkomstmøde fastsættes snarest.</p> <p>Conni gav status på sag om ulovligt ophold i dødsbo i Gunløgsgade. Foreningens advokat har kontaktet bobestyrer med henblik på få bragt forholdene i orden, ellers vil foreningen anmode fogedretten om at gennemføre en hurtig udsættelse.</p>
8.	Trapperenovering	Jan Meincke har undersøgt, hvor mange lamper der er defekte. Det drejer sig om ca. 18 lamper. De er bestilt hjem og skiftes snarest muligt. Mette følger op og kontakter rådgiver.
9.	Vinduesprojekt	Bestyrelsen gennemgår materiale til omdeling til andelshavere, og Conni og Mette retter til på baggrund af kommentarer. Materialet omdeles senest 14 dage inden informationsmødet den 20/3.
10.	Lukning af hoveddør	Conni orienterede omkring sag med andelshaver, der har lavet en blænding af hoveddør, der ikke følger foreningens forskrifter. Det blev besluttet, at andelshaver skal tilrette blændingen af døren, således at den følger foreningens retningslinjer. Bent kontakter andelshaver.
11.	Lejers brug af vedligeholdelseskonto til afslibning af gulve.	En lejer vil bruge hvad der står udover 3 års hensættelse på vedligeholdelseskontoen til afslibning af gulve. Dette accepteres, idet lejeloven foreskriver dette.
12.	Ønske om nedsættelse af husleje	En lejer af et af foreningens erhvervslokaler har ønsket nedsættelse af huslejen bl.a. med henvisning til nedslidte døre og vinduer. Bestyrelsen afviste anmodningen, da den forestående udskiftning af vinduer også vil komme erhvervslejerne til gode.
13.	Eventuelt	<p><b>Kommende bestyrelsesmøder:</b> 15/3, 5/4, 16/4 (rådgivermøde) og 26/4 2018.</p> <p><b>Øvrige møder:</b> 1. beboermøde vedr. altaner 20/3, arbejdsweekend 21+22/4, 2. beboermøde vedr. altaner 2/5, ekstraordinær generalforsamling 13/6, budget- og regnskabsmøde 26/9, Ordinær generalforsamling 28/11-2018.</p> <p><b>Arbejdsweekend:</b> 21. og 22. april 2018.</p>