

## Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Tirsdag d. 17. september 2013, kl. 18.00

Deltagere:		Mødeleder: Conni		
Afbud:		Referent:		
	Emne	Hvad skal vi udrette?	Tid Kl.	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Bemærkninger til dagsorden	18.30	Tilføjelse af ekstra punkt omkring hundetilladelser
2.	Valg af referent	Beslutning	18.35	Stine
3.	Godkendelse af referat	Bemærkninger til referat	18.35	Referat fra den 6. august 2013 godkendes.
4.	Orientering og opfølgning		18.40	<p><b>Storskraldsrum:</b> Mette arbejder på opslag til gården samt info om storskrald til hjemmesiden.</p> <p><b>Afhjælpning af fugtopstigning i den store port i Gunløgsgade:</b> Fugten kommer ikke udefra. Der følges op på, hvor fugten da kommer fra.</p> <p><b>5 årsgennemgang:</b> Der er møde på torsdag d. 19. september med vores rådgivere fra Alectia samt en udefrakommende rådgiver, som skal gennemgå to lejligheder og på baggrund af dette komme med bud på prisen på udbedring.</p>
5.	Eksklusion af andelshaver grundet manglende betaling	Beslutning	18.55	Administrator har givet den skyldige andelshaver en frist for betaling af manglende huslejer, gebyrer mv. Overholdes denne frist ikke, ekskluderes andelshaveren.
6.	Hjemmeside	Opfølgning	19.10	Conni udarbejder procedurer for ventelister, så procedurer kan lægges på hjemmesiden. Dorthe følger op på oversigt over lejligheder, som er til salg. Der arbejdes på, at referater fremover kan blive sendt til andelshavere, som er tilmeldt foreningens nyhedsbrev.
7.	Generalforsamling	Beslutning og planlægning	19.20	<p>Bestyrelsen forventer at kunne godkende regnskab og budget samt 10 års budget endeligt ved næste bestyrelsesmøde d. 22. oktober 2013. Revisor og administrator arbejder pt. med 2.udkast.</p> <p>Der skal arbejdes med formidling og opsætningen af foreningens vedligeholdelsesplan, så</p>

				<p>planen kan gøres tilgængelig på hjemmesiden. Der foreligger et udkast, som alle bestyrelsesmedlemmer forholder sig til til næste møde d. 22. oktober. Desuden arbejder Conni på et andet udkast også, som skal indarbejdes ind i det første udkast.</p> <p>Kristina sørger for at bestille smørrebrød til GF.</p> <p>Mette udarbejder plakat til ophæng i opgangene vedrørende GF.</p> <p>Foreningens advokat har opfordret til sproglig opdatering af vedtægterne, så vedtægterne i sprogbrug ligner standardvedtægterne mest muligt. Vi tager i mod opfordringen og skal have udkastet fra HQ senest til næste bestyrelsesmøde d. 22. oktober 2013.</p>
<b>8.</b>	Beboerhenvendelse omkring trapperenovering.	Beslutning	20.00	<p>En andelshaver har henvendt sig vedrørende forventede problemer med lys i renoverede opgange som følge af et synshandicap. Stine svarer andelshaver at rådgiver (Alectia) skal vurdere, hvilke fire opgange der bør prioriteres til renovering og at hvis andelshavers opgang vælges ud, så vil bestyrelsen gå i dialog med andelshaver om, på hvilke måder dennes behov kan imødekommes.</p>
<b>9.</b>	Sag vedr. kortslutning af dørtelefonlæg	Beslutning	20.10	<p>Administrator har ved en fejl haft sagen liggende inklusiv svar fra bestyrelsen, hvor bestyrelsen har bedt administrator om at opkræve et beløb for udbedring af det kortsluttede dørtelefonlæg. Jesper kontakter administrator med henblik på at følge sagen til dørs.</p>
<b>10.</b>	Salg	Orientering og planlægning	20.20	<p>De to lejligheder, som er udbudt gennem mægler, er solgt – med forkøbsret for interne beboere. Thomas og Conni fremviser de to lejligheder for interne beboere lørdag d. 21. september.</p> <p>Den tredje lejlighed er med overtagelse 1.11., og der er allerede interesserede købere til denne også.</p> <p>En andelshaver har ved salg af sin lejlighed sendt en evaluering af foreningens administrator samt samarbejdsaftalerne med håndværkere. Det er særligt ved syn af lejligheder der er til salg, at prisen vurderes meget høj for 2.syn, som sjældent tager lang tid.</p> <p>Bestyrelsen beslutter på baggrund af denne samt andre mundtlige henvendelser at ændre procedure, således at der kun skal laves el- og vvs-syn en gang om året ved salg frem for de nuværende seks måneder. Ved denne ændring følger gyldighedsperioden for el- og vvs-syn også perioden for vurderingsrapporten. Jesper giver administrator besked om at vi ændrer procedure samt at administrators procedure vedrørende underskrift af overdragelsespapirer skal fastholdes.</p> <p>Der afholdes informationsmøde, herunder uddeling af andelsbeviser lørdag d. 21. september kl. 13-14. Stine og Thomas informerer.</p>

<b>11.</b>	Sikring af opstemning og oversvømmelse		20.50	Afventer rådgiver - udsat
<b>12.</b>	Eventuelt		20.50	Kommende bestyrelsesmøder:  22/10 BESTYRELSESMØDE 19/11 BESTYRELSESMØDE 9/12 BESTYRELSESMØDE FORBEREDELSE TIL GF 11/12 GENERALFORSAMLING
<b>13.</b>	Ekstra punkt til dagsorden: Hundetilladelse			Foreningens regler for, hvilke hunderacer det er tilladt at holde i ejendommen, er strammere end lovgivningen. Det blev besluttet at bede advokaten om en vurdering af, hvorvidt bestyrelsen har bemyndigelse til at fastholde det strammere regelsæt, eller om det skal vedtages på en generalforsamling.