



Referat af Bestyrelsesmøde i AB Njal

Tirsdag d. 22. oktober 2013, kl. 18.00

Deltagere: Thomas, Jesper, Conni, Mette, Stine, Dorthe og Kristina Afbud: Kasper	Mødeleder: Conni Referent: Kristina	
Emne	Beslutning og hvem gør hvad?	
1.	Godkendelse af dagsorden	Planlægning af mødet og fordeling af opgaver.
2.	Valg af referent	Kristina
3.	Godkendelse af referat	Referat fra den 17. september 2013 godkendt
4.	Orientering og opfølgning	<p>Storskraldsrum: Mette er i gang med at udarbejde nye opslag om storskrald.</p> <p>Afhjælpning af fugtopstigning i den store port i Gunløgsgade: Ved undersøgelserne af årsagen til fugtopstigningen er det konstateret, at der muligvis siver vand ud fra en kloak. Dette vand samler sig 30 cm under kældergulvet. Problemet undersøges nærmere</p> <p>5 årsgennemgang: Bestyrelsen ønsker at bede generalforsamlingen om mandat til at anlægge voldgiftssag mod den entreprenør der udførte tagudvidelserne.</p> <p>Vandskade hos ældre beboer: En VVS'er er sat til at udskifte toilet, tærede rør og bortskaffe defekt brusekabine hos en andelshaver efter en voldsom vandskade. Andelshaver afholder selv udgifterne.</p> <p>Henvendelse fra interesseret administrator: Vi har fået en henvendelse fra en administrator der ønsker foreningen som kunde. Thomas svarer pænt nej tak til den pågældende administrator.</p> <p>Tiltag med duesikring: Der opsættes ny duesikring i hjørnerne mod gården ved Gunløgsgade og Leifsgade.</p> <p>Varsling af OMK (omkostningsbestemt huslejestigning) til lejerne: Lejerne er blevet varslet om huslejestigning.</p> <p>Klage over beboer: Bestyrelsen har modtaget en klage over en beboer der kaster husholdningsaffald ned på gaden fra sin altan. Pågældende beboer modtager et skriftligt påbud fra administrator om straks at ophøre med denne adfærd og benytte affaldscontainerne i gården.</p> <p>Flytning af dør: En andelshaver har flyttet den dør, der skal benyttes som flugtvej fra 6. salen. Andelshaveren står overfor et salg af lejligheden og har anmodet om at døren kan blive på den nuværende placering. Bestyrelsen har allerede i 2010 gjort andelshaver opmærksom på, at døren skal føres tilbage til den oprindelige placering, når lejligheden skal sælges og denne beslutning fastholdes.</p>
5.	Opfølgning på andelshaver med ustabil betaling	Andelshaver er gentagende gange kommet bagud med huslejen og har også forsømt sin afdragsordning. Bestyrelsen har uden held forsøgt at få kontakt med andelshaveren pr. mail, tlf. og ved hoveddøren. Nu indkaldes andelshaveren til et møde om de manglende betalinger. Hvis andelshaver ikke dukker op, og fortsat har et udestående med foreningen, iværksættes eksklusion.

6.	Hjemmeside	<p>Salgslisten: Liste over lejligheder, der er til salg i foreningen, bliver sendt fra Administration Danmark, når der er ændringer. Revideret liste lægges på hjemmesiden.</p> <p>Vedligeholdelsesplan: Vedligeholdelsesplan til hjemmesiden og oversigt over udført vedligeholdelse 2001-2013 ligger klar som et udkast. Conni gør den færdig. Den fremadrettede vedligeholdelse udarbejdes som en graf. Begge dele lægges på hjemmesiden.</p> <p>Nyhedsbrev: Bestyrelsen bevilliger 10 ekstra arbejdstimer til vores hjemmesideansvarlige, således at vi kan få en funktion på hjemmesiden, hvor man kan tilmelde sig foreningens nyhedsbrev, og dermed modtage referaterne fra bestyrelsesmøderne pr. mail.</p> <p>Manual: Der udarbejdes en manual til hjemmesiden, så alle i bestyrelsen har mulighed for at opdatere hjemmesiden.</p> <p>Billeder: Bestyrelsen beder vores hjemmesideansvarlige om, at billederne fra arbejdsweekenden bliver overført til den nye hjemmeside.</p>
7.	Generalforsamling	<p>Godkendelse af udkast til regnskab og budget, 10 årsbudget: Vi afventer advokaten.</p> <p>Budget: Salget går så godt, at vi justerer budgettet for 2013-14 op til 2.5 million i foreningens indtægter på salg af tidligere lejelejligheder.</p> <p>Vedtægtsændringer: Bestyrelsen har bedt foreningens advokat om at gennemgå vores vedtægter for at vurdere om der er grund til at komme med ændringsforslag til dem. Advokaten har sendt et udkast til vedtægtsændringer, som Stine og Dorthe læser igennem.</p> <p>Dagsorden til Generalforsamlingen: Udkastet til dagsorden laves på bestyrelsesmødet d. 19. nov.</p> <p>Bestilling af forplejning: Kristina bestiller smørrebrød.</p> <p>Plakat: Mette udarbejder en plakat til Generalforsamlingen.</p>
8.	Energi	<p>Vi gør en ekstra indsats for at få nøgler fra beboerne så Clorius kan komme ind i så mange lejligheder som muligt i forbindelse med den kommende aflæsning. <i>Denne indsats skal også ses i lyset af, at bestyrelsen tidligere på året besluttede at hæve aconto betalingen på varmen til det maksimale for de beboere, der ikke giver Clorius mulighed for at aflæse deres varmeforbrug ved de annoncerede besøg, således at vi sikre at der ikke er beboere der senere får en meget stor efterbetaling.</i></p> <p>Der opsættes plakater og nøgleposer i opgangen forud for Clorius' besøg.</p> <p>Foreningen har desuden modtaget et tilbud fra ISTA på at få udført vandspildskontrol ifbm. aflæsning af varme. Prisen er 25,- kr. pr lejlighed for at tjekke løbende toiletter og dryppende haner. Vi takker ja, og får det udført i 2014, da det ikke kan nås i år.</p> <p>Der er ny lovgivning på vej om elektroniske varmemålere, der kan fjernaflæses. I den forbindelse har bestyrelsen modtaget et tilbud på de elektroniske varmemålere. Vi venter med at behandle tilbuddet til loven vedtages.</p> <p>Bestyrelsen har også modtaget et tilbud om prognosestyring af vores fjernvarmeanlæg. Ved denne styringsform tager systemet højde for vejrudsigtens temperaturvarslinger og justerer varmebehovet i</p>

		fjernvarmeanlægget derefter. Vi mangler at få uddybet elementer i tilbuddet, så alle aspekter af det bliver belyst. Da vi nærmer os generalforsamlingen lader vi beslutningen gå videre til den nye bestyrelse.
9.	Salg	Der er en tidligere lejelejlighed til salg. Den udbydes til interne ventelister og fremvises - hvis ikke der nogen interesserede, sælges den via ejendomsmægler. Der afholdes velkomstmøde for nye andelshavere midt i november. Stine indkalder til mødet.
10.	Sikring af opstemning og oversvømmelse	Afventer rådgiver – udsat
11.	Eventuel	Kommende bestyrelsesmøder: 19/11 BESTYRELSESMØDE 9/12 BESTYRELSESMØDE - FORBEREDELSE TIL GF 11/12 GENERALFORSAMLING