

**Referat af bestyrelsesmøde i AB Njal**

Tirsdag d. 10. januar 2012, kl. 18.00/18.30

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Emne** | **Beslutning og hvem gør hvad?** |
| **1.** | Godkendelse af dagsorden | Godkendt. |
| **2.** | Valg af referent | Stine |
| **3.** | Godkendelse af referat | Godkendt. |
| **4.** | Orientering og opfølgning | **Syn- og skønserklæring:** Skønsmanden har konkluderet, at der er problemer med træk på grund af den dårlige dampspærre i tagkonstruktionen, at der mangler naturlig udluftning til kloakken to steder. Vi har bedt vores rådgiver om at kigge nærmere på skønsmandens konklusion omkring den naturlige ventilation. Bestyrelsen vurderer at udbedringsomkostningerne er sat meget lavt. Bestyrelsen har bedt rådgiver (Alectia) om også at forholde sig til dette. Vi afventer svar fra rådgiver og venter også på modpartens svar.  Conni har fulgt op på **rykkerprocedure** hos administrator, og der er klarhed over proceduren.  **Ventilation** i erhvervslejemål er udsat til februar 2012.  Thomas har sendt brev til erhvervslejemål angående **videoovervågning** i erhverv. Bestyrelsen afventer svar med konkrete forslag.  Referater fra Generalforsamling samt nye vedtægter er lagt på **hjemmesiden**.  **Energiforbruget i 2011:** På grund af renovering af opgange mv. er der et større forbrug af el i 2011 end 2010. Også vandforbruget er lidt højere end 2010, mens varmeforbruget er lavere. Afkølingsbonus er endnu ikke opgjort, fordi vi mangler en endelig årsopgørelse.  **Økonomisk analyse** af de 100 største andelsforeninger i København: vi har købt os til en økonomisk analyse. Analysen viser at AB Njal ligger nogenlunde i midten blandt de 100 største foreninger i København. Administrator samt flere i bestyrelsen vurderer at analysen er lidt overfladisk og mangler nogle analyseniveauer.  Jesper har tjekket prisen på **forsikring,** men blandt andet på grund af mange, mindre skader er det ikke muligt at forhandle prisen længere ned.  **Møde med beboer om altandør:** Meincke og Conni har holdt møde med beboer om eventuel udskiftning af altandør. Ifølge salgsaftalen, som blev indgået da nuværende beboere i sin tid købte pågældende lejlighed, var det sælgers ansvar at sætte den oprindelige altandør i, som står i kælderen. Der følges nu op på, at det bliver gjort, således at dørpartiet bliver tæt.  **Beboerklager:**  Støjgener fra overbo: Conni har talt med overbo om, hvilke tiltag der umiddelbart kan gøres. Overbo har indvilliget i dette. Conni har desuden tilbudt at mødes med de to beboere, men ingen af dem har endnu meldt tilbage på dette.  I en anden opgang har der også været problemer mellem over- og underbo. Her er beboerne på eget initiativ mødtes, og de har fundet en løsning. |
| **5.** | Kassekredit – fastsættelse af størrelsen. | På baggrund af gennemgang af likviditetsbudget besluttes det, at Jesper beder Nykredit om, at lave en **kassekredit på 5 millioner kroner**. |
| **6.** | Renovering af porte | Arbejdet er gået i gang og **projektet forløber som planlagt**. Postkasser er flyttet, stillads og nødtrappe er sat op. Der er desuden sat information op i alle opgange om forløbet og tidshorisonten på renovering af de to porte i henholdsvis Egilsgade 56 og Gunløgsgade 53.  Bestyrelsen skal være opmærksom på planlægning af **genhusning af kælderrum** til Gunløgsgade-siden, at der informeres om **midlertidigt storskraldsrum**, elektronikskrot mv. samt opfølgning på **indretning af redskabsrum** med Meincke og Alectia. |
| **7.** | Salg | Endnu en lejer har opsagt lejlighed, hvilket betyder at foreningen har **tre lejligheder** som skal sælges. Jesper ønsker at foreningens lejligheder oplistes i dagsorden og referat. Det besluttes at indføre denne standard.  Status på foreningens lejligheder:  **Eg. 64:** Vurderingsrapport foreligger. Der er foretaget hovedrengøring. Lejligheden har været vist frem internt. Lejligheden indeholder gammelt køkken, toilet og intet bad. Thomas beder administrator om at sælge lejligheden eksternt. Thomas har mandat til at vurdere eventuelle mindre kosmetiske salgsfremmende tiltag. Bestyrelsen bemyndiger desuden Thomas til at acceptere et aftalt nedslag.  **Eg. 66:** Pudsskader er udbedret. Hovedrengøring er gennemført. Vurdering foreligger endnu ikke. Thomas følger op. Der mangler forsatsvinduer og tømmeren er bestilt. Lejligheden er endnu ikke fremvist.  **Eg. 68** (6.sal): Andelshaver sælger 5. sal, foreningen 6. sal. Der er sat stikdåser og ny radiator op på 6. sal. Lejligheden har været fremvist internt. Når ejendomsmægler har vurderet en samlet salgspris, har Thomas og Jesper mandat til at vurdere eventuelle salgsfremmende tiltag.  **Eg. 58:** Sælges gennem advokat. Er vurderet og fremvist.  **Gu. 65:** Bestyrelsen har netop modtaget opsigelse. Conni styrer salgsprocessen.  **Gu. 45:** Lejelejlighed opsagt, men nøglerne er endnu ikke afleveret |
| **8.** | Eventuel | * Nye andelshaver inviteres til udlevering af andelsbevis ved næste arbejdsmøde 31. januar 2012. * Granskning: Conni har læst granskningen igennem og øvrige opfordres til også at læse den igennem. * Glögg-arrangement 18. dec. 2011: Arrangementet gennemført med ca. 10-15 lejligheder repræsenteret. Der var god stemning og bestyrelsen værdsætter sådanne initiativer. * I Gu. 53 er der problemer med at oplysningssedler mv. fjernes fra opgangen. Beboere bedes lade opslag og oplysningsseddel hænge, da informationerne skal være til gavn for alle. |
| **9.** | Planlægning af næste arbejds-møde den 31. jan. | 2. udkast til opgaver vedlagt. |