

Referat af bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 10. december 2015, kl. 18.30



Deltagere: Thomas, Mette, Flemming, Peter, Andreas, Bent og Conni		Mødeleder: Conni
Afbud: Stine og Nicolai		Referent: Flemming
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Godkendt
2.	Valg af referent	Flemming
3.	Godkendelse af referat	Referat fra den 19. november 2015 godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Hjemmeside: Overflytning til ny server er lovet inden nytår. Mette følger op. Hjemmesiden opdateres snarest med GF-referat, granskning og bestyrelsens forretningsorden.</p> <p>Registrering af korttidsleje på hjemmesiden: Der er nu lagt link ud på hjemmesiden til formular til anmeldelse af korttidsudlejning.</p> <p>Henvendelse vedr. lugtgener: Hjemmehjælpen har foretaget rengøring af en beboers lejlighed efter bestyrelsen henvendte sig til beboerens pårørende pga. lugtgener.</p> <p>Installation af chip bag dørtelefon-tableauet: Thomas og Flemming har holdt møde med leverandøren og er umiddelbart positive. Flemming indhenter reference fra en andelsforening, der har haft systemet installeret nogle år. Beslutning på næste bestyrelsesmøde.</p> <p>Husorden oversat til engelsk: Nicolai arbejder videre på oversættelsen.</p> <p>Retningslinjer for samarbejde med administrator: Udsat</p> <p>Voldgiftssag: Voldgiftsretten har meddelt, at der udpeges en supplerende voldgiftsmand, hvilket foreningens advokat har taget til efterretning.</p> <p>Repræsentanter i Bryggenet: Vi afventer en melding fra de to andelshavere i huset om, hvorvidt de fortsat ønsker at repræsentere foreningen i BryggeNets repræsentantskabet.</p> <p>Kopi af billed-ID og sundhedskort: Thomas undersøger, hvem i bestyrelsen der skal sende ID mv. ind til Adm.DK.</p> <p>Julegave Meincke + blomst administrator: Flemming køber ind, Conni skriver kort, og Thomas sørger for blomster.</p> <p>Granskning: Conni har sendt div. rettelser til advokaten, der retter til.</p> <p>Opsigelse af lejelejlighed: Conni meddeler, at der er en lejelejlighed på vej i salg.</p> <p>Vandskade i AR 56, 6. tv: Bestyrelsen besluttede at få omstillet låsen til den usolgte 6. sal for at sikre, at ingen uvedkommende kan få adgang. Vandskaden vil blive udbedret.</p>

5.	Godkendelse af bestyrelsens forretningsorden	Forretningsordenens § 23 skal omformuleres, så bestyrelsen kan fungere som styregruppe for arbejdsudvalg uden at være repræsenteret i udvalgene. §30 skal opdateres i forhold til nyindkøbte iPads.
6.	Foreningens kassekredit	Bestyrelsen vælger at fastholde den nuværende kassekredit hos Nykredit på kr. 5 mio., der koster kr. 25.000 årligt. Bestyrelsen vil aftale lånegennemgang med Nykredit i løbet af foråret.
7.	Henvendelse vedr. larm fra lejlighed	Bestyrelsen beder Adm.DK om at sende en alvorlig advarsel om, at støjende adfærd skal bringes til ophør. Conni kontakter klageren.
8.	Altanudvalget	Mette og Peter er bestyrelsens kontaktpersoner til udvalget, og de deltager begge i udvalgets første møde. Bestyrelsen vil bede udvalget om at udpege en kontaktperson og om at udarbejde en projektplan for det videre arbejde med at undersøge mulighederne for etablering af altaner i ejendommen.
9.	Salg	Thomas og Stine har afholdt velkomstmøde d. 3. dec. Et nyt afholdes i jan/feb. 2016.
10.	Anmodning om udskiftning af køkkenbagtrappedør samt opgangsdør	Bestyrelsen besluttede at afvise en andelshavers anmodning om at udskifte bag- og fordøre for egen regning pga. træk. Da denne del af vedligeholdelsen påhviler foreningen, besigtiger Meincke andelshaverens døre samt trin ved fordøren med henblik på at fastslå, om der er behov for en udskiftning eller problemet kan løses på anden vis.
11.	Opgangsrenovering	Overfladebehandling af trappesten ved gadedøre er i gang. 1.års gennemgang foretages af Mette og Conni inden jul. Næste fase af opgangsrenoveringerne startes op i foråret 2016.
12.	Halvparts-overdragelse	Bestyrelsen besluttede at videreføre de nuværende procedurer ved halvpartsoverdragelser, således at de fortsat betragtes som salg, og at der derfor skal foretages både syn og vurdering samt udarbejdes overdragelsespapirer, da proceduren allerede er indarbejdet, og den ikke levner nogen tvivl om værdifastsættelse og ansvarsfordeling ved ind- og udtrædelse af foreningen. Derfor gælder pligten til at inddrage en evt. 6. sal også fortsat i halvpartsoverdragelser.
13.	Henvendelse vedr. beboerinddragelse	En andelshaver efterspørger en højere grad af beboerinddragelse i forbindelse med renoveringsprojekter. Bestyrelsen er altid åben over for forslag og gode ideer i forbindelse med at der iværksættes store vedligeholdelsesprojekter, og i det omfang det er muligt indgår disse input som vigtige elementer i den videre beslutningsproces. Thomas svarer andelshaveren.
14.	Problemer med vandtilførelsen til øvrige lejligheder	(Flemming forlod mødet under behandlingen af dette punkt. Thomas overtog referentopgaven). Bestyrelsen mener ikke, det er foreningens ansvar, at der er en andelshaver, der må skifte blandingsbatteri og ventil pga. rust i rørene efter der har været lukket for vandet.
15.	Eventuel	Bestyrelsen besluttede – på opfordring fra Bryggebladet - at indrykke den sædvanlige juleannonce i bladet. Kommende bestyrelsesmøder: 7/1, 28/1 (beboer deltager vedr. affald), 18/2, 10/3, 31/3, 21/4, 12/5, 2/6, 16/6 2016. Næste års generalforsamling: 16/11 2016.