# Njal logo Pantone jpgReferat af bestyrelsesmødet

# tirsdag den 20. september 2011 kl. 18.00

**Deltagere:** Jesper, Conni, Mette, Emil, Stine, Anne og Kristina **Afbud:** Thomas

1. **Godkendelse af dagsorden**Pkt. 8 blev fremrykket til pkt. 5, 5🡪6, 6🡪7, 7🡪8.
2. **Valg af referent**Stine valgt som referent.
3. **Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 6. september 2011**Referatet blev godkendt.
4. **Orientering og opfølgning**
* *Orientering:*
	+ Umiddelbar tilfredshed omkring løsning på støj fra nabolejlighed
	+ Nyt dødsbo (lejelejlighed) som andelsforeningen skal sælge; der går dog lidt tid før lejligheden er klar til at blive sat til salg.
	+ Renovering af port: udbudsmaterialet udsendes af Alectia som rådgivere i indeværende uge (uge 38). Der er styr på genhusning af to ud af tre kælderrum. Desuden er der information på vej til den pågældende opgang (E56).
	+ Syn og skønsrapport for tagprojektet er endnu ikke kommet.
	+ Ventilation i erhvervslejemål: Conni/Meincke hører det firma som udførte ventilationsprojektet ved børnehaven om det er muligt at lave en tilsvarende løsning ved grillbaren.
* *Opfølgning på opgaver:*
	+ Vedligeholdelsesplan på hjemmesiden: Denne lægges ud, når den er færdigtilrettet. Conni lave en liste over større renoverings- og vedligeholdelsesarbejder som er udført siden andelsforeningens stiftelse.
	+ Hjemmeside: William Gauthier opdaterer det sidste og kommer med udkast til ny opbygning/layout af siden. Anne fremsender layoutudkast til den øvrige bestyrelse. Der følges også op på, hvorvidt det system, som hjemmesiden er bygget op omkring, lever op til gængse krav.
	+ Ekstra pavilloner til barnevognsparkering: Der er nu indhentet to tilbud og bestyrelsen træffer i samråd med Jan Meincke beslutning om hvilket firma, der skal udføre opgaven og hvornår.
1. **Arbejdsweekend den 24. og 25. september**

Der er kommet en del tilmeldinger, og der er en pæn fordeling mellem lørdag og søndag. De primære opgaver bliver maling af soklen, cykelindsamling samt madhold. Thomas og Emil er ansvarlige for maleopgaven lørdag, mens Anne og Thomas styrer holdet for samme søndag. Jesper står for lørdagens cykelindsamling, mens Kristina og Conni sørger for madholdet henholdsvis lørdag og søndag. Conni har en liste med løse opgaver, hvis der bliver tid til flere forefaldende opgaver.

1. **Vedligeholdelsesplan, ifht. 10års budgettet**

Udkast til vedligeholdelsesplanen opdateret i samarbejde med Meincke og vores rådgiver Alectia, blev ved sammenholdelse med udkastet til 10års budgettet gennemgået og diskuteret.

Med en forudsætning om salg af lejeboliger for 500.000 kr. årligt, en fast 3 % stigning i indtægter og udgifter balancerer budgettet i det store og hele over en ti års periode, når de helt nødvendige vedligeholdelsesopgaver, som fx maling af vinduer, renovering af porte, udskiftning af faldstammer og pumpebrønde mv. Bestyrelsen forventer dog, at vi i de førstkommende år skal trække på vores kassekredit (på max. 9 mio. kr.) eller tage et nyt lån for at finansiere disse opgaver. Hvis vi derudover vil gennemføre opgaver som fx renovering af opgange, som er med til at højne den daglige kvalitet og glæde i huset, bliver det nødvendigt at hjemtage et nyt lån. Behovet for træk på kassekreditten og/eller hjemtagelse af et nyt lån afhænger naturligvis af udviklingen i salget af lejeboliger.

Det blev besluttet ikke at søge generalforsamlings bemyndigelse til hjemtagelse af lån i denne omgang, men gøre det klart på GF, at det formenligt bliver nødvendigt med lån næste år – særligt hvis vi skal fortsætte opgangsrenoveringen.

1. **Generalforsamlingen**
2. **Årsrapport**4.udkast tages op på et ekstraordinært bestyrelsesmøde. Bestyrelsen har valgt at følge rådgivernes anbefalinger vedrørende den nye regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, men afvige vedrørende salg af lejligheder.
3. **Budget – 3. udkast**

3.udkast tages op på det ekstraordinære bestyrelsesmøde. Honorering af bestyrelsen: Den øvrige bestyrelse indstiller, at Conni og Thomas skal have henholdsvis 60.000 kr. og 20.000 kr. i honorar for en ekstraordinær stor arbejdsindsats i det forgangne bestyrelsesår, hvor de begge til stadighed har bidraget langt ud over det forventelige.

1. **10 årsbudget**Tages op på det ekstraordinære bestyrelsesmøde.
2. **Nøgletal**Nøgletallene for de sidste 10 år skal revideres lidt endnu. Det er urealistisk at få dem færdige til den kommende GF. Nøgletallene lægges i stedet på hjemmesiden, når de er færdige.
3. **Dagsorden**Dagsorden til GF udarbejdes når regnskab og budget er på plads.
4. **Motivation til hjemtagelse af lån**

Punktet droppes jf. Dagsordens punkt 6.

1. **Motivation til ændring af konceptet for arbejdsweekenderne**Motivationen revideres yderligere og tages op på det ekstraordinære bestyrelsesmøde.
2. **Evt. vedtægtsændringer – forældrekøb, sammenlægninger og ventelister**Der indstilles ikke til ændring af vedtægter for at give mulighed for forældrekøb, da vi vurderer at der er flere ulemper end fordele forbundet med en sådan ændring. Stine arbejder på en udvidet motivation vedrørende ændring af vedtægt vedrørende sammenlægning ud over 150 m2. Forslaget går i korthed ud på at følge kommunens retningslinjer for sammenlægning og dermed tillade dispensation på op til 180 m2. Advokat Henrik Quist vurderer en sådan vedtægtsændring ift. 5.-6.sals sammenlægninger. Conni og Stine kigger HQ’s bemærkninger igennem først i uge 39. På det ekstraordinære bestyrelsesmøde kigges nærmere på proceduren vedr. administration af ventelisterne – men bestyrelsen er umiddelbart ikke klar til helt at droppe ventelisterne.
3. **Den kommende bestyrelse**Nogle bestyrelsesmedlemmer ønsker ikke at genopstille. Der bliver således behov for nye medlemmer til bestyrelsen. Den nuværende bestyrelse prøver at spørge blandt beboere, om der skulle være nogle der har interesse for at opstille.
4. **Granskning**Emil gennemgår granskning igen med særligt fokus på energimærkningen.
5. **Beretning**Thomas skriver og fremføre årets beretning. Alle bestyrelsesmedlemmer har dog ansvar for at byde ind med emner, som er værd at komme omkring.
6. **Servering mm.**Bestyrelsen overvejer om man skal prøve et nyt koncept, hvor der serveres ex. et varmt måltid før eller efter GF.
7. **Fuldmagter**Bestyrelsen skal sørge for at være opsøgende i forhold til beboernes deltagelse i GF. Desuden skal der være fokus på deltagelse eller aflevering af fuldmagt på den kommende plakat.
8. **Vinduesrenovering**Malerarbejdet skrider fortsat planmæssigt frem med et rigtig flot resultat til følge, men dele af stilladset mangler nedtagning hvilket rådgiver har særligt fokus på. Rådgiver har brugt flere timer på tilsyn end forventet, men qua projektets omfang og rådgivers opfølgning besluttede bestyrelsen at godkende ekstrabetalingen.
9. **Salg**

Punktet udskudt.

1. **Eksklusion**

Eksklusionssag: Det forsøges via brevindkast at skabe kontakt til andelshaver før der tages stilling til eksklusion.

1. **Eventuelt**

Planlægning af bestyrelsesmøder frem til generalforsamlingen: Tirsdag d. 27. september kl. 19 Tirsdag d. 25. Oktober kl. 19.