

**Referat af Bestyrelsesmøde i AB Njal**

Tirsdag d. 26. februar 2013, kl. 18.00

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Deltagere:** Conni, Thomas, Jesper, Kasper og Kristina  **Fraværende:** Dorthe, Stine, Mette | | | **Mødeleder:** Conni  **Referent:** Kristina |
|  | | **Emne** | **Beslutning og hvem gør hvad?** | |
| **1.** | | Godkendelse af dagsorden | Godkendt. | |
| **2.** | | Valg af referent | Kristina. | |
| **3.** | | Godkendelse af referat | Referat fra den 15. januar 2013 godkendt. | |
| **4.** | | Orientering og opfølgning | **Grønne Gårde:** Københavns Kommunes tiltag ”Grønne Gårde” kan desværre ikke tilbyde AB Njal støtte til en renovering af gården. Grunden er, at gården blev renoveret under samme ordning tilbage i 1996. Kommunen har tilbudt et idégenereringsmøde med fokus på at optimere indretningen af gården. Dette tilbud tager vi imod. Stine og Mette aftaler nærmere.  **Storskraldsrum:** Udskudt.  **Byggetilladelse til de 2 nye 6. sale:** Thomas går videre med tilladelserne.  **Kurser hos ABF**: De mest interessante kurser i foråret er allerede afholdt. Vi afventer efterårskurserne og melder os til i god tid.  **Opbevaring mm. på for- og bagtrapper:** Jan Meincke følger op.  **Henvendelse vedr. larm:** Administration Danmark har pr. brev indskærpet overfor den andelshaver der er klaget over, at husordenen skal overholdes. Thomas følger op på sagen.  **Budgetopfølgning:** Halvårsstatus. Det planlagte budget holder. Udgifter til dato ligger lige under det budgetterede mens indtægterne følger budgettet. De planlagte vedligeholdelser er stort set udført for i år.  **Varmeregnskab:** Det er desværre et tilbagevendende problem at Clorius ikke kan komme ind hos alle beboere når det er tid til aflæsning af varme. Dette betyder, at der er lejligheder hvor det ikke er muligt at beregne den korrekte a conto betaling for varme. Denne unøjagtighed falder tilbage på alle beboere i ejendommen, da vi er fælles om at betale den varme der ikke er gjort rede for. Bestyrelsen har derfor besluttet, at a conto betalingen for de lejligheder hvor Clorius ikke får adgang, bliver beregnet ud fra det højeste varmeforbrug pr. kvm. i foreningen. Dette vil træde i kraft efter næste aflæsning.  **Energiforbruget i 2012:** Kulden i 2012 har bevirket at vi har brugt lidt mere varme end i 2011. Til gengæld har vi brugt mindre el end året før. Vores vandforbrug er også faldet lidt og Jan Meincke har så godt styr på vores varmesystem at vi har fået en pæn afkølingsbonus på ca. 160.000 kr. Denne bonus gives når et varmesystem fungerer så godt, at varmen i vandet udnyttes så optimalt som muligt.  **Vedr. problemerne med hyppig pæreudskiftning i de nyrenoverede opgange:** Der kører i øjeblikket forsøg med LED pærer i Gunløgsgade 51. Jan Meincke følger op på forsøget. Hvis det viser sig at disse pærer holder bedre til det nye lydstyrede lyssystem skal der investeres omkring 2 timer i en omstilling af systemet til LED.  **5-årsgennemgang på tagprojektet:** Rådgiver og entreprenør har tilbudt at der indgås forlig, og at de dækker de udgifter som skønsmanden er kommet frem til på baggrund af det udførte syn- og skøn. Forligstilbuddet sendes til udtalelse hos vores rådgiver inden bestyrelsen beslutter hvorvidt vi tager imod tilbuddet.  **Ny version af byggesagsstyring hos kommunen:** Fra 1. Jan. 2013 har kommunen omlagt sin procedure for byggeanmeldelser. Derfor er det ikke længere nødvendigt at søge om tilladelse til at blænde døre, sænke lofter eller flytte skillevægge. *Dog skal der stadig søges om tilladelse til flytning af køkken og bad til nye rum, samt alle typer af ændringer i bærende vægge.* | |
| **5.** | | Hjemmeside | Bestyrelsen har diskuteret hvorvidt vi skal bruge ressourcer på at få tilpasset foreningens hjemmeside så den fungerer optimalt på en smartphone. Bestyrelsen har besluttet at fravælge den mobile platform. Grunden er at det kommer til at give mere arbejde at holde to versioner af hjemmesiden opdaterede. Det skal dog tilføjes at den almindelige hjemmeside sagtens kan ses via en smartphone i sin nuværende form.  Der foretages få grafiske ændringer på den nye hjemmeside som diskuteres på arbejdsmødet. D 19.3. | |
| **6.** | | Arbejdsweekend | På årets arbejdsweekend foretager vi den traditionelle cykelindsamling, der skiftes sand i sandkassen og vi etablerer en kasse til børnenes legetøj. Vi gør forårsrent i kældre og på bagtrapper og vasker pavilliontagene i gården. På gaden vaskes hoveddørene og lamperne males.  Vi påbegynder et større brandsikringsprojekt på bagtrapperne. Dette projekt går ud på at lappe huller i pudsen på vægge og undersiden af trappeløbet. Jan Meincke indkøber materialer. | |
| **7.** | | Energi | **Projekt:** Vandbesparende tiltag.  Københavns kommune har fremlagt en målsætning for besparelse på vandforbruget i kommunen. AB Njals forbrug ligger allerede under kommunens målsætning, men alligevel kunne bestyrelsen godt tænke sig at vi bliver endnu mere bevidste om vores vandforbrug. Vi vil i foråret lave en lille motiverende informationskampagne om hvad vi hver især kan gøre for at komme løbende cisterner og dryppende vandhaner til livs. Kasper vil bestille flyers og badeure hjem. På næste arbejdsmøde lægges en strategi for informationskampagnen. | |
| **8.** | | Salg | Udkast til nedskrevet salgsprocedure fra administrator afventes.  **STATUS:**  **Eg. 64:** Solgt. Overtagelse 1. Juni.  **Gu. 65:** Er sat til salg.  **Eg 68**: Solgt. Overtagelse 1. April  **Gu 55:** Eksklusion, vurdering af lejligheden er under udarbejdelse og Thomas sender den videre til advokat Henrik Qwist som står for salget. | |
| **9.** | | Sikring af opstemning og oversvømmelse | Afventer rådgiver – udsat | |
| **10.** | | Evaluering af bestyrelsens arbejdsform | Udsat. | |
| **11.** | | Beboere i restance | Flere af de andelshavere som lige nu vil sælge deres lejlighed er i restance. Bestyrelsen indskærper at huslejen betales frem til lejlighederne er solgt og der skal udarbejdes en holdbar afdragsaftale. | |
| **12.** | | Eventuelt | Bestyrelsen afholder en forsinket julefrokost d 28. Maj.  Arbejdsmøde tirsdag 19.03.13 Bestyrelsesmøde tirsdag 09.04.13  Arbejdsmøde tirsdag 30.04.13 Bestyrelsesmøde tirsdag 21.05.13  Arbejdsmøde tirsdag 11.06.13 Bestyrelsesmøde tirsdag 25.06.13 | |
|  | | | |
|  | | | |
|  | | | |