

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 5. januar 2023



Deltagere: Ronnie, Nicoline M., Bent, Nicoline S., Camilla, Nicolai og Conni. Mette deltog på telefon under pkt. 5		Mødeleder: Conni Referent: Nicoline S.
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt.
2.	Valg af referent	Nicoline S. blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra d. 7. december 2022 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Gløgg og æbleskiver i gården: Mange tak for initiativet – dejlig julestemning med musik, udklædning og masser af godt humør. Det var dejligt at kunne ønske hinanden god jul, og det må rigtig gerne blive en tradition her i foreningen.</p> <p>Nye lamper på gaden: Elektrikeren gennemgår kælderrummene næste uge for at undersøge, om der allerede er jord tilsluttet elinstallationen, da det er et krav til de nye lamper. Såfremt der er jord, installerer elektrikeren de resterende lamper snarest.</p> <p>Børnecykel fjernet i opgang: Udsat.</p> <p>Tydeliggørelse af ansvar i standard overdragelsessaftale: Intet nyt.</p> <p>Standard overdragelsessaftale m/tillæg: Intet nyt.</p> <p>Anmeldelse af inddragelse af 6. sal til Københavns Kommune: Intet nyt. Conni tager sagen herfra.</p> <p>GF 2023: Kulturhuset er booket og der er sendt invitationer til revisor, advokat og administrator til den 9. oktober 2023.</p> <p>Vedtægter – præcisering omkring ansvar for vinduer og glas: Udsat.</p> <p>Mureropgaver: Bent har bedt mureren genoprette mangler. Det drejer sig om at udfylde et hul under dørene, hvor der efterfølgende skal støbes i beton, således der ikke er et gab mellem dør og underlag. Bent følger løbende op.</p> <p>Tagterrasser: Intet nyt.</p> <p>Vedtægter: Vedtægterne skal tilpasses med beslutninger truffet på generalforsamlingen i 2021, nu hvor vi har rundet 50 sammenlagte lejligheder. Bent og Nicolai gennemgår administrators forslåede rettelselser, og de vil herefter blive evalueret på næste bestyrelsesmøde.</p> <p>Restanceliste: Vi har modtaget restanceliste med kommentarer fra administrator, og det ser fint ud.</p> <p>Støj fra vaskemaskine: Nabo har henvendt sig, idet der vaskes om natten hos genbo i anden opgang. Conni har haft kontakt, men støjen fortsætter desværre. Beboer, som har henvendt sig, opfordres til at notere tidspunkterne, når de oplever, at der vaskes om natten. Da det kan være svært at lokalisere, hvor det kommer fra, skriver Conni til alle, der bor til højre i den respektive opgang og minder om vores husorden. På trods af de høje elpriser skal husordenen fortsat overholdes, og det duer ikke, at vi vasker om natten, da det både larmer og giver vibrationer på tværs af opgangene.</p> <p>Forretningsorden: Forslag vedr. mulighed for tilskud på maks. 6.000 kr. til køb af PC/tablet mod forevisning af bilag (pr.</p>

		<p>bestyrelsesmedlem) til bestyrelsesarbejde vedtages. Forlader man bestyrelsen indenfor 2 år efter køb, skal restværdien tilbagebetales til foreningen. Det andet forslag vedrører konsekvens af uanmeldt fravær ved bestyrelsesmøder, og dette udskydes. Conni opdaterer forretningsordenen med forslag til rettelser til næste møde.</p> <p>Tilmelding til boligforeningernes dag: Alle har tilmeldt sig, og bestyrelsen holder efterfølgende om aftenen forsinket julefrokost d. 4. marts 2023.</p> <p>Kommentar til generalforsamlingsreferat: Andelshaver er i tvivl omkring konsekvensrettelsen af vedtægterne på årets generalforsamling, og så samtidig også gerne at referatet havde været lidt mere fyldestgørende. Bestyrelsen kan ikke svare på forskellige komplicerede fremlejescenarier, da virkeligheden ofte viser sig at blive en anden, og svarene derfor ej holder. Andelshaver er velkommen til at kontakte foreningens advokat for egen regning. Omkring referatet bliver der hvert år gjort opmærksom på, at man skal sige, hvis der er noget, som ikke er en decideret beslutning, man ønsker ført til referat. Derfor mener bestyrelsen ikke, at vi kan klandre nogen for, at der er noget, som ikke er medtaget i referatet.</p>
5.	Lejlighedsbytte	Efter anbefaling fra advokat, blev det af en enig bestyrelse besluttet at ekskludere andelshaver, der, efter både advokat og bestyrelsens opfattelse, har omgået foreningens venteliste ved at tage del i et proforma-bytte. Mette underskriver eksklusionsreferatet senere i aften. Nicoline M. får det underskrevne referat afleveret til foreningens advokat.
6.	Ny hjemmeside	Ronnie tager kontakt til den tidligere web-designer for at få afklaret, hvor projektet landede sidst. Bestyrelsen undersøger til næste møde derudover brugerfladen på diverse hjemmesider, så vi er godt forberedte, når vores ønsker skal videregives til IT-tekniker. Conni sender eksempler på gode hjemmesider, men alle er velkomne til selv at f.eks. google.
7.	Omgåelse af ventelisteregler	Det er blevet konstateret, at der er en fremlejer, som er tilmeldt folkeregisteret i en lejlighed i foreningen, men der foreligger ikke nogen fremlejeaftale. Med stor sandsynlighed bør køber her ikke og har formentlig aldrig boet her efter at have købt lejligheden af nær pårørende. Der er derfor mistanke om, at det ikke har været et reelt køb med henblik på at bo i foreningen. Conni kontakter andelshaver omkring bestyrelsens mistanke, og om nødvendigt videregives sagen til advokat.
8.	Salg	<p>Bent tager kontakt til administrator og beder dem om at hjælpe til med, at der kommer fokus på salg af de to lejelejligheder, så vi undgår mest muligt tab af huslejeindtægter.</p> <p>Ifm. vurdering af lejlighed, har beboer fået foretaget det obligatoriske eltjek. Her er beboer blevet mødt med et påkrav om jord i køkkenet. Iflg. elektriker er det en ny regel, at der skal være jord i køkkenet, hvorfor dette nu skal sikres inden fraflytning. Denne installation medregnes naturligvis i salgspapirerne som forbedring. Desuden mener andelshaver, at elektrikerer ifm. tjekket fik ødelagt ovnen. Iflg. elektriker er det desværre noget, der kan ske, hvis ovnen har været defekt, inden ellen er blevet afbrudt. Bent tager kontakt til andelshaver.</p> <p>Bent kontakter VVS som har rutinen med både tjek og andelsforeninger, for at få et tilbud på vvs-tjek til vores forening.</p>
9.	Eventuelt	<p>Bestyrelsesmøder i 2021/2022: 26/1, 23/2, 9/3, 30/3, 20/4, 11/5, 1/6, 22/6, 12/7.</p> <p>Ordinær generalforsamling 2023: 09.10.2023</p>