

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 26. januar 2023



Deltagere: Ronnie, Mette, Nicoline M., Bent, Nicoline S., Nicolai og Conni.		Mødeleder: Conni
Afbud: Camilla		Referent: Nicoline S.
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt med et ekstra punkt - se pkt. 8.
2.	Valg af referent	Nicoline S.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 5.01.2023 blev godkendt.
4.	Orientering og opfølgning	<p>Nye lamper på gaden: Halvdelen af klæderne er nu gennemgået, og på den baggrund konkluderes det, at det vil være muligt at koble udendørslampen på opgangsslyset, hvor der er jord.</p> <p>Børnecykel fjernet i opgang: Mette er i løbende kontakt med beboer.</p> <p>Vandskade fra badeværelse: Conni har deltaget i gennemgang med maler, og der skulle gerne være lavet en forventningsafstemning hos både beboerne, håndværker og forening.</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: Conni har mødtes med andelshaver, og der bliver nu arbejdet på at søge byggetilladelse til bad samt at anmelde udvidelsen med 6. sal inden for 14 dage.</p> <p>Budget- og regnskabsmøde 2023: Datoen er nu fastsat til tirsdag d. 29. august.</p> <p>Vedtægter – præcisering omkring ansvar for vinduer og glas: Udsat.</p> <p>Mureropgaver: Afventer genopretning af mangler. Bjælkebeslag er monteret i kælder ved port, og det betyder også, at beboer, som siden i sommer har været genhuset i et andet kælderrum, kan flytte tilbage, når vi har fået gjort ordentligt rent.</p> <p>Tagterrasser: Intet nyt.</p> <p>Vedtægter: Tilpasning af vedtægterne med beslutninger truffet på generalforsamlingen i 2021, nu hvor vi har rundet 50 sammenlagte lejligheder. Udsat.</p> <p>Restanceliste januar 2023: Alt ok.</p> <p>Forretningsorden: Forslag til ændringer udsættes til næste møde d. 23. februar.</p> <p>Eksklusion: Andelshaver anerkender ikke eksklusionen, hvilket betyder, at foreningens advokat udtager stævning. Andelshavers advokat påpeger, at bestyrelsens beslutning er yderst indgribende og at andelshaver ønsker at få prøvet sin sag af hos foreningens øverste myndighed – generalforsamlingen, hvor andelshaver vil have mulighed for at fremføre sine synspunkter.</p> <p>Barnevognsindsamling: Som besluttet, laves der en ekstra barnevognsindsamling i år, og der er nu varslet samt sat tape på. De små løbecykler og løbehjul, der blev indsamlet sidste arbejdsweekend, vil igen i år blive doneret til "Ukraine-butikken" i Kastrop. Nicoline S. sørger for, at det bliver leveret til dem.</p> <p>Mistanke om køb af lejlighed, hvor der ikke er tale om reelt ønske om bopæl: Conni har talt med andelshaver og gjort opmærksom på, at bestyrelsen ikke mener, at der er tale om et reelt ønske om at flytte ind i foreningen ifm. køb af lejlighed af familie. Det betyder, at vores ventelisteregler er blevet tilsidesat, og bestyrelsen vil give sagen videre til foreningens advokat. Efter en uges betænkningstid er andelshaver vendt tilbage og har meddelt, at hun ønsker at sælge lejligheden. Bestyrelsen trækker en evt. eksklusionssag.</p>

		<p>Indhentning af nyt tilbud fra VVS på tjek: Bent har indhentet nye tilbud på el- og VVS-tjek, som eventuelt kan udføres af samme udbyder. Dette udsættes til næste bestyrelsesmøde d. 23. februar.</p> <p>Boligforeningernes Dag: Nicolai har vundet en frokost til alle i bestyrelsen på arrangementet den 4. marts ved at tilmelde sig tidligt, hvilket vi er glade for.</p> <p>Byggetilladelser: Der er blevet givet fuldmagter til de sidste to sammenlægninger. Det er generelt store og komplicerede byggesager, og det er nødvendigt, at bestyrelsen får noget tid til at arbejde med sagerne. Noget vil også skulle på dagsorden til et bestyrelsesmøde, hvis ønsker om ombygning er af principiel karakter.</p> <p>Altanlån: Da kursen er faldet voldsomt på foreningens lån til altaner hos Nykredit, er der nu en chance for at kunne indfri ens lån til ca. 75% af restgælden. Alle har fået brev omkring det samt renteudgifterne i 2022 til selvangivelsen.</p>
5.	Ny hjemmeside	Bestyrelsens ønsker til layout samt menupunkter blev fremlagt og diskuteret, således dette kan videreformidles til IT-tekniker, der kan igangsætte etableringen af vores nye hjemmeside. Desuden skal der følges op på, hvorvidt der er plads hos Aze Hosting, hvor vores nuværende side ligger. Med lanceringen af den nye hjemmeside er det meningen fremadrettet, at salgsslag og referater fra bestyrelsesmøderne ikke længere skal sættes op på tavlerne i opgangene. I den forbindelse blev det diskuteret, hvorvidt beboerne i huset skal have muligheden for at tilmelde sig en "AB Njal-nyhed" eller om man blot skal gå ind og kigge på hjemmesiden, når det er relevant for én. Desuden blev en SMS-service også diskuteret til brug f.eks. ifm. storm, skybrud, op med borde og bænke, julegløgg, generalforsamling mm.
6.	Altanlån	I forbindelse med en halvpartsoverdragelse, hvor der laves el- og vvs-tjek samt vurdering, og der laves et salg, har den tilbageværende andelshaver spurgt til, om der er mulighed for at altanlånet kan forblive i lejligheden og ikke indbetales ved salg. En halvpartsoverdragelse er et salg, hvorfor altanlånet jf. vedtægterne ikke kan forblive i lejligheden. Bestyrelsen besluttede på den baggrund, at den tilbageværende andelshaver skal indbetale altanlånet.
7.	Salg	Status på salget af vores lejelejligheder: Den ene er ved bobestyrer, mens den anden stadig ventes at komme i Skifteretten. Vi håber, at sagerne hurtigst muligt skrider frem, således lejlighederne kan blive besat af nye andelshavere. Andelshaver har fået lavet el-tjek ifm. salg, og det er nu konstateret, at der i tidligere tjek, af foreningens tidligere elektriker, var mangler, som ikke er blevet påpeget dengang. Bestyrelsen beklager selvfølgelig, men skaden er dog ikke større, end at ved udbedring bliver det en forbedring, så der er ikke udgifter forbundet med det. Er der udfordringer med at betale udbedringen pt. kan den fratrækkes salgsprovenu. Pårørende, som hjælper andelshaver med at sælge lejligheden, har ladet ven flytte ind i lejligheden og ønsker nu, at han får lov at købe lejligheden, da han er villig til at købe alt indboet med. Alt salg kører efter ventelistereglerne i vedtægterne, men de er selvfølgelig velkomne til at kontakte egen advokat, hvis de ikke mener, at vores processer er juridisk holdbare.
8.	Fremleje	Andelshaver, der har købt en lejlighed mhp. sammenlægning, har anmodet om dispensation for indsendelse af byggeansøgning indenfor en måned, idet der er udfordringer med at få statik- og brand-papirerne i orden tids nok. Herudover har andelshaver anmodet om tilladelse til at fremleje den nye lejlighed, så længe de venter på at modtage byggetilladelse fra kommunen. Bestyrelsen besluttede at give andelshaver dispensation for indsendelsen af byggeansøgning til slut maj, men der gives ikke tilladelse til fremleje. Conni giver besked.
9.	Eventuelt	<p>Bestyrelsesmøder i 2022/2023: 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>