

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 9. marts 2023



Deltagere: Ronnie, Mette, Nicoline M., Bent, Nicoline S., Nicolai, Camilla og Conni.		Mødeleder: Conni
Gæst: Henrik Qwist under punkt 4.		Referent: Nicoline S.
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt.
2.	Valg af referent	Nicoline S.
3.	Godkendelse af referat	Referatet fra d. 23. februar 2023 blev godkendt.
4.	Eksklusionssag	Bestyrelsen havde bedt advokat Henrik Qwist om at deltage i planlægningen af den ekstraordinære generalforsamling. Ekskluderet andelshaver har stillet krav om, at det er Generalforsamlingen, foreningens øverste myndighed, der skal beslutte, hvorvidt bestyrelsens beslutning, omkring eksklusionen pga. ulovligt bytte og omgåelse af ventelisterne, skal stå ved magt. Qwist præsenterede bestyrelsen for et udkast til dagsordenen, som blev præciseret yderligere, så det bliver klart for alle, hvordan generalforsamlingen vil komme til at forløbe. Qwist udarbejder desuden udkast til Bilag 1, hvor bestyrelsens begrundelse for beslutningen klarlægges - med særligt fokus på det ansvar, bestyrelsen har omkring håndhævelsen af vedtægterne. Endelig dagsorden med bilag godkendes på bestyrelsesmødet den 28. marts. Datoen for den ekstraordinære generalforsamling fastsættes til onsdag d. 19. april 2023, og bestyrelsen sørger for at indsamle fuldmagter fra dem, der måtte være forhindrede, når indkaldelsen er sendt ud. Administrator bedes sende indkaldelsen ud via mail til alle pånær de andelshavere, der tidligere har bedt om almindelig post. Hovedforhandlingen i retssagen er berammet til den 5. februar 2024.
5.	Orientering og opfølgning	Vandskade fra badeværelse: Intet nyt. Tydeliggørelse af ansvar i standard overdragelsessaftale: Intet nyt. Standard overdragelsessaftale m/tillæg: Intet nyt. Anmeldelse af inddragelse af 6. sal til Københavns Kommune: Udsat. Vedtægter – præcisering omkring ansvar for vinduer og glas: Udsat. Mureropgaver: Afventer afslutning på genopretning af mangler. Fritliggende bjælker i port har fået et lag puds for at overholde brandsikkerheden. Beboer, som siden i sommer har været genhuset i et andet kælderrum, flytter tilbage om ca. 14 dage – der bliver muligvis brug for hjælp. Conni har tilbudt hjælp fra Meincke, men der er stadig ikke blevet flyttet. Tagterrasser: Intet nyt. Vedtægter: Udsat. Budgetopfølgning 31.12.2023: Udsat. Forretningsorden: Udsat. Ny hjemmeside: Conni, Ronnie og Nicolai afholder møde med IT-konsulent d. 15. marts for at igangsætte opbygningen af den nye

		<p>hjemmeside.</p> <p>Fjernelse af gamle koldtvandsrør: Rørene i kælderen i Leifsgade 5 er værst angrebet, og derfor er denne opgang pilot-opgangen. Det er lykkedes rådgiver, Meincke og VVS at komme ind i samtlige lejligheder, og det kan hermed konstateres, at halvdelen af lejlighederne i opgangen er koblet på de gamle koldtvandsrør – inklusiv de to erhverv. Fire har kobberør, som muligvis også skal skiftes ud. Nu afventer vi at modtage forslag til en plan for fjernelse af de tærede rør samt udbedring fra rådgiver.</p> <p>Mistanke om salg af stoffer i opgang: Flere beboere i en opgang har mistanke om, at der bliver handlet med ulovlige stoffer fra en af lejlighederne i deres opgang. Kriminel adfærd i form af salg af hårde stoffer fra en lejlighed eller fra foreningens område vil være en overtrædelse af såvel husorden som vedtægt, som vil blive håndhævet af bestyrelsen i form af påbud, og hvis det beviseligt ikke stopper, vil det kunne danne baggrund for beslutning om eksklusion. Conni beder beboer, der har henvendt sig til bestyrelsen, anmelde det ulovlige salg til politiet og samtidig være opmærksom på om salget ophører.</p> <p>Havemøbler og grill op i gården: Nicoline M. laver en plakat, der skal gøre opmærksom på, at havemøblerne skal ud d. 26/3 og hænger den op i opgangene. Herudover sørger Nicoline M. for at købe slik samt øl og vand.</p>
6.	Bryggebladet	Bryggebladet har efterspurgt hjælp til at komme over deres likviditetskrise. Bestyrelsen besluttede endnu en gang at tilbyde huslejeudsættelse samt pause på afbetaling af skyldt husleje til 30/6-2023. Vi vil herefter i fællesskab udarbejde en afdragsordning, som kan fungere for alle. Nicoline S. giver besked. Vi håber, det vil hjælpe Bryggebladet med likviditeten de kommende par måneder, da vi da meget nødig vil undvære avisen og mener, den er "guld værd" for Bryggen.
7.	Salg	Den ene lejelejlighed er afleveret til foreningen. Den mangler fortsat at blive tømt for et par hårde hvidevarer, før den kan sættes til salg. Der er flyttesyn på den anden lejelejlighed d. 10/3.
8.	Eventuelt	<p>Bestyrelsesmøder i 2022/2023: 28/3 (ny dato), 20/4, 11/5, 1/6, 22/6, 12/7.</p> <p>Budget- og regnskabsmøde 2023: 29. august 2023, Ordinær generalforsamling 2023: 9. oktober 2023,</p> <p>Ekstraordinær generalforsamling: 19. april 2023</p> <p>Havemøbler og grill i gården: 26. marts 2023, Arbejdsweekend 2023: 10.-11. juni 2023</p>