

Referat, Bestyrelsesmøde i AB Njal

Tirsdag d. 2. april 2019

Deltagere: Bent, Ronnie, Peter, Mette, Jacob og Conni. Thomas Lyng fra Administration Danmark under pkt. 3.		Mødeleder: Conni Referent: Conni
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev godkendt.
2.	Valg af referent	Conni blev valgt som referent.
3.	Omlægning af lån	<p>Med den meget gunstige rente pt. har Nykredit givet tilbud på omlægning af de eksisterende fastforrentede lån med en restgæld på hhv. 23,75 mio. kr. (16 år) og 50,33 mio. kr. (27år). De eksisterende lån skal opsiges senest 30.4, og ændringen vil træde i kraft 1.7.2019. Bestyrelsen fik gennemgået tilbuddet af Thomas Lyng fra Administration Danmark. Ved en omlægning af de 2 lån til et nyt samlet lån med en løbetid på 30 år vil foreningen årligt kunne spare 1,13 mio. kr., på trods af at vi har rigtig gode faste renter på de eksisterende lån. Renten for det nye lån er 1,6452% og den nye årlige ydelse bliver kr. 3.364.000, og der spares som sagt 1,13 mio. kr. årligt. ifht. den nuværende ydelse. Besparelse skyldes dels lavere rente og bidrag, og dels forlængelse af løbetiden.</p> <p>Bestyrelsen er enig om at takke ja til tilbuddet såfremt både Nykredit og foreningens advokat siger god for, at det vedtægtsmæssigt ligger inden for bestyrelsens beføjelser.</p> <p><i>Både Nykredit og advokat Henrik Qwist er efterfølgende vendt tilbage med, at vedtægterne giver bestyrelsen beføjelse til at foretage denne omlægning. De eksisterende lån er opsagt, og der er indgået fastkursaftale. Lånedokumenterne underskrives på det allerede aftalte møde med Nykredit 2. maj, hvor det nuværende afdragsfrilån med renteswap skal gennemgås sammen med vilkårene for det nye lån til renoveringsprojektet.</i></p>
4.	Godkendelse af referat	Referatet fra den 14.03.2019 blev godkendt.
5.	Orientering og opfølgning	<p>GDPR/Persondataforordning: Intet nyt.</p> <p>Voldgiftssagen: Intet nyt.</p> <p>Hjemmeside: Vi har endnu ikke modtaget tilbud på hvad det vil koste, at omlægge hjemmesiden. Mette følger op.</p> <p>Defekte lamper i opgange: Der er endnu et par lamper som ikke er ok efter de har været her og udskifte en hel del. Conni følger op.</p> <p>Opfølgning på skader hos overbo ifbm. fjernelse af bærende vægge: Der er hjemkommet ok tilbud på opretning af skader hos overbo. Meincke sikre at arbejdet bliver igangsat.</p> <p>Erhvervslejemål: Conni spørger Administration Danmark om de har forslag til den kommende udlejning. Bestyrelsen er enig om, at vi fremadrettet ikke ønsker at der bliver produceret mad i lejemålet.</p> <p>Forsikring ifbm. fjernelse af bærende vægge: Bent arbejder videre med sagen.</p> <p>Væggelus: Der er blevet konstateret væggelus i en lejlighed, hvilket betyder at der skal sprøjtes for skadedyr i 2 opgange. Forsikringen dækker desværre ikke.</p>

		Velkomstbrev: Jacob sørger for at administrator får det endelige brev i pdf-format, så de fremadrettet kan sende det ud sammen med salgspapirerne.
6.	Vindues- og facadeprojekt	Det blev på bygherremødet aftalt at der ikke sættes nye vinduer ind i de lejligheder der har søgt om altan, selv om vi endnu ikke har fået byggetilladelse til opsætning af altaner i gården. Omkring vinduerne i kvistene til både gård og gade bliver der en lille reduktion af lysindfaldet, idet vores nuværende opbygning, hvor hængsler sidder direkte i kvistens tømmerkonstruktion, ikke kan genbruges. Fremadrettet vil der blive monteret nye karme, hvorpå vinduerne hænger, hvilket giver et mindre glas areal. Gaihede er blevet bedt om at søge kommunen om at lukke dør i grillbar ud til gården, samt sikre at der bliver brandudgang via bagtrappen, da bestyrelsen ønsker at der i stedet isættes vindue svarende til de øvrige erhvervslejemål. Ventilationsskorsten tages ned. Farve er valgt til vinduer i gården, og den bliver lidt mindre rød end prøvevinduet. Tidsplan er nu hængt op i opgangene så alle kan følge med i planen. Pt. arbejdes der med at få TDC-kablerne ind på bagtrappen samt metode til afrensning af den nederste del af facaden i gården, hvilket giver lidt udfordringer. Rådhusvinene på gadesiden klippes ned inden der kommer blade på den. Der sættes lidt havemøbler op i gården, som kan nydes så længe der er plads.
7.	Salg	Conni tager fat i vores vvs'er omkring standardisering af vvs-tjek i skemaform. Pt. er der ingen salg, hvor bestyrelsen står for det. Velkomstmøde for nye andelshavere er udsat der vi endnu ikke har modtaget de sidste andelsbeviser. Bent har aftalt med administrator, at de fremadrettet fortsat sender kopi af salgspapirer til foreningen, så vi ikke selv skal udskrive efter at det er blevet gjort elektronisk. Bestyrelse har modtaget endnu en henvendelse vedr. tilbud om køb af de store og relative dyre lejligheder og venteliste-procedure, så gør at man bruger et af sine 3 "nej tak" før man kommer bagerst på ventelisten, hvis man ikke har råd. Situationen er ikke ny, og bestyrelsen mener ikke det giver anledning til at ændre procedure. Conni svarer på henvendelsen
8.	Altanprojektet	Gaihede har fået sendt tegninger og projektbeskrivelse til Københavns Kommune og søgt om byggetilladelse i uge 14 til de 2 altaner på gaden samt alle der har søgt på gårdsiden – kommunen har et servicemål der siger 60 dage til sagsbehandlingen. Ronnie og Conni arbejder videre med udkast til aftale med andelshaver om altan, og får gennemgået vores ønsker til ændringer med advokat Henrik Qwist. Aftalen skal gerne ud til alle i starten af maj. Aftaledokumentet skal laves ud fra et flette-dokument, hvilket vi vil bede administrator om.
9.	Henvendelse vedr. kablingen til Bryggenet	Bestyrelsen har modtaget en henvendelse fra andelshaver omkring udfordringer med at få leveret den ydelse på internettet som lovet af Bolig.net. Efter en gennemgang og tjek er Bolig.net's tekniker kommet frem til, at det kan være den fælles kabling der er problemer med. Hertil kommer at der er flere som har samme udfordringer. Ronnie tager fat i BryggeNet for at hører, hvad de mener der kan gøres for at vi kan komme problemerne til livs. Bryggenetkablingen er en del af de fælles forsyningsledninger i ejendommen, og jf. vedtægterne derfor også noget foreningen har ansvaret for, og ikke noget den enkelte andelshaver selv må udskifte eller vedligeholde på nogen måde. Conni beder advokat Henrik Qwist om, at komme med forslag til at det bliver indarbejdet direkte i vedtægterne.
10.	Eventuel	Kommende bestyrelsesmøder i 2019: 25/4, 2/5 (møde med Nykredit kl. 16.30), 16/5. Ordinær generalforsamling 2019: 20. november 2019.