

Referat af bestyrelsesmøde i AB Njal

Torsdag d. 24. april 2014 kl. 18.00



Deltagere: Thomas, Mette, Kristina, Kristina Vinci, Sara, Steffen og Conni		Mødeleder: Conni
Afbud:		Referent: Mette
	Emne	Beslutning og hvem gør hvad?
1.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt.
2.	Valg af referent	Mette blev valgt.
3.	Godkendelse af referat	Referat fra den 10. april 2014 godkendes i forbindelse med arbejdsweekenden den 26. og 27. april 2014.
4.	Orientering og opfølgning	LED-belysning: Udsat. Hjemmeside: Udsat. Sag vedr. tagprojekt: Åbningen af taget har bekræftet, at det oprindelige prisoverslag for udbedring af mangler, ikke er realistisk. Rådgiver udarbejder nu et projekt for, hvordan fejlene kan udbedres til brug for at indhente priser for udbedring af fejlene. Projektet inklusiv tilbud på løsning af opgaven skal bruges til sagen i voldgiftsretten. Når vi kender udfaldet af retssagen, vil der blive taget stilling til det videre forløb med opretning af fejl og mangler. Budgetmøde inden GF: Kristina afklarer en dato primo september med hhv. administrator, advokat og revisor. Fremleje af lejlighed uden godkendelse: Vinci har godkendt skrivelse fra administrator til andelshaver. Beboere, som har klaget over overbo, afslår at mødes med bestyrelsen: Bestyrelsen har kontaktet de beboere, der er klaget over. Efter bestyrelsens gentagne forgæves forsøg på at få et møde i stand med dem, der har klaget, er det herefter besluttet at lukke sagen. Budgetopfølgning: Udsat. Bryggenet repræsentantskab: Der er indkaldt til den årlige ordinære repræsentantskabsmøde i Bryggenet, der afholdes den 15. maj 2014. Bryggenet er dog endnu ikke orienteret om AB Njal's ændringer af repræsentanter efter seneste generalforsamling. Mette sørger for, at der informeres om dette – og opdaterer endvidere med ændringer i repræsentanter på AB Njal's hjemmeside. AB Njal repræsentanter, der ikke har mulighed for at møde op den 15. maj, opfordres til at afgive fuldmagt til Niels Løchte, Gunløgsgade 54, 3 og aflevere den i hans postkasse inden mødet.
5.	Konverteringstilbud fra Nykredit	Nykredit har foreslået at foreningens lån på oprindelig 32,8 mio. kr. med en restgæld på ca. 26,6 mio. kr. og en restløbetid på godt 20 år konverteres. Der foreslås et nyt lån med samme løbetid, men som giver en årlig nettobesparelse på ca. 192.000 kr. og samtidig en forøgelse af foreningens afdragsbetaling med 255.000 kr.

		<p>Ved omlæggelsen er der et mindre kursfald, som vil betyde en forøgelse af foreningens gæld med ca. 1,6 mio. kr., som vil påvirke egenkapitalen - men ikke andelsværdien, da foreningen har en betydelig buffer.</p> <p>Samlet set sparer foreningen godt 3,9 mio. kr. over de næste 20 år, og omlægningen anbefales af både vores advokat og administrator. Bestyrelsen besluttede at konvertere lånet.</p>
6.	Arbejdsweekend	Den sidste planlægning af arbejdsweekenden blev foretaget.
7.	Salg	Bestyrelsen besigtigede den ledige foreningslejlighed i EG 66. Den rengøres i forbindelse med arbejdsweekenden. Kristina tager efterfølgende billeder og Sara forbereder salgsoplag, så det er klar, når den interne fremvisning mm. er gennemført.
8.	Opgangsrenovering	Vi har modtaget udkast til rådgiverkontrakt, som blev underskrevet af bestyrelsen.
9.	Opsætning af tørrestativ	En andelshaver har forespurgt om muligheden for opsætning af tørrestativer under vindue på vægge mod gården. Bestyrelsen besluttede, at det skal være "Brygge-modellen", og den kan erhverves inklusiv opsætning hos Jan Meincke. Andelshaver betaler udgifter til stativ + opsætning.
10.	Eventuelt	Intet til punktet.
11.	Vigtige datoer	Kommende bestyrelsesmøder: 13. maj, 3. juni, 24. juni.