

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 21 februar 2019

Sag:	AB Lersøgaard		
Sted:	Ejendomskontoret, Lersøgaard	Tid:	18.00
X	Troels Glismann	TG	AB Lersøgaard (Formand)
afbud	Andreas Nøhr Lawaetz	ANL	AB Lersøgaard (Næstformand)
X	Anders Dürr	AD	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Simone Lahn Abilskov	SLA	AB Lersøgaard (bestyrelsen)
X	Malte Juelsborg Karsten	MJK	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Mikkel Kristensen	MK	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
afbud	Anne Gausland	AG	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Theis Wolter Petersen	TWP	AB Lersøgaard (Suppleant)
X	Andreas Søndergaard	AS	AB Lersøgaard (Suppleant)
afbud	Annika Christensen,	AC	AB Lersøgaard (Ejendomsmester)
Ikke indbudt	Nikita Grønlund	NG	Administrator CEJ
Ikke indbudt	Preben Gamst	PG	Advokat
Ikke indbudt	Jens Voergaard	JV	Rådgivende ingeniør. Bang og Benfeldt
Ikke indbudt	Frank Maali	RS	Rådgiver (tagprojektet)
Ikke indbudt	Paul Børling	PB	Vurderingsmand

Mødeforløb: Bestyrelsesmøde

18.00 – 18:30: Spisning

18:30 – 21:00: Dagordensgennemgang

DAGSORDEN:

1: Møder og arrangementer

1. Kommende møder
2. Generalforsamling
3. Øvrige møder
4. Foreningens fester og arrangementer

2: Øvrige aktiviteter i lokale området.

3: Økonomi/budget

1. Foreningens økonomi
2. Restanceliste
3. Retssager og tvister
4. Administration

4: Breve til bestyrelsen

5: Gårdlauget

1. Nyt fra gårdlauget
2. Økonomi gårdlauget
3. Generalforsamling
4. Legater mm.

6: Vurdering og salg

1. Opsigelser
2. Vurderinger af lejligheder
3. Byggetilladelser

7: Vedligeholdelse– Vedligeholdelsesudvalget

1. Vej/gade og gård
2. Bygningerne
3. Fælleshuset
4. Hotel-lejlighed
5. Drift og vedligeholdelses af hele ejendommen.
6. Vaskeri
7. Pladsen (Hothers Plads)

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 21 februar 2019

8: Projekter

1. Tagprojektet
2. Altan projekt
3. Rørprojekt

9: Kommunikation

1. Hjemmeside og Facebook
2. Nyhedsbreve

10: Personale

11: Eventuelt

12: Behandling af personfølsomme sager.

1: Møder og arrangementer

1.1 Bestyrelsesmøder

Det er aftalt, at bestyrelsesmøderne fremadrettet fra januar 2019 afholdes den 3. torsdag i måneden.

Næste møde den 21 februar

Næste møde den 21 marts

1.2. Dato for GF og regnskabs møde skal fastsættes

Jan GF 2019 den 30/4-2019

Internt regnskabs møde den 7/3-2019 kl. 18.00

Regnskabs møde med CEJ 2/4-2019 Bemærk rettelse

1.2.1 Generalforsamling 2018

Jan. Valuar: bestyrelsen skal tage stilling til hvilke mægler der skal benyttes til udarbejdelse af valuarvurdering til den kommende GF. Oplæg fremsendt fra CEJ
Bestyrelsen beslutter at indhente to valuar vurderinger, fra henholdsvis DK-Valuaren og Lundsgaard Erhverv, AC giver Nikita besked.

Feb. Afventer valuarvurderingerne.

1.2.2 Jan. Forslag til GF:

- Jan
- 1: Opdatering omkring betaling af tilsyn ved forandringer
 - 2: opdatering omkring sammenlægning af lejligheder (døre samt loft/kælder)
 - 3: begrænsning på M2 af sammenlagte lejligheder – 149 m2
 - 4: ved salg skal sælger forpligtes til at lave min en fremvisning
 - 5: Der må ikke sammenlægges lejligheden vandret i hjørnerne af bygningen
 - 6: Ændring vedtægt angående brugen af foreningens håndværker ved sammenlægning.

Feb. Foreningens har modtaget 1 tilbud, og to henvendelse om at ville stille forslag, alle henvendelserne er dog fremsendt for sent

1.2.3 Beretning:

Jan punkter til beretningen blev uddelt at sender ud.
Se separat dokument.

1.3: Øvrige møder

Generalforsamling i Parknet

1.4: Foreningsfester

1.4.1 Fastelavnsfest – Børneklubben har sendt ansøgning om tilskud til afholdelse via Gårlauget

1.4.3 Havedag

1.4.4 Sommerfest

1.4.5 Julefest/juletræstænding mandag den 3. dec.

Julefrokost for de ansatte: Bestyrelsen ønsker forslag til, hvad de ansatte vil lave til deres julefrokost.
AC kontakter Troels og fortæller, hvad de ansatte har talt om af forslag.

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 21 februar 2019

- 1.4.6 Samarbejdspartners julefrokost 7 dec. Det besluttes at lave et mindre arrangement eller helt aflyse. AC træffer beslutningen. Aflyst da ingen har spurgt efter julefrokost.
- 1.4.7 Bestyrelsesmiddag med alle tre bestyrelser i gården den 19. oktober. Aflyser pga. af ingen tilmeldte.
- 1.4.8 Bestyrelsesdag for ABL bestyrelsesmiddag. *Den 27 april 2019, hele dagen skal afsættes. Intern revisor, Nikita, Advokat, Maxe, JJ, Anders, Andreas (hvis han er hjemme). (AC skal invitere nævnte!)*
- 1.5 Møde med CEJ

2: Øvrige aktiviteter i lokale området.

DSB-området. /UPTown

3: Økonomi/budget

3.1: Foreningens økonomi

- Nov. Valg af ny revisor
Tilbud modtaget på ny revisor.
PWC: 43.750,00 kr.
Redmark: 33.000,00 kr. + 3000,00 kr. hvis byggeprojekter + 3000 GF
BDO: 39.500,00
Se oversigts skema
Bestyrelsen er blevet enig om, at Redmark skal anvendes. Bestyrelsen vil bede CEJ om at kontakte Redmark. Bestyrelsen forventer at udarbejdelse af budget for det kommende år indgår i tilbuddet på de kr. 33.000 + GF
- Feb. Samtlige tilbud er uden deltagelse i GF*

3.2: Restanceliste note 2

- Jan. En andelshaver er igen så meget i restance at der underskrives eksklusions referat. (3 gange)

3.3: Retssager og tvister

- Nov. Bestyrelsen ønsker CEJ's hjælp til, hvordan foreningen kan søge regres for skader fra ikke-autoriseret tilslutninger foretaget af andelsbolighaver.
- Dec. AC tager kontakt til CEJ
- Jan. Der skal fremad meddeles til forsikringen såfremt der er en skadevolder - og der skal oplyses i skadebeskrivelse at der er tale om en forsikringssag hvor andelshaver ikke har brugt autoriseret VVS'er. Alternativt skal vi vælge over for den enkelte andelshaver at afvise sagen pga. at vedtægten ikke er overholdt. (AC anbefaler ikke at vi afviser sagen, idet vi skal sikre os at arbejdet udføres korrekt for bla. af undgå skimmelsvamp. I stedet må andelshaver oplyses om at de skal dækkes hele skaden og udbedringen.)
- Feb. Ngr. Oplyser at det er forsikringens ansvar. Yderst sjældent at forsikringen laver regres på ejd. Forsikring.
I forbindelse med salg af lejlighed, har vi fået en henvendelse fra kreditor, der vil have pantsætningen videreført til ny andelshaver.*

3.4 Administration

3.4.1 sep. Persondataforordning:

- Der skal udarbejdes et dokument hvor samtlige der har adgang, både bestyrelsesmedlemmer, suppleanter, interne revisorer m.m. skriver under på tro og love, at de informationer man har adgang til ikke benyttes til andet formål end arbejdsrelateret til den enkelte opgave, at man ikke må misbruge adgangen og at der er tavshedspligt.
- AC spørger om CEJ har et dokument som benyttes.
- Okt. CEJ har ingen dokumenter der kan benyttes til dette. Venter

3.4.1.1 Persondatalovgivningen

- Dec. AC fremsender ABF vejledning igen til Malte
- Juni Persondatalovgivningen. AC foreslår, at der nedsættes en arbejdsgruppe, der udarbejder foreningens politikker, disse skal bla. står på foreningens hjemmeside og evt. i mail brevhoved. Ect. ABF har udsendt blanketter der kan benyttet som udgangspunkt og tilpasses.
- AC og Malte indgår i et lille udvalg.

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 21 februar 2019

Jan Malte har kigget det fremsendte igennem og har lidt punkter som skal fastsættes af bestyrelsen.

1) Vi skal sikre, at vi ved gennemgangen lever op til vores sletteregler - og vi skal også gennemgå det elektroniske arkiv. Her gælder slettereglerne naturligvis også.

2) Er vi sikre på, at alle i bestyrelsen lever op til de IT-sikkerhedsmæssige krav der garanteres? Det bliver vi nok til at tale om på næste bestyrelsesmøde

Til samtykket:

Hvordan forestiller os vi, at skulle bruge samtykket?

Du har skrevet, at det alene omhandler brug af oplysninger til hjemmeside og/eller Facebook.

Til oplysningspligten:

Der skal tilføjes et afsnit omkring overvågning - eller vi skal i hvert fald have afklaret hvorvidt der skal et afsnit med.

Malte og Anne Arbejder videre med det sidste

Feb. Foreningen bør udsende foreningen regler for behandling af persondata ud inden GF
Der arbejds fortsat på en afklaring omkring videoovervågning.

3.4.2 Ventelister

jan. Det vil fremgå at giro pkortet hvad nummer man er på listen, både når man betaler 1 gang og hvert år ved opkrævning.

4: Breve til bestyrelsen

*Feb. Foreningens bank, tilbyder at lave et filialarrangement med foreningen.
Dvs. at den lokale Arb. landsbank filial laver et arrangement med jer, hvor de kommer ud et par timer i forbindelse med en gård dag, hvor vi repræsenterer foreningens bank og kan fortælle boligejerne lidt mere om banken til dem, som har interessen herfor.
De laver en mindre "event", hvor de fx kan sponsorere en cykelsmed nogle timer eller en havemand eller noget tredje, som vi kan samle foreningens beboere om. de vil også lave en konkurrence med præmie.
Formålet er at repræsentere banken for medlemmerne da de er foreningens bank og at lave en fælles aktivitet, hvor vi alligevel er samlet om andre praktiske ting.
Pænt nej tak!*

5: Gårdlauget

05.1 Nyt fra gårdlauget

05.01.01 Affald på gaden

April Alle tre foreningen har GF i april, hvor der skal træffes beslutning om projektet.

Maj SLG og ABL stemte for, HDB stemte desværre imod, Gårdlaugs bestyrelsen skal se hvilke muligheder der er.

Juni Løsning med leasing undersøges eller leje.

Sep. Gårdlauget kan ikke påtvinge en forening at få skrald på gaden da det er imod formålsparagraffen i vedtægterne. Alle tre foreninger er dog interesseret i at arbejde videre på en løsning.

Okt. HDB kan ikke på nuværende tidspunkt indgå i projektet. Der arbejdes på en løsning hvor HDB leaser deres del.

Nov. afventer nyt fra HDB

Dec. SLG, ønsker ikke at gå videre med projektet med mindre alle tre foreninger ønsker at indgå i projektet. Projektet stilles på standby indtil videre.

Jan. Nyt fra Miljø punktet. Såfremt at affald flyttes ud på gaden, har Københavns kommunen nedsat renovationsafgifterne for restaffald på. 23.400 kr. pr. beholder, derved opnås der en besparelse på 288 kr. pr. andel. Ud fra det projekt som der tidligere er arbejdet med. Måske dette kan hjælpe Heimdahlsborg til at kunne deltage i projektet.
Gårdlauget har endnu ikke holdt møde i januar hvorfor dette ikke er behandlet.

5.1.2 Ændring omkring erhvervsaffald

Jan. Miljøpunktet har fremsendt deres bud på pulje fordeling, forslaget er endnu ikke behandlet på gårdlaugs

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 21 februar 2019

mødet.

- Feb. Gårdlaugs bestyrelsen er glad for oplægget fra Miljø punktet og oplægges fremlægges for de tre foreningers bestyrelser.
- Marts. Der er stor enighed i bestyrelsen om at det ideelle vil være at erhverv lejer garagerne til 850,00 kr. pr. måned og selv laver aftaler om afhentninger. AC laver oplæg til erhvervene, og beder Nikita gennemgå oplægget.
Når erhverv har den mængde affald, som er registreret kan kommunen overroule evt. leje kontrakt forening har med det enkle erhverv. Dette jf. skrivelse fra Sussi fra kommune.
- April Hængeparti AC
- Maj Udkast udsendt til gårdlauget for kommentar.
- Sep. Gårdlauget har fået et mundtligt påbud fra kommunen om at der ikke må afleveres så meget erhvervs affald og der skal indgås separate aftale af erhvervene. Gårdlauget er på trapperne med tilbud til erhvervene.
- Okt. AC har holdt møde med kommunen som også har været i kontakt med erhvervene. Gårdlauget afventer at de to foreninger med erhverv har forlagt forslag til deres erhverv.
- Dec. De to foreninger skal godkende aftalen mellem gårdlauget og foreningerne til næste GL-møde. Herefter indkaldes erhverv til informationsmøde om den nye ordning. Malte og AC repræsenterer GL.
- Jan. AC forsøger at få kontakt til HDB-administrator.

5.2: Økonomi gårdlauget

Juni Regnskabsåret sluttede pr. 31.5.2018

Sep. Igen i år er gårdlauget kommet ud af regnskabsåret med et fint overskud. Der er enighed om at overskuddet overføres til næste budget år. Og bla. bruges på grønne tage.

5.3: Gårdlaugs Generalforsamling

5.4: Drift

6: Vurdering og salg

6.1.1: Opsigelser

Måneder 2017-2018	Opsigelser
Jan.	3
Feb.	2
Marts	3
April	3
Maj	4
Juni	2
juli	1
Aug.	1
Sep.	2
Okt.	0
Nov.	2+1
Dec.	4
jan	1
Feb.	5

6.2 Vurderinger af lejligheder

6.3 Byggetilladelser

7: Vedligeholdelse– Vedligeholdelsesudvalget

1: Vej/gade og gård

2. Bygninger

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 21 februar 2019

7.2.4 Vedligeholdelses plan

Feb. Vedligeholdelsesplanen skal gennemgås. Ny vedligeholdelsesplan er opdateret og sendt fra CEJ. Ny plan er modtaget, men den skal stadig gennemgås og justeres.

7.2.5 Udskiftning af stigstreng rør.

Sep. Tilbud modtaget på udskiftning af stigstrengsrør HP 35 køkken. (som er den næste i rækken)
81.600 ex moms.
Dog er der konstateret en træring HP 25,1 st. tv hvorfor AC anbefaler at vi tager denne opgang først.
Dec. HP 33 sættes i gang.
Jan. Arbejdet er i fuld gang. Det beslutes af tage en opgang mere som er HP 31, AC sørger for at varsle.

3: Fælleshuset

7.3.1: Fælleshuset

Jan. AD forslår opgradering af lys og div. TV er defekt og skal pille ned. AC bestiller tømmer til dørene.

7.3.2 Hotel og fælleshus.

Okt. Scantron er nu klar til at præsentere det nye software i start november.
Nov. Der er aftalt møde den 21.11.2017 kl. 17.30. TG, AD og AC deltager.
Jan. Status og hvordan kommer vi videre. Er der nogen mere økonomi?
AC har rykket Makenet.
Marts Der er stadig intet nyt. Men scantron forventer at frigive en release midt marts, herefter kan de installeres på vores system, med de muligheder som blev vist på sidste møde.
Maj AD rykker Scantron
Juni Bookings systemet er endnu engang trukket tilbage. AD følger op. TG oplyser at bookingsystemet er blevet en del af den større pakke som endnu ikke er klar.
Sep. Makenet har oplyst at den nye version netop er frigivet og forhåbentligt kan fremvises fra ABL inden for et par måneder.
Dec. STATUS
Scantron og Makenet, er klar til at implantere kalender booking og åbning af brikker. AC tager kontakt til Dennis.
jan. AC rykker Denis for demo af booking system.
Feb. Programmet er stadig ikke endeligt brugbart. Endvidere kan det være en udfordring af gårdalugets andre to medlemmer ligeledes har mulighed for at booke i systemet.

4: Hotel-lejlighed

7: Drift og vedligeholdelses af hele ejendommen.

7.1 nov. Aflæsning af varme (note 4)

6: Vaskeri

7: Pladsen (Hothers Plads)

8: Varmecentral

7.8.1 Pilot projekt hos HOFOR og E-gain

Feb. Projektet er kommet godt i gang og general har beboerne meget høje temperaturer i deres lejligheder. Mange 5 sale har over 24 grader i lejlighederne. Dette kan skyldes at beboerne endnu ikke har venet sig til at der nu er bedre isoleret og derfor blot sætter termostaterne på det samme som altid.

8: Projekter

8.1: Tagprojektet og energi renoverings projekt.

8.1.0 General status på projektet.

Sep. Alle fejl og mangler er nu udbedret med undtagelse af problematikken omkring gennembrydning af tagflade.
Nov. ABL er ikke tilfreds med de drift- og vedligeholdelsesmaterialer der er afleveret.
Jan Andreas følger op.

8.1.1 1 års gennemgang

Der er konstateret vandskade i to lejligheder og revner i udbedringer efter vandskade i loft hos beboere.
AC er dialog med KK omkring dette.
Skaderne noteret til 1 års gennemgangen og akutte skader skal udbedres af KK med det samme.
Okt. KBH-kommune har lavet gennemgang af projektet og udarbejdet en rapport. Umiddelbart ser det meget fint ud, kun enkle bagatel fejl og mangler.
Dec. Rapport fra Bvb er modtaget, Bvb har påpeget lidt forskellige ting, og anbefalet at der sættes en ekstern

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 21 februar 2019

rådgiver på omkring dampspærre. Andreas kigger på det modtaget, og der afholdes et møde i januar (AC, ANL og TG)

Jan. Hverken KK eller rådgiver FM virker til at ville acceptere ret mange af de påpeget punkter, hvordan forbereder vi os til den kommende 1 års gennemgang i maj?

Andreas følger op.

Feb. *Der er taget kontakt til Pålsson for mulighed for deres bistand i forbindelse med 1 års gennemgangen. TG har igangsat*

8.1.4 Ventilations kanaler

- Feb. Der er en udfordring med kondens fra ventilationsrørene, der arbejder på hvilke muligheder der er på de rør der allerede er ført op over tagryg og på dem der endnu ikke er udført.
Der skal være fundet en løsning inden 14 dage inkl. Hvilken økonomi der er i ændringerne.
- Marts Der arbejdes videre på at finde den bedste løsning.
- April Teknologisk institut er inddraget som ekstern konsulent. KK ændre på de kanaler med vandrette træk og før mange knæk uden beregning. Der mangler dog enighed omkring gennembrydning af tagflade ved ventilationskanaler.
- Maj Der er afholdt møde med Teknologisk Institut og forenings advokat.
- Juni Der skal indkaldes til et møde med TI, Frank Maali og foreningen samt forenings advokat. Frank efterspørger dato for møde.
- Sep. Forenings advokat udarbejder et dokument så foreningen sikres at såfremt der opstår kondens problemer skal dette udbedres uden beregning for ABL
- Nov. Forenings advokat har udarbejdet udkast til aftale med rådgiver om håndtering af kondens.
- Jan. en andelshaver har henvendt sig omkring sig omkring vand ned ved Mg 9, ved ventilationsrør. Frank og KK har efterfølgende lavet en gennemgang af loftet uden at konstatere fugt eller vand nogle steder.
- AC har gennemgået MI 9 for emhætter og ventilatorer. Der er meget få tilsluttet i denne opgang.

8.2 Altan projekt.

8.2.1 Rådgiver

jan Der er modtaget et tilbud fra Pålsson arkitekter, indhentes yderligt tilbud hos Holmsgaard og CEJ

feb. *CEJ ønsker ikke at give tilbud på dette. Afventer tilbud fra Holmsgaard. Malte rundsender udkast til skitseforslag, så det behandles på næste møde*

8.2.2 Møder altanudvalget

dec. Der er udarbejdet et referat af seneste altanmøde.

9: Kommunikation

9.1: Hjemmeside og Facebook

feb. *Bestyrelsen skal selv ligge referater mm op på hjemmesiden. Det Cej ikke længere kan ajourføre hjemmesiden, Husk at det skal være uden personfølsomme oplysninger.*

Der skal tages stilling til fremtidens hjemmeside jf. Nikitas mail.

Indtil vi finder en mindelig løsning med CEJ, vil bestyrelsen selv sørge for at uploade referater.

9.2: Nyhedsbreve

Okt. Punkter til næste nyhedsbrev

9.3 Varsling af lejlighedsbesøg

Feb. *Bestyrelsen vil gerne have, at de breve der sendes som varsling af lejlighedsinspektion, indeholde "navnet" på den myndighed, der kommer på kontrolbesøg. Der er flere beboere, der har undret sig over, hvem der ville komme på besøg. (NGR)*

10: Personale

10.01 Mu-Samtaler

10.02 Medarbejder

10.02.01 Ejendomsfunktionær

10.03 Årlig lønregulering

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 21 februar 2019

11: Eventuelt

11.01 nov. Back up og virusprogram på ejendommen computer

Nov. Tilbud modtaget. Pris pr. kvartal 4.656,25 kr. inkl. moms.

AC tager kontakt til Mico_, så det kan aftales at Mico_ kommer ud til foreningen og ser på foreningens behov.

Dec. AC tager kontakt til Mico_ for aftale.

Jan. der er aftalt besøg af Mico onsdag den 16.1.2019, Mico fremsender forslag til aftale.

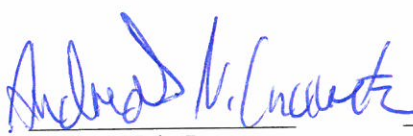
Feb. *Der er indgået aftale med Mico og gennemgang og opdatering af foreningens maskiner torsdag den 28/2-2019*

12: Behandling af personfølsomme sager.

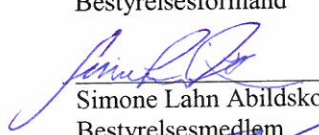
12.02 Note 3, lejligheds syn

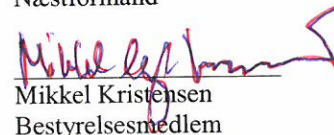
Således godkendt af bestyrelsen

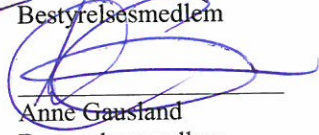

Troels Glismann
Bestyrelsesformand

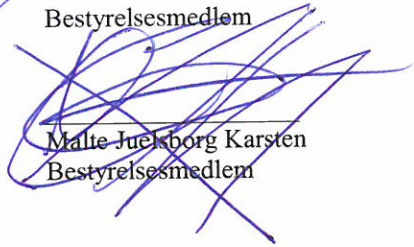

Andreas Nøhr Lawaetz
Næstformand


Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem


Simone Lahn Abildskov
Bestyrelsesmedlem


Mikkel Kristensen
Bestyrelsesmedlem


Anne Gausland
Bestyrelsesmedlem


Malte Juelsborg Karsten
Bestyrelsesmedlem