

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 21 marts 2019

Sag:	AB Lersøgaard		
Sted:	Ejendomskontoret, Lersøgaard	Tid:	18.00
X	Troels Glismann	TG	AB Lersøgaard (Formand)
X	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)
X	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 vedligeholdelse af hele ejendommen.
6. Vaskeri
7. Pladsen (Hothers Plads)

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 21 marts 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 marts, mødet er om forslag til GF mm.

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

marts vurderingerne er modtaget.

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 Gårdlauget
- 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.
- 1.4.6 Samarbejdspartners julefrokost 7 dec. Det beslutes 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

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 21 marts 2019

nævnte!)

1.5 Møde med CEJ

2: Øvrige aktiviteter i lokale området.

DSB-arealet. /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

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.

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 sletteregele - og vi skal også gennemgå det elektroniske arkiv. Her gælder sletteregele 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.

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 21 marts 2019

Feb. Malte og Anne Arbejder videre med det sidste
Foreningen bør udsende foreningen regler for behandling af persondata ud inden GF
Der arbejdes fortsat på en afklaring omkring videoovervågning.

4: Breve til bestyrelsen

5: Gårdlauget

05.00 adgangs brikker

Marts AC laver adgangs brikker for HDB, pt. På brikker udleveret af HDB, de tre foreninger skal opkræve deres beboere 125,00 kr. for hver brik. Hvad skal det koste at ABL laver brikker for de andre foreninger.

Marts Når ABL laver adgangs brikker for HDB skal det fremadrettet koste 250 kr.

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.
marts På seneste gårdlaugs møde blev det aftalt at Rikke, Micella og Erik fra miljøpunktet udarbejder materiale som HDB kan bruge på den kommende generalforsamling. der er igen fremdrift på projektet.

5.1.2 Ændring omkring erhvervsaffald

Jan. Miljøpunktet har fremsendt deres bud på pulje fordeling, forslaget er endnu ikke behandlet på gårdlaugs 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.
marts HDB's bestyrelse havde ingen indvendinger, dog skal forenings jurist lige kryds tjekke med deres erhvervs lejekontrakter.

5.2: Økonomi gårdlauget

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 21 marts 2019

5.3: Gårdlaugs Generalforsamling

5.4: Drift

Marts En andelshaver har fået væggelus hvilke kan skyldes hyppig udlejning via AIR-BNB, jf. forenings vedtægter vil du udgiften til behandling blive opkrævet over for andelshaver.

Marts Andelshaver betaler for behandling af væggelus

6: Vurdering og salg

6.1.1: Opsigelser

Måneder 2018-2019	Opsigelser
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
Marts	4

6.2 Vurderinger af lejligheder

6.3 Byggetilladelser

7: Vedligeholdelse– Vedligeholdelsesudvalget

1: Vej/gade og gård

2. Bygninger

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.

Jan. Arbejdet er i fuld gang. Det besluttes af tage en opgang mere som er HP 31, AC sørger for at varsle.

marts skal der igangsættes yderligt?

Marts Vi igangsætter HP 29

3: Fælleshuset

7.3.1: Fælleshuset

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

marts Skydedøren er repareret.

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.

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 21 marts 2019

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 gårdlaugets andre to medlemmer ligeledes har mulighed for at booke i systemet.
marts	<i>Scantron vil igen lave opdateringer til bookingsystemet, oplægget er fremsendt til ABL på engelsk for kommentar.</i>

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 vendet 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.

Okt. Skaderne noteret til 1 års gennemgangen og akutte skader skal udbedres af KK med det samme. 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 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

marts der er afholdt 1 års gennemgang den 21.3.2019

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.

Marts Der skal være fundet en løsning inden 14 dage inkl. Hvilken økonomi der er i ændringerne.

April Der arbejdes videre på at finde den bedste løsning.

Maj Teknologisk institut er inddraget som ekstern konsulent. KK ændre på de kanaler med vandrette træk og for mange knæk uden beregning. Der mangler dog enighed omkring gennembrydning af tagflade ved ventilationskanaler.

Juni Der er afholdt møde med Teknologisk Institut og forenings advokat

Sep. Der skal indkaldes til et møde med TI, Frank Maali og foreningen samt foreningens advokat. Frank efterspørger dato for møde.

Nov. Foreningens advokat udarbejder et dokument så foreningen sikres at såfremt der opstår kondens problemer skal dette udbedres uden beregning for ABL.

Jan. Foreningens 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 M1 9 for enhættet og ventilatorer. Der er meget få tilsluttet i denne opgang.

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 21 marts 2019

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.
Theis sender 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

10: Personale

10.01 Mu-Samtaler

10.02 Medarbejder

10.02.01 Ejendomsfunktionær

Marts Andreas har efter eget ønske fået udsat opstart af ansættelse til den 1 maj.

10.03 Årlig lønregulering

11: Eventuelt

11.01 nov. Back up og virusprogram på ejendommen computer

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

Marts efter fremsendte tilbud er der bestilt ny computer til kontoret, med opdateret Windows, e-mail system, back op mm.

12: Behandling af personfølsomme sager.

12.02 Note 3, lejligheds syn

Således godkendt af bestyrelsen

Troels Glismann
Bestyrelsesformand

Simone Lahn Abildskov
Bestyrelsesmedlem

Andreas Nøhr Lawaetz
Næstformand

Mikkel Kristensen
Bestyrelsesmedlem

Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem

Anne Gausland
Bestyrelsesmedlem

Malte Juelsborg Karsten
Bestyrelsesmedlem