

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 16.5.2019

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	Theis Wolter Petersen	TWP	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Simone Lahn Abilskov	SLA	AB Lersøgaard (bestyrelsen)
afbud	Malte Juelsborg Karsten	MJK	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Mikkel Kristensen	MK	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Anne Gausland	AG	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Anders Dürr	AD	AB Lersøgaard (Suppleant)
X	Andreas Søndergaard	AS	AB Lersøgaard (Suppleant)
X	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

Bestyrelsen konstituerede sig. Alle skal sætte sig ind i vedtægter og regler, specielt i de udvalg man melder sig til.

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 16.5.2019

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.

Maj Der aftales at der laves en bestyrelses dag i en weekend, hvor der bla. Diskuteres sammenlægning og procedurer. Dato er ikke fastsat.

1.2. Dato for GF og regnskabs møde skal fastsættes

1.2.1 Generalforsamling 2019

1.2.2 Jan. Forslag til GF:

Maj Følgende forslag og indkommende spørgsmål fra generalforsamlingen skal der arbejdes vider med.

- *Strategi for sammenlægning*
- *Håndværker liste*
- *Fælleshuset: rengøring, opdatering, lys og lyd, gardiner, vaskemaskine køle stadig*
- *Fjern aflæsning af måler, opdatering fordeling tal/reduktion for udsatte lejligheder.*
- *Uro på Hothers Plads, AC har kontakt til lokalpolitiet, aflåsning af toiletter, privat område skilte*
- *Vaskeri app*

1.2.3 Beretning:

1.3: Øvrige møder

1.4: Foreningsfester

1.4.1 Fastelavnsfest –

1.4.3 Havedag

1.4.4 Sommerfest den 3-4 august, der laves opslag. Simone?

1.4.5 Julefest/juletræstænding mandag den 3. dec.

Julefrokost for de ansatte:

1.4.6 Samarbejdspartners julefrokost 6 dec.

1.4.7 Bestyrelsesmiddag med alle tre bestyrelser

1.4.8 Bestyrelsesdag for ABL bestyrelsesmiddag.

1.5 Møde med CEJ

Maj Hjemmeside: CEJ vedligeholder ikke længere hjemmesiden, men er i gang med lave så man på deres hjemmeside kan se foreningens dokumenter med look ind. Foreningen ønsker en hjemmeside hvor vores dokumenter er tilgængeligt uden look in. Der er enighed om at lade Mico lave en hjemmeside som er tilgængelig. TG, Simone og Anne er tovholder.

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 16.5.2019

2: Øvrige aktiviteter i lokale området.

3: Økonomi/budget

3.1: Foreningens økonomi

3.2: Restanceliste note 2

3.3: Retssager og tvister

3.4 Administration

Maj Banken ønsker bestyrelses referat hvor det tydeligt fremgår at der er vedtaget at der skal ske omlægning af eksisterende lån.

Bestyrelsen har besluttet at omlægge foreningens lån jf. modtaget tilbud jf. realkredit Danmark.

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

Maj Anne udarbejder et dokument

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 sletterregler - og vi skal også gennemgå det elektroniske arkiv. Her gælder sletterreglerne 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 arbejdes fortsat på en afklaring omkring videoovervågning.

Maj Anne har sendt udkast til Malte

4: Breve til bestyrelsen

4.1 Maj *Bestyrelsen har modtaget en henvendelse om tyveri og uro på Hothers Plads og beder til at bestyrelsen tager affære.*

AC har kontakte lokalpolitiet og samlet video dokumentation, fra tyveri mm. fra området omkring foreningen. Skilte med privatområdet opsættes. AC svare andelshaver.

4.2 maj *Overdragelse af dødsbo, Se note 1*

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 16.5.2019

Bestyrelsen skal kontaktes af boet for at tage stilling.

4.3 maj *Ansøgning om at bytte om på dørene i forbindelse med sammenlægning. Så længe døren åbner ind af kan der gives tilladelse.*

4.4 maj *mødedato med banken (arbejdernes landbank) om foreningen engagementer mm. skal fastsættes. Anne og TG holder et møde, TG beder om dagsorden.*

4.5 maj *Årets nøgletalsanalyse fra CEJ
Ingen kommentar.*

4.6 maj *Ansøgning om bidrag fra foreningen til at lave skabelon til originale indfatninger
AD har allerede fået lavet en skabelon til fodpanelerne, Theis kontakter firmaet om fodlister, indfatninger og væg lister. Så kan det hele samles i et dokument.*

4.7 maj *Henvendelse om opsætning af privat skilte ved motorcykel parkering, efter opfordring af KBH kommune. Foreningen sætter skilte op.*

4.8 maj *Henvendelse fra Colliers om salg af ejendommen.
Har ingen interesse, AC giver besked.*

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

Maj *HDB fik endelig godkendt projektet med skrald på gaden og gårdlauget vil sættes gang i processen omkring projektet.*

5.1.2 Ændring omkring erhvervsaffald

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.

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-administratør.

marts HDB's bestyrelse havde ingen indvendinger, dog skal forenings jurist lige kryds tjekke med deres erhvervs lejekontrakter.

Maj *HDB-administratør vil ikke godkende aftalen og den der derfor sendt til foreningens jurist. ABL-bestyrelsen mener at såfremt erhvervene ikke kan efter opkræves må foreningen betale.*

5.2: Økonomi gårdlauget

5.3: Gårdlaugs Generalforsamling

5.4: Drift

Marts En andelshaver har fået væggelus hvilke kan skyldes hyppig udlejning via AIR-BNB, jf. forenings

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 16.5.2019

Marts vedtægter vil du udgiften til behandling blive opkrævet over for andelshaver.
Andelshaver betaler for behandling af væggelus

6: Vurdering og salg

6.1.1: Opsigelser

Måneder 2018-2019	Opsigelser
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
April	3
maj	5

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.

Maj *udskiftning af stigstreng er ændret til MG 5. idet vi har problemer med at få varmt vand til beboerne i denne opgang.
AC sætter næste opgang i gang HP 29.*

3: Fælleshuset

7.3.1: Fælleshuset

Jan. AD forslår opgradering af lys og div.

Maj *AC spørger til om AD eller bestyrelsen har nogle forslag eller ideer til lys og lyd i lokalet.
AC har bestilt service på opvaskemaskine og køledisk. Endvidere indhentes der tilbud på nye gardiner.
Og der er lavet hovedrengøring i uge 20*

7.3.2 Hotel og fælleshus.

Okt. Seantron 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 seantron 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 Seantron

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

Seantron og Makenet, er klar til at implantere kalender booking og åbning af brikker. AC tager kontakt til Dennis.

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 16.5.2019

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.
<i>marts</i>	<i>Scantron vil igen lave opdateringer til bookingsystemet, oplægget er fremsendt til ABL på engelsk for kommentar.</i>
<i>Maj</i>	<i>AC har set det fremsendte igennem samt hvad der pt. er muligt at få adgang til og mener ikke det er noget vi kan bruge til noget. AC vil gerne se det igennem med AD og TG (eller andre der har lyst) AD, TG og AC tager et møde med Makenet. AD indkalder</i>

4: Hotel-lejlighed

7: Drift og vedligeholdelses af hele ejendommen.

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.
<i>Maj</i>	<i>Foreningens centraler er gennemgået af Hofor, og vi er nu tæt på bonusgrænsen. AC har udarbejdet et skriv til medlemmerne omkring dette. (som ikke er sendt ud)</i>

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 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
<i>marts</i>	<i>Der er afholdt 1 års gennemgang den 21.3.2019. AC beder om at få foreningens nøgler igen og en status på de små udbedringer.</i>

8.1.4 Ventilations kanaler

Feb.	Der er en udfordring med kondens fra ventilationsstørene, 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 for mange knæk uden beregning. Der mangler dog enighed omkring gennembrydning af tagflade ved ventilationskanaler.
Maj	Der er afholdt møde med Teknologisk institut og foreningsadvokat.
Juni	Der skal indkaldes til et møde med H. Frank Maali og foreningen samt foreningens advokat. Frank efterspørger dato for møde.

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 16.5.2019

Sep.	Foreningens advokat udarbejdet et dokument så foreningen sikres at såfremt der opstår kondens problemer skal dette udbedres uden beregning for ABL.
Nov.	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 ventilationstør. Frank og KK har efterfølgende lavet en gennemgang af loftet uden at konstatere fugt eller vand nogle steder.
	AC har gennemgået MI 9 for enhæfter 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.
Theis sender udkast til skitseforslag, så det behandles på næste møde

Maj Der er indhentet tilbud fra Pålsson og Holmsgaard, tilbuddet fra Pålsson er mest fordelagtigt og der aftales møde med hurtigst muligt i en torsdag. Altan udvalget afholder mødet.

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.

*Maj Hjemmesiden har mistet alle dokumenterne, vil give utrolig meget ekstra arbejde for Nikita og AC, da vi så i stedet besvare og fremsende alle dokumenterne.
Hvad er planen for hjemmesiden? Mico bedes komme med oplæg til hjemmeside, De skal kontakte TG.*

9.2: Nyhedsbreve

Okt. Punkter til næste nyhedsbrev

10: Personale

10.01 Mu-Samtaler

10.02 Medarbejder

10.02.01 Ejendomsfunktionær

Maj Andreas havde desværre fået tilbud et andet og bedre lønnet job hvorfor han ikke er startet hos ABL. I stedet ansættes Jens Jørgen i en fast stilling dog kun 30 timer om ugen. Vi må vurdere om det er tilstrækkeligt.

Anders stopper hos ABL og bliver i stedet ansat hos HDB fra 1/6-2019.

Der er ferie for alle medarbejder i hele juli (på skift) og der skal derfor ansættes en afløser i perioden. AC laver et opslag om ferie hjælp og sætter op i de tre foreninger.

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.

April Div status fra Mico-

- DK-Hostmaster, som vi i årevis har haft problemer med bliver nu registeret korrekt
- Når dette er på plads flyttes domænet fra Parket til Curanet, derved får vi selv adgang til at rette informationer ved behov.
- Herefter omlægges mailen til Office 365
- Når alt dette er på plads vil den nye computer blive leveret.

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 16.5.2019

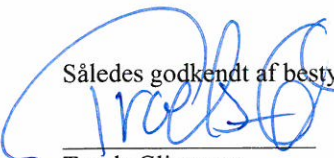
Forslag om udvidelse af aftale, evt. ny hjemmeside eller hjælp til den eksisterende. Pris 5000,00 kr. herefter 1500 årligt i hosting, sikkerhed og backup.

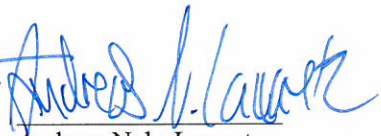
*Maj Desværre viste det sig at det ikke kun var kontorets mail, men alle ABL-mailadresserne der blev berørt af at flytte til Curanet, hvorfor vi er flyttet tilbage til Parknet.
TG tager den videre kommunikation med Mico.*

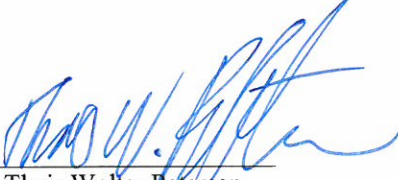
12: Behandling af personfølsomme sager.

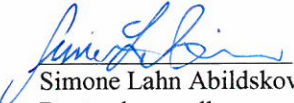
12.02 Note 3. lejligheds syn

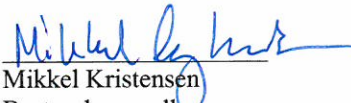
Således godkendt af bestyrelsen

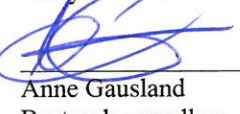

Troels Glismann
Bestyrelsesformand


Andreas Nørh Lawaetz
Næstformand


Theis Wolter Petersen
Bestyrelsesmedlem


Simone Lahn Abildskov
Bestyrelsesmedlem


Mikkel Kristensen
Bestyrelsesmedlem


Anne Gausland
Bestyrelsesmedlem


Malte Juelsborg Karsten
Bestyrelsesmedlem