

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 15.8.2019

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)
X	Malte Juelsborg Karsten	MJK	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
Afbud	Mikkel Kristensen	MK	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
Afbud	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 (Ejendomsfører)
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: Gårdauget

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

6: Vurdering og salg

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)

8: Projekter

1. Tagprojektet
2. Altan projekt

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 15.8.2019

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

- Maj Det er aftalt, at bestyrelsesmøderne fremadrettet fra januar 2019 afholdes den 3. torsdag i måneden. Der aftales at der laves en bestyrelses dag i en weekend, hvor der bla. Diskuteres sammenlægning og procedurer. Dato er ikke fastsat.

Aug. Næste møder: torsdag den 19/9, torsdag den 17/10, fredag 21/11

- Ved næste møde skal foreningen forretningsorden gennemgås. AC udsender den nuværende inden mødet.

Aug. Udsendt den 23/7-2019, den fremsendte er ikke den seneste, AC finder den seneste frem og sender ud.

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 videre med.

- Strategi for sammenlægning
- Fjern aflæsning af måler, opdatering fordeling tal/reduktion for udsatte lejligheder.
Vi afventer ny teknologi med G5 netværk
- Vaskeri app
- *Airbnb og væggelus*

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. Står i nyhedsbrevet.

Ingen meldte sig til at lave sommerfest hvorfor der igen ikke blev afholdt noget.

1.4.5 Julefest/juletræstænding mandag den 2. dec.2019

Julefrokost for de ansatte:

1.4.6 Samarbejdspartners julefrokost 6 dec. 2019

1.4.7 Bestyrelsesmiddag med alle tre bestyrelser den 22.8.2019 kl. 18.00

Deltager: Malte, Troels

Afbud: Andreas N, Anne,

Måske: Mikkel Andreas

1.4.8 Bestyrelsesdag for ABL bestyrelsesmiddag.

2: Øvrige aktiviteter i lokale området.

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 15.8.2019

- Aug. Andelshaver ønsker endnu et møde med bestyrelsen. Se noter.*
- 4.3 juni Note 6, mail vedr. væggelus og Airbnb
AC beder NGR Svare andelshaver jf. oplæg.
- Aug. Indsigelser fra andelshaver. Se noter*
- Aug.4.4 Note 1: Ødelagte vare i køleskab i forbindelse med leje af fælleshus. Se noter*
- Aug.4.5 Frigivelse af garanti i forbindelse med sammenlægning.
NGR gør opmærksom på at garantien ikke frigives før der er modtaget en færdig meddelelse fra kommunen. Det er kun andelshaver der kan færdig melde hos kommunen.
Afhensyn til at sikre at sammenlægninger færdig gøres og færdig meldes til kommunen., mener bestyrelsen ikke at foreningens proces kan/skal ændres. Det er kun andelshaver der kan færdig melde og så snart færdig meddelelsen er modtaget hos CEJ kan pengene/garantien frigives.*

5: Gårdauget

05.1 Nyt fra gårdauget

05.00 Nyt bestyrelsesmedlem til gårdauget

- Aug. Malte fraflytter foreningen og træder derfor ud af gårdlaugs bestyrelsen og ABL-bestyrelse, Anders vil gerne træde ind i begge bestyrelser og også gerne stille op som formand.*

05.00.01 Samarbejde med Heimdalsborg

- aug. Samarbejdet med HDB er ikke eksisterende. Anders er stadig ikke blevet ansat og der er ingen der svare på mail eller sms'er. De henvender sig kun når vi skal gøre noget for dem. Jeg har givet alt personale forbud mod at løfte en finger på den ejendom, ej heller frustreret håndværker der ikke kan få adgang.
Bestyrelsen beslutter at der skal skrive et brev til foreningen både deres administrator og til deres bestyrelsesmail. At foreningen fremover vil fakturere 340,00 kr. i timen for arbejdes som vi udføre for deres forening. AC kontakter Nikita om dette.*

05.01.01 Affald på gaden

- Maj HDB fik endelig godkendt projektet med skrald på gaden og gårdauget vil sættes gang i processen omkring projektet.
- Juni Miljø punktet har fremsendt oplæg til konsulent kontrakt som gårdauget vil indgå. Der er aftalt møde med Miljøpunktet den 25/7-2019. Der skal findes en rådgiver og lave en rådgivnings aftale med. Alle tre foreninger er blevet bedt om at anbefale en rådgiver.
- Aug. Mødet blev aflyst pga. af afbud. Nyt ikke aftalt.*

Malte kontakter Sjællandsgade foreningen hvor der nu har været skrald på gaden i et par år, og høre om erfaringer, rådgiver mm.

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 registeret, kan kommunen overroule evt. leje kontrakt forening har med det enkle erhverv. Dette jf. skrivelse fra Sussi fra kommune.
- Sep. Gårdauget 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. Gårdauget er på trapperne med tilbud til erhvervene.
- Okt. AC har holdt møde med kommunen som også har været i kontakt med erhvervene. Gårdauget afventer at de to foreninger med erhverv har forlagt forslag til deres erhverv.
- Dec. De to foreninger skal godkende aftalen mellem gårdauget 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 HBD's bestyrelse havde ingen indvendinger, dog skal forenings jurist lige kryds tjekke med deres erhvervs lejekontrakter.
- Maj HDB-administrator vil ikke godkende aftalen og den der derfor sendt til foreningens jurist. ABL-

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 15.8.2019

Juni bestyrelsen mener at hvis erhvervene ikke kan efter opkræves må foreningen betale.
Aug. Intet nyt, HDB har kontakt til en advokat for gennemgang af aftalen.
Hvad gør vi, der skal findes en løsning?

5.2: Økonomi gårdauget

5.3: Gårdlaugs generalforsamling

Juni Gårdauget holder generalforsamling den 10. oktober. Med efterfølgende spisning.

5.4: Drift

6: Vurdering og salg

6.1.1: Opsigelser

Måneder 2018-2019	Opsigelser
juli	1
Aug.	1
Sep.	2
Okt.	0
Nov.	2+1
Dec.	4
jan	1
Feb.	5
Marts	4
April	3
maj	5
juni	2
juli	5
August	2

6.2 Sammenlægninger

Juni Der skal laves et oplæg til retningslinjer for sammenlægninger, hvad, hvor og hvor mange lejligheder er det rimeligt der liggess sammen ud af alle foreningens lejligheder.

Følgende bør der tages stilling til.

- Kan en lejlighed deles så to andelshaver dele en lejlighed der er til salg, i samme opgang og derved f.eks. Får en lejlighed på omkring 100m²
- Hjørnelejlighederne, indvendige hjørner HP 15 samt 21

6.3 betaling til parknet ved sammenlægning

Aug. *Skal andelshaver stadig betale for to stik via huslejen, ved sammenlægning og hvis ikke hvordan skal det håndteres i praksis.*

- *Hvem betaler for at lukke det ene stik*
- *Hvordan håndteres det i praksis, i forhold til oversigt over hvilke der er tilmeldte og ikke er.*
- *Hvornår ophører opkrævningen og for reguleringen i den forbindelse, besked til Parknet og CEJ*
- *Er parknet indstille på at regulere i den kollektive aftale?*
- *Eller skal man blot fastholde to stik i lejligheden er = med to betalinger.*

Pt. Er der ingen mulighed for at nedlægge det ene stik ved sammenlægninger, idet vi har en kollektiv løsning. Parknet arbejder på at finde en løsning, hvor foreningens samlede antal tilslutningen reguleres en gang årligt jf. BBR

6.4 velkomst mappe

Aug. *Nye dokumenter samles som velkomstmappen kan opdateres.*

7: Vedligeholdelse– Vedligeholdelsesudvalget

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 15.8.2019

1: Vej/gade og gård

2. Bygninger

7.2.1 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.

7.2.2 Udskiftning af stigstreng rør.

Aug. *Bestyrelsen beslutter at forsætte med rørudskifningerne i HP 27-25-etc. AC sætter i gang.*

7.2.3 Nedlæggelse af gas

Punkt til behandling på næste møde

Aug. *AC undersøger om der er regler for nedlæggelse af gas.*

7.2.4 Nye døre til gårdtoiletter, med brik adgang

Aug. *Tilbud modtaget: 52.625,00 kr. inkl. Moms. Her er med alm. Lås, denne skal byttes ud med brik adgang. Anders ser på mulighederne.*

7.2.5 Sætnings revner HP 1, venstre side

Aug. *Cej's tekniske afdeling har udarbejdet et notat over sætningsrevnerne HP 1, revnerne går hele vejen op i opgangen, og er ved udspringet mellem MI 15 og HP 1. Der er indsat jern 2 tv, da denne lejlighed er under renovering.*

CEJ-anbefaling er at det laves i alle lejligheder, men i flere af lejlighederne er det store indgreb ud over selve arbejdet. Da en lejlighed er ny renoveret og andre har stor fastbygget skabe. Spørgsmålet er om vi skal tilbyde andelshaverne at få det lavet nu. Eller alternativ senere hvis de skal renovere. Andelshaveren tilbydes at få udbedret nu som anbefalet eller ved senere renovering.

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. Desuden indhentes der tilbud på nye gardiner. Og der er lavet hovedrengøring i uge 20

Juni Tilbud indhentet på nye lamel gardiner: 16.153,00 kr. inkl. Moms og montering. Bestyrelsen ønsker at der opsættes nye gardiner.

Desuden afventes pris på ny køler til bardisken.

Aug. *Anlæg, samt køleskab, kaffemaskine mm er blevet opdateret.*

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 kontakter Dennis.

jan. AC rykker Denis for demo af booking system.

Feb. Programmet er stadig ikke endeligt brugbart. Desuden kan det være en udfordring af gårdauget andre to medlemmer ligeledes har mulighed for at booke i systemet.

marts Scantron vil igen lave opdateringer til bookingsystemet, oplægget er fremsendt til ABL på engelsk for kommentar.

Maj 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

Juni AC aftaler møde med Anders og TG for at gennemgå det som der er tilgængeligt indtil nu. Alternativ skal vi tænke i andre baner, evt. Saniva system, som dog ikke kan åbne brikkerne, men som kan booke og opkræve. Udvalget arbejder videre.

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 15.8.2019

Aug. Systemet kan ikke på nuværende tidspunkt bruges, TG har kontaktet Makenet for om det overhoved har testet det.

4: Hotel-lejlighed

7: Drift og vedligeholdelse 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 vænnet sig til at der nu er bedre isoleret og derfor blot sætter termostaterne på det samme som altid.

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

Juni forsøget med E-gain er nu afsluttet og der skal tages beslutning om vi ønsker at indgå en aftale med E-gain

Bestyrelsen ønsker at indgå en aftale med E-gain, dog med anden opsigelsesvarsel. Anne gennemgår kontrakten, og vender tilbage 27/28.

Aug. Ny kontrakt underskrevet og sendes til E-Gain.

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.

Juni Andreas og Troels er samråd med foreningens advokat i gang med at følge op på fejl og mangler i forbindelsen med 1 års gennemgangen.

AC kontakter Kjær Knudsen for udbedring af de mindre fejl og mangler.

Aug. KK ønsker ikke at udbedre de mindre fejl og mangler før der er indgået aftale om dampspærre og 1 års protokollen er underskrevet. Foreningen har givet KK en frist for udbedring.

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 i 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?

Feb. Andreas følger op.

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.

maj AC beder om at få foreningens nøgler igen og en status på de små udbedringer.

Juni Hvordan får vi afsluttet sagen, både med de mindre fejl og mangler og med den lidt større del med dampspærre. Troels og Andreas følger op.

8.1.2 Damp spærre

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 15.8.2019

Aug. *Vi afventer tilbud fra NSC fugtteknik og forslag på målingen i etage dæk og evt. mansard, for at se om der er et reelt problem med det manglende dampspærre.
Tilbud modtaget. ANL ser tilbuddet igennem.*

8.2 Altan projekt.

Pålsson er valgt som rådgiver på altanprojektet.

Aug. *Idet kommunen ikke ville tage stilling til et altanprojekt før der blev indsendt projekt, er der indsendt et projektforslag til behandling og kommentar.
Det besluttet at hele bestyrelsen skal orienteres inden der træffes beslutninger. AC beder op et eksemplar af ansøgningen.*

8.2.2 Møder altanudvalget

Juni Der afholdes et nyt møde med Pålsson for første fremlæggelse af skitseprojekt.

9: Kommunikation

9.1: Hjemmeside og Facebook

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.

Juni Mico har fremsendt en demo til en ny hjemmeside. Bestyrelsen vil gerne arbejde videre med denne. AC sender dokumenter til Jacob fra Mico så de kan blive lagt op.

Aug. *Hjemmesiden er nu i drift, historik er dog væk.
Simone efterlyser nye billeder til at ligge på hjemmesiden-AC og Simone følger op på referater.*

9.2: Nyhedsbreve

Okt. Punkter til næste nyhedsbrev

10: Personale

10.01 Mu-Samtaler

10.02 Medarbejder

Aug. *Jens Jørgen: AC har sendt kontrakt til Anne for at få klarlagt hvilken kontakt der skal benyttes til JJ nye kontrakt som skulle træde i kraft 1/8-2019. AC laver et kontaktudkast.*

Anders: Anders er stadig ansat hos Lersøgaard, trods aftale med HDB om at han skulle starte hos dem 1/6-2019. Anders timer ligger primært i gårdauget.

Maxe: ansættelse stopper i morgen den 16.8.2019. Vi vil gerne forlænge til 1/9-2019, vi forventer hun fortsætter med gennemgang af opgangene og fællesarealer, slibe bænke. Desuden har AC tre feriedag i uge 34.

Maxe fortsætter sep. Ud.

Annika: starter op på næste kursus i sep. Det er tre torsdage i sep.

10.02.01 Ejendomsfunktionær

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-Host master, 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

Oplæg/Referat Bestyrelsesmøde den 15.8.2019

rette informationer ved behov.

- Herefter omlægges mailen til Office 365
- Når alt dette er på plads vil den nye computer blive leveret.

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.

Juni Mail og kalender system kan ikke komme op og køre optimalt så længe det ligger på serveren hos parknet. Hvilke giver daglige problemer idet mail og kalender ikke synkroniser. Mico udarbejder forslag.

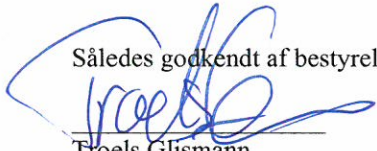
Troels tager kontakt.

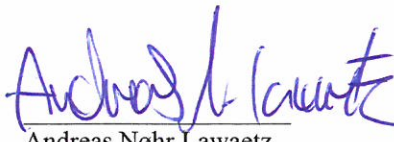
Aug. *Ac tager kontakt for aftaler så vi kan komme videre med opsætning af ny mail mm.*

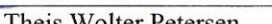
12: Behandling af personfølsomme sager.

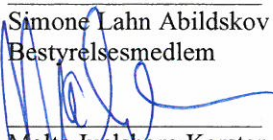
12.02 Note 3, lejligheds syn

Således godkendt af bestyrelsen


Troels Glismann
Bestyrelsesformand

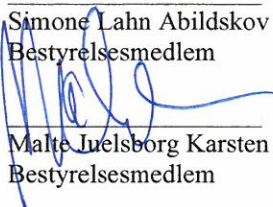

Andreas Nøhr Lawaetz
Næstformand


Theis Wolter Petersen
Bestyrelsesmedlem


Simone Lahn Abildskov
Bestyrelsesmedlem

Afbud
Mikkel Kristensen
Bestyrelsesmedlem

Afbud
Anne Gausland
Bestyrelsesmedlem


Malte Juelsborg Karsten
Bestyrelsesmedlem