

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.9.2019

Sag:	AB Lersøgaard		
Sted:	Ejendomskontoret, Lersøgaard	Tid:	18.00
X	Troels Glismann	TG	AB Lersøgaard (Formand)
X	Andreas Nøhr Lawaetz	ANL	AB Lersøgaard (Næstformand)
Afbud	Theis Wolter Petersen	TWP	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
Afbud	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	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

Anne Gausland og Malte Juelsborg Karsten er udtrådt af bestyrelsen fra d.d. Anders Dürr og Andreas Søndergaard er indtrådt i bestyrelsen som bestyrelsesmedlemmer.

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

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.9.2019

7. Pladsen (Hothers Plads)

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.
- 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.
- Sep. *AC forholder sig om CEJ ligger inde med en nyrer forretningsorden.*

1.2. Dato for GF og regnskabs møde skal fastsættes

1.2.1 Generalforsamling 2020

- sep. *Punkter der skal opdateres i vedtægter og ordensregler.*
- *Husorden: der må ikke stå noget på trapperne. Resten skal fjernes*
 - *Lejligheds sammenlægning*
 - *Væggelus/skadedyr.*

1.2.2 Jan. Forslag til GF 2019:

- Maj Følgende forslag og indkommende spørgsmål fra generalforsamlingen skal der arbejdes vider 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
- 1.4.5 Julefest/juletræstænding mandag den 2. dec.2019, *Malte kontakter børneklubben vedr. julefest.*

	Julefrokost for de ansatte:
1.4.6	Samarbejdspartners julefrokost 6 dec. 2019, <i>skal der holdes noget. Den trationelle samarbejdes julefrokost afholdes ikke i år. i stedet muligvis nytårskur.</i>
1.4.7	Bestyrelsesmiddag med alle tre bestyrelser
1.4.8	Bestyrelsesdag for ABL bestyrelsesmiddag.

Sep. Der en proces i kommunen i gang om den nye plads. Men ikke noget konkret.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.9.2019

Maj Anne har sendt udkast til Malte
Juni afventer
Sep. *Anne og Malte overgiver opgaven til Annika*

4: Breve til bestyrelsen

- 4.1 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.
- juni Afventer
sep. *Paneler mm kan købes hos RT træindustri (Tune træindustri) hedder Lersøgaard panelet.*
- 4.3 juni Note 6, mail vedr. væggelus og Airbnb
AC beder NGR Svare andelshaver jf. oplæg.
Aug. Indsigelser fra andelshaver. Se noter
Sep. *Noter.
Andelshaver deltager kl. 18-18.30*
- 4.4 *Klage over fest se noter. AC giver besked til andelshaver om at der klages over festen.*
- 4.5 *Yoga i fælleshuset
En andelshaver vil gerne lave et yogahold i fælleshuset, bestyrelsen bakker op om dette.
Undervisningen er allerede i gang.*
- 4.6 *Opfordring til at bestyrelsen klager over metroen. Bestyrelsen har kun modtaget en klage og opfordre andelshaver til selv at klage.*
- 4.7 *ansøgning om dispensation til forlængelse af salgs perioden. Bestyrelsen fastholder at man kun kan eje to lejligheder i 3 måneder. Der kan ikke gives dispensation*
- 4.8 *Ansøgning om fremleje, i forbindelse med salg til bror. I det er køber, gives der dispensation til fremleje fremtil overdragelsen.*

5: Gårdauguet

05.1 Nyt fra gårdauguet

05.00 Nyt bestyrelsesmedlem til gårdauguet

- Aug. Malte fraflytter foreningen og træder derfor ud af gårdaugts bestyrelse og ABL-bestyrelse, Anders vil gerne træde ind i begge bestyrelser og også gerne stille op som formand.
- Sep. *Andreas Søndergaard indtræder Gårdauguet som bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen bakker op om at opstille Anders Dürr som formand for Gårdauguet*

05.00.01 Samarbejde med Heimdalsborg

- aug. Samarbejdet med HDB er ikke eksisterende. Anders er stadig ikke blevet ansat og der er ingen der svarer 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 skrives et brev til foreningen både deres administrator og til deres bestyrelsesmail. At foreningen fremover vil fakturere 340,00 kr. i timen for arbejdet som vi udfører for deres forening. AC kontakter Nikita om dette.
- Sep. *Der er forventning om at Anders pr. 1/10-2019 ansættes hos HDB*

05.01.01 Affald på gaden

- Maj HDB fik endelig godkendt projektet med skrald på gaden og gårdauguet vil sættes gang i processen omkring projektet.
- Juni Miljøpunktet har fremsendt oplæg til konsulent kontrakt som gårdauguet vil indgå. Der er aftalt møde med Miljøpunktet den 25/7-2019. Der skal findes en rådgiver og laves en rådgivnings aftale med. Alle tre foreninger er blevet bedt om at anbefale en rådgiver.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.9.2019

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.

Sep. *AC kontakter Sjællandsgade. Og der afholdes møde vedr. projektet den 2.10.2019*

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-bestyrelsen mener at hvis erhvervene ikke kan efter opkræves må foreningen betale.

Juni Intet nyt, HDB har kontakt til en advokat for gennemgang af aftalen.

Aug. Hvad gør vi, der skal findes en løsning?

Sep. *Tages op på næste kommende bestyrelsesmøde i Gårdauget.*

5.2: Økonomi gårdauget

5.3: Gårdaugs generalforsamling

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

Sep. *Indkaldelsen til GF blev udsendt for sent, men så frem ingen af de tre foreninger har indvendinger mod det. Afholdes GF'en som aftalt.*

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

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.9.2019

Sep.

5

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

Sep. *TG undersøger hos administration, samt ABF om deres vejledning.*

6.4 Velkomst mappe

Aug. Nye dokumenter samles som velkomstmappen kan opdateres.

7: Vedligeholdelse– Vedligeholdelsesudvalget

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 rørudskiftningerne i HP 27-25-etc. AC sætter i gang.

Sep. *HP 27 er varslet, HP 25 er tidligere udskiftet, hvorfor næste opgang er HP 23*

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.

Sep. *Projektet med at udskifte dørene droppes for nu.*

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.

Sep. *Andelshaveren har fået tilbud pr. brev om udbedringen, inden har dog indtil videre ønsket at tage imod tilbuddet. Punktet udgår.*

3: Fælleshuset

7.3.1: Fælleshuset

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

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.9.2019

	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 kalenderbooking 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)
Juni	AD, TG og AC tager et møde med Makenet. AD indkalder
	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.
Aug.	Systemet kan ikke på nuværende tidspunkt bruges, TG har kontaktet Makenet for om det overhoved har testet det.
Sep.	<i>Der skulle være en opdateret version på vej. Vi afventer. Dog er der enighed om at Makenet ikke har leveret det vi har betalt for.</i>

4: Hotel-lejlighed

7: Drift og vedligeholdelses af hele ejendommen.

6: Vaskeri

7: Pladsen (Hothers Plads)

8: Varmecentral

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.
Sep.	<i>Ingen respons fra KK. AC indhentet tilbud på udbedring hos andelshaver.</i>

8.1.2 Damp spærre

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.
Sep.	<i>TG har indhentet endnu et tilbud. AC kontakter NCS fugtteknik og beder om et tilbud med alt inkl.</i>

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

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.9.2019

projektforslag til behandling og kommentar.

Det besluttet at hele bestyrelsen skal orienteres inden der træffes beslutninger. AC beder op et eksemplar af ansøgningen.

Sep. Rådgiver har meddelt at kommunen har vendt tilbage og meddelt at der kan gå op til 7,5 måned før sagen, behandles hos kommunen.

9: Kommunikation

9.1: Hjemmeside og Facebook

9.2: Nyhedsbreve
Punkter til næste nyhedsbrev

10: Personale

10.01 Mu-Samtaler

10.02 Medarbejder

sep. Maxe skal på højskole fra 1 sep. Til 1 januar. Kaspar Brinck er ansat som afløser i mens.

Sep. AC bede bestyrelsen genoverveje om de vil betale for de tre dage som kursuset indledende ejendomsadministration tager da kursuset bla. Drejer sig om kommunikation og forskellige lovgivninger mm. Det er tre torsdag i træk. Den sidste del kan først tage til næste efterår.

10.03 Årlig lønregulering

11: Eventuelt

11.01 nov. Back up og virusprogram på ejendommen computer

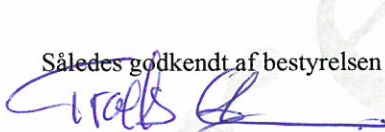
Aug. AC tager kontakt for aftaler så vi kan komme videre med opsætning af ny mail mm.

Sep. Den nye mail er nu sat op, dog ikke uden problemer med at få arkiv med over.

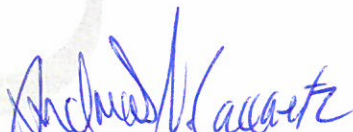
12: Behandling af personfølsomme sager.

12.02 Note 3, lejligheds syn

Således godkendt af bestyrelsen



Troels Glismann
Bestyrelsesformand



Andreas Nøhr Lawaetz
Næstformand

~~Afbud~~

Theis Wolter Petersen
Bestyrelsesmedlem

~~Afbud~~

Simone Lahn Abildskov
Bestyrelsesmedlem

~~Afbud~~

Mikkel Kristensen
Bestyrelsesmedlem

~~Afbud~~

Anne Gausland
Bestyrelsesmedlem

Malte Juelsborg Karsten
Bestyrelsesmedlem