

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 20.2.2020

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	Mikkel Kristensen	MK	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
Afbud	Anders Dürr	AD	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Andreas Søndergaard	AS	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
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	Paul Børling	PB	Vurderingsmand

Mødeforløb: Bestyrelsesmøde

18.00 – 18:30: Spisning

18:30 – 21:00: Dagordensgennemgang

DAGSORDEN:

1. Møder og arrangementer
2. Øvrige aktiviteter i lokale området.
3. Økonomi/budget
4. Breve til bestyrelsen
5. Gårdaug
6. Vurdering og salg
7. Vedligeholdelse– Vedligeholdelsesudvalget
8. Projekter
9. Kommunikation
10. Personale
11. Eventuelt
12. Behandling af personfølsomme sager.

1: Møder og arrangementer

1.1 Bestyrelsesmøder/ andre møder

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

Næste bestyrelsesmøde den 19.3.2020

1.2. Dato for GF og regnskabs møde skal fastsættes

Regnskabs møde den 11/3-2020, med deltagelse af CEJ og interne revisor. NGR invitere revisor.

GF den 29/4-2020

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

- Husorden: elektriske maskiner kl. 20.00? renovering

Vedtægter ændringer

- Lejligheds sammenlægning- rydder op i § 3 stk. 2

- *Lejligheds sammenlægning- nedlæggelse af den ene måler, skal dette ind i vedtægterne- foreningens håndværker skal udgå*

- Væggelus/skadedyr.

- *Tilsyn større forandringer- badeværelser- bærende vægge*

- *80% belåning?*

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 20.2.2020**

Hvem er på valg?

Troels- Mikkel og Andreas Søndergaard samt Anders.

1.2.2 Valuar

Jan. Valuar bestilt, hos sammen valuar som sidste år.

Feb. Valuar vurdering modtaget.

1.2.3 Indkommende forslag

Feb. Bestyrelsen har modtaget et forslag til den kommende generalforsamling fra 3 medlemmer. Vedr. tilfreds med admin, kontoret og bestyrelsen.

Bestyrelsen ønsker at NGR bekræftet modtagelsen af forslaget.

1.2.4 Beretning:

Dec. Beretningen

Jan. AC starter op på beretningen, alle skriver om deres ansvarsområder. Simone samler beretningen.

AC sender beretningen ud fra sidste år.

Feb. AC sender ud igen.

1.3: Foreningsfester

1.3.1 Fastelavnsfest – AC spørger børneklubben om de vil arrangere fastelavnsfest. **Børneklubben arrangerer fastelavnsfest.**

1.3.3 Havedag

1.3.4 Sommerfest

1.3.5 Julefest/juletræstænding

Julefrokost for de ansatte:

1.3.6 Samarbejdspartners julefrokost. Den rationelles samarbejdes julefrokost afholdes ikke i år. i stedet muligvis nytårskur.

1.3.7 Bestyrelsesmiddag med alle tre bestyrelser

1.3.8 Bestyrelsesdag for ABL bestyrelsesmiddag. **8/4-2020**

2: Øvrige aktiviteter i lokale området.

3: Økonomi/budget

3.1: Foreningens økonomi

Jan. Forsikrings tilbud. (TG) Vi afventer nye tilbud fra Willis.

3.2: Restanceliste

3.3: Retssager og tvister

3.4 Administration

4: Breve til bestyrelsen note 1

4.1. feb. 2 klager over festen i fælleshuset den 14.2.2020,

AC følger op med elektriker om øret virker. Andelshaveren udelukkes i 3 år. Jf. Vejledningen for brug af lokalet.

4.2 feb. Klage over underbo, besøg den 25/2-2020

4.3 feb. Venteliste

En andelshaver ønsker at skifte sin søn ud ed sin datter på ventelisten, er dette muligt?

Det er desværre ikke muligt at skifte en opskrevet på ventelisten ud med en anden. Dette er tidligere besluttet ved anden forespørgsels.

4.4 feb. Gensidige klager over naboer, besøg den 25/2-2020

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 20.2.2020**

5: Gårdauguet

05.1 Nytt fra gårdauguet

05.01.01 Affald på gaden

- Dec. Rådgiver aftale med CEJ skal gennemgås, så gårdauguet kan skrive under. AC har fundet ud af at det er muligt at søge tilskud til projektet og har sat Miljø punktet på at undersøge nærmere.
- Jan. Ekstra GF den 23.1.2019, hvorefter kontrakter underskrives og det forventet at afholdes afstemnings møde i uge 8
- Feb. Første møde med rådgiver afholdes onsdag den 26.2.2020*

05.01.02 Betaling for projekt

- Dec. Gårdauguet har besluttet at projektet finansieres direkte af de tre foreninger og at der indskydes 1/2 delen af projektet jf. fordeling nøgle den 1/2 eller 1/3. når der er skrevet kontrakt med rådgiver, udarbejdes det er budget som der kan opkræves ud fra.

5.1.3 Ændring omkring erhvervsaffald

- Jan. Aftale med erhverv i gården skal godkendes og effektueres. Gårdauguet følger op hos HDB den 23.1.2019.
- Feb. Der er aftalt at de to foreninger med erhverv skal indkalde deres erhverv som skal indgå i aftalen til møde på ejendomskontoret den 27.2.2020 kl. 18.00 AC mangler tilbage melding fra SLG og HDB om der er udsendt mødeindkaldelser til erhvervene. Mødet aflyses.*

5.2: Økonomi gårdauguet

5.3: Gårdaugets generalforsamling

- Dec. Gårdauguet holder ekstra ordinær generalforsamling de 23. januar for vedtagelse af skraldeprojektet i gårdauguet (projektet er vedtaget i de tre foreninger)
- Feb. Forslaget ved enstemmig vedtaget.*

5.4: Drift

6: Vurdering og salg

6.1.1: Opsigelser

Måneder 2018-2019	Opsigelser
jan	1
Feb.	5
Marts	4
April	3
maj	5
juni	2
juli	5
August	2
Sep.	5
okt.	5
Nov.	6
Dec.	3
Solgte lejligheder i 2019	46
Jan.	4
<i>Feb.</i>	<i>7</i>

6.2 Sammenlægninger

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

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 20.2.2020

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.

Okt. TG har fra CEJ fremsendt oplæg til tilføjelser til vedtægterne om lejligheds sammenlægning.

Jan. TG forslår at bestyrelsen besøger et par af de sammenlagte lejligheder for at se resultaterne.

Feb. Bestyrelsen har været på syn i flere sammenlagte lejligheder, hvilke ar været meget inspirerende og givende.

6.3 Velkomst mappe

Aug. Nye dokumenter samles som velkomstmappen kan opdateres.

Dec. Simone opdaterer velkomstmappen. AC giver Simone adgang til dropboksen.

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.

Dec. Pga. af tæringer er MI 9 varslet til januar.

Jan. Næste opgang bliver HP 13, da vi i denne opgang har problemer med tryk på vandet.

3: Fælleshuset

7.3.1: Fælleshuset

Okt. TG forslår at der sættes brik system på dobbeltoiletet som åbner sammen med fælleshuset ved udlejninger. AC kontakter AD for planlægning og bestilling.

Nov. AC kontakter til Makenet.

Dec. Da der ikke er strøm ned til gårdtoiletet, er det ikke en ligetil løsning, hvis døren skal være online og kunne slås fra på tastaturet i foreningshuset. AC har henvist Makenet til TG for endelig afklaring af hvad foreningen ønsker.

Jan. Tilbud modtaget 9.625,00 kr. ex moms. Sættes i gang.

Feb. Makenet afventer låsesmeden.

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.

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

Sep. 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.

Okt. Første betaling var på 51.746 kr. mener vi efterfølgende betalte yderligt men har ikke kunne finde nogen dokumentation på det.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 20.2.2020**

Dec. Efter sidste møde, blev der igen af AC, TG og AD lavet en test af bookingsystemet, som stadig ikke er brugbart.

Feb. Status

4: Hotel-lejlighed

5: Vaskeri

6: Pladsen (Hothers Plads)

9: Varmecentral

Jan. Der arbejdes stadig på at få en bedre cirkulation på vandet i varmecentral 1. Der laves målinger med Arne fra Broen. Og Jens; bang Og Beenfeldt efterregner dimissionen på forsyningsrørene. AC undersøger hvor vi kan få lavet vandprøver og følger op hos Bang og Beenfeldt. Og undersøger om de er andre vi kan involvere i udfordringen.

Feb. Arne har lavet trykmålinger forskellige steder i anlægget, og AC indkalder snarest bang og Beenfeldt, arne fra broen og Thomas Chabert til møde om det videre forløb. Jens Voergaard laver efter beregninger på rør dimissioner og pumper.

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. Ingen respons fra KK. AC indhentet tilbud på udbedring hos andelshaver.

Okt. Tilbud modtaget og KK har fået til den 24. oktober til at udbedre, hvis dette ikke sker, sættes arbejdet i gang af ABL.

Nov. Arbejdet hos beboeren HP 19 er udbedret af foreningen.

Kjær Knudsen har meddelt at de indgiver et klageskrift til voldgift retten vedr. foreningens tilbagehold i underskrift af nedskrivning af garanti. Garanti er ikke nedskrevet da der stadig er fejl og mangler der ikke er udbedret samt manglende afklaring vedr. dampspærre.

Jan. Foreningen har fået meddelelse fra voldgiftsretten at vi stævnet, men vi har endnu ikke modtaget klageskriftet. Foreningen har rykket for klageskriftet.

AC undersøger via CEJ om vi har retshjælpsdækning.

Feb. PG undersøger hvorvidt foreningens forsikring dækker.

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. TG har indhentet endnu et tilbud. AC kontakter NCS fugtteknik og beder om et tilbud med alt inkl.

Okt. NCS fugtteknik kunne ikke levere en samlede løsning i stedet er opgaven sat i gang sammen med foreningens tømrer og elektriker. Måleringerne forventes fra sidst i næste uge. AC husk at tage billeder i processen.

Nov. Lokningen er i gang. Møde aftalt til den 5.12.2019 kl. 18.00 med TG, ANL, PG og AC

Dec. TG, ANL og AC har afholdt møde med foreningens advokat om status og hvordan foreningen skal forholde sig.

Feb. Der er afholdt møde med foreningens advokat onsdag 19.2.2020. Kjær Knudsen har indgivet klageskrift, og der skal fremsendes modsvar.

8.2 Altan projekt.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 20.2.2020**

- 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.
- Okt. AC tjekker økonomien op i rådgiver kontrakten.
- Nov. Kommunen har vendt tilbage og har brug for en mere konkret ansøgning for at kunne behandle sagen. Men kan allerede på nuværende tidspunkt oplyse at der ikke kan komme altaner mod gaden på 1 og 5 sal.
Et endeligt forslag skal vedtages på en generalforsamling hvor andelshaverne bindende tilmelder sig projektet/at få en altan.
Der er aftalt møde i altanudvalget den 5/1-2020 kl. 10.00
- Jan. Der afholdes endnu et møde med Pålsson, og herefter afholdes der et beboere informationsmøde.
- Feb. Der afholdes møde med Pålsson og Altan Dk den 5/3-2020 kl.9.00 vedr. Mulighederne i mansard og beregninger mm.*

8.2.1 Beboere møde

- Feb. Der arbejdes på at holde et informations beboere møde den 7/4-2020, kl. 19.00 i fælleshuset med dagsorden og status i processen.*

9: Kommunikation

9.1: Hjemmeside og Facebook

9.2: Nyhedsbreve

Punkter til næste nyhedsbrev

Jan. Altan projekt

Affald på gaden

Henstillet effekter

Feb.

10: Personale

10.01 Mu-Samtaler

10.02 Medarbejder

10.03 Årlig lønregulering

11: Eventuelt

11.01 nov. Back up og virusprogram på ejendommen computer

12: Behandling af personfølsomme sager. Note 3

12.01 lejligheds syn

Okt. Lejligheder hvor der skal laves lejlighedssyn

12.02 Nægtet adgang for varme aflæsning

Således godkendt af bestyrelsen

Troels Glismann
Bestyrelsesformand

Andreas Nøhr Lawaetz
Næstformand

Theis Wolter Petersen
Bestyrelsesmedlem

Simone Lahn Abildskov
Bestyrelsesmedlem

Mikkel Kristensen
Bestyrelsesmedlem

Afbud
Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem

Andreas Søndergaard
Bestyrelsesmedlem