

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.3.2020

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)
X	Anders Dürr	AD	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
afbud	Andreas Søndergaard	AS	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
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	Paul Børling	PB	Vurderingsmand

Corona Virus: Hvilke tiltag skal foreningen tage:

Personale – kontortid – foreningshus – klubber – ekstra rengøring etc. Etc.

- AC kontakter klubberne henstiller til dem om at leve op til regeringen og sundhedsmyndighedernes anbefalinger.
- Der er håndsprit i alle skralderum, samt opsat i fælleshus og vaskeri.
- Simone og Annika laver et lille nyhedsbrev.

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. Gårdauget
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, der booket lokale på biblioteket på Rentemestervej indgang fra den røde plads.

1.2.1 Generalforsamling 2020

sep. Punkter der skal opdateres i vedtægter og ordensregler.

- **Husorden:**

- elektriske maskiner kl. 20.00? renovering, *Theis laver udkast*

Vedtægter ændringer

- Lejligheds sammenlægning- rydder op i § 3 stk. 2, *udkast godkendt*
- Lejligheds sammenlægning- nedlæggelse af den ene måler, skal dette ind i vedtægterne, *dette er*

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.3.2020

- ikke behandlet, AC følger op hos Nikita*
- foreningens håndværker skal udgå, *udkast godkendt*
 - Væggelus/skadedyr, *udkast skal tilrettes AC skriver til Nikita*
 - Tilsyn større forandringer- badeværelser- bærende vægge, *udkast godkendt AC giver besked til Nikita*

Hvem er på valg?

Troels- Mikkell og Andreas Søndergaard samt Anders. *Alle ønsker genvalg.*

1.2.2 Valuar

marts Valuar vurdering modtaget. Vurderingen er 409.400,00 kr. Bestyrelsen indstiller til uændret Andelskr. På 1030 kr.

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.

Marts Afventer yderligt fra forslagsstiller.

1.2.4 Beretning:

Marts Annika har fremsendt 1 udkast til beretning. Alle bedes gennemlæse og tilføje.

1.3: Foreningsfester

1.3.1 Fastelavnsfest

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, *udsættes.*

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

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

4.3 marts Klager over personalet. Mikkell og Andreas svare andelshaver.

5: Gårdauguet

05.1 Nyt fra gårdauguet

05.01.01 Affald på gaden

Marts Første møde med rådgiver er afholdt, roller er præciseret. Konservativ tidsplan er at projektet kan stå færdigt dec. 2022, da man har afsat et helt år til sagsbehandling hos kommunen. Referat fra mødet, tidsplan mm udsendes separat til bestyrelsen.

05.01.02 Betaling for projekt

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.3.2020

Dec. Gårdlauget 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.

Marts CEJ udarbejder en betalings plan.

5.1.3 Ændring omkring erhvervsaffald

Jan. Aftale med erhverv i gården skal godkendes og effektueres. Gårdlauget 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.

Marts. Gårdlaugs bestyrelsen har besluttet at de to foreninger selv må orientere erhverv og lave aftaler. HDB foreslog at aftalerne skal træde i kræft pr. 1/4-2020, dog er det nok mere realistisk at det bliver pr. 1/5, da der kan være forskellige varslinger til de enkle erhverv.

5.2: Økonomi gårdlauget

5.3: Gårdlaugs generalforsamling

5.4: Drift

6: Vurdering og salg

6.1.1: Opsigelser.

Måneder 2019-2020	Opsigelser
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
Feb.	7
<i>Marts</i>	<i>5</i>

6.2 Sammenlægninger

marts Bestyrelsen stiller forslag til generalforsamlingen om at der kan laves 3 sammenlægninger i hver opgang.

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

2.1. Tilsyn med andelshaver arbejder

*Marts CEJ har meddelt at pga. af mange utilfredse og henvendelser har den tekniske afdeling besluttet at lave en fast pris på disse tilsyn opgaver, 5000,00 kr. + moms pr. sag.
Timeprisen var 1175,00 inkl. moms. Til sammenligning kan oplyses at Bang og Beenfeldt tager 1369,75*

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.3.2020

kr. pr. time inkl. Moms.

Theis undersøger hvad foreningens vurderingsmand skal have for at lave tilsyn.

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 tæring er MI 9 varslet til januar.

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

Marts Udsat pga. af Corona virus

7.2.3 Udskiftning af låsesystem

Marts Foreningen har været ramt af en stribe indbrud i kældrene, det tyder på der er en tekniker nøgle i omløb. For og imod et nyt nøglesystem eller brikssystem blev vendt. Det blev besluttet at lave et udvalg med TG og AD som skal se på mulighederne og indhente tilbud.

3: Fælleshuset

7.3.1: Fælleshuset

*Marts. Gennem længere tid har der ind i mellem kommet vand ned i fælleshuset i atriummet, vi har flere gange haft tømreren ude og gennemgå tage/tagpappet, men det har ikke været muligt at lokalisere hvor vandet kommer ind. Skal vi udskifte tagpappet? Eller
Det besluttet at registrere når der kommer vand ind den kommende tid.*

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.

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

marts Makenet har tilbudt at "forære" foreningen 2 info skærme, idet bookingsystemet endnu ikke er kommet op at køre.

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.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.3.2020

- 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.
- Marts. *Der er udtaget 12 vandprøver, 6 for hver central forventer svar inden for ca., 14 dage. Herefter laves der et møde med Jens Voergård, samt div. Teknikker.*

8: Projekter

8.1: Tagprojektet og energi renoverings projekt.

8.1.0 General status på projektet.

- 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.
- Marts *Foreningen har via Foreningens advokat Preben Gamst svaret på klageskriftet og vi afventer nu. Der er indbetalt 465.000 kr. i depositum. Hvorfra foreningens forsikring har dækket de 250.000 kr. Af omkostningsmæssige grunde har foreningen atter indstillet til at suspensionsaftale indgås.*

8.1.1. Forsikringsdækning

- Feb. PG undersøger hvorvidt foreningens forsikring dækker.
- Marts. *Forsikringen har dækket de 250.000 kr. af depositummet.*

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.

8.2 Altan projekt.

- 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.
- Marts *Der er afholdt møde med Pålsson og Altan dk. Der er fremsendt en liste over hvad der skal tage tages stilling til. AC har lavet afstemnings liste.
Den øvrige del af bestyrelsen undrer sig over at alle ikke var inviteret til mødet, og endnu engang fastslår det at alle skal have muligheden for at deltage i møderne.
Proces planen er som følgende
1: TG beder Pålsson undersøge hvilke andre altanfirmaer der kan lave altaner i mansarden samt med*

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 19.3.2020**

fiberbeton bunde.

2: Ninna fra Pålsson laver forslag til udformning

3: Ninna retter materialet udkastet til, så det kan udsendes til beboerne.

4: Simone laver udkast til skriv som skal indgå i materiale udkastet til beboerne

%: der afholdes et møde med Pålsson/Ninna i start april for at komme nærmere hvilke type altan der ønskes overslags pris på.

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.

Marts pga. af Corona kan der ikke på nuværende tidspunkt afholdes et beboere møde, i stedet laves udkast materialet klar til at udsende til beboerne. Det skal tydeligt fremgå at det er et arbejdes dokument, og ikke et endelig projektforslag.

9: Kommunikation

9.1: Hjemmeside og Facebook

9.2: Nyhedsbreve
Punkter til næste nyhedsbrev

10: Personale

10.01 Mu-Samtaler

10.02 Medarbejder

Marts Det går rigtigt godt med foreningens nye gårdmand Lars.

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