

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 16.4.2020

Sag:	AB Lersøgaard		
Sted:	Ejendomskontoret, Lersøgaard	Tid:	18.00
X,	Troels Gliemann	TG	AB Lersøgaard (Formand)
X	Andreas Nøhr Lawaetz	ANL	AB Lersøgaard (Næstformand)
afbud	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)
X	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

Mødet er afholdt online via Teams pga. COVID-19

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 blev ikke aftalt, 3 torsdag i maj er Kristi himmelfart.2020

1.2. Dato for GF og regnskabs møde skal fastsættes

April GF den 29/4-2020, er aflyst pga. ad COVID19, vi afventer regeringens udspil til hvornår det er muligt at samle større forsamlinger igen.

Indkaldelse uden dato med alle bilag udsendes den 17. april. 2020

1.2.1 Generalforsamling 2020

Troels, Mikkel og Andreas Søndergaard samt Anders er på valg. 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.

April Forslaget udsendes som indsendt fra andelshaver

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 16.4.2020**

1.2.4 Beretning:

April Beretning blev gennemgået en sidste gang og godkendt. Simone sender til Nikita

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.

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

April En andelshaver har trods gentagende rykker og forsøg fra beboere udvalget på at opnå kontakt til medlemmet.

3.3: Retssager og tvister

3.4 Administration

3.5 Omlægning af lån

April Bestyrelsen ønsker at omlægge foreningen lån A+B, lånet skal omlægges inden 1 maj for at opnår det bedste fastforrentet lån. Herved ændres løbetiden til 20 år. Der indkaldes derfor til en ekstra ordinær generalforsamling i gården men at der opfordres til ikke at møde op, men i stedet at give fuldmagt til bestyrelsen eller brevstemmeseddel. COVID19

3.6 Indfrielse af lån

April Bestyrelsen ønsker at indfri forenings lån C, men en del af foreningen likvide midler. 3.812.413kr. Da det er en forbedring af foreningen økonomi kan dette gøres uden en generalforsamlings beslutning. TG giver besked til CEJ. Det giver en årlig besparelse på knap 800.000 kr.

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. Mikkel 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

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.

Marts CEJ udarbejder en betalings plan.

5.1.3 Ændring omkring erhvervsaffald

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 16.4.2020**

- 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 gårdauget

5.3: Gårdlaugs generalforsamling

5.4: Drift

6: Vurdering og salg

6.1.1: Opsigelser

Måneder 2019-2020	Opsigelser
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
Marts	5
April	3

6.2 Sammenlægnings

- marts Bestyrelsen stiller forslag til generalforsamlingen om at der kan laves 3 sammenligninger 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 kr. pr. time inkl. Moms.
Theis undersøger hvad foreningens vurderingsmand skal have for at lave tilsyn.
- April AC følger op hos Paul

7.2.1 Vedligeholdelses plan

- Feb. Vedligeholdelsesplanen skal gennemgås. Ny vedligeholdelsesplan er opdateret og sendt fra CEJ.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 16.4.2020

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.

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 briksystem blev vendt. Det blev besluttet at lave et udvalg med TG og AD som skal se på mulighederne og indhente tilbud.

April Tilbud modtaget fra Makenet og Hovedstadens låse, afventer tilbud fra Frederiksberg el. Anders og TG arbejder videre med de indhentet tilbud

tilbud på ADK	31 opgangs døre med	vandalsikring	køkkendøre	nødvendig	kælderdøre	i alt	omstilling af låse
	Nexus M-Mifare læser		offline	udskiftning			62 stk.
Makenet	365.000		195.000	560.000	132.500	692.500	
Fisker el	326.893		131.780	458.673	147.749	606.422	
Hovedstadens låse	249.749,75	27.202,50	155.424,38	432.376,63	118.839,38	551.216,01	25.596,80
Frederiksberg el	285.410,00		160.988	446.397,50	128.550,00	574.947,50	

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. 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 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 Seantron 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. 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.
- April Der er opsat to saltspaltnings anlæg i centralerne, anlæggets effekt følges tæt, men vandprøver mindst en gang om ugen.
AC følger op hos Krüger, om hvornår der skal tages nye Legionella prøver.*

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. Kjer 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.
- April Der er modtaget svar på klageskriftet.*

8.1.1. Forsikringsdækning

- Marts. Forsikringen har dækket de 250.000 kr. af depositummet.

8.1.2 Fugtmålinger i gulv ved manglende Damp spærre

- Nov. Lokningen er i gang ved NCS fugtteknik
- April AC følger op på en ny fugtanalyse. Der laves yderlige 31 punkter hvor der kan måles for fugt. AC og Lars finder punkterne og giver besked af ANL når de er markeret på gulvet. Lars laver en lem i gulvet som kan skrues op ved behov.*

8.2 Altan projekt.

Proces planen er som følgende

- 1: TG beder Pålsson undersøge hvilke andre altanfirmaer der kan lave altaner i mansarden samt med 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
- 5: der afholdes et møde med Pålsson/Ninna i start april for at komme nærmere hvilke type altan der ønskes overslags pris på.

- April Der er afholdt online møde hvor altanernes størrelser, udformning mm. blev diskuteret og fastlagt.*

8.2.1 Beboere møde

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 16.4.2020

- 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.
- April pga. af COVID 19 kan der ikke afholdes informations møde, i stedet er det besluttet at der udsendes et skitsedokument så alle andelshaver kan følge med i processen. Simone for foreningens rådgiver Nina er ved at ligge sidste hånd på skitseprojektet. Herefter sendes det til gennemsyn i bestyrelsen inden det udsendes til alle andelshaver.

9: Kommunikation

- 9.1: Hjemmeside og Facebook
- 9.2: Nyhedsbreve
Punkter til næste nyhedsbrev

10: Personale

- 10.01 Mu-Samtaler
- 10.02 Medarbejder
- 10.03 Årlig lønregulering

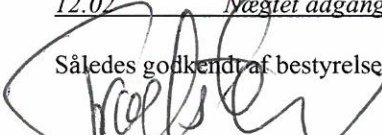
11: Eventuelt

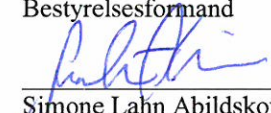
- 11.01 nov. Back up og virusprogram på ejendommen computer

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

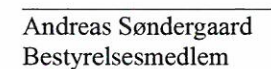

Simone Lahn Abildskov
Bestyrelsesmedlem


Andreas Nøhr Lawaetz
Næstformand


Mikkel Kristensen
Bestyrelsesmedlem


Theis Wolter Petersen
Bestyrelsesmedlem


Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem


Andreas Søndergaard
Bestyrelsesmedlem