

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 17.09.2020

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)
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 Børting	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 15.10.2020

Bestyrelsesmiddag: 18.9.2020 kl. 17.00

1.2. Dato for GF og regnskabs møde

Juni Generalforsamlingen afholdelse den 29.6.2020, kun med godkendelse af foreningens beretning, regnskab og budget. Så den siddende bestyrelse kan fortsætte foreningens drift. Bestyrelsen og CEJ anbefaler at man stemmer med fuldmagt så forsamlingsforbuddet kan overholdes.

For Valg til bestyrelsen og forslag vil der blive indkaldt til en ny generalforsamling når regeringen åbner op for større forsamlinger.

Aug. AC undersøger mulighederne i Nørrebrohallen. Om tidligst en måned.

Sep. AC har booket den 6+7 oktober. Bestyrelsen skal tage stilling til CEJ-retningslinjer og anbefalinger.

AC indkøber visir og mundbind.

Indkaldelse skal godkendes, skal udsendes i morgen fredag.

Der kan deltages med en pr. andel- eller der kan stemmes skriftligt.

1.2.1 Generalforsamling 2020

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

Maj Simone ønsker ikke at genopstille.

juni *Simone udtæder til næste GF*

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 17.09.2020

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

1.2.4 Beretning:

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. *Den 18.9.2020 kl. 17.00*

2: Øvrige aktiviteter i lokale området.

3: Økonomi/budget

3.1: Foreningens økonomi

3.2: Restanceliste

Juni Et medlem er i restance med april og maj måned. Der er sendt rykker. Mikkel følger op hos medlemmet.

3.3: Retssager og tvister

*Sep. Pant i en lejlighed, Note 3, udgifter til advokat.
Notat udarbejdet.*

Inhabilitet blev drøftet, jf. foreningens forretningsorden. Flertallet mener ikke at der var tale om inhabilitet i dette tilfælde.

Dog blev det aftalt at hvis der fremadrettet er den mindste tvivl om der kan være tale om inhabilitet, skal man som bestyrelsesmedlem oplyse om det til den øvrige bestyrelse hurtigst muligt, Hvorefter bestyrelsen på bestyrelsesmøde skal beslutte hvem der skal føre sagen.

3.4 Administration

3.5 Omlægning af lån

4: Breve til bestyrelsen note 1

4.1 Ansøgning om dispensation om at beholde to dørtelefonen. En på hver etage.

Sep. Bestyrelsen beslutter at der gives dispensation til lave en "lus" så den samme telefon kan ringe på begge etager. AC giver besked.

5: Gårdauget

Aug. AC indkalder til den 23/9-2020 kl. 18.00.

05.1 Nyt fra gårdauget

05.01.01 Affald på gaden

05.01.02 Betaling for projekt

5.2: Økonomi gårdauget

Juni Årsregnskabet er under udarbejdelse.

Aug. Årsregnskab modtaget, gårdauget kommer ud med et overskud på 98.699,00 kr. der skal tages stilling

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 17.09.2020

til hvad pengene skal øremærkes til, f.eks. Affald på gaden.

5.3: Gårdlaugs generalforsamling

Aug. Afventer dato for GF

5.4: Drift

Aug. Jora maskinen ved Midgårdsgade er gået i stykker, skal den nedlægges, nu organisk affald afhentes af kommunen.

Bestyrelsen bakker op om at maskinen fjernes, AC kontakter nedrivnings firma for tilbud.

6: Vurdering og salg

6.1.1: Opsigelser

Måneder 2019-2020	Opsigelser
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
Maj	6
Juni	3
Juli	7
august	3

6.3 Salg af den sidste lejlighed med nedgang til kælder

Aug. I den forbindelse skal nedgangen lukkes. En udgift som der tidligere er indgået aftale med andelshaver om at foreningen fortager og afholder udgifterne for.

AC indhenter tilbud, evt. nyt gulv vil blive tillagt som en forbedring som køber skal betale for.

Sep. *Indhentes pris: ca. 106.000 kr. for nedlægges trappe, lukke hul, fjerne installationer og isolering i kælderen. Hvor 50.000 kr. er for nyt gulv og del af lukning af hul. Denne del betales af køber. AC har indhentet 2 tilbud*

AC forslår at det store kælderrum inddrages til ABL rum og den nye andelshaver får tildelt en alm. kælderrum. Så kan vi med tiden se om isoleringen skal nedtages og kan nedtages af personalet i vintermånederne. Derved vil prisen være ca. 80.000 kr. hvor de 50 betales af køber.

Procedurer for salget skal godkendes af foreningen. Procedurene fremsendt fra CEJ godkendes af bestyrelsen.

7: Vedligeholdelse– Vedligeholdelsesudvalget

7.1: Vej/gade og gård

Juni Lars (gårdmand)spørger til om der er behov for en drone overflyvning. Bestyrelsen vil gerne se på skorstene.

Aug. Bestyrelsen vil gerne have filmet skorstene.

7.2. 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.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 17.09.2020

7.2.2 Udskiftning af stigstreng rør.
Aug. HP 5 starter på uge 38 (træring)

7.2.3 Udskiftning af låsesystem
Aug. Afventer status på tidsplanen. AC har rykket for en tidshorisont.
Sep. Makenet/CP forventer udskiftningen og opsætning af brikssystem på fordørene færdig inden 1 oktober.

7.2.4 Huller i facade efter murbier
Aug. Tilbud modtaget 118.750,00 kr. inkl. Moms. Skal arbejdet sættes i gang.
Bestyrelsen ønsker at vide hvor mange M2 og AC indhenter endnu et tilbud.
*Sep. AC har indhentet endnu et tilbud. Pris. Ca. 160.000 kr.
Billigste sættes i gang. Som er Fiskers murer firma.*

7.3: Fælleshuset

7.3.1: Fælleshuset

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

7.4: Hotel-lejlighed

7.5: Vaskeri

7.6: Pladsen (Hothers Plads)

7.7: 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 saltpaltnings anlæg i centralerne, anlæggets effekt følges tæt, men vandprøver mindst en gang om ugen.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 17.09.2020

Maj AC følger op hos Krüger, om hvornår der skal tages nye Legionella prøver.
Først når klor indholdet er stabil og på det ønsket anbefales det at tage nye Legionella prøver.
Der arbejdes på at finde årsagen til den dårlige cirkulation, der er møde onsdag den 20.5.2020 med Arne fra Broen, Jens Voergaard og Krüger.

Der er konstateret 6 ventiler/3 i hver central som er fuldstændigt tæret og derfor skal skiftet. Desuden arbejdes der på om der tilføres 25% i for opvarmet vand efter måle punkt (efter behandling af rør) og om det giver et skævt billede af hvad vi faktisk sender ud til brugerne. Der monteres ekstra termometer fra Egain, så vi kan Locke på varmen.

Maj Det besluttet af varme kurven sættes lidt op til næste sæson. 2020/2021 (gøres allerede nu)

Juni AC redegjort for status på Legionella behandling og manglende flow. Dimissionen på rør er efterberegnet og skulle have den rette størrelse. Efter anbefaling fra foreningens ingeniør laves der et forsøg med et "bypass" på en strækning med stort flowtab.

Aug. Der er udtaget 3 rørprøver men der er ikke noget der tyder på noget der blokerer i rørene.

Sep. *Der er lavet prøver med en mok up for at se modstanden i røret når der på forsyningerne er lave knæk for afbløde udvidelse af rør, ved kulde/varme. På mokuppen er der ligeledes stor tryktab, dog ikke helt så meget som på det fysiske anlæg. Vi afventer konklusionen.*

Behandlingen af vandet er nu stabil for central 2 og central 1 er netop reguleret. Bestyrelsen beslutter at bestille nye Legionella prøver.

7.1.1 Varme sæson

Sep. *Varmesæsonen er så småt i gang, og det er meget forskelligt hvornår beboerne har brug for varme. Ac ønsker bestyrelsen tager stilling til en mindste temperatur i lejlighederne samt hvor mange der skal "klage" for varmen reguleres.
Hvis der klages, sættes anlægget en 1/2 grad op.*

8: Projekter

8.1: Tagprojektet og energi renoverings projekt.

8.1.0 Syn og skøn

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.

April Der er modtaget svar på klageskriftet.

Maj PG; TG, ANL har arbejdet på at finde relevante mail og dokumenter til sagen, så svarskrift kan sendes onsdag.

Juni der er fremsendt ad citations klageskrift /duplik fra foreningens advokat er fremsendt til voldgiftsretten og indklaget. Duplik er anerkendt som modtaget af modpartens advokat.

Der er ligeledes opnået enighed om syn og skønsmand.

Sep. *Foreningen har anmodet om et haste syn og skøn.*

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 yderligere 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

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 17.09.2020

- som kan skrues op ved behov.
- Maj Punkterne er markeret på gulvet og Lars går i gang med adgangslemmene i uge 22
AC rykker for rapport hos NCS fugtteknik
- Juni der er mange steder på loftet konstateret skimmelsvamp, de gamle bjælker. Det skal undersøges nærmere hvad det skyldes og AC sætter NCS fugtteknik til at opsættes yderlige 5 fugt og temperatur måler op på loftet, placering ved hanebånd.
Ud over det skal der laves logbog over registreringer på loft.
- Sep. *AC-bestiller logger, der kan måle temperatur og fugt i loftrummen. AC bestiller ny rapport på allerede eksisterende måler.*

8.1.3 Tilbud på "rist" i loftvinduer, for bedre ventilation.

- Sep. *Demo fra glarmesteren modtager, afventer demo fra tømreren.
Forslag fra tømrer i katalog. Det besluttet at få lavet en demo.
Og at der derefter monteres riste for mere udluftning på loftet.*

8.1.4 Ekstern rådgiver for bedre ventilation på loftet (note 4)

- Sep. *Få opsat måler i loftrum som kan måle temperatur og fugt. AC sætter i gang hos NCS fugtteknik.
AC beder også om en ny opdateret rapport.*

*AC undersøger ved NCS om det er et problem at der tørres tøj på loftet? Og hvilken risiko det giver
Det besluttet at der skal findes en rådgiver der kan rådgive vedr. skimmel, hvordan der udbedres og
hvad vi gør for at udgår problemet.*

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
- %: 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.
- Nina Nina har udarbejdet ansøgnings bilag til kommunen. Ansøgningen fremsendes til kommunen nu, da der formentligt kommer stramninger vedr. altaner.

8.2.1 Beboere møde

- 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.
- Maj Arbejdes materiale skal sendes ud til beboerne, er det klar.
- Juni Materialet til beboerne skal sendes ud i uge 26
- Sep. *Nørrebrohallen er booket til den 6. oktober. Ac har indkøbt 500 mundbind som kan udleveres til medlemmerne ved indgangen.*

Nina deltager og lavet et oplæg, hvorefter der er dialog mødet er mellem 19-21.

8.2.2 Tilbud

- Maj der er modtaget to foreløbige tilbud fra min Altan og ALTAN.DK, som der skal arbejdes videre med. Der skal til tilbuddene ligges rådgiver, administrations tillægsaftale, forsikring og evt. andre omkostninger.

8.2.3 Økonomi

- Juni TG og Andreas holder økonomi møde med Pålsson i uge 26
- Sep. *Der er en ubetalt regning til Pålsson på 72.000 kr. som ligges til betaling, derud over er der brugt 20*

timer og hertil skal lægges timerne for infomødet.

Der skal laves statiske beregninger for kommunen kan behandle ansøgningen. Pris. 25.000 kr. arbejdet sættes i gang.

9: Kommunikation

9.1: Hjemmeside og Facebook

9.2: Nyhedsbreve

Punkter til næste nyhedsbrev

Varmesæson

Udluftning

Briksystem

AC laver oplæg

9.3: Kontormail

Juni Mico forslår at vi nedlægger abl1926 og fremover hun benytter abl-1926. Da vi på denne konto har 1TB og derved stadig kan benytte den som arkiv. TG forslår at der oprettes en ny mail som alle sætter BBC som bruges til arkiv.

August Mico oplyser at der ikke er pladsproblemer på den nye Microsoft konto. Uanset begge mail ligger på sammen server/konto.

AC parknet konto kan lukkes om ca. en til to måneders tid.

Ud fra de mailadresser foreningen har på medlemmerne er der ca. 26 der stadig bruger en ABL-mail.

For at ABL-kontoen kan lukkes skal disse medlemmer have opsagt/have nye mailadresser. Hvordan løser vi eller parknet dette?

9.4 nov. Back up og virusprogram på ejendommen computer

10: Personale

Sep. Erhvervspraktik

Lars niece vil meget gerne i erhvervspraktik hos os en uge, hun er 14 år. Er bestyrelsen interesseret i dette?

Bestyrelsen bakker op om dette. Rosa er på Lersøgaard i uge 40

10.01 Mu-Samtaler

10.02 Medarbejder

Sep. Foreningens rengøring pige har opsagt sin stilling pr. 1/9-2020, AC er i gang med at finde en afløser. Der har været to ansøger som har været til prøve samtale hos vores nuværende rengøring og AC. Valget faldt på Marie som starter i uge 40.

10.03 Årlig lønregulering

11: Eventuelt

12: Behandling af personfølsomme sager. Note 3

12.01 note 1 lejligheds syn

Okt. Lejligheder hvor der skal laves lejlighedssyn

12.02 note 2 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

Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem

Andreas Søndergaard
Bestyrelsesmedlem

Referat