

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 29.10.2020

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	Anders Dürr	AD	AB Lersøgaard (bestyrelsen)
X	Mikkel Kristensen	MK	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Charlotte Arensbak	CA	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Loke Bennedsen	LB	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
Afbud	Frederik Bock	FB	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	Paul Børling	PB	Vurderingsmand

Bestyrelsen skal konstituere sig, forretningsorden skal godkendes og underskrives. Bestyrelses liste skal opdateres.

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

*Bestyrelsesmøderne fastholdes til den 3. torsdag i måneden.
Næste møde den 19.11.2020 samt den 17.12.2020*

1.2. Dato for GF og regnskabs møde

Okt. Generalforsamling afholdt den 7.10.2020 for godkendelse af forslag og valg til bestyrelsen

1.2.1 Nye medlemmer i bestyrelsen

*Okt. Følgende nye medlemmer blev valgt på generalforsamlingen 2020
Charlotte andel 205, Loke andel 347, Frederik suppleant*

1.2.2 Valuar

1.2.3 Indkommende forslag

1.2.4 Beretning:

1.3: Foreningsfester

1.3.1 Fastelavnsfest

1.3.4 Sommerfest

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 29.10.2020

- 1.3.5 Julefest/juletræstænding
- Julefrokost for de ansatte:
- 1.3.6 Samarbejdspartners julefrokost. Den rationelles samarbejdesjulefrokost 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.

Okt. TG er genvalgt til Lokal udvalget, primært vedr. Bazar grunden foran Føtex og Mimersparken. Realдания har doneret 1 million. Og kommunen 4 million. Til den nye plads foran Føtex.

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

3.4 Administration

3.5 Omlægning af lån

4: Breve til bestyrelsen note 1

*4.1 okt. Henvendelse vedr. overdragelsesgebyr/ventelister
CEJ/NGR har redegjort for gebyrerne, AC sender svaret til andelshaveren.
Bestyrelsen ønsker en gebyrliste fra CEJ, som kan ligges på hjemmeside, så alle gebyrer er kendte.
Samt en forklaring på arbejdet der ligger bag gebyrerne. Evt. et ca. time forbrug.*

*4.2 okt. Henvendelse om fremleje. Og sammenlægning.
Hvis der er tale om udlejning af et enkelt værelse har bestyrelsen ingen indvendinger mod lejen.*

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, gårdlauget kommer ud med et overskud på 98.699,00 kr. der skal tages stilling til hvad pengene skal øremærkes til, f.eks. Affald på gaden.

Okt. Gårdlauget ønsker at bruge noget af overskuddet til flere grønne tiltag i gården. Ca. 55.000 kr. samt mere belysning ved barnevognskurerne.

5.3: Gårdlaugs generalforsamling

*Okt. Gf gårdlauget den 12. november, hvem stiller op til gårdlauget?
SLG og ABL har stillet forslag til vedtægtsændring vedr. erhvervsaffald.*

5.4: Drift

okt. Gårdlauget har indhentet tilbud på flere grønne tiltag i gården. Bla. bøgehække i Langgården så der indrettes "Hygge" områder, nedlægges af "gummiasfalt" ved område ved vippe, buske i stedet for træer tæt på bygningerne og nedlæggelse af tre "hoje" Alt sammen noget der kan udføres inden for budget og overførte midler for sidste regnskabs år.

5.5 Briksystem og drift af dette.

Okt. AC opdaterer brikker for alle gårdlaugets medlemmer, bestyrelsen mener det er en opgave som

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 29.10.2020

Lersøgaard hjælpe de øvrige foreninger med og som der skal betales for. AD tage med til gårdlauget at hvis ABL skal udføre denne opgave for de øvrige foreninger skal der betales et bidrag for dette. (3000,00 kr. årligt)

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
Sep.	5
Okt.	5

6.1.2 Sammenlægninger

Okt. Kommunen har lavet nye retningslinjer for sammenlægninger, og i den forbindelse areal fordeling, hvilke giver udfordringer administrativt og for de øvrige beboere i opgangen. Så pt. anbefaler CEJ at tilladelserne til blanding af døre udsættes, CEJ arbejder på sagen og Ejendomsforeningen Danmark og ABF er inddraget.

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.

7.2.2 Udskiftning af stigstreng rør.

Okt. Bestyrelsen ønsker at der sættes en opgang mere i gang i år. AC varsler.

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.
Okt. Adgangene til både for og bagdøre er nu sat i drift. der mangler det sidste med adgangen til kontoret. Samt kvalitetssikring og Drift og vedligeholdelse vejledning. Der skal aftales aflevering. AC ønsker at AD og/eller TG deltager. AD deltager i afleveringen, AC aftaler afleverings forretning. Låsene på hoveddørene udskiftes den 16. november.2020.

7.2.4 Huller i facade efter murbier

Sep. Billigste sættes i gang. Som er Fiskers murer firma.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 29.10.2020

Okt. Opstart forventes uge 47.

7.3: Fælleshuset

7.3.1: Fælleshuset

Okt. AC undersøger mulighederne og priserne for en gennem strøms varmer i fælleshuset, eller varmt vandbeholder så der kun føres koldt vand over til 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 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 Dennis 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 Scantron har tilbudt at "forære" foreningen 2 info skærme, idet bookingsystemet endnu ikke er kommet op at køre.

Okt. AD kigger på det der er leveret.

7.4: Hotel-lejlighed

Okt. Theis oplyser at rengøringen fra tidligere lejer ofte er mangelfuld, og det aftales af personalet mindst en gang om ugen følger op i hotellet og sørger for rengøringsmidler mm. og Anders Andersen sættes på til rengøring en gang om måneden.

Vejledningen til brug af hotel skal rettes til så det er tydeligt at man skal give besked hvis man overtager en lejlighed der ikke er rengjort.

Ved næste møde vurderes der om prisen evt. skal sættes op.

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 Voergaard, samt div. Teknikker.
April Der er opsat to saltspålnings 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.
Maj 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

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 29.10.2020

	sender ud til brugerne. Der monteres ekstra termometer fra Egain, så vi kan Løkke 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 af bløde 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.

Okt. Prøver er udført og vi afventer svar.

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" før varmen reguleres. Hvis der klages, sættes anlægget en ½ 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.
<i>Oktobre</i>	<i>korrigering: foreningen har spurgt modparten om de er interesseret i haste syn g skøn.</i>

8.1.1. Forsikringsdækning

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

8.1.2 Fugtmålinger i gulv vedr. 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.
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

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 29.10.2020

eksisterende måler.

okt. AC rykker igen og følger op på om NCS kan løse opgaven. ANL ser efter andre firmaer der kan løse opgaven.

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.

Okt. Der er bestilt en demo hos tømrerfirmaet, som er opsat mg 11, tilbage melding ønskes.
TG er tilfreds med demoen. AC indhenter tilbud på henholdsvis 31 og 62 riste.

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.

Okt. Spørgsmål til altanprojekt fra andelshaver. mailen er modtaget før det afholdte altanmøde og
bestyrelsen regner med at andelshaver har fået svar på mødet. Ac følger op.

TG oplyser at kommunen har planer om at stramme op på reglerne for opsætning af altaner, så det
bliver svære at få altaner mod gaden, bestyrelsen regner dog ikke med at det har betydning for ABL's
projekt da der ansøgt under de "gamle" regler.

8.2.1 Beboere møde

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.

Okt. Der skal følges op på mødet og de spørgsmål der blev stillet. TG følger op hos Nina vedr. illustration på
en spansk altan.

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 før kommunen kan behandle ansøgningen. Pris. 25.000 kr. arbejdet
sættes i gang.

Okt. De statiske beregninger er fremsendt til kommunen.

8.3.1 Bruger undersøgelser om kontor og CEJ

Okt. Forslagsstiller har henvendt sig, som gerne vil indgå i en arbejdsgruppe. Punktet udsættes til næste
møde.

9: Kommunikation

9.1: Hjemmeside.

Okt. Loke vil gerne være Hjemmeside ansvarlig, med Back up af Mico. AC oprettet kontrakt.

9.2: Nyhedsbreve

Punkter til næste nyhedsbrev

9.3: Kontormail

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 29.10.2020

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

10.01 Mu-Samtaler

10.02 Medarbejder

Okt. *Lars og AC anbefaler at der ansættes en lærling. ABL skal til at skyldes ca. 30-40 timer om måneden ind i gårdlauget.
Bestyrelsen bakker op om en lærling, AC sætter en annonce op som kan sættes op ude på erhvervsskolen.*

10.03 Årlig lønregulering

11: Eventuelt

Okt. *TG forslår at foreningen melder sig ind ABF, pris ca. 15.000 kr. årligt. Ved at være medlem i ABF er der mulighed for kursuser, adgang til div standarder og dokumenter mm.
Beslutningen træffes på næste møde.*

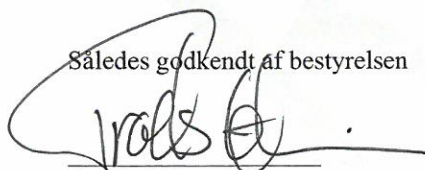
12: Behandling af personfølsomme sager. Note 3

12.01 note 1 lejligheds syn

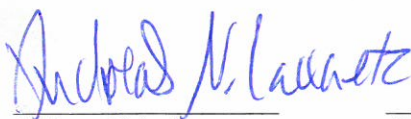
Okt. *Lejligheder hvor der skal laves lejlighedssyn*

12.02 note 2 Gæld i forbindelse med leje af fælleshus.

Således godkendt af bestyrelsen



Troels Glismann
Bestyrelsesformand



Andreas Nøhr Lawaetz
Næstformand



Theis Wolter Petersen
Bestyrelsesmedlem



Mikkel Kristensen
Bestyrelsesmedlem



Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem



Charlotte Arensbak
Bestyrelsesmedlem



Loke Bennedsen
Bestyrelsesmedlem