

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 17.12.2020

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 <i>Afbud</i>	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)
X	Frederik Bock	FB	AB Lersøgaard (Suppleant)
Afbud	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

Forretningsorden skal godkendes og underskrives.

Mødeforløb: Bestyrelsesmøde

18.00 – 18.30: Spisning

18.30 – 21.00: Dagordens gennemgang

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

Næste møde den 17.12.2020

TG og Andreas aftaler det årlige møde med CEJ

Dec. Bliver formentlig i januar – Troels og Andreas aftaler møde med CEJ

1.2. Dato for GF og regnskabs møde

Dec.

1.2.2 Valuar

Dec Skal der sættes en ny valuar vurdering i gang. Den skal være klar til den 20. januar 2021. der skal tages stilling til om CEJ skal stå for indhentning af ny valuar vurdering. Det er uden for administrationsaftalen.

Bestyrelsen kan også vælge at fastfryse valuarvurderingen der er indhentet før den 1. juli 2020. Bestyrelsen har valgt ved enighed at fastfryse valuarvurderingen

1.2.3 Indkommende forslag

1.2.4 Beretning:

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 17.12.2020

- 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 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.

3: Økonomi/budget

3.1: Foreningens økonomi

3.2: Restanceliste

*Dec. 3 andelshaver er i restance for dec. Måned.
1 ganganger er i restance for nov. trods gentagende rykker. Mikkelt følge op hos andelshaver.
Mikkelt har fulgt op på gangangeren og fået besked om, at restancen skulle være betalt.*

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.
Nov. Redegørelse modtaget fra CEJ, gebyrerne følger foreningens vedtægter, og lovgivning om gebyr.
ABF tilbyder venteliste løsning, som TG forslår at bestyrelsen kigger på.

*4.2 dec. Klage over fester hos 33.
beboere udvalget har bedt CEJ om sende påkrav om at overholde foreningens husorden. Beboere
udvalget følger op med besøg.*

Dec. Påkrav er fremsendt samt varslings om besøg d. 28. kl 16:30.

4.3 dec. Klage over fest HP 5

Dec. Beboerudvalget kontakter skadevolder og forurettede.

4.4 dec. Henvendelse om at bestyrelsen om deltagelse i netværk om metro støj.

*Bestyrelsen vil gerne hjælpe andelshaverne med en støtteerklæring såfremt de forurettede fortsat står
for sagen og såfremt det vurderes, at være markant.*

5: Gårdauget

05.1 Nyt fra gårdlauget

05.01.01 Affald på gaden

05.01.02 Betaling for projekt

5.2: Økonomi gårdauget

5.3: Gårdlaugs generalforsamling

5.4: Drift

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 17.12.2020

5.5 Briksystem og drift af dette.

Okt. AC opdaterer brikker for alle gårdlaugets medlemmer, bestyrelsen mener det er en opgave som 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
Dec.	3
vurderet lejligheder i 2019	46
Jan.	4
Feb.	7
Marts	5
April	3
Maj	6
Juni	3
Juli	7
august	3
Sep.	5
Okt.	5
Nov.	4
Dec.	4
vurderet lejligheder i 2019	56

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.

7.1.2 Rotter i gård

Nov. Der er desværre konstateret rotter i gården, i den forbindelse er der igangs sat rotter sikring af hønsegården. 3 beboere har være behjælpelig med at grave plader ned. Der er desuden taget kontakt til KBH-kommunen for bekæmpelse.

Foreningen har opsat rotte ”fælder” i hovekloakken, det undersøger om der skal laves bekæmpelses plan inde i ”anlægget” AC indhenter pris på kloak inspektion og udvidet rotte bekæmpelse.

Dec. *Kloak tv-inspektion pris: 45.500 kr. inkl. Moms. Arbejdet er bestilt. Der er ligeledes bestilt envejs rotte fælder ved hovedkloakkerne.*

Rotte bekæmpelse Anticimex: 95.964, kr. ex moms. Udsættes til inspektionen er udført.

Rotte bekæmpelsesprocessens videre gang vurderes efter TV inspektionen.

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.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 17.12.2020

- Okt. Bestyrelsen ønsker at der sættes en opgang mere i gang i år. AC varsler.
Nov. MG 11, en side er varslet til slut nov. Og MG 13 en side er varslet til januar. I begge opgange er den ene side allerede skiftet.
MG 15 er varslet til Jan/feb. Herefter er hele MG skiftet.
- 7.2.3 Udskiftning af låsesystem**
Aug. Afventer status på tidsplanen. AC har rykket for en tidshorizont.
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.
Nov. Systemet skal sættes op så der modtages en alarm når batterierne skal udskiftes.
Desuden bestilles der tastatur for åbning af dør til kontor.
*Dec. DBD er modtaget, kan det godkendes.
Det afleverede materiale godkendes.*
- 7.2.4 Huller i facade efter murbier**
Sep. Billigste sættes i gang. Som er Fiskers murer firma.
Dec. Arbejdet er i gang
- 7.2.5 Nyt brugt køkken til kontoret**
*Dec. Lars og AC vil gerne male og sætte et nyt brugt køkken op på kontoret. Vi regner med at kunne få et køkken for 2-4000 kr. og så skal der maling, måske lidt elektriker og VVS'er til. Vi vil selv lave alt arbejdet maling, nedrivning og opsætning. Samlet pris 15.000-20.000 kr.
Må vi gå i gang med dette projekt?
Bestyrelsen bakker op om projektet, dog med forbehold. Før endelig godkendelse ønskes overslag på budgettet samt tidsramme for fornyelsen.*
- 7.3: Fælleshuset**
7.3.1: Fælleshuset
Nov. Tilbud på opsætning af varmtvandsbeholder.
Chabert VVS: 25.200,00 kr. excl. Moms.
AC indhenter endnu et tilbud.
Dec. Tilbud fra Pedersen VVS: 18.860,- ex moms. Arbejdet er sat i gang forventes udført inden jul.
- 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 saltspaltningss anlæg i centraleme, 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 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.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 17.12.2020

- 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 møk up for at se modstanden i røret når der på forsyningerne er lave knæk for afbløde udvidelse af rør, ved kulde/varme. På møkuppen 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.
Nov. — Alle prøverne var rigtige fine. Dette bør meldes ud til andelshaverne. Ved regulering er det lykket at få alle andelshaver til at få varmt vand, så personalets anbefaling er at der ikke gøres mere pt. Andet end vi løbende regulere ved behov.
TP laver indlæg til nyhedsbrev vedr. Legionella. AC sender de to prøver og nyhedsbrev til TP.

7.1.1 Varme sæson

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.
Oktober — korrigering: foreningen har spurgt modparten om de er interesseret i haste syn og skøn.
Dec. — Advokaten forventer syn og skøn indenfor 3 måneder.

8.1.1. Forsikringsdækning

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

8.1.2 Fugtmålinger i gulv vedr. Damp spærre

- Nov. — Rapport modtaget. Der anbefales mere ventilation og forbud mod tørring af tøj på loftet da tøj tørring øger den relative luftfugtighed.
Bestyrelsen beslutter at sætte riste i 31 steder. Og herefter se hvilken effekt det har efter 3 måneder, når næste rapport modtages. Herefter tages der stilling til om der skal lave forbud mod at tørre tøj på loftet.

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.
Nov. — Tilbud modtaget.
Den første kostede 3.600kr. ex moms.
Denne er endnu ikke faktureret.
31 stk.
3.200kr. pr stk.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 17.12.2020

Samlet pris 31 x 3.200kr. = 99.200kr. ex moms.

62 stk.

3.000kr. pr stk.

Samlet pris 62 x 3.000kr. 186.000kr. ex moms.

Der er bestilt 30 stk.

Dec.

Ristene monteres i uge 1

Ristene modtages ligesom planlagt dog udsættes montering af riste indtil syn og skøn er foretaget.

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.

Nov. Andelshaver mangler stadig svar på en enkle spørgsmål. TP svare andelshaver.

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

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

Nov. Illustration modtaget en spansk altan vil være 35cm i dybden.

Det blev diskuteret hvordan der samler op på mødet, og det aftales at der fremover skal skrives referat af alle møder. Der er en general forståelse af at medlemmerne har fået svar på deres spørgsmål, idet der ikke efterfølgende har været henvendelser om projektet. Der laves en kort status i næste nyhedsbrev.

Linket med de nye altanregler ligger på foreningens hjemmeside.

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 ligger rådgiver, administrations tillægsaftale, forsikring og evt. andre omkostninger.

8.2.3 Økonomi

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.

Nov. Faktura modtaget samt faktura fra Nina, AC sender seneste faktura videre til bestyrelsen.

Dec. Mailen ligger i flowet hos CEJ til betaling.

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.

Nov. Jf. generalforsamlingen blev det besluttet at bestyrelsen skal igangsætte en bruger undersøgelse. Undersøgelsen skal jf. Gf indeholde spørgsmål om CEJ, kontoret/personalet og bestyrelsen. AC svare andelshaver og beder om konkrete forslag til hvad der ønskes, indeholdt i undersøgelsen, problemstilling og hvad gruppen ønsker der skal komme ud af undersøgelsen. Når bestyrelsen har modtaget dette, indkalder bestyrelsen til møde.

Dec. Der er ikke modtaget noget fra andelshaver. AC har rykket og fået bekræftelse på at de har modtaget Bestyrelsen afventer fortsat noget fra andelshaver.

CEJ har udarbejdet en "Q&A" (Ofte stillede spørgsmål). Formålet med denne er at skabe mere gennemsigtighed samt oplysning om de mest markante forhold til andelshaverne. Bestyrelsen vil få tilrettet og Q&A vil blive lagt på hjemmesiden.

9: Kommunikation

9.1: Hjemmeside.

9.2: Nyhedsbreve

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 17.12.2020

Punkter til næste nyhedsbrev

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

10.01 Mu-Samtaler

10.02 Medarbejder/ lærling

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.

Nov. *AC har udarbejdet et oplæg til stillingsopslag, Mikkel retter til og derefter sendes det til erhvervsskolen.*

Dec. *Vi har modtaget 4 ansøgninger, to er indkaldt til samtale den 6. januar, som desværre ikke har reageret på vores indkaldelse til samtale.*

10.03 Årlig lønregulering

10.04 AC-kursus

Dec. *AC kunne godt tænke sig at deltage i et kursus i praktisk projektledelse på Roskilde handelsskole. Pris. Ca. 5800,00 kr. fordelt på 13 dage, over 3 måneder. Sagen overdrages til personaleudvalget.*

10.05 Feriefridage

Dec. *Feriefridage skal være afholdt inden 31/12-2020 eller overføres til næste år.*

Lars har to feriefridage tilbage som afholdes den 29+30/12-2020

Annika har 7 feriefridage tilbage og afholder 3 den 28+29+30/12-2020, og har herefter 4 dage til gode som ønskes overflyttet til 2021, kan bestyrelsen godkende det?

Feriefridage skal afholdes i ferieåret de er optjent.

11: Eventuelt

11.01 kt. 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.

Nov. ABF har et ventelistesystem som kan tilkøbes. Bestyrelsen ønsker at foreningen indmeldes i ABF.

12: Behandling af personfølsomme sager.

Således godkendt af bestyrelsen

Troels Glismann
Bestyrelsesformand

Andreas Nøhr Lawaetz
Næstformand

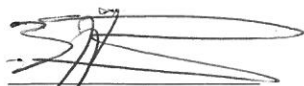
Theis Wolter Petersen
Bestyrelsesmedlem

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 17.12.2020**

Mikkel Kristensen
Bestyrelsesmedlem

Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem

Charlotte Arensbak
Bestyrelsesmedlem



Loke Bennedsen
Bestyrelsesmedlem

Referat

Noter: sager med personfølsomme oplysninger

Referat