

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 22.04.2021

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)
Deltog ikke	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

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

April Næste møde den 20.5.2021

1.2. Dato for GF og regnskabs møde

Jan. CEJ afventer hvor restriktionerne ændrer sig.

Marts Regnskabs møde den 29.3.2021 kl. 17.00, NGR indkalder via Teams
Generalforsamling sidst i april

*April Generalforsamling udsat indtil videre. Materialet udsendes rettidigt.
Indkaldelse skal godkendes.
Generalforsamlingen forventes først at kunne afholdes til aug.*

Forslag vedr. døre.

Ved sammenlagte lejligheder skal være minimum en fordør og en bagdør.

Ved lodrette sammenlægning skal der være mindst en udgang på hver etage.

1.2.2 Valuar

Bestyrelsen har valgt ved enighed at fastfryse valuarvurderingen

April Bestyrelsen har besluttet at der afsættes 10.000.000 til stigning i andelskr.

1.2.3 Indkommende forslag

April Ingen indkommende forslag

1.2.3.1 Forslag fra bestyrelsen

Marts Der skal udarbejdes korrigerende af vedtægter vedr. blanding af døre i forbindelse med sammenlægninger. AC og Nikita udarbejder oplæg til vedtægtsændring.

April Forslag skal godkendes.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 22.04.2021

Nyt udkast blev besluttet. AC giver besked til CEJ

1.2.4 Beretning:

April Beretningen blev færdig gjort på møde den 15. april.

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.

1.3.7 Bestyrelsesmiddag med alle tre bestyrelser

1.3.8 Bestyrelsesdag for ABL bestyrelsesmiddag. *Den 4/6-2021 kl. 17 eller 18, Theis, Mikkel og Andreas finder restaurant.*

2: Øvrige aktiviteter i lokale området.

3: Økonomi/budget

3.1: Foreningens økonomi

3.2: Restanceliste

Marts Ingen restanter.

April 2 andelshaver er i restance. Beboere udvalget besøger de to restanter. Ngr forsætter den normale procedurer.

3.3: Retssager og tvister

3.4 Administration

3.5 Omlægning af lån

4: Breve til bestyrelsen note 1

4.1 okt. Ventelister

Marts Der skal tages stilling til om foreningen skal overgå til det nye ventelistesystem? TG forslår at vi prøver systemet af. Det nye system skulle gerne give de opskrevne svar på flere af deres spørgsmål, bla. Hvilke nr. de er på ventelisten mm. Bestyrelsen bakker op.

April Status: CEJ skal fremsende lister og materiale til Waity, forventet udgift 12.000 kr.

Aldersgrænse? I sin tid valgte bestyrelsen at undlade at sætte aldersgrænser på, så andelshaver havde mulighed for at skrive børn, børnebørn op. Dette er administrativt den letteste løsning, da CEJ ellers også skal ind og kontrollere fødselsattester og der er besværligt gjort af GDPR.

Bestyrelsen fastholder at der ikke skal være en alders grænse for opskrivning til ventelisten.

Interne og til sammenlægninger skal fremover opskrives på ventelisten og afkræves 150 kr. årligt. Eksterne skal betale 300 kr.

4.2 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.

Jan. Bestyrelsen vil gå en tur i kælderen under HP 31-35, og høre hvor meget metroen kan høres.

Feb. Bestyrelsen bakker op, men det skal være andelshaver der udarbejder breve og har kontakten til den gruppe der er oprettet for støjramte beboere. AC giver besked.

Marts. Andelshaver forslår at der i gang sættes en undersøgelse hos de øvrige beboere for at danne sig et indtryk af omfanget. AC har tilbud at hvis andelshaver laver udkastet så kan foreningen sørge for distribuering.

April Medlemmet har pga. af personlige årsager ikke mulighed for at lave udkast pt. men håber nogle andre vil tage over.

Bestyrelsen gør ikke yderligere. Punktet udgår.

5: Gårdauget

05.1 Nyt fra gårdlauget

05.01.01 Affald på gaden

Jan. Københavns kommune har nu vedtaget affaldsgebyrer for 2021.
Efter lang tids diskussion om prisen på restaffald i nedgravede affaldsbeholdere/miljøstationer, er priserne nu reguleret efter hvad det reelt koster.

Det betyder at prisen er faldet fra 8,50 kr. til 3,13 kr. pr. liter pr. år eller en besparelse på 26.850 kr. på en 5.000 liter beholder. Eller sagt på en anden måde er tilbagebetalingstiden nu stort set halveret til nu 8-10 År. Til sammenligning kan det oplyses af ved beholder er prisen 8,50 kr. pr. liter.

Miljø punktet er i gang med en dialog med Københavns kommune om sortering punkter, hvor København ønsker at lave 50-90 stk. på Nørrebro og Miljøpunktet undersøger om der er mulighed for synergieffekter med nedgravede miljøstationer.

Miljøpunktet skal lave en bydelsplan for de mange sortering punkterne sammen med Nørrebro Lokaludvalg.

Feb. Ulf har afholdt møde med affaldskontoret og der er opnået enighed om antal af faktorer. Opdaterede tegninger er fremsendt til kommunen.

Marts. Ulf deltog på gårdlaugs møde den 9.3.2021. ansøgningen er gennemgået med affaldskontoret der bringer det videre til TMU. Ulf laver ansøgning til vej og park

05.01.02 Betaling for projekt

5.2: Økonomi gårdauget

5.3: Gårdlaugs generalforsamling

5.4: Drift

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)

Marts Forslaget har været forlagt gårdlaugets øvrige medlemmer, som er enig i at der selvfølgelig skal betales for det arbejder AC har i forbindelse med administration af adgangssystemet. Dog mener de øvrige foreninger er at 3000 kr. er meget og at der bør betales efter fordelingstal.

AC forslår at timeforbruget for alle tre foreninger opgøres som gårdlaugstimer, og dækkes af den vej. Da systemet i sin tid blev oprettet, blev det oprettet som en "kunde" det vil sige at alle tre foreninger har samme adgangs rettigheder, og såfremt de to mindre foreninger vælger selv at stå for denne opgave, så har de pludselig adgang til vores adgange til opgange, fælleshus, hotel mm. Derfor mener AC at vi skal holde opgave hos ABL.

Bestyrelsen bakker op om denne løsning, hvis mulig lukkes de to andre administrationsadgange. Anders undersøger om systemet kan deles op i de 3 foreninger.

april

6: Vurdering og salg

6.1.1: Opsigelser,

Måneder 2020-2021	Opsigelser
vurderet lejligheder i 2019	46
April	3
Maj	6
Juni	3

Juli	7
august	3
Sep.	5
Okt.	5
Nov.	4
Dec.	4
vurderet lejligheder i 2020	56 ca. 16%
Jan	2
Feb.	4
marts	6
April	1

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.
- Marts. Vi planlægger droneflyvning efter påske, og vi sørger for at der varsles.
- April Der er varslet til uge 15. Billeder og film er lagt på USB nøgle*

7.1.2 Rotter i gård

- Nov. Der er desværre konstateret rotter i gården, i den forbindelse er der i gangs 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.
- Marts Inspektionen viste brud på kloak under personale bad, arbejdet er igangsat. Det er også tilfælde ved varmecentral 2
- April AC rykker vendelbo Larsen for udførelsen.*

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.
- 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.
- Marts. Skal der sætte yderligt i gang? I princippet kan vi godt gå videre, men pt. ønsker vi ikke at benytte Chabert VVS til opgaven, AC indhenter tilbud fra Pedersen VVS
- April AC har bedt foreningens ingeniør om at gennemgå de tidligere tegninger og udbudsmaterialet, for at indhente nyt tilbud.*

7.2.3 Huller i facade efter murbier

- Sep. Billigste sættes i gang. Som er Fiskers murer firma.
- Dec. Arbejdet er i gang
- Feb. Der er ca. udført ¼ dele af arbejdet, som pt. er stoppet pga. af frostvejr.
- Marts Arbejdet startes op igen i uge 12
- April Arbejdet er nu afsluttet.*

7.2.5 Lamper til opgangen.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 22.04.2021

Feb.	Vi har løbene udskiftet lamperne i opgangene, når en lampe eller to har været defekt. Vi har nu fået oplyst at de lamper der er opsat, ikke er godkendt til flugtveje. Der er indhentet tilbud på nye lamper med bevægelses sensor, som er godkendte til flugtvej. Pris. 811,25 kr. eller 993,75 mod ca. 250-300 kr. pr. stk. for dem vi tidligere har købt. AC indhenter tilbud
Marts.	Pris 649,00 kr. pr. lampe + moms og opsætning. AC indhenter tilbud på opsætning
April.	<i>Da der var problemer med lyset HP 5, er der indkøbt nye lamper til denne opgang, og ud fra det udregnes prisen for opsætning.</i>

7.3: Fælleshuset

7.4: Hotel-lejlighed

7.5: Vaskeri

7.6: Pladsen (Hothers Plads)

7.7: Varmecentral

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 skønmænd.
Sep.	Foreningen har anmodet om et haster syn og skøn.
Oktober	korrigering: foreningen har spurgt modparten om de er interesseret i haster syn og skøn.
Dec.	Advokaten forventer syn og skøn indenfor 3 måneder.
Marts.	Syn og skøn dato er fastsat til 12 maj kl. 9.00 Advokat regning for 2020 lige omkring 460.000 kr.
April	<i>Der er aftalt før møde med foreningens advokat den 5. maj. kl. 17.00, syn og skøn den 12.maj. Partnerne advokater holder møde den. 19 maj kl. 16.00</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.	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.
April	<i>Ny rapport modtaget</i>

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

Ristene modtaget 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.

April Foreningen har sendt ansøgning ind til kommunen i juni 2020, og her 10 måneder senere er sagen endnu ikke tildelt en sagsbehandler. Foreningen rykker kommunen.

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

8.2.3 Økonomi

8.2.4 Omdelt skrivelse.

Jan. Forslag til betaling for altaner.

Afventer svar fra kommunen om hvad der gives tilladelse til.

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.

Feb. Vi har stadig ikke hørt fra andelshaver.

9: Kommunikation

9.1: Hjemmeside.

9.2: Nyhedsbreve

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

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 22.04.2021

- August som bruges til arkiv.
Mico oplyser at der ikke er pladsproblemer på den nye Microsoft konto. Uanset begge mail ligger på sammen server/konto.
AC's 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?
- Feb. AC-mail lukkes ned. Kontor@abl1926.dk.
April Mailen er lukket automatisk ned, da der ikke kan være mere i mail boksen.
- 9.4 nov. Back up og virusprogram på ejendommen computer

10: Personale

10.01 Mu-Samtaler

10.02 Medarbejder/ lærling

April Sorin havde fået arbejdet og kommer derfor ikke i praktik.

Foreningen har fået en ansøgning om voksen lærling som ejendomsservice teknikker. AC og Lars syntes det er en god mulighed, ansøgeren har tidligere i flere år af gange haft fast arbejde på lager og silvan mm. Ansøger er i sin anden praktikperiode.

Med tiden vil der mangle timer i gårdlauget og Lersøgaard, Hvis Lersøgaard skal dække alle timer i gårdlauget.

Senest har Lars fået 10-12 timer ekstra i gårdlauget om ugen, da Anders er stoppet og ikke længere bidraget med timer. Og ud over det forventes det at Peter stopper med at arbejde senest med udgangen 2022 og derved er der yderligere 30 timer om måneden der skal dækkes ind.

AC har fået ekstra timer i gårdlauget nu alt vedr. brikker for alle tre foreningen også er en Gårdlaugs opgave.

Indbydes til samtale, bestyrelsen bakker op med evt. med ansættes med begrænsning på et år af gangen, med en prøveperiode på 3 måneder. Såfremt man ikke består, ophører aftalen.

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. 5.800,00 kr. fordelt på 13 dage, over 3 måneder.
Sagen overdrages til personaleudvalget.

11.05 Jubilæum 20 år.

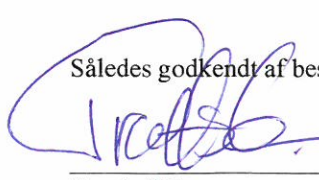
Marts. AC har 20-års jubilæum den 1. august 2021

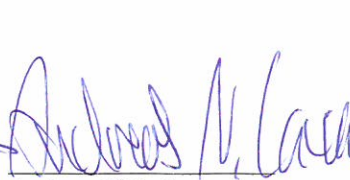
11: Eventuelt

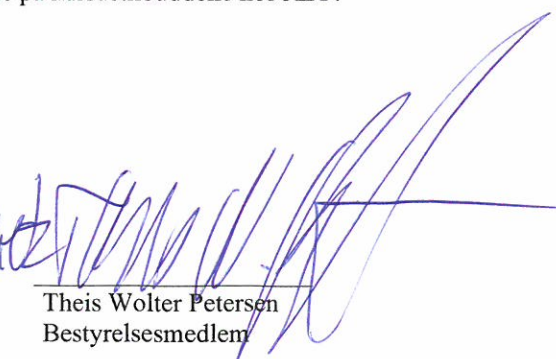
Jan. Troels opfordrer alle bestyrelsesmedlemmer om at se på kursustilbuddene hos ABF.

12: Behandling af personfølsomme sager.

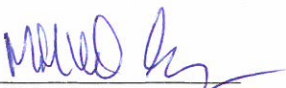
Således godkendt af bestyrelsen


Troels Glismann
Bestyrelsesformand


Andreas Nøhr Lawaetz
Næstformand


Theis Wolter Petersen
Bestyrelsesmedlem

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 22.04.2021**


Mikkel Kristensen
Bestyrelsesmedlem
Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem
Charlotte Arensbak
Bestyrelsesmedlem
Loke Bennedsen
Bestyrelsesmedlem

Referat