

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 20.05.2021

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

Maj Næste møde den 17.6.2021

1.2. Dato for GF og regnskabs møde

April Generalforsamlingen forventes først at kunne afholdes til aug.

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

1.2.3.1 Forslag fra bestyrelsen

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.

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.

Maj 3 gange. Beboere udvalget (Mikkel, Loke og Charlotte) indkalder via CEJ, beboerne til møde på kontoret.

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 opskrevet 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.

Maj Nikita har oplyst at 150 kr. for interne ikke kan dække de omkostninger der er forbundet med opskrivning. Der skal tages stilling til gebyr for interne.

Interne vil blive indskrevet efter anciennitet ved oprettelsen af ventelisten herefter opskrives de i den rækkefølge som de tilmelder sig ventelisten.

Der skal tages stilling til hvor lang tid interne skal have til at tilmelde sig ventelisten. 1 måned?

Skrivelse til alle andelshaver skal rettes og godkendes.

Bestyrelsen beslutter at prisen skal være 300 kr. for både interne og eksterne, da arbejde er det samme. AC sender oplægget ud igen.

Der skal evalueres efter et år.

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.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 20.05.2021

- Feb. Ulf har afholdt møde med affaldskontoret og der er opnået enighed om antal af faktioner. Opdaterede tegninger er fremsendt til kommunen.
- Marts. Ulf deltog på gårdlaugsmøde 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 arbejde 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.

Maj Forslaget blev vedtaget på seneste Gårdlaugs bestyrelsesmøde.

6: Vurdering og salg

6.1.1: Opsigelser

Måneder 2020-2021	Opsigelser
vurderet lejligheder i 2019	46
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
<i>maj</i>	<i>2</i>

7: Vedligeholdelse– Vedligeholdelsesudvalget

7.1: Vej/gade og gård

7.1.2 Rotter i gård

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 20.05.2021

- Nov. Der er desværre konstateret rotter i gården, i den forbindelse er der i gang 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 hovedkloakken, 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.
- Maj. *skaderne er udbedret i uge 18*

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 varslar.
- 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.
- Maj *opdateret udbudsbrev er modtaget, Jens spørger om vi skal skifte materiale type, da Viega har udarbejdet Alu-PEX med mindre modstand i fittings. Eller forsætte med Wavins Alu-PEX rør. Det besluttet at indhente pris på Alu-pex.*

Vi mangler 7 muligvis 8 opgange, og jeg har bedt om der indhentes to priser, en pr. opgang og en for de resterende.

7.3: Fælleshuset

7.4: Hotel-lejlighed

7.5: Vaskeri

7.6: Pladsen (Hothers Plads)

7.7: Varmecentral

Maj Legionellaanlæggene.

Da der stadig er en enkel opgang hvor vandet endnu ikke har en tilfredsstillende retur Temperatur er der endnu ikke lukket ned for anlægget, Lars justerer videre og anlæggene lukkes senest ned når filterne skal skiftes.

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

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 20.05.2021

- 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 haster syn og skøn.
- Oktober korrigeret: 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
- April Advokat regning for 2020 lige omkring 460.000 kr.
- April 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
- Maj Syn og skøn er rykket til den 16/6-2021*
- 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 Ny rapport modtaget
- 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 enkelt 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.
- Maj TG oplyser at de nye stramninger kun skulle ramme ejendomme i bevarings klasse 1+2*
- 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.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 20.05.2021

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

10: Personale

10.01 Mu-Samtaler

10.02 Medarbejder/ lærling

April 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.

Maj. AC er ved at udarbejde kontrakt og søge om tilskud. Opstart lærling pr. 1/7-2021

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

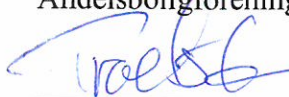
11: Eventuelt

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

12: Behandling af personfølsomme sager.

Således godkendt af bestyrelsen

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 20.05.2021**



Troels Glismann
Bestyrelsesformand



Andreas Nøhr Lawaetz
Næstformand



Theis Wolter Petersen
Bestyrelsesmedlem



Mikkel Kristensen
Bestyrelsesmedlem



Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem

Charlotte Arensbak
Bestyrelsesmedlem



Loke Bennedsen
Bestyrelsesmedlem