

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 18.11.2021

Sag:	AB Lersøgaard		
Sted:	Ejendomskontoret, Lersøgaard	Tid:	18.00
Afbud	Troels Glismann	TG	AB Lersøgaard (Formand)
Afbud	Andreas Nøhr Lawaetz	ANL	AB Lersøgaard (Næstformand)
X	Anders Dürr	AD	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Loke Bennedsen	LB	AB Lersøgaard (bestyrelsen)
X	Mikkel Kristensen	MK	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Charlotte Arensbak	CA	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Jens Magelund Tarp	JMT	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Victor Solberg Agerskov	VSA	AB Lersøgaard (Suppleant)
X	Louise Jæger	LJ	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. Gårdlauget
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

Aug. Næste møde den 18/11-2021 +16/12-2021 (afbud, Charlotte)

1.2. Dato for GF og regnskabs møde

Nov. *Forslag fra Nikita til møder vedr. GF
Budgetmøde torsdag den 18. marts eller
alternativt torsdag den 11. marts.*

*Endeligt regnskab og indkaldelse udsendes
mandag d. 29. marts*

Generalforsamling onsdag den 14. april

Ngr gør opmærksom på at med den stigende udvikling i Corona smitten, kan der forekomme ændringer om krav til fysik fremmøde mm. men det vil der blive tage højde såfremt det bliver nødvendigt.

1.2.2 Valuar

1.2.3 Indkommende forslag

1.2.3.1 Forslag fra bestyrelsen

1.2.4 Beretning:

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 18.11.2021

- 1.3: Foreningsfester
1.3.1 Fastelavnsfest
1.3.4 Sommerfest
1.3.5 Julefest/juletræstænding, mandag den 29.10.2021, kl. 17.00 afholdes af gårdlauget
Julefrokost for de ansatte:
1.3.6 Samarbejdspartners julefrokost.
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

3.3: Retssager og tvister

3.4 Administration

3.5 Omlægning af lån

Okt. Troels tager fat i Danske Banks låne afdeling om der er nogen fordele ved at om lægge lån.

4: Breve til bestyrelsen note 1

4.1 okt. Henvendelse om larm fra overbo

okt. Mikkel og Loke tager kontakt til begge parter.

Nov. Mikkel og Loke har været forbi og opfatter det som alm. brug af lejligheden.

4.2 HI3G, Antenne plads

Sep. HI3G vil gerne lave ny aftale om antenne plads og samtidig opgradere deres udstyr. Tilbuddet er afslået, foreningen ønsker at fastholde den eksisterende aftale med 3 % stigning om året. endvidere skal foreningen have fremsendt visuellasering af de nye antenner før der kan tages stilling. Vi afventer yderligere.

Okt. Nuværende kontrakt er sendt til foreningens advokat.
HI3G vil gerne sætte nye antenner op der er 6 meter høje, ca. dobbelt så høje som nuværende. Der er enighed om at dette skal indebære en væsentlig lejeforhøjelse, bindingsperioden skal være gensidigt 5 år, og den 3% årlig stigning som foreningen har i den nuværende kontrakt skal forsættes.

TG har mandat til at forhandle en ny kontrakt på plads.

Nov. HI3G har meddelt at de ikke ønsker at gå videre med at udskifte anlægget.

4.3 *Lån af fælleshus til Team Rynkebys interne nytårskur.*

Lokalet er udlejet den pågældende dag, og rummet kan ikke udlånes uden betaling medmindre det er åbnet arrangement for alle beboere. AC giver besked.

5: Gårdlauget

05.1 Nyt fra gårdlauget

05.01.01 Affald på gaden

Sep. Ulf stopper i CEJ, og projektet overdrages i første omgang til Morten som er chef i CEJ 's tekniske afdeling.

Møde den 16.9.2021 kl. 12.30 på kontoret.

Okt. Møde afholdt med CEJ og Miljøpunktet den. 16/9-2021, vedr. status og overdragelse af

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 18.11.2021

projektet internt i CEJ, da Ulf stopper pr. 30/9-2021.

På mødet blev det besluttet at lave en indstilling til TMU, og afholde et møde med kommunen hurtigst muligt.

Der er afholdt to møder med kommunen, et vedr. ændring af vej areal hvor vi mødtes fysik på stedet. Ud over det har Ulf afholde møde med TMF, for afklaring om hvad der manglede i vores ansøgning.

AC følger op.

Nov. AC har holdt møde med Erik og Kjeld den nye rådgiver fra CEJ; Kjeld udsender ny tidsplan og opdatere budget såfremt der er ændringer.

Opdateret tidsplan er min 1 års forsinkelse pga. af bla. myndigheds behandling.

Kjeld sætter gang i landmåling, trafiknotat og brandteknisk bedømmelse.

05.01.02 Betaling for projekt

5.2: Økonomi gårdlauget

5.3: Gårdlaugs generalforsamling

6: Vurdering og salg

6.1.1: Opsigelser,

Måneder 2020-2021	Opsigelser
vurderet lejligheder i 2019	46
Okt.	5
Nov.	4
Dec.	4
vurderet lejligheder i 2020	56 ca. 16%
Jan	2
Feb.	4
marts	6
April	1
maj	2
juni	2
juli	4
Aug.	0
Sep.	4
Okt.	4
Nov.	3

6.1.2 *Note 1*

7: Vedligeholdelse– Vedligeholdelsesudvalget

Okt. Der er afholdt vedligeholdelsesmøde og følgende er blevet besluttet og efterfølgende godkendt at bestyrelsen.

Løbende vedligehold afsat: 1.000.000 kr. afholdt udgifter 586.000 kr.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 18.11.2021

Planlagt vedligeholdelse afsat 662.000 kr. afholdt udgifter 159.000 kr.
I alt ca. 900.000 kr. tilbage til resten af 2021.

Vedtaget arbejder igangsættes i 2021.

Rensning af ventilationsanlæg	165.000 kr. <i>er i fuld gang</i>
Udbedring Kloak	400.000 kr. <i>januar</i>
Opgradering af overvågning	100.000 kr. <i>afventer Makenet, Anders følger op hos Troels</i>
Udskiftning af rør i køkken, 2 opgange	250.000 kr. <i>HP 1+3+7 er i fuld gang</i>
Riste på loft	100.000 kr. <i>udført</i>
I alt	1.015.000 kr.

Kloak firmaet har ikke mulighed for at starte op i inden værende år. Forventet opstart januar 2022

Blikkenslagerfirmaet kan nå 4 opgange i 2021.

7.1: Vej/gade og gård

- 7.1.1 Kloak inspektion
Foreningen har fået udført tv inspektion af alle kloaker i gården og der er modtaget rapporter og tilbud for ca. 400.000 kr.
To alternative tilbud indhentes ud fra kloakinspektion. Annika skal undersøge om forsikring dækker/meldes til forsikring.
- Aug. Ac har bedt Nikita undersøge hvorvidt forsikringen dækker.
Afventer tilbud fra to andre firmaer
- Sep. Tilbud 2. modtaget, behandles i vedligeholdelsesudvalget.
- Okt. Arbejdet er sat i gang med billigste, opstart januar 2022

7.2. Bygninger

7.2.2 Udskiftning af stigstreng rør.

- Okt. Tidsplan er fastlagt, 4 opgangen inden jul, pause i dec. og opstart 2 uge i jan.
Begge sidder af en opgang laves samtidig. (1 uge pr. opgange)

7.2.4 Rensning af ventilationskanaler

- Tilbud fra Dansk Ventilation Rens: 131.705 kr. (inkl. moms 164.631,25 kr.)
Tilbuddet indeholder afdækning og rensning i alle lejligheder. Der skal være fri adgang til originale kanaler, som ikke må være blokeret af ventilatorer, Flex slanger eller lign.
Andelshaverne opfordres til at huske at holde døren åben efter bad, samt lufte ud.
- Okt. Alle opgange er varslet til nov. TG vil gerne have at de registre hvor der er demonteret emhætter og ventilation.
- Nov. *Mikkel oplyser at der kan mærkes tydeligt forskel og forslår at det sættes ind i vedligeholdelsesplanen som en fast vedligeholdelse.*

7.2.5 Tilbud fra Brunata (varmeafledning)

- Aug. Brunata har fremsendt tilbud på opsætning af nye digitale måler
Pris for opsætningen: 246.213,13 kr. inkl. moms.
Pris for basis varmeregnskab: 47.300 kr. inkl. moms (nuværende. 83.050 kr.)
Hertil kan vælge ekstra ydelser.
Troels undersøger alternativer.

7.2.6 Dørtelefon anlæg

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 18.11.2021**

Sep. Foreningen har en del udgifter til rep. Af dørtelefon anlæg. Bør overvejes at sættes ind i vedligeholdelsesbudgettet at udskifte anlægget.
Udgifter:2020: 21.150,00 kr.
Udgifter: 2021: 39.977,00 kr.

7.2.7 Loft vinduer

AC indhenter tilbud på reparation samt maling af vinduerne på loftet.

7.3: Fælleshuset

Okt. Det er besluttet at lave en vedligeholdelses plan alene for fælleshuset.

7.4: Hotel-lejlighed

7.4.1 Booking system

Juni Scantron har opdateret deres booking system, og der har været afholdt teams møde med fremvisning af de nye funktioner, systemet ser nu ud til at indeholde de funktioner som vi har efterlyst. AC har bedt Makenet om at opdatere vores system.

Aug. Systemet er nu opdateret AC lægger en måneds bookinger ind og tester systemet. Alle brikker åbnes til den andelshaver der har booket i den bookede periode.

Sep. Systemet var ikke helt klar, da det ikke var muligt at tildele flere brikker adgang samtidig ved leje af fælleshuset. Afventer Scantron.
D.d. er det oplyst at det ikke er muligt at tilføje gæster som ved hotel, forbi bookingen af fælleshus er en del af den nye opdatering, i stedet skal der laves grupper, så når man giver en brik tilladelse, åbner alle 4 brikker til andelshaver.

Annika ser følgende udfordringer:

- der skal laves grupper til alle vores beboere, så alle brikker åbner, omkostninger hertil?
- Og hvad hvis man laver nye brikker kommer de så automatisk ind i gruppen.
- Det bliver ikke muligt at give to forskellige andelshaver adgang samtidig, f.eks. Klubber mm

Har spurgt om følgende, f.eks. Om fælleshuset kan flyttes tilbage til den gamle version, så det fungerer ligesom hotellet.

Der indkaldes til et online møde med Scantron, Annika og Anders deltager.

Okt. Ændringen så flere bruger til fælleshuset, kunne hurtigt løses, men desværre er der i stadig andre problemer så problemet ikke er brugt venligt. Afventer stadig ændringer fra Scantron så programmet kan bruges.

7.5: Vaskeri

7.6: Pladsen (Hothers Plads)

7.7: Varmecentral

Maj Legionellaanlæggene.

Aug. Anlæggene er nu lukket ned, og som aftalt skal der tages Legionella prøver om 3-6 måneder. Indreguleringen af ser ud til at have hjulpet, selvom vi stadig har en opgang hvor det kniber med at få den ønskede temperatur, hvor der stadig er gamle rør.

7.8: div drift

7.8.1. Adgangs system

Batteritilstand tjekkes op på bagdørene(offline)

Afventer tilbage melding af Makenet.

Sep. Brikkerne skulle nu være opsat til at bære information videre til online læser og derved lave alarmer. Det er ikke mulighed for at systemet sender mail eller sms når batterierne er ved at

løbe tør.

Nov. Følge op på hvor langt Scantron er med at få systemet til at sende en sms eller mail, når batterierne skal skiftes.

7.8.2 Der indhentes priser ind på opgradering af overvågningssystem.

Okt. Tilbud modtaget fra Makenet og Simplytech
Troels redegjorde for tilbud og det blev besluttet at sætte udskiftning af kameraerne i gang og opsætte nr. plade læsning.
Alt data gemmes på foreningens interne harddisk, kun TG og AC har adgang til systemet. Og politiet kan få adgang ved fysisk henvendelse til foreningen.

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 Kjør 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.

April Af omkostningsmæssige grunde har foreningen atter indstillet til at suspensionsaftale indgås. 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 skønsmænd.

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 Der er aftalt før møde med foreningens advokat den 5. maj. kl. 17.00, syn og skøn den 12.maj. Partners advokater holder møde den. 19 maj kl. 16.00

Maj Syn og skøn er rykket til den 16/6-2021

Aug. Der er afholdt syn og skønsmøde, men visuel gennemgang på loftet.
Mandag den 23/8-2021 kommer skønsmændene og skal have adgang til min 2 lejligheder, her laves der mindre destruktive indgreb for at se opbygningen af taget i mansarden.

Sep. Kjør Knudsen har været med lift og udbedre skader ved to skorstene og i hjørnet ved HP 31, vi afventer dokumentation på udbedringen.

Okt. Der var desværre ikke taget billeder af udbedringen af skorstene.
Andreas redegjorde for syns og skøn rapporten, der er aftalt at der skal stilles supplerende spørgsmål til rapporten. Der er aftalt møde onsdag den 27.10.2021 med foreningens advokat og rådgiver.
Ac udsender syn og skøn rapporten til hele bestyrelsen.

8.1.1. Forsikringsdækning

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

8.1.2 Fugtmålinger i gulv vedr. Damp spærre

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 18.11.2021**

- 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

8.2 Altan projekt.

- Okt. Projektet ligger stadig til godkendelse hos kommunen.

8.2.1 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.
- Juni Der afholdes møde med Pålsson i forbindelse med det fremsendte mangelbrev fra kommunen.
- aug. Modtaget mangelbrev gennemgås.
Online møde med Kommunen og Pålsson fredag den 20.8.2021 kl. 11.00
Formøde på kontoret kl. 10.30. Mikkel, Annika og Troels deltager.
- Sep. Sagsbehandleren fra kommunen holdt meget fast i at der ikke ville blive givet tilladelse til altan over to fag vinduer. Pålsson er ved at rette projektet til, men to løsnings muligheder.
- Okt. Der indhentes nye tilbud, som kan bruges til udarbejdelse af generalforsamling.

8.2.3 Økonomi

- Okt. Fremadrettet time oversigt modtaget fra Pålsson, forventet forbrug 40 timer, 42.000 + moms (timepris 1.080, kr. + moms. Indeholdende indhentning af nye tilbud, deltagelse i GF, myndigheds behandling mm.
Bestyrelsen accepterer det fremsendte tilbud.

9: Kommunikation

- 9.1: Hjemmeside.

- 9.2: Nyhedsbreve
Punkter til næste nyhedsbrev

10: Personale

- 10.01 Mu-Samtaler

11: Eventuelt

- Jan. Troels opfordrer alle bestyrelsesmedlemmer om at se på kursustilbuddene hos ABF.
- Nov. *Mikkel vil gerne deltage i kursus, sammen med andre fra bestyrelsen.*

11.1 sep. Venteliste kontrakt med CEJ

Abonnementer på 2500 kr. betales af gebyret for de interne opskrevet. Der er aftalt evaluering når vi har modtaget den første regning fra Waitly

- Okt. Nikita har udarbejdet en tekst som skal indsættes omkring ventelister og sammenlægninger. Kommunikationsudvalget ser det igennem og vender tilbage med evt. kommentar til Nikita. Både jeg og mest Nikita modtager stadig mange henvendelser vedr. ventelisten. Vi har pt. aftalt at Nikita laves et standart svar og henviser til hjemmesiden. Samtidig laves vi en liste

med oftest stillede spørgsmål, som skal lægges på hjemmelisten.

12: Behandling af personfølsomme sager.

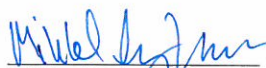
Således godkendt af bestyrelsen

afbud
Troels Glismann
Bestyrelsesformand

afbud
Andreas Nøhr Lawaetz
Næstformand



Jens Magelund Tarp
Bestyrelsesmedlem



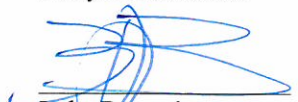
Mikkel Kristensen
Bestyrelsesmedlem



Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem



Charlotte Arensbak
Bestyrelsesmedlem



Loke Bennedsen
Bestyrelsesmedlem