

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 24.11.2022

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

Louise Jæger er indtrådt i bestyrelsen.

Foreningen er blevet udnævnt til årets andelsbolig forening af ABF, der vil være overrækkelse af diplom i uge 49, Troels aftaler nærmere.

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

November: møde den 24.11.2022 kl. 18.00

December: møde den 8.12.2022 kl. 18.00, afbud Charlotte

1.2. Dato for GF og regnskabs møde

1.2.2 Valuar

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 den 28.11.2022 kl. 17.00

Julefrokost for de ansatte:

1.3.6 Samarbejdspartners julefrokost.

1.3.7 Bestyrelsesmiddag med alle tre bestyrelser

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 24.11.2022

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

4: Breve til bestyrelsen

4.1 okt. Brev fra CEJ om opkrævning for ekstra timer.
Bestyrelsen tager en snak med CEJ om timerne.

4.2 nov. *En andelshaver har spurgt til om bestyrelsen har overvejet at give tilladelse til forlængelse af tidspunktet hvor der må benyttes elektriske maskiner, så beboerne f.eks. Kan vaske om aften/natten når strømmen er billigst. (udvidelse af tidsrummet i ordensreglerne.) Pga. af de støjgener det medfører hos de omkring boende, vil bestyrelsen ikke gives dispensation til at udvide husordens § 7. i stedet henvises der til fællesvaskeriet, hvor bestyrelsen har valgt at lade priserne være uændret.*

4.3 nov. *TDC har henvendt sig om muligheden for at sætte en antenne op på foreningens tag. Der gives mandat til at Troels kan forsætte indledende forhandlinger/snak med TDC om evt. opætning af antenner. Punktet behandles igen på næste møde.*

5: Gårdlauget

05.1 Nyt fra gårdlauget

05.01.01 Affald på gaden

Juni Ansøgning sendt afsted fredag den 3.6.2022.

05.01.02 Betaling for affald projekt

Okt. Gårdlauget er i forhandling med CEJ om betaling til Rambøll og honorar.

Nov. *Gårdlauget har fremsendt forligs forslag til CEJ om fuld og endelig afgørelse på en tilbage betaling fra CEJ på 82.995,50 kr. inkl. moms. Vi afventer respons fra CEJ.*

5.3 Gårdlaugs generalforsamling

Nov. *Budget blev vedtaget på generalforsamlingen. Anders og Annika blev genvalgt til bestyrelsen, Anders blev ligeledes genvalgt som formand.*

6: Vurdering og salg

6.1.1: Opsigelser

Måneder 2020-2021	Opsigelser
vurderet lejligheder i 2020	56 ca. 16%
Nov.	3
Dec.	5
I alt 2021	37 stk.
Jan 2022	1

Feb.	4
marts	0
april	4
Maj	2
juni	1
juli	2
August	4
Sep.	4
Okt.	2
Nov.	4
Dec.	
Vurderet lejligheder 2022	28

7: Vedligeholdelse– Vedligeholdelsesudvalget

7.0 *Vedligeholdelsesplan.*

Nov. *Hvad skal indgå i en opdateret vedligeholdelsesplan.*

- Dørtelefon anlæg

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.

7.1: Vej/gade og gård

7.1.1 Beskæring af træer på pladsen: tilbud 45.278,75 kr. 12 træer.
Arbejdet sættes i gang.

7.2. Bygninger

7.2.0 okt.

Tilbud fra Tømrer firmaet Paulsen på nyt tagpap.

Bygning 3: 19.500 kr.

Bygning 4: 56.500 kr.

Bygning 5: 52.300 kr.

Bygning 6 36.900 kr.

I alt: 165.200 + moms = 206.500 kr.

Grønt tag byg 5: 49.556 kr.

I alt: 256.056,00 kr. Arbejdet sættes i gang.

Bestyrelsen afsætter et budget ramme på 260.000 kr. inkl. Moms.

Nov. *Idet der ønskes grønt tag, skal der laves nye udlufts hætter på atriummet, tillægspris 17.350 kr. + moms = 21.687,50, Budget overskridelse på 17.743,50 kr. inkl. moms.*

AC har forhandlet ekstraarbejderne ned til 12.350,00 kr.+ moms, 15.437,50 kr. herved bliver budgetoverskridelsen 10.493,50 kr. arbejdet er sat i gang.

Der er desuden indhentet tilbud fra et andet tømrerfirma som var næsten dobbelt så dyrt.

7.2.1 Tilbud fra Brunata (varmeafledning)

Note 2:

En andelshaver ønsker andre målere, da de bestilte måler, ikke kan monteres pga. af radiatorskjuler.

Bestyrelsen fastholder at radiator og måler er foreningen ejendom og at der ikke kan laves individuelle aftaler. Også selvom andelshaver betaler difference, vil der fremover kunne komme udgifter til udskiftning mm. hvor der kan komme tvister om hvem der skal betale for udskiftning af en dyre måler.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 24.11.2022

Desuden er det foreningen uvedkommende om andelshaver vælger at opsætte radiatorskjuler, som i dette tilfælde gør at de nye måler ikke kan monteres/være bag skjuleren. Det sidestilles med rørprojektet hvor andelshaver skulle demontere rørkasser og nogle steder ikke kunne montere dem igen, da rørene blev isoleret og derved fyldte mere. Det er andelshaver der skal tilpasse indbo til foreningens installationer og ikke foreningen der skal tilpasse installationerne til andelshavernes indbo. Andelshaver skal jf. vedtægterne betale for 3 besøg jf. foreningens vedtægter.

Nikita svare andelshaver at der ikke kan gives dispensation.

*Nov. Andelshaver har endnu engang skrevet og forlangt andre måler. Bestyrelsen har via CEJ fastholdt at der ikke kan gives dispensation.
Se note 2:*

De sidste forgæves skal varsles, Ac har bedt om forgæves liste og dato om ca. 3-4 uger. Jf. foreningens vedtægter skal andelshaver betales for 3 besøg.

*Nov. Forgæves
Der var 5 lejemål vi desværre ikke fik adgang til trods særskilt varslings af lejemålene:
Der er 2 lejemål hvor vi desværre fortsat har nogle mangler: Delvis færdig*

Br. Numrene stemmer ikke overens med foreningens andelsnummer, AC følger op.

Der mangler ligeledes at blive udsendt bruger adgang til andelshaverne. AC og Nikita arbejder på at få dette ud hurtigst muligt.

7.2.2 Ventilation

Maj Mange andelshaver har genetableret ventilationskanalerne. Men der er også stadig mange der mangler, der skrives ud til alle der mangler.

Juni der er sendt anden skrivelse ud til andelshaverne. Mangler ca. 10 opgange.

Aug. Alle andelshaver der endnu ikke havde fremsendt dokumentation har nu modtaget rykkerskrivelse.

*Nov. 46 andelshaver har endnu ikke udbedret ventilationskanaler, hvad ønsker bestyrelsen at næste skridt er. Der er udsendt 2 breve om udbedring.
Bestyrelsen ønsker at CEJ sender 3 varslings ud, men varslings jf. vedtægterne om udbedring.
AC kordinere med Ngr.*

7.2.3 Støvsugning af lofter

Nov. Støvsugning af lofter Tilbud

Anders Andersen 12.000 kr. + moms

Clean Room 10.090 kr. + moms

Billigste er bestilt og udført

7.2.4 Booking system

Aug. Systemet fungerer med at åbne brikkerne men layoutet er ikke brugbart, Loke har set på kalenderne og mener ikke den kan bruges på foreningens hjemmeside. Scantron kan ikke lave en kalender der kan vise alle tre booking lokaliteter. Anders se om der kan finde et bookingsystem der kan det vi ønsker.

7.2.5 Opgradering af licenser mm til overvågning.

Nov. Tilbud modtaget: 15.300 kr. + moms.

Hertil kan tilkøbes

1 års funktions og sikkerheds opgradering, 3 år.... eller 5 års. TG har accepteret 5 års sikkerheds opgradering. Pris. 30.400 kr.

7.3: Fælleshuset

Okt. Det er besluttet at lave en vedligeholdelsesplan alene for fælleshuset.

Dec. Udvalget har kigget på forskellige ting i fælleshuset der trænger til en opgradering.

- Belysning
- Lyd pult

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 24.11.2022

- Projekter
- Tag

Der skal sættes penge af i budgettet til vedligeholdelse.

- Anders ser på lyd øret.
- AC bestiller elektriker til at installere den nye styring til ovenlysvinduerne.
- AC indkøber to akustik paneler i eg til prøve opsætning i fælleshuset.

Nov. En plade = 750 kr. m2. Hos XL-byg, bestyrelsen ønsker at der indkøbes 1-2 plader så vi fysisk kan vurdere. AC indkøber.

- Når taget er udskiftet, skal der males indvendigt.
- Troels undersøger mulighederne for at ombetrække eller rense stolene i fælleshuset.

Der er oprette internet i lokalet. Anders, Loke og TG sørger for vejledning og opgradering af musikanlægget.

7.4: Hotel-lejlighed

7.5: Vaskeri

7.6: Pladsen (Hothers Plads)

7.7: Varmecentral

Maj Legionellaanlæggene.

Nov. De to nye prøver er modtaget og Krügers anbefaling er at vi arbejder videre på at forbedre retur temperaturen på de to lokalområder hvor der er mindre men dog stadig under grænsen for hvad der må være at Legionella. Lars og AC vil gennemgå installationerne hos beboerne for evt. defekte blandingsbatterier, hvor der kan være tilbage løb til den varme hane.

7.8 Byggesager hos beboere Note 1

7.8.1 Gennembrydning af etagedækket og bærende stolper i forbindelse med sammenlægning.

Dec. Ved gennemgang af rørprojekt er der i en lejlighed konstateret at der er lavet gennembrydning i etage ved at skære tre bærende bjælker over.
Der er lavet lejlighedstilsyn sammen med CEJ tekniske afdeling, og andelshaver skal fremsende beregninger på udvekslingen. Trappen er ikke udført som godkendt af kommunen.
Andelshaver har modtaget et påbud om at få lavet statiske beregninger og ansøge kommunen på ny.
Jan. Andelshaver har fået til den 15/2-2022 til at få bragt forholdelse i orden og indsende dokumentation.
Feb. AC følger op hos CEJ, vi skal være sikker på at dokumentationen er i orden. Evt. tilsyn.
Marts. Sagen ligger til behandling hos kommunen.
Maj. Annika har rykket Sebastian fra CEJ på status på sagen.
Juni. Sagen er til behandling hos kommunen. AC har rykket endnu engang og bedt CEJ sende et påkrav til andelshaver, da sagsnr. Til kommunen endnu ikke er oplyst.
August. Sagen har kørt siden 29/11-2021 hvor CEJ blev involveret som tekniker i sagen. Andelshaver har endnu ikke ansøgt kommunen, da der skal ansøges på ny. AC er ikke tilfreds med CEJ's opfølgning i denne sag.
Nikita har sendt påbud.
Andelshaver har fået genoptaget den oprindelig ansøgning hos kommunen.
Nov. Annika har rykket for nyt i sagen. Byggetilladelsen er nu godkendt af Københavns kommunen. Og punktet udgår.

7.8.2 Tilsyn i forbindelse med ombygning samt udskiftning af døre, ikke godkendt. Note 2

Maj Andelshaver har skiftet bag og fordør? Der er ikke givet tilladelse til dette?
Der mangler tilsyn fra CEJ på badeværelse samt bærende væg?
Bestyrelsen finder det usædvanligt at andelshaver ikke har fulgt vejledning og byggetilladelser udstedt af foreningen. Samt mail hvor der fastholdes at der skal laves tilsyn og at dørene ikke er godkendte.
Andelshaver skal dokumenteres med billeder processen i badeværelse projektet og alle arbejder i forbindelse med nedbrydning af den bærende væg. Dokumentationen skal godkendes af Martin Stenstrup fra CEJ. Andelshaveren skal afholde alle udgifter herfor.
Vedr. døre skal der fremsende produkt blade, tegninger etc. Så øvrige andelshaver kan bestille en tilsvarende dør. Hvis det ikke kan fremsendes, tager bestyrelsen stilling til hvad der så skal ske. Dørene er ikke godkendt og har ikke samme udseende som foreningens øvrige døre.
Alle krav i byggetilladelsen af 24.6.2020 skal være opfyldt.
Juni Andelshaver skal have lavet tilsyn og fremsendt dokumentation til den 1/7-2022

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 24.11.2022

- Aug. Andelshaver har fået udsat til den 1/8-2022 da det har været svært at få fat i rådgiver for godkendelse. Dokumentation modtaget, og skal behandles.
Bestyrelsen er enig i at andelshaver mod tilladelse har udskiftet dørene ind til lejligheden. Hvilke er uacceptabelt.
- Andelshaver skal sende en teknisk tegning med måleenhed i millimeter på de nye døre. Så foreningen kan benytte den hvis andre andelshaver, ønsker at udskifte dørene. Når denne er modtaget, tages der beslutning om dørene kan godkendes eller om de gamle døre skal genmonteres.
- Der mangler stadig afsluttende tilsyns notater fra Martin fra CEJ. Begge dele skal være modtaget den 15.9.2022. Annika Skriver til andelshaver.
- Sep. Afventer endelig godkendelse fra Martin fra CEJ, andelshaver har indhentet tilbud på teknisk tegning og er vil inden arbejdet sættes gang, høre om døren kan godkendes hvis der udarbejdes en teknisk tegning.
Bestyrelsen besluttede at hvis den tekniske tegning kan godkendes, godkendes dørene efterfølgende. Bestyrelsen ønsker fremsendt billeder af dørene indvendigt. Annika giver besked.
- Okt. Andelshaver har fremsendt billeder af dørene indvendigt og afventer bestyrelsen godkendelse og vil herefter sætte arbejdet med tekniske tegninger i gang.
Bestyrelsen har forsøgt at imødekomme andelshavers ønske om at udskifte for og bagdør, på betingelse af at andelshaver fik udarbejdes en teknisk tegning, så andre andelshaver havde mulighed for at udskifte døre, og vi derved sikre os at alle dørene beholdt samme udseende. Samme betingelser er tidligere stillet over for andre andelshaver som ansøgte om udskiftning af døre. Andelshaver har valgt at udskifte dørene, uden at opfylde de betingelser der er stillet.
Bestyrelsen fastholder at andelshaver skal fremsendelse af teknisk tegning som foreningen kan videre give til andre andelshaver, herefter kan bestyrelsen lave den endelig behandling og godkendelse af udskiftningen af dørene.
Nikita svare andelshaver.
- Nov. *Andelshaver har endnu engang henvendt sig, og meddelt at der vil ikke vil blive udarbejdet Tegninger. Det mener hun ikke foreningen har krav på. Hun forventer at døren godkendes. Bestyrelsen skal tage stilling til andelshavers brev.
Bestyrelsen fastholder at der ikke er givet tilladelse til dørene, bestyrelsen har forsøgt at imødekomme andelshaver, vedr. at stille krav om tegninger. Dette krav fastholdes. Hvis andelshaver ikke vil fremsende tegninger, kan bestyrelsen ikke tage stilling til om dørene kan godkendes, og de gamle døre må genmonteres.*

8: Projekter

8.1: Tagprojektet og energi renoverings projekt.

8.1.0 Syn og skøn

Nov. *Foreningen har indgået forlig i sagen. Desværre må der startes en ny sag op vedr. brandspalte.*

8.1.1. Forsikringsdækning/økonomi

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

Jan. Udgifter til advokat og rådgiver i 2021 ca. 500.000 kr.

Nov. *Økonomien er ved at blive opgjort.*

8.1.2 Fugtmålinger i gulv vedr. Damp spærre

Aug. På hjemmesiden kan man downloade manual mm.

Saveris – så klikker man på: Testo Saveris Converter V1.0, og derefter klikker på Downloads, så kan man vælge manual, brochure eller datablad.

Derudover kan man komme på kursus i Saveris Dataloger. Hvilket måske er en rigtig god ide, det ser ud som om man kan lave forskellige typer rapporter.

Gitte Andersen på 53 72 91 41, gja@buhl-bonsoe.dksom som var meget hjælpsom. Hun vil meget gerne have hvis vi kontaktet hende, så hun kunne registrere os i deres system, så I vil vi modtager mails, når der er en opdatering eller andet som vedr. Saveris.

Annika forslår at flere tager kursuset, både bestyrelsesmedlemmer og personale.
Annika, Lars, Niclas og Anders deltager i et kursus.

8.2 Altan projekt. Louise, Annika og Troels indgår i udvalget.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 24.11.2022

Marts. Foreningen har modtaget en tilladelse fra kommunen , så vi nu ved hvilke muligheder der for altanprojektet. Bestyrelsen arbejder videre på principper og økonomi.

08.2.1 Næste skridt

Okt. Anne og Andreas har udarbejdet 1 udkast til materiale til GF, som blev behandlet på altan møde. TG har arbejdet videre i dokumentet. Dokumentet blev gennemgået og tilrette endnu en gang på mødet. Anne retter færdigt.

Nov. *Beboere informationsmaterialet er ved at være færdigt til udsendelse. Troels reservere Nørrebro hallen i Januar*

8.2.2 Tilbud

Aug. 3 tilbud modtaget.

Troels og Andres laver økonomisk oversigt, Louise laver en pr. Lejlighed.

Sep. Der er indhentet tilbud fra Min Altan, Altan dk samt Balco Altaner, tilbuddene ligger mellem 43.200.000-49.000.000 kr.

Skal rådgiver lave en indstilling til bestyrelsen om hvilke altan firma de anbefaler at foreningen laver aftale med.

Foreløbige beregninger viser at altanerne vil koste mellem 700-1600 kr. pr. altan inkl. alle udgifter.

8.2.3 Ordensregler for altaner

Aug. Endelig ordensregler er udsendt og klar til ekstra GF.

8.2.4 Princip beslutninger

Aug. Bestyrelsen har besluttet at alle andelshaver skal betale det det koster. Priserne er differenseret mod gård/gade og etager.

Nov. *Der blev udregnet pris pr. altan ved solidarisk betaling, og ved differenceret betaling for altaner, men solidarisk betaling for fællesudgifter, som byggeplads, rådgiver mm.*

8.2.5 Økonomi

Nov. *Troels har indhentet nyt låne tilbud.*

9: Kommunikation

9.1: Hjemmeside.

9.2: Nyhedsbrev

Punkter til næste nyhedsbrev

- Nedsænket lofter
- Forslag til fælleshus
- Parknet nedlægger mail hostning af ABL926

Maj. Informations skrivelse om brandsikkerhed, skal udsendes til alle andelshaverne.

Okt. Ingen meldte sig til at lave nyhedsbrev, hvorfor det udsættes til Annika, har mulighed for at lave det.

10: Personale

10.01 Lønregulering

Okt. Lars og Annika har kort inden mødet sendt oplæg til lønregulering. Og bedt om en tilbage melding senest efter bestyrelsesmødet i nov.

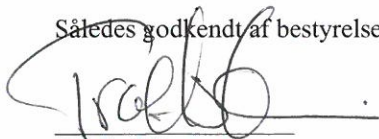
11: Eventuelt

Nov. *Foreningen har to hele stativer med klapstole som står og fylder, kan vi sælger eller bort give det ene stativ med klapstole?*

Det ene stativ med stole må bortgives, der skal sortere i stolene, så foreningen beholder de gode stole.

12: Behandling af personfølsomme sager.

Således godkendt af bestyrelsen



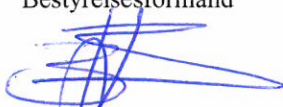
Troels Glismann
Bestyrelsesformand

AFBUD

Andreas Nøhr Lawaetz
Næstformand

AFBUD

Jens Magelund Tarp
Bestyrelsesmedlem



Loke Bennedsen
Bestyrelsesmedlem

AFBUD

Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem

Charlotte Arensbak
Bestyrelsesmedlem



Louise Jäger
Bestyrelsesmedlem

7.8.1 Byggesager hos beboere Note 1, Hothers Plads 7,1+2 th

7.8.2 Byggesager hos beboere Note 2, Hothers Plads 5,5 th

Behandling af punkter vedr. andel 1070. behandlet på bestyrelsesmøde den 24.11.2022

Døre: