

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.1.2023

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	Anders Dürr	AD	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Loke Bennedsen	LB	AB Lersøgaard (bestyrelsen)
afbud	Charlotte Arensbak	CA	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Louise Jæger	LJ	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	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

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

Bestyrelsesmøderne afholdes den 3. torsdag i hver måned.

Næste møde den 16.2.2023 kl. 18.00

Næste møde den 16.3.2023 kl. 18.00

1.2. Date for GF og selskabs møde

Jan. 23/3 budget møde, GF fra den 20-25/4, TG giver besked til Nikita

1.2.2 Valuar

Dec. Bestyrelsen besluttet at der skal indhentes tilbud på valuar vurdering inden næste GF. Troels taler med Nikita om indhentning.

Jan. Troels har bedt Nikita om at indhente valuar vurdering.

1.2.3 Indkomne forslag

1.2.3.1 Forslag fra bestyrelsen

Jan Måske forslag om en låncykel.

1.2.4 Beretning:

Jan Annika starter op på beretningen og sender derefter ud.

1.3: Foreningsfester

1.3.1 Fastelavnsfest

1.3.4 Sommerfest

1.3.5 Julefest/juletræstænding

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.1.2023

- 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 22.4.2023, Loke arrangerer.*
1.3.9 formanden 25-års jubilæum evt. sammen med en sommerfest. AC booker den 18-19 august. 2023

2: Øvrige aktiviteter i lokale området.

3: Økonomi/budget

3.1: Foreningens økonomi

Jan. Kopimaskine

Siden 1 januar har det ikke være muligt at scanne fra kopimaskinen. Mico og Kopi firmaet har været koblet på opgaven, men det er ikke lykket at løse problemet. Begge mener at det er kopimaskinen der er forældet. Idet AC bruger scanning hver dag i sit arbejde, skal der findes en løsning. TG undersøger mulighederne for en ny printer.

3.2 Lån altanprojekt.

TG har holdt møde med Danske Bank vedr. låne optagelse til et evt. altanprojekt.

3.2: Restanceliste

3.3: Retssager og tvister

Dec. I forbindelse med 5 års gennemgangen af tagprojektet, er foreningen blevet gjort opmærksom på at der kan være problemer med brand/sne spalten. Og foreningen er derfor nødsaget til at indlede en syn og skønssag.

Jan Der er lavet syn og skøns tema. Og der er nu proces med at vælge en syn og skøns mand.

3.4 Administration

Dec. Troels har afholdt møde med CEJ's direktør Anne Marie Oksen, og efter gensidig aftale er det blevet aftalt at foreningen ikke længere skal benyttes CEJ's tekniske afdeling.

Jan Der skal findes et andet firma til at udføre tilsyn med beboernes byggesager. Pt. bruger AC stadig Martin fra CEJ efter aftale med Troels. AC og TG undersøger mulighederne.

4: Brev til bestyrelsen

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

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

Jan. TG har oplyst TDC at det skal koste 70.000 kr. at leje en antenneplads. Vi afventer udspil fra TDC.

4.3 jan Mail vedr. altanprojektet. TG har svaret andelshaver. Spørgsmålene kan bruges til oplægget til informationsmødet.

5: Gårdlauget

05.1 Nyt fra gårdlauget

05.01.01 Affald på gaden

Juni Ansøgning sendt afsted fredag den 3.6.2022.

5.3 Gårdlaugs generalforsamling

6: Vurdering og salg

6.1.1: Opsigelser

Måneder 2020-2021	Opsigelser
I alt 2020	56 stk.
I alt 2021	37 stk.
I alt 2022	28 stk.
Jan 2022	1
Feb.	4
marts	0
april	4
Maj	2
juni	1
juli	2
August	4
Sep.	4
Okt.	4
Nov.	4
Dec.	0
Vurderet lejligheder 2022	28
<i>Jan</i>	<i>1</i>

Jan Bestyrelsen vil gerne vide hvor mange interne flytninger der har været, og hvor mange til sammenlægning. AC spørger Nikita

7: Vedligeholdelse- Vedligeholdelsesudvalget

7.0 Vedligeholdelsesplan

Nov. Hvad skal indgå i en opdateret vedligeholdelsesplan.

- Dørtelefon anlæg

jan. Når det er afgjort om der skal opsættes altaner, kan der tages stilling til om der hvornår der skal males vinduer. Ligesom vedligeholdelsesplanen skal opdateres.

7.1: Vejgange og gård

7.2. Bygninger

7.2.1 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 varsling ud, men varsling jf. vedtægterne om udbedring. AC kordinere med Ngr.

7.2.3 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.

Jan Troels og AC har afholdt møde med Jacob fra Scantron, og igen påtalt de mangler der er i

bookingsystemet. Desuden blev der talt om at løbende udskifte Mifare brikker til Desfire brikker som har en højre sikkerhed. Afventer pris på opdatering af kortlæser.

7.2.4 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 kontakter 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.

7.2.5 Utætheder ved skorstene og brandkarme loft.

Jan. *Der er konstateret en del steder på loftet hvor der er utætheder omkring skorstene og brandkarmen. Hvordan griber vi opgaven an?
AC kontakter Pålsson for hvordan sagen gribes an og forslag til udbedring ect.*

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
- Projekter
- Tag

Der skal sættes penge af i budgettet til vedligeholdelse.

- Anders ser på lyd tæret.
- AC bestiller elektriker til at installere den nye styring til ovenlysvinduerne.
- AC indkøber 10 akustik paneler i eg til prøve opsætning i fælleshuset.

Nov. Et område = 750 kr. m2. Hos K.L.-byg, bestyrelsen ønsker at der indkøbes 1-2 plader så vi fysisk kan vurdere AC-indkøber.

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

Der er oprettet mødet i lokalet. Anders, Loke og TG sørger for vejledning og opgradering af musik anlægget.

Jan. *Lars har opsat akustik plader i fælleshuset. Pris for hele den lave væg samt ud mod køkkenet, 59.205,00 kr. inkl. moms
Bestyrelsen ønsker at der opsættes paneler i den lave del af fælleshuset. Stik kontakterne skal flyttes ud.*

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

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

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.

Jan. *Billede med mål modtaget fra andelshaver. Ufuldstændig dokumentation. TG giver besked til NGR om svar til andelshaveren. Punktet udgår*

8: Projekter

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

Marts. Foreningen har modtaget en tilladelse fra kommunen.

08.2.1 **Næste skridt**

jan *Informations møde i Nørrebro hallen den 24. januar 2023
Altanerne mærkes op på gulvet med maler tape.
AC bestiller sodavand*

8.2.2 **Tilbud**

Jan. *Min altan har uopfordret fremsendt et tilbud.*

8.2.3 **Ordensregler for altaner**

Aug. Endelig ordensregler 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 differenceret med gård/gade og etager.

Nov. Der blev udregnet pris på 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.

Jan. *TG beder Pålsson om at se beregningerne igennem for hvad de enkle altaner kommer til at koste pr. måned.*

9: Kommunikation

9.1: Hjemmeside.

9.2: Nyhedsbreve

Punkter til næste nyhedsbrev

10: Personale

10.01 **Lønregulering**

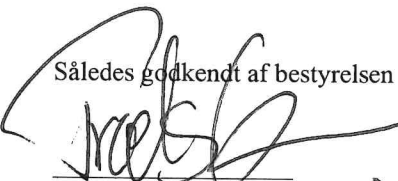
Okt. Lars og Annika har kort inden mødet sendt oplæg til lønregulering. Og bedt om en tilbage melding senest efter bestyrelsesmødet i nov.

Dec. Personalet afventer en tilbage melding.

11: Eventuelt

12: Behandling af personfølsomme sager.

Således godkendt af bestyrelsen


Troels Glismann
Bestyrelsesformand


Andreas Nøhr Lawaetz
Næstformand

Jens Magelund Tarp
Bestyrelsesmedlem


Loke Bennedsen
Bestyrelsesmedlem


Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem


Charlotte Arensbak
Bestyrelsesmedlem


Louise Jæger
Bestyrelsesmedlem

Referat