

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 16.2.2023

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)
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

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. Dato for GF og regnskabs møde

Jan. 23/3 budget møde,

26/4 generalforsamling, bestyrelsen møder ind kl. 17.00 indskrivning 18,30 og GF kl. 19.00

1.2.2 Valuar

Dec. Bestyrelsen besluttede 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.

Feb. *Vurdering modtaget. og vurderingen er på 426.400.000,00 kr. 6.600.000 kr. højere end sidste vurdering.*

1.2.3 Indkommende forslag

Feb. *Forslag 1: forslag om hund, på visse på betingelser*

Forslag 2: branddøre til lejlighederne

Forslagene gennemgås og behandles på næste møde.

1.2.3.1 Forslag fra bestyrelsen

Jan Måske forslag om en låncykel.

1.2.4 Beretning:

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 16.2.2023

Jan Annika starter op på beretningen og sender derefter ud.
Feb. AC har sendt oplæg til TG

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 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 lykke 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.

Feb. Scan funktionen virker igen, men printerne kører på sidste vers.

3.1.2 Lån altanprojekt.

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

3.1.3 Foreningens likvider

Feb. Foreningen havde et indestående på 17.000.000 kr. Det var muligt at hensætte en del af disse penge på en indlånskonto, hvorved foreningen opnår en positiv rente. Der er overført 5 mill, som fastlåses i 3 måneder og 5 mill. Som fastfryses i 6 måneden.

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 skønns tema. Og der er nu proces med at vælge en syn og skønns mand.

3.3.1 Note 1

Andelshaver har anlagt sag mod CEJ, vedr. byggesags gebyr.

Andelshaver har lagt sag an mod Foreningen vedr. måler og hoved og bagdøre.

Sagen er overgået til foreningens advokat.

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.

Feb. Møde afholdt med Paul Børling og tilbud modtaget 4800 + moms.

Tilbud modtaget fra Pålsson 7.875 kr. + moms (ved to tilsyn) 10.500 kr. + moms (ved tre tilsyn)

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 16.2.2023

Bestyrelsen afprøver et par byggesager sammen med Paul. AC sætter i gang.

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. 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.
- Feb. Intet nyt*
- 4.3 *Mail vedr. altanprojektet, indblik gener mm i hjørnerne.*
Feb. Kan løses med indblik skærme
- 4.4 *Mail vedr. altanprojektet*
Feb. Med taget i bestyrelsen overvejer om projektet.

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

- Jan Bestyrelsen vil gerne vide hvor mange interne flytninger der har været, og hvor mange til sammenlægning. AC spørger Nikita
- Feb. 4 sammenlægninger i 2022, i alt 34 sammenlægninger.*

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: Vej/gade 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 varslings ud, men varslings 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.

Feb. Troels har rykker Jacob og Makenet.

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, gia@buhl-bonsoe.dk 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.

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.

Feb. Afventer Pålsson, men da arbejdet først skal udføres til foråret, er det ikke en haster. Bestyrelsen fortrækker at det er en af de tre rådgiver som allerede har været involveret i tagprojektet, AC tager kontakt til Søren. AC tager endvidere også kontakt til Murer Flemming Fisker.

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 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.
- 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.
- Feb. Efter aftale med TG opsættes pladerne af Paulsens tømrerfirma. Pris. 13.720,00 kr. +moms
Pladerne er bestilt og leveres den 20/2 og opsættes den 21-24/2.*

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

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
- feb. Bestyrelsen arbejder videre med projektet ud fra henvendelser mm fra andelshaver.
AC laver et opslag til opgangene om at bestyrelsen er i gang med forberedelser til generalforsamling.*

8.2.2 Tilbud

- Jan. Min altan har uopfordret fremsendt et tilbud.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 16.2.2023

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.

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

Feb. *TG har afholdt møde med Pålsson, og der er i samarbejde udregnet priser for altanerne. To forslag, 1: med ens størrelse altaner gade/gård, samt forslag 2: med differentieret størrelser og priser.*

8.2.6 Rådgiver aftale med Pålsson

Feb. *Aftale modtaget.*

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.

Feb. *Personalet afventer stadig 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

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 16.2.2023

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.

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

Feb. *TG har afholdt møde med Pålsson, og der er i samarbejder udregnet priser for altanerne. To forslag, 1: med ens størrelse altaner gade/gård, samt forslag 2: med differentieret størrelser og priser.*

8.2.6 Rådgiver aftale med Pålsson

Feb. *Aftale modtaget.*

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.

Feb. *Personalet afventer stadig 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