

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 15.6.2023

Sag:	AB Lersøgaard		
Sted:	Ejendomskontoret, Lersøgaard	Tid:	18.00
X	Troels Glismann	TG	AB Lersøgaard (Formand)
X	Loke Bennedsen	LB	AB Lersøgaard (Næstformand)
X	Anders Dürr	AD	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Charlotte Arensbak	CA	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Louise Jæger	LJ	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
Afbud	Victor Solberg Agerskov	VSA	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
Afbud	Rikke Froh Korsgaard Møller	RFM	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Henrik Ziegler	HZ	AB Lersøgaard (Suppleant)
X	Cristina Lidia Klein	CLK	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

Forretningsorden skal godkendes og underskrives

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.

Sommerferie i juli, ingen møder.

August møde den 17.8.2023 kl.18.00

Maj ABF-kursus for bestyrelsesmedlemmer, Troels opfordrer til at alle melder til et kursus.

Juni Der er ikke flere, "begynder" kursuser på nuværende tidspunkt, men Cristina forslår at nye regler for andelsboligerne, og vedligeholdelsesplan. Kursuserne afholder online

1.2 Dato for GF og regnskabs møde

1.2.1 Forslag til vedligeholdelse

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

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 15.6.2023

- 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.
- 1.3.9 Formanden 25-års jubilæum evt. sammen med en sommerfest. AC booker den 18-19 august. 2023

*Juni Inviteret omkring 110 gæster + andelshaver
AC sørger for at indkøbe to pop up pavilloner.*

2: Øvrige aktiviteter i lokale området.

2.1 Generalforsamling i parknet den 30. maj 2023 kl. 18.00

Juni Nuværende formand blev genvalgt. Regnskab og budget blev vedtaget. Anders blev valgt til 2. suppleant. Troels er bestyrelsesmedlem i parknet. Da generalforsamling ikke var lovligt indkaldt via hjemmesiden, kan der indgives indsigelse inden den 23. juni og så skal der indkaldes til en ny generalforsamling.

3: Økonomi/budget

3.1: Foreningens økonomi

3.1.2 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 måneder.

Juni De 5 millioner fastlåses løbende hvert 3 måned.

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

Juni Syn og skønssmandens vurdering er modtaget og det ser ikke ud til at der ikke er en bandmæssig risiko. Troels taler med foreningens advokat om en afslutning af sagen.

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.

Marts Proces' skrift skal være fremsendt om 14 dage. PG går i gang i start uge 12

Maj Processkrift fremsendt. og der er efterfølgende indbudt til rets mæglingssmøde til den 14. juni. 2023.

Juni Mæglingss mødet er udskudt til 4/7 kl. 9.00 pga. sygdom

4: Breve til bestyrelsen

Maj Note 2 Henvendelse om klager over overbo. Loke og det nye beboere udvalg, charlotte og Cristina besøger de to andelshaver.

Juni

5: Gårdlauget

05.1 Nyt fra gårdlauget

05.01.01 Affald på gaden

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 15.6.2023**

Ansøgning sendt afsted fredag den 3.6.2022.

Niels har fået sagen genåbnet hos kommunen.

Gårdlauget er indstillet til at indgå i kommunens forsøg med offentlige affaldspunkter

Forsøget er nu godkendt i Københavns kommunen, og Miljøpunktet har lavet prioriterings forslag og indsendt. Her står gårdlauget Hothers Plads som nr. 1.

April Gårdlauget Hothers Plads er stadig indstillet som "forsøg"

Overordnet tidsplan

- 3 kvartal udvælges de 3-4 ejendommen som skal indgå i forsøget. Og TMU orienteres om placeringerne
- 4 kvartal opmåling mm sættes i gang
- Udrulning af miljøstationerne i slut af året
- Test af miljøstationerne i første halvår
- Hvorefter vil kommunen evaluere

Juni *Der er besigtigelse med kommunen den 16.6.2023, Troels og Annika deltager sammen med miljøpunktet.*

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.
juni	1
juli	2
August	4
Sep.	4
Okt.	2
Nov.	4
Dec.	0
Vurderet lejligheder 2022	28
Jan	1
Feb.	1
Marts	4
april	2
maj	5
Juni	1

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.

Maj AC er efter aftale ved at indhente tilbud på ny vedligeholdelse plan hos Gaihede.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 15.6.2023

Tilbud modtaget. 30.000 kr. inkl. moms

AC sætter i gang

Juni Gaihede er bestilt og kommer en 21.6.2023 mellem 13.15, Louise, Troels og Cristina har tilbudt at vi kan besigtige deres lejligheder.

7.1 Tilsyn på lejlighed (note 3)

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.

Marts Hængeparti.

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.

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.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.

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 etc..

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 kontakter Søren.

AC tager desuden også kontakt til Murer Flemming Fisker.

Maj AC sætter i gang med Pålsson og Flemming fisker. Besigtigelse den 2/6-2023

Juni Ved destruktivt indgreb, kunne ses at mørtel fuger var revnet og der derfor kan trænge vand ind. Pålsson udarbejder en vejledning til udbedring, og tager i den forbindelse kontakte til Københavns kommunen om løsninger

7.2.6 Kommende projekter?

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 15.6.2023

Maj. Der er indhentet et overslag/tilbud på nye vinduer til hele ejendommen fra Ideal Combi

7.2.8 Nye døre til lejlighederne

Juni Troels er i gang med at indhente tilbud.

7.3: Fælleshuset, udvalg Anders, Troels og Anders

7.3.1 Lys og maling

Juni Resterne af akustik plader, opsættes af personalet i atrium.

Prisregulering på hotel og fælleshus, bestyrelsen beslutter at lejen for fælleshuset stiger til 750 kr. og hotellet stiger i hverdagen stiger til 125 kr. i hverdagene, og 250 kr. i weekenden. Prisstigning er 25%

7.4: Hotel-lejlighed

7.5: Vaskeri

Maj Troels har talt med Søren fra Saniva, som har oplyst at vaskeriet kan opdateret til også at kunne læse desfire brikker, AC følger op.

Juni Saniva er lige ved at teste deres kortlæser, hvorefter systemet kan implanteres.

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

9: Kommunikation

9.1: Hjemmeside.

9.2: Nyhedsbreve

Punkter til næste nyhedsbrev

Juni Der opsættes nyhedsbrev fra gårdlauget i morgen.

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.

Maj AC afventer stadig en tilbage melding på mail.

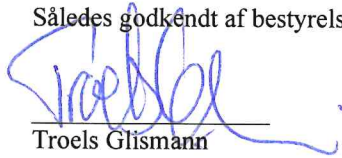
AC har et ønske om at gå ned i tid, 5 timer om ugen i 3 måneder, mens vi har en afløser tilknyttet.

juni Bestyrelsen besluttet på sidste bestyrelsesmøde at give Annika tilladelse til at gå ned i tid, juni, juli og august. 32 timer om ugen. Lønnen reguleres tilsvarende i grundlønnen.

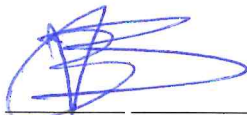
11: Eventuelt

12: Behandling af personfølsomme sager.

Således godkendt af bestyrelsen



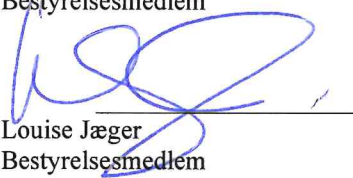
Troels Glismann
Bestyrelsesformand



Loke Bennedsen
Næstformand



Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem



Louise Jæger
Bestyrelsesmedlem

Charlotte Arensbak
Bestyrelsesmedlem

Afbud
Victor Solberg Agerskov
Bestyrelsesmedlem

Afbud
Rikke Froh Korsgaard Møller
Bestyrelsesmedlem