

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 16.3.2023

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 16.3.2023 kl. 18.00

Næste møde den 13.4.2023 kl. 18.00

Ekstra altan møde den 27.3.2023 kl. 18.00

1.2. Dato for GF og regnskabs møde

Jan. 23/3 budget møde kl. 17.00

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

1.2.1 Forslag til vedligeholdelse

Marts Forslag om maling af hovedtrapper, eller delvis maling af hovedtrapper 1 til f.eks. 2 eller 3 sal. AC afventer overslag fra Maler.

Gammelt Vedligeholdelse budget, er der noget der skal indgå i budget 2023?

1.2.2 Valuar

Feb. Vurdering modtaget. 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, Bede andelshaver om at tage en dialog med Nikita så forslaget kan stilles.

Forslag 2: branddøre til lejlighederne

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 16.3.2023

1.2.3.1 Forslag fra bestyrelsen

1.2.4 Beretning:

Marts Status på beretning, Louise er ved at læse korrektur. Andreas skriver om tag, syn og skøn sager, altanprojektet.

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.

Marts. Lokaludvalget inviterer til præsentation til udkast af bydelsplanen den 18. april kl. 17-19, Loke og Charlotte deltager.

3: Økonomi/budget

3.1: Foreningens økonomi

Jan. Kopimaskine

Marts Tilbud skal indhentes på ny printer, tilbud fra Weidekamp kontorforsyning modtaget.

Ta2508ci 41.900 kr. Ex. Moms.

Ineo+250i 49.900 kr. Ex. Moms

Bestyrelsen giver tilsagn om at der bestilles en ny printer, TG indhenter endnu et tilbud.

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 fastfrysnes 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.

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

4: Breve til bestyrelsen

Marts Mail vedr. dispensation vedr. byggesag. Der gives dispensation, AC giver besked.

5: Gårdlauget

05.1 Nyt fra gårdlauget

05.01.01 Affald på gaden

Juni Ansøgning sendt afsted fredag den 3.6.2022.

Marts Niels har fået adgang til sagen, og det viser sig at sagen var annulleret da der manglende en fuldmagt fra bestyrelsen. Fuldmagten er sendt til CEJ juli/juli 2022. Sagen er annulleret efter rykker den 20/10-22 Niels har fået sagen genåbnet hos kommunen.

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
Feb.	1
<i>Marts</i>	<i>4</i>

Feb. 4 sammenlægninger i 2022, i alt 34 sammenlægninger.

6.2 Vurdering af lejlighederne.

TG har indhentet tilbud på Gaihede Bygherrerådgiver til vurdering af foreningen lejligheder der skal sælges. Pt. er bestyrelsen tilfredse med Paul Børling som vurderings mand.

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 varsling ud, men varsling 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. 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.
- Marts. Makenet har været ude og afprøve med en Desfire brik, og kun 4 brik læser skal opdateres for at kunne læse Desfire brikkerne.
Afventer pris. 2500 ex moms, brikker 65 ex moms.
Arbejdet sættes i gang, udgiften ligger muligvis i gårdlauget hvis det er brik læser på fællesskabets 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 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 kontakter Søren.
AC tager desuden også kontakt til Murer Flemming Fisker.

7.3: Fælleshuset

7.4: Hotel-lejlighed

7.5: Vaskeri

Marts Betalings panelet har gennem længere tid "drillede" og AC har derfor indhentet tilbud og efter aftale med TG bestilt et nyt betalingspanel: 21.000 kr. ex moms.

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.

Marts Henvendelser fra beboere vedr. udsendte indkaldelse

1: Henvendelse om afstemning. Bestyrelsen mener at der er besvaret i det udsendte materiale

2: Fuldmagt, fuldmagten kan udstedes til bestyrelsen.

3: Henvendelse vedr. kort varsel. Bestyrelsen har set din mail, men henviser til vedtægterne som overholdes.

4: Henvendelse vedr. fravalg ved sammenlægninger, er besvaret at det er frivilligt for alle at i projektet.

5: Henvendelse vedr. solidarisk projekt. Bestyrelsen mener at de har stillet det rigtige forslag, da udgifterne til etablering af altaner i mansarden er væsentlig dyre og også en større konstruktions messig opgave. Modsat kunne man så argumentere for at de spanske altaner også skulle indgå i den solidariske betaling.

08.2.1 Næste skridt

Marts. Ekstra GF den 30.3.2023. Indskrivning kl. 17.45. Møde tid for bestyrelsen kl. 16.00 Sodavand og vand.

AC se om der er nok ja og nej stemmer. Indkøbe stemmesedler.

8.2.2 Tilbud

8.2.3 Ordensregler for altaner

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

Marts Stilles ikke som forslag til den ekstra ordinære GF.

8.2.4 Princip beslutninger

Marts Efter informationsmøde og henvendelser fra medlemmer har bestyrelsen besluttet at lave projektet til et delvis solidarisk projekt.

8.2.5 Økonomi

8.2.6 Rådgiver aftale med Pålsson

Feb. Aftale modtaget.

9: Kommunikation

9.1: _____ Hjemmeside.

9.2: _____ Nyhedsbreve

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 16.3.2023**

Punkter til næste nyhedsbrev

10: Personale

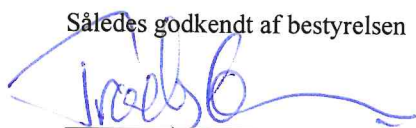
10.01 Lønregulering

- 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

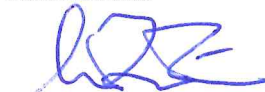
12: Behandling af personfølsomme sager.

Således godkendt af bestyrelsen



Troels Glismann
Bestyrelsesformand

Andreas Nøhr Lawaetz
Næstformand



Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem

Jens Magelund Tarp
Bestyrelsesmedlem



Charlotte Arensbak
Bestyrelsesmedlem

Løke Bennedsen
Bestyrelsesmedlem



Louise Jæger
Bestyrelsesmedlem