

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 11.10.2023

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)
X	Victor Solberg Agerskov	VSA	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Rikke Froh Korsgaard Møller	RFM	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Henrik Ziegler	HZ	AB Lersøgaard (Suppleant)
Afbud	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

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 torsdag 19.11.2023 kl. 18.00

Næste møde tirsdag 19.12.2023 kl. 18.00

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

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

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 11.10.2023

1.3.8 Bestyrelsesdag for ABL bestyrelsesmiddag.

2: Øvrige aktiviteter i lokale området.

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

Juni Syn og skønsmændens 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.

Aug. Sagen er afsluttet med et forlig. Vi afventer foreningens advokat Preben Gamst slut notat.

Sep. Troels rykker for slut notat.

Okt. Slut notat er modtaget. der skal sende en kopi til BSF. TG taler med PG om at sende sagen til BSF

3.3.1 Note 1

Aug. Mæglingssmøde afholdt og sagen er afsluttet. AC følger op på måler.

Sep. Afventer besked om dato for service besøg fra Brunata

Okt. Brunata har varslet andelshaver til 7.11.2023

4: Breve til bestyrelsen

4.2. sep. Henvendelse over støj fra overbo.

Beboere udvalget, Victor, Cristina, Louise og Loke. Loke laver en aftale med beboeren om besøg.

Okt. Der er modtaget endnu en henvendelse fra beboere i opgangen. Der er varslet møde med beboeren.

5: Gårdlauget

05.1 Nyt fra gårdlauget

05.01.01 Affald på gaden

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

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 11.10.2023

- Hvorefter vil kommunen evaluere

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

Aug. Kommunen er indstillet på at et sorteringspunkt på Hothers Plads og vil hjælpe med at få de to andre punkter godkendt, da det er en betingelse for deres del at alle tre punkter etableres.

For at kunne opnå tilladelse på Hothers Plads skal der etableres to ”tanger”, TG og AD har indvilliget i at det er en udgift som foreningen afholder.

Sep. Kommunen vil lave prøve opgravning på Hothers Plads, i uge 39, og vil gerne være bygherre på alle tre nedgravet stationer. Forventet opstart januar 2024 og ca. 4 uger frem.

Okt. Der skal laves en aftale med rådgiver, såfremt han ikke skal være en del af projektet.
TG og AC har holdt møde med Erik og Niels om projektet, da foreningen egen del først nu er tilmeldt en sagsbehandler. Og vi derfor kan risikere ikke at komme med i puljen for 2023.

5.3 Gårdlaugs generalforsamling

Aug. Generalforsamling i gårdlauget den 6. oktober.

Okt. *Generalforsamlingen blev afholdt med repræsentanter fra ABL og SLG, regnskab og budget blev godkendt.*

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.
Sep.	4
Okt.	2
Nov.	4
Dec.	0
Vurderet lejligheder 2022	28
Jan	1
Feb.	1
Marts	4
April	2
Maj	5
Juni	1
Juli	5
Aug.	3
Sep.	4
Okt.	3

7: Vedligeholdelse– Vedligeholdelsesudvalget

7.0 Vedligeholdelsesplan.

Nov. Hvad skal indgå i en opdateret vedligeholdelsesplan.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 11.10.2023

- 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.
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.
- Aug. Gennemgang af vedligeholdelses rapport den 21.8.2023 kl. 17.00
- Sep. Opdateret vedligeholdelses rapport fremsendt, møde den 20.9.2023 kl. 16.00, kommentar fra HZ medtaget til mødet.
Det blev besluttet at bede Gaihede om at lave to budgetoverslag på henholdsvis udskiftning af vinduer og ny døre til opgangene, som kan bruges som udgangspunkt på den kommende generalforsamling i 2024
- Ligeledes besluttet det at bede Gaihede lave undersøgelser af revner i porte.
AC indhenter tilbud på opgaverne fra Gaihede.

AC kontakter kommunen for muligheden for Træ/alu vinduer.

Okt. Version 3, blev gennemgået.

7.00.01 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.
- Aug. Ac tager fat i Nikita så de sidst andelshaver dokumenterer at der nu er fri adgang til udluftningskanalerne.
- Sep. 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.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 11.10.2023

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.

AC finder en dato og melder ud,

7.2.5 Kommende projekter?

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

7.2.7 Tilbud på dørtelefonen

Aug. tilbud modtaget fra Makenet

Tilsvarende analogdørtelefonen: 17.900 kr. + moms pr. opgang

Tilsvarende audio og video: 27.800 kr. + moms pr. opgang

7.3: Fælleshuset, udvalg Anders, Troels og Loke

7.3.1 aug. Dørene i atriummet er ødelagt i bunden, og skal udskiftes. AC har indhentet tilbud. 126.500 kr. inkl. moms.

De nye døre skal være med aluminium bundstykker og der skal laves dræn rende foran dørene. AC indhenter tilbud.

Sep. Tilbud på dræn foran huset modtaget 43.424 kt. Inkl. moms. Jf. tømreren er det ikke nødvendigt med dræn foran vinduespartierne. AC giver besked til gartneren.

Afventer nyt tilbud med skydedøre og foldedøre.

Okt. Det er ikke nødvendigt med dræn, Nyt tilbud modtaget på alle de nederste vindues partierne omkring 250.000 kr. + moms. Udvalget arbejder videre.

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.

Sep. AC rykker

7.6: Pladsen (Hothers Plads)

7.6.1 sep. Oplæg fra Troels på cykel parkering på Hothers Plads: anslået pris inkl. rådgiver Honorar: 1.494.504,00 kr. inkl. moms

Okt. Der skal også trækkes strøm og overvejes om der skal laves grønne tage. Muligheden for at indkøbe el. lad og elcykler til udlejning blev vendt.

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.

Okt. Tilbud fra Kiona på måler på alle retur vandvær. Omkring 50.000 kr. Pt. Ønsker bestyrelsen ikke at gå videre med dette.

7.8 Byggesager hos beboere

8: Projekter

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 11.10.2023**

9: Kommunikation

9.1: Hjemmeside.

9.2: Nyhedsbreve
Punkter til næste nyhedsbrev

10: Personale

11: Eventuelt

12: Behandling af personfølsomme sager.

Således godkendt af bestyrelsen



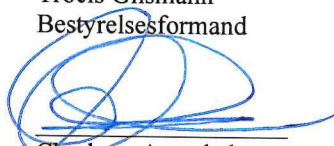
Troels Glismann
Bestyrelsesformand



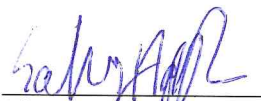
Loke Bennedsen
Næstformand



Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem



Charlotte Arensbak
Bestyrelsesmedlem



Victor Solberg Agerskov
Bestyrelsesmedlem



Louise Jæger
Bestyrelsesmedlem



Rikke Frøh Korsgaard Møller
Bestyrelsesmedlem