

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 24.04.2024

Sag:	AB Lersøgaard		
Sted:	Ejendomskontoret, Lersøgaard	Tid:	18.00
X	Troels Glismann	TG	AB Lersøgaard (Formand)
X	Loke Bennedsen	LB	AB Lersøgaard (Næstformand)
Afbud	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	Cristina Lidia Klein	RFM	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Henrik Ziegler	HZ	AB Lersøgaard (Suppleant)
Afbud	Rikke Froh Korsgaard Møller	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.

Bestyrelsen konstituerede sig.

0: CEJ

0.1 Tekniske tilsyn badeværelser Martin Stenstrup
Feb. Martin Stenstrup mangler stadig at afsluttet 5 tilsyn som han har haft ansvaret for Lersøgaard. En andelshaver er endda opkrævet for arbejdet. AC finder det under alt kritik og har meddelt dette til både Nikita og Martin og også bedt om en status på sagerne. Dette er stadig ikke modtaget. AC følger ugentligt op.
DD er der fremsendt mail om at vi skal have modtaget status på de 5 tilsyn senest den 19.2.2024

April Ac følger op på de sidste.

1: Møder og arrangementer

1.1 Bestyrelsesmøder/ andre møder
Bestyrelsesmøderne afholdes den 3. torsdag i hver måned.
Næste møde tirsdag 21.5.2024

1.2. Dato for GF og regnskabs møde
Nov. Budgetmøde

Generalforsamling

Torsdag den 18. april 2024, Afholdes i foreningshuset.

*April Generalforsamling forløb fint, 97 deltagende.
Alle vedtægtsændringerne blev vedtaget, CEJ opdaterer vedtægterne.
Under evt. blev der talt om brandalarmer. Det aftales at undersøge om forsikringen vil udlevere brandalarmer eller give en reduktion i præmien.*

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 24.04.2024

1.2.2 Valuar

Jan. Ny vurdering modtaget. Ejendomsværdien er faldet med 12 millioner.

1.2.3 Indkommende forslag

- Jan.
- Forslag om stigning af Andelskr. Til maximal pris. *Ikke vedtaget*
 - Forslag om hund, *ikke vedtaget*
 - Forslag om ændring af husorden, ved fest nytår mm. *ikke vedtaget*
 - Forslag om dokumentar om foreningen. Budget 90.000 kr. Bestyrelsen ønsker et specificeret budget. TG taler med forslags giver *vedtaget*
AC forslår at der laves en Facebook gruppe for tidligere andelshaver, hvor de kan lægge billeder og historier op fra livet i Lersøgaard. (inspireret af anden forening)

1.2.3.1 Forslag fra bestyrelsen

- Nov.
- Der skal jf. sidste års generalforsamling stilles forslag om nye døre.
Cristina forslår at vi åbner op for at beboerne selv kan investere i nye døre, som individuel forbedring. Ud fra nogle kriterier som udarbejdes af bestyrelsen. Bestyrelsen skal fremlægge indhentet tilbud, og hvad de økonomiske konsekvenser vil være. Det besluttet at stille to forslag: nye døre for alle som et foreningsprojekt, eller individuel forbedring betales af den enkelte andelshaver, ud fra retningslinjer udarbejdet af bestyrelsen.
- Feb.
- Cristina lavet et grov udkast til forslag. *Vedtaget som individuel forbedring*
 - Forslag om dele ladcykler (bæredygtighed og fællesskab) Rikke, Troels og Louise arbejder videre med dette.
Charlotte oplyser at Nordbo har låne cykler, Charlotte følger op hvordan deres udlån foregår. Rikke rejser spørgsmålet om forsikring. *Vedtaget*
 - Der stilles forslag om bæredygtige tiltag med en ramme aftale på måske 500.000 kr. TG Forslår møde om dette. Vedtægts forslag. *Blev ikke stillet.*
 - HZ forslag til vedtægtsændringer, blev gennemgået, nogle af punkterne stilles der forslag om rettelser, AC opsummere.
Ngr udarbejder forslagene. *Vedtaget*

1.2.4 Beretning:

Jan.

1.3: Foreningsfester

- 1.3.1 Fastelavnsfest
- 1.3.4 Sommerfest 24.8.2024
- 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 Bestyrelse.

2: Øvrige aktiviteter i lokale området.

3: Økonomi/budget

3.1: Foreningens økonomi

- Nov. Der arbejdes videre med hvor vi skal have vores bank aktiver. Hvor det er mest fordelsaktivt.
- Feb. Foreningen er gået ned til 2 måneds uopsigelig.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 24.04.2024

3.1.1 Grundskyld

April Grundskylden stiger til det dobbelte over 10 år.

3.2: Restanceliste

3.3: Retssager og tvister

4: Breve til bestyrelsen

Marts Ekstra rengøring på bagtrappe, lejligheds tilsyn.
Loke beder Anna om at varsle lejlighedssyn, Cristina, Louise eller Rikke deltager sammen med Loke.

April Der er varslet nyt tilsyn den 2.5.2024 kl. 15.30, Cristina og Annika

5: Gårdlauget

05.1 Nyt fra gårdlauget

05.01.01 Affald på gaden

Marts Der er afholdt møde med Niels Lützen, som fremlagde opdateret tegninger. Og oplyste at der nu er tildelt to sagsbehandlere på sagen. NL sender opdateret tegninger og oplysninger til kommunen og afholder et online møde med sagsbehandlerne. AC følger op.

5.3 Gårdlaugs generalforsamling

6: Vurdering og salg

6.1.1 Forslag fra Paul:

6.1.2: Opsigelser,

Måneder	Opsigelser
I alt 2020	56 stk.
I alt 2021	37 stk.
I alt 2022	28 stk.
Marts	4
April	2
Maj	5
Juni	1
Juli	5
Aug.	3
Sep.	4
Okt.	3
Nov.	1
Dec.	3
I alt 2023	30 vurderinger
Januar 2024	3
Feb.	1
Marts	2
April	1

7: Vedligeholdelse– Vedligeholdelsesudvalget

Drift **Ny blikkenslager**

April *Foreningens blikkenslager har meddelt at han ikke længere kan servicere ejendommen, Henrik hans svend er skiftet til Madsen og Kastberg. Og idet vi er meget glade for Henrik og han kender ejendommen har vi været i dialog med det nye firma. Timeprisen er højere end vi giver på nuværende tidspunkt, men er inkl. alle afgiver, parkering etc. 672 kr. i timen. Hvor vi tidligere betalte 520 kr.*

Anika undersøger og tager en snak med De blå mænd.

7.00.02 Maling af hovedtrapper
Feb. 3 Trapper blev godkendt. AC sætter i gang
Marts HP 7, HP 25 samt MG 7 males. Opstart den 15. april, det tager ca. 3 uger pr. trappe.
April *MG 7, er færdig mandag den 6. april. Hvor der er aflevering.*

7.00.03 Maling af bagtrappe døre
Marts ikke igangsat

7.00.05 Maling af kontor
Feb. Arbejdet blev godkendt sat.AC sætter i gang
Marts Desværre ønskede vores fast maler ikke at tage opgaven da han ikke var billigst på opgaven med trapperne og vi indgår derfor ny aftale med den maler som skal male de tre trapper.
April *Udsættes*

7.1: Vej/gade og gård

7.2. Bygninger

7.2.1 Ventilation

Nov. Der er 50 andelshaver der endnu ikke har sendt dokumentation, AC har udsendt påbud om at det skal være udført inden den 1.12.2023.
Dec. Påbuddet har hjulpet så flere har henvendt sig og fået klargjort til senere rensning af ventilationskanalerne. AC følger op på de sidste. (18 andelshaver)
Jan. 16 mangler stadig, herfra er 4 i gang med at få det udført.
April *13 mangler stadig at få udført fri adgang, Ac igangsætter arbejdet.*

7.2.2 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.
Dec. Troels er i dialog med systemudviklerne fra Nortec og Scantron, om en sammenkobling af de to systemer. Nortec er klar til feb. til at overgå til Desfire brikker.
Jan. Møde aftale med Nortec den 31.1.2024
Feb. Møde afholdt, TG arbejder videre. Anders forslår at vi kontakter Uni Teck
April *Smart beboere dk. Troels ser på mulighederne. Der laves et udvalg.*

7.2.3 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

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 24.04.2024

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.

Jan Cd med program modtaget. Anders Kigger på det.

7.2.4 Tilbud på døre ind lejlighederne

Nov. Tilbud modtaget fra Dansk dørsikring.

April På GF blev det vedtaget at døren kan skifte individuelt. Individuel forbedring. Dalock og Dansk dørsikring vil gerne komme ud og fortælle om deres produkter. Udvalg: Charlotte, Cristina og Anders.

7.2.9 Dele cykler, Rikke, Troels, Louise, Victor, Loke

7.3: Fælleshuset, udvalg Anders, Troels og Loke

7.3.1 Døre

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.

Nov. Troels anbefaler at der sættes nye skydedøre i. TG og AC arbejder videre.

Feb. Tilbud modtaget fra Arne Pedersen:

187.195 kr. inkl. moms.

Udvalget arbejder videre.

Marts TG er i fuld gang med at indhente tilbud og finde den rigtige løsning.

april Troels har indhentet endnu et tilbud på omkring 125.000 kr.

7.3.2 Belysning

Jan. Alt belysningen skal gennemgås, udvalget arbejder videre.

Feb. Anders indkøber lidt forskellige lamper, så der kan tages stilling ud fra det.

7.00.04 Maling af fælleshus

Feb. Arbejdet blev godkendt sat. AC sætter i gang

Marts Afventer oplæg til dato for opstart. Desværre ønskede vores faste maler ikke at tage opgaven da han ikke var billigst på opgaven med trapperne og vi indgår derfor ny aftale med den maler som skal male de tre trapper.

April Udsættes til der er skiftet dør.

7.00.04 Gennemgang af fælleshus, Loke, Troels, Victor

April Service gennemgang. Altid rengøringsmidler.

7.4: Hotel-lejlighed

7.5: Vaskeri

7.6: Pladsen (Hothers Plads)

7.7: Varmecentral

7.8 Byggesager hos beboere

8: Projekter

9: Kommunikation

9.1: Hjemmeside.

9.2: Nyhedsbreve
Punkter til næste nyhedsbrev

10: Personale

Jan. Personale samtaler 31.1.2024 kl. 12.00
Feb. TG og Loke orienterer den øvrige del af bestyrelsen, og ønsker fra personalet fremlægges.
Marts Personalet mangler tilbage melding. Cristina og Troels kommer med tilbage melding.

11: Eventuelt

11.01
Marts Foreningen har modtaget nu tilladelse til kamera de næste 5 år. Troels ansøger om nummerplade kamera.

11.02 Gårdmusik, forslag fra andelshaver

12: Behandling af personfølsomme sager.

Således godkendt af bestyrelsen



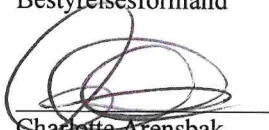
Troels Ølsmann
Bestyrelsesformand



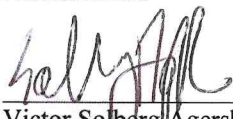
Loke Bennedsen
Næstformand

AFBUD

Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem



Charlotte Arensbak
Bestyrelsesmedlem



Victor Solberg Agerskov
Bestyrelsesmedlem



Louise Jæger
Bestyrelsesmedlem



Cristina Lidia Klein
Bestyrelsesmedlem

PERSONFØLSOMME OPLYSNINGER, BEMÆRK TAVSHEDSPLIGT.