

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.9.2024

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	SA	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Louise Jæger	LJ	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Victor Solberg Agerskov	VSA	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Cristina Lidia Klein	CLK	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Henrik Ziegler	HZ	AB Lersøgaard (Suppleant)
Afbud	Rikke Froh Korsgaard Møller	RFM	AB Lersøgaard (Suppleant)
X	Annika Christensen,	AC	AB Lersøgaard (Ejendomsfører)
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 Børting	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.

0: CEJ

1: Møder og arrangementer

1.1 Bestyrelsesmøder/ andre møder

Bestyrelsesmøderne afholdes den 3. torsdag i hver måned.

Næste møde den 24.10.2024

Generalforsamling i ABF, TG genopstiller som suppleant. Men kan ikke deltage. Louise, Charlotte og Victor deltager.

1.2. Dato for GF og regnskabs møde

Nov. Budgetmøde

Generalforsamling

Sep. Dato for generalforsamling enten den 28-29 eller 30 april 2025.

1.2.2 Valuar

1.2.3 Indkommende forslag

1.2.3.1 Forslag fra bestyrelsen

1.2.4 Beretning:

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 19.9.2024**

1.3: Foreningsfester

1.3.1 Fastelavnsfest

1.3.4 Sommerfest 24.8.2024, *sommerfesten var en succes. Beboerne var meget begejstret. Troels ønsker overslag over hvad hele sommerfesten har kostet.*

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

sep. TG har indhentet tilbud på at optage lån på 30 mill. til f.eks. udskiftning af vinduer. Når nuværende lån udløber om 10 år. Kan det nye lån dækkes af samme afdrag. Men der er flere muligheder.

Foreningen økonomi er rigtig sund, og igen i år kan man forvente at der kan afsætte til fremtidig vedligeholdelse.

3.2: Restanceliste

4: Breve til bestyrelsen

4.02 aug. Henvendelse vedr. beboere med uhensigtsmæssig adfærd på foreningens fællesarealer. Henvendelsen drejer som en lejer hos en andelshaver. AC kontakter andelshaver. TG beder Anna om at skrive til andelshaver.

Sep. AC har talt med andelshaver. AC følger op på om der er skrevet til andelshaver.

*4.03 sep. Henvendelse vedr. social hund/servicehund
Forenings advokat ser på sagen sammen med administrator.*

5: Gårdlauget

05.1 Nyt fra gårdlauget

05.01.00 retningslinjer for brug af gården

Aug., Louise oplyser at gårdlauget udarbejder retningslinjer for arrangementer i gården

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.

Maj. NL er sygemeldt, AC følger op hvem der ved noget på tegnestuen.

Juni Projektet er pt. strandet på at Clever har råderet over Midgårdsgade. Tegnestuen er i dialog med Clever.

Troels forslår, at der skrives til kommunen med vores undren over, at kommunen kan give vores vejareal (tidligere) til 3. part, uden at orientere foreningen. Hvilken betydning kan det have for foreningen hvis vi skal have containerne til f.eks. et byggeprojekt. Hvem skal vi så ansøge hos etc. Opgaven lægges over til gårdlauget eller administrator

Aug. AC har rykket flere gange for nyt i sagen. Morten har overtaget sagen fra Niels. AC følger op. Vi forsøger at få et møde med Morten. AC kontakter kommunen vedr. Clever råderet over Midgårdsgade.

*Sep. Der skal ansøges på ny, AC har bedt om redegørelse og tidsplan fra Tegnestuen.
Modtaget, det forventes af ansøgningen indsendes i uge 41 og hvis alt går vel færdigt produkt*

uge 23 i 2025.

5.3 Gårdlaugs generalforsamling

- Aug. Generalforsamling den 15/11-2024 kl. 17 med efterfølgende middag.
Charlotte og Anders genopstiller som bestyrelsesmedlem og Louise som suppleant.
ABL-forslag til Generalforsamlingen:
1: Troels stiller forslag om at forbinde vandhullerne i gården med hinanden, da nogen er mere regnfyldt end andre. Anders laver forslaget.
- Sep. *Indkaldelsen er udsendt.*

6: Vurdering og salg

6.1.1: Opsigelser,

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

7: Vedligeholdelse– Vedligeholdelsesudvalget

Drift

- Aug. Tilbud fra Brunata vedr. EED. AC forhører sig hos CEJ.
- Sep. *Beboerne har online adgang, det er åbenbart modulet med at vi sender ud til beboerne
Indsat fra Brunata
§ 14 og 15 vedrører varmemeforbrug.*

Især § 15 vedrører den oplysningspligt som bestyrelsen har overfor beboerne. Hver især opmærksom på stk. 3

Stk. 3. Fra den 1. januar 2022 skal der, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste varmfordelingsmålere, leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk varmemeforbrug eller aflæsninger af varmfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for fyringssæsonen.

Det er bestyrelsen som er forpligtet til at overholde ovenstående. Brunata har bare udviklet en service som gør at vi sender disse notifikationer ud til beboerne mod betaling.

- Sep. *Anna CEJ oplyser
Jeg har aftalt med Troels, at vi oplyser følgende på alle andelshavers opkrævninger:
Du kan følge dit forbrug via onlineløsningen hos ejendommens måler firma.
Adgangskode kan genbestilles hos administrator.
Punktet udgår.*

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 19.9.2024**

7.00.01 Maling af hovedtrapper

Juni 3 Trapper er malet. HP 25 udsat til efter sommerferien.

Sep. Opstart mandag den 4/10-2024.

7.00.03 Ny server til kameraer

Tilbud fra Makenet.

pris på en ny TVO server da den gamle vi har larmer, og man ikke kan skaffe reservedele til den.

Tilbudspris 23.200,00 ex moms,

Hertil skal tillægges 4-5 tekniker timer

Vi kan nok også skaffe den til "rack montage" til samme pris, men jeg har ikke toldmodighed til at afvente svar fra grossisten længere

Maj Nyt tilbud er ved at blive indhentet. De nuværende server er dem vi fik sat op i 2011, og skal udskiftes nu.

Juni Troels har indhentet endnu et tilbud, pris. for to stk. 68.718,75 kr. inkl. moms. Udvalget arbejder videre.

Sep. Troels og Anders har udarbejdet udbudsmateriale, som sendes til Makenet, Wiseiut (Peter Florman) Kibo sikring. AC sender ud.

7.1: Vej/gade og gård

7.2. Bygninger

7.2.1 Ventilation

April 13 mangler stadig at få udført fri adgang, Ac igangsætter arbejdet.

juni AC har lavet aftale med tømrer til om 3-4 uger. AC beder CEJ varsle, så formalia overholdes.

Aug. De sidste 10 andelshaver er varslet 1 gang og varsles igen til uge 35, hvor tømreren vil udbedre.

Sep. 9 lejligheder er udbedret, en mangler. AC følge op. Herefter udgår punktet.

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.

Maj TG og Loke taler sammen.

Juni TG informerer om 'Smartbeboer' app. Udvalget arbejder videre og systemet fremvises til særligt møde den 2. juli. hvis leverandøren kan den dag.

Aug. TG har talt med CEJ som samarbejder med to andre firmaer, som umiddelbart kan det samme. TG arbejder videre.

Sep. Der afholdes møde med CEJ vedr. deres snart beboere program. Deltager Troels, Anders og Loke.

7.2.3 Fugtmålinger i gulv vedr. Damp spærre

Aug. På hjemmesiden kan man downloade manual mm.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.9.2024

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.

Jan Cd med program modtaget. Anders Kigger på det.

Sep. *Anders er nu klar til at installere.*

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.

Aug. Udvalget har været ude at se på to forskellige døre. Cristina udarbejder et beslutningsgrundlag for de to døre, så der på næste møde kan træffes en beslutning.

Sep. *Cristina fremlager de to tilbud, som er næsten ens. Omkring 43.000 kr. inkl. Moms for to døre monteret. Dørene kan bestilles af beboerne løbende. Firmaet står for alt planlægning og montering.*

Cristina undersøger låsene på de to døre. Om låsene kan omstille, eller skal udskiftes og hvem der kan gøre det.

Beboerne vil overtage vedligeholdelsen af døren når den udskiftes, og døren vil indgå som en individuel vurdering.

7.2.9 Dele cykler, Rikke, Troels, Louise, Loke

Maj Møde i udvalget inden næste bestyrelsesmøde. Torsdag den 30.5.2024 kl. 17.00.-19.00

Aug. TG forslår at udvalget snart kommer videre.

Sep. *Punktet hænger sammen med smart beboere. Louise forslår at udvalget tager ud besigtiger forskellige cykler leverandører. Louise får aftalt en dato.*

7.3: Fælleshuset, udvalg Anders, Troels og Loke

7.3.1 Belysning

Jan. Alt belysningen skal gennemgås, udvalget arbejder videre.

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

Aug. Anders fremviste forslag til nye skinner med nye lamper til fælleshuset. Der indhentes 3 tilbud på den valgte lampe og skinne. Anders laver udbuds materiale Belysning i atriummet: der skal også findes en løsning på belysning, men inden skal der findes årsagen til at der kommer vand ind ved taget. AC kontakter tømmeren der har lavet taget.

Sep. *Pris for ny belysning: 15.500 kr. inkl. moms. Anders og Christoffer vil gerne montere dem. Bestyrelsen godkender.*

7.3.2 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.

Sep. *skal maling af lokalet sættes i gang? Bestyrelsen ønsker at afvente.*

7.00.05 Opvaskemaskine i fælleshus

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 19.9.2024**

Aug. Der skal indhentet et tilbud på ny maskine, med blødvands anlæg mm. kontra rep. og serviceaftale.

Sep. Afventer

7.00.06 Vand i fælleshus

Sep. Der er fuget rundt om de gamle faste vinduer, og så skal sedumen skæres fra så det ligger 10 cm fra velux vinduerne. Herefter må det vurderes og tiltagende var tilstrækkeligt.

7.4: Hotel-lejlighed

7.5: Vaskeri

Sep. Vaskemaskine 5 er defekt og skal udskiftes. Tilbud 35.000 kr. + moms inkl. montering. Maskinen har samme dimissioner og farve som nuværende. Bestyrelsen beslutter at maskine skal købe og opsættes hurtigst muligt.

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

Maj Cristina og Rikke har lavet oplæg som der arbejdes videre på. Der udsendes noget inden 1 juni.

Juni udsættes

Aug. Udvalget mødes hurtigst muligt.

Sep. Afventer

10: Personale

11: Eventuelt

11.01

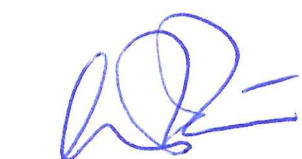
Marts Foreningen har modtaget nu tilladelse til kamera de næste 5 år. Troels ansøger om nummerplade kamera.

12: Behandling af personfølsomme sager.

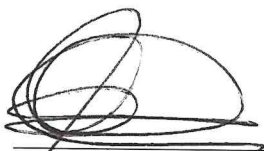
Således godkendt af bestyrelsen


Troels Glismann
Bestyrelsesformand


Løke Bennedsen
Næstformand


Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem

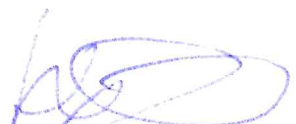
Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 19.9.2024**



Charlotte Arensbak
Bestyrelsesmedlem



Victor Solberg Agerskov
Bestyrelsesmedlem



Louise Jæger
Bestyrelsesmedlem



Cristina Lidia Klein
Bestyrelsesmedlem

PERSONFØLSOMME OPLYSNINGER, BEMÆRK TAVSHEDSPLIGT.