

# Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 20.9.2023

|              |                              |      |                                       |
|--------------|------------------------------|------|---------------------------------------|
| 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 Frøh 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 (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.

## 1: Møder og arrangementer

### 1.1 Bestyrelsesmøder/ andre møder

Bestyrelsesmøderne afholdes den 3. torsdag i hver måned.

*Næste møde onsdag den 11.9.2023 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

#### 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 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.
- Aug. Sagen er afsluttet med et forlig. Vi afventer foreningens advokat Preben Gamst slut notat.
- Sep. *Troels rykker for slut notat.*

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*

**4: Breve til bestyrelsen**

- 4.1 aug. Henvendelse fra medlem om mæglingssmøde med overbo.  
Loke og Troels tager kontakt.
- Sep. *Ny henvendelse fra den ene part vedr. betaling af selvrisiko. Bestyrelsen fastholder at andelshaveren skal betales selvrisikoen jf. foreningens vedtægter.*
- 4.2. sep. *Henvendelse over støj fra overbo.  
Beboere udvalget, Victor, Cristina, Louise og Loke. Loke laver en aftale med beboeren om besøg.*

**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.  
Gårdlauget Hothers Plads er stadig indstillet som "forsøg"
- April 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

## Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 20.9.2023**

- 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.

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.*

*Der skal laves en aftale med rådgiver, såfremt han ikke skal være en del af projektet.*

### **5.3 Gårdlaugs generalforsamling**

Aug. Generalforsamling i gårdlauget den 6. oktober.  
Forslag til planlagt vedligehold bedes fremsendt.

Sep. *Charlotte, Louise og Anders Ønsker at genopstille, Anders ønsker også at genopstille som formand. Bestyrelsen bakker op om dette.*

*Der stilles følgende forslag om planlagt vedligeholdelse*

*3-4 beboere arrangementer med Tag Tomat*

*Nye borde og bankesæt*

*Ombygning af skraldeskure*

*Nye planter til regnvandsbede.*

## **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          |



## **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.  
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.*

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.

## Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 20.9.2023

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.dk](mailto:gia@buhl-bonsoe.dk) 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 dørtелефonen

Aug. tilbud modtaget fra Makenet

Tilsvarende analogdørtелефonen: 17.900 kr. + moms pr. opgang

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

## 7.3: Fælleshuset, udvalg Anders, Troels og Anders

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.*

## 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: 1.494.504,000 kr. inkl. moms*

*Lars har set på andre løsninger, med nedgravet cykelparkering.*

### 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.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 20.9.2023**

9.2: \_\_\_\_\_ Nyhedsbreve  
Punkter til næste nyhedsbrev

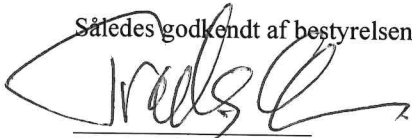
**10: Personale**

*10.01 AC rygproblemer (se note 4)*

**11: Eventuelt**

**12: Behandling af personfølsomme sager.**

Således godkendt af bestyrelsen



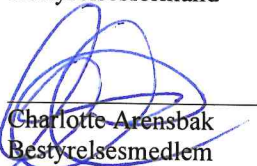
Troels Glismann  
Bestyrelsesformand



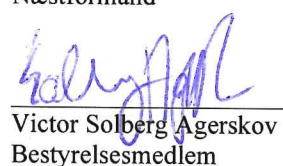
Loke Bennedsen  
Næstformand



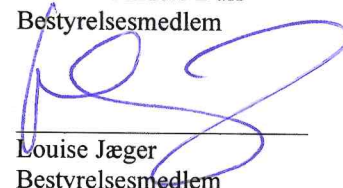
Anders Dürr  
Bestyrelsesmedlem



Charlotte Arensbak  
Bestyrelsesmedlem



Victor Solberg Agerskov  
Bestyrelsesmedlem



Louise Jæger  
Bestyrelsesmedlem



Rikke Frøh Korsgaard Møller  
Bestyrelsesmedlem