

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 21.8.2025

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	SA	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Louise Jæger	LJ	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
Afbud	Victor Solberg Agerskov	VSA	AB Lersøgaard (Suppleant)
X	Cristina Lidia Klein	CLK	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Henrik Ziegler	HZ	AB Lersøgaard (Bestyrelsen)
X	Narzir Azizi	NA	AB Lersøgaard (Suppleant)
X	Annika Christensen,	AC	AB Lersøgaard (Ejendomsmester)
Ikke indbudt	Anna Hedegaard	AH	Administrator CEJ
Ikke indbudt	Preben Gamst	PG	Advokat
Ikke indbudt	Jens Voergaard	JV	Rådgivende ingeniør. Bang og Benfeldt
Ikke indbudt	Paul Børling	PB	Vurderingsmand

Victor udtræder midlertidigt fra bestyrelsen fra 1. aug. Til 1. januar 2026 pga. udstationering. Henrik indtræder

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. Kl. 18.00

Den 18.9.2025: Cristina og Loke

Den 16.10.2025

Den 13.11.2025

Den 11.12.2025

Vedligeholdelsesmøde kl. 17.00

Den 4.9.2025: afbud Charlotte

1.2. Dato for GF og regnskabs møde

Budgetmøde

Generalforsamling

1.2.2 Valuar

1.2.3. Forslag fra bestyrelsen og indkommende forslag

1.2.4 Beretning:

1.3: Foreningsfester

1.3.1 Fastelavnsfest

1.3.2 Sommerfest.

1.3.3 Julefest/juletræstænding,

1.3.4 Julefrokost for de ansatte.

1.3.5 Samarbejdspartners julefrokost. Udskydes til 2026

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 21.8.2025**

- 1.3.6 Bestyrelsesmiddag med alle tre bestyrelser rigtig god ide, tages op i gårdlauget
1.3.7 Bestyrelsesdag for ABL Bestyrelse.
1.3.8 Jubilæums fest (100 år) den 14-16/8- 2026, planlægningen starter op efter sommerferien.

2: Øvrige aktiviteter i lokale området.

3: Økonomi/budget

3.1: Foreningens økonomi

3.2: Restanceliste

4: Breve til bestyrelsen

4.1 Henvendelse vedr. underbo. Note 1
Bekymrings rapport er indberettet.

4.2 Henvendelse om skimmelsvamp/kuldebro

Feb. Henvendelse fra beboere om skimmelsvamp pga. af kuldebro. AC anbefaler at vi få en rådgiver til beskrive hvad man skal gøre ved disse problemer. Her tænker jeg efterisolering etc. Derefter skal der tages stilling til om det er en foreningsudgift eller en individuel forbedring.

Juni AC har kontaktet Paul Børling for mini vejledning.

Paul udarbejder hen over sommeren.

Aug. AC rykker Paul

4.3 Henvendelse om støj fra overbo Note 4

Aug. bestyrelsen skal følge op på denne sag.

4.4 Henvendelse om uhensigtsmæssig adfærd i gården note 5

Aug. Cristina og Henrik kontakter parterne

4.5 Henvendelse vedr. stoppet faldstamme. Note 6

*Aug. Beboerne fremlagde sagen, Anna svare,
Akut nr. sættes i nyhedsbrev*

4.6 Henvendelse om udlån af lejet fælleshus til ikke andelshaver

Aug. sættes i nyhedsbrev

5: Gårdlauget

05.1 Nyt fra gårdlauget

05.01. Retningslinjer for brug af gården

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

Jan. Charlotte og Louise har udarbejdet noget til næste møde.

Feb. Udsættes til næste møde.

Maj Er lavet og udsendes inden næste møde så det kan gennemgås.

Aug. Loppemarked den 7/9-2025, storskrald aflåses.

05.01.01 Affald på gaden

Maj Dialog møde afholdt med Københavnskommune, Annika og Troels deltog. Flere forvaltningen var repræsenteret. Der er udfordringer om udførelsen på Borgmestervangen og muligvis også på Hothers Plads. I Midgårdsgade er udfordringen el-ladepladserne, men Morten fra Niels Lützens tegnestue oplyste at Clever har godkendt flytning af deres lade

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 21.8.2025**

stander. Der bør tages stilling til om der skal arbejdes videre med projektet trods de udfordringer der er med projektet. Og dermed ekstra omkostninger til rådgiver. Der er nok brugt omkring 500.000 kr. på projektet indtil nu.

Bestyrelsen ønsker at forsætte projektet.

Juni Gårdlauget beder Morten om at indhente ny overslags pris på de tre stationer, samt overslag budget for de øvrige opgaver der skal til for at komme i mål med projektet.

Så vi kan få et økonomisk overblik, til at træffe beslutning om projektet skal forsætte.

Aug. Nyt budget udkast er modtaget knap 6 mill. Vedtaget 4.7 mill.

Morten vurderer at der er 50% chance for at få godkendt projektet hos kommunen. Pga. der skal ændres i lokal planen for borgmestervangen, og der er usikkerhed om fjernvarme ledningen ligger hvor den er tegnet. Ud over det skal over 50% af gården beboere gå mere en 50 meter for at komme af med deres affald. Kommunen skal give dispensation for dette, hvilke er tvivlsom da vi med nuværende løsning overholder afstandskravene. Lersøgaard ønsker at der arbejdes videre med projektet.

5.3 Gårdlaugsgeneralforsamling

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.
I alt 2023	30 vurderinger
I alt 2024	29 vurderinger
Aug.	3
Sep.	2
Okt.	3
nov.	3
Dec.	1
I alt 2024	29 vurderinger
Jan	1
Feb.	3
Marts	3
April	0
Maj	
juni	3
juli	3
<i>Aug</i>	<i>3</i>

6.1.2 Vurderinger

maj Vurderingsholdet holder et møde med Paul, AC deltager.

Juni I stedet for at holde møde, skrives en mail til Paul om at vi gerne vil have fokus på om forbedringer er håndværksmæssigt korrekt udført. Viktor skriver til Paul. Udvalget ser på kursus i salg og vurdering. Og tilmelder sig.

Aug. 4 nov. Kl. 17-20, AC tilmelder dem der har lyst til at deltage.

7: Vedligeholdelse– Vedligeholdelsesudvalget

Drift

7.00.01 Maling af hovedtrapper

Nov. Lars og AC får mandat til at sætte yderlige trapper i gang så hvis det vurderes at de trænger, det kan også være de nederste etager eller plet reparationer.

7.00.04 Dørtelefon anlæg

Maj AC er ved at planlægge et møde med Widex for Slingerupgaard, og det møde kunne Lersøgaard evt. deltage i.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 21.8.2025**

- Vi har min. en opgang hvor man ikke kan ringe på, og flere fronter kan ikke skrues på ordentligt at skruebeslagene er ødelagt.
- Juni Møde afholdes den 3.6.2025. Anders og Troels aftaler et vedligeholdelsesmøde i august hvor andre muligheder også drøftes.
- Aug. Dørtelefon BV 20, kan ikke laves, uden at der skiftet kabel, og det er ikke sikkert at det hjælper.
Lås, adgang til Bv 12, problemer med signal til låseblikket, muligvis konstant strøm på. AD mener måske det kan være dørtelefonlægget.
Behandles på vedligeholdelsesmøde den 4/9-2025*
- 7.00.05 Ny internetudbyder.
- Maj Troels arbejder videre med Bahnhof som aftalt på generalforsamlingen.
- Juni En evt. opsigelse skal ske inden den 1/8-2025, TG skriver til parknet at vi overvejer at skifte udbyder på internetdelen. Men beholde Tv og fastnettelefon ydelser hos Parknet.
- 7.00.07 Nye adgangs brikker
- Juni hvad, hvor og hvornår?
Alle andelshaver skal have nye brikker, desfire. Troels og Anders bestille de nye brikker. AC forhører sig hos om Saniva om det nye vaskeri både kan læse Mayfire og desfire brikker. Alle nuværende brikker kan læse i det nye betalingssystem inkl. de gamle blå vaskeribrikker.
- Aug. de øvrige medlemmer i gårdlauget skal anbefales også at skifte til nye brikker.*
- 7.00.07 Faldstammer tilbud på at bore faldstammerne ud.
- Juni Bestyrelsen beslutter at AC indhenter tilbud på udboring af samtlige faldstammer.
- Aug. AC rykker*
- ### 7.1: Vej/gade og gård
- ### 7.2. Bygninger
- 7.2.1 Smart beboere app.
- Nov. TG opdaterede på status. Det forventes at kunne gå i dialog med "Smart Beboer" hen over
- Feb. Alle beboere brikker skal opgraderes fra Mirfare brikker til Desfire brikker. Der skal undersøges om alle vores adgange kan læse desfire
- Maj Status på hvilke adgange der skal opdateres? Og hvordan vi kommer videre.
Der er afholdt møder og stadig fremskridt i sagen.
- Juni Louise har skrevet til support med de mailadresser fra bestyrelsen der er forkerte, men har ikke fået svar. Louise skriver direkte til vores kontaktperson.
Adgang til hotel og fælleshus løses ved at opsætte Scantron tastaturer hvor den kode lejer modtager så skal indtastes.
- Aug. tilbud på software til skab, 52.560 kr. inkl. moms
tilbud på ny software til hotellet. 74.525 kr. inkl. moms
tilbud på ny software til fælleshus 21.656,25 kr. inkl. Moms
Troels sætter i gang
Smart beboere er kun app- baseret og der skal derfor tages stilling til hvordan de andelshavere der ikke har app kan booke mm.*
- 7.2.2 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 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.
- Sep. Anders er nu klar til at installere.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 21.8.2025

- Feb. AC sender kontakt oplysninger til Anders
Maj Er fremsendt til Anders, Anders arbejder videre.
- 7.2.3 Tilbud på døre ind lejlighederne
Maj Vedtægtsændringerne blev vedtaget på GF og foreningen kan nu komme videre med projektet.
Cristina har fremsendt informations skrivelse som skal godkendes. Skal lige forbi Preben, foreningens advokat.
Juni Brev er sendt til Preben som har fremsendt kommentar. Troels og Annika læser kommentar igennem, og Cristina laver skrivelsen færdig inden mandag.
Aug. Dør tilbud sendt ud, 29 har bestilt nye døre.
- 7.2.4 Dele cykler, Troels, Louise, Loke
Dec. Cykler er besigtigede og tilbud modtaget på en cykel. Mulighederne for leasing af cykler er også undersøgt.
Jan. TG og Loke forslår at vi arbejder videre med Jooll cykler, som er leasing. Det bookes i Smart beboere. Der arbejdes videre.
Juni De hardware løsningen er ret omkostnings tung, vil Troels gerne arbejde videre med en alternativ løsning.
Aug. ny løsning funder, behandles på vedligeholdelsesmøde
- 7.3: Fælleshuset, udvalg Anders, Troels og Loke**
- 7.3.1 Belysning
Maj Anders har fået de sidste dele til lyset og det opsættes snarest muligt.
- 7.3.2 Udvalget stiller forslag om et nyt loft i atriummet.
Maj. Bestyrelsen sætter arbejdet i gang, Anders har kontakt til tømrerfirmaet. Og herefter overgår projektet til Annika.
Juni Arbejdet er planlagt til uge 40-41-42
Aug. taget/vinduerne trykprøves med vandslange, så det kan vurderes om der skal skiftes vinduer.
- 7.3.3 Maling af fælleshus
Jan. Arbejdet sættes i gang når loftet er skiftet.
Aug. der males i samme periode, ønsker bestyrelsen at der blot males hvidt.
- 7.3.4 Vand ind i fælleshuset ved dør samt fra vinduer.
aug. Lars og Jimmi, lægger ny fuger om vinduerne.
Aug. taget/vinduerne trykprøves med vandslange, så det kan vurderes om der skal skiftes vinduer.
- 7.3.5 "branddøre"
Aug. skal de to døre, laves om til branddøre igen. Når de benyttes til ud og indgang ødelægges dørpumpe og gardiner
Bestyrelsen ønsker de to dage laves om til nøddøre.

7.4: Hotel-lejlighed

7.5: Vaskeri

7.6: Pladsen (Hothers Plads)

7.7: Varmecentral

7.7.1 Tilbud på nye ventiler til kælderen.

- Nov. Lars og Ac arbejder på at løse problemerne med cirkulationen. Og har i den forbindelse haft kontakt til et firma som har nogle ventiler der kan regulere ved at de "taler" sammen. Vi har aftalt besøg hos en ejendom i nærheden som har ventilerne monteret

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 21.8.2025

for at høre om deres erfaringer.

Pris. 426.000 kr. uden montering

Bestyrelsen bakker op om personalets arbejde med at finde en løsning, og det besluttes at personalet kan arbejde videre sammen med en rådgiver. AC kontakter Jens Voergaard fra Bang og Beenfeldt.

Juni Broen hvor vores gode tekniker Arne er ansat har udarbejdet noget tilsvarende, vi er i gang med at undersøge dette produkt nærmere.

Aug. Der er aftalt møde med Broen den 26.8.2025 om intelligente ventiler.

Maj Service af varmecentral

Ved service af centralen, blev det oplyst at CTS-anlægget ikke længere kan repareres hvis det går i stykker. Det må forventes at skulle udskiftes inden for 5 år. anslået pris omkring 300.000 kr. pr. central. (nu værende er ca. 10 år gammelt)

AC lufter tanker for Jens Voergaard fra Bang og Beenfeldt

7.8 Byggesager hos beboere

8: Projekter

8.1 Vinduesprojekt

Juni TG forslår at vi ser på vinduerne hos SLG og besøger tre forskellige vindues producenter. Bestyrelsen bakker op om dette.

Aug. Bestyrelsen har besigtigede vinduerne i Slangerupgaard og er enige om at arbejde videre med en tilsvarende løsning med Lersøgaard profil.

8.2 Altan projektet

Juni Altan udvalget har holdt først møde.

Aug. Beboere udvalget nedlægges og projektet overgår til bestyrelsen

8.3 Rådgiver

Juni Troels og Loke har holdt møde med Pålsson. Så vi kan få det materiale som de tidligere har lavet til os. Samt forsætte samarbejdet om altaner.

9: Kommunikation

9.1: Hjemmeside.

9.2: Nyhedsbreve

10: Personale

11: Eventuelt

*Aug. Foreningens 100-års jubilæum
Troels bestiller akrobater til optræden på den sorte plads
Der tages kontakt til event bureau*

12: Behandling af personfølsomme sager.


Således godkendt af bestyrelsen

Troels Glismann
Bestyrelsesformand


Loke Bennedsen
Næstformand

Afbud
Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem

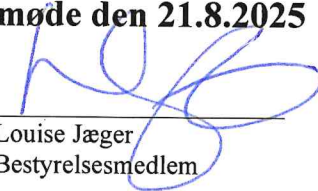
Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 21.8.2025**




Charlotte Arensbak
Bestyrelsesmedlem



Henrik Ziegler
Bestyrelsesmedlem



Louise Jæger
Bestyrelsesmedlem



Cristina Lidia Klein
Bestyrelsesmedlem