

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.6.2025

Sag:	AB Lersøgaard		
Sted:	Ejendomskontoret, Lersøgaard	Tid:	18.00
X	Troels Glismann	TG	AB Lersøgaard (Formand)
Afbud	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)
X	Narzir Azizi	NA	AB Lersøgaard (Suppleant)
X	Annika Christensen,	AC	AB Lersøgaard (Ejendomsfører)
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.

Næste møde den 19.6.2025 kl. 18.00

Juli- Sommerferie

Næste møde den 21.8.2025 kl. 18.00

Reception Annika?

<i>Ferie</i>	<i>28</i>	<i>29</i>	<i>31</i>	<i>32</i>	<i>33</i>	<i>34</i>	<i>35</i>	<i>36</i>
<i>Troels</i>				X	X	X		
<i>Cristina:</i>	X	X						
<i>Anders</i>						X	X	X

1.2. Dato for GF og regnskabs møde

Budgetmøde

Generalforsamling

1.2.2 Valuar

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 19.6.2025**

1.2.3. Forslag fra bestyrelsen og indkommende forslag

1.2.4 Beretning:

1.3: Foreningsfester

1.3.1 Fastelavnsmiddag, der er en mindre gruppe på Facebook, er i gang med at lave et udvalg til at afholde fastelavn. Bestyrelsen bakker op økonomisk hvis det er et arrangement for hele gården.

1.3.2 Sommerfest. 15.17 august, ingen har meldt sig at deltage i planlægningen. Bestyrelsen prøver at sende ud via CEJ og opslag i opgangene. De to andre foreninger inviteres til at være en del af sommerfesten, planlægning og deltagelse. Repræsentanter tager det med til næste gårdlaugsmøde.

Anders laver et opslag som sendes ud til alle medlemmer i alle tre foreninger. Og i opgangene. Er der ingen frivillige aflyses sommerfesten.

1.3.3 Julefest/juletræstænding,

1.3.4 Julefrokost for de ansatte.

1.3.5 Samarbejdspartners julefrokost. Udskydes til 2026

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.

AC har kontaktet Paul Børling for mini vejledning.

Juni Paul udarbejder hen over sommeren.

4.3 Henvendelse om støjgener Note 3

Maj

4.4 Henvendelse om støj fra overbo Note 4

Maj

4.5 Henvendelse om uhensigtsmæssig adfærd i gården note 5

Maj

4.6 Henvendelse vedr. stoppet faldstamme. Note 6

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.

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 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.

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
Maj	3
Juni	3
Juli	4
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

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.

6.1.2 Tilbud/reklame fra andet firma til at udføre vurderinger

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.6.2025

Juni Ikke aktuelt pt.

6.1.3 Sammenlagte lejligheder pr. opgang. jf. vedtægterne må de max være 3 sammenlægningerne pr. opgang.

*juni 1 sammenlagt lejlighed i opgangen findes i: 7 opgange.
2 sammenlagte lejligheder i opgangen findes i: 10 opgange.
3 sammenlagte lejligheder i opgangen findes i: 7 opgange.*

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 Slangstrupgaard, og det møde kunne Lersøgaard evt. deltage i.

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.

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..

7.00.06 Air-con serverrum

Juni Air-con i serverrummet, skal snart udskiftes. Er det nødvendigt med en air-con i serverrummet? Der skal ikke længere laves service på den. Og den må holde så længe den kan.

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.

7.00.07 Faldstammer tilbud på at bore faldstammerne ud.

Juni Bestyrelsen beslutter at AC indhenter tilbud på udboring af samtlige faldstammer.

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

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.6.2025

modtager så skal indtastes.

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 kontaktede 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.
- 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 skrivelserne færdig inden mandag.*

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.*

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*

7.3.3 Maling af fælleshus

- Jan. Arbejdet sættes i gang når loftet er skiftet.

7.4: Hotel-lejlighed

7.5: Vaskeri

- Der er indhentet tilbud på nye maskiner til hele vaskeriet. Bestyrelsen godkender tilbuddet og AC sætter arbejdet i gang.
- Maj Ombygningen af vaskeriet er planlagt til uge 25-26, Troels efterlyser plan over placering af vaskeminer mm.
Der skal varsles nu om at vaskeriet lukkes ned i de to uger.

7.6: Pladsen (Hothers Plads)

7.7: Varmecentral

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 19.6.2025

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 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.

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.

8.2 Altan projektet

Juni Altan udvalget har holdt først møde.

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

Punkter til næste nyhedsbrev

Borde og bænke

Udvalg, vindue og altan

p-plads børnecykler. Der skal strammes op, der er for mange cykler som ligger og flyder på gårdens stier.

Fælde træer

10: Personale

10.1 Lærling

Juni Kontrakt er underskrevet.

Morgenmad med deltagelse fra bestyrelsen. AC undersøger den præcise dato.

10.2 Ferie afløsning

Lars	24	25	26						
Annika				27					
Jimmi Lærling				27	28				
Thomas					28	29	30	31	

Vi finder afløsning i de første 5 uger for Lersøgaard

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 19.6.2025**

10.3 jan. Annika har 25-års jubilæum den 1. august 2025.

Feb. Der er afsat 25.000 kr. til fejring af Annika 25-års jubilæum.

Juni AC planlægger en reception Her skal stå en dato! Samt hvem der inviteres.

11: Eventuelt

Juni Borde og bænkesæt er meget klisteret ved HP 23, Lars ser på det efter sin ferie.

12: Behandling af personfølsomme sager. Note 6

12.0 Maj En andelshaver har anlagt sag mod CEJ og foreningen.

Juni Sagen er trukket tilbage af andelshaver og punktet lukkes.

Således godkendt af bestyrelsen



Troels Glismann
Bestyrelsesformand



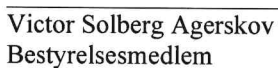
Loke Bennedsen
Næstformand



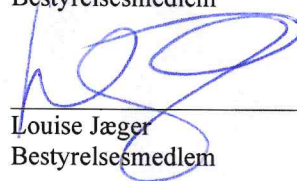
Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem



Charlotte Arensbak
Bestyrelsesmedlem



Victor Solberg Agerskov
Bestyrelsesmedlem



Louise Jæger
Bestyrelsesmedlem



Cristina Lidia Klein
Bestyrelsesmedlem