

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 16.10.2025

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)
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

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. 17.30

Den 13.11.2025 kl. 17.30

Den 11.12.2025 kl. 17.30

Møde vedr. støjpulje

Den 6.11.2025: deltager Annika og Troels

Vedligeholdelsesmøde kl. 17.30

Fastsættelse af næste møde.

Møde med andre andelsboligforeninger

Den 25.9.2025 kl. 17.00

Godt møde, Lersøgaard er vært til næste møde: TG fremsender datoer i januar

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

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 16.10.2025**

- 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
- 1.3.6 Bestyrelsesmiddag med alle tre bestyrelser rigtig god ide, tages op i gårdlauget
- 1.3.7 Bestyrelsesdag for ABL Bestyrelse. *Dato sat til den 25.4.2026, AC bestiller bord til det glad vanvid.*
- 1.3.8 Jubilæums fest (100 år) den 14-16/8- 2026, planlægningen starter op efter sommerferien. *Louise har talt med Flex event, og der aftales møde ultimo nov. Cirkus Artisterne bestilt.*

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.

Okt. Vejledning modtaget og kan sendes ud til alle andelshaver. Sendes til bestyrelsen til godkendelse inden.

4.5 _____ Henvendelse vedr. stoppet faldstamme. Note 6

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

Sep. Ny henvendelse fra andelshaverne

Beslutningen fastholdes, foreningens advokat svarer.

Okt. Mail sendt til andelshaver. Punktet udgår.

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.

Sep. Ordensreglerne for gårdlauget lægges på hjemmesiden. Louise gensender oplæg til retningslinjer.

Okt. Gårdlauget har besluttet, at der ikke er behov for yderlige ordensregler, da det kun er Loppemarkeder, der gives tilladelse til af arrangementer i gården. Punktet udgår.

05.01.01 _____ Affald på gaden

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 16.10.2025**

- 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.
- 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.
- Okt. *Forsøgt affaldspunkterne evalueres her i vinter og Niels anbefaler at man udskyder ansøgning til marts 2026. Gårdlauget har besluttet at tage projektet op igen til januar. Beslutes det at genoptage projektet, skal revideret budget godkendes i de tre foreninger på en generalforsamling.*

5.3 Gårdlaugsgeneralforsamling

Sep. Indkaldelse til gårdlaugs GF

Okt. *GF den 20/11-2025, Anders, Charlotte og Louise vil gerne genopstille til gårdlauget. Heimdahlsborg repræsentant ønsker ikke længere at deltage. Om de kan stille med en ny repræsentant, er uvist.*

5.4 Arrangementer i gårdlauget

okt. *31.10.2025 Halloween arrangement
1.12.2025 juletræstænding*

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 16.10.2025**

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
Aug	3
Sep.	0
Okt.	0

6.1.2 Vurderinger

Sep. Cristina følger op hos Poul

Okt. *Mail er ved en fejl ikke sendt til Paul. Cristina følger op.*

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.

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 dørtelefonanlægget.

Behandles på vedligeholdelsesmøde den 4/9-2025

Sep. BV 12, Peter Florman er i gang med at se på igen. Hvis problemet ikke kan løses, skal vi så løse det ved at give beboerne fysiske nøgler igen.

Okt. *Problemet er endeligt løst og skyldes for lille # på kablet fra loftet, problemet er løst ved at bruge to leder ned til slublikket.*

7.00.05 Nye adgangs brikker

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.

de øvrige medlemmer i gårdlauget skal anbefales også at skifte til nye brikker.

Aug.

Sep.

Udsætte lidt med udskiftningen af brikker.

7.00.07

Faldstammer tilbud på at bore faldstammerne ud.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 16.10.2025

- Juni Bestyrelsen beslutter at AC indhenter tilbud på udboring af samtlige faldstammer.
Sep. Vedtaget på vedligeholdelsesmødet. Bestilt afventer tidsplan, der laves en opgang pr. dag, og der skal være adgang til samtlige lejligheder.
Okt. varsling udsendes i uge 42, med 3 ugers varsel

7.1: Vej/gade og gård

- Okt. Porten/BV 14, er defekt og har stået åben i en uge.
Vi afventer tilbud fra to leverandører. Formentlig skal der ny styring og pumpe på. Den gamle er formentligt ca. 20 gammel.
Tilbud på ny automatik
Assa Abloy: 29.800 kr. + moms
Afventer yderligt tilbud fra andre firmaer
Tilbud på ny serviceaftale med Ishøj hegn: 12.000 kr. + moms pr. service besøg. Anbefales 2 besøg årligt.
AC er ved at undersøge om det er lovpligtigt med service årligt.
AC sætter nødvendigt i gang.*

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 hardware til skab, 52.560 kr. inkl. moms
tilbud på ny hardware til hotellet. 74.525 kr. inkl. moms
tilbud på ny hardware til fælleshus 21.656,25 kr. inkl. Moms
Troels sætter i gang
Smartbeboere er kun app- baseret og der skal derfor tages stilling til hvordan de andelshavere der ikke har app kan booke mm.
Sep. Arbejdet er sat i gang.
*Okt. Det er ikke muligt at opkræve for hotel og fælleshus via vaskerisystemet, så det ville være dejligt hvis Smart beboer snart kom i drift.
Pt. sendes opkrævningerne manuelt ind til CEJ, som så manuelt lægger dem ind i systemet.
Kontrakt på SmartBeboer sendt til Preben Gamst.*

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.

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 16.10.2025

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.
- Sep. Opmåling af døre den 22 og 23/9.

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 Da hardware løsningen er ret omkostnings tung, vil Troels gerne arbejde videre med en alternativ løsning.
- Aug. Ny løsning fundet, behandles på vedligeholdelsesmøde
- Sep. Der afholdes møde hurtigst muligt. Forslag om 4 cykler. Loke prøver at finde nogle løsninger, leasing løsning og købe. Skab til batterier bestilles først når størrelserne på batterierne kendes. Anders ser på skabe.
- Okt. intet nyt*

7.2.5 Screening for solceller

- Okt. TG har søgt en pulje om screening for solceller, som vi har fået bevilliget. Holmsgaard er udvalgt af kommunen til Screeningen. Holmsgaard har været forbi d.d. og set på forholdene.*

Rådgiver kontakt fremsendt.

Udgifter: 50% skal betales af foreningen 50% betales af kommune. Samlede udgift 40.000 kr.

7.2.6 Ny lås på cykelskur

- Okt. Låsen til cykelskuret er defekt og kan ikke laves. Generelt er "låsehovederne" begyndt at gå i stykker. Vi har fået skiftet mindst 1 og har endnu et som er i stykker ud over det til cykelskuret.*

Tilbud:

løsning 1: Sensolock 6.011 kr. + moms & montering.

løsning 2: Evolock 9.974 kr. + moms & montering.

AC bestiller løsning to til cykelskuret og til storskrald hvis muligt samt et nyt løst hoved til en hængelås.

7.3: Fælleshuset, udvalg Nasir, Anders, Troels og Loke

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.
- Sep. tilbud på nye vinduer modtaget.
Tråldteck loft hvis Rockfon ikke kan monteres som eksisterende loft.
Vinduerne skiftes hvis der ikke findes nogen anden årsag. Med automatisk åben/luk på alle vinduerne.
AC kontakter Logik
- Okt. Desværre har det vist sig at der er noget mere vådt end vi frygtet, og tagpladerne er fyldt medskimmelsvamp.
Vi er i gang med at indhente tilbud på nyt tag. Alle bookinger resten af året er aflyst.*

Andelsboligforeningen Lersøgaard, Referat Bestyrelsesmøde den 16.10.2025

Tilbud modtaget:

Georgsen APS

574.375 kr. inkl. moms

Roos Byg

427.500 kr. inkl. moms

Logik

653.750 +90.500+78.700 kr. inkl. moms

Bestyrelsen beslutter at arbejde videre med Roos Byg, AC tager kontakt og giver de to andre bydende besked.

Der afholdes byggemøde når der er åbnet ved toiletvæg.

7.3.3 Maling af fælleshus

Jan. Arbejdet sættes i gang når loftet er skiftet.

Sep. Der males hvidt, i en vaskbar farve.

7.4: Hotel-lejlighed

Sep. Loke, Louise og Anders er på inventaret.

7.5: Vaskeri

Okt. Spørge Nortec om de har skilte med chance maskiner

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 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.

Sep. tilbud modtaget og accepteret på vedligeholdelsesmøde, dog skal vi lige have tilbud på installering.

Møde afholdt med Broen, Arne og Dennis. Der skal opsætte dobbelt ventiler, så afventer opdateret tilbud.

Ud over det skal der trækkes strøm og data kabel, og de nye ventiler skal monteres af vvs.

Lars og Ac arbejder videre.

Okt. Opdateret tilbud modtaget, vi er i gang med at få et overblik over projektet.

Aftalt møde for tilbud på udførelsen af udskiftningen af ventilerne den 22.10.2025

Forventet pris for en halv ejendom 400.000 kr.

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

Sep. AC indhenter tilbud på service af CTS-anlæg hos Broen, så "begge" systemer styre af samme firma.

Okt. Afventer

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.

Sep. Nazir beder tre fabrikanter om at lave et prøvevindue. Ordrup, Ideal combi, outline.

Greb med bremse

De øverste skal åbne ud, top hængt

Børnesikring på de store fag

Udluftning ventil

Alu/træ

3 lag vinduer

Hvis muligt, hvid imellem glassene

Farve Brun/ hvid

Okt. Vinduesproducenten Outline, har udtrykt interesse i at præsentere deres produkter i deres showroom i Brøndby. Outline tilbyder at fremstille en vinduesprøve, hvis ønsket. Dette tilbud er uforpligtende og uden beregning. Bestyrelsen vil gerne på se vinduerne, men afventer lige, møde med kommunen om støjpulje.

8.2 Altan projektet

Juni Altan udvalget har holdt først møde.

Aug. Beboere udvalget nedlægges og projektet overgår til bestyrelsen

Sep. Beboere udvalget har holdt møde med MinAltan, og der er bedt om et tilbud på 50 altaner, 100 altaner etc. Og tilbud

Altandk, Balco, er inviteret til 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.

8.4 Støjpulje

Okt. TG har ansøgt om støtte i støjpuljen, og foreningen er inviteret til dialogmøde i Støjpuljen møde aftale til den 6/11-2025 Annika og Troels deltager.

9: Kommunikation

9.1: Hjemmeside.

9.2: Nyhedsbreve

10: Personale

Sep. Jimmi har ikke afleveret nøgler og arbejdes tøj, hvad gør vi? Opsigelsen sendes igen, rekommanderet, hvor nøgler også skal afleveres. Cristina ringer til Jimmi.

Okt. Det er ikke lykket Cristina at få kontakt til Jimmi og nummeret er nu nedlagt. Ac laver en oversigt over steder hvor der skal skiftes låse.

10.01 Nye computer

Andelsboligforeningen Lersøgaard, **Referat Bestyrelsesmøde den 16.10.2025**

Okt. Vi har haft eftersyn på kontorets computer. Status er at den lille bærbar nu har en alder hvor den skal skiftes. (med de skavanker som medfølger) vi er blevet anbefalet en af Simpelsoulotion. Som også har anbefalet en computer til AC. Må de to computer indkøbes? Ok til computer til Lars, AC skal se om hun kan finde en billigere model.

11: Eventuelt

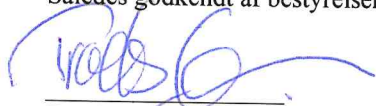
Aug. Foreningens 100-års jubilæum den 15+16/8-2025
Troels bestiller akrobater til optræden på den sorte plads
Der tages kontakt til event bureau

Sep. Louise kontakter eventbureauet. Aftaler evt. møde med dem den 16.10.2025

Okt. Møde aftales med Flex event.

12: Behandling af personfølsomme sager.

Således godkendt af bestyrelsen


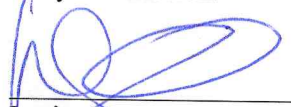


Troels Glismann
Bestyrelsesformand

_____ Afbud
Loke Bennedsen
Næstformand



Anders Dürr
Bestyrelsesmedlem


Charlotte Arensbak
Bestyrelsesmedlem
Henrik Ziegler
Bestyrelsesmedlem
Louise Jæger
Bestyrelsesmedlem
Cristina Lidia Klein
Bestyrelsesmedlem