

A/B Tre Falke

Grundtvigsvej 36 – 44 Falkoner Allé 10 1864 Frederiksberg C

Referat af Bestyrelsesmøde 13. januar 2026 + gennemgang af vedligeholdelsesplan v. Kenneth Christensen VVS A/S d. 21. januar 2026.

- A.** Valg af referent
- B.** Fastsættelse af næste bestyrelsesmøde
- C.** Viceværtens rapport
- D.** Fastsættelse af ansvarlige for kontakt@abtfrefalke.dk mailen for november og december
- E.** Driftsopgaver
- F.** Gennemgang af vedligeholdelsesplan v. RKW Rådgivning
- G.** Gennemgang af vedligeholdelsesplan v. Kenneth Christensen VVS A/S

På mødet deltog: Vicevært, (Kent) Jonina Nonghinthirath, Julie Lanser, Liv Jacobsen
Anna Jensen, Yasemin Avci, Jakob Thye

På gennemgang af vedligeholdelsesplan v. Kenneth Christensen VVS A/S: Jonina Nonghinthirath, Julie Lanser, Liv Jacobsen, Anna Jensen, Jakob Thye

- A.** Anna Jensen
- B.** Møde om vedligeholdelsesplaner: 10. Februar 2026 kl. 18.30 på Maude's
17. Marts 2026 kl. 18.30 på Maude's

C. Viceværtens rapport

- i. Defekte lamper i flere opgange. Lampeproducenten afholder udgifter for lamper, men ikke for montering. Der træffes beslutning om, at foreningen afholder udgifterne for genmontering af de nye lamper
- ii. Vinduer på bagtrapperne nr. 36 og 38. Kent har fjernet kondens på disse vinduer mhb. Forebyggelse af mug. Nb. Vinduesspær (ventilation) må IKKE lukkes af andelshavere - skal stå åbne.
- iii. Dørmåtter. Nye er indkøbt af Kent. Ekstra dørmåtte i stuen.
- iv. Kent videresender alle dokumenter fra forsyning mm. til ab@trefalke.dk
- v. Kent laver årsrapport vedrørende mangler (manglende tømningerne ect.) i forbindelse med renovationsarbejder.

D. Fastsættelse af ansvarlige for kontakt@abtfrefalke.dk mailen for januar og februar

- i. Anna og Liv

E. Driftsopgaver

- i. Bestyrelsens medlemmer er ansvarlige for at skrive til administrator mhb. på udbetaling af bestyrelseshonorar.
- j. Valuarvurdering 2026: Der opsættes et møde med valuar med bestyrelsen.
- k. Kents ansættelseskontrakt, aftale med DEAS og aftale med San Marco bliver uploaded i DEAS' system.
- l. Generelt. Alle projekter vedrørende induktionskomfur (køkkenrenovering mm.) skal sættes på hold, indtil der er blevet udskiftet el, således vi har den rette kapacitet.

F. Gennemgang af vedligeholdelsesplan v. RKW Rådgivning

- i. Generelt har vi en ejendom som trænger til renovering af tekniske installationer, brandsikring, vinduer (to veje - levetidsforlænge eller udskiftning).
- j. anbefaling for at andelshavere fremadrettet skal have godkendt byggeprojekter af bestyrelsen, og der skal være en generel standard/standard for byggeprojekter og korrekt udførelse.
 - a. Generel onboarding til nye andelshavere.
 - b. Der skal udarbejdes en manual/vejledning til bestyrelsen, hvordan sådanne sager skal håndteres.
- k. Gevinster ved at udføre store projekter samtidig, f.eks. el, vand, varme ect.
- l. anbefaling til at prioritere installationer først i vedligeholdelsesplanen.
- m. Vinduernes levetid kan forlænges ved renovation inden for den nærmeste årrække.
 - a. Såfremt dette ikke gøres inden for den nærmeste årrække, ser man sandsynligvis ind i en udskiftning i stedet
- n. San Marco: Bestyrelsen skal kræve dokumentation for rensning af udsug
- o. Opvarmning af bagtrapperne (lille radiator i forbindelse med renovering af varme mm.) lille tørtræk ud med en lille radiator.
- p. Facader + vinduer sammen
 - a. Nødvendigt at 'bundle' for at det bliver billigst og lettest muligt
- q. Installationsprojekter sammen

G. Gennemgang af vedligeholdelsesplan v. Kenneth Christensen VVS A/S

- a. Fast pris forudsætter gennemgang af alle lejligheder mhbp. Endelig pris
 - i. Fotodokumentation af alle lejligheder
 - ii. Estimat på EL-delen, tidesimat cirka en lille måned
- b. Prioritering:
 - i. Elinstallationer skal udskiftes med henblik på gas afskaffes
 - 1. Evt. kan tavler i de individuelle lejligheder skiftes separat og afholdes af andelshaver (7.500-8.000) kr. Således udgås der udfordringer med, at nogen allerede har fået udskiftes tavler.
 - ii. Vand installationer: Alle synlige rør udskiftes, som er galvaniseret 0 i kobber
 - 1. Andelshaver er selv ansvarlig for at udskifte blandingsbatterier, såfremt de er galvaniseret + kobber

- 2. Vandrette rør i kælderen skal udskiftes (ej blevet udskiftes) – til rustfrit stål
 - iii. Fjernelse af gamle gasrør + brandsikring efter nedlukning af gas.
- c. Vil køre flere el-projekter og vand stationer separat
 - i. Anbefaling fra denne entreprenør
 - 1. Tidsestimat på ½ år for el- og vand installationer
 - 2. Ikke økonomisk besparende, at udføre arbejderne samtidig efter denne entreprenørs vurdering.
 - 3. Denne entreprenør kan også stå for varme installationer
- d. Bestyrelsen forslår at der indsamles billedmateriale af varmeinstallationer samtidig med der foretages indsamling af det resterende materiale.
 - i. Foreslår at dette lægges sammen med vinduesudskiftning
 - ii. Isolering af brusninger + udskiftning af meget gamle radiatorer (på baggrund af VVS'ers vurdering)
 - iii. Inkludering af 4. sal vedrørende frysninger af rør i køkkener
- e. Kan evt. også være behjælpelig med at udfærdige retningslinjer til brug for bestyrelsen i forbindelse med godkendelse af fremtidige byggeprojekter.
- f. Forslag om at basere vand pr. person fremadrettet.
 - i. Estimat hos restauranten
 - ii. Billigere og meget nemmere end målere – dyre omkostninger til beregninger + vedligehold og kontrol af vandmålere

H. Opsummering – bestyrelsen

- a. Elinstallationer + vand er noget der skal tages hånd om hurtigst muligt
- b. Varme + vinduer er fremtidige projekter
- c. RKW Rådgivning kan vende tilbage med en alternativ vedligeholdelsesplan.