

Referat fra bestyrelsesmøde 10. december 2025

Referent:
Anne Kirstine Winding
E-mail:
awi.AAB28@aab.dk

Mødedato: 10. december 2025 18:00
Mødested: Ejendomskontoret
Til stede: Annette, Rafiq, A.K.
Fra AAB: Martin & Sylvester
Afbud: **Viola, Hanne, Deia, Jannis**
Næste møde: 13. januar 2026

Sagsnummer: 28

Dokument nummer:
D2025-524095

Dato
10. december 2025

Dagsorden

1. Formalia (18.00):

Valg af ordstyrer samt referent & godkendelse af dagsorden. Martin Stenz (driftsleder) deltager. *Mulighed for at bestille mad*

2. Asbestfund i kælderen (18.10)

Der er fundet brud på asbestisoleret rør i kælderen. På mødet gives status på undersøgelser, og plan for opfølgning drøftes med udgangspunkt i oplæg fra driftsleder.

3. Væggelus (18.25)

Der har været skadedyrsbekæmper i flere lejligheder d. 27. november for at forsøge at identificere ramte lejligheder og sikre, at der ikke er områder, hvor væggelusene ikke behandles. Driftsleder giver status på denne bekæmpelse.

4. Status fra driften (18.35) (bilag)

Martin giver status på igangværende sager og opgaver hos driften.
- Gennemgang af listen med driftsopgaver

Pause med mad (18.50)

~~5. Serviceaftale (19.10)~~

~~Skal forhandles i december og godkendes pr. 1. januar.
Martin fremsender udkast til serviceaftale inden mødet.~~

6. Beslutningspunkter 19.30 (bilag)

- Støj fra festlokale
- Handicapparkeringspladser og reserveret elladeløsning – bilag svar fra jura
- Udlejning af festlokale mellem jul og nytår – hhv. 26/27. december og 31. december

- Nedsættelse af julefrokostudvalg – afholdes 16. januar.
- Ladeløsning til el-biler
- Erhvervslokaler, herunder udlejning til Iboos af ledigt erhvervslokale samt evt. omdannelse til klublokale
- Andet

Pause (20.00) Martin og Kim får fri 😊

7. Evaluering af mailbeslutninger og orientering (20.10)

Hvordan skal vi håndtere sager mellem møderne? Særligt de, der ikke har stillet nok til at sende sms – f.eks. beslutning om hvorvidt festlokalet må udlejes mellem jul og nytår.

8. Rapportering fra udvalg (20.25)

- Organisatorisk udvalg
- Klubber – herunder fitnesslokale
- Festudvalg – herunder nyt om julefest
- Kommunikationsudvalg
- Økonomiudvalg

9. Status på bestyrelsesopgaver (20.40) (bilag)

Med udgangspunkt i listen gives status på bestyrelsesopgaver.

- Venteliste til kælderrum
- Kunst og vaskerier
- Repræsentantskabsmøde november
- Forsinkede opgaver (oplæg eftersendes/fremlægges på møde)

10. Punkter til kommende møder. Hvilke vil vi prioritere?: (20.50)

- Besøg fra afdelingsrådgiver
- Biodiversitet (januarmøde) – Se Utterslev Torvs løsning.

11. Eventuelt (20.55)

Referat

1. Formalia (18.00):

Annette er valgt som ordstyrer, AK skriver referat. Dagsorden er revideret.

2. Asbestfund i kælderen (18.10)

Der er fundet brud på asbestisoleret rør i kælderen. På mødet gives status på undersøgelser, og plan for opfølgning drøftes med udgangspunkt i oplæg fra driftsleder.

Martin har været i kontakt med Styrelsen for Patientsikkerhed. De kræver en kommunal henvendelse. Kommunen ønsker ikke at gå ind i sagen, da det ikke er en kommunal bygning. Arbejdstilsynet har været på besøg og udformer en rapport på baggrund af besøget.

Opgaven er givet videre til Alex Hocke fra AAB's byggeafdeling, da der er faglighed + økonomi til håndtering af sagen. Der er bestilt stikprøvekontrol, og den videre proces afhænger af, hvad stikprøverne viser. Byggeafdelingen er ved at afklare historikken, og hvornår lækken er sket.

Annette er ved at behandle forretningsføreraftale med Alex Hocke, Rafiq, Annette og Martin mødes torsdag kl. 18-19 og gennemgår aftalen.

Bestyrelsen fremsender en liste til Kim over prioriterede lokaler til stikprøvekontrollen.

Det besluttet, at der sættes stop for tilgang til kældrene – bl.a. ift. klubberne, kunst i vaskerierne samt bilejemål.

Bestyrelsen besluttede, at der udarbejdes et brev til beboerne, som udsendes enten pr. mail eller fysisk. Her skriver vi, at der udføres stikprøver. Martin udarbejder udkast og sender forbi bestyrelsen.

3. Væggelus (18.25)

Der har været skadedyrsbekæmper i flere lejligheder d. 27. november for at forsøge at identificere ramte lejligheder og sikre, at der ikke er områder, hvor væggelusene ikke behandles. Driftsleder giver status på denne bekæmpelse.

Der er behandlet i alle lejligheder på nær 2, den ene er gået til jura, den anden er gået til boligsocial indsats. En af de mistænkte er kilden.

Jf. planen er der planlagt 2 sprøjtninger, hhv. en sprøjtning i december og i januar.

Der er undersøgt 15 lejemål, behandlet 9 lejemål, 4 steder kræver ikke behandling, og der er igangsat indsats vedr. 2 lejemål. Der er anvendt en tilgang, hvor det sikres, at problemet ikke breder sig.

Pause med mad (18.50)

4. Status fra driften (18.35) (bilag)

Martin og Kim giver status på igangværende sager og opgaver hos driften. Gennemgang af listen med driftsopgaver:

- Hastighedsbegrænsning: Martin foreslår, at der etableres samme slags bump, som der findes på Parkstykket. Derudover foreslås det fortsat, at der overvejes at male et fodgængerfelt eller lignende.
- Frederikssundsvej 116B: Krav om byggetilladelse, brandtilladelse og reetablering ved fraflytning. Skal igennem ejendomsmægler. Annette går i dialog med Iboos.
- Frederikssundsvej 116A: Sagen om omdannelse er blevet tabt i AAB. Der følges op ift. AAB's håndtering af den sag. Det vil koste 100-250.000 kr. og tage 3-12 måneder. AK undersøger, hvad prisen skal

være, hvis det ikke kræver en byggetilladelse, samt om det kan gøres uden at renovere.

- Besættelse af stilling på ejendomskontoret: 27 ansøgere, 3 udvalgt. Der indkaldes til ansættelsessamtaler i uge 51. Rafiq, Martin & Kim deltager, vi foreslår, at der deltager et bestyrelsesmedlem mere.
- Økonomisk overslag for fitnessrum skaffes. Sylvester undersøger en løsning med genvekslingsvarme + skimmelsanering. Der er håb om, at det kan holdes under 50.000 kroner, men intet igangsættes før der er asbestundersøgt.
- Ventilation i festlokalet: der undersøges samme løsning som fitnessrummet. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at løsningen skal kunne sikre, at vinduerne ikke åbnes for meget for at sikre mod støjgener. Der er derudover fugt i rummet. Bestyrelsen ønsker, at der opsættes akustikplader, samt at det undersøges, hvorvidt der er nogle løsninger på støj (sluk af anlæg eller al strøm ved larm). Derudover opsættes kommunikation i festlokalet og udleveres med nøglen. Der arbejdes med en selv-book-løsning til festlokalet.
- Betalingskort: Det er svært at oprette. Det foreslås derfor, at vi anvender en løsning, der hedder acubiz – hvor man selv kan uploade kvitteringer og få refusion, hvor Martin godkender. Martin skaffer bestyrelsen adgange.
- Retssagen er aflyst pga. forlig.

5. Serviceaftale (19.10)

Martin fremsender aftalen. Punktet udskydes og sendes i udvalg som mødes d. 7. januar kl. 9, hvorefter forslag fremsendes til bestyrelsesmødet.

6. Beslutningspunkter 19.30 (bilag)

- Handicapparkeringspladser og reserveret elladeløsning – bilag svar fra jura. Der kan laves to tillægspladser ved affaldsskuret på Parkstykket. Derudover kan der laves en plads på motorcykelparkeringspladsen på Tværvangen. Derudover kan der laves ekstra pladser på hjørnet. Martin laver overslag på handicappladser. El-scooter-opladning vender vi tilbage til.
- Udlejning af festlokale mellem jul og nytår – hhv. 26/27. december og 31. december – godkendt. Vi aftaler udlejningsvilkår med Kim.
- Nedsættelse af julefrokostudvalg – afholdes 16. januar – AK & Rafiq, antal deltagere afklares og sted til middag bookes.
- Ladeløsning til el-biler – vi tager den på afdelingsmøde. Martin undersøger muligheden for, at vi kan bruge andre firmaer.
- Martin oplyste, at Iboos' evt. leje af tilstødende erhvervslokale skal gå igennem ejendomsmægler.

Pause (20.00) Martin og Sylvester får fri 😊

7. Evaluering af mailbeslutninger og orientering (20.10)

Hvordan skal vi håndtere sager mellem møderne? Særligt de, der ikke har nok til at sende sms – f.eks. beslutning om hvorvidt festlokalet må udlejes mellem jul og nytår. Punktet skubbes til januarmødet.

8. Rapportering fra udvalg (20.25)

- Organisatorisk udvalg
- Klubber – herunder fitnesslokale
- Festudvalg – herunder nyt om julefest
Julefesten var en succes. Der var både mange voksne og børn og hyggeligt med pynt og klippe-klistre. Der var dog få bestyrelsesmedlemmer, hvilket AAB 27 har kritiseret. Billeder fra festen lægges på hjemmesiden med referatet. Det aftales, at punktet fastelavn sættes på januarmødet.
- Kommunikationsudvalg
Facebookgruppe. Der skal indkaldes møde.
Folder om klubber drøftes senere, når asbest er afklaret. Skilte op omkring klubberne.
- Økonomiudvalg

9. Status på bestyrelsesopgaver (20.40) (bilag)

Med udgangspunkt i listen gives status på bestyrelsesopgaver.

- Venteliste til kælderrum
- Kunst og vaskerier
- Repræsentantskabsmøde november
- Forsinkede opgaver (oplæg eftersendes/fremlægges på møde)

10. Punkter til kommende møder. Hvilke vil vi prioritere?: (20.50)

- Serviceaftale
- Biodiversitet (januarmøde) – Se Utterslev Torvs løsning.
Martin undersøger, om gartneren, der har arbejdet på Utterslev Torv, kan lave et tilbud på gård 29.
- Beredskabsplan
- Mødekalender
- Fastelavn d. 15. februar
- Helhedsplan Parkstykket – udpegning af tovholdere.
- Etablering af juridisk rådgivning/lignende:
Det undersøges med kommunen, om man kan få en udgående sagsbehandler – f.eks. ift. integrationsarbejde eller retshjælp/juridisk rådgivning.
- Besøg fra afdelingsrådgiver,
- Principbeslutning vedr. deltagelse i julefest med afd. 27 skal nok træffes snarest.

11. Eventuelt (20.55)

-