

Referat af bestyrelsesmøde d. 3 august 2026

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

Mødedato: 3. august 2026 18:00

Sagsnummer: 28

Mødested: Ejendomskontoret

Dokument nummer:
D2026-322261

Til stede: Annette, Rafiq, A.K.

Dato
3. august 2026

Afbud: **Deia**
Manglende afbud: **Hanne, Viola**

Næste møde: 20. august 2026 18:00

Dagsorden

1. Formalia (18.00):

Valg af ordstyrer samt referent & godkendelse af dagsorden + rammer for mødet.

Mulighed for at bestille mad.

2. Orienteringspunkter (18.05)

Opfølgning på uddelegerede sager siden sidst:

a. Indsigelser ift. regnskabet for 2025

På baggrund af vores indsigelser til regnskabet for 2025 er der afholdt møder om de ophobede driftsopgaver samt møde om regnskab & budget.

b. Budget & budgetforslag 2027

Vi har modtaget forslag til budget for 2027. Der er mulighed for at give input til dem, der deltager i møde d. 7. august. På mødet aftaler vi også, hvem der deltager.

c. Skæve boliger

Der orienteres om status på arbejdet med høringssvar til kommunens forslag om at etablere skæve boliger på Hyrdevangen 10A samt kontakt til socialudvalget og medlemmer af borgerrepræsentationen.

d. Kunst i vaskerier

Kontraktudarbejdelsen har trukket ud, hvorfor arbejdet først kan udføres i november/december.

e. Asbest

Saneringen i TV14 er afsluttet, og kontrollen viser ikke fri asbest. Plan for fremadrettet udskiftning af asbestisolerede rør udestår.

f. Klubarbejde

Der er indkaldt møde med interesserede i at være tovholdere på klubber.

- g. Evt. status fra driften
- h. Evt. nyt fra repræsentantskabsmøde
- i. Beboerhenvendelser

Pause med mad (18.45) 

3. Beslutningspunkter & status (19.05)

Vi skal træffe en beslutning om nedenstående punkter:

- a. Serviceaftale

På mødet drøftes serviceaftalens bilag 2.

- b. Kontorrenovering

Arbejdet igangsættes d. 18. august. Vi skal drøfte budgetprioritering og farver.

- c. Erhvervslokale – fitnessklub

Vi skal beslutte, om vi ønsker at gå videre med et forslag om at flytte fitnessklubben til erhvervslokalet og gå videre med ansøgning om omdannelse til dette formål.

4. Omkring formand (19.30) (Ved Rafiq)

Punktet omhandler formandens adfærd, kommunikation samt fordelingen af opgaver i bestyrelsen.

Pause 🌸

5. Punkter til afdelingsmødet (20.15)

Vi skal på dette punkt forholde os til evt. forslag til afdelingsmødet, som kræver længere tids forberedelse. På mødet er formålet at sætte rammer for forslaget og knytte en ansvarlig på, der kan foretage de indledende afklaringer frem mod afdelingsmødet.

- a. Årsberetning (Annette)
- b. Parkering – handicapparkeringspladser, antal licenser pr. husstand, motorcykelparkering, pris for parkering samt evt. overgang til nyt p-vagtselskab (Annette)
- c. Beredskab i afdelingen – beredskabsplan (Annette)
- d. Forhøjelse af gebyr for festlokale – skal bl.a. finansiere ventilation (AK)
- e. Ventilation i festlokale (100.000 kroner mere afsat, 125.000 anvendes til ventilation, 50.000 anvendes til nyt inventar – drøft pris med Kim) (opvaskemaskine, ændre bar til flytbar bar, nyt service, sluk-lys-anlæg, akustikplader) (AK)
- f. Fitnesslokale – omdannelse af erhvervslokale til beboerlokale (AK)
- g. Nedgravet affaldsanlæg (molokker) (afhænger af forslag fra Martin)
- h. Plan for grønne områder (mangler tovholder)
- i. Plan for asbestarbejde (mangler tovholder)
- j. Valg af ny bestyrelse

6. Punkter til kommende møder. Hvilke vil vi prioritere? Hvem vil forberede?: (20.50)

- a. Økonomigennemgang første halvår
- b. Oplæg fra social vicevært

7. Eventuelt (20.55)

Referat

1. Formalia (18.00):

Annette og A.K. deler ordstyrerrollen, A.K. tager referat.

2. Orienteringspunkter (18.05)

Opfølgning på uddelegerede sager siden sidst:

a. Indsigelser ift. regnskabet for 2025

Bestyrelsen har gjort indsigelse ift. regnskab 2025, hvor bestyrelsen argumenterer for, at gælden på 10,9 mio. kr. bør være forældet. Annette og A.K. holdt møde med regnskabschef Peter Ditmar i begyndelsen af juli, hvor det blev drøftet, hvilke løsninger der er ift. de manglende udførte opgaver fra ejendomsservices' side. Det resulterede i et møde med Kemal XYZ og Martin Søndergaard, hvor der blev lagt en plan for nogle af de ophobede opgaver. Derudover undersøger Peter Ditmar, hvilke øvrige løsninger, der kan findes. OB behandler desuden sagen d. 24. september.

b. Budget & budgetforslag 2027

Budgetopfølgningen viser et stort forbrug på uforudsete opgaver, herunder asbest, skadedyr samt en vandskade. Der er indkaldt møde d. 7. august på teams. Efterfølgende drøftes budgettet i bestyrelsen på bestyrelsesmøde d. 20. august.

c. Skæve boliger

Annette orienterede om processen omkring udarbejdelse af høringssvar i forbindelse med sagen om skæve boliger på Hyrdevangen 10A. Bestyrelsen besluttede, at ordførerne rykkes ift. evt. rundvisning i boligafdelingen i midt-august.

d. Kunst i vaskerier

Kontraktudarbejdelsen har trukket ud, hvorfor arbejdet først kan udføres i november/december.

e. Asbest

Saneringen i TV14 er afsluttet, og kontrollen viser ikke fri asbest. Plan for fremadrettet udskiftning af asbestisolerede rør udestår. Bestyrelsen besluttede, at der skal være en tidligere frist for plan for asbesthåndtering. Gerne en overordnet ramme inden afde-

lingsmødet og en mere konkret plan inden DV-plansmøde. Vi ønsker desuden afsluttende rapport fra TV14.

f. Klubarbejde

Der er indkaldt møde med interesserede i at være tovholdere på klubber. På mødet aftalte vi, at Rafiq laver oplæg til næste bestyrelsesmøde om aktivitet i billiardklublokalet.

g. Status fra driften

Martin Stenz har valgt at opsige sin stilling i AAB. Hans sidste arbejdsdag bliver den 31. august 2026. Det er et yderligere fokus for mødet med Kemal torsdag d. 7. august.

h. Evt. nyt fra repræsentantskabsmøde

Ingen af de tilstedeværende var til repræsentantskabsmøde.

i. Beboerhenvendelser

Refereres ikke.

Pause med mad (18.45) 🌸

3. Beslutningspunkter & status (19.05)

Vi skal træffe en beslutning om nedenstående punkter:

a. Serviceaftale

På mødet drøftes serviceaftalens bilag 2.

Af bilaget fremgår at der er flere opgaver, end der er bemanning pt. Opgaverne er enten overestimeret, eller også er der behov for mere bemanning.

b. Kontorrenovering

Arbejdet igangsættes d. 18. august. Bestyrelsen bakker op om de foreslåede farver og procesplan.

c. Erhvervslokale – fitnessklub

Vi skal beslutte, om vi ønsker at gå videre med et forslag om at flytte fitnessklubben til erhvervslokalet og gå videre med ansøgning om omdannelse til dette formål.

Der var ikke opbakning til omdannelsen på mødet, da bestyrelsen ikke kunne garantere, at der var ressourcer til administrationen af klubmedlemskaber og kontingent.

4. Omkring formand (19.30) (lukket)

Pause 🌸

5. Punkter til afdelingsmødet (20.15)

Vi forholdt os til forslagene til afdelingsmødet, samt hvem der formulerer dem. skal på dette punkt forholde os til evt. forslag til afdelingsmødet, som kræver længere tids forberedelse. På mødet er formålet at sætte rammer for forslaget og knytte en ansvarlig på, der kan foretage de indledende afklaringer frem mod afdelingsmødet.

a. Udkast til indkaldelse (Annette)

b. Årsberetning (Annette)

c. Parkering – handicapparkeringspladser, antal licenser pr. husstand, motorcykelparkering, pris for parkering samt evt. overgang til nyt p-vagtselskab (Rafiq)

d. Beredskab i afdelingen – beredskabsplan (Rafiq)

e. Forhøjelse af gebyr for festlokale – skal bl.a. finansiere ventilation (AK)

f. Ventilation i festlokale (100.000 kroner mere afsat, 125.000 anvendes til ventilation, 50.000 anvendes til nyt inventar – drøft pris med Kim) (opvaskemaskine, ændre bar til flytbar bar, nyt service, sluklys-anlæg, akustikplader) (AK)

~~g. Fitnesslokale – omdannelse af erhvervslokale til beboerlokale (AK)~~

- h. Forslag om at droppe tidligere planer om omdannelse af erhvervs-lokale til klublokale (AK)
- i. Nedgravet affaldsanlæg (molokker) (afhænger af forslag fra Martin)
- j. Plan for grønne områder (mangler tovholder)
- k. ~~Plan for asbestarbejde (mangler tovholder)~~ Del af orientering
- l. Valg af ny bestyrelse
- m. Dirigent: udestår
- n. Tidsfrister: 1. udsending med indkaldelse d. 26. august, 2. udsen-
ding d. 16. september. Jura skal have to uger til at behandle forsla-
gene, hvorfor vi opfordrer til at så mange forslag som muligt er
færdige d. 2. september.

**6. Punkter til kommende møder. Hvilke vil vi prioritere? Hvem vil forbe-
rede?: (20.50)**

- a. Økonomigennemgang første halvår
- b. Budgetforslag 2027
- c. Oplæg fra social vicevært
- d. Forberedelse til afdelingsmøde, herunder forslag, dirigent mv.
- e. Rekruttering til velkomstudvalg, der arrangerer rundvisninger for
nye beboere

7. Eventuelt (20.55)

I forbindelse med afdelingsmødet er der planlagt flere bestyrelsesmøder.

De er lagt på følgende datoer:

- 20. august kl. 18-21
- 10. september kl. 18-21
- 13. september kl. 18-21

Derudover er der aftenåbent, hvor beboerne kan få hjælp til forslag til mødet
d. 7. september kl. 19-20, og afdelingsmødet afholdes d. 24. september, hvor
vi begynder forberedelse og opsætning kl. 17.