

Referat, afdelingsmøde 17. september 2026

Krypten, Nazaret Kirke, Ryesgade 105, 2100 Kbh. Ø



Formand Henrik Johansen bød velkommen til de fremmødte beboere samt driftsleder Muhamed Sari, Sumaela Malik fra regnskab og Fethi Hanci fra AABs dirigentkorps.

1. Valg af dirigent.

Fethi Hanci blev valgt til dirigent og præsenterede kort sig selv. Fethi kunne herefter konkludere at mødet var rettidigt indkaldt. Mødets dagsorden blev gennemgået.

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Debat om den skriftlige beretning
5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - a) Afdelingsbestyrelsesmedlem Henrik Harder (vælges for to år)
 - b) Afdelingsbestyrelsesmedlem Morten Nyboe Larsen (vælges for to år)
 - c) Suppleant til afdelingsbestyrelsen Anja Christina Karlsen (vælges for et år)
 - d) Suppleant til afdelingsbestyrelsen Pia Rohland Evensen (vælges for et år)
6. Regnskab til orientering
7. Behandling af eventuelt indkomne forslag (11. stk.)
8. Godkendelse af afdelingens driftsbudget med DV-plan for det kommende år
9. Eventuelt

Dirigenten ønskede at pkt. 8 behandles før pkt. 7 så Sumaela kan holde fri.

Det blev oplyst at der ved mødestart var 47 fremmødte = 94 stemmer

2. Valg af referent.

Morten Nyboe Larsen fra bestyrelsen blev valgt til referent.

3. Valg af stemmeudvalg.

Signe Z. (40) og Mie A. (67) blev valgt til stemmetællere sammen med dirigenten.

4. Debat om den skriftlige beretning

Beretningen var skriftligt omdelt så formanden opsummerede og lagde op til spørgsmål.

Morten F. (61) ønskede at vide hvor mange sager (som f.eks. Solcelleprojektet) der var behandlet. Herefter forklarede formanden hvilke sager fra den forrige bestyrelse der var i den indledende fase (bl.a. solceller, varmeprojekt) og hvilke der var i gang (erhvervsudlejninger og antennemaster m. fl.). Bestyrelsen inddrager løbende beboerne og arbejdet kan følges igennem referater o.l.

Erik B. (175) Spurgte hvor mange der kan være i beboerlokalet. Svaret er 30 personer.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Bestyrelsesmedlem Henrik Harder var på valg for 2 år og ønskede genvalg.
John Brun (57) ønskede også at stille op til bestyrelsen.
De to kandidater præsenterede kort sig selv inden den skriftlige afstemning.

John: 26 stemmer – Henrik: 59 stemmer – Blanke/ugyldige: 9
Henrik Harder blev genvalgt for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Morten Nyboe Larsen var på valg for 2 år og ønskede genvalg.
John Brun (57) ønskede også at stille op til bestyrelsen.
De to kandidater præsenterede kort sig selv inden den skriftlige afstemning.

John: 30 stemmer – Morten: 56 stemmer – Blanke/ugyldige: 8
Morten Nyboe Larsen blev genvalgt.

Suppleant Anja Karlsen var på valg for 1 år og ønskede genvalg.
John Brun (57) ønskede også at stille op til bestyrelsen.
De to kandidater præsenterede kort sig selv inden den skriftlige afstemning.

John: 15 stemmer – Anja: 75 stemmer – Blanke/ugyldige: 4
Anja Karlsen blev genvalgt.

Suppleant Pia Evensen var på valg for 1 år og ønskede genvalg.
Pia genvalgt uden modkandidater.

6. Regnskab til orientering

Sumaela gennemgik regnskabet for 2025. Enkelte poster blev gennemgået. Herefter blev der stillet spørgsmål vedr. bl.a. Landsbyggefonden, prisen på AABs administration, afdelingens overskud.

Sumaela oplyste at indbetaling til Landsbyggefonden er obligatorisk. Administrationsomkostningerne er ikke medtaget i regnskab for 2025 da der blev skiftet driftsmodel midt i perioden. Varme/ komfortprojekt vil kunne nyde godt af vores overskud.

Herefter blev regnskabet taget til efterretning.

8. Godkendelse af afdelingens driftsbudget med DV-plan for det kommende år.

Sumaela gennemgik budgettet for 2027. Det blev bl.a. fremhævet at ejendomsskatten var sat op med 3,5%, da man endnu ikke vidste hvad vurderingen ville ende på. Forsikringer var sat ned med 108.000 kr., da alle afdelinger har haft forsikringer i fælles udbud, hvorved man har fået bedre aftaler og priser. Dagrenovation, der prissættes af kommunen, er blevet sat ned.

Der blev stillet spørgsmål vedr. bl.a. henlæggelser, badeværelser, adm. gebyr til AAB samt overskudsdisponering.

Sumaela svarede at henlæggelser vedr. normalstandsættelser er nedsat da det faktiske forbrug sætter normen for budgettet. Afdelingen er, i samarbejde med AAB, i opstart på projekt vedr. badeværelser. Adm. Gebyr, som AAB kalder for ejendomsservicegebyr er kun noget som parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger betaler. I 2027 er satsen 882 kr. pr. lejemål dvs. $188 \times 882 = 166.000$ kr. Herfra kan trækkes ca. 100.000 kr. til bestyrelsesshonorar.

Hvad angår overskudsdisponering har Sumaela efter afdelingsmødet vendt tilbage med følgende uddybende svar: *"Der laves kun overskudsdisponering hvis der er en ekstraordinær afvikling på overskudssaldoen. I budget 2027 der er kun en ordinær afvikling og den er lovgivningsbestemt hvor der afvikles en 1/3 hver år."*

DV-planen blev også gennemgået. Der blev spurgt ind til badeværelser og vinduer. Muhamed forklarede om det lidt langtrukne forløb omkring sin forgængers ophør, koordinatorens ferie og sygdom i forhold til den nuværende status på varmekomforten

Afstemning om godkendelse af driftsbudgettet for 2027 samt DV-plan:

Ja (godkendt): 90 – Nej (ikke godkendt): 0 – Blanke stemmer: 4

Budgettet er vedtaget.

7. Behandling af indkomne forslag

7a. Ændring af husorden efter overgang til parlamentarisk styreform.

Morten Nyboe Larsen fastslog at det hovedsagelig er konsekvensrettelser. Hertil kommer få ændringer/præciseringer vedr. leje af beboerlokalet, der er blevet ajourført.

Afstemning om ændringerne i husordenen:

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

7b. Forlængelse af kollektiv råderet – køkkener

Bestyrelsen havde stillet forslag om forlængelse af eksisterende aftale vedr. nye køkkener under kollektiv råderet. Det foreslås at der afsættes midler til 3 køkkener årligt i tre år. Udgiftsbudgettet er opdateret med 75.000 kr. pr. år i 2027, 2028 og 2029.

Afstemning om forlængelse af kollektiv råderet – køkkener:

Ja: 82 – Nej: 0 – Blanke stemmer: 2

Forslaget om køkkener under kollektiv råderet blev vedtaget.

7c. Nedlæggelse af motorcykelparkering i skur u/f Irmingersgade 16

Bestyrelsen samt en beboer, Lars K. (86), havde stillet forslag om nedlæggelse af motorcykelparkeringen til fordel for flere cykler, med virkning pr. 1. januar 2027. Det drejer sig om 5 motorcykler.

Afstemning om nedlæggelse af motorcykelparkeringen:

Ja: 64 – Nej: 6 – Blanke stemmer: 14

Forslaget om nedlæggelse af MC-parkering blev vedtaget.

7d. Indførelse af røgfrie lejemål for nye beboere

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at nye lejemål indgået efter 1. januar 2027 skal være røgfrie i boligen og på altanen. Forslaget gælder kun nye lejere og ikke eksisterende lejemål. Afd. 31 har allerede fællesregler, der gør det til et godt sted at bo, f.eks. forbud mod husdyrhold. Formålet med forslaget er at forbedre indeklimaet og nedbringe udgifterne til istandsættelse. Formanden nævnte at bestyrelsen var klar over at forslaget var kontroversielt, og at der ikke var fuld enighed i bestyrelsen om forslaget.

Afstemning om at gøre afdelingen røgfri for nye beboere pr. 1. januar 2027, i overensstemmelse med udsendte forslag:

Ja: 47 – Nej: 27 – Blanke stemmer: 8

Forslag om rygeforbud for nye beboere blev vedtaget.

7e. Forslag om overgang fra A-ordning til B-ordning

Gitte D. (27) havde stillet forslag om overgang til B-ordning pr. 1. januar 2028.

Dirigenten forklarede, at der ikke forelå økonomiske beregninger, og at der derfor ikke kunne træffes beslutning om selve overgangen. Det, der kunne behandles, var et forslag om at nedsætte en arbejdsgruppe. Gitte motiverede forslaget, hvorefter der var indlæg for og imod. Bestyrelsen oplyste, at en overgang ikke kan nås til næste afdelingsmøde, men lovede at arbejde videre med sagen.

Dirigenten formulerede herefter et afstemningsgrundlag:

Der stemmes om afdelingsmødet kan godkende at bestyrelsen nedsætter en arbejdsgruppe der undersøger de økonomiske, juridiske og praktiske forhold ved en mulig overgang til B-ordning og udarbejder et konkret beslutningsforslag til et senere afdelingsmøde.

Ja: 56 – Nej: 4 – Blanke stemmer: 14

Forslag om nedsættelse af arbejdsgruppe blev vedtaget.

7f. Forslag til opsætning af fjernaflæste vandmålere på det kolde vand

Gitte D. (27) havde stillet forslag om opsætning af fjernaflæste koldtvandsmålere. Da der ikke fulgte en økonomisk beregning med, stillede hun alternativt forslag om, at bestyrelsen undersøger økonomien, så der senere kan fremsættes et fuldt belyst forslag.

Bestyrelsen havde ved modtagelse af forslaget, undersøgt økonomien og vurderet, at det ikke kan betale sig, da administrationsomkostningerne formentlig vil overstige den forventede besparelse. Der var efterfølgende en kort debat, hvor Henrik Harder nævnte, at det eventuelt kunne indarbejdes i et badeværelsesprojekt.

Herefter trak forslagsstiller sit forslag.

7g. Forslag om opsigelser af G5-masterne.

Gitte D. (27) foreslog at opsig kontrakterne vedr. G5-antennerne, men havde ikke medsendt økonomiske beregninger.

Lars K. (86) og Hans F. (171) havde sammen fremsat et lignende forslag med en beregning af mistede indtægter på 120.000-130.000 kr.

Dirigenten kunne ikke sætte forslagene til afstemning, da de økonomiske konsekvenser ikke var tilstrækkeligt belyst. Morten F. (61), der som tidligere formand havde indgået kontrakterne, oplyste, at de er uopsigelige i 10 år. Tabet vil beløbe sig til ca. 1.450.000 kr., da aftalerne på 695.000 kr. reguleres med 2,5 % årligt. Ved opsigelse med omgående virkning vil erstatningen kunne løbe op i millioner.

Da de økonomiske konsekvenser ikke var tilstrækkeligt belyst, foreslog dirigenten, at bestyrelsen undersøger forslagene nærmere frem til næste afdelingsmøde. Formanden bekræftede dette.

Forslagene blev herefter udskudt uden afstemning.

7h. Forslag om tilføjelse til husordenens pkt. 4 vedr. altaner og altankasser.

Gitte D. (27) Motiverede sit forslag om ikke at vande blomster og vaske gulv på altanen da det var til gene for underboerne.

Afstemning om ændring af husordenens pkt. 4 vedr. altaner og altankasser.

Ja: 2 – Nej: 72 – Blanke stemmer: 0

Forslag om ændringer af husordenens pkt. 4 blev forkastet.

7i. Forslag om orienterende afdelingsmøde medio maj.

Lars K. (86) foreslog, at der blev afholdt et informationsmøde i maj måned. Bestyrelsen var positiv over for et møde, men formanden fastslog at der skulle være et tema og noget konkret at informere om. Bestyrelsen vil informere beboerne efter behov og når det er relevant.

Med det in mente trak forslagsstiller herefter sit forslag.

7j. Forslag om midler til sommerfest 2027.

Lars K. (86) foreslog at der blev afsat 10.000 kr. pr. år til sommerfest. Formanden kunne oplyse at der på et tidligere afdelingsmøde er blevet afsat et fast beløb på 40.000 kr. pr. år til afholdelse af diverse arrangementer i afdelingen.

Herefter trak forslagsstiller sit forslag.

7k. Forslag om honorar til bestyrelse og suppleanter

Lars K. (86) ønskede med sit forslag at alle i bestyrelsen modtog et vederlag for sit arbejde. Dirigenten oplyste at forslaget er lovstridigt og derfor ikke kan sendes til afstemning. En afdelingsbestyrelse i en parlamentarisk afdeling ikke må modtage løn eller honorar for deres arbejde. Arbejdet er per definition frivilligt.

Forslaget kunne derfor ikke behandles.

8. Evt.

Gitte D. (27) foreslog at man medtog El-renovering i DV-planen.

Sten K takkede dirigenten og foreslog at han underviste beboere så de kunne løfte opgaven som dirigent, da han mente at det var en beboeropgave.

En beboer foreslog at man begrænsede blinkende lys og vinterhygge/julebelysningen på altanerne til vinterperioden.

Herefter blev mødet hævet kl. ca. 22.30.

Referatet godkendes i sin helhed af:

Dirigent på afdelingsmødet

Formand for afdelingen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Fethi Hanci

Underskriver

På vegne af: Dirigent

Serienummer: d3ed9d19-67b1-4b15-8323-ab8ce2520bb1

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-10-09 15:23:45 UTC



Henrik Bo Johansen

Underskriver

På vegne af: Boligforeningen AAB

Serienummer: bedcd61e-c916-4712-a4c1-9299d6f61fc9

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-10-12 12:54:13 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.