

Årsberetning for AAB Afd. 28-30 1.10.2025-30.9.2026

Denne årsberetning er lang. Den indeholder både status på arbejdet i bestyrelsen 2025-26 og peger også fremad i forhold til opgaver, der forestår.

Bestyrelsen

Pr. oktober 2025 tiltrådte ny bestyrelse med ny formand. Vi har skullet lære at arbejde sammen. Opgavefordeling er som hidtil sket ad frivillighedens vej.

Bestyrelsesåret startede med at søge opgaver frem fra tidligere bestyrelse, der ikke var løftet. Det viste sig, at der var en del opgaver, som skulle følges til dørs. Der tænkes her på beslutninger fra afdelingsmøder tilbage i tid, som fx etablering af gæstelokale (2023), havekasser i Hyrdevangen (2023) og grøn plan for Parkstykket. Dertil kom hele problematikken omkring den glemte gæld fra en byggesag i 2009 på 10,9 mio. kr., som AAB præsenterede i 2023 samt en – viste det sig – uafklaret korrespondance vedr. mulig asbestforekomst i afdelingen. Endelig var der planlagte drifts- og vedligeholdelsesopgaver, som manglede at blive taget hånd om.

Desværre har bestyrelsens arbejde også i indeværende år været præget af fravær til møder. Ressourcerne har også af den grund været få, det har været vanskeligt at finde tid til at arbejde i udvalg, og der har måttet prioriteres skarpt imellem de opgaver, der udestod, og vi har ikke nået alt, vi satte os for.

1 medlem af bestyrelsen trådte ud midtvejs i året, og 1 suppleant indtrådte.

Drift

Kort efter afdelingsmødet i 2025 tiltrådte Martin Stenz som driftsleder. Han var den 4. driftsleder i 2025 på ca 7 mdr., og hans opgave blev at varetage den løbende drift, men også at varetage den pukkel af opgaver, der havde ligget og ventet, fordi de skiftende driftsledere kun havde mulighed for at sørge for den mest nødvendige drift i de korte perioder, de var ansat her. Martin Stenz har desværre nu opsagt sin stilling og er fratrådt med udgangen af august, og der vil komme ny driftsleder igen. Vi havde en god dialog med Martin, som dog samtidig var driftsleder for en række andre afdelinger, og derfor havde travlt.

Den store udskiftning har betydet, at bestyrelsen i dette år har måttet gøre indsigelse over for organisationsbestyrelsen mht. 2025-regnskabet, hvor vi er konteret for fuld betaling for ejendomsservice uagtet at en række driftsopgaver har ligget stille – i hvert fald i 2024/2025, men også for en stor del af 2026. Vi har i skrivende stund intet svar modtaget fra organisationsbestyrelsen, men har løbende været i dialog med både regnskabschef og lokal driftsledelse om, hvordan opgaver kan prioriteres fremadrettet. Status på opgaverne fremgår af det følgende.

Det vi har nået.

Asbest.

I november 2025 blev der konstateret fri asbest et sted i kælderen i Tværvanges 14. Mange af vores rør i kældre er fra en tid, hvor man lovligt anvendte asbest som isolering. Pga. opgavens forventede omfang blev arbejdet med lokalisering og oprensning overdraget til AAB's byggeafdeling (AAB/BYG), der iværksatte stikprøver for asbest overalt i afdelingens kældre og koblede rådgiver på.

På den baggrund fik bestyrelsen udvirket, at vores egen drift overtog opgaven igen, og der blev i juni måned 26 oprenset på lokaliteten, hvorefter området kunne erklæres asbestfrit.

Det har været en tung opgave for bestyrelsen at rykke, gøre indsigelse m.v. i denne sag.

Nu forestår arbejdet med at gennemgå alle kælderrum – dels for gamle eller nye rør, dels for skader på rør med henblik på at lokalisere og lave plan for udskiftning af asbestfyldte rør over en periode. Gennemgangen er foreløbigt planlagt til efteråret under rådgivning fra Dansk Miljøanalyse, vi afventer den konkrete plan for dette arbejde og det efterfølgende.

Asbestopgaven har været medvirkende til budgetoverskridelse.

Skadedyr

Den tidligere og den nuværende bestyrelse har løbende siden efteråret 2024 presset på for at få effektiv behandlet et angreb af væggelus i flere lejligheder på Hareskovvej. Arbejdet skulle efter det oplyste være færdiggjort i juli 26. Selv om vi i skrivende stund ikke har modtaget afsluttende rapport, forventer og håber vi, at problemet er løst.

Dørmåtter

På afdelingsmødet i 2025 blev det vedtaget at afskaffe dørmåtter i opgange. Imidlertid var aftalen uden vor vidende kort forinden aftalt uopsigelig i 3 år. Bestyrelsen har presset på for at få den ændret. De skiftes derfor pt kun 1 gang om måneden, hvorved udgiften er reduceret til en 1/3. Pga. centralt formuleret bestemmelse, er det ikke muligt at komme ud af dørmåtteaftalen før 3 år fra dens indgåelse, dvs. sensommer 2028.

Fester og sammenkomster

Bestyrelsen har i samarbejde med afd. 27 afholdt velbesøgt julefest, fastelavnsfest og Eidfest – vi beklager, at invitationer først sent blev offentliggjort.

Affald.

Vi er gentagne gange blevet kontaktet af kommunen pga. fejlsortering i affaldsspande, og bestyrelsen har deltaget i flere møder herom. Vi har senest søgt at nedbringe fejlsortering ved at få små containere til plast, så beboere ikke tager fejl af spande til fx restaffald og plast. Det har haft positiv effekt.

Manglende sortering betyder ekstraomkostninger til tømning af restaffaldscontainer. Vi kan derfor ikke opfordre nok til, at beboere selv sørger for rigtig sortering – både i boligen og ved udsmid i korrekt container i affaldsområderne. Der skal sorteres i plast, pap, madaffald, metal, batterier og elektronik – resten går i restaffaldscontainerne. Stort indbo i form af træ og hvidevarer går i særskilte affaldsrum.

Ud over ekstraomkostninger, belaster vi miljøet unødigt ved fejssortering.

Erhvervslokale og andre fælleslokaler.

Der blev nedsat en interessegruppe for klubber på afdelingsmødet 2025, som har afholdt 2 møder, hvor forskellige lokalemuligheder og klubber (særligt fitness) er drøftet. Da det nuværende fitnesslokale er ramt af skimmelsvamp, kom gruppen frem til at pege på erhvervslokalet Frederikssundsvej 116A som bedst egnet til at etablere fitnessrum og at lokalet renoveres mod opkrævning af passende kontingent. Da bestyrelsen ikke kan se sig i stand til at stå for administration af kontingenter, er forslaget foreløbig ikke fremmet.

Erhvervslokalet udlejes foreløbig i en midlertidig periode på 1 år.

Asbestarbejdet har betydet, at alle klubber har været lukket i en periode, men vi arbejder på opstart af en værksteds- og en kreaklub.

Udlejning af ekstra kælderrum.

Vi overtog også denne opgave fra den tidligere bestyrelse. Opgaven har været berosat pga. asbestmistanken i kældre, og det har vist sig, at opgaven var for ressourcekrævende i indeværende år, hvor der har måttet prioriteres. Opgaven er under overdragelse til driften.

Hastighedsbegrænsning i Tværvangen.

Der er i august måned etableret bump med henblik på at sænke farten ved kørsel i Tværvangen samt retableret itugåede bump i Parkstykket.

Gæsterum.

På afdelingsmøde 2023 blev det vedtaget at oprette en gæstebolig. En arbejdsgruppe lavede konkrete forslag til indretning af rummet beliggende i porten mellem Parkstykket og Tværvangen. Bl.a. pga. de mange driftslederskift er der først for nylig foretaget opmåling ved landmåler og gennemgang af Dansk Brandinstitut. Vi afventer rapport.

Renovering af ejendomskontor og bestyrelseslokale.

Lokalerne er istandsat med nyt gulv og maling. Nyt inventar kommer med tiden.

Klager til organisationsbestyrelsen

Ud over den sag, der er nævnt i indledningen (ejendomsservicebidraget), er der i dette bestyrelsesår gjort indsigelse over for Organisationsbestyrelsen m.h.t. yderligere en sag, der

har betydning for 2025-regnskabet. Det drejer sig om sag fra 2023/2024 vedr. manglende finansiering af arbejder for 10,9 mio.kr udført tilbage i 2009.

Da vi ikke har kunnet få en forklaring på, hvad der er sket, da afdelingsmødet ikke er blevet spurgt, og da sagen vedrører en mulig over 10 år gammel fejl, samt at fejlen nu viser sig at betyde, at ethvert overskud i årene fremover inddrages til afdrag på lån i egne midler, har vi gjort indsigelse over for OB.

Den anden klage vedrører ejendomsservicebidraget og er omtalt under drift. Vi har også i denne sag rejst økonomiske krav.

Indsigelse over for Københavns Kommune vedr. placering af 6 skæve boliger.

I juni indkaldte Lokaludvalget for Brønshøj-Husum til info-møde om placering af 6 skæve boliger på kommunens græsareal mellem afdeling 27 og vort byggeri i Hyrdevangen (29). Indsigelsen vedrører.

- Nedlæggelse af rekreativt område,
- For tæt fysisk nærhed til vore ejendomme og
- Kriminalitet og tryghed for vore familier, børn og unge.

Vi har i samarbejde med afdeling 27 sendt indsigelse til både Lokaludvalget og Socialudvalget og bedt om aktindsigt i Socialforvaltningen og Miljø- og Teknikforvaltningen. Vores svar ligger på vores hjemmeside.

Afsluttende bemærkninger.

Som parlamentarisk bestyrelse kan vi ikke handle selv, så en del arbejde består i disse år i at rykke, klage og følge op, men der er også arbejde i forbindelse med udvikling af projekter, man kan påtage sig at arbejde med i bestyrelsen.

I nogle sammenhænge – her skal nævnes Eid-fest og vore kommentarer i forbindelse med kommunens plan om etablering af skæve boliger – har der i denne periode været flere beboere, der har vist stor interesse for konkrete projekter, og som også har handlet og dermed bidraget til at projektet blev gennemført.

En stor tak til dem.

Det er sådan, at arrangementer og projekter bedst stables på benene, og det er ad den vej, beboerindflydelse og ejerskabsfølelse muliggøres. Derfor også forslagene om at nedsætte arbejdsgrupper.

Men hvis vi for alvor vil udvikle vores afdeling, er der brug for nye frivillige kræfter i bestyrelsen, der vil tage ansvar, og som vil kunne lægge mindst 3 timer om ugen til dette arbejde. Arbejdet består ud over møder i bestyrelse og udvalg af kommunikation med drift og samarbejdspartnere, tovholderansvar for beboer- og interessegrupper, mailbesvarelse, hjemmesideopdatering og kommunikation, informationssøgning og indhentning af tilbud,

afvikling af arrangementer & projektledelse, planlægning og iværksættelse af nye og igangværende initiativer.