



BRØNDBY
BBOLIGSELSKAB

Organisationsbestyrelsens
BERETNING
for
2015

Indhold

Regionskontoret Brøndby.....	5
Årsberetning for Brøndby Boligselskab 2015/2016.....	6
Udvalg.....	9
Afdeling 601-0 Kirkebjerg	10
Afdeling 603-0 – Brokær.....	14
Afdeling 604 – Brøndby Nord	16
Fælleshuset Nordlys.....	17
Afdeling 605-0 Ulsøparken.....	19
Afdeling 606-0 Hallingparken lige nr.....	22
Afdeling 607-0 Hallingparken.....	24
Afdeling 608-0 Dyringparken	26
Afdeling 609 Bøgelunden	26
Aktivitetshuset Café Perlen	27
Afdeling 921 Rolands Have.....	28
Stigning i afdelingernes driftsbudget for familieboliger fra 2014 - 2015.....	29
Statistik på fraflytningsdato	30

Regionskontoret Brøndby Personalet



Christen Jensen
Forretningsfører



Kenn E. Hansen
Forvaltningskonsulent
/souschef



Per Hellmann
Driftschef



Marlene
Boligrådgiver



Jeannette
Boligrådgiver



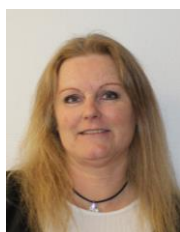
Henriette
Boligrådgiver



Tina
Boligrådgiver



Mirella Jensen
Kontomedarbejder



Tina Hansen
Kontomedarbejder



Mette Rossum
Sekretær



Odeta
Kontorelev

Årsberetning for Brøndby Boligselskab 2015/2016

Ja, så er der gået endnu et år med mange aktiviteter og udfordringer i Brøndby Boligselskab. Det vil jeg komme ind på i denne årsberetning for 2015/2016, sammen med en opfølgning af sidste årsberetning.

Vi har haft møder med Brøndby Kommune om udlejning i boligafdelinger. Denne store opgave har vi nu fået løst. Brøndby Boligselskab overtog 75 % af udlejningen for alle afdelinger pr. 1. november 2015 og Brøndby Kommune beholder anvisningsretten over de sidste 25 % af boligerne. Det har givet administration på Nygårds Plads nogle udfordringer. Derfor har vi holdt møde med Lejerbo, da vi ønskede en medarbejder mere i boligudlejningen. Dette ønske er blevet opfyldt af Lejerbo, og vi har fået endnu en beboerrådgiver. Der er nu fire beboerrådgiver i boligudlejningen, og derudover vil vi i første kvartal 2016 ansætte en ny kontorelev.

Fredag den 9. oktober 2015 kl. 14.00 slog Brøndby Boligselskab dørene op for samarbejdspartnere og venner af huset og fik ved en succesfuld housewarming på adressen officielt indviet de nye flotte lokaler på Nygårds Plads 27, 1.

I sin tale kunne organisationsformanden blandt andet fortælle, at Brøndby Boligselskab nu er mere tilgængelig for dårligt gående, da der er adgang til administrationskontoret med elevator og takkede ejendomsfunktionærerne, administrationen, organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne for det store engagement med at optimere Brøndby Boligselskab med ordene "Vi har igennem de sidste par år haft fart på, og kan nu sætte hak ved nye visioner og mål, egne it systemer, vagtordning, ny designlinje og meget mere". Det tidligere administrationskontor på Nygårds Plads 9 er fuldt udlejet fra februar 2016.

Vi har haft en del byggesager i selskabet med opfølgninger af fejl og mangler, deriblandt på skaderne i Brøndby Nord efter stormen i 2013.

Brøndby Boligselskab har modtaget endnu en syn- og skønsrapport over storme i Brøndby Nord, hvoraf det fremgår at skønsmanden i overvejende grad giver stormen skylden.

På baggrund af rapporten har forsikringens advokat indstillet overfor forsikringen, at der ikke foretages yderligere, da de skønner, at et eventuelt rejst erstatningssøgsmaal ikke vil komme igennem en voldgiftsret, da det vil være svært at løfte bevisbyrden.

Lejerbo vil nu sammen med vores advokat overveje om det skønnes, at vi kan komme igennem med et eventuelt erstatningskrav overfor rådgiver for det mangelfulde arbejde med at forstærke det eksisterende tag.

Herom vender Carsten Bai fra Lejerbo tilbage, når Lejerbos advokat, Michael Neumann, har overvejet de forskellige muligheder og omkostningerne herved.

I mellemtiden er der opstået et nyt alvorligt problem i afd. 604 Brøndby Nord. Bunch Bygningsfysik har undersøgt MgO-pladerne og efter deres rapport, er afdelingen alvorligt ramt af et byggeteknisk fugtproblem. Der samler sig vand på MgO-pladernes overflade efter den store renovering af facaden. Desværre var renoveringen ikke tilmeldt Byggeskadefonden. Den 2. november 2015 besluttede organisationsbestyrelsen, at der i forhold til den manglende tilmelding til Byggeskadefonden på renoveringsprojektet i Brøndby Nord ikke gøres yderligere tiltag i form af advokat undersøgelse overfor Lejerbo. Vi bedte i stedet om at få genoprettet sagen i Landsbyggefonden, hvilket er sket.

Det sammen er sket i rækkehusene i Stranden afd. 605, 606 og 608, men fugtproblemerne, er ikke så fremskredet efter rapporten fra Bunch Bygningsfysik, som de er i afd. 604 Brøndby Nord.

Brøndby Boligselskab, afd. 605, 606, 607 og 608 har nedsat et fælles byggeudvalg, der skal tage sig af renoveringssagen HP4. Byggeudvalget består af Berit Baggers, Lizzi Jeppesen, Gert Hansen, Henning Pedersen, Bent Rasmussen, Søren Sørensen, Ramadan Nuredini, Laila Aastrøm og organisationsformand Michael Buch Barnes. Desuden er projektleder Martin Kjølby, sbs rådgivning a/s, projektleder Hakan Tasmir, Lejerbo, og beboerkoordinator John Frimann, BB, tilknyttet som rådgivere. Udvalget var på hårdt arbejde lørdag den 9. januar 2016, hvor man skulle gennemgå ansøgninger fra de 14 rådgiverteams der søgte om at blive prækvalificeret til at afgive tilbud på byggesagen. Der skulle læses rigtig mange sider igennem, før man kunne udpege de fem rådgiverteams, der var bedst kvalificerede. Resultatet blev, at følgende 5 rådgiverteams blev prækvalificeret: Ingeniørfirmaet VIGGO MADSEN A/S, Vilhelm Lauritzen Arkitekter, Arkitekt og landskabsarkitektfirmaet Sweco Architects, KANT Arkitekter A/S og aarhus arkitekterne a/s. De skal nu udarbejde tilbud på opgaven, og de fem rådgiverteams vil lave en præsentation for Byggeudvalget ultimo februar 2016. Herefter kan vinderen findes ultimo marts 2016.

BB's Byggeudvalg ønsker, at boligområdet i stranden bliver mere bæredygtigt, blandt andet med produktion af alternativ energi. Derfor ser udvalget blandt andet på muligheden for at få etableret vindturbiner på tagene. Mikroturbinerne er udviklet til at "arbejde" med turbulens, der fx findes på tagflader. De starter produktionen allerede ved en vindhastighed på 1,2 m/sek. og kan anvendes alene eller i kombination med solceller.

Opførelse af 22 stk. ældrevenlige boliger i den nye afd. 921 Rolands Have, er fuldt udlejet. Boligerne blev klar til udlejning ultimo tredje kvartal i 2015. Brøndby Kommune står for 100 % af udlejningen.

Vi blev også færdige med at fastsætte Brøndby Boligselskabs visioner og mål 2015-2020. Afdelingsbestyrelserne har fået udleveret udviklingsværktøjer til

mål og handleplan samt et ide-og inspirationskatalog, som de skal bruge til det videre arbejde med at nå de mål og visioner, vi i fællesskab har sat. Vi fik også fornyet vores logo i boligselskabet og brevhovedpapir med vores værdier på, som vi skal bruge i fællesskab.

I marts måned 2014 nedsatte organisationsbestyrelsen et vedtægtsudvalg, som fik til opgave at gennemgå selskabets vedtægter for at gøre dem tidsvarende og lovlige. Udvalget blev færdigt med arbejdet og fik lavet et udkast til nye vedtægter, som blev godkendt på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i 2015. Vedtægterne blev også godkendt af kommunalbestyrelsen.

Desværre måtte vi konstatere endnu engang, at Lejerbo ikke har leveret årsregnskaberne og budgetterne til tiden. Denne udvikling, er jo ikke hensigtsmæssig overfor de afdelinger, som bliver berørt af dette og boligselskabet har heller ikke fået kvartalsopgørelserne til tiden.

Da den nye regering nu har sat dagsorden for, at boligselskaberne i Danmark skal være mere effektive, er organisationsbestyrelsen derfor gået i gang med at kigge på driften af selskabet, og forventer en afklaring i sidste kvartal 2016.

Regeringen vil også nedsætte boligydelsen, integrationsydelsen og genindføre kontanthjælpsloft. Det kan få stor betydning for vores boligselskab, at de beboere som er berørt af disse nedskæringer, ikke kan betale husleje, hvilket kan resultere i udsættelser og store tab for boligselskabet.

Samarbejdet med administrationen på Nygårds Plads har været godt, og man kan mærke, at medarbejderne arbejder for beboerdemokratiet. Det er vi glade for, da det er meget vigtigt for Brøndby Boligselskab.

Samtidig vil organisationsbestyrelsen gerne takke aktivitetsudvalget for de fine aktiviteter de har arrangeret 2015/2016 samt Pr og tøjvalget for indsatsen i året der er gået.

Med venlig hilsen
Michael Buch Barnes
organisationsformand

Udvalg

Aktivitetsudvalget

Der har været mange aktiviteter i årets løb:

Organisationsbestyrelsen deltog i Lejerbos udemærkede kursusforløb i tre moduler, i januar, marts og juni 2015, for organisationsbestyrelser, der blev afholdt i ZOO.

I januar var afdelingsbestyrelserne på "Kursus i afdelingsøkonomi for beboervalgte".

BL's weekendkonference i marts, var som altid rigtig godt.

På en kølig solskinsdag med glade beboervalgte, var bestyrelserne på rundtur i Augustenborg i Malmø for at se et stort LAR projekt. En god og oplysende tur, hvor der var mange guldkorn at hente.

Efter sommerferien, i august, løb "Kursus for nye og gamle beboerbeboerdemokrater" af stablen i Perlen.

På BB konferencen 2015 på Klinten, havde vi besøg af Naser Khader og Helen Eriksen, som talte over emnet forandring og fællesskaber.

PR-udvalget

2015 har været et hæsblesende år for PR-udvalget med utroligt mange bolde i luften. Vi startede året med en opgave fra organisationsbestyrelsen som lød på ny "designlinje", hvilket var en meget stor og spændende opgave, og vi kan vist godt tillade os at sige, at vi kom godt i mål. Designlinjen indeholder både visioner, logo mv.

Når man laver ny designlinje, tager det rigtig mange ting med sig, såsom brevpapir, mappe, signaturer, tøj, reklame osv. Vi sluttede 2015 af med starten på en reklamefilm, som udvalget forventer, vil være færdig i efteråret 2016.

Projekter i 2015 er kort skitseret op:

- Designlinje
- Reklamefilm
- Badget
- Almindelige reklame artikler, kuglepenne, USB, nøgleringe, paraplyer, keyhanger osv.
- Beklædning

Afdeling 601-0 Kirkebjerg

Så er det igen tid til at se tilbage på året der er gået, igangværende projekter og frem mod nye udfordringer samt tiltag for at forbedre bygninger og miljøet i Kirkebjerg.

Perioden fra maj 2015 startede med strukturændring i driften, vi havde lige fået halvtids Inspektør samt ny varmemester og ny driftschef var ansat, heldigvis alle folk der kendte systemet indefra, så vi kom rimeligt godt fra start.

Opgaver og projekter

Først opfølgning på opgaver, som afdelingsmødet maj 2015 besluttede at afdelingsbestyrelsen skulle gå videre med:

- **Hulmursisolering**, på grund af mange kulde og træk gener i rækkehus- og etageblokke, er der foretaget en gennemgang med termografering af ydre mure.

Rapporten fra denne undersøgelse er nu kommet, og peger i samme retning som fremtidssikringsanalysen/bygningscreeningen fra december 2013, og ikke uventet for nogle er; at efterisolering af facader, gavle samt vinduer og døre er et stort behov i Kirkebjerg.

Ved hulmursisolering opnås der ikke tilskud fra Landsbyggefonden, og vi står stadig med utætheder ved og omkring vores vinduer, derfor anbefales en total klimaskærm reovering.

Skal dette udføres på bedst tænkelige måde er anbefalingen, at der igangsættes en helhedsplan, og derved opnå støttemidler via Landsbyggefonden.

Indtil da har vi startet et forsøg i én etageblok med reduceret udsugning i ventilationskanaler via timer og luftskifte. Vi vil over de næste måneder høste feedback omkring dette, og skulle det vise sig at virke positivt og mindske træk gener, får vi udarbejdet en plan for en implementeringsperiode.

Der er samtidig opmærksomhed på kuldebroer fra kældre, der bliver set på utætte kælderdøre, varmekilder o.a., som kan have indflydelse på indeklimaet.

- **LED belysning**, der er efter projektafslutning opsat ekstra lamper hvor der manglede lys.

- **Vinduesbeslag**, mulighed for individuel løsning til sikring af vinduer og døre er husstandsomdelt med kontaktoplysninger til servicekonduktør Jesper Heine, mail: jh@arnepedersen.dk, tlf.: 2133 5786.
- **Ekstra kælderrum**, der er fremsendt behovsspørgeskemaer til beboere i etageblokkene, og der er modtaget 120 svar ud af 384 mulige. De indkomne tilbagemeldinger bliver behandlet med beboere pr. aktuel blok.

Derudover har der været opfølgning på opgaver og projekter ved hvert bestyrelsesmøde, for yderligere information henvises til referater fra møderne, www.bb601.dk/Moeder/Referater, som eks. kan nævnes:

- **Beboermappen**: materialet opdateret og distribueret.
- **Hjertestarter**: indkøbt og opsat på mur ved garagegården, Ved Kirkebjerg, (Storskraldsrummet-Containergården).
- **Postkasser**: udskiftet ved rækkehusene, på grund af de tidligere indkøbte postkasser var utætte, er nye indkøbt og opsat.
- **Trappevask**: utilfredshed med udførelsen har gjort, at der er afholdt møder med udbyder og drift følger løbende op på kvalitet af udførelse.
- **Fortovsfliser**: knækkede fliser er udskiftet.
- **Varmecentral 8**: varmvandbeholder og Circon ventiler er udskiftet.
- **Kvistvinduer rækkehuse**: 5-års eftersyn er forberedt til udførelse i 2016.
- **Faldunderlag legepladser**: der bliver etableret nyt i takt med der er midler på legepladskontoen. Derfor er der nu udskiftet på 2. legeplads, ved rækkehusene syd, tilsvarende det der er lagt under gynger samme sted.
- **Boldbur, bag blok 4 og 5**: knækkede sammen ved snestorm. Sagen blev meldt til forsikringen og boldburet er blevet fjernet af sikkerhedsmæssige årsager. Udgiften til nedtagning og fjernelse er afholdt af forsikringen.
- **Miljøstationer**: der er indkøbt to ekstra, da løse containere de pågældende steder fløj rundt i stormvejr.
 - Og nu vi er ved affald, skal vi igen henstille til, at samtlige beboere overholder sorteringen af samme. Reklamer, flasker, storskrald hører **ikke** hjemme i køkkenaffaldscontainere, men **skal** i respektive papircontainer, flaskecontainere og storskrald i containergården.

Opfordringen vil spare økonomi og driftsressourcer på unødige opgaver, og samtidig undgår vi overfyldte containere, som tiltrækker rotter til vores område.

Igangværende opgaver og projekter

Almindelig drift af ejendomme samt drift af grønne områder udføres som planlagt efter vedligeholdelses- og driftsplan.

Dørtelefonanlæg og adgangskontrol er opstartet, og den første blok er idriftsat. Testen er foretaget uden bemærkning og derefter er installeringsarbejdet fortsat i de øvrige blokke, vaskehus og kældre. Projektet forventes afsluttet med afleveringsforretning primo maj 2016.

Lokal Afledning af Regnvand (LAR), projektet skrider stødt og roligt frem. Første fase med tekniske undersøgelser samt myndigheds tilkendegivelser er ved at være afsluttet, og statusmøde afholdes, status og evaluering af første fase med samtlige interessenter.

Vi har i området imellem KA 97 og VK 18 (ved Pergolaen og asfaltarealet) udført en prøve/model, en såkaldt mock-up, af det vedtagne på det ekstraordinære afdelingsmøde april 2015.

Der bliver, ved mock-up, afholdt beboerinformationsmøde marts 2016.

Erhvervsdrivende på Torvet

Ud over almindelig drift har vi kontakt til Torveforeningen om forskellige ønsker og tiltag. Vi er eks. gået ind med midler til juleudsmykningen på Torvet, samt tilskud til de forretningsdrivendes andel i Brøndby Kommunes Kulturnats arrangement.

Dette skal ses i lyset af, at vi ønsker at støtte op om og bevare Torvet med et godt forretningsliv i et attraktivt miljø.

Tryghed i området

Nabohjælp: bestyrelsen vil endnu engang opfordre alle i afdelingen til at melde sig til ordningen www.nabohjælp.dk. Det er gratis og jo flere vi er jo bedre virker det. Der er indkøbt og opsat Nabohjælp skilte ved indgangsveje til afdelingen.

SSP: vi har et godt samarbejde med SSP medarbejdere på Brøndby Kommune, hvor vi løbende er i kontakt og får relevante informationer om, hvad der rør sig i området samt nye tiltag for de unge.

Bestyrelsesopgaver

Ud over projekter og opgaver er bestyrelsen involveret i beboerhenvendelser og sager. Vi deltager i bestyrelsesmøder, markvandring, budgetmøder, kurser, konferencer, temaaftner ol.

Da det stadig kræver mere og bliver mere omfattende at deltage i frivilligt bestyrelsesarbejde, er vi ved at kikke på nye tiltag for udbredelse samt deltagelse i arbejdet. Fx i form af interessegrupper, som udført i LAR projektet med stor succes, hvor flere beboere har deltaget i arbejdsgruppen og stadig inddrages ad hoc som projektet skrider frem.

Samarbejde og sammenholdet beboere imellem er ikke at kimse af. Fx var beboer initiativet med loppemarked i sommeren 2015 til stor fornøjelse for mange. Der var god opbakning fra beboere der støttede op om arrangementet – enten med en stand eller kom forbi for at gøre et godt køb og få en snak med naboerne.

Det kræver selvfølgelig overskud og energi både at tage individuelt initiativ samt at stable et udvidet bestyrelsesarbejde med interessegrupper på benene. Men vi vil som bestyrelse appellere til, at interesserede melder sig på banen. Vi har brug for flere interesserede og engagerede beboere - nye og friske kræfter.

Det er jo her det sker, og det er vores boligområde, som vi er så heldige at have indflydelse på!

Tak for året der er gået

Som tidligere år vil vi hermed benytte lejligheden til at sige tak til alle beboere for deltagelse i fællesskabet, og tak for godt samarbejde i det forgangne år til organisationsbestyrelsen, administrationen samt ejendomskontoret.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

<http://www.bb601.dk/Bestyrelse>

Mail: afdbb601@brnet.dk

Afdeling 603-0 – Brokær

Afdelingsbestyrelsen kan se tilbage på endnu et godt og travlt år, hvor bestyrelsen vanen tro har holdt en række møder og opdateret vores viden ved deltagelse i kurser mm., så vi hele tiden er klar til at leve op til forventningerne om en aktiv bestyrelse, der i høj grad medvirker til at sikre afdelingens vedligeholdelsesniveau og modernisering, samt ikke mindst holder huslejen i et fornuftigt leje.

Varmemester og gårdmænd

Vi har et rigtig godt team af varmemester og ejendomsfunktionærer, hvilket jo med al tydelighed ses på området. Så stor tak for indsatsen til varmemester og ejendomsfunktionærer.

Elevatorer

Der sker fortsat en løbende reovering, og senest med foldedørene i lavhusenes elevatorer. Og nu har vi været turen rundt, således at alle elevatorer har været gennem en reovering, som forhåbentlig også mærkes på drift stabiliteten.

Sikkerhedsdøre og LED lys

Vi fik afsluttet de to projekter med sikkerhedsdøre og LED lys. Der udtrykkes generelt en stor tilfredshed over hele linjen, både med dørene og lamperne.

Vaskerier

Der sker en løbende udskiftning af vaskemaskiner og tørretumblere af mærket Miele. Det er konstateret, at en del beboere bruger eget vaskepulver og ikke er tilfredse med den flydende sæbe, der automatiske doseres i maskinerne. Det overvejes derfor, at frakoble automatisk sæbedosering, og gå tilbage til, at hver beboer selv medbringer vaskepulver og skyllemiddel. Det vil sige, at påfyldningsrummene bliver genåbnet.

Afdelingens økonomi

Afdelingen har en sund økonomi, og vi kan glæde os over, at vi i årets løb ikke har været ramt af større skader.

Vedligeholdelse

For det kommende år er der ud over den løbende vedligeholdelse bl.a. følgende planlagte investeringer:

- Dørtelefoner.
- Tagprojekt 4-10 og 61-67.
- Vinduer – på køkkensiden af "lavhusene" i 2018 og 2019.

Erhvervslejemål og lokalplan

Der har været lidt udskiftning i vores erhvervslejemål, og desværre står nogle lokaler uden lejer. Herudover har vi efter aftale med "Slikbutikken" opsagt lejemålet, da butikken gik fra at være slikbutik, til at være vandpipe-cafe, og udelukkende med besøg af et stort antal meget støjende unge mennesker, der samtidig gjorde det utrygt at færdes i området efter mørkets frembrud.

Fremtiden for lige netop den butik er spændende, for der åbner efter planen en cafe med "dansk mad", også "ud af huset".

Kulturudvalg

Brokær er stærkt repræsenteret i bydelens kulturudvalg, hvor Marianne, Birgit og Iben deltager. Kulturdagen i 2015 blev holdt lørdag den 12. september 2015, og rigtig mange lokale borgere fra Brøndby Øster fandt vej til de mange spændende aktiviteter.

Selskabslokaler

Vi har sammen med Brøndby Nord sørget for at få opsat en hjertestarter i lokalerne.

Solceller på gavl i højhuset 61-67

Vi har undersøgt økonomien i, at opsætte solceller på gavlen i højhuset 61-67. Af en rapport fra en rådgiver fremgår, at det ikke er en god ide med solceller på gavlen, da udbygningen til skorstenen vil skygge for solcellerne.

Fremtid

Der er jo nok at tage fat på i fremtiden og bestyrelsen ser frem til endnu et spændende år, hvor vi dog også ser frem til et år, uden de helt store projekter, ud over nye dørtelefoner.

*På Brokærs vegne
Jørn Nysum Schoop
Formand*

Afdeling 604 – Brøndby Nord

Egentlig er der ikke så meget at berette for 2015, det har været et roligt år.

Vi fik hverken afholdt noget banko eller den årlige Brøndby Nord Dag. Det skyldes, at vi bestyrelsesmedlemmer jo som jer andre har travlt med diverse ting. Både banko og Brøndby Nord Dag vil blive afholdt i år!

Alle opgange i lavhusene har nu haft en såkaldt cykelrumsrazzia! Flere steder har det hjulpet gevaldigt på pladsen i rummene. Husk, at det kun er cykler, barnevogne og klapvogne, der må placeres i rummene. Har du en cykel stående, som du aldrig bruger, ville det være dejligt for de andre beboere, hvis du fjerner den.

Vi mangler stadig at finde pengene til cykelskure på parkeringssiden til de opgange, som grundet sikringsrum ikke fik nogen cykelskure foran under renoveringen.

Kommunen fik endelig afsluttet købet af børnehaven Nordly og gik straks i gang med renoveringen. Når den reoverede institution står klar, kan den rumme omkring 100 børn og får nyt navn – så vil den da heldigvis ikke længere blive forvekslet med vores beboerhus Nordlys ☺.

Vi fik sidst på året endelig gang i opsætningen af gynger og andet legepladsudstyr, specielt ved 82, men også på de andre legepladser! Forsinkelsen skyldtes til dels af firmaet var noget langsomme og til dels sygdom og ferie i Teknisk Forvaltning, som skulle godkende legeredskaberne. Vi håber, bebyggelsens børn vil få stor glæde af legeredskaberne!

I løbet af 2015 overtog vi selv pasningen af de grønne områder. Så nu satser vi på at få gjort områderne pænere og pænere. Der vil nok blive ændret lidt på nogle af planterne i bedene, både så de ikke tiltrækker rotter og for at de bliver nemmere at passe.

2015 blev året hvor Danmark (og flere andre lande) begyndte at høre om MgO plader (vindspærreplader), som ikke kan klare det fugtige klima i blandt andet Danmark. Mange tusind steder – både nybyggeri og renoveringer – er ramt af problemet. I første runde troede man, at vi ikke var så hårdt ramt, selv om vi også brugte de plader under renoveringen. Men noget tyder desværre på, at vi absolut også er hårdt ramt! For eksempel mener man nu, at de fugtpletter, vi får på alle vinduerne på køkkensiden, skyldes disse MgO plader. Herudover er der i skrivende stund anmeldt mindst to skader på lejligheder, som formentlig skyldes disse plader. Der er også kommet problemer med flere af vores solceller på højhusene! Vi har ikke haft skrevet ud om det før til beboerne, da vi hele tiden har afventet en endelig rapport. Den er dog

stadig ikke kommet i skrivende stund, så vi skriver ud om det nu og håber, vi har svar på, hvad vi så gør, når vi ses på afdelingsmødet den 12. april 2016.

Afdelingsbestyrelsen

Beretning fra ejendomskontoret

Claus Jørgensen, vores 1. mand i afdelingen er 1. januar 2015 gået i gang med uddannelse som ejendomsservicetekniker og er færdig sommeren 2016.

Vi har på ejendomskontoret fra sommeren 2015 overtaget udlejningen selskabslokalet i fælleshuset Nordlys.

Der er blevet etableret legeplads ved 82 og opsat gyngestativer på legepladserne ved 135 og ved 175. Men vi kom lidt sendt i gang på grund af byggesagsbehandling i Brøndby kommune, og der efter fik vi et meget vådt efterår, så der mangler stadig lidt ved legepladsen ved højhuset 82, gyngestativerne i gårdene er færdige.

Og fra 1. november 2015 overtog ejendomsfunktionerne plejen af de nyrenoverede grønne områder/legepladser fra 109-153 og 161-209.

Ejendomskontoret og ejendomsfunktionerne har fra 1. november 2015 overtaget driftsfunktionen i Rolands Have. Det er den lille nye afdeling i Brøndby Boligselskab, der består af 22 ældrevenlige boliger, Horsedammen 38 C til F på den anden side af banen.

Opstart af udskiftning tagbelægning på højhuset 82 fra ca. 1. november 2015 og forventes færdigt ca. 1. maj 2016.

December valgte en gårdmand at blive flyttet til en af Brøndby Boligselskabs afdelinger i stranden. Vi har i stedet ansat en med en gartneruddannelse fra 1. januar 2016.

Ejendomskontoret Brøndby Nord

Fælleshuset Nordlys

2015 var et år uden den helt store udvikling - før vi kom sidst på året. Der var dog opsætning af vores nye bål hat. Det er stedet, hvor der kan tages ophold og samtidig nydes bål.

Der opstod nogen forvirring i forhold til tilmelding til vores grill aftener, hvilket desværre gjorde, at nogen gik forgæves. Det bliver rettet op i 2016 med langt større information.

Fem foreninger, klubber eller aktiviteter holder til i Nordlys:

Her er Krea hver tirsdag, og der er plads til flere. De er at finde i huset i tidsrummet 12.00 til 15.00.

Vi har også nogle søde kvinder, der har deres kvindeklub her, ligeledes om tirsdagen hvor de opholder sig i den grønne hule i tiden 10.00 til 12.00

Mandag aften har vi glæden af at lægge hus til den Marokkanske kvinde klub i tiden 17.00 til 22.30

Onsdag er der lektiehjælp til de unge drenge mellem 10 og 15 år. Også de er i den grønne hule.

Onsdag har Tyrkisk-Kurdisk kvindeforening en bid af huset i tiden 17.00 til 22.30.

I August sagde vi farvel til Charlotte, der skulle møde nye udfordringer. Thorsten, der i en del år har haft titlen som husbestyrer i andet beboerhus under Brøndby boligselskab, kom til på fuld tid ud på efteråret.

Thorsten er kommet med spændende ideer, og huset blev sat under ombygning til det, som i fremtiden skal være et beboerhus med langt bedre udnyttelse. Thorsten har, naturligvis med bestyrelsens godkendelse, fået bygget om, så fra 2016 vil det være muligt at komme ned og få hjemmelavet mad i jeres hus og til priser, hvor det er tydeligt, at vi ikke skal have overskud - men glade beboere. Det vil også kunne ses i forhold til de af jer, der vælger at leje huset til jeres næste fest eller andet som selskabslokale. Nu er det muligt at fremstille maden i et professionelt køkken, hvor selv opvask bliver en leg.

Da beboerne i Rolands Have (vores nyeste afdeling i boligselskabet) flyttede ind, valgte Thorsten (i enighed med bestyrelsen) at give de ny indflyttede et lille velkomstbrev, hvor de blev gjort opmærksom på, at de også meget gerne må benytte sig af huset. Faktisk har de afholdt deres allerførste afdelingsmøde her i huset.

Så husk - hvis du går hjemme en dag eller flere, så kan du nyde en dagens ret eller andet her i dit hus til meget små priser. Onsdag er der også mulighed for at spise til aften. Alle vores åbningstider står på Brøndby Boligselskabs hjemmeside, samt på vinduet i fælleshuset. Derudover er der oprettet en Facebook side med navnet Fælleshuset Nordlys, her vil der hele tiden være opfølgning og mulighed for dig for at følge med i dagene i og omkring huset. Sidst vil jeg love jer at der vil blive sat en menu op i jeres opgang hver fjortende dag. Dog undtaget ferie eller ved sygdom.

Huset er dit - kom ned og køb en kop kaffe, se stedet og mød Thorsten. Måske det kunne være der du/I kunne tænkes at gå ned og spise af og til.

Med planer om flere gode aktiviteter og/eller seminar for 2016.

Håber, vi ses i huset, hvor jeg skal gøre mit for, at du føler dig hjemme og har lyst til at være.

Venlig hilsen

Thorsten, husbestyrer

Fælleshuset Nordlys

Brøndby Nord Vej 211

Afdeling 605-0 Ulsøparken

Bestyrelsen konstituerede sig på førstkommende bestyrelsesmøde efter afdelingsmødet, med Lizzi Jeppesen som formand og Berit Baggers som næstformand. Berit Baggers genvalgte som kasserer, hvorpå bestyrelsen fordelte tillidshverv i udvalg.

Bestyrelsen måtte desværre på afdelingsmødet 2015 sige farvel til mangeårigt bestyrelsesmedlem og suppleant, Bente Jensen, som valgte ikke at stille op igen.

Vi takker hermed Bente for indsatsen gennem årene. Som suppleant meldte Jens-Erik Pedersen sig på banen.

I det fortsatte arbejde med at styrke og vække flere beboeres interesse for beboerdemokratiet, videreførte Bestyrelsen afholdelsen af uformelt beboertræf i gården. I perioden har vi afholdt et beboertræf. Beboernes fremmøde var begrænset.

Bestyrelsen har, i tæt samarbejde med en beboer, stået for planlægning og afvikling af JubilæumsGårdfest i slutningen af august.

I den sammenhæng vil bestyrelsen hermed udtrykke sin tak til blandt andre:

- Afdelingens servicemedarbejdere for beredvilligt at stille deres arbejdskraft og indsats til rådighed.
- Tidligere beboer Mary Rygaard for indsats ved idé og planlægning samt afvikling.

I forbindelse med afvikling af arrangementet valgte bestyrelsen ikke at bede om tilmelding. Tilslutningen var desværre ikke lige så stor som sidste år, men de beboere som deltog, havde en super hyggelig aften. Der var entreret med

et firma om leasing af JukeBox, og forrige års indkøbte BoomBlaster blev efterfølgende brugt flittigt til afspilning af beboeres medbragte musik. I forbindelse med afvikling af JubilæumsGårdfesten har afdelingsbestyrelsen investeret i borde, stole og grille. Billeder fra JubilæumsGårdfesten kan ses via link på hjemmesiden.

I sensommeren udskiftede BB afdeling 605 varmecentralerne, og i den sammenhæng skiftedes til termostatstyrede ventiler på samtlige bebyggelses radiatorer.

Antenneforeningen har i perioden udskiftet afdelingens schwitses, hvorved internetforbindelserne blev opgraderet

Arbejdet i Hp4-regi er blevet tæt fulgt gennem året, og bestyrelsens repræsentanter har deltaget i diverse byggeudvalgs- og fokusgruppemøder. Derudover har Bestyrelsen peget på, i hvilket omfang og hvor bestyrelsen mener, der kan etableres tilgængelighedsboliger.

Bestyrelsens repræsentanter har ligeledes lagt et stort arbejde i udvalgsarbejdet om fælles råderetssag relateret til etablering af nye køkkener. Bestyrelsen har desuden deltaget i samtlige De 9 møder afviklet gennem året.

Der er som led i fælles projekt, afdelingerne BB 605 – 608 imellem, etableret LED-belysning i opgange og kældre.

I perioden har der været relativt få møder og undervisningsgange i Hjemmesidegruppens regi. Delvis grundet omprioritering af Netværkskontorets kommunikationsmedarbejders opgaver

I perioden har afdelingsbestyrelsen i øvrigt arbejdet med

- Planlægning og afvikling af fastelavns- og julearrangement i Perlen
- Problematik med utilfredsstillende lysforhold i parkeringskælderen, hvor sensorer ikke reagerer formålstjenstligt
- Oprydning i cykelrum: fra ejendommens side har været tale om meget forsinket, eller til dels manglende opfølgning, i forhold til ordning om påsatte strips
- Opstribning af cykel- og barnevognsrum
- Deltagelse i årets repræsentantskabsmøder, herunder debat og stillingtagen til fremsatte vedtægtsændringer
- Prioritering af de grønne områders vedligehold, samt styring af træer blandt andet på bebyggelses nordside
- Investering i, samt placering og forankring af, eksisterende og ny erhvervede borde- og bænkesæt

- Etablering af selvstændig elmåler i erhvervslokale, som hidtil har delt måler med bestyrelsens lokale
- Deltagelse i planlægning og afvikling af årets KulturWeekend
- Debat om forretningsorden for bestyrelsen
- Gennemgang og implementering af Brøndby Boligselskabs Udviklingsværktøj
- Rejsning af skillevæg og etablering af nyt kontor i bestyrelseslokalet
- Igangsættelse af udarbejdelse af spørgeskema til beboernes holdning til sommerfest
- Valg af bestyrelsesmedlemmer til fælles husorden-udvalg
- Kontakt til alternativt parkeringsvagt selskab, med henblik på at overgå til anden aktør
- Initiativ til iBinder-kursus for bestyrelserne i Stranden
- Forberedende afdelingstjek, for efterfølgende gennemgang med ejendomsinspektør og gårdmand
- Ekstraordinært afdelingsmøde relateret til godkendelse af HP4 designmanual
- Afklarende korrespondance i forhold til forpligtigelse angående eventuel nedlæggelse, eller renovering af cykelsti og fortov, på vest siden af matriklen
- Videoovervågning i elevatorer – beslutning blev sat i bero til 2016.

Bestyrelsen arbejder fremover videre med udvikling af uformelt gårdtræf samt gårdfesten, i håb om øget beboerinddragelse og -deltagelse.

Bestyrelsen ønsker afslutningsvis at udtrykke stor tak og anerkendelse til ejendomsfunktionærer og servicepersonale for vedholdende og ihærdig indsats.

Med tak for det forgangne år

*Afdelingsbestyrelsen
Brøndby Boligselskab afd. 605*

Afdeling 606-0 Hallingparken lige nr.

Der har været meget **få husordenssager** i 2015, og det er en rigtig god udvikling for afdelingen. De små sager der har været, har drejet sig om: larmende/støjende adfærd og beboere der har efterladt sig noget svineri. Vi i bestyrelsen mener, at alle beboere skal overholde de demokratiske spilleregler, som er vedtaget på afdelingsmøderne. Vi er klar over, at meget af "svineriet" skyldes børn/ unge der ikke rigtigt forstår, at graffiti, henkastning af diverse affald, spytklatter på "velvalgte" steder og boldspil er eller kan være et resultat af manglende beskeder hjemmefra. Men når det er sagt, så har bestyrelsen konstateret, at husdyrreglerne og parkeringsreglerne i vores husorden bliver overtrådt, og det er selvfølgelig ærligt, og det vil bestyrelsen tage fat på i 2016.

Afdelingen har ikke været plaget af hærværk i 2015. Men desværre er der sket en nedslidning af gården og udenoms arealerne, og det skal der gøres noget ved. Vores afdeling skal se flot ud, da det er vores ansigt udadtil. Derfor vil bestyrelsen arbejde med en **opretningsplan** i 2016. i samarbejde med vores driftskontor og gårdfolkene. På den måde kan vi fremover afstemme forventningerne til hinanden.

Renovering af rækkehusene har også i 2015, taget meget af bestyrelsens og af de involverede beboeres tid. Vi har henover denne vinter jævnlige besigtiget rækkehusene. Og sammen med rapporten Bunch Bygningsfysik, kunne vi konkludere, at MgO pladernes tilstand ikke har givet anledning til at foretage akutte indgreb.

Vi har aftalt med de øvrige boligselskaber, at afholde et samlet møde med dem og Landsbyggefonden - forhåbentlig i løbet af februar 2016 - for at aftale, hvordan vi bedst kan gribe sagen an.

Vi overvejer at lade Kammeradvokaten køre denne sag, og danne fælles front med de øvrige boligselskaber. Vi vil under alle omstændigheder fremsende såkaldte suspensionserklæringer til rådgiver og entreprenør. Dette gør man for ikke at risikere, at sagen pludselig er forældet.

Bestyrelsen har arbejdet med at finde **besparelser på fællesudgifterne**. Et af områderne, hvor vi kunne finde besparelser, var på el-området. Der er nu opsat Led-Lys med føler, så det slukker og tænder i højhuset, i opgangene lavhusene samt kælderen (2015/2016) ved bevægelser. Derfor forventer bestyrelsen, at der vil være en forrentning på ca. 5-6 år, hvilket er ret godt. Der er også nødvendigt at udskifte til nye vandmålere, som skal holde i de næste 6 år. I skrivende stund er der indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde i februar 2016, så vi kan få udskiftet den gamle varmecentral fra 1998. Bestyrelsen har også arbejdet med at indhente tilbud på varmemålere til afdelingen i 2015 og det vil bestyrelsen komme nærmere ind

på i 2016. Til sidst er der opsat Led-lys i parkringsområdet, og det må siges, at det virker.

Der har været et stort ønske fra beboerne i de fire boligafdelinger i Stranden, om at få opsat nye **køkkener** via råderetten - eller som en kollektiv råderetssag. Men desværre er tingene ikke gået så stærkt, som bestyrelsen forventede. På nuværende tidspunkt venter vi på, at sagen skal komme i udbud og bestyrelsen forventer at have noget klart til et ekstraordinært afdelingsmøde juni 2016.

I starten af 2013 startede man op på de første øvelser på renoveringen "**Helhedsplan 4**" på tværs af syv boligafdelinger i Brøndby Strand Parkerne. Nye rådgivere - ny organisation "Team Domus" - blev færdig med designmanualen, og vi skulle alle tage stilling til, om vi ville arbejde videre med projektet. Som bekendt sagde alle fire BB afdelinger JA i 2015 med et pænt flertal vi kunne arbejde videre. Nu skal hvert boligselskab finde sine egne totalrådgivere, der kan tegne projektet, få økonomi på og sørge for at arbejderne bliver ført ud i livet. I BB forventer vi at finde de nye rådgivere i løbet af foråret. Den fælles indledende designfase er afsluttet, og på bestyrelsen vegne vil jeg gerne have lov til at takke informationskoordinator John Frimann, projektleder Martin Kjølby fra sbs rådgivning a/s samt hele byggeudvalget fra BB for den store arbejdsindsats.

I 2015 har vi haft et **godt samarbejde** med administrationen på Nygårds Plads, med driftskontoret Hallingparken 1 og vores gårdfolk, og det er vi i afdelingsbestyrelsen tilfredse med.

Med venlig hilsen
Brøndby Boligselskab, afd. 606 Hallingparken

Michael Buch Barnes
Afdelingsformand

Afdeling 607-0 Hallingparken

Gården og de grønne områder

Vi har fået fjernet de sidste buske i gården, så der er åbnet op. Der er også plantet 3 nye buske, som desværre er ilde tilredt. Derfor får vi sat nye op, denne gang med hegn om. En ny og større sandkasse er sat op. Der er sat en baby-gynge op i stedet for en almindelig gynge, den anden gynge er også skiftet.

Gårdråd

En STOR tak til vores gårdråd, for et vellykket arbejde med at slibe borde/bænke, og det store arbejde med at få vores gårdfest op at stå. Den var velbesøgt af vores beboere. Vi har indkøbt borde/bænke og telte til gårdfesten. Det volte en del mas med at tage dem ned, da det blæste godt op om natten og næste dag.

Gårdrådet har også givet en stor hånd med til juletræsfesten og fastelavn. Vi satser på en sommerfest igen i år, og håber, at gårdrådet og andre frivillige vil være lige så behjælpelig igen.

LED-lys

Vi har nu fået sat nye lamper op i højhusene og i opgangene i lavhusene, der er sat prøvelamper op i kælderens 29 – 31 – 33. Vi arbejder videre med at få sat op i resten af klæderen og sidekælderene.

Motionen

Der er blevet malet og der sættes LED op i stedet for de gamle lamper. Afd. 607 har sponsoreret malingen og frivillige fra motionen har malet lokalerne.

Køkkener

Vi er desværre ikke blevet færdige med dette projekt endnu, men i får besked hurtigst muligt.

Varmecentraler

På det ekstraordinære afdelingsmøde blev det besluttet at renovere vores varmecentraler i samarbejde med afdeling 606 og afdeling 608.

Containergård og Centerparkeringen

Der er sat ny port op, for at give plads til containervognen, samtidig er kameraet ind mod containergården blevet udskiftet. Der er kommet nye kameraer op på Centerparkeringen.

Røgalarmer

Til orientering til beboerne kan der nu købes røgalarmer på ejendomskontoret.

HP4

Der arbejdes stadig intens med vores renovering, og da vi nu har fået vores nye byggeavis: De 4 BB's Byggeavis, så håber vi, at vores beboere følger med på hvad der sker. Referater fra BB's byggeudvalg og det fælles byggeudvalg ligger på Brøndby Strands hjemmeside.

Ulovlig parkering og hunde-/kattehold

Så kommer vi til det lidt sure; Vi har stadig store problemer med uhensigtsmæssig parkering i vores område. Centerparkeringen volder især store problemer for udrykningskøretøjer og når gårdmændene skal lave snerydning. Vi må endnu en gang gøre opmærksom på, at vi IKKE må holde hund eller kat i afdeling 607 ifølge husordenen.

Tak til...

Og endnu en gang takker vi vores gårdmænd og ejendomskontoret for et godt samarbejde det forgangne år.

Afdelingsbestyrelsen afd. 607

Afdeling 608-0 Dyringparken

Vi har fjernet buske (i gård 13 og 14) samt alle rådne træer og der er lavet fodhegn omkring gårdene.

Vi har fået monteret LED belysning i opgangene og kældrene og udenfor opgangene, har vi fået sat askebærer og bøtter op.

Der er ønske om flere parkeringspladser i afdelingen.

Vi har fået nye medarbejdere, og sagt farvel til nogle gamle.

Venlig hilsen
afdelingsbestyrelsen i afd. 608-0

Afdeling 609 Bøgelunden

Hermed årsberetning med de få omvæltninger der er sket i afdelingen i 2015:

- Gartnerordningen overgik til et nyt firma
- Afdeling 609 har fået nye faste gårdmænd
- Der er opsat prøve på riste over drænrenden omkring bygningen i nr. 74
- Det berømte/berygtede træ ved nr. 64 er langt om længe blevet nedlagt
- Formand Ove Stage blev indstillet af beboerne til årets omsorgs- og handicappris og fik den på Brøndby Rådhus den 10. december 2015.

Med venlig hilsen

Ove Stage - afd. 609
afdelingsformand

Aktivitetshuset Café Perlen

Året 2015 har for Cafe Perlen både været forandringens år - samt fornyelsens år. Vi har trukket rødderne op for at give mulighed til at plante nogle nye frø.

Vi har ændret ledelsesformen fra direkte daglig ledelse til mere indirekte ledelse, hvor medarbejderne i Cafe Perlen har det daglige løbende ansvar, med reference til en administrativ person, som har det overordnede ansvar med reference til styregruppen.

Vi har fået indført flere elektroniske løsninger både til vores beboere, som elektronisk betaling, men også til personalet med digitale online løsninger/bestillinger osv.

Vi har fået nyt buffetkoncept med et flot buffetlokale, hvor man for en attraktiv pris kan få sig et godt måltid mad.

Alt i alt ser vi flere glade beboere og besøgende i Cafe Perlen, og vi ser også at besøgstal og omsætningstal er meget højere end tidligere. Alt i alt er det meget positivt, det vi ser og hører om Cafe Perlen - og det, som er i fokus for den kommende tid, er, at holde dette niveau og stadig blive mere attraktiv som beboernes Café.

Afdeling 921 Rolands Have

På afdelingens første afdelingsmøde den 21. januar 2016 fremlagde organisationsformanden mundtlig beretning, og fortalte kort historien om afdelingens tilblivelse fra grundkøb, til valg af boliger og byggefirma samt hvordan den rigtige gode byggeproces var forløbet.

Organisationsformanden roste den fine afdeling og så frem til foråret, hvor udearealerne ville stå flot i fuldt flor.

Der var overskud i byggeregnskab som blev brugt til skur og maskiner/værktøj, istandsættelse af fælleshuset i Horsedammen samt til nedbringelse af huslejen.

Organisationsformanden fortalte en lille anekdote om kommunen, der ønskede at bygge en legeplads til småbørn i Rolands Have. Men den plan, fik formanden stoppet.

Afdelingen fandt ingen bestyrelse, så organisationsbestyrelsen udpegede bestyrelsesmedlem Kim Christophersen til afdelingsformand. Han bestred formandsposten, indtil det ordinære afdelingsmøde, hvor afdelingen stadig står uden bestyrelse og organisationsbestyrelsen overtager bestyrelsesansvaret og skal udpege en afdelingsformand på ny.

Med venlig hilsen
organisationsbestyrelsen

Stigning i afdelingernes driftsbudget for familieboliger fra 2014 - 2015

Afdeling	Gennemsnitlig lejestigning i %	Gammel leje pr. m ²	Ny leje pr. m ²
601-0	0,00	745	745
603-0	2,58	665	682
604-0	0,00	876	876
605-0	2,86	857	882
606-0	3,21	791 ¹⁾	816
607-0	1,30	834	845
608-0	2,86	876	901
609-0	2,92	1.271	1.308
921-0	-	-	1.209

¹⁾ For sammenligning med øvrige afdelinger, skal der lægges ca. 54,- kr. pr. m² til gennemsnitslejen for á conto vand.

keh/12. maj 2016

Statistik på fraflytningsdato

Familie-, ungdoms- og ældreboliger i Brøndby Boligselskab

Periode: 1. januar 2015 – 31. december 2015

Afd.	Antal lejemål	Antal rum					Total	Pct.
		1	2	3	4	5		
601-0	452	0	26	20	4	1	51	11,2
603-0	398	3	4	23	0	0	30	7,5
604-0	801	32	34	5	36	1	108	13,5
605-0	211	2	7	9	4	6	28	13,2
606-0	213	0	4	7	4	4	19	8,9
607-0	233	0	15	5	2	10	32	13,7
608-0	295	4	7	11	10	10	42	14,2
609-0	12	0	1	0	0	0	1	8,3
921-0	22	0	0	0	0	0	0	0
Total	2.637	41	98	80	60	32	311	11,8

Afd.	Antal lejemål	Opsigelsesårsag				Total	Pct.
		Fra-flyttet	Død	Internt i organisationen	Internt i afdelingen		
601-0	452	21	15	2	13	51	11,2
603-0	398	17	9	1	3	30	7,5
604-0	801	74	4	15	15	108	13,5
605-0	211	19	1	3	5	28	13,2
606-0	213	11	3	3	2	19	8,9
607-0	233	16	5	5	6	32	13,7
608-0	295	29	1	9	3	42	14,2
609-0	12	0	1	0	0	1	8,3
921-0	22	0	0	0	0	0	0
Total	2.637	187	38	38	47	311	11,8

Cje/- 13.05.2016

Eget tryk Lejerbo
hea@lejerbo.dk



Brøndby Boligselskab

Nygårds Plads 27, 1.

2605 Brøndby

Telefon 38 12 13 53

E-mail bb@lejerbo.dk

www.broendbyboligselskab.dk