



Afdelingernes årsberetninger 2023-2024

Afdeling:

**601-0, 603-0, 604-0, 605-0, 606-0,
607-0, 608-0, 609-0 og 921-0**

Afdeling 601-0

Kirkebjerg

Kære naboer

Afdelingsbestyrelsen har siden sidste års afdelingsmøde afholdt en række bestyrelsesmøder, og omdrejningspunktet i Kirkebjerg er desværre, at vi har en masse opgaver, vi gerne vil have udført, men som vi har ikke penge til, fordi de ikke har været afsat i budgettet, eller at inflationen har gjort det meget dyre. Så en af vores opgaver har derfor været at forsøge at lave en prioriteret liste med opgaver, der skal foretages de næste år.

Der har de sidste mange år været udskiftning blandt inspektørerne på administrationen, og dermed har der ikke være ordentlig og kontinuerlig opfølgning på projekter og opgaver.

Administrationen har nu omstruktureret, og vi har store forventninger til, at der nu vil komme skred i udviklingen af projekterne igen.

Bestyrelsens første skridt vil være at få næste års budget på plads. Vi vil gerne have gjort alt på én gang ligesom de fleste af jer. Men det er der simpelthen ikke penge til, uden at huslejen forhøjes med store summer. For det er jo os, der bor her, som skal betale for det, der skal laves.

På sidste afdelingsmøde opfordrede vi beboere til at melde sig til interesseudvalg oprettet i bestyrelsesregi. Det vil vi gerne gøre igen i år.

Vi efterlyste også hjælp i sidste Kirkebjerg Nyt, og det har været dejligt at se, at flere har sluttet op om bl.a. affaldsopsamling – det er en stor hjælp, tak til jer, der giver et nap med for hele afdelingen.

Vi har alle en travl hverdag, men blot det at deltage i én given aktivitet giver et positivt pust til fællesskabet og ikke mindst naboskabet, så kom endelig frem. Der er altid brug for en, der kan brygge en kande kaffe eller bage en kage, men bare det at I deltager i de arrangementer, der bliver lavet, gør det sjovere at lave aktiviteterne.

Kirkebjerg Nyt er tidligere blevet produceret af Brøndby Boligselskab, men efter ændringer i personalegruppen er det nu en opgave, som vi selv skal varetage.

Henning Sølberg, har været frisk på at tage opgaven, stor tak for det. Har du lyst til at hjælpe Henning med det journalistiske arbejdet, så er jeg sikker på, at der er plads til nogle flere hænder.

Vores mangeårige flagmand Curt Reimond Kunz, har desværre ikke længere kræfterne til løfte opgaven som flagmand – Stor tak til Curt.

Har du mod på opgaven, så er den ledig. Kontakt varmemesteren for nærmere aftale om, hvad opgaven går ud på.

Året der gik

➤ **Stormskader**

Igen i år kom der flere storme forbi Kirkebjerg med knækkede grene og nedfaldne tagsten til følge. Vores ejendomsfunktionærer har været gode til at rydde op og afspærre de områder, hvor der har været fare for nedstyrtning. Tak til jer beboere, der har anmeldt skaderne, jo flere vi er, som kigger efter, jo før kan vi gøre noget ved det.

Er der fare for skade på mennesker eller ting, f.eks. et sprængt vandrør, eller løse tagsten, så skal man kontakte vagten på: 21 80 63 73 (udenfor ejendomskontorets normale åbningstid).

Al anden kontakt til varmemesteren skal foregå via <https://www.varmemesterkontoret.dk/>.

➤ **Sne**

Vinteren 2023/2024 kom tidligt i år, og derefter fulgte en periode med meget skiftende vejr med meget regn, frost og sneforhold, som vores snerydningsentreprenør ikke var klar til.

Vi er, i boligselskabet, i gang med at undersøge forskellige muligheder inden næste vinter, så vi forhåbentlig ikke havner i samme situation som i år med gentagne gange med dårlig eller ingen rydning.

➤ **Helhedsplan for badeværelser, rækkehuse syd for PA samt omfangsdræn og hulmurs-isolering for hele afdelingen**

Arbejdet har ligget stille, da der har været udskiftning af personale på administrationen. Arbejdet genoptages i 2024.

Afdelingsbestyrelsen har kigget på, hvad vi mener, der skal gøres i Kirkebjerg de næste 30 år, og vi vil forsøge at få nogle af disse ting med i en helhedsplan for området.

Der er tænkt store tanker, og nogle vil måske aldrig blive ført ud i livet.

➤ **Opstigende vand i kældrene i rækkehusene**

Vi har i år oplevet ikke kun opstigning af vand fra kloakkerne, men også indtrængning af grundvand. Det er måske ikke så underligt, når man ser på, hvor meget regn, der er faldet, men vi skal måske tænke på, om LAR omkring rækkehusene var det rigtige at gøre. Dette bliver vi nødt til at medtage i en evt. helhedsplan.

➤ **Nye butiksvinduer og gennemgang/udskiftning af baldakin til butikkerne på torvet**

Der er for år tilbage afsat penge i budgettet til udskiftning af butiksvinduerne på torvet, desværre har prisernes udvikling ikke være med os, og vi har derfor ikke penge nok til udskiftningen. Vi har trods de

manglende midler fortsat projektet, og bedt vores rådgiver om at igangsætte en byggesagsansøgning, så hvis afdelingsmødet godkender vores budgetforslag, kan vi gå i gang med udskiftningen til efteråret. Udskiftningen indbefatter nedtagning af baldakin på en del af den nordlige side af torvet. Udskiftning af vinduer fra dem, der er i dag med 1 lag glas til nye med termoglas samt fremrykning af dørene til niveau med facaden. Evt. opsætning af ny baldakin eller genopbygning af den eksisterende. Valget af løsning afhænger af tilstanden på den eksisterende baldakin.

Baldakinen på Sydsiden vil i første omgang ikke blive berørt, med mindre at det viser sig, at den konstruktionsmæssigt ikke er i orden.

Derudover vil der, grundet de nu mere tætte vinduer, blive monteret udluftning i alle butikslejemålene. Det er vigtigt for os alle i Kirkebjerg, at vi har et aktivt forretningstov, som giver liv til lokalområdet.

➤ **LAR (Lokal Afledning af Regnvand)**

Sidste år blev der foretaget en genopretning af LAR-områderne, desværre må vi bare konstatere, at der på flere områder er fejl i det, som der er lavet. Vandet kommer ikke langt nok væk fra bygningerne, og renderne/hullerne er ikke store nok til at kunne tage vandet, når det kommer i større mængder. Vi bliver nødt til at få ændret på udformningen af nogle af de fordybninger og render, for at de skal kunne lede vandet lagt nok væk fra vores ejendomme.

En del af tuerne vil i år blive fjernet, andre omlagt til at kunne blive klippet af robotplæneklipperne. Resten af tuerne vil derefter lidt efter lidt blive omdannet til "vild med vilje"-beplantning (græs/ukrudt). De tuer, som fjernes, vil blive brugt til at lave en kælebakke.

➤ **Parkering og Ladestandere**

Ladestandere: Gravearbejdet blev i efteråret forsinket af, at entreprenøren havde glemt at bestille sokler. Vinteren ramte hårdt, men i skrivende stund, ser det nu ud som om, vi snart har ladere i afdelingen.

Nu forestår blot at fastlægge reglerne for parkering på pladserne.

Parkeringspladser: Vi har igen i vinter ombygget nogle af tørregårdene til parkeringspladser, og det virker som om, det bliver taget rigtig godt imod. De er i hvert fald ofte optaget.

Ekstra parkeringspladser ved rækkehusene syd for Park Alle: Vi har forespurgt kommunen, om vi kunne få lov til at benytte/købe et areal imellem os og Rosenåstien til parkering. Første svar fra kommunen er en afvisning, men vi vil fortsætte dialogen.

➤ **Aktiviteter for afdelingen**

Lejerforeningen har i år for første gang i mange år afholdt fastelavn. Afdelingen har givet et tilskud til arrangementet og håber, at vi på den måde kan være med til at genstarte en tradition.

➤ **Legepladsudvalget**

Nogle få aktive forældre er i gang med et forslag til et "boldbur" (ombygning) af eksisterende tørregård ved rækkehusvaskeriet.

Derudover har vi givet børnene tilladelse til at cykle på LAR tuer og lavninger. Hvis det bliver brugt, så vil næste skridt være at lave stier til at køre på.

Der er blevet efterspurgt mere spændende legepladser, ikke mindst for de lidt større børn. Vi vil forsøge at få sat penge af i budgettet til at kunne forny legepladserne ud i fremtiden.

➤ **Affaldsposer**

Vi vil fremover ikke "post-omdele" affaldsposerne. De vil i stedet blive lagt i vaskerierne.

Vi håber med denne metode, at vi 1) sparer ejendomsfunktionærernes tid, 2) at de beboere, som bruger færre poser, slipper for at skulle have et lager liggende og omvendt, at man ikke løber tør for poser.

➤ **Affaldsgård**

Som vi har skrevet om i Kirkebjerg Nyt, så bruger vores ejendomsfunktionærer alt for meget tid på at sortere forkert sorteret affald.

Vi har ofte store problemer ved fraflytninger.

I bestyrelsen overvejer vi forskellige tiltag, f.eks. kortere åbningstid med bemanding.

Vi hører gerne fra jer beboere, om I har nogle forslag eller gode erfaringer fra andre steder, så vores ejendomsfunktionærer kan bruge deres tid på noget mere fornuftigt end at sortere storskrald.

➤ **Ny husorden**

Bestyrelsen har i det forgangne år fortsat arbejdet med gennemgang og revision af husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog. Vi havde nok troet, at det var lettere, end det har vist sig at være, og lige nu mangler vi blot at få arbejdet med nogle zone-inddelinger af hele vores område, som vil gøre det lettere for os at lave forskellige tilladelser i forhold til, hvilken zone man bor i.

Der vil blive indkaldt til et særskilt møde til vedtagelse af ændringer i husorden. Når vi er klar med vores forslag, vil de blive omdelt til gennemlæsning og mulighed for at kommentere inden mødet, hvor alle vil være velkomne til at byde ind med forslag til ændringer.

➤ **Belysning i cykel- og affaldsskure**

Da ombygningen gik i gang, viste det sig, at der var skure, som ikke var kommet med i optællingen, det blev derfor besluttet at udskiftningen ville ske fra en ende af, og så måtte resten udskiftes i 2024.

➤ **Fremtid**

Som tidligere nævnt er der mange store projekter i Kirkebjerg:

- Ny husorden
- Badeværelser i rækkehusene
- Opstigning af grund-/kloakvand
LAR opdatering/Højtvandslukkere
- Hulmursisolering, eller ny facade?
Lukkede Altaner – indbygget i en ny facade?
- Brandsikring
- Hoveddøre i opgange
- Udskiftning af vinduer og døre
- Nye tage (indenfor de næste 30 år).
Stillingtagen til om der skal bygges ekstra etager på vores huse.
- Nye boliger? – ældre boliger? Ungdomsboliger?
- Kirkebjerg salen – vil vi have den tilbage?
- Selskabslokale
- 80 år gamle lejemål, stigende vedligeholdelsesudgifter.
Hvad kan man forvente når man flytter ind i en lejlighed med "B-ordning".
- Nyt Ejendoms kontor
- Ny affaldsgård
- Affaldssortering – flere fraktioner tættere på de enkelte lejemål.
Nye affaldsøer med mere plads end i dag/mere fleksible.
- Grønne områder – plan for udvikling og brug af områderne.
- Varmesystem udskiftes – få store varmevekslere, eller mange små.
- Ny asfalt (sammen med Brøndby kommune)
- Flere parkeringspladser
- Runde tørregårde som ikke anvendes til at tørre tøj i, hvad skal de bruges til?
- Aflåste cykelparkering
- Haver ved etageejendommene – hvor store må de være?
- Nyttehaver – hvem skal betale for vedligeholdelse af de haver som ikke lejes ud?
- Støjhegn ud imod Park Alle
- Hegn imod grundejerforeningen på Nordsiden af Park Alle.

Ovenstående er blot nogle af de projekter, som ligger lige foran os – og alle koster penge (nogle – mange penge) – projektet med udskiftning af vinduerne på torvet koster imellem 2,5 og 3 millioner, udskiftning af vinduer og yderdøre i hele Kirkebjerg vil koste mellem 50 og 60 millioner.

Men hvad skal laves først, det har vi sikkert alle sammen en mening om, og den er oftest dannet ud fra det problem, som man selv har.

Afdelingsbestyrelsens opgave er at se på alle opgaverne og forsøge at prioritere det, som er vigtigst. Lige nu vil vores fokus ligge på ikke at smide penge efter noget, som vi risikerer at skulle rive ned/ombygge om nogle få år.

Derfor vil der være ting, som ikke vil blive lavet, og i visse tilfælde vil vi lave en midlertidig "lappe"-løsning, med henblik på at det skal holde, indtil der kan ske en total udskiftning/renovering.

Et eksempel: Vi har de sidste år fået fuget rundt om vinduerne for flere millioner kr. Vinduer, som burde have været udskiftet, da vi ikke længere kan få reservedele.

Vi vil fremover hellere begynde at udskifte fra en ende af og så bevist vide, at der vil være utætte vinduer i den anden ende af bebyggelsen, men det er efter vores mening dumt at smide penge efter noget, som alligevel skal skiftes.

Men nu trækker vi i arbejdstøjet og kigger ind i en helhedsplan for hele Kirkebjerg.

Vi kommer til at række ud efter jer alle, og bede om jeres hjælp til input, for det er jer, som har valgt os, og det er os alle, som skal bo her.

Har du forslag til samt lyst til at deltage i det frivillige arbejde, være med til at udvikle afdelingen, komme med forslag til /eller være med i et af vores udvalg – eller bare give en hånd med, så skriv en mail til: 601.5@bbsel.dk eller læg din henvendelse i afdelingsbestyrelsens postkasse, Park Alle 285, bagsiden af ejendomskontoret.

Sidst, men ikke mindst, vil vi som tidligere år benytte lejligheden til at sige tak til beboere for deltagelse i fællesskabet, endnu en gang stor tak til vores frivillige flagmand Curt. Tak for godt samarbejde i det forgangne år til organisationsbestyrelsen, administrationen og ikke mindst ejendomskontoret.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

www.bb601.dk/bestyrelsen

Mail: 601.5@bbsel.dk

Afdeling 603-0

Brokær

Det har på flere fronter været et anderledes år. Vi slap fri af coronaen, men blev så på andet år ramt af krigen i Ukraine – med de tårnhøje energipriser til følge. Heldigvis nyder vi godt af fjernvarme, der dog i 2024 har varslet prisstigninger. Tilsvarende vil der være stigende priser på vand.

Derfor har vi set på, hvor vi kan optimere el-, varme- og vandforbrug, så vi kan gå fremtiden i møde på en mere klimabevidst og bæredygtig måde.

Det ligger i tråd med boligselskabets strategi, der fokuserer på nogle af FN's 17 Verdensmål – bl.a. et om klimaet. Heldigvis er vi allerede godt på vej i den retning, strategien viser os. I den forbindelse er vi stadig i gang med at undersøge mulighederne for at få solceller på tagene, men her er der desværre en lovgivning, som pt. ikke gør det attraktivt.

Derudover er varmecentraler, ventilation og lyskilder gennemgået, og der skal ses på, om optimering af vvs-installationer som f.eks. blandingsbatterier også kan bidrage til besparelser.

De to varmecentraler i de to lavhuse skal totalrenoveres i 2024, men skal dog samtænkes med evt. nye solceller.

Udskiftning af vinduer Nygårds Plads 11-17 og 12-18

Udskiftningen har som bekendt trukket i langdrag, men lang om længe – i september 2023 begyndte udskiftningen i nr. 11-17, og arbejdet er nu ved at være afsluttet i nr. 12-18. Og det er virkelig noget beboerne er glade for.

Som ved alle sådanne projekter er der visse udfordringer, og her taler vi især om sammenhæng mellem de enkelte håndværkere. Det har på ingen måde været optimalt, hvilket er påtalt over for entreprenøren utallige gange.

Dørsagen

Også her er der langt om længe lys forude. Når året 2024 er gået, skulle alle døre gerne være skiftet i hele Brokær. Det er planen, at arbejdet går i gang ca. 1. maj 2024 og varer ca. ½ år. Ja det var planen. Desværre har der været udfordringer med den valgte leverandør, så nu skal vi i gang med en ny udbuds-runde. Det forsinker projektet med op til 2 måneder.

Reelining/foring af faldstammer

Som følge af projektet med døre og vinduer mv. er projektet med foring af faldstammer udsat til 2024/2025. Der har været enkelte udfordringer med nogle faldstammer i Nykær 61-67, som dog er udbedret, eller ved at blive det. Ingen tvivl om at dette projekt trænger sig meget på i 2024.

Vaskerier

Vi har renoveret samtlige vaskerier med ny maling, skridsikre klinker på gulve osv.

El-ladestandere

Vi har undersøgt om ledningsnettet overhovedet kan anvendes til at etablere ladestandere, herunder, hvor eventuelle ladestandere mv. skal placeres. Oplægget er, at der kan etableres 2-4 ladestandere ved hvert hus, og at etableringen betales af boligselskabet.

På det ekstraordinære afdelingsmøde i januar 2024 er forslaget vedtaget, ligesom regler for parkering på p-pladser med ladestandere. Herudover blev det på mødet vedtaget at inddrage en mindre del af det grønne areal ved Nygård Plads 4-10 til ny p-pladser, herunder p pladser til el-biler.

Kravlegården

Klientellet har ændret sig, og der er salg af euforiserende stoffer. Der er gøende hunde, og det grønne område bruges som toilet. Beboerne er meget utrygge ved at passere området.

Situationen er/var helt uholdbar, og vi bad i 2022 kommunen om at gå ind i sagen. Det har resulteret i, at vi har solgt et stykke jord i området mellem butiksbygningen ved Nygårds Plads nr. 2 og henimod garagerne i Solkær. Kommunen har nu opført et nyt opholdssted a la den gamle kravlegård, dog med opsyn og begrænset åbningstid. Den nye kravlegård blev indviet af kommunen den 29. januar 2024.

Legepladser

I vores afdeling har vi 3 legepladser af ældre dato. Derfor har vi i bestyrelsen talt om en opdatering, hvor fokus vil være på fantasi og motorik. Lasse er kommet med et idékatalog over de forskellige muligheder, men legepladser er ikke billige. Vi skal nok regne med, at en enkelt legeplads vil koste omkring 300.000-500.000 kr. Derfor er det et projekt, der vil løbe over nogle år. Og som priserne på materialer er lige nu, vil det være et projekt, vi venter lidt med, indtil priserne på materialer rammer det lidt mere normale niveau.

Rengøring

Vi har i årets løb fået nyt rengøringsfirma, som efter indkøringsproblemer nu ser ud til at fungere nogenlunde tilfredsstillende. De er i hvert fald synlige i opgangen.

Vi har dog stor fokus på økonomien, da det nye firma er noget dyrere, end vi oprindeligt fik oplyst.

Afdelingens økonomi, vedligeholdelse og fremtidsplaner

Afdelingen har generelt en sund økonomi, og med gode driftsbesparelser fra vores varmemester er det, på trods af stadig stigende priser på håndværkere, lykkedes at komme ud af 2023 med et yderst fornuftigt regnskab.

For de kommende år er der, ud over den løbende vedligeholdelse, bl.a. følgende *foreløbigt* planlagte investeringer:

- Dørsagen – udskiftning af "sikkerhedsdøre" i 2024.
- Vinduer i højhusene 2025 og 2026.

Afdeling 603 Brokær

Afdelingsbestyrelsens beretning 2023-2024



- Foring af faldstammer i 2024 og 2025.
- Yderligere vinduesudskiftning og energioptimering – 10 års plan.

Der er jo nok at tage fat på i fremtiden, og bestyrelsen ser frem til endnu et spændende og travlt år, hvor vi også ser lidt længere frem og har fokus på de kommende projekter med døre og vinduer, erhvervslejemål, rørføring, tage mv.

Til sidst takkes alle for et super godt samarbejde i årets løb.

Jørn Nysum Schoop
Formand Brokær

Afdeling 604-0

Brøndby Nord

Samarbejde omkring sociale arrangementer, blomster. Der er mange positive ting at huske tilbage på i 2023.

Den boligsociale indsats

Den boligsociale indsats er kommet godt i gang med to engagerede medarbejdere: Mathias og Babak, som tager fat om de udfordringer, der er i afdelingen.

De hjælper bl.a. vores beboere med økonomiproblematikker, og nogen er måske havnet i en uheldig situation, hvor de har brug for et godt råd på vejen.

Netværksgruppen består sammen med Mathias og Babak fra afd. 604 af AAB afd. 53 samt SSP-indsatsen fra kommunen og politiet.

Andre tiltag

Vi er stadig udfordret på parkeringsområdet, da der ikke er parkeringspladser nok. Der arbejdes på forskellige løsninger i samarbejde med administrationen.

Ladestandere

Arbejdet med ladestandere er stadig i gang og er ikke endelig fuldført. Vi forventer, at installationen vil finde sted i løbet af 2024. Der er i 2023 blevet foretaget undersøgelser af placeringen af standere, som kommunen skal godkende. Det skyldes, at vi gerne vil placere standerne langs bakker, så det ikke går ud over vores eksisterende parkeringspladser.

Det grønne:

Der arbejdes i afdelingen på at rydde op i træer og buske samt at plante nyt, som ser smukkere ud og er lettere at vedligeholde. På Brøndbyøstervej kan man finde vilde blomster samt hindbær, brombær og stikkelsbær langs hegnet. Der er også plantet kirsebærtræer ad samme vejstrækning.

Det er en løbende proces, som beboerne kan nyde synet af, mens det udvikler sig.

Vi forventer, at arbejdet med at forbedre de grønne områder i afdelingen, vil fortsætte i årene fremover og vil omfatte områder foran opgange, bakker og legepladser.

Café Nordlys

Der er lavet nyt fliseareal foran Café Nordlys, samt der er i gang med at lave en hyggehave mod borgmesterstien, hvor man kan sidde og spise caféens mad om sommeren. Det hele tager tid, men skal nok blive dejligt og pænt.

Legeplads

Vi fik også vores fodboldtennisbane færdig i 2023, hvor der bl.a. er kommet et højere hegn, så bolde ikke kommer væk fra banen.

Bistader og honning

Honningen fra vores skønne afdeling bliver solgt fra Café Nordlys. Bierne spiller en stor rolle i bestøvningen af blomster og træer, hvilket resulterer i en rig høst, som vi kan nyde godt af.

Bierne er med til at sikre, at der bliver bestøvet blomsterne i afdelingen på bl.a. æbletræer og kirsebærtræerne samt frugtbuše, som vi alle kan nyde godt af

El-værktøj i driften

Afdelingen har fået en multi1-maskine, som har den fordel, at der kun er tale om en maskine, der kan bære flere forskellige redskaber, så vi sparer flere maskiner.

Solceller

Vi har gennemført planlægning af solcelleanlæg, og det forventes at starte i løbet af 2024. Det vil kunne reducere vores CO²-udslip og bidrage til energivenlig og økonomisk energiproduktionen for vores afdeling. Vi starter med højhusene, men planlægger også andre af vores områder herunder vaskeriet og lavhusene.

Dørtelefoner

Udskiftningen af dørtelefonerne er blevet afsluttet, men der mangler stadig arbejde med reparation efter udskiftning af dørtelefonerne i nogen af lejemålene. I løbet af 2024 vil vægsideerne, hvor enhederne er placeret, blive repareret.

Sociale arrangementer

Vi har glædet os rigtigt meget over den store opbakning til de sociale arrangementer i årets løb. Der har været fastelavnsfest, Eid-fest, Brøndby Nord Dag og tænding af julelys samt julehygge.

Samarbejdet med AAB's afdeling 53 fortsætter, så hele Brøndby Nord får glæde af arrangementerne. Begge afdelinger lægger økonomi og frivillige kræfter i arbejdet. Bestyrelsen ser frem til det kommende års arrangementer. Beboere, der vil hjælpe til og har gode idéer, er velkomne til at melde sig.

Vores juletegnekonkurrence er stadig en god tradition med fin opbakning. I 2023 fik vi mange julehilsner fra børn og voksne i afdelingen, og der var præmier til alle deltagere.

Overvågning

Da Brøndby Nord er blevet kategoriseret som et forebyggelsesområde har afdelingsbestyrelsen samt Organisationsbestyrelsen igangsat en Boligsocial Helhedsplan i samarbejde med AAB sammen med et fokus på, at Brøndby Nord skal være et imødekommende og trygt sted at bo. For at sikre dette, har afdelingsbestyrelsen i sammenhæng med den Boligsociale Helhedsplan iværksat fx opsætning af overvågning på strategiske steder i området. Dette er sket for at sikre netop tryghed. Alle erfaringer viser, at overvågning giver en mærkbar reduktion af kriminalitet og lign. utryghedsskabende adfærd, og det er afdelingsbestyrelsens håb dette også er tilfældet i Brøndby Nord.

Fælleshuset Nordlys

Vi har genoptaget aktiviteterne i Fælleshuset Nordlys, og aftensmad er udvidet til 4 gange om ugen (mandag-torsdag). Beboerne i afdelingen vil have mulighed for at samles over et godt og prisvenligt måltid samtidig med, at de styrker sociale bånd i vores område.

Samarbejde med AAB's afdeling

2023 har i det hele taget været kendetegnet af godt samarbejde – i afdelingsbestyrelsen, med AAB's afdeling 53 og med administrationen på Nygårds Plads. Det vil vi gerne benytte lejligheden til at takke for, og vi ser frem til mere af det i 2024.

Varmemesterkontoret

I løbet af de sidste måneder i 2023 arbejdede vi på at flytte varmemesterkontoret for at styrke kontakten mellem vores varmemester Allan og hans assistent Tommas og beboerne. Dette trin blev taget for at sikre en tættere og lettere tilgængelighed for beboerne, og at varmemesteren kom tættere på "puls" i afdelingen. Vi er overbevist om, at denne ændring vil være med til at sikre og stabilisere driften i afdelingen. Kontoret ligger i vaskeribygningen.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Afdeling 604-0 Brøndby Nord

Afdeling 605-0

Ulsøparken

Indledningsvis takker bestyrelsen hermed alle beboere, ejendomsfunktionærer, administrationen og andre samarbejdspartnere, for et år med konstruktivt samarbejde men også behæftet med benspænd.

Start 2023 fik bestyrelsen delvist færdigmonteret køkken. Køkkenet har gennem flere år været et tilbagevendende ønske fra bestyrelsen. Dette blev endelig taget i brug primo februar med enkelte udeståender i forhold til endelig finish.

I de første dage af året afholdt bestyrelsen møde med driftschef og varmemester vedrørende placering af el-ladestandere. Der blev aftalt en placering og linjeføring, hvorpå varmemester, nu primo 2024, orienterede om, at tomrørsføring til ladestandere er etableret.

Januar indledtes med et bestyrelsesmøde, hvor den afgående organisationsformand og forretningsføreren præsenterede et tilbud om etablering af yderligere parkeringsområder i afdelingerne.

Dette under forudsætning af, at afdelingerne i Stranden kunne finde fælles fodslag om delt parkering.

Den største afdeling sagde efterfølgende fra med henvisning til, at der ikke kunne åbnes for yderligere forhandling, og at deres nuværende parkeringsbehov ansås dækket.

Ærgerligt, da tilbuddet var båret frem af tilsagn om omkostningsfrihed for beboerne.

Siden pålagde afdelingsmødet 2023 bestyrelsen at undersøge mulighederne for, i eget regi, at etablere parkeringsløsning.

Resultatet forventes præsenteret på afdelingsmødet 2024.

Bestyrelsen tog efterfølgende i samarbejde med driftschef og varmemester stilling til, hvilke opgaver der trængte:

Træer skulle fældes. Faldstammer repareres, og rottespærrer etableres. Pullert (Bil-afskærmning) opsættes for afskærmning til ladcykelpladser. Et ønske, der senere blev fraveget. En gæstehandicap-plads fjernes, en anden flyttes. Lysprojekt på nordstien sættes i gang. Nyerhvervede bordbænke-sæt samles. Kampesten mellem nordparkering og cykelsti sættes tilbage efter etablering af Turning Tables-huset. Desværre formåede flere at skubbe disse til side igen og indkørsel til Turning Tables fortsatte. En usik som en længerevarende, vedholdende indsats fra Ejendomskontoret endelig fik sat skik på.

Fejlkilde på gårdens lysudfald over vinteren, viste sig være utroligt svær at identificere. Men ved ihærdig indsats og gentagne påtaler til entreprenør, lykkedes det trods alt.

Opsætning af nye LED-armaturer i gård og på Nordparkering igangsattes. Ligeledes skift til LED-indsatser i omkransende stiers armaturer.

Det besluttedes at etablere 2 chikane-bump på syd-parkeringens indfaldsvej grundet mindre børns og dårligt gåendes trafik i området.

En beboer ønskede handicap-plads til bil og elscooter i den overdækkede parkering. Bestyrelsen afviste med henvisning til, at der ikke foreligger et lovkrav om etablering.

Parkeringssituationen i det overdækkede parkeringsareal belastedes i en periode af udenlandsk indregistrerede køretøjer, og en alternativ cykelgangsti var opstået ved vest-indgangen til gårdrummet, hvor der er etableret hastighedsreducerende bomme.

Parkeringsporten var i perioden i stykker, og der var derfor fri adgang til den overdækkede parkering.

Den alternative adgangsvej søgtes først blokeret af ukurante stenbrokker og siden, på bestyrelsens foranledning, erstattet med kampesten.

Granskning af booking-proces til fællesvaskeriet Tranumgård (Ulsøparken lige numre) iværksattes. Det besluttedes at sende bestyrelsens forperson og et medlem på beboerkommunikations-kursus.

Primo februar meddelte driften, at kamera-overvågning af parkeringskælder nu var igangsat.

Medio februar arbejdede bestyrelsen med rettelser til og uniformering af vedligeholdelsesreglement. Månederne efter: råderetskatalog og husorden.

Processen var med konsulent-assistance igangsat på administrationens foranledning med forventet beboergodkendelse på årets afdelingsmøde. Dette så administrationen sig ikke enig i. Der argumenteredes derfra for, at punktet ville være for tidskrævende til behandling på ordinært afdelingsmøde.

Bestyrelsen ramtes af sommerferie med videre, og i oktober lukkedes Perlen grundet rotter. Behandling på ekstraordinært afdelingsmøde blev derfor atter udskudt.

I efteråret markerede vi, på en stormomsust, solskinsbeskinnet sensommerdag, 50 året for afdelingens ibrugtagning. Bestyrelsen havde arrangeret lidt til maven (den søde tand) og ganen, for alle aldersgrupper. Afdelingens soundboks kælede for trommehinderne med modereret vellyd.

Viceborgmesteren udfoldede sit retoriske talent og den relativt nytiltrådte organisationsformand berigede forsamlingen med betragtninger og forventninger til fremtiden.

Takket være Turning Tables assistance og PA-udlån nåede de velvalgte ord alle tilstedeværende.

Flere forpersoner og bestyrelsesmedlemmer fra Strandens tilstødende afdelinger og boligselskaber, dukkede op med hilsen og lykønskning på dagen. Bestyrelsen udtrykker hermed en stor tak for dette.

2023 var også året hvor organisationsbestyrelsen rykkedes (næsten) op med rode og en ny tiltrådte. Det gav efterfølgende en del turbulens i samarbejdsrelationer og procedurer, som påvirkede administration såvel som ejendomsfunktionærers og -kontorets samt afdelingsbestyrelsers virke.

Udskiftning af organisationsbestyrelsens medlemmer affødte, kombineret med omstrukturering, fra-trædelse, sygdom hos ejendomsfunktionærer og administration, at bestyrelsen til tider har oplevet opgaveudførelse, som vandrede vi i jordskredet på Nordic Waste nær Ølst.

De 9 afholdt februar temadag om Brøndby Strand projektet. Gårdrådet ville have deltaget, men måtte melde afbud.

Gårdrådet meddelte at ville afholde Eid-fest inden og en anden fest efter sommerfesten.

Sommerfesten afvikledes uge 36, 2023, hvilket temperaturmæssigt måske var lige lovlig sent? Vi var vel-signet med et godt vejr, men aftenen blev hurtigt kølig.

Indkøb af ekstra grille og borde kom i den grad til sin ret. Der var godt nabovenligt fremmøde, og vi havde en dejlig dag og aften. Om temperaturen drev deltagerne tidligt hjem, skal få stå usagt. Men hen ad ved 22-tiden kunne vi så småt begynde at pakke sammen.

Den udmeldte Eid-fest var velbesøgt. Efterfølgende efterlyste flere deltagere dog en større repræsentation af dansk-etniske beboere.

Afdelingsbestyrelsen har i året, der gik, været aktiv i diverse fora, udvalg og beboerarrangementer.

Af andre repræsentative opgaver, som bestyrelsen har deltaget i, nævnes i flæng:

- Brøndby Boligselskabs Byggeudvalg og Brøndby Strands Fælles ByggeUdvalgsmøder.
- Driftsgruppemøder.
- HP4 Kommunikationsgruppe.
- De9 møder.
- Styregruppe for Sammenhængskraft og Medborgerskab.
- Brøndby Fjernvarmes generalforsamlinger.
- Antennelauget.
- AF86 Repræsentantskab.
- Brøndby Boligselskabs Repræsentantskab.
- BL Kreds 9 møder.

Afdeling 606-0

Hallingparken lige nr.

Årsberetning 2023

Kære beboere i afdeling 606,

Det er en fornøjelse at præsentere årsberetningen for 2023. Denne beretning giver en omfattende oversigt over årets begivenheder og præstationer samt de kommende mål for vores afdeling i Brøndby Boligselskab.

Flytning af Boligsocial Indsats

Året begyndte med en betydelig ændring, da boligsocial indsats blev flyttet fra Hallinghuset til Mejsely. Denne flytning åbnede muligheder for nye projekter, herunder en legestue for børn, initiativer for at få flere beboere i beskæftigelse, og økonomisk rådgivning. Som en del af Brøndby Boligselskab og i samarbejde med kommunen og Landsbyggefonden har vi forpligtet os til at støtte disse projekter som en del af den boligsociale helhedsplan. Denne plan omfatter flere lokationer, herunder i 606 på Mejsely.

Åbning af Kulturlaboratoriet

Den 29. april åbnede Turning Tables Danmark dørene til det nybyggede kulturlaboratorium i Hallingparken i Brøndby Strand. Det er det første af sin slags i et alment boligområde i Danmark. Her kan børn og unge i alderen 8 til 26 år arbejde gratis med musik, foto og film under vejledning af professionelle instruktører. Denne unikke mulighed er finansieret af en række fonde og bidragydere, herunder Brøndby Boligselskab, Brøndby Kommune og Brøndby Strand Projektet.

Nye medlemmer og fornyet energi

Maj måned bragte et politisk skift i afdelingsbestyrelsen, hvor nye medlemmer blev valgt. De nye medlemmer har bragt en frisk energi og anderledes perspektiver til afdelingen. Beboerdemokratiet trives bedst, når diversitet og forskellige synspunkter værdsættes, og det er noget, vi ser som en styrke. Vi vil gerne takke de afgangende medlemmer for deres dedikation og bidrag til afdelingen gennem årene. Et af de vigtigste initiativer, der blev introduceret, var genetableringen af Gårdrådet, som hurtigt begyndte at planlægge en sommerfest/eid-fest for beboerne. Festen blev en stor succes takket være den store deltagelse og frivillige indsats.

Projekter og Planlægning

Der blev iværksat en underskriftsindsamling for at få etableret parkering i Grønnegården, men desværre er kommunen endnu ikke klar til at inkludere dette i lokalplanen. Vi arbejder på at finde alternative løsninger, herunder oprettelse af parkeringspladser på den store parkeringsplads i takt med etableringen af ladestandere i 2024.

En udfordring i løbet af året har været mangel på information vedrørende HP4-projektet. Forsinkelser på grund af corona, inflation og komplekse politiske processer har påvirket projektet. Vi i afdelingsbestyrelsen arbejder på at fremskynde processen og inkludere lavhusene i den overordnede planlægning for at øge effektiviteten og klarheden i fremtidige projekter.

Vedligeholdelse, Organisationsændringer og Café Perlen

I efteråret blev der udført vedligeholdelsesarbejde i kældrene med ny maling på gulve og vægge. Planen er at male udvendigt træværk i løbet af 2024. Desværre oplevede vi også betydelige organisationsændringer, hvor nye medlemmer blev optaget både i afdelingen og i den overordnede organisation. Vi håber, at denne forandring vil tilføre ny energi og opretholde Brøndby Boligselskabs vision. Vi tager afsked med tidligere medlemmer, der har ydet mange års frivilligt arbejde. Vi er taknemmelige for deres dedikation og indsats.

I efteråret oplevede vi desværre lukningen af Café Perlen på grund af rotter og tidligere vandskade. For at håndtere situationen og træffe beslutninger om caféens fremtid er der oprettet en styregruppe. Denne gruppe arbejder på at definere det kommende forretningskoncept og på at finde en løsning, der opfylder alles behov, så vi kan få et klart billede af, hvad fremtiden bringer for Café Perlen. Vi forventer, at selskabslokalerne i Café Perlen vil være klar til genåbning i maj 2024, selvom der stadig er igangværende forhandlinger om selve cafédelen.

Årets afslutning og udsigter

Vi afsluttede året med vores traditionelle december/julefest i Turning Tables. Arrangementet var en stor succes, og vi er taknemmelige for den frivillige indsats, der gjorde det muligt. De seneste tal fra Landsbyggefonden indikerer positive tendenser for vores afdeling, med faldende kriminalitet for andet år i træk og flere beboere i beskæftigelse. Vi har også set en stigning i antallet af beboere, der afslutter 9. og 10. klasse.

Vi vil også gerne rette en særlig tak til ejendomskontoret for deres fremragende samarbejde i det forgangne år. Trods bemandingsudfordringer har de formået at holde hovedet koldt og udføre deres arbejde til alles tilfredshed.

Vores mål er at fortsætte med at forbedre beboernes fysiske og sociale rammer og samtidig fokusere på fællesskab og inklusion, hvor vi sikrer, at vores afdeling trives både socialt og økonomisk. Vi ser frem til 2024 med ambitioner om at etablere bedre kommunikationskanaler mellem bestyrelsen og beboerne, introducere en fast beboerdag, hvor beboerne kan møde bestyrelsen, og fremskynde HP4-projektet. Derudover ønsker vi at udarbejde en klar plan for lavhusene, som skal sikre en mere sammenhængende udvikling i vores afdeling.

Med venlig hilsen
Muhammad Bangash
Afdelingsformand 606

Afdeling 607-0

Hallingparken ulige nr.

Kære beboere

Det er igen blevet tid til, at bestyrelsen giver en status over arbejdet i bestyrelsen i det forgange år.

Bestyrelsen vil først og fremmest gerne benytte lejligheden til at sige tak for tilliden og for de mange gode samtaler, som vi har med jer om udviklingen af vores boligområde. Vores naboskab er en vigtig inspirationskilde og drivkraft for bestyrelsens arbejde.

Parkeringspladser

Et af de vigtigste emner i de sidste mange år har været vores parkeringspladser. År 2023 var bestemt ikke anderledes, og debatten og kampen stopper nok heller ikke i 2024. Bestyrelsen arbejder hårdt på at udfordre lokalplanen og komme med løsninger på, hvordan vi kan få flere parkeringspladser og optimere de pladser, som vi i forvejen har. Det er et arbejde, der involverer mange interessenter – herunder vores organisationsbestyrelse og Brøndby Kommune, derfor kræver det tid og tålmodighed, og vi gør alt for, at det kan lykkes.

Husorden

Desuden har vores bestyrelse arbejdet hårdt på at udarbejde en ny husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog, som er blevet præsenteret til afstemning på det ekstraordinære afdelingsmøde. Disse ændringer er designet til at sikre, at vores fællesområder og faciliteter forbliver velholdte og respekteres af alle beboere.

LED-lamper i gården

Et andet vigtigt skridt, vi har taget, er installationen af nye LED-lamper i gården. Udover at skabe en mere lysende og tryk atmosfære, forventer vi også at opnå betydelige besparelser på vores energiforbrug med denne opgradering.

Ekstra kælderrum

Jeg er også glad for at meddele, at vi har fået styr på de ekstra kælderrum, hvilket har været en kilde til bekymring for nogle af jer. Ved at implementere en mere effektiv administrationsproces er vi sikre på, at alle beboere nu kan nyde godt af deres tildelte opbevaringsplads uden unødvendige forsinkelser eller misforståelser.

Beboeraktiviteter

Samtidig har vi lagt øget fokus på beboeraktiviteter såsom gårdfester og arrangementer. Disse begivenheder er med til at styrke vores fællesskab og skabe mulighed for at lære hinanden bedre at kende, hvilket er essentielt for et godt naboskab.

Utætte vinduer

Endelig vil vi gerne understrege vores fortsatte opmærksomhed på problemet med utætte vinduer. Vi er klar over, at dette er en udfordring, som mange af jer står overfor, og sammen med driften arbejder vi på at identificere og løse disse problemer.

Samlet set er bestyrelsen overbevist om, at vi sammen med vores naboer, i en fælles indsats og med engagement, vil fortsætte med at gøre Hallingparken til et endnu bedre sted at bo.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Afdeling 607-0

Afdeling 608-0

Dyringparken

Kære beboere

Det er med stor glæde, at vi ser tilbage på året 2023 i vores boligafdeling. Et år, hvor vi har arbejdet hårdt på at forbedre vores fællesområder og styrke fællesskabet blandt beboerne.

En af vores primære fokusområder i 2023 har været sikkerheden og standen af vores kældre. Kældrene er blevet malet, og vi har installeret døre til sluserne. Udover kældrene har vi også været opmærksomme på vedligeholdelsen af vores udendørsområder. Med frisk maling har vi fornyet udseendet i vores fælles udearealer, hvilket har bidraget til en mere indbydende atmosfære for os alle.

Et andet vigtigt aspekt af vores årsarbejde har været at fremme mangfoldighed og styrke naboskabet i vores boligafdeling. Vi har været glade for at se den store tilslutning til vores arrangementer – herunder den vellykkede eidfest og den hyggelige juletræstænding. Disse begivenheder har ikke kun skabt sjove og mindeværdige øjeblikke, men har også bidraget til at styrke båndene mellem os som naboer og skabe et mere inkluderende miljø.

Vi har skiftet vores udendørsbelysning til LED-pærer. Udover at være en klimavenlig investering, vil dette også resultere i besparelser på vores fælles elregning på både kort og lang sigt.

Vi er glade for, at vi har udvidet vores parkeringsmuligheder ved at skabe ekstra parkeringspladser på forskellige områder. En del af dette omfatter konvertering af den gamle basketballbane til parkeringspladser og udvidelse af antallet af pladser ved serpentinene ved numrene 94-120. Disse initiativer har til formål at imødekomme behovet for parkering og forbedre tilgængeligheden for alle beboere.

Der er stadig udfordringer med parkeringspladser, og bestyrelsen har afsøgt forskellige muligheder. En totalløsning med mange flere pladser ser vi ikke som realistisk, da det ville koste os en stor del af vores grønne områder, og det ville kunne mærkes meget på huslejen. Derfor mener vi, at løsningen skal findes ved, at vi digitaliserer vores parkeringslicenser og ændrer på vores parkeringsregler. Dette vil I høre mere om i 2024.

I starten af 2023 blev arbejderne til el-ladestandere sat i gang og i starten af 2024, blev arbejderne gjort færdige. Nu mangler der noget software, og vi glæder os til, at vores naboer med el-biler også kan få ladet deres biler dér, hvor de bor.

På trods af vores bestræbelser har vi desværre ikke haft mulighed for at få styr på vores fodboldbane i løbet af året. Vi er dybt taknemmelige over for Brøndby IF for deres bidrag af græs, men det har vist sig, at banen kræver mere omfattende renowering og yderligere græs. Vi erkender vigtigheden af en fungerende fodboldbane for vores børn, og vil fortsætte med at undersøge mulighederne for at løse denne udfordring.

I 2023 brugte bestyrelsen også tid på, at arbejde med et nyt vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog samt en ny husorden. Dette vil blive præsenteret på et ekstraordinært afdelingsmøde d. 2. maj. Det vil betyde, at reglerne bliver nemmere at forstå, og at vi får en standard for, hvordan vi gerne vil

Afdeling 608 Dyringparken
Afdelingsbestyrelsens beretning
2023



have, at blandt andet haverne kan se ud.

2023 har også været kendetegnet ved, at der er sket ændringer i de højere lag af boligselskabet, altså organisationsbestyrelsen. Det har også betydet, at vores bestyrelse, sammen med de andre bestyrelser og organisationsbestyrelsen, har brugt mange kræfter på at finde ud af, hvad fremtiden skal bringe for hele boligselskabet.

Samlet set repræsenterer 2023 et år med både fremskridt og udfordringer for vores boligafdeling. Vi værdsætter jeres fortsatte støtte og engagement i vores fælles bestræbelser på at forbedre vores boligområde.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen i Dyringparken.

Afdeling 609-0

Bøgelunden

Højbede ved indgangen blev etableret, og flere beboere har sået eller plantet dem til, hvilket virkelig pynter.

Hæk og havelåge er som lovet udført i 2023, så vi kan glæde os over vores haver med græs og planter.

Dog er der blevet udført hærværk på de nyplantede bøgehække, hvilket er noteret og anmeldt til administrationen.

Husk oprydning i haver og ved indgang, så vi har et pænt område for os og vores gæster at se på.

Efter fjernelse af krat ved vejen, er der sået græs og vildt med vilje, dette skulle fjerne rotterne, men det har vist sig ikke at holde stik, da der stadig er mange rotter på skråningen, så rent græs ville måske være bedre.

Da hækkene blev plantet, viste det sig så, at vores flagstang/juletræ måtte flyttes til nuværende placering.

I januar/februar 2024 kom der meget sne/regn, hvilket medførte, at vores flisegange begyndte at flyde og rejse sig, det skyldtes, at fliserne er lagt i strandsand. Det var meget voldsomt og gjorde, at det næsten var umuligt for beboerne at komme ud, uden risiko for at falde, eller umuligt for kørestole, én beboer er faldet og kommet alvorligt til skade, det er en for mange. Problemet stammer fra etableringen i 2008! Hvorfor er det ikke rettet tidligere? Vi håber, at fliserne bliver lagt om i år.

Lyskæde i flagstang (juletræ). Det var til stor glæde for beboere og gæster, da det var meget flot på den nye plads.

Der har ikke været gennemgang af afdeling 609 i 2023/24.

I september var der et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvor den siddende organisationsbestyrelse blev stemt ud, nu venter vi på den nyvalgte organisationsbestyrelse, og hvad den arbejder på.

På vegne af bestyrelsen

Formand Afd. 609 Bøgelund
Leif Henriksen
Hallingparken 56
2660 Brøndby Strand

Afdeling 921-0

Rolands Have

Årsberetning 2023 for afd. 921 Rolands Have

Det malerarbejde, der ikke blev afsluttet i 2022, blev færdiggjort i foråret 2023, så træværk på skur og endevægge i alle 22 lejemål, og de 2 skrællegårde, er færdigmalet.

Der har på vedligeholdelsesplanen været henlagt penge til en skraldegård ved garagen, det bliver udført 2024, der er hjemtaget priser.

Den valgte repræsentant til repræsentantskabet er fraflyttet afdelingen.

Springvand er ikke repareret i 2023, der bør tages en beslutning om, hvad der skal gøres ved de to springvand.

Den 17. maj 2023 blev der afholdt afdelingsmøde. Her blev husorden, råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement vedtaget.

Der blev opsat en mock-up i Horsedammen 38 C5 for en tryghedsskabende overvågning af forhaven, med en skærm i lejemålet. Der er ansøgt om tilskud hos organisationsbestyrelsen.

Arrangementer i fælleshuset 2023

Den 14. marts 2023 havde vi eftermiddagskaffearrangement, en rigtig hyggelig eftermiddag.

Den 25. maj blev der afholdt et grillarrangement – en rigtig hyggelig eftermiddag/aften.

Den 7. december 2023 blev der afholdt julearrangement i fælleshuset, der blev serveret en anretning, og det blev en rigtig hyggelig dag.

Venlig hilsen

Michael Bengtsson
Social vicevært

