



BRØNDBY
BOLIGSELSKAB

Organisationsbestyrelsens
BERETNING
for
2018/2019

Indhold

Årsberetning for Brøndby Boligselskab 2018/2019	4
Administrationen	6
Afdeling 601 Kirkebjerg	11
Afdeling 603 Brokær	12
Afdeling 604 Brøndby Nord Vej	14
Afdeling 605 Ulsøparken	16
Afdeling 606 Hallingparken lige nr.	18
Afdeling 607 Hallingparken ulige nr.	20
Afdeling 608 Dyringparken	21
Afdeling 609 Bøgelunden	22
Afdeling 921 Rolandshave.....	23
Aktivitetshuset Café Perlen	24
Stigning i afdelingernes driftsbudget for familieboliger fra 2019 – 2020	26
Statistik på fraflytningsdato	27

Årsberetning for Brøndby Boligselskab 2018/2019

af organisationsformand Michael Buch Barnes

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 2018/2019, og den vil handle om de boligpolitiske arenaer, som Brøndby Boligselskab er del af.

Boligpolitik i Brøndby Kommune.

Så fik Brøndby Kommune en boligpolitik for første gang i dens historie og det er jo vigtigt, at der i politikken også lægges op til, at der kan bygges almene-boliger. Brøndby Boligselskab ønsker også, at byde ind på bygningsforme, der er lagt op til borgere med særlige behov, som for eksempel senior- eller handicapegnede boliger. Desværre blev der i denne omgang ikke plads til at bygge alment, da det kom til studie- og ungdomsboliger, men boligpolitikken indeholder mange andre gode elementer, som selskabet kan få gavn af i fremtiden.

HB i Lejerbo.

I hovedbestyrelsen går arbejdet godt og arbejdsklimaet i bestyrelsen er blevet normaliseret efter Lejerbo København og Lejerbo Kolding har meldt sig ud af fællesskabet. Bestyrelsen har arbejdet en del med de nye visioner og mål, samt de økonomiske udfordringer der har været, efter udmeldelsen af de to selskaber. På nuværende tidspunkt, er det ved at stabilisere sig. Demokratiudvalget er gået i gang med deres arbejde og et af emnerne er, at hvis der skulle komme ændringer i vedtægterne i Lejerbo, skal det forelægges på Landsrepræsentantskabsmødet i maj.

BL.

De 17 Verdensmål som BL har fokus på i 2018/2019 er blandt andet, hvordan boligorganisationerne på landsplan (herunder også Brøndby boligselskab) arbejder med dem/har dem på dagsordenen.

Nogle af de spørgsmål er:

- Hvordan indgår verdensmålene i vores prioriteter?
- Hvordan har i tænkt verdensmålene ind i vores virksomhed?
- Hvad gør vi allerede nu?
- Hvordan tænker vi, at det kommer til, at påvirke beboernes hverdag?
- Hvordan tænkes bæredygtighed ind i forhold til renovering, nybyggeri, drift og vedligehold?
- Hvad er vores ambitioner på området?

Det er organisationsbestyrelsens ambition, at afholde en temakonference i en weekend i november 2019 i Cafe Perlen, omkring dette emne for afdelingsbestyrelserne, organisationsbestyrelsen og administrationen.

Kreds 9.

Der blev drøftet en række tanker og ideer til at arbejde med rollen og opgaven som lokal interessevaretager, der hvor man end måtte være placeret. Men der var også en længere diskussion om, hvordan

beboerdemokratiets magtstrukturer kan fremme/hæmme. Der var enighed om, at alle kan bidrage uanset, hvorfra man er placeret og på hvilket stadie man starter, men er man valgt og går med andres stemme, så forpligter det.

BIB.

I 2018 har der ikke været aktiviteter, hvilke har været rigtig ærgerligt. Dog på det sidste repræsentantskabsmøde 2019, blev det aftalt, at der skal afholdes temamøder, hvor afdelingsbestyrelsen også kan deltage og nogle af emnerne er:

Temamøde 1. den 23. maj både om Kreds 9 og FN Verdensmålene.

Indkald til kl. 17, spisning fra 17-18. 18-19.30 Kreds 9 intro. 19.30-20.30 FN Mål.

Temamøde 2.

Parkering, Affaldssortering, Anvisningsret – kommunale emner.

Temamøde 3.

Et temamøde med Politi og SSP

Styringsdialog med Brøndby Kommune.

Mødet gik rigtigt godt og vi fik fortalt, hvilke udfordringer som Brøndby Boligselskab har, samt de ønsker, vi havde med til mødet. Et af vores ønsker var omkring anvisningsretten og her fremkom vi med et forslag, hvordan vi kunne se de fleksible udlejningsregler for Brøndby Boligselskab i fremtiden.

HP 4.

Med hensyn til HP 4, vindturbinerne kunne desværre ikke stå på taget af Perlen, da der var for meget "kastevind" pga. højhuset. De er nu flyttet til andre placeringer og yderligere 2 stk. er sat op. Vi drøfter muligheden med leverandøren at 2 af turbinerne ligger ned og 2 turbiner står op, så kan man måske få en måling på turbinerne om der er forskel på, om de er placeret lodret eller vandret.

Landsbyggefonden er kommet med en foreløbig udmelding vedrørende BB's højhuse. Hovedparten af fondens udmelding handler om afdelingernes input til tilgængelighedsboliger, sammenlægninger/ opdelinger og de nye dobbelthøje lobbyer.

Nedrivningen af de fem østlige højhuse vil foregå fra øst mod vest. Det vil sige, at man starter i Rheumpark og slutter i T13. Man forventer at gå i gang med det første højhus i 4. kvartal 2020. Genhusningen går efter planen og BB har som aftalt stillet 40 boliger til rådighed for de tre nedrivningsramte afdelinger.

75 års jubilæum for Brøndby Boligselskab.

Selskabet har 75 års jubilæum og det vil blive fejret fredag den 18. oktober 2019 på Brøndby Stadion i Michael Laudrup's Loungen til et brag af en fest.

Samarbejde med administrationen på Nygårds plads.

Organisationsbestyrelsen har haft et godt samarbejde med administrationen. Der har været mange arbejdsopgaver, som skulle løses, hvilket de har gjort godt og vi ser frem til endnu et år.

Administrationen

Tryghed, Fællesskab, Kvalitet og Dialog har i 2018 været nogle af de værdier, vi har forankret mere tydeligt og kombineret i vores hverdag i Brøndby Boligselskab. Dette ses både i den måde vi er gået til opgaverne på, hvad vi har reflekteret over, hvordan og hvor mange opgaver vi løser samt hvor meget vi har gang i på samme tid.

Utryghed kan nemt opstå, hvis vi har gang i for mange nye ting, og på denne baggrund ikke har haft en god og bred dialog om, hvordan vi i fællesskab opnår en mere synlig og smartere drift samt administration. Det er vigtigt, at vi også på baggrund af Fællesskab, Dialog og Tryghed opnår de kvaliteter, som vores beboere ønsker i Brøndby Boligselskab.

I 2018 har der været gang i mange nye ting/opgaver/ideer, både på personalesiden, men også på IT, Bygninger, Drift og Økonomi. Det er vigtigt, at når vi arbejder med smartere drift og smartere administration ikke glemmer, at der står mennesker bag, med mange gode ressourcer og kompetencer. Disse kan være svære at få ordentligt i spil, hvis vi har gang i for mange ting, samt at forståelsen for dette, ikke har været tydeligt nok.

Derfor tog vi i december 2018, et ekstraordinært personale dag med alle medarbejderne i BB, hvor vi fik vendt emnet "Hvordan får vi en sjovere og nemmere hverdag?". Det blev en god, spændende og konstruktiv dag, hvor alle bød ind med mange gode forslag til bedre kommunikation og dialog samt hvilke ting vi kunne forbedre eller ændre på, for at opnå bedre resultater. I 2019 vil vi fokusere på at få implementeret disse forslag, hvor det giver mening og er inde for rammerne af vores økonomi. Derfor bliver 2019 også et konsoliderings år, hvor vi fokuserer på, at få de skibe i havn, som vi har sat i søen.

2018 har været et år, hvor vi har indkørt vores nye opdeling med Driftsfunktionen i en Bygningschef og HR-Driftschefs rolle. Det viser sig, at være en meget god og tydelig opdeling mellem ansvar for Bygninger og for ejendomskontorerne/Driften i afdelingerne. Samarbejdet, ansvaret samt snitfladerne er mere tydelige og derfor er det nemmere for alle at vide, hvem man går til med disse opgaver, samt hvem der står til ansvar for at løse opgaverne.

3-delingen i Administration, Bygningschef, Driftschef skal åbne op for bedre brug af vores fælles kompetencer samt ressourcer. Dette gælder både i den debat der vil være i, hvordan man vil gå til opgaverne samt, hvordan vi vil løse disse. Det er her vigtigt, at sætte pris på, at vi er forskellige og værdsætter en god debat, dialog, diskussion og uenighed om, hvad der er bedst for Brøndby Boligselskab. Dette skal vi sikre, for at de fleste af vores beslutninger er truffet på et så oplyst grundlag som muligt.

Vi arbejder stadig på, at IT-systemerne skal arbejde for de ansatte og ikke omvendt, som vi er præget af. Her har det også meget at gøre med menneskelige ressourcer og kompetencer, personlig interesse, samt undervisningen i brugen af IT. Nogle systemer er ikke blevet implementeret med den fornødne tid og ressource, hvilket skaber misforståelser og fejladministration. 2018 har derfor også været et år, hvor mange af medarbejderne har fået større kendskab og forståelse for, de IT-systemer vi har og bruger, men vi kan stadig opnå flere resultater på dette område.

Resultaterne skal nok vise sig tydeligere, som årene går, men vi kan allerede se på vores økonomi, samt budgettal for afdelingerne, at vi er på rette vej i Brøndby Boligselskab. Ved at holde administrationsomkostningerne og huslejen nede (0 % stigning), samt reelt kan fremvise gode nøgletal på disse opnåede resultater

Vi er godt på vej og 2018 har lagt grundstenen for mange af de erfaringer og kompetencer som vi vil bygge videre på i 2019.

Med venlig hilsen

Forretningsfører

Kenn E. Hansen

Driften

Der er i 2018 sket en række ændringer i driften på flere ledelsesposter.

I juli måned begyndte vores nye HR-Driftschef. Det at vi nu har en samlet fokus på driften med et udgangspunkt i en HR-funktion gør at der bliver mere tid til at ind tænke samspillet med det forhold at ledelsen af medarbejderne bliver en vigtig del af den udvikling og den opmærksomhed der skal være på de kompetencer som vores mange dygtige medarbejdere besidder.

Der er taget flere tiltag til kompetenceløft på områder, hvor vi som boligorganisation kan se, at vi i fremtiden vil have nogle udfordringer, som vores medarbejdere skal være med til at løfte og ikke mindst være på forkant med.

Vi skal udvikle på den service vi tilbyder nu og som fremtidens boligforeninger vil stille forventninger og krav om. Derfor er det af yderste vigtighed at vores medarbejdere konstant bliver udviklet i deres kompetencer og i deres faglighed. Et af de områder der står lige foran, er implementeringen af syv affaldsfraktioner. Vi går fra at skulle håndtere skaktning, til nu at kunne rådgive beboerne om, hvor de skal placere deres affald. Dette er en vigtig service at hjælpe beboerne med men samtidig også for at spare op, ved at vores naturlige affaldsressourcer kan genanvendes til nye og anderledes formål. At passe på miljøet ligger os meget nært og er en vigtig del af driftens hverdag.

Ude i afdelingerne er der ansat tre nye varmemestre. De er nu ved at sætte deres præg på ledelsen af afdelingerne og den måde som de i et samspil med bestyrelserne finder og ser at de enkelte afdelinger kan udvikle sig på. Det er ledere der ikke kommer fra boligbranchen men det er alle ledere der kender til ledelse af medarbejdere og det er en vigtig egenskab som vi har brug for i den fremtidige proces til at optimere driften i Brøndby Boligselskab.

Arbejdsmiljøet for den enkelte medarbejder ligger administrationen og organisationen meget på sinde. Vi må og vil ikke acceptere at man kan blive syg af at gå på arbejde. Derfor er der både fokus på det fysiske- og psykiske arbejdsmiljø. Vores miljøudvalg har sat sig nogle fokuspunkter som de vil forfølge i de kommende år og at skabe tryghed og sikkerhed på arbejdspladsen.

Vores dygtige kontorassistenter der klare bestillinger, varemodtagelsen og betalingerne til vores eksterne leverandører gør en stor indsats i hverdagen. For at styrke dem i deres funktioner har vi arbejdet på at samle dem i administrationen hver tirsdag og onsdag. Dette samarbejde skal til for at styrke deres indsatsområder i det økonomiske samt for at frigive mere tid til at kunne hjælpe varmemestrene ude på ejendomskontorene.

Med venlig hilsen

HR-Driftschef

Asger D. Poulsen

Bygningerne

Vi har i Brøndby Boligselskab i det forgangne år inden for Bygninger herunder vores mange tekniske installationer arbejdet målrettet med at værne mest muligt om disse værdier. Værdier som alle er vigtige, da den samlede bygningsmasse, tekniske installationer og udearealer danner de daglige rammer for vores beboere og deres hjem.

Vi har desværre måtte konstatere et stort behov for at højne det faglige niveau på mange af de ydelser og arbejder, som i det daglige udføres på bygningerne og installationerne i Brøndby Boligselskab. Der har over en længere årrække været en tendens til, at der ikke har været stillet de nødvendige krav til leverandører, kombineret med en mangelfuld kvalitetssikring, som samlet set har medført mange fejlbehæftede løsninger på bygningsmasserne og installationerne.

På baggrund af dette har vi i løbet af året implementeret krav til leverandørerne, således arbejderne udføres i tråd med de strategier, vi har for vores bygninger og installationer i Brøndby Boligselskab.

Vores krav og strategier udspringer alle ud fra, at vi skal sikre os, at der bliver værnet om værdierne og både økonomisk, fagligt og miljømæssigt håndteres på bedst mulige måde.

Vi har for at håndtere og sikre kvaliteten i år 2018 ansat en kvalitetsassistent, med det formål konstant, at sikre fokus på kvaliteten af de leverancer, som leveres fra alle vores tilknyttede leverandører.

I året har vi bl.a. gennemført udbud på istandsættelse af fraflytningsboliger, drift og service af elevatorer, service af varmecentraler samt indgået samarbejde med nye leverandører og rådgivere, alt sammen for at sikre stordriftsfordele og søge at højne, det faglige niveau på samarbejdet omkring opgaverne.

Kvalitetsassistenten er i dagligdagen med til at sikre, arbejderne bliver udført på det aftalte kvalitetsniveau og vi kan konstatere, at der er et stort behov for dette kontinuerligt følges op.

Danmark er i disse år præget af højkonjunktur, hvilket medfører mangel på kvalificeret arbejdskraft inden for vores ansvarsområder. Det afføder et øget behov for vi afsætter ressourcer, til de enkelte opgaver som vi håndterer.

Dette skyldtes leverandørerne har ansat mindre kvalificeret arbejdskraft, for at kunne håndtere de mange opgaver der er i samfundet pt. samt opstår der en mindre motivation fra leverandørens side for den enkelte opgave, da der er rigeligt med opgaver at vælge imellem. Endnu en konsekvens er et øget prisniveau på alt fra materialer til timelønninger.

Alle disse faktorer medfører, at vi desværre oplever et stort behov for tildeling af ressourcer til de enkelte opgaver, for at sikre disse løses på korrekt måde.

Vi har i året måtte udfase samarbejde med diverse leverandører og rådgivere, som på ingen måde har leveret ydelser på et fagligt, korrekt niveau, hvilket desværre har medført, at store projekter ikke er blevet udført korrekt, til gene for vores beboere i Brøndby Boligselskab.

Projekter som etablering af nye sikkerhedsdøre, klimaskærme(MgO), solpaneler, nedsivning af regnvand og varmecentraler er alle projekter, som vi må konstatere ikke er etableret korrekt og ifølge indgået aftalegrundlag.

Vi fastholder vores ret og holder en fast strategi om, at det leverede skal være som aftalt, hvorfor vi dagligt afsætter ressourcer til at sikre disse projekter gennemføres på korrekt vis. Advokater er involveret i dette arbejde, men desværre er tidshorisonterne på sådanne sager typisk lange, hvilket er til gene for beboerne og ikke mindst for vores bygningsmasse, hvor uheldige følgeskader opstår.

I Brøndby Boligselskab er vi som samlet organisation meget bevidste omkring, hvordan vi påvirker miljøet indenfor vores bygningsmasse. Vi har i årets løb fokuseret og gør det fortsat på, at implementere en optimal drift af vores mange varmecentraler således, at vi udnytter disse optimalt til gavn for miljøet. Implementering af Kildesortering i 7 stk. fraktioner som fastsat ved Brøndby Kommunes affaldsdirektiv er ligeledes i fuld proces, således vi også på affaldsområdet er med til at hjælpe miljøet. Vi arbejder med implementering af intelligent IT i bygningerne, således installationer som eksempelvis vores mange ventilationssystemer forbruger energi efter behov i stedet for et konstant forbrug. Vores eksisterende solpaneler er i året blevet gennemgået og opgraderinger af disse er i fokus.

Der ligger et meget stort potentiale i energieffektive og miljøvenlige løsninger i vores bygninger og installationer, hvilket vi i året har arbejdet ud fra og det vil fortsat være et fokusområde mange år fremover.

Lovmæssigt er det blevet et krav vi arbejder med 30 årige drifts- og vedligeholdelsesplaner, hvilket vi i året er begyndt at afdække. Det er et stort, men samtidig vigtigt arbejde hvor vi via rettidig omhu søger, at afdække og planlægges de mange reoverings- og vedligeholdelses opgaver, som vores bygninger og installationer kræver i fremtiden. I dette arbejde indgår alt fra klimaændringer, miljø, drift og økonomi så løsningerne bidrager aktivt, til at værne om værdierne. Eksempelvis skal vi kunne håndtere klimaændringerne med øgede koncentrerede regnmængder, som skal afledes samt varmere og solrige somre, hvor vi skal kunne aflede varme fra bygningerne og samtidig udnytte solenergien og lagre denne til senere forbrug hos beboerne.

Vi ser positivt på årets gang, som trods ny bemanning indenfor disse ansvarsområder har vist vi har formået at afklare og implementere en fast målrettet strategi for vores bygninger og installationer. Vi oplever strategien begynder at vise resultater og vi vil fortsætte med konstant at arbejde på, at sikre bygningerne og installationerne så de danner de mest optimale rammer for alle vores beboere.

Med venlig hilsen

Bygningschefen

Jesper Grønhøj

Afdeling 601 Kirkebjerg

Vi kan se tilbage på et år med gennemgang og opfølgning på gamle opgaver samt se frem til nye opgaver og udfordringer, der venter på at blive taget hånd om, i kommende periode.

Råderet

Råderet terrasseroverdækninger/udestuer rækkehuse og etageejendomme jf. forslag på sidste afdelingsmøde. Der er godkendte tegninger på Brøndby Kommune for rækkehuse, tilbagemelding vedr. råderet udestår. Det er tvivlsomt med tilladelse til overdækning/udestuer for etageblokkes stuelejligheder, men der arbejdes optimistisk videre på begge områder via administrationen.

Badeværelser på den fælles råderet er henlagt på grund af rapport fra gennemgang af rækkehuse og ansøgning til Landsbyggefonden foranlediget deraf. Specifikt er et lejemål under udredning omkring skimmelsvamp, i samarbejde med Brøndby Kommune.

Nyttehaver og udearealer

Nyt nyttehaveregulativ og andet nyttehaver vedrørende, bliver behandlet på et ekstraordinært afdelingsmøde, der berammes til før sommerferien juli 2019.

LAR - Lokal Afledning af Regnvands projektet er ikke afsluttet som forventet, projektet har været og er en stor udfordring eks. sommeren med udtørret rullegræs og planter, samt området der er efterladt med udeståender, hvilket ikke er acceptabelt, men desværre en længerevarende proces at få løst.

I mellemtiden kan vi glæde os over områderne er blevet grønne, de gamle stier i parkområdet er i gang med at blive reetablerede og legepladserne der vil få etableret nyt faldunderlag, tilsvarende legepladsen imellem rækkehusene PA Sydsiden og legepladsen rækkehuse PA Nordside.

Derefter vil alle 4 legepladser få en opfriskning efter tilsynets forskrifter.

Affaldshåndtering

Vi skal have større fokus på affaldshåndtering i afdelingen, med opfølgning på bedre sortering for at mindske ekstra udgifter og med tanke på at skåne miljøet, hvilket falder fint i tråd med regeringens og kommunens ressourcestrategi, med effektivisering og genanvendelse.

Beboerhus

Afdelingen mangler et beboerhus og forhistorien er afdelingen har valgt at, frasælge VK 24, BV SFO i 2002 samt udleje Kirkebjergsalen i 1956 til Brøndby Kommune, men vi er i god dialog med Brøndby Kommune om mulighed for hjemtagelse af Kirkebjergsalen.

75 års jubilæum

Kirkebjerg har 75-års jubilæum i år. Har du forslag eller lyst til at deltage i selve planlægningen, af en hyggelig beboerdag til afholdelse den 26. oktober 2019, i G3 på Brøndbyvester skole, skriv en mail til: 601.0@bbsel.dk, eller læg din henvendelse i Afdelingsbestyrelsens postkasse, Park Alle 285, bagsiden, eller kom en tur forbi mødelokalet samme sted kl. 17-30-18.00, den sidste mandag i måneden.

Sidste frist for henvendelser i forhold til planlægning af jubilæet er den 24. juni 2019.

Sidst men ikke mindst vil vi takke alle beboere for deltagelse i fællesskabet, samt takke Organisations Bestyrelsen, Administrationen og Ejendomskontoret, for samarbejdet i det forgangne år.

På vegne af Afdelingsbestyrelsen Kirkebjerg

Eva Leander Mikkelsen
Formand

Afdeling 603 Brokær

Brokærs 60-års fødselsdag blev fejret på behørig vis ved en stor fest på Kilden for beboere, administration, varmemester, gårdmænd og vores borgmester. Ca. 130 personer deltog i festlighederne.

Varmemester og gårdmænd

Vi har i 2018 haft visse udfordringer med vort team af varmemester og ejendomsfunktionærer (gårdmænd). Det var desværre nødvendigt at skifte varmemester, ligesom der har været udskiftning af 2 gårdmænd. Det har i stort omfang betydet mere arbejde til den "faste garde", men nu lysner det heldigvis, og vi har igen fuld bemanning.

Den løbende vedligeholdelse

Året har været begunstiget af god økonomi, som har ført til, at vi har kunnet gennemføre større vedligeholdelsesarbejder som

- Tagrenovering Nykær 61-67
- Yderligere udskiftning til LED-lys
- Ny legeplads ved Nygårds Plads 4-10
- Etablering af bevægelsesføler på lyset i vaskerum og strygerum

Affaldshåndtering

Vi har stor fokus på affaldshåndteringen. Det er således vigtigt, at affaldsskaktene udelukkende bruges til husholdningsaffald. Flasker, metal, pap osv. skal i de store containere i containergårdene. Brøndby Kommune vil i de kommende år fokusere på affaldshåndteringen i hele kommunen, og ser bl.a. på etablering af egentlige affaldsøer. Bestyrelsen er dog i dialog med kommunen i gang med at analysere konsekvenserne ved en skaktlukning, herunder om evt. mulighed for at bevare skakte til med håndtering af madaffald, da en lukning af disse vil føre til andre problemer, især for de mange ældre i vores boligområde.

Vaskerier

Der sker en løbende udskiftning af vaskemaskiner og tørretumblere af mærket Miele.

Det undersøges pt, om vi i løbet af de kommende år skal skifte de malede gulve i vaskerier ud med klinker, ligesom vaskerierne generelt trænger til en malerbehandling

Herudover er vi i gang med at etablere elektroniske vasketavler i Nykær 61-67, til brug for tidsbestilling i stedet for det nuværende system med vaskelåse. Det bliver også muligt at reservere vasketid direkte fra egen pc eller iPad mv. Går projektet godt, fortsættes til de øvrige huse i løbet af 2019 og 2020.

Afdelingens økonomi

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

- Der er indhentet tilbud på foring af faldstammer. Projektet forventes gennemført i 2019.
- Tagprojekt 4-10 i 2021.
- Vinduer – på køkkensiden af "lavhusene" i 2019 og 2020.
- Vinduer i højhusene 2022 og 2023.

Carporte

Der blev i 2017 etableret bedre lysforhold i carportene ved nr. 4-10. Og det ser ud til, at det har hjulpet på antallet af indbrud i bilerne. Bestyrelsen er meget opmærksomme på problemet, og undersøger pt mulighederne for og økonomien i video-overvågning.

Erhvervslejemål

Der har været lidt udskiftning i vores erhvervslejemål, og i skrivende stund er Nettolokalerne "tomme". Der arbejdes på at få en ny dagligvarebutik, fx Rema, men nu må vi se, om det lykkes.

Også i 2018 kan vi glæde os over de mange aktiviteter og det liv, som den Cafe Nielsen har ført til på Nygårds Plads.

Fremtid

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

Til sidst takkes såvel administration som ejendomsfunktionærer og varmemester/lokalinspektør for et godt og konstruktivt samarbejde.

På vegne af Afdelingsbestyrelsen Brokær

Jørn Nysum Schoop
Formand

Afdeling 604 Brøndby Nord Vej

Vi måtte desværre i juli måned tage afsked med vores formand Channe Hjerteborg, som desværre pludselig gik bort. Dette var et stort tab for vores afdeling, da Channe havde meget viden og var meget engageret i afdelingen. Æret være hendes minde. Vi står, som ny bestyrelse og skal løfte denne opgave videre og vi er i fuld gang med, at udføre arbejdet. Indtil videre har vi fået udført en del arbejdsopgaver, men der er stadig masser at se til.

Bestyrelsen og dens opgaver

Grundlæggende er det bestyrelsens opgave at være beboernes repræsentanter og bindeled til ejendomskontoret og administrationen.

Den nuværende bestyrelse har besluttet at have bestyrelsesmøder den sidste tirsdag i hver måned – dog ikke juli og december – ofte heller ikke i juni.

En gang om året er bestyrelsen sammen med ejendomskontoret og driftschefen på afdelingstjek. Det er blandt andet her, der kigges på og tales om større projekter eller årlig vedligeholdelse. Det er blandt andet ud fra afdelingstjekket, der laves nye vedligeholdelsesplaner.

I en bestyrelse skal følgende poster altid besættes: Formand (vælges direkte på et afdelingsmøde resten vælges blandt bestyrelsesmedlemmerne på et konstituerende møde hvert år efter afdelingsmødet), næstformand, kasserer og referent til bestyrelsesmøderne (vi har for nogle år siden besluttet at betale for at benytte boligselskabets dygtige medarbejder Katja Clementsen, som referent til afdelingsmøderne). Posterne næstformand og kasserer skal vælges mellem selve bestyrelsesmedlemmerne – suppleanter kan ikke vælges til disse to poster (heller ikke formanden). Herudover kan man vælge at et bestemt bestyrelsesmedlem eller en suppleant er ordstyrer på bestyrelsesmøderne – eller man kan skiftes.

Bestyrelsen kan sagtens beslutte sig til for eksempel færre bestyrelsesmøder, at træffe flere beslutninger over mailen eller noget helt andet, som passer den enkelte bestyrelse bedst muligt.

Det kan både gøres på det konstituerende bestyrelsesmøde eller i løbet af året, hvis man kommer på nogle nye ideer til andre måder at gøre tingene på.

Bestyrelsen får ikke løn eller honorar for arbejdet. Vi får som regel lidt mad til vores møder, og en gang om året går vi ud og spiser og hygger og siger tak for året, der er gået.

Det er ikke bestyrelsens opgave at være ”politimand” – med andre ord er det ikke bestyrelsens opgave at sikre sig, at beboerne overholder vores husorden – det er alle beboeres ansvar!

Frivillige i Brøndby Nord

Bestyrelsen har ikke ressourcerne til at stå for diverse arrangementer og lignende i afdelingen. Derfor vil vi meget gerne have frivillige til at stå for forskellige opgaver. Der er masser af muligheder for at være frivillig – og kan man ikke lige på det tidspunkt noget skal foregå, så er man naturligvis ikke tvunget!

Husorden, overholdelse og klage over brud på denne

Vi har i afdelingen en husorden besluttet og gennem tiden revideret på diverse afdelingsmøder. Det er fælles regler for, hvordan vi opfører os her i afdelingen, så vi er til mindst mulig gene for hinanden. Vi har for eksempel lavet bore- og banketider (græsslåning i haverne har de samme tider) for at sikre, at der er perioder, hvor man ikke har støjen fra dette. Der er desværre en del beboere, der af forskellige årsager ikke overholder vores fælles husorden. I første runde bør man, hvis man opdager dette, gå direkte til den pågældende beboer og gøre opmærksom på den manglende overholdelse. Virker dette ikke så er den næste mulighed at skrive en klage til administrationen (Nygårds Plads), hvor mindst 2 lejemaal underskriver (dette skyldes regler i Boligretten, hvis en sag skulle komme så langt).

Vi opfordrer alle beboere til at overholde vores fælles husorden.

Budgettet og vedligeholdelsesplaner

Hvert år ved udarbejdelsen af det kommende års budget gennemgås og justeres afdelingens vedligeholdelsesplan for planlagt vedligeholdelse og fornyelse. Planen er 20-årig, så man har overblik over også større projekter, som vil være mere sjældne.

Der henlægges hvert år i budgettet penge til vedligeholdelse. Vi ville gerne henlægge mere, end vi allerede gør, men det vil betyde huslejestigninger, hvilket vi prøver at undgå, idet huslejen for mange af vores beboere allerede er meget høj. Vi har flere beboere, som ender med at måtte flytte fra afdelingen, når de går på efterløn eller pension.

Jo mere der lægges ind i disse planer på forhånd, og jo mere, der henlægges til vedligeholdelse i de enkelte budgetter – des mindre risiko vil der være for større huslejestigninger.

Vedligeholdelsesplanen og budgettet laves i samarbejde med ejendomskontoret, bestyrelsen og administrationen i årets første måneder for det/de kommende år.

Når beboerne fremsender forslag, som koster penge, til afdelingsmødet, vil det grundlæggende give huslejestigning for det kommende budget, da forslaget jo ikke er indarbejdet i budgetforslaget. Ved de forslag, hvor bestyrelsen kan se, at det allerede er indarbejdet i budgettet, kontakter vi forslagsstiller og fortæller dette, så forslaget eventuelt kan trækkes.

Ved de forslag der vil medføre huslejestigning, og som kommer op på afdelingsmøderne, vil bestyrelsen i de fleste tilfælde af netop denne årsag som regel henstille til, at man enten trækker eller stemmer imod med henblik på, at de i stedet bliver indarbejdet i vedligeholdelsesplan og budget for kommende år.

Nogle ting er der sat penge af til hvert år i budgettet, forslag på disse områder kan muligvis gennemføres uden huslejestigninger.

Affaldssortering

Der er på nuværende tidspunkt blevet besluttet, at løsningen skal indebære nedgravede beholdere placeret på de bedst hensigtsmæssige pladser. Det vil blandt andet betyde, at vi på et tidspunkt skal stemme om nedlægning af vores skakter. At nedlægge skakterne, når den fulde affaldssortering er kommet godt i gang vil både betyde en direkte besparelse på regningerne til afhentning og behandling af affald såvel, som en besparelse på ejendomsfunktionærernes arbejdstid, så de til den tid vil have mere tid til andre opgaver i bebyggelsen.

MGO-plader

I sagen om vores MGO plader, der græder salt, arbejdes der i øjeblikket på at finde en løsning med entreprenøren. Dette har desværre ikke været nemt og vi arbejder stadig på, at få en afklaring.

Sikkerhedsdøre

Alle har nu fået udskiftet deres døre, både i lav- og i højhusene. Desværre har der været nogle ting ved dørene, som ikke fungerede optimalt, hvilket vi stadig arbejder på.

På vegne af afdelingsbestyrelsen Brøndby Nord

Helle Knudstrup
Formand

Afdeling 605 Ulsøparken

Bestyrelsens arbejde

Gennem året har bestyrelsens medlemmer deltaget i:

Forefaldende møder, arrangementer og undervisningsforløb i Boligorganisationens, Lejerbos, Brøndby Strand Projektets (BSP) og andre aktørers regi.

Afdelingsbestyrelsen havde i januar Naboambassadør- og Afdelingsbestyrelsesrepræsentanter fra Murergården (Nørrebro), på inspirations- og vidensdelingsvisit.

Det var et godt møde, der gødede jordbunden for den videre tilgang.

I forbindelse med etablering af projekt Naboambassadør, overdrog afdelingsbestyrelsen efterfølgende, den opfølgende rekrutteringsindsats til BSP.

Afdelingsbestyrelsen og BSP har også afviklet flere arrangementer i gårdmiljøet, hvor der er blevet inviteret til en snak og en kop kaffe, sodavand og småkager.

Den intensive indsats har endnu ikke båret frugt, men afdelingsbestyrelsen besidder fortsat optimismen.

En knopskydning af projektet har manifesteret sig i opstilling og tilplantning af mobile gårdhave-anlæg.

Gårdmiljø

Ultimo maj og primo juni mødtes afdelingsbestyrelsen og BSP, beboere og børn for beplantning af krydderurter og grøntsager. Eventene var relativt velbesøgt og såvel børn, som voksne hyggede sig i sommervarmen. Beboere og børn gjorde over sommeren, en hæderlig indsats for at holde liv i kasserne. Solen var dog ikke ganske samarbejdsvillig, men noget udbytte blev dog høstet. Det er afdelingsbestyrelsens forhåbning, at vi har sået de første kim, til en tilbagevendende tradition og generel styrkelse af naboskabet. Afdelingsbestyrelsen har godkendt opsætning af yderligere et antal højbede i højhusets gård. Disse kan medvirke til, at øge Legestuens børns udfoldelsesmuligheder og som værn mod børns utilsigtede adgang til Esplanaden.

En anden knopskydning er etablering af konceptet Opgangskaffe.

Den oprindelige inspiration kom af, at en beboer på eget initiativ havde afviklet nogle events i sin opgang.

Afdelingsbestyrelsen har derefter i tæt samarbejde med BSP, stillet sig til rådighed for afvikling og opstart af konceptet.

Det er muligt, at vi via denne tilgang, måske har sat spiren til en mere aktiv deltagelse i det beboer-demokratiske, samt medvirker til, at styrke fælles identitet og ansvar beboerne imellem. Der har været en relativt pæn deltagelse til Opgangskaffer afviklet ultimo 2018. Det stimuleres, at over en tredjedel af lejermålene deltog i de berørte opgange. Flere beboere gav udtryk for, at de gerne ser en opfølgning.

Støttemure (Esplanade, rækkehus og parkering) er over sommeren, blevet afrenset og malet. Ligeledes er gangbroens blå, blevet opfrisket.

Beboeraktiviteter

I august startede Street Art- og Turning Tables projekterne op. Det var 14 dage med knald på.

Afdelingen fik udsmykket syd-parkeringens endevæg og støttemuren ud for opgangene 25 til 35. Motivet på parkeringens endevæg stod en professionel for efter, at Afdelingsbestyrelsen havde nikket ja.

Flittigt bistået af nogle af gårdens yngre beboere, blev muren overfor opgangene også dekoreret og det blev til et event, som flere gav udtryk for, at de gerne så udvidet.

Gårdfesten henlagdes i år til gårdrummet.

Datoen var af hensyn til ferierende beboere rykket til 1. september, men dette påvirkede ikke beboernes tilslutning.

De som deltog, havde en hyggelig grilldag og en dejlig aften.

Parkering

Omkring parkering på vejen mellem Ulsøparkerne, blev der i januar taget kontakt til politiet. Det oplystes, at være kommunen, der skal håndhæve parkeringsrestriktioner. Sagen blev derpå overladt boligselskabet. Emnet er siden løftet videre til Dialogmøde-, Borgermøde-, Lokalplans-, kommunalbestyrelsesniveau.

Yderligere information afventes.

Varmemester og gårdmænd

Afdelingen har oplevet gårdmandsrokade og varmemesterophør, i det forløbne år.

Det er afdelingsbestyrelsens oplevelse, at disse forhold har haft konsekvens, på afvikling af igangsættelses- og vedligeholdelsesopgaver på overordnet niveau.

Den daglige drift har vi i den forbindelse kun roser til og vi takker gårdmændene for en forbilledlig indsats.

Diverse arbejder i afdelingen

Råderetssagen om køkkener er påbegyndt og opskrivning er i fuld gang. Afdelingsbestyrelsen arbejder fortsat på, at hårde hvidevarer uden undtagelse, dækkes af afdelingernes budget.

Antennelaug er fortsat i opstartsfasen og afdelingsbestyrelsen afventer stiftende generalforsamling.

Afdelingen har tilsluttet sig JP-vagtordning og det er vores oplevelse, at denne fungerer.

Afdelingsbestyrelsen har godkendt omlægning af et antal eksisterende lejligheder, til tilgængelighedsboliger i Højhuset. Dette med henblik på at øge finansieringsmulighederne, i forhold til Helhedsplan 4 via Boligernes Landsorganisation.

I efteråret skærpedes indsatsen på afdelingsbestyrelsens foranledning, omkring parkeringsvagters kontrol-frekvens.

Ekstraordinært afdelingsmøde d. 13. oktober vedtog på afdelingsbestyrelsens anbefaling at iværksætte rensning og foring af højhusets faldstammer. Finansiering blev vedtaget, som et 30-årigt lån med huslejekonsekvens på 0,44%.

Afdelingsbestyrelsen har tilsluttet sig ansøgning foranlediget af BSP, om projekt "Fælles Uderum – Multiplads". Legestuen har udvidet tilbuddet med danskundervisningsforløb, 2 X ugentlig og afdelingsbestyrelsen lægger lokale til denne aktivitet.

Arbejdsgruppe for fædre-indsats er i årets løb blevet gentænkt og henvendelse om aktivitetsønsker og forslag til dette, rettes fremover til Maher, Dyringparken 66, stuen.

Arbejdsgruppe om Kriminalpræventiv Indsats blev nedlagt, da hovedparten af henvendelser og indsats fokuserede på beboertvister. Medlemmerne er herefter overgået til arbejdsgruppen Tidlig Indsats.

Afdelingsbestyrelsen har udtrykt ønske om separat Capkey til Containergården.

Huller i asfalten på syd-parkeringen er blevet udbedret.

På vegne af afdelingsbestyrelsen Ulsøparken

Lizzi Jeppsen

Formand

Afdeling 606 Hallingparken lige nr.

Der har været meget få husordenssager i 2018, og det er en rigtig god udvikling for afdelingen. De små sager der har været i løbet af året, 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 rigtig forstår, at graffiti, henkastning af diverse affald, spytklatter på "velvalgte" steder og boldspil er eller kan være et resultat af manglende beskeder hjemmefra.

Til gengæld kan vi glæde os over, at afdelingen ikke har været plaget af hærværk i 2018, men der har været en del unødigt ophold i kældergangene, som har givet en del utryghed. Derfor har afdelingen i et samarbejde med tre afdelinger i stranden, hyret et vagtkorps midlertidigt. Dette vagtkorps skal sammen med de sociale medarbejdere fra helhedsplanen arbejde på, at få disse problemer løst.

Desværre blev den nye legeplads forsinket i gården, men i skrivende stund, er der blevet arrangeret møder med tre legepladsleverandører i marts måned 2019. Det er tanken, at vores børn sammen med deres forældre i afdelingen, skal være med til at vælge, hvilken legeplads de skal have og vi forventer, at projektet kan sættes i gang foråret 2019.

Vi har oplevet, at rengøringen i afdelingen er blevet bedre i løbet af det sidste års tid, efter vi har udskiftet til et nyt rengøringselskab. Parkeringsordningen i afdelingen kører også med tilfredshed og tak til parkeringsudvalget, for et godt stykke arbejde. Projektet omkring videoovervågning i vores to elevatorer, har trukket ud i 2018 og bestyrelsen forventer, at dette projekt bliver udført i første kvartal 2019.

Vores fælles råderetssag med nye køkkener har bestyrelsen ventet længe på. Brøndby Kommune godkendte projektet i 2018. På nuværende tidspunkt i afdeling 606, er 9 lejemaal, som har ansøgt på den fælles råderetssag godkendt og 1 lejemaal har fået afslag på grund af, at lejemalet betalte af på en gamle fælles råderetssag.

Som I sikkert ved, så lavede BB i Stranden og Brøndby Strand sidste år et streetarrangement, der blandt andet indeholdt en container, hvor der blev produceret videoer, musik og fotos. De afledte resultater af dette projekt, har blandt andet været:

En ung der er udtaget til (Børne) MGP i 2019

Deltagelse med musik og foto ved BL's kontor i forbindelse med Kulturnat København.

Deltagelse i Ungdommens Folkemøde.

Yderligere er der indgået en aftale om, at ungegruppen skal deltage på den CD, der forhåbentligt bliver lavet i forbindelse med BL's 100 års jubilæums arrangement.

I 2018 fik afdelingen en del udfordringer i højhuset omkring sprængte rør og derfor besluttede man på et ekstra afdelingsmøde, at der skulle foretages Relining af faldstammerne i højhuset. Relining af faldstammerne i de fire højhuse kører på skinner og bestyrelsen forventer, at projektet er færdiggjort sidst i maj 2019.

Med hensyn til HP 4, kunne vindturbinerne desværre ikke stå på taget af Perlen, da der var for meget "kastevind" pga. højhuset. De er nu flyttet til andre placeringer og yderligere 2 stk. er sat op. Vi drøfter den mulighed med leverandøren, at 2 af turbinerne ligger ned og 2 turbiner står op. Dette er, så man kan få en måling på turbinerne og finde ud af, om der er forskel på, om de er placeret lodret eller vandret.

Landsbyggefonden er kommet med en foreløbig udmelding vedrørende BB's højhuse. Hovedparten af fondens udmelding handler om afdelingernes input til tilgængelighedsboliger, sammenlægninger/ opdelinger og de nye dobbelthøje lobbyer.

Nedrivningen af de fem østlige højhuse vil foregå fra øst mod vest. Det vil sige, at man starter i Rheumpark og slutter i T13. Man forventer, at gå i gang med det første højhus i 4. kvartal 2020. Genhusningen går efter planen. BB har som aftalt, stillet 40 boliger til rådighed for de tre nedrivningsramte afdelinger.

Der har været et godt samarbejde i 2018 med Brøndby Strand Projektet, som arbejder med udviklingstiltag, aktiviteter og projekter af midlertidig karakter, der samlet set, sigter mod boligområdets sociale sammenhængskraft.

Projektet arbejder med udgangspunkt i boligområdet og arbejder med, at understøtte boligorganisationer/ afdelingsbestyrelserne, så de kan skabe et bæredygtigt lokalsamfund med en stærk social sammenhængskraft. Projektet har et resourcesyn på området, samt på beboerne og prøver så vidt muligt, at tænke 360 grader rundt om områdets sociale udfordringer.

Projektet opererer i den gråzone, der ligger i mellem de opgaver, der hører under Kommunen og de der hører under boligorganisationen og der arbejdes på at binde viden, ressourcer og tilbud sammen, med sigte på udviklingen af boligområdet og dets beboere.

I 2018 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.

På vegne af afdelingsbestyrelsen Hallingparken lige nr.

Michael Buch Barnes
Formand

Afdeling 607 Hallingparken ulige nr.

Foring af faldstammerne er kommet godt i gang efter lidt startvanskeligheder,

Opstarten var i Hallingparken 7 derefter i Hallingparken 1.

Vi får meget ros for vores håndværkere, som er ansat i Brøndby Boligselskab og ligeledes for vores gårdmænd M/K, som gør et godt stykke arbejde med stor tilfredshed. Der er også ros til ejendomskontoret, som har haft en svær tid pga. afgang af varmemester.

Her i 2019 vil der blive installeret affaldsøer 3 stk. i området afd. Hallingparken 607. Når arbejdet er færdiggjort skal alt affald sorteres og afleveres i de korrekte beholdere, som vil blive afmærket, med hvilke beholdere det forskellige affald skal i. Derefter vil alle skakter blive lukket, nærmere information vil følge.

Der bliver jævnlig spurgt til HP 4 og om, hvornår opstarten kan finde sted i Brøndby Boligselskab. Sagen bliver udsat pga. PCB, der er i de 5 højhuse, der skal nedrives og da der er mange myndigheder som skal inddrages, er det en langsommelig proces.

Der er stadigvæk nogle der mener, at affaldet skal afleveres i elevatorerne og vi venter på videoovervågningen bliver installeret, så vi kan forebygge dette. Der er også stadig problemer med affald og støjende adfærd i opgangene og kældrene og disse udfordringer skal vi også have kigget på.

Der er kommet gang i vores fælles råderet, vedrørende nye køkkener og det er vi glade for.

I sommer havde vi besøg af Turning Tables, som afdelingens børn og unge, havde meget glæde af.

Der blev søgt penge i Lejerbos kunstfond, så vi fik et flot gavlmaleri, nede ved nr. 19.

Der er også kommet at vagtfirma, der kan kontaktes, hvis der er behov for dette.

Vi vil også gerne takke pigerne i perlen, for den dejlige mad de laver, og de arrangementer de har afholdt, og glæder os til kommende arrangementer.

På vegne af afdelingsbestyrelsen Hallingparken ulige nr.

Annette Jönsson
Formand

Afdeling 608 Dyringparken

I maj kom der ny bestyrelse i afd. 608. Vi har et godt samarbejde og vi mangler nogle der har lyst til at være med.

Beboerne har, kunne søge om nye køkkener.

Der er nye parkeringspladser på vej, men det er stadig uvist hvornår det træder i kræft. Vi har snakket meget om affaldssortering, og vi ser frem til et godt samarbejde med beboerne vedr. dette.

Vi har fået nogle vagter der går rundt i området.

Vi har fået en aktivitetsmedarbejder fra Brøndby Strand projektet i 608.

Ellers kører det godt for den nye bestyrelse og vi ser frem til et godt samarbejde i 2019.

På vegne af afdelingsbestyrelsen Dyringparken

Ramadan Nuredini
Formand

Afdeling 609 Bøgelunden

Først på året blev riste færdigmonteret rundt om lejlighederne.

Der er blevet hjemtaget en pris på riste foran stuevinduerne og dette er på vedligeholdelsesplanen 2020.

Det var en rigtig varm og tør sommer.

Der har ikke været det helt store arbejde i gang i afdelingen.

På vegne af afdelingsbestyrelsen Bøgelunden

Ove Stage

Formand

Afdeling 921 Rolandshave

Udearealer

Der er blevet efterspurgt skilte der henviser til Horsedammen nummer 38 C–D og E–F.

Disse skilte vil blive opsat i foråret 2019 omkring skraldepladsen E1 og C1 ved gavlen.

Vi har kæmpet med udebelysningen, som gik ud i tøj- og regnvejr, hvorfor der blev sendt en reklamation til Skarebyg og kabler er nu gravet længere ned.

Pumperne i springvandet er ødelagte og vil blive repareret til foråret 2019, når vi er sikre på der ikke kommer yderligere frost i jorden.

Bygninger

Tilbage i november 2018, blev der foretaget støjmålinger i en lejlighed, som ligger i den blok op mod banen. Målingerne er blevet mig oplyst. Der er ved, at være en afslutning på sagen om ejendomsskatten, hvor der bliver givet delvis medhold. Der vil komme yderligere information, når sagen er helt afsluttet.

Der er også ved at være en afslutning på solcelleanlæggene. Det er lejerne, der står som brugere af anlægget og Brøndby Boligselskab, der står som ejer.

Selskabslokaler

Der er fra Organisationsbestyrelsen bevilliget lidt penge, til nogle arrangementer i fælleshuset i 2019 og 2020, vi har et samarbejde med Maria fra Cafe Perlen, som vil være os behjælpelige med at få arrangeret noget forskelligt.

Der er opsat en fladskærm på 65 tommer i det store opholdsrum.

Selskabslokalerne er blevet opgraderet med et ekstra komfur.

Arrangementer

I maj blev der afholdt et ”syng med” arrangement, med en let anretning og glade mennesker. Det var en rigtig hyggelig og sjov aften.

I december blevet afholdt julearrangement med gløgg og æbleskiver og and og flæskesteg og med deltagelse af glade mennesker, så det var også en hyggelig eftermiddag i vores fælleshus.

Venlig hilsen

Michael Bengtsson
Varmemester

Aktivitetshuset Café Perlen

Huset, Glassalen og Paraplyen

Flere er begyndt at bruge huset til private arrangementer, bl.a. blev der holdt en 90 års fødselsdag. Desuden er også nogle der danser.

Vi har prøvet at holde åbent i efterår- og vinterferien, men der har været meget få gæster, så fremover vil vi holde lukket.

Vi har fået nye varmebeholdere til mad. Vi får ikke nogen klager mere over ”kold” mad. Der er også kommet nyt køl til smørrebrød. Vi har ingen problemer med fødevarestyrelsen, kun ros derfra. Der har også været brandtilsyn, og der er også kommet skriftlig ”ingen bemærkninger” (ros).

Der er etableret sofabåse i cafe-delen (amerikansk) og der har kun været positiv respons fra alle. Vi har solgt lidt ud af gammelt inventar.

Vi har skiftet madleverandør fra AB til Hørkram, hvor vi får flere procenter og bedre råvarer.

Glassalen indgå ikke i udlejningen af selskabslokalerne, men bruges til mindre møder, og her er der kommet en TV skærm op og den kan sættes til en computer. Især Netværkskontoret holder en del møder.

Paraplyen kører uden problemer, og den bruges også af en del klubber.

Der er kommet et nyt ”indgangsparti, da det gamle var af træ. Det ændrede sig alt efter om det er sommer eller vinter. Det har givet store problemer for låsesystemet.

Café Perlen har en hjemmeside – www.cafeperlen.dk – hvor afdelingsbestyrelserne har mulighed for online booking af møder.

Café Perlen er også blevet bedt om at lave nogle arrangementer for Rolands Have. Vi har et årshjul med arrangementer forår, sommer, efterår og jul, hvilket de er super glade for, og huset bliver fyldt med 20-25 personer.

Møder og arrangementer i Huset

Af arrangementer i huset er der en hel del. Vi har Dansk undervisning hver mandag og onsdag formiddag, her betaler Netværkskontoret for kaffe og te, It-vejledning, Jobcenteret, knipleklub, Brøndby Selvhjælpergruppe, og Kommunen samt afdelingerne der bruger huset til små og store møder. Derudover afholder HP4 fast deres FBU-møde hver anden måned.

Vi har afholdt en del nye arrangementer bl.a. Halloween, J-Dag og Vinsmagning. Halloween og J-Dag er ikke noget folk vil, men vinsmagning var en succes, og i efteråret vil vi igen prøve at holde et loppemarked samt en oktoberfest med ølsmagning. Der er lavet et program for årets arrangementer, og vi skal til at lave program for 2020.

Café Perlens hjemmeside fungerer godt med kalenderen. Man kan se hvornår der er ledige lokaler. Vi bruger Facebook til at gøre opmærksom på arrangementer, ligesom Caféen er på Instagram. Vi bruger også opslag i opgangene.

Vi har som udgangspunkt holdt et arrangement hver måned, der er stor tilslutning til næsten alt. Dog har vi været nødt til at aflyse 2 børnearrangementer, da det viste sig, at man ikke vil betale et symbolsk beløb på kr. 25,00. Maria overvejer om der skal stoppes med noget for børn i en periode. Styregruppen har givet sin tilslutning til at børnearrangementer sættes lidt på en pause.

Personale

Vi ansatte Diana sidst i oktober måned 2017 og Diana er faldet godt til i huset.

Der starter en ny ungarbejder i Caféen den 1. juni 2019. Ungarbejder kan kun være i Café Perlen indtil de fylder 18 år.

Vi er stoppet med at tage "arbejdsprøvning" ind, da det lige nu kræver for meget, og tiden er ikke til det, men vi har fortsat "lomme penge" og det går super godt.

Økonomi

Den 1. januar 2018 blev der lavet en ny prissætning i Caféen – både for beboerne og for eksterne gæster – da der stort set ikke blev tjent penge på mad og drikkevarer. Det har hjulpet på økonomien.

En del gæster kommer bare forbi og køber en kop kaffe og tager den med – kaffe "to go" i krus.

Der er også mange der er begyndt at bestille smørrebrød ud af huset hvilket gør at vi er begyndt at løbe meget hurtigt i køkkenet til tider. Dog er det meget vigtigt at der bestilles i god tid, så vi har tingene hjemme. Vi har "solgt" arrangementer eller mad ud af huset for kr. 149.693,44 inkl. moms.

Vindturbinerne kunne desværre ikke stå på taget af Perlen, da der er meget "kastevind" pga. højhuset. De er flyttet til 4 andre placeringer i BB afdelinger i Stranden. Vi har snakket med leverandøren om turbinerne ikke skal ligge ned.

Besøgstal

Vi kan se Cafe Perlens besøgstal er stigende og vi har flere gange fuldt hus om aftenen, hvilket er glædeligt. Vi skal nok få plads til alle og vi har lavet tiltag så alle kan komme ind i Cafe Perlen, så vi tilpasser tingene løbende efter hvilke udfordringer vi møder, samt hvor stor tilslutning og opbakning der er til Cafe Perlens arrangementer.

Vi får også flere eksterne besøgende ind, samt at vi på "frivilligsiden" har kommende samarbejde med Brøndby Kommune, Jobcenter Brøndby, Trafikministeriet, Sundhed, Lejerbo, Netværkskontoret og andre, som ser Cafe Perlen som et afsæt til at formidle deres budskab, samt at have et sted hvor vi kan tiltrække beboere og lokale mennesker, som kan få gavn af disse "gratis" tilbud.

Der er lavet en opgørelse over antal besøgende i Caféen. I 2018 har der i hele året været 8.220 gæster. Tilsvarende i 2017 har der været 9.133 gæster.

Udlejning

Vi har i 2018 haft 15 udlejninger af selskabslokalerne. Der er investeret i nye borde, projektor, højtaleranlæg og lys. Alt dette er gjort for at vi kan være mere effektive, men også at kunne tilbyde nogle faciliteter, som fungerer optimalt og tilfredsstillende.

Indtægter for alle udlejninger og arrangementer kommer ind på vores konto uden at vi behøver at rykke. Udlejningen går rigtig godt. Der er stort set fyldt op frem til efteråret 2019.

Tak for året 2018.

Maria Andersen og John Frimann

Stigning i afdelingernes driftsbudget for familieboliger fra 2019 – 2020

Afdeling	Gennemsnitlig lejestigning i %	Gammel leje pr. m ²	Ny leje pr. m ²
601-0	0,00	751	751
603-0	0,00	690	690
604-0	0,00	892	892
605-0	0,00	895	895
606-0	0,00	816 ¹	816
607-0	1,94	851	867
608-0	0,00	923	923
609-0	0,00	1.360	1.360
921-0	0,00	1.348	1.348

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

mlk/7. maj 2019

Statistik på fraflytningsdato

Familie-, ungdoms- og ældreboliger i Brøndby Boligselskab

Periode: 1. januar 2018 – 31. december 2018

Afd.	Antal	Antal rum					Total	Pct.
	lejemål	1	2	3	4	5		
601-0	452	0	9	18	3	2	32	7,1
603-0	398	2	9	12	1	0	24	6,0
604-0	801	15	28	2	24	1	70	8,7
605-0	211	0	3	5	3	4	15	7,1
606-0	213	0	8	5	0	4	22	10,3
607-0	233	2	5	7	2	6	17	7,3
608-0	295	2	1	13	10	6	32	10,9
609-0	12	0	6	0	0	0	6	50,0
921-0	22	0	0	0	0	0	0	0,0
Total	2.637	33	67	61	33	19	218	8,3

Afd.	Antal lejemål	Bytte	Opsigelsesårsag					Total	Pct.
			Hus- ordens- sager/ udsatte	Fra- flyttet	Død	Internt i organisa- tionen	Internt i afdelin- gen		
601-0	452	1	0	14	8	1	8	32	7,1
603-0	398	1	1	11	5	3	3	24	6,0
604-0	801	3	5	36	9	5	12	70	8,7
605-0	211	1	0	3	5	4	2	15	7,1
606-0	213	0	1	9	1	7	4	22	10,3
607-0	233	0	0	9	1	5	2	17	7,3
608-0	295	1	3	16	0	7	5	32	10,9
609-0	12	0	0	5	1	0	0	6	50,0
921-0	22	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Total	2.637	6	10	99	25	31	39	218	8,3

mlk/- 07.05.2019

Brøndby Boligselskab
Nygårds Plads 27, 1.
2605 Brøndby
Telefon 38 12 13 53
E-mail bb@lejerbo.dk
www.broendbyboligselskab.dk

Kontoret er åbent
Man-tirsdag kl. 10-14
Torsdag kl. 14-17
Fredag og onsdag lukket

Telefontid
Mandag, tirsdag og torsdag kl. 10-15
Onsdag lukket for telefoner
Fredag kl. 10-12

