



Organisationsbestyrelsens

BERETNING

for

2011

Indhold

Regionskontoret Brøndby	4
Region Brøndby.....	5
Afdeling 601	9
Afdeling 603	13
Afdeling 604	19
Det Boligsociale Projekt i B.B. Brøndby Nord	21
Afdeling 605	23
Afdeling 606	24
Afdeling 607	27
Afdeling 608	28
Afdeling 609	29
Aktivitetshuset Perlen	30
Stigning i BB afdelingernes driftsbudget fra 2011 - 2012.....	32
Statistik på fraflytningsdato	33

Regionskontoret Brøndby

Personalet



Forretningsfører
Christen Jensen



Souschef
Søren Andreasen



Driftschef
Henrik Kristensen



Sagsbehandler
Lykke Holm



Sagsbehandler
Marlene Pehrson



Sagsbehandler
Tina Wigh



Sekretær
Mette Rossum

Region Brøndby

Fra et ekstra ordinært møde i OB den 15. december 2011, hvor organisationsbestyrelsesformand Aksel Borresen ikke deltog grundet inhabilitet, fremsendes en anmodning til AB om at undersøge følgende:

At etablere selvstændig administration af BB.

At etablere fælles administration med andet alment selskab, eller fusion med andre selskaber.

At undersøge økonomiske konsekvenser m.v. for BB med så vidtgående beslutninger.

Efter at AB havde undersøgt ovenanførte muligheder, traf OB's bestyrelse beslutning om, at fortsætte med Lejerbo som administrator. Forud for beslutningen havde OB haft møde med administrerende direktør i Lejerbo Palle Adamsen (PA). På mødet med PA havde OB haft lejlighed til at fremføre forskellige kritiske synspunkter mod den førte administration, som hovedsagelig gik på for dårlig sagsbehandling og opfølgning af samme. I den forbindelse blev det stærkt understreget, at det ikke var kritik over lokalkontoret på Nygårds Plads.

Konklusionen af mødet med PA var, at der bliver etableret et selvstændigt regionskontor med egen forretningsfører og administrativ personale, som har til opgave entydigt at varetage BB's interesse af daglige opgaver.

Forretningsfører træder ind i Lejerbos samlede ledergruppe med den opgave at fremme BB's behov.

Fordelen ved den model er, at BB i højere grad får mere selvstændighed end som før, hvor forskellige leverancer m.m. skulle ind over Lejerbo.

Den opsigelse som OB havde sendt til Lejerbo står stadig ved magt således, at år 2012 er et prøve år på modellen, som er trådt i kraft med omgående virkning og den er protokolleret og vedtaget med en alonge til den eksisterende overenskomst om administration i Lejerbo.

Følgende er vedtaget:

Efter opsigelsen har BB den 10. januar 2012 besluttet at fortsætte samarbejdet mellem BB og Lejerbo efter nærmere vilkår. Vilkårene er:

- At det i overenskomstens § 2 nævnte kontor på Nygårds Plads ændrer status fra lokal- til regionskontor.
- At der på kontoret ansættes en forretningsfører, som har det daglige ansvar for at betjene beboere, afdelings- og organisationsbestyrelser samt lokalt ansatte funktionærer og boligsociale medarbejdere.
Christen Jensen tiltræder med virkning fra d.d. som forretningsfører.
- At der på regionskontoret er ansat en souschef, som kan supplere og træde i stedet for forretningsføreren, eller er ansat en medarbejder, som er bemyndiget til at opretholde normal drift ved forretningsførers fravær.
- At Lejerbo afholder de nødvendige omkostninger til stillingsændringer og yderligt inventar som følge af kontorets opmanding.
- At der i BB ansættes en medarbejder med tekniske og projektledelsesmæssige kompetencer og en sekretariatsmedarbejder, som varetager administrative opgaver herunder servicering af bestyrelserne, opdatering af hjemmeside m.v.
- At opsigelsen af administrationsoverenskomsten fastholdes, men at BB ved udgangen af november måned 2012 beslutter at indgå en ny administrationsoverenskomst med Lejerbo eller meddeler, hvornår BB ønsker overenskomsten skal ophøre. Overenskomsten kan fra Lejerbos side ikke opsiges med et varsel på under 12 måneder til den 1. i en måned.

Det at BB nu er kommet ind under regionskontor Brøndby muliggør en styrkelse af drift og service i BB.

BB sætter selv flere ressourcer ind, for at imødekomme et bedre vedligeholdelsesniveau.

Ved forretningsfører Christen Jensens fravær bliver det Søren Andresen, som er blevet souschef, der er leder. Der er ansat en teknisk driftschef som har uddannelse som arkitekt, samt en sekretær/ webmedarbejder.

Ældre boliger

I foråret indledte BB forhandlinger med Brøndby Kommune om bygning af ældreboliger på grunden i Horsedammen. (Den tidligere pavillonskole Rolandsskolen).

Kommunalbestyrelsen godkendte BB's forslag om, at der kunne bygges 24 ældreboliger.

Efterfølgende er kommunens tekniske forvaltning gået i gang med at udarbejde lokalplan. I skrivende stund er det ikke afklaret og ej heller købspris m.fl. spørgsmål. Sagen som startede i februar 2011 kan først forventes, at kunne afsluttes medio 2012 og måske med første spadestik i efteråret 2012.

BB-hjemmeside

Det er ikke lykket at få en afklaring på en BB- hjemmeside i 2011, idet der er mange ting der skal tages højde for og årsagen hertil er for besværlig at forklare, men det er ganske vist, at den kommer i 2012.

Ejendomsserviceteknikerelever

I 2010 vedtog OB at ansætte 2 ejendomsserviceteknikerelever og gennem 2011 har OB fået en meget positiv erfaring af dette initiativ som har medført, at der i 2011 er blevet ansat 1 elev mere.

Ved 2011 årets udløb kunne der ikke mere søges om tilskud, men det blev nået inden årets udløb.

BB's initiativ har medført, at Lejerbo Brøndby, Hvidovre og Frederiksberg også har ansat elever.

Kurser – konferencer

Beboerdemokraterne i Brøndby Boligselskab har i 2011 deltaget i mange møder, kurser og konferencer.

Det er også en nødvendighed, hvis der skal leves op til de forventninger som beboerne har til de valgte repræsentanter i afdelingsbestyrelsen.

Det er beboerdemokraterne der ved deres aktive deltagelse i møder, kurser og konferencer, der sammen med beboerne skaber et velfungerende socialt fællesskab i den enkelte afdeling og således, at det er godt at bo godt i den enkelte afdeling i Brøndby Boligselskab.

Konferencen på Klinten 2011

Hovedtemaet på konferencen 2011 var fremtidssikring af alle BB's ejendomme.

Byggechef Ulrik Steen Jensen holdt foredrag om fremtidssikringer af BB's boliger og på en god og positiv måde blev det anskueliggjort, hvordan det forestående arbejde vil blive gjort i 1. halvår af 2012. Afd.604 – Brøndby Nord er ikke med i denne undersøgelse fordi den p.t er under renovering.

På konferencen havde vi 5 grupper der påpegede mange ting som der bør ses på generelt i alle vore ejendomme. Alle disse ting skal ikke opremses her, men se referat fra Klinten som alle har fået tilsendt.

Der var 34 deltagere på 2011 konferencen og alle gav ved afsluttende plenum debat indtryk for, at det havde været en særdeles god konference.

Det blev besluttet, at næste konference 2012 afholdes den 3. – 4. november og ligeledes på Klinten.

Afdeling 601

Det har været et turbulent år for afdelingen, hvor der har været sammenfald af planlagte opgaver og uforudsete opgaver, ikke mindst skybruddet 2. juli 2011 har været og er stadig, en stor udfordring for os beboere i Kirkebjerg.

Skybruddet; har virkelig ”trukket tænder” og har krævet en meget omfattende gennemgang samt renovering af kældre, som stadig pågår. Det er og har ikke været smertefrit. Der har været mange sværdslag, ikke mindst omkring informationen og den dårlige start forårsaget af forsikringselskabets samarbejdspartnere. Vi vil som afdelingsbestyrelse være de første til at beklage, selvom vi jo ikke har haft den store indflydelse på hverken skybrud, skaderne som følge deraf eller bygningsskadeforsikringens krav.

Til gengæld bliver vores bygninger gennemgået og sat i stand, hvilket alt andet lige kun kan være positivt for os som beboere.

Ejendomskontoret; er også blevet ramt af vand og deraf følgende råd og skimmel, det samme gælder for mandskabets frokoststue, der også ligger i kælderplan. Hvilket er sundhedsfarligt og uforsvarligt. Vi har derfor søgt om og har fået tildelt midler igennem Organisationsbestyrelsen, til at få renoveret et lejemål. Indtil det bliver etableret, benytter ejendomskontoret lejemålet VØ 4 st.th. til kontor og frokoststue. I samme lejemål holder afdelingsbestyrelsen kontortid samt bestyrelsesmøder, da bestyrelseslokalet i VK 2, kælderen også er ramt af råd og skimmel, og derfor heller ikke er muligt at benytte.

Udskiftning af vand- og afløbsrør (faldstammer); i rækkehusblokke samt udskiftning af jordledninger er påbegyndt. Projektet var planlagt og igangsat (1. + 2. fase med rådgivere udført) før skybruddet, og det ville være for dyrt for afdelingen, at lade de allerede investerede midler i projektet gå tabt for at udskyde projektet. Hvilket er årsagen til projektsammenfaldet, ingen kunne forudse skybruddet.

Miljøstationer og Cykelskure; som blev vedtaget ved urafstemning, imellem samtlige beboerne, er i gang med at bliver opstillet og projektet skrider planmæssigt frem.

Malearbejdet; af butiksfacader + udhæng på rækkehusene er færdigt.

Hulmursisolering; er udført i 3 ældre blokke og 2 nyere blokke. Firmaet tog 3 blokke mere på egen regning, så testen er nu omfattet af 8 blokke.

Postkasser til rækkehusene; er opsat efter forskrifter fra Post Danmark.

Beboermapper; er opdateret og udleveret til samtlige lejemaal.

Udskiftning af kvistvinduer i rækkehusblokkene; er udført. Rådgiverne havde meddelt at de nye vinduer havde samme funktionalitet som de gamle og da dette viste sig ikke at være tilfældet, gav det desværre skår i glæden over de nye vinduer.

Vi kunne som afdelingsbestyrelse have valgt at male de gamle vinduer igen, og set bort fra de 2 vurderinger af de gamle vinduer afdelingen havde fået foretaget. En fra BMT og en fra Gaihede A/S, begge rapporter konkluderede at der var problemer med de eksisterende vinduers indbygning i kvistene. Fugerne var for høje udvendig med fugeslip til følge.

Der var lidt/manglende isolering mellem kviste og vinduer, og ingen indvendig fuge. Alle forhold udgjorde en stor risiko for skimmelvækst på og omkring de gamle kvistvinduer, samt risiko for råd/svamp i kvistene.

Men vi mente ikke det var ansvarligt hverken helbredsmæssigt eller bygningsmæssigt at male ovenpå sådanne skader - samtidig med økonomien - det er ikke rentabelt for afdelingen bare at skjule skaderne med maling for så at skulle det samme igennem om et par år igen, uden at problemet bliver løst og i værste fald at beboerne bliver syge.

Vedr. gener i forbindelse med vinduespuddingen besluttede afdelingsbestyrelsen at, tilbyde de rækkehusbeboere der har problemer med det, at de kan afhente en svaber på ejendomskontoret.

Carporte/Garage; den årlige opfølgning på udlejning samt registreringsattest gennemgang er gennemført af administrationen. Og da det er en meget tidskrævende opgave, overvejes det at ændre fra en årlig gennemgang, til en gennemgang hvert andet eller hver tredje år.

Cykelrampe v. rækkehuse; er blevet udbedret og fliser rettet op.

Gadespejl; er opsat Ved Østerbjerg og Ved Kirkebjerg.

Kæder; er opsat ved parkområdet KA og op til den store legeplads VK for at forhindre indkørsel af motorkøretøjer.

Net på boldbur; udskiftet efter hærværk.

Videoovervågning af vores 2 affaldsgårde; er nu udført, det tog længere tid end forventet pga. de strenge regler for opsætning af overvågning. Overvågning er indkøbt og opsat for de ansøgte midler fra Organisationens overskud, fra regnskab 2009. Overvågningen har haft den ønskede effekt.

DONG; har nedgravet kabler og vi har fået nye lygtepæle.

Brugsvandsrør; det rør der går fra varmecentralen mellem blokkene i parkområdet, og føder 2-3 andre blokke med varmt vand i hanen, sprang - og gav anledning til endnu et opgravningsarbejde i Kirkebjerg.

5 års gennemgang af badeværelsesprojektet; i etageblokkene har trukket ud og er fortsat i gang.

Råderetskataloget; er under udarbejdelse. Råderetskatalog omfatter tilladte arbejder (forandringer/forbedringer) udenfor boligen.

Nabohjælp; Der er taget initiativ til nabohjælp og omdelt information, mærkater og materiale kan fortsat afhentes på ejendomskontoret.

Hærværk og SSP-samarbejde; Der har igen i år været problemer med unge der tager ophold i opgangene i etageblokkene til gene for beboerne samt en del hærværk på nyttehaver. Hertil er også kommet tyveri fra haverne i de etageblokke, der ligger op til Brøndbyvester Skole. Vi har i den forbindelse haft en del kontakt til nærpolitiet og SSP medarbejdere på Brøndby Kommune.

Vi deltager aktivt ved markvandring i afdelingen, og vi har i afdelingen fået foretaget udvendigt eftersyn af tag, murede facader og vinduespartier, udefra som en visuel registrering, for at få et overblik over bygningernes tilstand. En rapport til hjælp ved fremtidssikring/vedligeholdelse.

Lige nu har vi rigeligt med igangværende projekter + opgaver jf. vedligeholdelsesplanen at se til, derfor er nye tiltag og opgaver sat lidt i bero, dog kan vi ikke lukke øjnene for at vore legepladser er ved at være nedslidte, i den forbindelse undersøger vi mulighederne for at få sponsor legepladser, det selvfølgelig for at mindske udgiften for afdelingen.

Beboerhenvendelser, kontortid, mødeaktivitet ol. har også fyldt en del, hvilket sikkert ikke kommer bag på nogen med de igangværende projekter, planlagte som ikke planlagte, der er i afdelingen.

Det har været et svært år med mange prøvelser, for os alle i Kirkebjerg, heldigvis har vi haft en god sparring, støtte og et godt samarbejde med administrationen, personalet på Nygårds Plads – stort tak til dem herfra.

Afdelingsbestyrelsen afd. 601

Eva Leander Mikkelsen

Formand

Afdeling 603

Afdelingsbestyrelsen kan for en sjælden gangs skyld se tilbage på et forholdsvist roligt år.

Vi har vanen tro holdt en række møder, deltaget i weekend konferencer, kurser mm., så vi hele tiden er "klædt på" til at leve op til forventningerne om en aktiv bestyrelse, der i høj grad medvirker til at sikre afdelingens vedligeholdelsesniveau og modernisering, samt ikke mindst holder huslejen i et fornuftigt leje.

Arbejdsopgaven i afdelingsbestyrelsen

En post i Afdelingsbestyrelsen er et frivilligt og helt ulønnet job, hvor man af gode grunde ofte er nødsaget til at hente hjælp hos administration og/eller varmemester.

Det er Afdelingsbestyrelsen opgave at få gennemført eller analyseret de ønsker og behov, der opstår gennem året, bl.a. ved dialog med jer beboere, og ikke mindst at sikre den løbende vedligeholdelse samt moderniseringsopgaver inden for de økonomiske rammer.

Uden et godt samarbejde med administration og/eller varmemester, ville det være uhyre vanskeligt at arbejde som afdelingsbestyrelse.

Brøndby Boligselskab (organisationsbestyrelsen)

Brokær er som bekendt en afdeling under Brøndby Boligselskab. Vores repræsentant i boligselskabets bestyrelse er Aksel Borresen, der samtidig er formand for organisationsbestyrelsen.

Kort før jul modtog vi besked om, at organisationsbestyrelsen har opsagt samarbejdet med Lejerbo, der jo som bekendt varetager hele administrationsapparatet for Brøndby Boligselskab. En for os meget overraskende beslutning, som tilsyneladende skyldes utilfredshed med Lejerbos behandling af større renoveringssager i de andre afdelinger under Brøndby Boligselskab. Herudover er beslutningen truffet uden deltagelse af repræsentant fra Brokær, da Aksel Borresen sidder i Lejerbos bestyrelse, var han naturligt inhabil, da organisationsbestyrelsen drøftede og traf beslutningen om at opsige Lejerbo. Og det uden på forhånd at have taget stilling til, hvem og hvad der så skal ske – så nogen får mere end travlt i 2012, med at finde ny administrator, eller måske danne eget administrationselskab.

Det bemærkes, at der på ingen måde er utilfredshed med vores lokal kontor på Nygårds Plads.

Brokær stillede i 2011 forslag om ændring af sammensætningen i organisationsbestyrelsen, således at der skulle være en bestyrelse på 5 medlemmer inklusive formanden i stedet for som i dag, hvor hver afdeling har én repræsentant i bestyrelsen. Forslaget blev imidlertid ikke vedtaget. Det overvejes pt, om vi skal gentage forslaget i 2012.

Renoveringsarbejder

Elevatorer. Her sker fortsat en løbende udskiftning. De elevatorer med flest udkald udskiftes først. Det er ikke så spændende for beboeren i den enkelte opgang, når arbejdet står på, for det tager 4-6 uger, hvor elevatoren stort set ikke kan anvendes. Men ved fælles hjælp til går det nogenlunde fornuftigt. I den forbindelse rettes en tak til de, der giver en hjælp med indkøb osv. til de beboere, der er gangbesværede.

Solvarmeanlæg. De solvarmeanlæg der blev etableret i 2009 viser sig overhovedet ikke at svare til forventningerne. Der er ganske enkelt ikke sammenhæng mellem de store plader og de beholdere, der kan opsamle varmen og dermed varme vand op. Lejerbo kører stadig en sag mod firmaet, der etablerede solvarmeanlægget, men det får vi jo desværre næppe en besparelse af, som vi ellers var stillet i udsigt.

Vaskerier

I slutningen af 2011 udskiftede vi samtlige tørretumblere med nye miljøvenlige tumblere fra Miele. De kommende år vil vi tilsvarende skifte vaskemaskinerne, hvor nogle trænger betydeligt mere end andre.

Herudover vil der i 2012 blive etableret automatiske sæbedoseringsanlæg på alle vaskemaskiner, således at du ikke længere slev behøver at tage sæbe med. Der er naturligvis garanti for, at der er tale om allergi- og miljøvenligt sæbe.

Afdelingens økonomi

De forrige års udgifter til renoveringsarbejder gør, at afdelingens økonomi er lidt trængt. Vi kan naturligvis glæde os over, at de nævnte renoveringsarbejder ikke har betydet huslejestigninger, men der er også bund i Brokærs kasse og muligheder for at trække på Landsbyggefonden mv. Så det er rart, at vi har haft et år uden større pludselige skader. Desværre har vi haft ekstraordinære udgifter på tomme erhvervslejemål.

Vedligeholdelse

Administrationen og bestyrelsen ser hvert år – i forbindelse med budgetlægningen – på hvilke arbejder der skal begyndes i de kommende år, samt et skøn over udgifterne. Ingen tvivl om, at udskiftning af vaskemaskiner har høj prioritet.

Herudover har vi netop modtaget en rapport om afdelingens tilstand efter et udvendigt eftersyn af tag, murede facader og vinduespartier. Det er på ingen måde alarmerende, men alligevel udbedring af skader mv., der samlet beløber sig til ca. 2,3 mio. kr. Så nu går bestyrelsen sammen med administrationen og varmemesteren i gang med at prioritere opgaverne, således at det kan indgå i de kommende års budgetter.

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

- År 2012
 - Udskiftning af varmeveksler
 - Elevatorer
- År 2013
 - Tagprojekt 4-10
 - Elevatorer

Beboerklager

Det er glædeligt, at antallet af beboerklager faldt i 2011. Godt at se, at stort set alle beboere overholder det regelsæt, der gælder for afdelingen. Det gælder bore- og banketider samt ikke mindst støj i form af larmende musik, råben og skrigen i alle døgnets timer.

Paraboler

Der blev i 2011 etableret en løsning med en fælles parabol på tagene, hvor de der ønsker det kan tilslutte sig mod egen betaling, og dermed se de kanaler, de måtte ønske.

Hund og kat

Heldigvis er der ikke mange sager – men én sag er også én for meget. Rigtig mange beboere har jo netop valgt at bo i Brokær, fordi der ikke må holdes hund og kat. Det skyldes mange ting, men for mange er det især fordi, de er plaget af allergi over for husdyr, og da et allergisk tilfælde i værste fald kan medføre døden, vil bestyrelsen stærkt opfordre til, at husordenen efterleves fuldt ud. Det kan godt være, at det lyder lidt hysterisk, men hvis man har oplevet et allergisk tilfælde på grund af en hund ved man, hvor galt det kan gå.

Rengøring

Et tilbagevendende problem i mange boligafdelinger. Vi har som tidligere måtte konstatere, at rengøringen ikke altid fuldt ud lever op til vore forventninger og således ikke udføres i overensstemmelse med kontrakterne.

Det gør det dog ikke nemmere at gøre rent, når visse opgange mindst talt flyder med cykler, legetøj osv. Så husk venligst at rydde op, så rengøringen kan gennemføres optimalt.

Antenneforeningen

Som det sikkert er alle bekendt bliver der fra tid til anden skiftet kanaler ud – nogle forsvinder og nye kommer til – desværre ikke altid til alles tilfredshed, men Antenneforeningen forsøger at tilgodese flest mulige ønsker under hensyn til prisen, som varierer voldsomt fra kanal til kanal.

Fremtid

Der er jo nok at tage fat på i fremtiden og bestyrelsen ser frem til endnu et spændende år, hvor vi dog også ser frem til et år, uden større projekter, der belaster vores økonomi.

Erhvervslejemål

Desværre må vi erkende, at det til tider er meget vanskeligt at udleje erhvervslejemålene. Vi har også i 2011 haft tomme lokaler, og vi må se i øjnene, at det er en tikkende bombe under vores husleje, hvis vi ikke hele tiden har alle erhvervslejemål udlejet.

Herudover krydser vi også fingre for, at taget på Nygårds Plads nr. 4-10 holder indtil den planlagte udskiftning/fornyelse i 2013.

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

Afdelingsbestyrelsen

Jørn Nysum Schoop Formand	Knud Erik Christensen Næstformand	Aksel Borresen	Birthe Karlsson
Birgit Petersen	Leif Wenge Andersen	Bjarne Woldiderich Fisker	
Iben Hansen (suppleant)		Marianne Cramer (suppleant)	

Afdeling 604

Rod i renoveringen!

Som sædvanlig er det, der fylder mest for beboerne og bestyrelsen i Brøndby Nord, vores renovering. Den er endelig kommet i gang! Det er der naturligvis grundlæggende stor glæde over og tilfredshed med. Der er og har dog været en del små og større problemer og forhindringer.

Det første og største irritationsmoment er nok det faktum, at både bestyrelse og beboere troede, at vi på et ekstraordinært afdelingsmøde stemte ja til at få udskiftet vinduer m.m. på altaner og svalegange på samme vis som de af Landsbyggefonden støttede udskiftninger på køkkensiderne i lavhusene. Stor var overraskelsen og chokket for bestyrelsen, da det gik op for os, at der faktisk kun er tale om udskiftning af ruderne! Selv altandørene var ikke taget med i forslagene! Her kan man roligt tale om, at lægmænd og professionelle har talt hvert sit sprog! Vi fik reddet situationen omkring altandørene, men der bliver ingen ekstra isolering eller skifer ved alle disse vinduer! Så både æstetisk og mht. miljøet, vil der ikke ske den store ændring på disse steder!

Der har været nogle klager fra enkelte beboere. En enkelt sendte endog en yderst grov besked efter at have fået kvittering for sin klage og beklagelse fra bestyrelsens side. Nogle beboere bliver ganske enkelt hårdere ramt af renoveringen end andre. Herunder har informationen fra E&P ikke været ligegod hver gang. Vi må håbe på – og arbejde for – at den bliver bedre i resten af projektet!

Bestyrelsen besluttede, at der skulle være en Brøndby Nord Dag hvert år. En dag hvor beboerne kan mødes på kryds og tværs af alder, køn, kultur og religion. Klubberne blev indbudt til at være med, da de på sådan en dag ville kunne promovere sig og måske få flere medlemmer. På selve dagen var der både underholdning for børn og voksne (og en særdeles populær isvogn). Vi benyttede også lejligheden til at få præsenteret de seneste nyheder om renoveringen. Efterfølgende var der stor enighed om at køre projektet videre fremover.

Der har desværre været en del hærværk på vaskeriet, som nu har fået videoovervågning. Lad os håbe, det hjælper.

Brøndby Nord blev også ramt af oversvømmelserne i 2011. Både krybekældre og klublokaler er blevet ramt af skimmelsvamp! Der er desværre nok ikke den store hjælp at hente fra forsikringen.

Der er store forsinkelser på opsættelsen af antenner, så vi kan få beboernes paraboler væk. Det giver en vis irritation hos både beboere og medlemmet i bestyrelsen, som er kontaktperson på området.

På trods af at vi lige havde fået nyt rengøringselskab, måtte vi i 2011 erkende, at heller ikke dette selskab var det rette for os, så der blev sat gang i undersøgelser om hvad, vi så skulle gøre – eventuelt oprette egen rengøring. Med alt ekstraarbejdet omkring renoveringen er der enighed om, at vi foreløbig udbyder rengøringen i lukket udbud med flere krav end tidligere for at sikre os, at vinderne af udbuddet rent faktisk kan magte opgaven.

Bestyrelsen vil gerne sige stort tak til varmemesteren og alle hans ejendomsfunktionærer, som selv med rodet omkring renoveringen – og det ekstraarbejde det giver – får udført deres arbejde flot og med et smil klar til hinanden og beboerne. Vi vil også benytte lejligheden til at sige tak til alle i administrationen på Nygårds Plads – vi værdsætter Jeres indsats!

Venlig hilsen

Tanne Hjerteborg

Formand i afdeling 604

Det Boligsociale Projekt i B.B. Brøndby Nord

Indsatsen for og med beboerne i Brøndby Nord fortsætter for fjerde år i træk, og overskriften for en evaluering af 2011 for Fælleshuset Nordlys og det Boligsociale Projekt i B.B. Brøndby Nord er: Indsatsen fortsætter "trin for trin".

Med små trin ses ændret adfærd hos børn og voksne med baggrund i den indsats, der har været i ejendommen: Mindre hærværk, bedre kildesortering og større tryghed blandt beboerne m.m. Som nye tiltag i 2011 har Fælleshuset Nordlys kunne sende et antal familier på en uges ferie, og vi var en aktiv del, da ejendommen indførte en tradition med en årlig festdag beboerne, Brøndby Nord Dag, hvor alle klubber og andre aktiviteter i ejendommen kunne deltage.

I Fælleshuset Nordlys er der flere faste aktiviteter hver uge:

- Værested for klubløse børn og unge hver mandag og onsdag kl. 13.00 16.0°.
- Lektiecafe for 3. — 10 kl, Teknisk Skole, H.F. og 1. — 3. G. hver mandag og onsdag.
- Drengeklub og Pigeklub med frivillige fra Dansk Flygtninge Hjælp.
- Cafe for hjemmegående kombineret med motion, oplæg og udflugter.
- Etniske kvindegrupper (selvhjælpgrupper), der mødes regelmæssigt.
- Hele sommeren har der været GAM3 med streetbasket og der er streetdance hver tirsdag.
- Grill for hele familien ved Fælleshuset hver onsdag aften hele sommeren.

I forbindelse med den omfattende reovering af ejendommen Brøndby Nord, så skal Fælleshuset Nordlys, der er centrum for de boligsociale aktiviteter også reoveres. Dette er en løsning, hvor en tidligere institutionsbygning med støtte fra LBF kan omdannes til både aktivitetshus og selskabslokaler for ejendommen. Dette byggeri er også ramt af forsinkelser, så fra at huset skulle stå færdigt i efteråret 2011, så er håndværkerne først begyndt lige før jul. Dette betyder, at vi i 2011 har brugt stor energi på at tømme og flytte hele Fælleshuset Nordlys, og alle de boligsociale

aktiviteter er genhuset i nogle pavilloner fra den tidligere Rolandsskole et par hundrede meter fra ejendommen. Det giver naturligt nogle begrænsninger — og det har været et hårdt slid -- men alle aktiviteterne er oprethold under disse midlertidige forhold.

Gennem hele efteråret har vi arbejdet på at etablere et uddannelsesstilbud for både hjemmegående etniske kvinder og etniske kvinder på arbejdsmarkedet. Det handler om danskundervisning og IT samt matematik, så man kan hjælpe sine børn med lektierne og motion (lære at cykle) og samfundsrelevante emner. Det var derfor en stor fornøjelse, da vi her i starten af det nye år kunne starte 2 undervisningshold i samarbejde med VUC.

Det Boligsociale Projekt i B.B. Brøndby udløber d. 30. juni 2012, og der arbejdes med en ansøgning til LBF om forlængelse af projektperioden, for vi skulle gerne "3 trin mere".

Med venlig hilsen

Søren M Thiessen

Beboermedarbejder

Afdeling 605

Vi har fået fjernet buskads rundt om højhus Ulsøparken 1 og anlagt græsareal i stedet. Det har haft positiv virkning, idet det sjældent ses affald på området.

Bestyrelsens fremtidsplaner er at få installeret videoovervågning i elevatorer og containergård.

Det er afdelingsbestyrelsens mål, at få fjernet det grønne areal langs kørevejen. Arealet ønskes omdannet til parkeringspladser

Med venlig hilsen

Afd. 605

Afdeling 606

Der har været få husorden sager i 2011 det er en god udvikling for afdelingen. De sager det har drejet sig om er: **larmende/støjende adfærd og beboere der har efterladt sig noget svineri.** Det er bestyrelsens opfattelse, at beboerne 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 div. affald, spytklatte på "velvalgte" steder samt boldspil er eller kan være et resultat af beskeder, som ikke er afgivet i hjemmet, men bestyrelsen skulle have fuldt op på det, med f.eks en temaaften som bl.a. skulle indeholde "hvad er beboerdemokrati". Men desværre er dette mål ikke nået, så derfor er det bestyrelsens mål at dette kan udføres i 2012. Man skal huske på at:

Beboerdemokrati starter indenfor hoveddøren og ikke udenfor.

Afdelingen har været plaget af hærværk i 2011 og denne udvikling ser afdelingsbestyrelsen meget alvorligt på, hvilket har givet et udslag på, at der skulle bruges mange huslejekroner på dette. Og selvom afdelingen fik opsat videoovervågningssystem i 2010, i alle foyerer og indgangene til kældrene som bliver overvåget døgnet rundt, så har vandalerne fundet nogle smuthuller, hvor der ikke sidder overvågning. Derfor har bestyrelsen talt om, at opsætte overvågning disse steder, så de smuthuller bliver lukket. Det er bestyrelsen opfattelse, at overvågningen er et godt værktøj og har en præventiv virkning og vil dæmpe vandaler og indbrudstyves aktiviteter.

Da Antenneforening Brøndby lukkede Lokal-tv i 2009, så lukkede man også for info/tekst kanalen og det har flere beboere i afdelingen savnet. Bestyrelsen synes det var et godt informationsredskab til afdelingens beboere og derfor har bestyrelsen arbejdet i 2011 på, at finde en løsning på hvordan man kunne få det tilbage i afdelingen. Bestyrelsen har haft kontakt til Dansk Kabel Tv og der er blevet fundet en løsning på, hvordan man implantere info/tekst kanalen i afdelingen.

Derfor har bestyrelsen taget den beslutning, at opstarte info/tekst kanalen i første kvartal 2012 i afdelingen.

Renovering af rækkehuset har taget meget af bestyrelsens tid i 2011 samt de beboere som har været involveret i selve projektet. Det er bestyrelsen klare opfattelse, at der har været alt for mange løse ender og midt i 2011 måtte bestyrelsen indkalde arkitekter, rådgiver og entreprenører til et opstrammingsmøde, hvor der blev forklaret overfor dem, at man ikke overholdt varslingerne til beboeren, når de skulle ind i lejlighederne, at arbejdsplanerne ikke blev overholdt og kommunikationen til bestyrelsen, beboeren og driftskontoret var så ringe, så ingen viste hvad der foregik. Bestyrelsen har også måtte konstatere, at rådgivningen fra Lejerbo Valby omkring projektet har været af så dårlig karakter, så bestyrelsen måtte indgive en klage til bygherren Brøndby Boligselskabs organisationsbestyrelse omkring den mangelfulde rådgivning og opfølgning.

Bestyrelsen har arbejdet med at finde besparelser på fællesudgifterne og et af områderne, hvor der kunne findes besparelser var på el-området. Derfor har bestyrelsen lavet et prøvefelt i opgangene Hallingparken nr. 32-34 ved at skifte armaturerne i foyeren, så der sidder LED-lys i stedet for de gamle elpære. Det har vist sig være en overraskende positiv belysning samt det vil give en god besparelse, hvis afdelingen skrifter til LED-lys.

Det var en glædelig nyhed, at afdelingen endelig efter 2 år fik godkendt fællesråderetssagen omkring overdækningsprojektet lavhusene i december måned 2011, så bestyrelsen ser frem til, at en del beboere i stuelejlighederne får glæde af dette tilbud.

Driftssamarbejde gik i gang for 5 år siden imellem de 4 boligafdelinger 605-606-607-608 dette skulle give driftsbesparelser og opnå større driftsfordele og en bedre drifts fleksibilitet i afdelingerne på langt sigt. Afdelingsbestyrelsen har desværre måtte

konstateret, at i det sidste halvår af 2011, at der har været en del uro i driften. Bestyrelsen har haft et godt samarbejde med den ny inspektør Thomas Kronborg og forventer at han i 2012 for styr på driften og driftsoplægningen kommer på rette spor igen, så beboerne i afdelingen får gavn af driftssamarbejdet fremover. Og dermed holde driftsomkostningerne nede således at huslejen bliver holdt i ro og beboeren bliver tilfreds med driften.

Samarbejde med personalet i administration og områdechef på Nygårds Plads har været yderste tilfredsstillende for afdelingen i 2011.

Af Michael Buch Barnes

Afdeling 607

Der er desværre ikke sket, så meget i afdelingen i dette år, da vi er en del nye som har skulle sætte sig ind i tingene, men håber det bliver beder i det nye år.

Vi har fået rettet op ved de nye p-pladser og den nye legeplads bliver brugt meget. Vi har også sat en del penge af til at få ordnet vores grønne områder og få sat et kamera op i kælderen i nr. 7.

Vi er ved at undersøge problemer med utætte altaner.

Afdeling 608

Vi har fået video overvågning i kælderen og opgangene. Vi havde en del vandskader efter 2. juli 2011, men der er nu ved at være styr på det. Vi mangler kun en enkelt blok, så beboerne igen kan benytte deres kælderrum.

Rækkehusene er ved at blive gjort færdige her i Dyringparken, og der er de langt fremme.

Vi vil også etablere p-ordning som er tilfældet i et af de andre parker.

Vi har fået vendt vores kælderdøre til de indvendige kælderrum og derved fået mindre hærværk og indbrud, da dørene ikke kan sparkes op.

Vi har fået sat hjertestarter op to steder i afdelingen.

Parabolerne skulle have været opsat på tagene, men der har været en del trusler på arbejderne i den anledning, så det er udsat til der bliver styr på det.

Da det grønne område mellem de to Dyringparken blev lavet, fik vi to grill og en perkula og de er rigtigt godt besøgt om sommeren af alle aldersgrupper.

Vi fik ny varmemester 1. august 2011 og det kan vi mærke, at der er blevet styr på tingene.

Vi var på markvandring sidst i oktober med henblik på, hvad der i nærmeste fremtid skal laves i afdelingen.

Vi har fået lavet vores beboerblad og husorden færdig men den er endnu ikke udsendt, da vi havde en uafstemning her i oktober om vi måtte holde hund/kat i Dyringparken. Nu foreligger resultatet, så nu kan vi snart få den på gaden.

Afdeling 609

Afdelingen har i gennem år 2011 fået lavet følgende arbejder:

- Der er lavet dræn ved gangsti, så man undgår de store vandpytter. Man forhandlede sig frem til en løsning fra tidligere leverandør som har udført arbejdet u/B.
- Der er lavet prøve model på dør/ vindue beslag, så beboerne kan sætte deres vinduer og døre på klem. Det bliver lavet i alle boligerne.
- Alle beboerne fik ryddet op i deres haver ved indgangene og der blev kørt barkflis på.

Afdelingen har desværre været præget af sygdom blandt bestyrelsesmedlemmerne i 2011, hvilket har afstedkommet et ønske om, at organisationsbestyrelsen overtager driften af afdelingen. Som reglerne foreskriver skal der årligt laves en markvandring samt budgetlægning hvilket pt. ikke kan lade sig gøre.

Ejendomskontoret har i år på opfordring fra bestyrelsesformanden lavet markvandringen uden deltagelse fra bestyrelsen. Efter vores nye inspektør er kommet til har afdelingen fået mere opmærksomhed til beboernes tilfredshed.

Afdelingsbestyrelsen er glad for løsningen med Lejerbo og det nye regionskontor, og ser frem til et godt samarbejde.

Ove Stage/-

27.02.2012

Aktivitetshuset Perlen

Vi har i år, hvis vi begynder med Cafe Perlen, haft nogle danse aftener med bl.a. Kandis Johnny, Torben Lendager, Susanne Lana og sidst havde vi glæden af live at opleve Bjørn Tidemand.

Her i december 2011 havde vi teater for de helt små. Her var ca. 60 dejlige unger. Inden juleferien afholdte vi jul for de enlige ældre. Her var alt hvad vi alle forventer af en rigtig jul. Tilbagemeldingerne har været fantastiske, og med ønske om at dette forsætter. Et læserbrev i Esplanaden har vidst, at dette var en rigtig god ide.

På udlejning ligger vi vist nogenlunde som sidste år.

Af aktiviteter har vi på tredje år Perlens drenge mandag og onsdag. Tirsdag har vi fået i samarbejde med røde kors, en lektie cafe op og stå, samt en rigtig pige klub som er yderst velbesøgt. Torsdag har vi Brøndbys selvhjælpsgruppe.

Pt. ligger vi i forhandlinger med en zumba instruktør, idet vi håber, at kunne starte zumba op to gange pr. md.

Ligeledes er vi ved at åbne op for en aktivitet, som sætter velvære og krop i fokus.

Paraplyen har gennemgået et større ansigtsløft: Vi har fået indkøbt rygekabine, en øl/vand og kaffe automat hvor det også er muligt at købe kakao, cafelatté, mm. Nyt gulv med tilhørende isolering efter de nye bygningsregler. Sofabord og sofa to stk. af hver. Store spise/arbejdsborde med tilhørende stole er det også blevet til og sidst men ikke mindst store grønne planter. Se vedlagte foto.

I Paraplyen, hvis vi begynder med mandagen, har vi strikkeklubben og om aften skakklubben.

Tirsdag er hjælp til at begå sig i trafikken klub. Onsdag er blomsterbinding, torsdag er Hallinge drengene som også tilbyder lektiehjælp til de unge, fredag er de etniske kvinder i paraplyen. Lørdag er det så hyggeklubben. Søndag slutter ugen af med mødre gruppen.

Paraplyen



Stigning i BB afdelingernes driftsbudget fra 2011 - 2012

Afd.	Gennemsnitlig lejestigning i %	Gammel leje pr.m ²	Ny leje pr. m ²
601-0	3,84	687	715
603-0	2,91	617	635
604-0	3,03	723	745
605-0	7,54	712	770
606-0	4,81	686 ¹⁾	719 ¹⁾
607-0	5,88	755	800
608-0	5,83	763	808
609-0	3,94	1.097	1.141

¹⁾ For sammenligning med øvrige afdelinger, skal der lægges ca. 35,00 kr. pr. m² - til gennemsnitslejen - til a conto vand.

CJE/-
rev. 11.04.12

Statistik på fraflytningsdato

Familie-, ungdoms- og ældreboliger i Brøndby Boligselskab

Periode: 1. januar 2011 – 31. december 2011.

Antal rum								
Afd.	Antal	1	2	3	4	5	Total	Pct.
601-0	450	0	16	13	3	1	33	7,33
603-0	398	2	7	27	0	0	36	9,05
604-0	801	40	35	5	37	3	120	14,98
605-0	211	1	4	9	4	6	24	11,37
606-0	213	1	4	9	5	6	25	11,74
607-0	233	2	8	3	2	8	23	9,87
608-0	295	3	1	18	4	3	29	9,83
609-0	12	0	3	0	0	0	3	25,00
Total	2.613	49	78	84	55	27	293	11,21

Egne notater

Egne notater

