

Organisationsbestyrelsens
BERETNING
for
2012

Indhold

Regionskontoret Brøndby.....	4
Årsberetning for Brøndby Boligselskab 2012 og 2013	5
Afdeling 601-0 Kirkebjerg	9
Afdeling 603 - Brokær	13
Afdeling 604 – Brøndby Nord.....	16
Afdeling 605-0 Ulsøparken.....	18
Afdeling 606-0 Hallingparken.....	19
Afdeling 607-0 Hallingparken.....	22
Afdeling 608-0 Dyringparken	23
Afdeling 609 Bøgelunden	24
Aktivitetshuset Café Perlen	25
Stigning i afdelingernes driftsbudget fra 2012 - 2013	28
Statistik på fraflytningsdato	30

Regionskontoret Brøndby Personalet



Christen Jensen
Forretningsfører



Søren Andreasen
Forvaltningskonsulent/
Souschef



Henrik Kristensen
Projektrådgiver



Thomas Kronborg
Driftschef



Mirella Jensen
Medarbejder



Lykke Holm
Boligrådgiver



Marlene Pehrson
Boligrådgiver



Tina Wigh
Boligrådgiver



Mette Rossum
Sekretær

Årsberetning for Brøndby Boligselskab 2012 og 2013

Denne årsberetning for Brøndby Boligselskab er overordnet beskrevet for år 2012 og 2013.

Det har været et travlt år for organisationsbestyrelsen med mange aktiviteter; arbejdet med visioner og mål 2013-2018 for boligselskabet, ændringer af organisationen på Nygårds Plads og byggeudvalgene i Stranden, Horsedammen og Brøndby Nord samt nedsættelse af forskellige udvalg.

Organisationsbestyrelsen nedsatte en del udvalg under bestyrelsen. Det er IT-udvalget, Pr-udvalget, aktivitetsudvalget samt tøjudvalget. De fremlægger forslag til bestyrelsen fra de forskellige områder. Bestyrelsen finder det vigtigt, at alle deltager i de bestyrelsesarbejdsopgaver der forligger. Derfor er disse udvalg nedsat, og på den måde bliver der flere om at løfte arbejdsbyrden og indflydelsen når bredere ud.

Den første store udfordring for bestyrelsen i 2012 var at forhandle en ny administrationsaftale på plads. Efter mange gode forhandlinger med direktør Palle Adamsen fra Lejerbo, kunne bestyrelsen godkende den nye aftale på bestyrelsesmødet den 8. oktober 2012 og fremsende den til endelig underskrivelse på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 30. oktober 2012 i Perlen, hvor der var mødt 34 afdelingsbestyrelsesmedlemmer frem.

Den anden store udfordring som bestyrelsen tog hul på var, at selskabet ikke havde nogen visioner og mål. Derfor gik bestyrelsen i gang med at afsøge markedet for at finde den rigtige til at hjælpe med at løfte opgaven, og valget faldt på Kim Tverskov fra Tverskov Kommunikation & Udvikling.

Det blev aftalt, at processen skulle opdeles i tre faser. Første fase vi skulle arbejde med var 6 workshops på weekendkonferencen på Klinten den 2. og 3. november 2012. Arbejdet fra Klinten blev samlet op og præsenteret på et temamøde i februar 2013. Her blev arbejdet med de otte værdier, som fremkom af arbejdet på Klinten, kogt ned til fire værdier. Derefter blev der nedsat en arbejdsgruppe med en repræsentant fra hver afdeling. Arbejdsgruppen skulle arbejde videre med de fire værdier og komme med et forslag til repræsentantskabsmødet den 23. maj 2013.

Brøndby Boligselskab har gennem længere tid haft planer om at etablere en ny hjemmeside. I den anledning blev der afholdt et ekstraordinært organisations-

bestyrelsesmøde den 23. august 2012, hvor der blev fremlagt en bred vifte af ønsker og behov til en ny hjemmeside. Derefter har IT-udvalget arbejdet hårdt med forskellige modeller i løbet af 2012 og 2013. Det er målet, at en fremvisning af den nye hjemmeside skal ske på repræsentantskabsmødet den 23. maj 2013.

IT-udvalget har også, i året der er gået, arbejdet med muligheden for at implementere to andre elektroniske arbejdsværktøjer. Det ene værktøj er database programmet Microsoft Access. Formålet er, at man i dagligdagen hurtigt og effektivt kan finde informationer og beslutninger, såsom referater fra organisationsbestyrelsen, Forretningsudvalget, repræsentantskabet, afdelingsmøder, afdelingsbestyrelsesmøder, gårdråd og eksterne partnere, kommune, BL, BIB og Lejerbo og så videre.

Det andet værktøj er iBinder, som skal bruges til store og små byggeprojekter, bestyrelsesarbejde samt ejendomsadministration. Det spænder ligeledes over alle byggeprocessens faser fra idéfasen over projektering, udbudsfasen, til udførelse og mangelgennemgang, aflevering, styring og driften af ejendommene. Det er meningen, at iBinder først skal rulles ud for organisationsbestyrelsesmedlemmerne og derefter for afdelingsbestyrelserne.

Aktivitetsudvalget har lavet en del arrangementer. Den 12. februar 2013 var der rundtur for afdelingsbestyrelserne til afdelingerne for at se på klubber og foreninger. Den 27. februar 2013 blev der afholdt kursus i budget og regnskab i Perlen og den 16 marts i år blev der ligeledes i Perlen afholdt kursus i afholdelse af afdelingsmøde og dirigentrollen. Udvalget har planlagt en tur rundt i afdelingerne for at se på maskiner og grønne områder den 4. juni 2013. Den 27. august 2013 er der kursus for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer i, hvordan man bruger den nye hjemmeside. Den 22. oktober 2013 er der tur til Bjerget og til 8-tallet i Ørestaden.

Pr-udvalget har arbejdet med visitkort, og alle organisationsbestyrelsesmedlemmer har fået et med flot logo og deres navne, titel samt med en QR kode på. Det er også hensigten, at tilbyde afdelingerne dette visitkort. Det andet udvalget har arbejdet med, er muligheden for at udgive et BB-blad en til to gange om året og bladet skal omdeles til samtlige husstande i Brøndby Boligselskab.

Tøjudvalget har arbejdet med at gøre det mere synligt, hvor vi kommer fra, når vi er ude og repræsentere Brøndby Boligselskab. Udvalget valgte en Polo T-shirt, en skjorte og en jakke med BB's navn syet på samt et magnetisk navneskilt med Brøndby Boligselskabs logo.

Bestyrelsen er af den klare opfattelse, at trivsel på arbejdspladsen er vigtig del af Brøndby Boligselskab. Personalet på Nygårds Plads har haft et stort ønske om at få installeret et køleanlæg på kontoret, da temperaturen i sommerperioden ofte tangerer 31 grader. Anlægget er nu installeret og Lejerbo har afholdt udgifterne dertil. Personalet har også haft et ønske om massage, dette ønske har bestyrelsen efterkommet.

I forbindelse med ansættelse af den nye driftschef Thomas Kronborg på Nygårds Plads, opstod der pladsmangel på kontoret. Derfor kontaktede organisationsbestyrelsen Brokærs afdelingsbestyrelse og tilbød dem at flytte til andre lokaler, så administrationen kunne udvide på Nygårds Plads, og der blev indgået en aftale.

Vores driftsfolk i Brøndby Boligselskab havde et ønske om nyt arbejdstøj. Dette ønske er også blevet opfyldt. Bestyrelsen har forhandlet sig til en aftale om, at driftsfolkene i Stranden kan gøre gratis brug af Hallingparken Fitness i 2013.

Bestyrelsen havde et ønske om at få oprettet en rådighedsvagtordning i Brøndby Boligselskab. Vagtordningen skal rykke ud når der opstår vandskader, ødelagte ruder, strømsvigt samt stormskader uden for normal arbejdstid og dermed igangsætte en hurtigt og effektiv indsats overfor disse hændelser. Bestyrelsen besluttede en prøveperiode på et år for vagtordningen med start ultimo 2013.

Brøndby Boligselskab har haft forhandlinger med direktør Palle Adamsen fra Lejerbo, om Lejerbo Brøndby kunne blive administreret af BB på Nygårds Plads. OB så positivt på dette tiltag, men stillede krav om at mandskabet på Nygårds Plads i givet fald blev udvidet med tre medarbejdere: en økonomi assistent, en beboerrådgiver og en kontorelev. Disse krav blev stillet for at sikre, at servicen til beboerne, afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen ikke blev forringet for nogen af parterne. Lejerbo Brøndby har dog trukket deres ønske om administration fra Nygårds Plads tilbage.

Byggeudvalget i Stranden, som tager sig af Helhedsplan 4 og består af to bestyrelsesmedlemmer fra afd. 605-0, 606-0, 607-0, 608-0, et bestyrelsesmedlem fra organisationsbestyrelsen, projektrådgiver Henrik Kristensen fra Brøndby Boligselskab, projektleder Carsten Bai fra Lejerbo og to fra sbs rådgivning a/s. Status på nuværende tidspunkt er, at der ikke er fundet PCB over de tilladte værdier i vores fire boligafdelinger. Der bliver afholdt et fællesmøde med tre andre boligafdelinger fra T-13, PAB 8 og BAB omkring en fælles vision for den fælles Helhedsplan 4 i marts måned 2013. Mødet skal munde ud i fælles fodslag om helheden i Brøndby Strand Parkerne.

Byggeudvalget for de nye ældreboliger på Rolands-grunden består af tre organisationsbestyrelsesmedlemmer, projektleder Carsten Bai og chefkonsulent Marianne Sejerbo fra Lejerbo samt forretningsfører Christen Jensen. Status på nuværende tidspunkt er, at der skal bygges 24 nye 2-rums 0-energi-ældreboliger på 65 m². Der er udarbejdet en ny vurderingsrapport, hvilket betyder, at grundkøbssummen er faldet fra 5.117.500 kr. ekskl. moms til 4.000.000 kr. ekskl. moms.

Byggeudvalget Brøndby Nord består af tre afdelingsbestyrelsesmedlemmer, projektrådgiver Henrik Kristensen fra Brøndby Boligskab, projektleder Carsten Bai fra Lejerbo samt Nova5 arkitekterne. Vi kan roligt sige, at renoveringen i Brøndby Nord ikke er forløbet, som vi kunne have håbet! Vi har lært en hel del – både i afdelingen og i boligselskabet. En vigtig ting vi i hvert fald har lært, er, at vi skal have såkaldte mock-ups af alle ting, der fremover skal laves eller renoveres! En mock-up er en model i rigtig størrelse af det produkt, man skal have.

Brøndby Boligselskab har haft et godt samarbejde med administrationen på Nygårds Plads og det må siges, at de har løst de mange arbejdsopgaver med engagement og faglighed, som boligselskabet har nydt godt af.

Afdeling 601-0 Kirkebjerg

Endnu et år er gået og vi fortsatte hvor vi slap i 2011, nemlig med oprydning og renovering efter skybruddet juli 2011. Og som lovet på skybrudsmødet i Kirkebjergsalen den 28. marts 2012 fik vi efterfølgende gennemgang af samtlige rækkehuskældre med deltagelse af administrationen, med udbedring af udeståender for øje, hvilket nu er udført og afsluttet.

På samme møde forespurgte afdelingsbestyrelsen Spildevandscenter Avedøre I/S om muligheden for at komme i betragtning ved et eventuelt kommende pilotprojekt. Samtidig opfordrede bestyrelsen interesserede beboere til at tilmelde sig arbejdsgrupper ved udsendelse af opfølgning på skybrudsmødet med tilmeldingsblanketter. Vi modtog tilmelding fra 3 beboere. Og til vores store glæde kan vi meddele, at vi, afdeling 601-0 Kirkebjerg, er udvalgt til samarbejdspartner med Brøndby Kommune og Vest Vand Service A/S

Det betyder, at vi i tæt samarbejde med før nævnte laver en plan for Kirkebjerg vedrørende "lokale afledning af regnvand" også kaldet LAR, så vi i videst muligt omfang undgår vand i kældrene fremover.

Vest Vand Service A/S er indstillet på at bidrage økonomisk til projektet på en ikke endnu defineret måde og omfang. Det skal dog nævnes, at det er et projekt som vil løbe over de kommende år blandt andet på grund af økonomien og hele projektets omfang.

Efter skybruddet udestår i skrivende stund stadig renovering af etageblokkenes kældre, hvilket vil indgå i den almindelige årsplan for driftsafvikling.

Bestyrelseslokalet Ved Kirkebjerg 2, kælderen, er ved at være på plads, så afdelingsbestyrelsen og Lejerforeningen er flyttet ind igen.

Vores varmemester holdt til i Ved Østerbjerg 4, st.th., efter skybruddet, men da erhvervslejemålet Park Allé 285 blev opsagt, så vi muligheden i at renovere dette, for de til formålet ansøgte og bevilligede midler via Brøndby Boligselskabs organisationsbestyrelse.

Og vi har nu et nyt ejendomskontor i Park Allé 285, stuen. Første salen forsøges udlejet til erhvervslejemål, kontor el. lignende. Er det ikke muligt at udleje til erhvervslejemål, vil lejemålet overgå til almindelig udlejning, for at undgå tab af lejeindtægt.

Vi har fået ny varmemester og ny 1. mand, som vi byder hjertelig velkommen. Selvfølgelig vil der gå lidt tid før de har styr på hele Kirkebjerg, men med god hjælp fra de øvrige kollegaer samt administration og bestyrelse, håber og tror vi på et velfungerende team, til gavn for os beboere.

Der er udarbejdet en plan for oprydning af de grønne områder, som er påbegyndt og udføres af egne folk, og ved markvandringen september og oktober er udarbejdet opgavenotat i samarbejde med bestyrelse, varmemester og driftschef, der skal indarbejdes til udførsel i driftsplan, med rapportering til bestyrelsen.

Miljøstationerne og cykelskure blev langt om længe brugbare med lys i fine lamper. Bufferstationen på Nordsiden volder dog stadig problemer, på grund af dårlige rådgivere samt diverse restriktioner fra kommunen, og den skal flyttes igen igen. Enkelte steder er der også problemer med container kapaciteten, hvilket ejendomskontoret er ved at registrere samt finde en løsning på.

Ved 5-års eftersynet af kloak har det vist sig at, arbejdet ikke er udført korrekt, flere skjulte fejl og mangler er registreret. Brøndby Boligselskab har forlagt sagen for Lejerbos advokat, for at gøre det rådgivende ingeniørfirma Danakon a/s og entreprenørfirmaet Henriksen & Jørgensen A/S ansvarlig for den manglende kontrol og arbejdets udførelse. For at sikre at vi har et bedre grundlag i forhold til kommende registrering, har administrationen taget beslutning om at foretage en ekstra stikprøvekontrol af kloakledningerne, før de sætter gang i syn & skøn sagen. Sagen er indgivet indenfor 5-års perioden og der vil det blive rejst en erstatningssag.

Rør- og faldstamme projektet har givet anledning til en del kritik, arbejderne er udført af ingeniørfirmaet Danakon a/s, samt entreprenørfirmaet Christoffersen & Knudsen Eftf. ApS. Under projektet støder der opgaver til samt en regnefejl fra rådgivers side, som giver projektet en samlet merudgift på 500.000 kr.

Brøndby Boligselskab har undersøgt, om denne udgift kunne have været undgået, samt om man kunne bede ingeniørfirmaet/entreprenøren om at afholde udgiften, dette er dog ikke muligt. Der udestår efterfølgende diverse synsmæssige reparationer, som malerarbejde efter rørprojektet, og udgifterne til udbedring af disse kan tages over beboernes vedligeholdelseskonto.

I 2013/2014 ved 1-års gennemgang tages de ting der skal udbedres af rørprojektet, og vi håber dermed, at kunne nedbringe udgifter væsentligt på rørprojektet.

Ved de tre sidstnævnte projekter har Danakon a/s været benyttet som rådgiver, og det har været et meget dyrt og dårligt bekendtskab for afdelingen. Afdelings-

bestyrelsen ønsker ikke, at Danakon a/s benyttes som rådgivere i Kirkebjerg mere, hvilket Brøndby Boligselskab har givet os medhold i.

5-års eftersyn af faldstammer og badeværelser, etableret over den fælles råderet for beboerne i etageblokkene, der skulle være udført marts 2011, er nu udført og afsluttet.

Afdelingsbestyrelsen har indhentet overslagspris til anlægsbudget som vedtaget på afdelingsmødet april 2012 for etablering af:

- Dørtelefoner; projektforslag og overslagspris bliver forelagt afdelingsmødet april 2013.
- MC-garager; projektforslag og overslagspris bliver forelagt afdelingsmødet april 2013.
- Ombygning af vaskeplads; projektforslag og overslagspris bliver forelagt afdelingsmødet april 2013.

Afdelingen har indgået ny køkkenaftale med HTH Køkkener, og har i den forbindelse holdt "åbent køkken" arrangementer i juli, oktober og november.

1. maj 2012 havde vi indvielse af skulpturen af Kim Olesen med besøg og tale af Bogmester Ib Terp samt donator Linda Ågren (tidligere Skoleleder på Karlslunde skole) og Bjørn Thomsen, der gjorde os opmærksom på skulpturen via administrationen.

I maj fik vi også tilbuddet om at indgå et samarbejde med Tranemosgårds Motionsklub, som vi sagde ja tak til. Vi har en repræsentant fra bestyrelsen som suppleant i motionsklubbens bestyrelse, og der er i skrivende stund tilmeldt 22 motionister fra Kirkebjerg.

Ud over ovenstående projekter er bestyrelsen involveret i beboerhenvendelser og sager, har vi et tæt SSP-samarbejde, vi deltager i bestyrelsesmøder, kurser, konferencer, temaaftner ol.

Afdelingsbestyrelsen har også involveret sig i Letbaneprojektet Park Alle, ved informationsmøde afholdt i Kirkebjergsalen, deltagelse i møde med borgmester Ib Terp, vil blive indkaldt til og vil deltage ved kommende møder. Dog ser det ud til at pendulbanen ad Park Allé ikke bliver bygget foreløbig, da letbanens etape 2 er dømt ude på grund af dårlige passagertal. Men som meddelt i informationsbrev af december 2012, følger vi udviklingen vedrørende pendulbanen Park Allé, når og/eller hvis den igen skulle komme på Brøndby Kommunes dagsorden.

Tak for godt samarbejde i det forgangne år til organisationsbestyrelsen, administrationen og ejendomskontoret.

Afdelingsbestyrelsen afd. 601-0
Eva Leander Mikkelsen
Formand

Afdeling 603 - Brokær

Afdelingsbestyrelsen kan se tilbage på endnu et travlt 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.

Desværre modtog vi i oktober 2012 det triste budskab, at vores mangeårige bestyrelsesmedlem og nuværende kasser Birthe Karlsson var afgået ved døden. Birthe var altid en god arbejdsom og hjælpsom bestyrelseskollega, som vi alle vil savne. Æret være Birthes minde.

Nyt kontor

Da Lejerbo havde brug for flere kvadratmeter, har bestyrelsen indvilget i at flytte fra administrationsbygningen og over i de tomme erhvervslokaler på Nygårds Plads 2D, hvor vi har fået nogle rigtige gode rammer for bestyrelsesarbejdet.

Brøndby Boligselskab (organisationsbestyrelsen)

Brokær er som bekendt en afdeling under Brøndby Boligselskab. Vores repræsentant i boligselskabets bestyrelse Aksel Borresen fratrådte som formand for organisationsbestyrelsen ved repræsentantskabsmødet i maj og ny formand er Michael Buch Barnes fra Brøndby Strand.

Sidste år fik vi besked om, at organisationsbestyrelsen havde opsagt samarbejdet med Lejerbo, der jo som bekendt varetager hele administrationsapparatet for Brøndby Boligselskab.

Heldigvis besindende organisationsbestyrelsen sig og med stort pres fra Brokær og ikke mindst via daværende formand Aksel Borresen lykkedes det at få organisationsbestyrelsen til at indgå en ny midlertidig aftale med Lejerbo.

En aftale, der nu er blevet permanent, således at vi også fremover bliver administreret af Lejerbo.

Elevatore. 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.

Varmerum

Der er afsat ca. 1 million kr. til reovering af varmecentraler, men der skal samlet set bruges ca. 3 million kr. til varmevekslere og varmtvandsbeholdere. Derfor sker reoveringen i etaper over de kommende år.

Vaskerier

I 2012 fik vi etableret automatiske sæbedoseringsanlæg på alle vaskemaskiner. Efter en kort indkøringsperiode må vi kan vi konstatere, at det ser ud til at være en succes.

P-ordningen

Vi må erkende at p-ordningen for nogle er godt modtaget, for nu er der plads på p-pladsen, mens andre hellere end gerne ser den ophævet, da de har været ramt af p-bøder.

På trods af visse udfordringer – især i starten – er det bestyrelsens opfattelse ud fra de modtagne tilbagemeldinger, at langt de fleste trods alt er glade for ordningen.

Renoveringsarbejde

Der er i årets løb sket en afrensning af nordvendte gavle Nykær 61-67 og Nygårds Plads 4-10.

Ligesom trappetårnenes nederste afsnit er malet.

Hjertestarter

I 2012 indkøbte afdelingsbestyrelsen en hjertestarter til hvert hus. Hjertestarterne er opsat ved de respektive vaskerier, og umiddelbart derefter var der en introduktion til brugen af disse og generel information om hjertetilfælde, førstehjælp osv. Tilslutningen til mødet var så stort, at vi måtte holde to møder derom.

Ungeindsats

Kommunen vil gerne gøre noget for ungeindsatsen i Brøndbyøster og Brøndby Nord, og kommunalbestyrelsen har bevilget 2 x 15 timer ugentligt samt 10 timer til en koordinerende rolle samt midler til aktiviteter i tre måneder for at dæmpe negativ adfærd. Der er søgt støtte til via Landsbyggefonden, som desværre har sagt nej.

Afdelingens økonomi

I 2011 modtog vi 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. Bestyrelsen prioritere opgaverne sammen med administrationen og varmestyringen, således at det kan indgå i de kommende års budgetter.

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

- Tagprojekt 4-10
- Elevatorer

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.

Jørn Nysum Schoop
Formand

Brøndby Nord Vej anno 2012

I renoveringens tegn

Igen i år har de største opgaver for bestyrelsen været i forbindelse med renoveringen. Vi er nået et godt stykke vej, men der har været en hel del klager undervejs! Grundlæggende har det været organiseringen af arbejder, der er klaget over. De fleste beboere har stor ros til håndværkerne.

Der blev arrangeret rejsegilde i august for selve den store renovering. Rejsegildet for vores beboerhus Nordlys blev afholdt i november.

Brøndby Nord Dag

Igen i år havde vi arrangeret Brøndby Nord Dag. Den løb af stablen i rigtig godt vejr, da først morgenregnen var overstået. På trods af nogle strømproblemer ved kaffebrygningen lykkedes det bestyrelsen at have morgenbordet klar til de første deltagende. Det var et godt besøgt arrangement med oplevelser af forskellig art. Der er altid nyt at lære, og arbejdsgruppen for Brøndby Nord Dag 2013 er allerede i fuldt sving.

Brøndby Nord Scenen

Vores nye scene på plænen mellem 72 og 82 blev indviet ved det store rejsegilde og dagen efter ved årets Brøndby Nord Dag. Det var lidt sent på året til at få igangsat brugen af scenen til diverse arrangementer. Bestyrelsen forestiller sig blandt andet, at scenen kan bruges til udendørs foredrag, kulturaftener, musik og hvad beboerne ellers kan komme på af forslag. Vi glæder os til at få sat lidt liv i gaden!

Nordlys

Vores beboerhus har været længe undervejs med sin renovering. Så længe at det boligsociale projekt nåede at løbe ud i sommers, og Landsbygefonden ville ikke forlænge projektet. Så nu skal Nordlys køre for egne midler. Vi skal både have det frivillige arbejde op at stå men også have gang i udlejningen af vores nye festlokale. Vi håber at få godt gang i huset i 2013.

Tak

Vi vil også i år sende en stor tak til vores varmemester og hans mandskab for en stor og flot indsats specielt taget alle problemerne med renoveringen i betragtning. Både bestyrelse og resten af beboerne bliver mødt med smil og god service, når vi henvender os både på kontoret og på gaden.

Også en stor tak skal lyde til alle i administrationen på Nygårds Plads. Her er servicen også i top.

Aksel Borresen skyldes også en står tak for hans mangeårige indsats som formand for boligselskabet.

Stort tillykke til vores nye formand i Brøndby Boligselskab, Michael Buch Barnes, og tak for de projekter du allerede har fået sat i søen. Afdelingsbestyrelsen glæder sig til at arbejde videre med boligselskabets (og herunder afdelingens) visioner og mål.

Tanne Hjerteborg
Afdelingsformand, afdeling 604-0

Afdeling 605-0 Ulsøparken

Gårdrummet

Det har været et år med de ikke helt store udfordringer.

Vi har fået ryddet hele området omkring legepladsen, med henblik på at der anlægges græs med lave blomsterbuske, så kan alle se hvad der sker på pladsen. Der er indkøbt blomsterkasser, der placeres rundt omkring i området.

Det har været bestyrelsens store ønske at få vores gård til at være et attraktivt sted at opholde sig, og at arealerne er åbne og indbydende. Her skal lyde en ros til gårdmænd og gartnere for en fin indsats.

Fase 3 er nu overstået og vores rækkehuse har fået et løft.

Nu afventes at HP4 går i gang formentligt i år 2015.

Der er ved årsskiftet blevet opgraderet internetforbindelser og priserne er forholdsvis uændret.

Der vil satses på at vores hjemmeside får noget mere aktivitet.

Vi skal tænke på fremtiden. Vores byggeri bliver ældre, og det vil give større vedligeholdelsesudgifter, hvis man forventer, at der skal holdes en hvis standard.

Bestyrelsen er udvidet fra 5 til 7 medlemmer, hvilket giver et bedre beslutningsgrundlag.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen 605-0

Afdeling 606-0 Hallingparken

Afdelingen

Der har været få husorden sager i 2012, og det er en rigtig 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, hen kastning af diverse affald, spytklatter på "velvalgte" steder samt boldspil er eller kan være et resultat af beskeder, som ikke er afgivet i hjemmet. Man skal huske på at: ***Beboerdemokrati starter indenfor hoveddøren og ikke udenfor.***

Afdelingen har ikke været plaget af hærværk i 2012, og det er sket efter afdelingsbestyrelsen tog fat omkring problemstillingen, som afdelingen havde i 2011. Det har givet et udslag ved, at der ikke skulle bruges så mange huslejekroner på hærværkskontoen. Det er bestyrelsens opfattelse, at årsagen er, at vi i 2012 trimmede samarbejdet med driftskontoret omkring videoovervågningen, samt mange beboere i afdelingen har været meget opmærksomme på, at når der er sket noget som ikke var korrekt opførelse i foyerer samt indgangene til kældrene og i udeområderne. Bestyrelsen ser det som en positiv udvikling, at mange beboere tager fællesansvar omkring vores boligafdeling og de bolig-demokratiske værdier. Derfor har bestyrelsen ikke indhentet tilbud på mere videoovervågning i 2012. Det er bestyrelsens opfattelse, at overvågningen er et godt værktøj og har en præventiv virkning og vil dæmpe vandaler og indbrudstyve deres aktiviteter.

Bestyrelsen har arbejdet med info/tekst kanalen, så informationsredskabet er blevet implanteret i 2012 og ligger på analogbåndet, så alle beboer i afdelingen kan se det. Bestyrelsen forventer, at mediet er oppe at køre i april 2013 og kan fremvise det på afdelingsmødet.

Renovering af rækkehusene blev afsluttede i 2012. Efter bestyrelsens opfattelse, er det ikke et renoveringsprojekt der kommer til at stå i historiebøgerne som et godt projekt, men et projekt der har været alt for mange løse ender i forhold til arkitekter, rådgiver og entreprenører med kommunikationen til bestyrelsen, beboeren og driftskontoret, manglefuld rådgivning og opfølgninger samt arbejdsplanerne der ikke blev overholdt. Noget bestyrelsen har arbejdet en hel del med, er solvogne "altså den såkaldt overdækning" som sidder på sydsiden af rækkehuset, som ikke har den forventede funktion. Problemstillingen er, at man ikke kan trække solvoggen helt

op til syd facaden på rækkehusene, og derfor er der et gab på imellem 5 til 10 cm. Det har den betydning, at når det regner, bliver terrassen plask våd, og man kan heller ikke have sin stuedør ud til terrassen åben når det regner. Derfor er bestyrelsen, i samarbejde med vores projektrådgiver Henrik Kristensen, i gang med at finde en holdbar løsning på denne problemstilling, så vores rækkehusbeboerne får optimal glæde af solvognene.

Bestyrelsen har arbejdet med at finde besparelser på fællesudgifterne. Et af områderne hvor der kunne findes besparelser, er på el-området. Derfor har bestyrelsen lavet et prøvefelt i foyeren, Hallingparken nr. 32-34, som har siddet i 2011- 2012. Det har udmøntet sig ved, at alle gamle armaturer i højhuset Hallingparken 2 er skiftet til LED-lys, og det har vist sig at være overaskende positiv belysning, samt det vil give en god besparelse på lang sigt. Bestyrelsen har sat et nyt prøvefelt i gang i opgangen Hallingparken nr. 26 med et tænd og sluk føler armatur LED-lys modul. Beboerne i opgangen har taget positivt imod det. Derfor har bestyrelsen arbejdet med at finde en økonomisk finansiering ved at skifte alle gamle armatur i foyeren til fast LED-lys belysning samt tænd og sluk føler LED-lys i alle opgangene i lavhuset.

Mange beboere i afdelingen har haft den kedelige oplevelse, at deres indbetalte a conto varme ikke har været tilstrækkelig i 2011-2012. Det har medført en ekstra varmeregning. Årsagen til de nuværende afkølingsproblemer, med tilhørende højere m³ afgifter til Brøndby fjernvarme skyldes, at fjernvarmeleverandøren har valgt at sænke fremløbstemperaturen på det cirkulerende vand. Denne temperatursænkning er fortaget for at reducere energitabet fra fjernvarmenettet.

Derfor har bestyrelsen arbejdet med denne problemstilling, og det første tiltag som der blev taget skridt til var, at få gennemgået vores varmecentraler i afdelingen af et rådgivende ingeniør firma og de tiltag der skulle til, for at forbedre afkølingen. Da vores varmecentraler senest blev renoveret i 1998, blev anlæggene dimensioneret efter en højere fremløbstemperatur. Det bevirker, at varmecentralerne (varmevekslere til centralvarme og varmtvandsproduktion) ikke fungerer optimalt efter de nye forhold. Derfor skal der udføres udelukkende større tiltag, i de varmecentraler hvor der er afkølingsproblemer, samt hvor automatikinstallationer ikke virker, og vores cirkulations-pumper udskiftes til korrekt dimensioner og energibesparende typer.

Driftssamarbejdet gik i gang for 6 år siden imellem de 4 boligafdelinger 605-0, 606-0, 607-0 og 608-0. Dette skulle give driftsbesparelser og ved større driftsfordele og en bedre drifts fleksibilitet i afdelingerne på lang bane. Afdelingsbestyrelsen måttet konstatere, at der var en del uro i driften i det sidste halvår af 2011. Bestyrelsen forventede i 2012, at der kom styr på driften og drifts-

omlægningen kom på rette spor igen, så beboeren i afdelingen fik gavn af drifts-samarbejdet fremover og dermed holde driftsomkostningerne nede, således at huslejen bliver holdt i ro og beboeren bliver tilfreds med driften.

Derfor, i midten 2012, blev der fortaget nogle rokeringer i driften. Inspektør Thomas Kronborg blev forfremmet til driftschef og har fået hovedsæde på Nygårds Plads. Bestyrelsen takker ham for det store stykke arbejde, han udførte for afdelingen.

Varmemester Søfren Ingemann blev forfremmet til den nye inspektør for drifts-samarbejdet efter ønske fra medarbejderne. Samarbejdet med den nye inspek-tør er gået rigtigt godt, og bestyrelsen ser frem til, at den nye inspektør får sat sig rigtig i stolen og dermed bidrage til endnu mere høj faglighed og effektivitet på driftssiden.

Vi måtte sige farvel til vores gode gårdmand Leif Nielsen, da han ønskede at gå på efterløn efter mange års ansættelse i afdelingen. Bestyrelsen takker ham for den store arbejdsindsat.

Samarbejde med personalet i administration og forretningsfører Christen Jensen på regionalkontoret Nygårds Plads har været yderste tilfredsstillende for afdelin-gen i 2012, da man bliver serviceret både på organisatoriske og økonomiske med et stort overblik. Administration altid har beboerdemokratiet i centrum.

I midten af 2012 tog bestyrelsen fat på Helhedsplan 4 i Brøndby Strand Par-kerne. Derfor nedsatte organisationsbestyrelsen i Brøndby Boligselskab et byg-geudvalg, som består af et medlem fra organisationsbestyrelsen og to medlem-mer fra afdelingerne 605-0, 606-0, 607-0 og 608-0 for at få en fælles vision for de fire boligafdelinger i Stranden.

Arbejdet i byggeudvalget er gået rigtigt godt. Vores repræsentanter Henning Pedersen og Gert Hansen fra vores afdeling har gjort et rigtigt stort arbejde og er kommet med mange gode input til afdelingens visioner til Helhedsplan 4. Der er et godt samarbejde med sbs rådgivning, Carsten Bai Lejerbo og projekt-rådgiver Henrik Kristensen. Man har kunnet læse mere detaljeret i det udsendte HP 4 up date blad samt i den infofolder, som er udsendt af Brøndby Boligsel-skab. I løbet af 2013 vil man gøre HP 4 up date bladet elektronisk og vil komme til at ligge på Brøndby Strands hjemmeside.

Med venlig hilsen

Michael Buch Barnes

Afdelingsformand afdeling 606-0 Brøndby Boligselskab.

Afdeling 607-0 Hallingparken

Afdelingen har gennem 2012 lavet følgende arbejder:

- Serpenter stien er blevet ryddet for gamle buske og derefter fået ny beplantning.
- Fået ryddet overflødig beplantning ved Hallingparken 1, og fået lagt perlegrus ved centerparkeringen.
- Fået fældet en del træer ved parkeringen.
- Afdelingen har for første gang i mange år afholdt en gårdfest med grill og levende musik. Vi gentager succesen i 2013.
- Vi er begyndt at gå over til LED-lys, efterhånden som de gamle amatørsvigter.

Bestyrelsen fra afdeling 607-0 har et glimrende samarbejde med gårdmændene og ejendomskontoret.

Med venlig hilsen
Afdeling 607-0

Afdeling 608-0 Dyringparken

Vores række huse er færdigrenoverede. Vi har fået parkeringsvagter, men desværre har der været meget dårlig information til beboerne, om hvordan retningslinjerne var. Så en del har så fået bøder, men fredag den 2. oktober 2012, blev der afholdt et møde om, at der skal sendes retningslinjer om, hvor man må parkere. Vi får malet op med hvide streger, så man kan se, at her må man holde. Når man enten flytter ud eller ind, får man en tilladelse til at holde på en anden måde, med en slip som kan sidde i vinduet, så ingen får bøder for at holde ulovlig parkeret og mange andre ting, så vi ikke får flere klager, og kun glade og tilfredse beboere.

Beboerne har fået meddelelse om, at de kan hente rød maling til pergolaerne i deres haver, og malingen kan hentes gratis. Mange har benyttet sig af dette tilbud.

Der er blevet afholdt fastelavnsfest for beboerne, både børn som voksne. Det var en stor succes.

Mange af vores rosenbuske er blevet ryddet, da de var ved at gå ud, eller var blevet tynde. For at sige det lige ud: Det grimme skulle væk. Vi har fået græs, fordi mange af børnene gik igennem buskene, så de blev ødelagt.

Man er i gang med mange møder om at gøre Brøndby Strand mere attraktiv og dermed måske få de unge til at blive boende. Men man er langt fra færdig. Det er jo et stort projekt, og der skal søges midler gennem Landsbyggefonden - der er mange forberedelser.

Vi har også fået vores husorden færdig, som blev udleveret ved vores beboermøde. Ejendomskontoret har også nogle, og den nye husorden skal også ligge i de nye beboers indflytningsmapper.

Afdeling 609 Bøgelunden

Organisationen har bevilget 30.000 kr. til sti-udvidelse, som har fundet sted.

Aviscontainer er sat til tømning hver 14. dag, da den ofte var overfyldt.

Hækkene holdes efter aftale i en højde af 150 cm over jorden.

Der har været to udflytninger på grund af dødsfald. Begge lejemål er nu besat.

Der har været en 5-års gennemgang af byggeriet, som er ført til rapport.

Afdelingsbestyrelsen har godkendt opførelse af overdækninger af alle boliger.

Der i husordenen blevet indført tilladelse til at holde en hund eller en kat.

Med venlig hilsen

Ove Stage

Formand for afd. 609-0

Aktivitetshuset Café Perlen

2012 har været et år med store, nye og spændende udfordringer. Vi har sagt farvel til en styreform, som jeg har arbejdet med, siden jeg kom til 2008. En ny styreform kom til efter repræsentantskabsmødet. Jeg hilser den nye styregruppe velkommen, og glæder mig til samarbejdet fremover. Jeg er sikker på med huset tilbage i hænderne på jer beboere, kommer huset endnu mere i brug, i skrivende stund er flere gode tiltag på tegnebrættet.

På aktivitets siden har vi måtte tage afsked med en her i huset gammel aktivitet som blomsterbinding. Her vil jeg og styregruppen opfordre til, at hvis nogen skulle sidde og tænke: "Det vil jeg gerne stå for", så kom og lad os få en ny blomsterbinding op og stå.

Ellers er der stadig gang i de aktiviteter, som har haft til huse her de sidste år. Perlens drenge er nu i huset på fjerde år. Og med tilskud til et nyt fire årigt projekt, ser det ud til, at fortsætte mange år ud i fremtiden, hvilket jeg er sikker på, har en positiv virkning på hele vores beboerområde. Ved at de unge i dag har et sted at opholde sig, er hæværk stort set ikke eksisterende.

Strikkeklubben, som også har hørt til her i mange år, kører stadig, og jeg er sikker på, at de hygger sig.

Skakklubben er det samme. Her fra er aldrig klager af nogen slags.

Pigeklubben har vi haft visse små udfordringer med, men ikke større, end vi i fælles skab har fundet ud af det.

3'erne som begyndte i kælder rum i Dyringparken, hvor de naturligvis ikke måtte tage ophold, har fundet sig godt til rette.

Halling-drengene er efter hånden blevet en studiekub. Her er der stor fokus på lektier.

Strandens spilleklub kører også uden problemer.

Lørdags hygge kører også uden problemer.

Mødre klubben hygger sig også med et frirum, når de små trænger til at se og lege med andre, når weekenden har været lang nok.

Søndag aften har vi også en klub i paraplyen.

Huset bliver brugt, hvilket vi er glade for.

I 2012 fik vi, som jeg lige ser det, lagt sidste hånd på den genopretnings plan, der blev lagt i 2009. Her var udmeldingen på beboermøderne, at vi ville forsøge at køre huset uden stigninger de næste par år. Det har vi holdt, og det er lykkedes os.

Af sidste nye indkøb kan vi godt prale lidt af vores nye café møbler. Her havde vi sat en pose penge af, så selve caféen kunne få en ansigtsløftning. Det har vi sandelig fået.

Nye gardiner - både til selvskabs lokalerne, glassalen, paraplyen og cafe perlen - er det også blevet til. Efter ønske fra en brugerklub i Paraplyen, har vi også fået sat sofaer ind, så der nu er lavet et rigtig hygge rum. Vi mangler dog stadig lige at få sat lidt lys og lamper op samt lidt på væggene.

I net-caféen måtte vi også udskifte to maskiner, da de ikke kunne mere.

Med disse ting er vi nu i gang med at lave en vedligeholdelsesplan, hvilket gør det noget mere overskueligt fremadrettet.

På aktivitetssiden - som danse aftner mm. - har vi ikke haft så meget i 2012. Det skyldes blandt andet, at vi i en lang periode stod lidt presset i forhold til personale. Efter sommerferien blev det dog til tre gode arrangementer:

Det første var et comeback til Susanne Lana, som endnu en gang kom og omdannede perlen til ren fest.

Næste optræden kom syd fra. Vi havde De Farende Svende, som med gamle slagere fik vores stemmer godt rørt.

Sidste var vores traditionelle jule aften den sidste åbne aften på perlen inden jul. Her havde vi glæde af to super dygtige og medrivende musikere, god mad dejlig stemning, alt i alt en skøn aften at være del af dette hus.

Et tiltag som kørte i december var gratis morgenmad til skolebørn. Dette fortsætter vi med frem til sommerferien, da det var en super succes.

Styregruppen har også gang i at få banko tilbage til Perlen. Her vil I få mere information, når tiden nærmer sig.

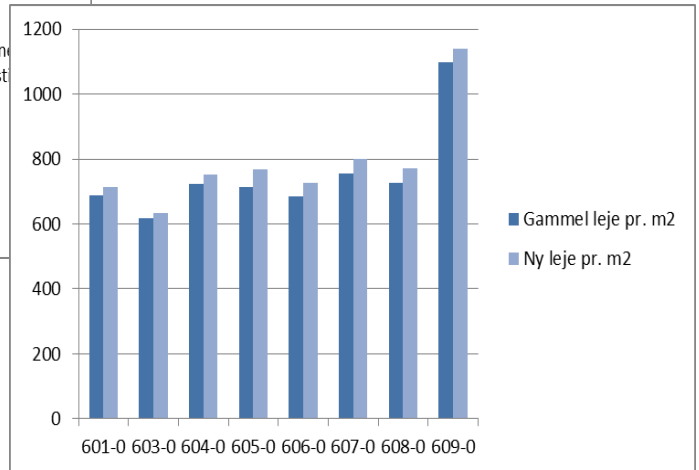
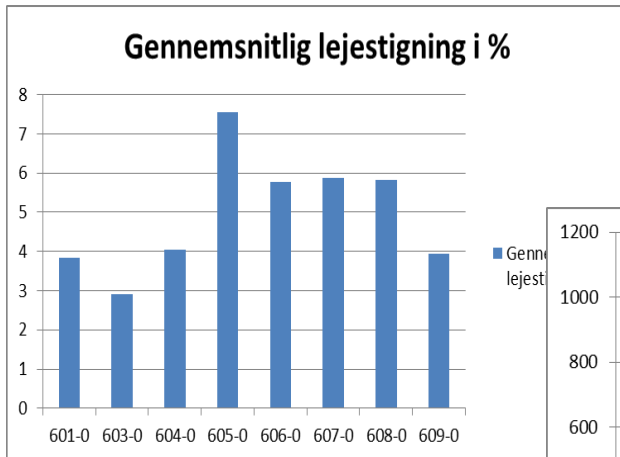
Fastelavn er også på tegnebrættet. Her har styregruppen også sat en del positive tiltag i gang, som vi glæder os over.

Vi har fået en ung mand fra nær området ansat som arbejdsdreng. Også en ung pige er kommet til. Hendes funktion bliver, at skrive til bladet Esplanaden om aktivitetshuset og de forskellige aktiviteter vi huser. Begge har de nogle timer om ugen.

Stigning i afdelingernes driftsbudget fra 2012 - 2013

Afdeling	Gennemsnitlig lejestigning i %	Gammel leje pr. m²	Ny leje pr. m²
601-0	3,84	687	714
603-0	2,91	617	635
604-0	4,05	723	752
605-0	7,54	715	769
606-0	5,78	685 ¹⁾	725
607-0	5,88	755	799
608-0	5,83	727	770
609-0	3,94	1.097	1.141

¹⁾ For sammenligning med øvrige afdelinger, skal der lægges ca. 40,- kr. pr. m² til gennemsnitslejen for á conto vand.

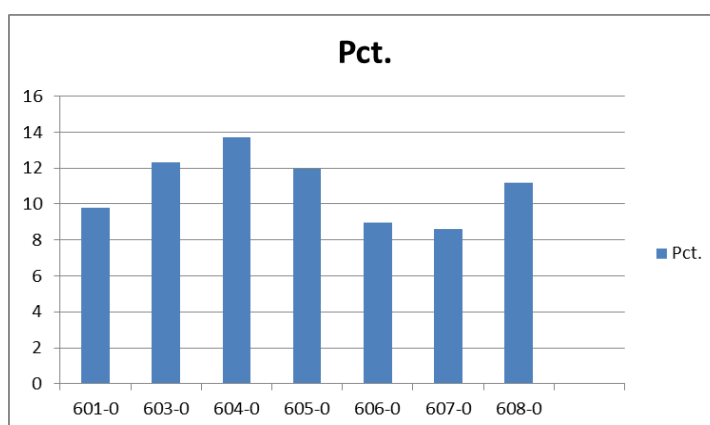


Statistik på fraflytningsdato

Familie-, ungdoms- og ældreboliger i Brøndby Boligselskab

Periode: 1. januar 2012 – 31. december 2012

Afd.	Antal lejemål	Antal rum					Total	Pct.
		1	2	3	4	5		
601-0	450	0	21	19	3	1	44	9,78
603-0	398	4	10	35	0	0	49	12,31
604-0	801	32	35	4	37	2	110	13,73
605-0	211	0	6	11	5	3	25	11,96
606-0	213	0	4	9	3	3	19	8,96
607-0	233	1	8	7	2	2	20	8,58
608-0	295	1	0	17	6	9	33	11,19
609-0	12	0	4	0	0	0	4	33,33
Total	2.613	38	88	102	56	20	304	11,63



Afd. 609-0 bestående af 12 ældreboliger er udeladt i dette diagram.

Egne notater

