



Organisationsbestyrelsens
BERETNING
for
2013

Indhold

Regionskontoret Brøndby.....	3
Årsberetning for Brøndby Boligselskab 2012 og 2013	4
Afdeling 601-0 Kirkebjerg	8
Afdeling 603 - Brokær	10
Afdeling 604 – Brøndby Nord	12
Afdeling 605-0 Ulsøparken.....	15
Afdeling 606-0 Hallingparken.....	17
Afdeling 607-0 Hallingparken.....	19
Afdeling 608-0 Dyringparken	21
Afdeling 609 Bøgelunden	22
Aktivitetshuset Café Perlen	23
Stigning i afdelingernes driftsbudget fra 2013 - 2014	25
Statistik på fraflytningsdato	26

Regionskontoret Brøndby

Personalet



Christen Jensen
Forretningsfører



Søren Andreasen
Forvaltningskonsul



Henrik Kristensen
Projektrådgiver



Thomas Kronborg
Driftschef



Marlene Pehrson
Boligrådgiver



Jeannette Lindh
Boligrådgiver



Henriette Aamand
Boligrådgiver



Michella Dag Andersen
Kontorelev



Mirella Jensen
Web medarbejder



Tina Hansen
Kontomedarbejder



Mette Rossum
Sekretær

Årsberetning for Brøndby Boligselskab 2013/2014

Bestyrelsens årsberetning for Brøndby Boligselskab 2013/2014

Ja, så er der gået endnu et år og Brøndby Boligselskab har haft mange udfordringer og aktiviteter. Det vil jeg prøve på, at give jer et overblik over i denne årsberetning fra 2013/2014.

Der har været møde med Brøndby Kommune omkring udlejningen og hjemfaldsklausul i vores boligafdelinger. På nuværende tidspunkt har kommunen udlejningen 100 % i afdelingerne 604-0, 605-0, 606-0, 607-0 og 608-0 og det ønsker kommunen ikke længere. Kommunen ønsker en fordelingsnøgle som hedder 25 % til dem og 75 % til boligselskabet - og det vil give nogen udfordringer i forhold til administrationen på Nygårds Plads samt i udlejningerne af de pågældende afdelinger. Det er aftalt, at når kommunalbestyrelsen har taget stilling til denne beslutning, vil forhandlingerne om overlevering til boligselskabet blive indledt.

Omkring hjemfaldsklausulen, som vores afdeling 603 Brokær er berørt af, som bevirker, at afdelingen ikke kan optage 30-års lån, når den skal lave store forbedringsarbejder i afdelingen. Det vil medføre større huslejestigning ved sådanne projekter. Brøndby Kommune er klar over problemstillingen og vil arbejde for at finde løsninger i samarbejde boligselskabet.

Vi har haft en del igangværende byggesager og opfølgninger på disse. Rækkehusprojektet i Stranden afd. 605-0, 606-0 og 608-0, har haft store problemer med Witraz A/S og Enemærke & Petersen a/s, som ikke har fulgt op på fejl og mangler ved 1-års eftersynet samt ikke har taget beboerdemokratiet med på disse syn. Det er boligselskabets klare holdning, at denne fremgangsmåde er helt uacceptabel og der er derfor sat en Syn- og Skønssag i gang.

Det samme gælder i afd. 601-0 Kirkebjerg, hvor vi har opdaget en masse fejl i kloakeringen ved 5-års eftersynet, og her bedte vi Henriksen & Henriksen og Danakon A/S om at udbedre fejlene. Desværre måtte vi sætte en Syn- og skønsmand på - og efter vurderingen satte vi en Syn- og skønssag i gang. I afd. 604-0 Brøndby Nord går det også trægt med at få afsluttet projektet på en ordentlig måde. Man har ikke fået løst vinduesproblemet og de grønne områder var heller ikke godt planlagt.

Det store renoveringsprojekt i Stranden for afdelingerne 605-0, 606-0, 607-0, og 608-0 på ca. 1,2 milliarder, er i skrivende stund nået til, at første fase af arkitekt-

konkurrencen er overstået, og man har valgt de fire første af 8 arkitekter firma ud. Vinderen af konkurrencen vil blive fremvist på kulturweekenden. Man har oprettede et fællesbyggeudvalg, hvor afdelingsrepræsentanter fra boligafdelingerne sidder sammen med rådgiver. Her kommer en lille status for hvor langt de nået i HP 4:

- Arkitektkonkurrencen afgøres den 2. juni 2014
- Tilbage melding fra Landsbyggefonden forventes inden sommerferien Derefter følger en periode med forhandling om støttens omfang og fordeling af renoveringens underpunkter.
- Rådgiverudbud er planlagt til at ske hen over 2014 og i starten af 2015
- Processen er langstrakt grundet projektets størrelse og kompleksitet
- De endelige helhedsplaner er planlagt til at blive udarbejdet i første halvdel af 2015, med indsendelse af skema A ansøgning i maj måned 2015
- Projektering og udbud er planlagt til at foregå i 2015/2016, med opstart på renoveringen ultimo 2016.

I oktober måned 2013 blev afd. 604-0 Brøndby Nord ramt af en alvorlig stormskade på tre af de ny renoverede tage, hvor sydsiden blev revet af. Der var desværre også en alvorlig personskade, som selvfølgelig har berørt alle. Helt efter bogen, har vi sammen med vores forsikringsselskab, rejst sagen som en voldgiftssag i Voldgiftsretten. Formålet med en sådan sag er, at få udfærdiget en uafhængig syn- og skønsrapport der endeligt kan fastslå årsagen til skaden og derefter placere et ansvar for skaden. Vi bidrager med alle de oplysninger, vi kan - herunder med indholdet af de tre rapporter/beregninger.

Sagen er i øjeblikket der, hvor der er udfærdiget en foreløbig syns- og skønsrapport. Der er ved at indkomme kommentarer til rapporten, og herefter skal den endelige rapport udfærdiges. Sagen er rejst som en hastesag, og derfor forventer vi, at den endelige rapport er klar i løbet af april.

På repræsentantskabsmøde 2012 blev det besluttet, at boligselskabet skulle have mål og visioner for 2013 til 2018. Processen blev lagt op i 3 faser i samarbejde med kommunikationsrådgiver Kim Tverskov og med vores administration på Nygårds Plads. Den nedsatte arbejdsgruppe er ved at lægge sidste hånd på tingene til godkendelse på repræsentantskabet 2014. Organisationsbestyrelsen vil gerne takke alle de beboerdemokrater, som har ydet en værdifuld arbejdsindsats i dette arbejde.

Organisationsbestyrelsen i Brøndby Boligselskab har i 2012 taget initiativ til at blive mere digital i bestyrelsesarbejdet. Der bygget en platform op på i-Binder,

som er et webbaseret vidensdelingsprogram. i-Binder fungerer som et mappe-system, der deler dokumenter til udvalgte interessenter på internettet.

I i-Binder har organisationsbestyrelsen adgang til udvalgte dokumenter som mødereferater, vedtægter, økonomi, filer fra udvalg og klubber, billedarkiv og meget mere. Organisationsbestyrelsen bruger i-Binder som platform for indkaldelse til møder, da de her kan hente indkaldelse og bilag uanset hvor de befinder sig.

Brøndby Boligselskab har også indført en Access database for at lette tilgangen til de beslutninger der er foretaget i de forskellige bestyrelser under organisationen. En database er et værktøj til indsamling og strukturering af oplysninger. Databaser kan lagre oplysninger om personer, beslutninger, produkter, ordrer eller alt muligt andet. Mange databaser starter som en liste i et tekstbehandlingsprogram eller et regneark.

Det sidste tiltag på digitaliseringsområdet er en fælleskalender for organisationsbestyrelsen. Det giver mulighed for at registrere møder, mødeindkaldelser til en eller flere deltagere, e-mailkorrespondance, og om ønskeligt online møder, som er meget meget effektive.

Aktiviteter i 2013

Tur 12. juni 2013

Turen gik rundt i de respektive afdelinger, hvor vores servicefolk fremviste BB's maskiner. Dette gjorde de fantastisk godt. 26 deltagere.

Tur 22. august 2013

En tur arrangeret af Henrik Kristiansen til HTH's fabrik i Ølgod i Jylland, hvor vi så hvordan man fremstiller elementer til køkkener samt hvordan rester blev brugt til opvarmning osv. 11 deltagere

Konference 7. - 8. september 2013

BB konference på Comwell i Roskilde. 37 deltagere

Tur 22. oktober 2013

Ørestaden

Turen startede med, at vi blev samlet op i bus. Herefter kørte vi til Toldboden i København, hvor vi med guide sejlede gennem Københavns havn og Christianshavns Kanal. Vi fik fortalt historie om nye og gamle bygninger. Sejlturen sluttede i Sydhavnen, hvor vi gik igennem de nye boligområder, der er bygget. Vi blev samlet op af bussen og fortsatte til Otte-tallet og derefter til Bjerget. Under hele turen havde vi en guide der virkelig vidste noget om alle de tiltag, der var lavet af byggerier i Ørestaden og omkring Københavns havn. 30 deltagere

Aktiviteter i 2014

Konference 8. – 9. marts 2014

BL konference i kreds 9, Helsingør

Kursus 24. marts 2014

Bestyrelsens ansvar og ikke ansvar, kursus i Perlen

Kursus 19. maj 2014

Råderetskursus i Perlen

Konference 13. – 14. september 2014

Brøndby Boligselskabs Årskonference. Hotel Sørup Herregård, Ringsted

Organisationsbestyrelsen vil gerne takke aktivitetsudvalget for det fine arbejde med at arrangere disse aktiviteter i 2013/2014.

Der har været et godt samarbejde med administrationen på Nygårds Plads, men organisationsbestyrelsen har mærket, at det nye IT-system SAM_BO ikke har levet op til de forventninger, som boligselskabet havde haft.

Nogen af de eksempler der kan nævnes er betalinger til vores leverandører, der er kommet for sent, som har betydet, at boligselskabet fremstår som dårlig betaler - hvilket vi ikke er.

Organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne har ikke kunne få udleveret kvartalsrapporter for økonomien, hvilket ikke har været acceptabelt.

Medarbejderne på Nygårds Plads og i driften har følt sig presset, da SAM_BO er meget langsommeligt.

Sidst, men ikke mindst, har organisationsbestyrelsen nedsat et vedtægtsudvalg, som skal gennemgå boligselskabsvedtægterne, for at gøre dem tidsvarende. Planen er, at udvalget skal komme med forslag til vedtægtsændringer i november måned 2014 til vedtagelse på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Med venlig hilsen

Organisationsbestyrelsen for Brøndby Boligselskab

Michael Buch Barnes

Formand

Afdeling 601-0 Kirkebjerg

Vi har i det forgangne år arbejdet på, at få lukket nogle af de tunge projekter i Kirkebjerg.

Det er ikke gået helt smertefrit til, og vi har brugt en del ressourcer samt en stor portion tålmodighed på, at holde fast, for at få udbedret påviste fejl og mangler – det har heldigvis vist sig, indtil videre, at det godt kan betale sig at stå fast, på hvad der er ret og rimeligt!

Afsluttede- og igangværende eftersyn samt projekter:

1-års gennemgang af miljøstationer og cykelskure; de noterede fejl og mangler ved eftersynet er udbedret og afsluttet.

1-års eftersyn efter vandskade; de indrapporterede fejl og mangler er udbedret og afsluttet.

1-års gennemgang af kvistvinduer; Gaihede har meddelt Brøndby Boligselskab, at de står ved deres ansvar og garanterer, at afdelingen ikke får udgifter med fuger og eventuelle følgeproblemer, som kan forekomme ved fugeslip.

1-års gennemgang rør- og faldstammer; efter en langvarig dialog mellem Brøndby Boligselskab og rådgiveren Danakon A/S blev det besluttet, at rækkehuse besigtiges for, at fastlægge i hvilket omfang efterarbejdet skulle udføres. Dette er pågået, udbedringer foretaget og afsluttet.

5-års eftersyn kloak reovering; desværre er det ikke lykkedes os, at få lukket denne sag endnu.

Der kører syn- og skønssag, og på baggrund af påviste fejl og mangler, der er registreret samt påvist ved gennemfotografering af kloakkerne, har vi stillet krav om udbedring.

Kulkælder opfyldning; Et projekt der har været udskudt i mange år pga. omkostningerne, men de sidste par år har fundamentet varslet, at nu, er tiden inde. Og for de afsatte midler til projektet har vi fået fyldt kulkælderen op. Der er dog fundet en udfordring i konstruktionen, da man lavede nye huller til rørene fra fjernvarmen. Der skal derfor ekstra afstives, hvilket bliver udført i nærmeste fremtid.

Kældergennemgang; Oprydning af cykler, barnevogne, registrering af kælderrum m.v. er opstartet, en omfattende opgave som vil pågå nogen tid frem, og resultatet skulle gerne munde ud i en form for retfærdig fordeling af kælderrum, samt at vi som beboere fremover selv rydder op, og tager medansvar for fællesområderne.

Varmecentraler; der har været en hel del problemer med vore varmecentraler, og renovering pågår løbende i tråd med vedligeholdelsesgennemgangen af varme anlæg af 1.maj 2013.

Varmer gør det ikke alene, isolering af bygninger, tætning af fuger rundt vinduer og døre, vil sænke forbruget og skåne miljøet på sigt. Tiltag jf. udarbejdet rapport vil medtages på budgetmødet marts 2014.

LED lamper; og besparelser for afdelingen i den forbindelse er under udarbejdelse. En prøveopsætning af LED lys, med automatisk tænd/sluk, er opsat i opgang VK 34, og vi har indtil nu kun modtaget positive tilbagemeldinger.

Grønne_områder; afdelingsbestyrelse og drift har gennemgået de grønne områder samt årsarbejdsplan for driften. Fremtidige projekter/opgaver vil udspringe som en naturlig del af helhedsplan for driften og løbende vedligehold.

Fremtidssikring; vi har i samarbejde med Brøndby Boligselskab iværksat en Fremtidssikringsundersøgelse i Kirkebjerg, hvor beboere er kontaktet for telefoninterview om afdelingen, rapporten affødt af denne undersøgelse er udarbejdet af Lejerbos udviklings- og byggeafdeling, og forlagt administration samt bestyrelse.

LAR – Lokal Afledning af Regnvand; til vores store glæde blev afdeling 601 udvalgt til samarbejdspartner med Brøndby Kommune og Avedøre spildevandscenter.

Arbejdsgruppen er nedsat, der er foretaget jord- og nedsivningsprøver i området. De første møder er afholdt, vi har kikket på muligheder og fået inspiration fra andre steder om, hvordan man i videst muligt omfang undgår vand i kældrene fremover.

Det er stadig muligt for beboere at tilmelde sig arbejdsgruppen/grupperne, og der påtænkes at afholde en workshop efter det ordinære afdelingsmøde. Det ekstraordinære afdelingsmøde om projektet, planlægges til afholdelse efter sommerferien 2014.

SSP; vi har brugt en hel del ressourcer på SSP arbejdet i afdelingen, i tæt samarbejde med Brøndby Kommune og Brøndby Boligselskab.

Brøndby Kommune har forlænget ansættelse af SSP medarbejder, der er tilknyttet Brøndbyvester, på afdelingsbestyrelsens opfordring, hvilket vi er meget taknemmelige for.

Ud over ovenstående projekter samt opgaver, er bestyrelsen involveret i beboerhenvendelser og sager, vi deltager i bestyrelsesmøder, kurser, konferencer, temaaftner ol.

Hermed skal lyde en tak for godt samarbejde i det forgangne år til organisationsbestyrelsen, administrationen og ejendomskontoret.

Afdelingsbestyrelsen afd. 601

Eva Leander Mikkelsen
Formand

Afdeling 603-0 – Brokær

Vi startede året, med helt usædvanligt, at kunne ønske Aksel tillykke med ikke mindre end 50 år i boligbevægelsen. Utroligt godt gået og stor tak for din fantastiske indsats.

Ny varmemester

2013 var året, hvor vi tog afsked med Preben som varmemester og sagde goddag til Allan. Herudover er der skiftet ud i rækken med gårdmænd, og det er bestyrelsens indtryk, at vi har et super godt team i Brokær. Stor tak for indsatsen til varmemester og gårdmænd.

Den løbende drift og vedligeholdelse

Elevatorer. Her sker fortsat en løbende udskiftning. De elevatorer med flest ud kald 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.

Varmerum/varmecentrale. Renovering af varmecentraler, beløber sig til samlet set ca. 3 millioner kr. til varmevekslere og varmtvandsbeholdere. Derfor sker renoveringen i etaper over de kommende år.

Sikkerhedsdøre. Afdelingen er pt. ved at få undersøgt prisniveauet for at udskifte samtlige entredøre med sikkerhedsdøre. Der er tale om en udskiftning af i alt 672 døre, da visse lejligheder har to døre, der skal skiftes. De samlede udgifter skønnes til ca. 7-8 mio. kr. (På ekstraordinært beboermøde i januar 2014, blev det besluttet at udskifte alle døre til sikkerhedsdøre).

LED-lys. Afdelingen har i en enkelt opgang opsat Led-lys, og beboerne er meget begejstrede for den klart bedre belysning. Afdelingen skal i 2014 tage stilling til, om der overalt, dvs. i alle opgange samt i kældre, skal skiftes til LED-belysning. Der er tale om en samlet udgift på skønsmæssigt ca. 950.000 kr. (På ekstraordinært beboermøde i januar 2014, blev det besluttet at udskifte belysningen til LED-lys).

Rengøring. Vi har i 2013 haft rengøringen i udbud, og resultatet er en årlige besparelse på ca. 130.000 kr. og så må vi jo håbe på, at rengøringen lever op til vore forventninger og udføres i overensstemmelse med kontrakterne.

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 prioriterer opgaverne sammen med administrationen og varmemesteren, 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:

- Renovering af "varmecentraler"
- Elevatorer
- Tagprojekt 4-10 og 61-67

Afdelingen har generelt en sund økonomi, og vi kan glæde os over, at vi trods flere storme mv. ikke har været ramt af større skader.

Fremtid

Der er jo nok at tage fat på i fremtiden og bestyrelsen ser frem til endnu et spændende år.

Jørn Nysum Schoop
Formand

Afdeling 604 – Brøndby Nord

Brøndby Nord Vej anno 2013

Renoveringen fyldte stadig en hel del i 2013. Der blev foretaget en såkaldt afleveringsforretning for arbejdet på og i husene – dog var ingen fra Brøndby Boligselskab med. Vi beboere og beboerdemokrater mener stadig, der er en masse, som ikke er godt nok! Af ukendte årsager kom man ikke i gang med at skifte beslagene på de altandøre, som skal kunne vende 180 grader! Dette er først kommet i gang i 2014. Der er masser af skiferplader, der larmer, når det blæser! Der er utætte vinduer med træk som resultat! Og vi kunne blive ved. Vi må sikre os, at alle fejl og mangler er eller bliver belyst inden 1-års eftersynet! Der vil i forbindelse med 1-års eftersynet blive sendt en form for liste ud til alle beboere, hvor de skal notere eventuelle fejl og mangler, så alt kan blive gennemgået. Vi håber, beboerne vil udfylde dem og aflevere til tiden.

Vinduerne og den manglende mulighed for at pudse dem indefra er en historie helt for sig selv! Vi har fra starten sagt, at de skulle pudses indefra! Det står også i flere referater fra byggeudvalgsmøderne. Ifølge vores forsikringselskab, skulle det have stået – på den ene eller anden måde – i udbudsmaterialet, hvis vi vil køre en sag, og det gør det desværre ikke! Som beboerdemokrater er vi ikke i stand til at læse og tolke et udbudsmateriale (vi er jo ikke uddannede til det), derfor har vi naturligvis stølet på vores rådgivere fra både Lejerbo og Nova5. De har så desværre ikke fået dette krav med i udbudsmaterialet til skade for os!

Og så er der problemerne med tagene. I første runde så de ud til at blive den største succes i hele renoveringen! Men det kom der en meget kraftig oktober storm og lavede om på! Hele tre dage gik i stykker på lavhusene – noget ingen havde forudset! Der kom en del materielle skader, men det var jo ingenting i forhold til den beboer, som blev spiddet i sin udestue! På selve stormdagen og aftenen holdt de fleste beboere sig heldigvis indendørs. Efter ulykken var der heldigvis nogle, som trodsede vejret og ydede hjælp til den tilskadekomne og de pårørende - tak. Brøndby Boligselskabs vagt var også i arbejdstøjet den aften og ydede en stor indsats – tak for det.

Heldigvis overlevede beboeren mirakuløst. Vi har alle jævnligt kunne følge hendes helbredstilstand i pressen. Afdelingen og Brøndby Boligselskab fik fra starten god kontakt til familien og har hjulpet, hvor vi kan og må.

I skrivende stund ved vi endnu ikke præcist hvorfor, det skete, da der foreligger rapporter med forskellige resultater. Vi håber, spørgsmålet er afklaret inden afdelingsmødet den 8. april 2014.

I 2013 gik de så i gang med vores udeområder. Det tog sin tid med at komme i gang, da det oprindelige firma på opgaven gik i betalingsstandsning. Projektet blev derfor noget forsinket, og ikke alt var på plads, da nytåret blev ringet ind! Også her er vi i skrivende stund ikke helt tilfredse med arbejdet! Når det regner, ser det ud som om, vi har lavet soppebassin på alle legepladser og fortove!

Vi er også temmelig utilfredse med placeringen af legeredskaber, men det kan vi desværre ikke gøre noget ved. Vi troede, at rådgiveren på området var professionel og ville vide, hvilken slags legeredskaber de mindste børn kan lide – og at de burde være på alle tre legepladser!

Begge dele er blevet meddelt på et byggeudvalgsmøde i februar. Ved afleveringsforretningen for udeområderne (legeredskaber og belægning – ikke beplantningen) vil man fokusere en hel del på problemerne omkring regnen. Man vil også kigge nærmere på de to fortove mellem de to korte huse og vejen, da de er blevet temmelig ”bulede” flere steder efter reoveringen.

Kommunen har bedt byggesagen betale for reparation af borgmesterstiens cykelsti. Vi vil kontakte kommunen og gøre opmærksom på, at de jo slet ikke har passet den cykelsti i mange år, og at problemet (og dermed regningen) er deres og ikke vores!

Lad os blot håbe, at alt omkring reoveringen er faldet på plads inden vores afdelingsmøde. Det kunne jo være rart at holde et afdelingsmøde, hvor debatten ikke først og fremmest handler om reovering.

I løbet af 2013 prøvede bestyrelsen at finde frivillige i bebyggelsen, som ville deltage i forskellige udvalg. Det havde vi ikke meget held med i første runde. Dog blev der fundet et enkelt medlem af et kulturudvalg sammen med to fra bestyrelsen og Charlotte fra Fælleshuset Nordlys. De startede så småt op i starten af 2014. Deres område er, at få startet alle mulige kulturelle aktiviteter op i både Nordlys, på scenen og andre steder i Brøndby Nord. Har du gode idéer til et eller andet arrangement, så kontakt bestyrelsen.

I 2013 havde vi vores årlige Brøndby Nord Dag. Specielt eftermiddagens arrangementer for børn var velbesøgte. Bestyrelsen har derfor besluttet, at næste Brøndby Nord Dag skal fokuseres på at være for børnene. Morgenmad og aftenshow vil derfor være slettet af programmet til dette arrangement. Det betyder ikke, at der ikke ellers i løbet af året kan foregå arrangementer med enten morgenmad eller aftenshow!

Brøndby Boligselskab afholder hvert år en lille bestyrelseskonference for alle afdelingsbestyrelserne. I 2013 arbejdede vi videre med mål og visioner for BB.

På selve konferencen havde vi et meget spændende foredrag, hvor vi fik lært om forskellige målgrupper blandt vores beboere. Vi kunne tydeligt se forskellene på, hvordan man agerer og tænker forskelligt – blot ud fra hvornår man er født! Det er jo også et glimrende arbejdsredskab, når vi skal kommunikere med resten af beboerne. Der er i hvert fald masser af idéer og tanker at arbejde med. På denne konference kiggede vi også nærmere på bestyrelsernes sammensætning, og om vi repræsenterer beboersammensætningen godt nok. Her har vi desværre et problem. Hvis vi skal repræsentere beboersammensætningen her i Brøndby Nord lidt mere, så skal der flere af anden herkomst en dansk til, der skal flere fra børnefamilierne med og de unge kunne godt bruge flere repræsentanter. Så vi må jo håbe, at der er beboere indenfor disse grupper, som stiller op til bestyrelsen på afdelingsmødet. Bestyrelsen vil byde alle uanset baggrund varmt velkommen!

På baggrund af bestyrelseskonferencen besluttede bestyrelsen at prøve forskellige måder at gøre os mere tilgængelige på. Vi vil jo meget gerne i kontakt med beboerne i hverdagen. Første lille projekt går ud på, at mindst to fra bestyrelsen sidder klar til at møde beboerne i Nordlys den sidste tirsdag i hver måned (undtagen juli og december – og eventuelt også juni) i en times tid inden bestyrelsesmødet. Det kom først i gang i januar 2014, og vi håber, I vil benytte jer af muligheden for at snakke med os.

Også i 2013 har bestyrelsen og mange beboere fundet grund til at være glade for vores ejendomsfunktionærer – fra varmemester til elev og kontoransat. Det er en flok mennesker, som kerer sig om deres job, deres beboere og hinanden. En af de tidligere ejendomsserviceteknikerelever er heldigvis blevet ansat i vores afdeling efter endt elevtid! En varm tak skal lyde til dem alle fra bestyrelsen.

Administrationen har haft et hårdt år med nyt IT system til alt (og som stadig ikke virker optimalt), medarbejdersygdom og ledige stillinger. På trods af alle disse problemer har de alle kæmpet hårdt for at servicere både beboere og beboerdemokrater. Tusind tak til jer alle sammen.

På vegne af afdelingsbestyrelsen i 604-0

Channe Hjerteborg
Formand

Afdeling 605-0 Ulsøparken

I det forgangne år er der i Brøndby Boligselskabs afd. 605-0 etableret:

- ny småbørnslegeplads
- ny privat børnehave på dækket
- blomsterkummer forskellige steder i gården
- udlejning til privat klubvirksomhed i højhusets erhvervslokale samt
- ryddet op i diverse cykel- og barnevognsrum.

I den sammenhæng kvitterer bestyrelsen hermed for vore gårdmænds indsats. Den er ubetinget med til at gøre vores gård pænere og rarere at opholde sig i. Stor ros til gårdmændene!

I perioden siden sidste beretning er Hjemmesideredaktion overgået til nyt redigeringsystem.

Der har været afviklet møder med henblik på at afklare boligafdelingernes og redaktørers forventninger og behov, kombineret med Netværkskontorets i forhold til indhold, design og brugervenlighed, holdt op mod en yderst varieret redigerings- og brugerfrekvens.

Primo 2014 landede afdelingernes repræsentanter og Netværkskontorets kommunikationsmedarbejder en løsning, som i skrivende stund er ved at være implementeringsklar.

Det er målet, at siderne skal være nemmere tilgængelige, mere overskuelige og brugervenlige. Dette tænkes opnået, blandt andet gennem et overordnet design fastlagt på fællesmøde ultimo 2013 og en uniform sideopbygning bestående af skabeloner.

Til fællesmødet var boligselskabernes afdelingsrepræsentanter og hjemmesideredaktørerne inviteret.

Hjemmesiden i sin nye form, søsættes ultimo februar.

Hjemmesidegruppens fortsatte arbejde består p.t. i afvikling af et kursusforløb, som vil give den enkelte hjemmesideredaktør redskaber og kompetencer som forudsætning for vedligeholdelse af den enkelte afdelings undersider.

Mediehuset

Arbejdet med etablering af et Mediehus i Tranumparken 3A, kælderen, er tilendebragt. Der er p.t. 3 grupper som benytter sig af huset: Hjemmesidegruppen, Fotoklubben og Esplanaden.

Der er blevet etableret rammer som tilgodeser de enkelte gruppers funktion og huset er begyndt at køre i en daglig gænge.

Grupperne mødes jævnligt i et fælles forum for at tage stilling til drift og behov.

PC-hjælp

Ud over arbejdet i hjemmesidegruppen og Mediehuset er grupperne også involveret i Mediehusets nyeste tiltag: PC-hjælp.

Projektet startedes op i november.

PC-hjælp tilbyder beboere assistance ift. Computer- og smartphoneopsætning, eller vejledning i brug og problemløsning, i forhold til styresystemer og programmer.

Konceptet har ikke vist sig at trække det store antal brugere (1 til 2 pr. åbningsaften), hvorfor det pt. er under nytænkning.

Ligeledes gentænkes informationsstrategi for nuværende, med ny flyer.

PC-hjælp holder åbent hver torsdag fra kl. 17 – 18.

Fjernvarmen

Afd. 605-0 deltog i Fjernvarmens årlige generalforsamling.

Der er blevet koblet flere slutbrugere på anlægget og der varsledes yderligere stigning i bidraget.

Bestyrelsen afd. 605-0

Afdeling 606-0 Hallingparken

Der har været meget få husordenssager i 2013 og det er en rigtig god udvikling for afdelingen. De små sager der har været, har drejet sig om: larmende/støjende adfærd og beboere der har efterladt sig noget svineri. 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 rigtigt forstår, at graffiti, henkastning af diverse affald, spytklatter på "velvalgte" steder samt boldspil er eller kan være et resultat af beskeder, som ikke er afgivet i hjemmet.

Afdelingen har ikke været plaget af hærværk i 2013. Det er sket efter, at afdelingsbestyrelsen tog fat om problemstillingen, som afdelingen havde i 2011. Det har resulteret i, at der ikke skulle bruges så mange huslejekroner på hærværkskontoen. Det er bestyrelsens opfattelse, at der er flere årsager til dette: I 2013 trimmede vi samarbejdet med driftskontoret omkring arbejdsplaner, så der blev sikret en gennemgang af afdelingen hver dag af vores gårdfolk, samt en bevidsthed om videoovervågning og samarbejde med politiet og beboerne i afdelingen.

Info/tekst kanalen, som flere beboere i afdelingen har savnet, og som bestyrelsen også synes er et godt informationsredskab til afdelingens beboere, har der desværre ikke været den fornødne tid til at implementeres. Vi har derfor ikke kunne løfte denne opgave i 2013. Men det er bestyrelsens klare opfattelse, at det skal op at køre, og at der derfor må findes ekstra midler til dette projekt, så det kan blive sat i værk i 2014.

Renovering af rækkehuset har taget meget af bestyrelsens tid også i 2013 og fra de beboere, som er involveret i selvet projektet. Det er bestyrelsen klare opfattelse, at der har været alt for mange løse ender, selvom der har været mange opstrammingsmøder med arkitekter, rådgivere og entreprenører. Bestyrelsen har mistet tilliden til arkitektfirmaet Witraz, som blev opkøbt af Rambøll i 2013, og til entreprenørfirmaet Enemærke & Petersen a/s. Vi tror ikke længere på, at disse aktører vil udbedre fejl og mangler på rækkehuset ad frivillig vej. På grund af den manglefulde rådgivning og opfølgning, har bestyrelsen kontaktet bygherre i Brøndby Boligselskabs organisationsbestyrelse med henblik på et muligt sagsanlæg.

Bestyrelsen har arbejdet med at finde besparelser på fællesudgifterne. Et af områderne hvor der kunne findes besparelser, var på el-området. Derfor har bestyrelsen samarbejdet med flere boligafdelinger i Stranden, om at få lavet et stordriftstilbud på opsætning af LED-lys i fællesområderne - undtagen i kæde-

rene. Det har vist sig, fra det første tilbud der er modtaget, at der vil være en forrentning på ca. 5-6 år, hvilket er ret godt. Derfor afventer bestyrelsen det andet tilbud, som vi forventer at modtage i første kvartal 2014. Derefter vil bestyrelsen indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde i 2014 for beslutning af forslaget.

Der har været et stort ønske fra beboerne i de fire boligafdelinger i Stranden, om at få opsat nye køkkener via råderetten eller som en fælles råderetssag. Derfor har bestyrelserne været ude hos forskellige køkken-leverandører, hvilket har afstedkommet, at der er nedsat et køkkenudvalg på tværs af de fire afdelinger. Udvalget skal udarbejde et udbudsmateriale i samarbejde med vores projektrådgiver Henrik Kristensen. Når udbudsrunderen er færdig, skal forslaget vedtages på et ekstraordinært afdelingsmøde i 2014.

I starten af 2013 igangsatte man de første øvelser omkring renoveringen "Helhedsplan 4" på tværs af syv boligafdelinger i Brøndby Strand Parkerne. Renoveringsprojektet er estimeret til 4 milliarder kr. Den første store udfordring for de fire BB afdelinger 605-0, 606-0, 607-0 og 608-0 i Stranden var, at sætte ord på hvilken vision afdelingerne havde. Derfor blev man enig med organisationsbestyrelsen i BB om at nedsætte et byggeudvalg, som skulle bestå af de fire afdelinger med to repræsentanter fra hver afdeling. Vores to repræsentanter blev Gert Hansen og Henning Pedersen samt SBS rådgivning, projektrådgiver Henrik Kristensen fra BB, projektrådgiver Carsten Bai fra Lejerbo og organisationsformanden Michael Buch Barnes. Byggeudvalget har nu arbejdet i et års tid og man fik afklaret visionerne og konkurrenceprogrammet til renoveringsprojektet. Afdelingsbestyrelsen vil gerne rose det arbejde, som byggeudvalget har udført på nuværende tidspunkt.

Afdelingsbestyrelsen har været yderst tilfreds med det gode samarbejde med administrationen på Nygårds Plads, med driftskontoret Hallingparken 1 og med vores gårdfolk i 2013.

Med venlig hilsen
Brøndby Boligselskab, afdeling 606-0 Hallingparken
Michael Buch Barnes
Afdelingsformand

Afdeling 607-0 Hallingparken

Formandens beretning

Vi har indgået et samarbejde med alle BB-afdelinger i Brøndby. Derigennem har vi besøgt hinandens afdelinger og kikket på maskiner, for at finde ud af, hvor vi kan samarbejde, så hver afdeling ikke behøver at indkøbe en maskine vi kan være fælles om.

Vi har også været på besøg hos HTH fabrikken i Ølgod, hvor der blev fremvist de forskellige køkkener de fabrikkerer. Det var en god, oplysende og lærerig tur. Desuden har vi været på en tur til Ørestaden, for at se på forskellig arkitektur, meget inspirerende.

I samarbejde med lokalinspektør Søfren og vores gode gårdmænd er der lavet en del tiltag. Blandt andet havde vi et stort problem med duerne i højhusene, der er sat nogle nye net op, men de er blevet ødelagt. Vi er i gang med at finde nogle som er bedre. Boldbanen har fået nye hegn og 2 nye mål. Sandkassen er flyttet op på småbørnslegepladsen, den skal eventuelt udvides, da den er meget populær. Graffiti er blevet fjernet og broen mellem de to Hallingparker er blevet malet. Et brønddæksel ved brandvejen har desværre været løst, men det er sikret. Der er sat fodhegn op ved Serpenter stien. Stien mod Dyringparken er færdig og fliserne ved nr. 7 er ordnet. Det grønne område midt i parken mod vest, er blevet ryddet for ukrudt og buske, så det nu er mere indbydende ud.

Vi er i gang med at udskifte vores belysning i gård, kældre og opgange med LED-lys, der fremover vil give os en pæn besparelse på strømmen. Trappegelænderne er blevet malet, og vi er i gang med at få malet opgangene.

Vi er desværre meget plaget af rotter. Der er desværre nogle beboere der fodrer fuglene/rotterne, så det vil vi kraftigt anmode om stopper. Der er sat rottefælder op rundt omkring i kældre og i de grønne områder.

Alt grønt haveaffald skal henlægges i Grønnegården, der ligger mod nord mellem de to Hallingparker.

Overdækning af terrasser er kommet igennem og vi kikker på hvor mange stuelejligheder der vi tilmelde sig.

Opdelingen af kælderrum er afsluttet, og de få, der er på venteliste, vil blive kontaktet snarest. Der er også lavet en ny kontrakt til de beboere der har et ekstra kælderrum, som skal underskrives hos lokalinspektør Søfren.

Gårdrådet har fået 2 kælderrum, 1221 til opbevaring af diverse remedier og 1228 til reovering af blandt andet borde og bænke.

Vores vaskeri kører desværre med et stort underskud, så vi vil regulere på priserne i år og de næste par år.

Fra gårdudvalget meddeles der, at borde og bænke er blevet behandlet. Det tog godt nok noget tid på grund af regnvejr, men det var et hyggeligt arbejde og nogle af børnene i gården hjalp til. Vi havde en fantastisk sommerfest, hvor Heini lavede den dejligste mad. Der blev solgt over 100 voksne billetter og ca. 75 børnebilletter, så den var vel besøgt. Der var god musik, kolde øl og vand, og en dejlig stemning. En del beboere har sagt, at de gerne vil hjælpe til, til næste fest. JUBIII. Vi er i gang med at lave vores hjemmeside, og der vil der blive lagt billeder fra festen.

Perlen er blevet reoveret, og de har fået en ny og bedre opvaskemaskine. Vi har haft en del stormskader som er sendt til afdelingens forsikring. Og desværre en del ubehagelige episoder med indbrud. Politiet har modtaget overvågningsmateriale og vil følge op på sagerne.

Fra HP 4 har vi ikke så meget, da det stadig er i de indledende faser. Der vil komme mere kød på omkring sommerferien, og der vil være byggestart i 2016.

OG til sidst vil vi gerne minde beboerne om, at vi har åbent i afdelingskontoret Hallingparken 7, stuen den første onsdag i måneden fra kl. 17:00 til 18:00, og der er man blandt andet velkommen til at snakke om løst og fast, og eventuelt melde sig som medhjælper til vores store 40 års fest, som kommer i løbet af sommeren.

Afdeling 608-0 Dyringparken

Afd. 608-0's bestyrelse blev opløst den 10. januar 2013. Der var valg til hele afd. 608-0's bestyrelse i april 2013, hvor tre bestyrelsesmedlemmer blev valgt: en formand og to bestyrelsesmedlemmer, som skulle tegne afd. 608-0 udadtil.

Allerede i maj måtte Ramadan Nuredini give op, da det blev for meget arbejde for kun tre, personer i bestyrelsen. Derfor blev der indkaldt til nyt beboermøde, med et punkt på dagsorden; at få valgt nye personer ind i bestyrelsen. Resultatet blev tre, så bestyrelsen nu består af fem personer og en suppleant. Men da sommerferien nærmede sig, havde vi ikke rigtig fået fordelt de forskellige udvalgsposter, men det er nu på plads.

Der blev afholdt fastelavn i Perlen sammen med de andre afdelinger.

Vi har været til antenneforeningsmøde, hjemmeside orientering for at få en hjemmeside for afd. 608-0. Der har været HP4 møde for beboerne omkring renoveringen af højhusene og lavbebyggelsen og vi har en repræsentant fra bestyrelsen der varetager beboernes interesser.

Vi har nu haft City Parkering i godt et år og som ser ud til at fungerer godt. Selvfølgelig var der i begyndelsen beboerklager og alt var kaos, men nu fungerer det med parkeringssedlerne.

Vi var på markvandring i oktober 2013 med lokalinspektør Søfren, Sasho og Rasmus, hvor vi gennemgik området og hvad der skulle gøres af tiltag. De er godt i gang med at få styr på afd. 608-0 med fældning af træer og friarealerne.

Vi har stort set fået alle parabolerne op på taget, men der står stadig nogle i haverne og i og inde på altanerne, da de mener, det er for dyrt at få dem op.

Vi har stadig en del hærværk, som er svært at komme til livs, på trods af vores videoovervågning.

En del af bestyrelsen har været i Jylland og se HTH's store fabrik, med henblik på at rådgive beboerne der gerne vil have nye køkkener i forbindelse med renoveringen. Vi har også fået en prøve i nr. 84 på Led lys, som skal erstatte den nuværende belysning i opgangene og kældrene og derved spare energi.

Bestyrelserne i de 4 afdelinger har været på rundtur i Ørestaden med båd og bus. Vi fik en invitation til at se, hvor vores spildevand blev ledt hen for at blive rensat.

Med venlig hilsen
Ramadan Nuredini
Afdelingsformand afdeling 608-0

Afdeling 609 Bøgelunden

Årsberetning 2013

1. Boligerne blev 5-års afleveret.
2. Gangstierne blev lagt om på entreprenørens regning.
Det var desværre ikke muligt få ham til at lave bundopbygningen om.
3. Der har været budgetet gartnerhjælp i afdelingen.
Beboerne har haft gartnerhjælp 8 fredage.
Det har også været muligt at vælge stauder, som gartnerne plantede for beboerne.
4. Gartnerhjælpen fortsætter i første omgang i 2014.
5. Der er opsat overdækning ved indgangspartierne.
6. Der er blevet givet tilladelse til husdyrshold (hund, kat eller stuefugl).

Ove Stage

Formand for afd. 609

Aktivitetshuset Café Perlen

2013 har på mange måder været et godt og spændende år.

Vi fik ansat to fantastiske medarbejdere, som skulle vise sig at være rigtige gode for huset. Stort velkommen til Ann og Bettina.

Af aktiviteter var vi med styregruppen klar til at afholde fastelavn, som vi må sige var en stor succes med rigtig mange frivillige og deltagere - begge noget vi naturligvis er glade for at se. Over året er det blevet til en sommerafslutning med stor grill inden sommerferien. Det er blevet til en bagedag og en klippe/klister dag, som begge blev afholdt. Vi forsøgte også at få en jul i børnehøjde op og stå, men der var alt for lille en tilmelding. Sidst havde vi, som de foregående år, et juleaftensarrangement - som altid med stor tilslutning.

Ellers er der stadig gang i de aktiviteter som har haft til huse her de sidste år. Perlens drenge er nu i huset på femte år.

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

Skakklubben er det samme, her fra er aldrig klager af nogen slags.

Pigeklubben har været sat på pause, grundet mangel på frivillige til at køre det. Det er så småt ved at tage form igen.

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

Strandens spilleklub samt Lørdagshygge-klubben kører også uden problemer.

Mødrekklubben 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 forhold til vores eget ønske om at kunne være en arbejdsplads for et par af vores lokale unge, har vi nu to unge ansat.

Sidst kan jeg fortælle, at vi inden udgangen af 2013 satte et stort projekt i gang: nemlig at få bygget selve caféområdet om. Vi var ude og kigge idéer ud og fandt frem til en løsning alle i styregruppen godkendte. Så jeg kan med stor stolthed sige, at vi uden at prale har den absolut pæneste beboercafé i hele Brøndby. Vi

har fået skabt en atmosfære som der ikke er noget andet sted, den skal opleves. Så kig ned til dagensret eller de nye á la carte retter, til meget små penge.

I samme forbindelse, fik vi efter ønsker fra de der gennem tiden har lejet selskabslokalerne, sat borde og stole ind i det rum mellem indgangen og glassalen. Nu er der mulighed for, at kunne tage imod eller have kaffebord, uden det hele skal foregå ved samme borde i festsalen.

Ombygning af køkkenet med ny opvaskemaskine er det også blevet til. Det var en nødvendighed, da den gamle opvaskemaskine ikke kunne mere.

Stigning i afdelingernes driftsbudget fra 2013 - 2014

Afdeling	Gennemsnitlig lejestigning i %	Gammel leje pr. m ²	Ny leje pr. m ²
601-0	4,38	714	745
603-0	2,76	635	653
604-0	5,32 ²⁾	753	876
605-0	4,63	792	829
606-0	3,98	748 ¹⁾	778
607-0	2,80	800	822
608-0	3,83	820	851
609-0	3,58	1.141	1.182

1) For sammenligning med øvrige afdelinger, skal der lægges ca. 52,- kr. pr. m² til gennemsnitslejen for á conto vand.

2) Leje pr. m² er inklusive lejeforhøjelse per den 1. juli 2013 på 11,03 %.

/Søren Andresen 25. april 2014

Statistik på fraflytningsdato

Familie-, ungdoms- og ældreboliger i Brøndby Boligselskab

Periode: 1. januar 2013 – 31. december 2013

Afd.	Antal	Antal rum					Total	Pct.
	lejemål	1	2	3	4	5		
601-0	450	0	19	25	3	0	47	10,4
603-0	398	2	9	33	0	0	44	11,1
604-0	801	25	29	5	34	0	93	11,6
605-0	211	1	4	4	6	8	23	10,9
606-0	213	0	5	9	4	8	26	12,2
607-0	233	0	8	5	2	6	21	9,0
608-0	295	3	2	20	17	7	49	16,6
609-0	12	0	1	0	0	0	1	8,3
Total	2.613	31	77	101	66	29	304	11,3

Afd.	Antal lejemål	Opsigelsesårsag				Total	Pct.
		Fra- flyttet	Død	Internt i organisa- tionen	Internt i afdelingen		
601-0	450	21	9	1	16	47	10,4
603-0	398	30	8	2	4	44	11,1
604-0	801	64	3	9	17	93	11,6
605-0	211	17	1	4	1	23	10,9
606-0	213	19	2	2	3	26	12,2
607-0	233	15	2	3	1	21	9,0
608-0	295	37	1	8	3	49	16,6
609-0	12	0	1	0	0	1	8,3
Total	2.613	203	27	29	45	304	11,3

Egne notater

Eget tryk [Lejerbo](mailto:hea@lejerbo.dk)
hea@lejerbo.dk

