



BRØNDBY
BOLIGSELSKAB

Organisationsbestyrelsens
beretning
for
2020/2021

Indhold

Årsberetning for Brøndby Boligselskab 2020/2021	3
Administrationen	6
601 Kirkebjerg	8
603 Brokær	10
604 Brøndby Nord	14
605 Ulsøparken.....	16
606 Hallingparken lige numre	18
607 Hallingparken ulige numre.....	20
608 Dyringparken.....	21
609 Bøgelunden.....	22
921 Rolands Have	23
Café Perlen	24
Café Nordlys	26
Huslejeniveau	28
Udlejningssituation.....	29



Årsberetning for Brøndby Boligselskab 2020/2021

af organisationsformand Michael Buch-Barnes

Ja, så er der gået endnu et år med mange aktiviteter og udfordringer i Brøndby Boligselskab. Årets største udfordring har været corona. Pandemien betød, at afdelingsmøderne, der er et fundament for vores beboerdemokrati, ikke blev gennemført i 2020. Vigtige beslutninger har vi heldigvis kunnet træffe via urafstemninger, men vi har savnet at være samlet. Det gælder, når det handler om debatten og valg af beboerdemokrater. Men det gælder også den uformelle snak, der følger, når vi ses til afdelingsmøder og andre arrangementer i boligafdelingerne.

I skrivende stund håber vi på gennemførelse af afdelingsmøder i september 2021, hvor vi forhåbentlig er vendt tilbage mod noget, der ligner det, vi kendte. Det glæder jeg mig til.

Brøndby Kommune

Brøndby Boligselskab har et ønske om at bygge seniorboliger eller seniorbofællesskaber i kommunen. Brøndby Boligselskab har fremsendt et forslag til bebyggelse af ejendommen matr.nr. 3ex Brøndbyøster, Horsedammen 45 (Gnisten). Bebyggelsesforslaget omfatter 27 senioregnede boliger med et fælleshus, opført som en 4-længet bygning med i alt 2.145 m².

Kommunalbestyrelsen har på mødet den 10. marts 2021 på baggrund af intentionerne i bebyggelsesforslaget tilkendegivet, at boligorganisationen kan arbejde videre med projektet med henblik på, at Brøndby Kommune vil sælge den pågældende grund til boligorganisationen.

Organisationsbestyrelsen forventer en afklaring i løbet af 2021.

Styringsdialog med Brøndby Kommune

Mødet gik rigtig godt, og vi fik gennemgået en del emner: Fleksibel udlejning, seniorboliger, ungdomsboliger, anvisningsretten og sikkerhedsdøre. Referatet af dialogmødet kan læses på Brøndby Kommunes hjemmeside.

Hovedbestyrelsen i Lejerbo/Visioner 2019-2021

I hovedbestyrelsen i Lejerbo går arbejdet godt, og bestyrelsen samarbejder rigtig godt. Mange målsætninger er sat i gang ud af de 31 målsætninger.

13 målsætninger er opfyldt, 5 målsætninger, der har karakter af løbende opgaver uden egentlig deadline, er alle igangsat, og 11 målsætninger er i proces.

Der er forsat flere målsætninger, som det er svært at forudsige, hvornår det er realistisk at gennemføre.

BL – Danmarks Almene Boliger

Man arbejder med mange ting, og et af emmerne er, at antallet af seniorer og ældre vil vokse markant i de kommende årtier. I 2040 skønnes knap hver fjerde person i befolkningen at være over 65 år. Det stiller krav til boligmassen og betyder, at der er større behov for boliger velegnet til ældre. Brøndby Boligselskabs ønske om at bygge seniorboliger skal også ses i lyset af dette.

Den almene boligsektor er allerede i dag en stor udbyder af boliger til seniorer og ældre og må formodes også fremadrettet at spille en betydelig rolle i boligforsyningen til målgruppen.

Det har stor kommunal bevågenhed at tilpasse boligmassen til fremtidens ældre, og det ventes at fylde i de boligpolitiske debatter frem mod kommunalvalget i efteråret 2021.

Kreds 9

Kredsarbejdet i kreds 9 i BL – Danmarks Almene Boliger har samlet sig meget om kommunalvalget 2021. De almene beboere er vigtige at mobilisere i kommunalvalgkampen, så der lokalt stemmes på politikere, der vil de almene beboere og almene boliger.

Derfor tilrettelægges en indsats i kommunalvalgkampens sidste fase med vejledning og oplysning til beboerne i, hvordan de udøver deres demokratiske ret, og hvorfor det er vigtigt at bruge sin stemme.

Aktuelt deltager BL – Danmarks Almene Boliger i et projekt med Mandag Morgen, som analyserer mulighederne for at øge valgdeltagelsen blandt udsatte grupper i forbindelse med kommunalvalget 2021.

Der er gennemført en række interviews med udvalgte grupper, herunder beboere i udvalgte almene boligområder. Resultatet af disse interviews er beskrevet i en handlingsplan, som såvel BL – Danmarks Almene Boliger som Kommunernes Landsforening kan bruge i forbindelse med planlægning af kommunalvalget.

Boligselskaber i Brøndby Kommune (BIB)

Kommunevalget 2021 vil også komme til at fylde en hel del i arbejdet i Boligselskaber i Brøndby Kommune (BIB). Her er et par hovedpunkter. BIB's boligpolitik fra 2017 skal gennemgås, så den er klar op til kommunevalget. Der vil blive afholdt to vælgermøder - et i Kilden lørdag den 13. november fra kl. 10 til 14 og et i Brønden lørdag den 30. oktober fra kl. 10 til 14. Temaerne er "Tryghed og forebyggelse af kriminalitet" og "Beboersammensætning og blandede boligformer" samt, om politikerne vil have et boligudvalg. Alle opstillede partier vil kunne deltage i vælgermøderne.

Helhedsplaner

Brøndby Kommune har godkendt skema A for HP4-renoveringen af de fire højhuse i Stranden, og de formelle godkendelser fra Landsbyggefonden er også på plads. Således er alle godkendelserne på plads forud for udbuddet om teknisk rådgivning. Det har også taget sin tid.

Også afdeling 601 Kirkebjerg har fået en helhedsplan, hvor skema A er på plads, og den tekniske rådgivning skal i udbud i 2021.

Hvad angår den boligsociale helhedsplan i Brøndby Strand, er der blevet arbejdet med den nye helhedsplan, der træder i kraft i sommeren 2021 og varer indtil 2025. Fokus er især på uddannelse og beskæftigelse.

Strategiske partnerskaber

I løbet af 2020 indgik Brøndby Boligselskab i to strategiske partnerskabsaftaler. Den ene handler om tryghed i Brøndby Strand Parkerne og er indgået mellem kommunen, de almene boligselskaber og politiet. Den skal blandt andet gøre det nemmere at udveksle oplysninger om relevante og aktuelle straffesager til

brug for vurdering af ophævelse af lejemål, så vi undgår, at få kriminelle beboere kan skabe utryghed for de mange.

Den anden partnerskabsaftale blev indgået med Brøndby Kommune, og den handler om at skabe lommepengejob til unge mellem 13 og 16 år, da disse job har en positiv effekt på deres vej mod uddannelse og job. Boligselskabet har tilbudt lommepengejob gennem den boligsociale indsats i Brøndby Strand i mange år, men nu er indsatsen forankret gennem partnerskabet med kommunen.

Turning Tables

En urafstemning i afdeling 606 banede vejen for Turning Tables Danmarks kulturlaboratorium på fælleden mellem Hallingparken og Ulsøparken i Brøndby Strand. Kulturlaboratoriet står klar i løbet af 2021.

Turning Tables har fået del i BL's Vær Med-pulje, der sætter fokus på at afhjælpe den ensomhed, der er affødt af corona. Turning Tables vil med denne pulje også have fokus på inddragelse af ældre beboere.

Turning Tables har allerede gjort et stort arbejde i Brøndby Strand. Vi ser frem til, at kulturlaboratoriet kan blive en yderligere positiv ressource – ikke blot for beboerne i Brøndby Strand, men for hele Brøndby Boligselskab.

Brandtomten på Nygårds Plads

Endelig blev 2020 også året, hvor repræsentantskabet kunne beslutte at sælge grunden med erhvervslejemålene Nygårds Plads 1 i afdeling Brokær. Erhvervslejemålene har stået delvist som brandtomt efter en brand i foråret 2019. Overdragelsen bliver gennemført i foråret 2021 til et ejendomsudviklerfirma, der vil opføre en ny bygning til brug for en dagligvarebutik.

Samarbejde med administrationen på Nygårds Plads

Gennem et godt samarbejde mellem Lejerbo og organisationsbestyrelsen er det lykkedes at lave nogle små justeringer, og Brøndby Boligselskab har fået en ny forretningsfører.

Til sidst vil jeg gerne på vegne af organisationsbestyrelsen endnu engang takke de medarbejdere i administrationen, som har holdt hovedet koldt i denne udfordrende periode, vi har været igennem.



Administrationen

Covid-19 satte sit meget tydelige præg på dagsordenen for det meste af 2020. For Brøndby Boligselskab skabte det 2 primære opgaver. Hvad kan vi gøre for, at beboere og medarbejdere kommer bedst igennem pandemien? Og hvordan kan vi i videst muligt omfang udføre vores arbejde og servicere beboerne uden at gå på kompromis med sundhed og tryghed?

Vi har tilpasset vores ydelser og betjening af beboerne efter de skiftende restriktioner. Det har blandt andet betydet brug af værnemidler og beboerkontakt, der primært er foregået via telefon og email. Det har også betydet, at caféerne er gået over til at lave take away. Vi har skiltet med afstandskrav og andre corona-forholdsregler og løbende orienteret beboerdemokratiet og beboerne om forholdsregler og ændringer.

Også over for medarbejderne har det været vigtigt at skabe rammer, der gjorde det så trygt som muligt at gå på arbejde. Værktøjerne til dette har blandt andet været håndsprit, digitale møder, hjemmearbejde, skiftehold, værnemidler, opfordring til test og information om forholdsregler. Det var med til at sikre, at vi i 2020 ikke oplevede et nævneværdigt antal smittetilfælde blandt medarbejderne.

Medarbejderne har på deres side udvist vedholdenhed og ansvarlighed i udførelsen af det daglige arbejde under covid-19. Det er den primære årsag til, at vi har holdt gang i hjulene – både når det gælder daglig drift og større projekter. For heldigvis har det i 2020 også handlet om meget andet end at holde covid-19 fra døren.

Vi har efter mange års ventetid atter sat gang i processen med HP4-renoveringerne i Brøndby Strand. Skema A for renoveringerne af højhusene er blevet godkendt. Også i Kirkebjerg er en helhedsplan undervejs med godkendelsen af skema A. Dette er sket i et tæt og godt samarbejde med beboerdemokratiet og byggeafdelingen i Lejerbo.

En aftale om salg af brandtomten i erhvervslejemålene i Brokær kom også i stand i 2020. Forventet overdragelse sker i foråret 2021. Køberen vil opføre en ejendom, der skal rumme en dagligvarebutik. Beboerdemokratiet godkendte salget på efterårets repræsentantskabsmøde, som det trods covid-19 og med mange forholdsregler lykkedes at gennemføre.

Et flertal af beboerne i afd. 606 Hallingparken sagde ja til placeringen af Turning Tables' kulturlaboratorium ved en urafstemning i august. Derpå kunne Brøndby Boligselskab gå videre med planlægningen og søge byggetilladelse hos Brøndby Kommune.

Urafstemningen om kulturlaboratoriet var en ud af 3 urafstemninger, der blev afviklet i 2020. Der blev også stemt om videoovervågning i Ulsøparken og kollektiv råderet i Kirkebjerg. Flere urafstemninger venter i 2021. Urafstemningerne giver beboerdemokratiet en stemme i en tid, hvor afdelingsmøderne måtte aflyses på grund af covid-19.

Vores indsats med at skabe lommepengejob er blevet forankret via en partnerskabsaftale med kommunen. Når det gælder lommepengejob, har caféerne ydet en stor indsats, som blev bemærket med en indstilling til prisen for Årets Virksomhed i Brøndby Kommune i 2020. Vi er i gang med at skabe flere muligheder for lommepengejob i organisationen.

Historien om lommepengejob er en af de historier, der har skabt positiv omtale til Brøndby Boligselskab i 2020 – både i Folkebladet, Fagbladet Boligen og på Brøndby Boligselskabs Facebook-side, der blev søsat i begyndelsen af året. Opsætning af beholdere med håndsprit i alle opgange har ligeledes affødt positiv omtale.

Også internt har der været fokus på de gode historier – både på hjemmesiden, i det nye beboerblad i Brøndby Nord og i personalebladet Livet mellem Husene.

Sidst men ikke mindst er der kommet mange nye ansigter til blandt medarbejderne i 2020 – både på ejendomskontorerne og i administrationen, hvor vi har budt velkommen til forvaltningskonsulent, lokalinspektør, driftskonsulent og aktivitetsmedarbejder. De er alle kommet godt ind i arbejdet og er klar til de nye opgaver, 2021 byder på.

En af de vigtige opgaver er at arbejde videre med Brøndby Boligselskabs nye strategi. Det skal blandt andet foregå på et weekendseminar for beboerdemokrater. Det er på grund af covid-19 blevet udskudt flere gange, men til august 2021 håber vi, at det lykkes.

Jørgen Rasmussen
Forretningsfører



601 Kirkebjerg

Det er med blandede følelser, vi skriver årsberetningen i år, da vi igen pga. corona-restriktioner har måttet udskyde afdelingsmødet, der jo er årets højdepunkt for beboerdemokratiet.

Vi har dog stadig håbet om at kunne afholde afdelingsmødet senere på året, forventelig torsdag den 23. september 2021, i Kirkebjergsalen.

Projekter og opgaver er og har der heldigvis ikke været lukket ned for, og selvom ikke alle opgaver er lige synlige i dagligdagen, arbejdes der.

Almindelig drift: Drift af ejendomme og grønne områder udføres som planlagt efter afdelingstjek, vedligehold- og driftsplan.

Kildesortering: Vi er kommet godt fra start, få steder halter det stadig lidt med at finde containergården eks. til storskrald og pap, som ofte fylder restaffaldscontainere unødvendigt op. Det er lokal drift opmærksomme på. Samtidig arbejdes der på det kommende krav om udvidelse af antallet af fraktioner med fødevarekartoner (eks. mælkekartoner) og tekstiler.

LAR-projektet: Det vedligeholdes nu fuldt ud af lokal drift, og effekten af projektet begynder så småt at udmønte sig i korrekt nedsivning, som forventeligt tager nogle år. Enkelte udeståender med leverandør forventes udbedret inden varslings fristudløb.

Asfaltarbejde: Udbedring af ujævnheder i asfalten aftalt ved 1 års gennemgang foran blok 3, 4 og 5. Det opstartes, så snart vejret tillader det. Det samme er gældende for asfalt-reparationer i afdelingens vejbelægning.

Parkering: Der arbejdes i tæt samarbejde med administration og Brøndby Kommune for at finde en løsning og nyt forslag til, hvordan vi kan etablere flere parkeringspladser i afdelingen. Samtidig arbejdes på spørgsmålet omkring el-ladestander i Brøndby Boligselskab, hvor vi også deltager i muligheder.

Køkkenaftalen råderetskøkkener: Aftalen blev fornyet ved urafstemning afholdt oktober 2020. Vedtaget med 82,6 procent for, 16,1 procent imod og resten af stemmerne var blanke eller ugyldige. Hurtigt efter afstemning blev de 5 afventende råderetskøkkener igangsat.

Maling af opgange: Det har været i støbeskeen siden 2015 og blev endelig sat i gang i december 2020 med udbedring af murskader. Prøveopgang VK4 blev godkendt i marts 2021, og der arbejdes efter tidsplan med projektafslutning sidst i november 2021.

Helhedsplan for badeværelser rækkehuse syd for PA og omfangsdræn hele afd.: Vi har fået tilsagn til støtte fra Landsbyggefonden til nye badeværelser i rækkehuse syd for Park Allé. Sagen omfatter også dræn og fugtsikring langs med kældrene rundt om etageblokkene og rækkehusene både nord og syd for Park Allé. Der indgår også nødvendige reparationer af kloaksystem og renovering af alle udvendige kældertrapper.

En stor sag for afdelingen. Der vil blive indkaldt til informations- samt ekstraordinære afdelingsmøder. Forventet opstart af renovering er 2024 og afslutning sat til 2026.

Afdelingens husorden og vedligeholdelsesreglement: Det er et vigtigt værktøj for os som beboere samt for administration og i driftens arbejde. Derfor pågår en gennemgang af dokumenterne med forvaltningskonsulent Jack (BB) og Susanne (Lejerbo).

Formålet er at opdatere og gøre dokumenterne mere tilgængelige i dagligdagen samt på elektroniske medier. Tidligere husordenbeslutninger vil ikke blive ændret ved gennemgangen. Hvis der opstår forslag til ændringer undervejs, vil de blive behandlet på et afdelingsmøde eller sendt til urafstemning.

Opgradering af internet: Dansk Kabel TV er ved at gennemgå hovednettet, så arbejdet med at fremtidssikre afdelingens netværk skrider frem. Arbejdet kan følges, og relevante oplysninger gives via Brøndby Boligselskabs Antennelaug, se www.bb-antenne.dk

Afdelingens beboerblad: Kirkebjerg Nyt er med stor hjælp fra kommunikationsmedarbejder Lisbeth blevet en realitet. Første nummer udkom februar 2021, det blev godt modtaget i afdelingen og vil udkomme 4 gange årligt.

Aktiviteter for afdelingen: Vi deles med afdeling 603 Brokær og 604 Brøndby Nord om aktivitetsmedarbejder Nicolai, der er ansat for en 2-årig periode. Konceptet er, at beboere bliver tilbudt og inddrages i div. aktiviteter. Til de første aktiviteter har der været pæn tilslutning, og vi drømmer i bestyrelsen om en sommerfest i afdelingen evt. med loppemarked eller andet ...

Ud over projekter og opgaver er bestyrelsen involveret i beboerhenvendelser og sager, vi deltager i bestyrelsesmøder, afdelingstjek, byggeudvalg, budgetlægning og budgetmøder, kurser, konferencer, temaaftner ol.

Har du forslag samt lyst til at deltage i frivilligt arbejde / eller aktiviteter (du behøver ikke at være en del af selve bestyrelsen), så skriv en mail til: 601.0@bbsel.dk, eller læg din henvendelse i afdelingsbestyrelsens postkasse, Park Alle 285, bagsiden af ejendomskontoret.

Tak for året der er gået: Som tidligere år vil vi benytte lejligheden til at sige tak til alle beboere for deltagelse i fællesskabet, tak til vores frivillige flagmand samt tak for godt samarbejde i det forgangne år til organisationsbestyrelsen, administrationen og ejendomskontoret.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

<https://www.bb601.dk/bestyrelsen>

Mail: 601.0@bbsel.dk



603 Brokær

Afdelingsbestyrelsen kan se tilbage på et helt anderledes år.

Corona-krisen har i den grad påvirket vores hverdag, herunder naturligvis også bestyrelsesarbejdet.

Det har været et markant anderledes år, hvor vi i nogle tilfælde har måttet aflyse bestyrelsesmøder og ikke mindst 2 beboermøder. Og nu er beboermødet mandag den 12. april på Kilden også udskudt. Mødet vil nu blive holdt den 7. september 2021.

Varmemester/inspektør og gårdmænd

Efter en start på året 2020 med manglende varmemester og gårdmænd, er der er ved årets udgang heldigvis igen styr på personalesituation med både ny varmemester og nye velfungerende gårdmænd.

Affaldshåndtering

Vi har haft stor fokus på de nye regler om affaldshåndtering, og de nye containerstationer var på plads ved årets begyndelse. I den forbindelse har der været en række større uforudsete udgifter til omlægning af cykelskure og flisebelægning, primært ved de to højhuse. Det er bestyrelsens opfattelse, at det efter en indkøringsperiode nu fungerer fint med de nye affaldsstationer.

Den løbende vedligeholdelse

Corona-krisen har ført til, at en række planlagte opgaver ikke har kunnet gennemføres. Der er dog gennemført enkelte projekter, ligesom der i stort omfang arbejdes videre med en række vedligeholdelsesarbejder som:

- Videreudskiftning til LED-lys, herunder bevægelsesføler på lyset i vaskerum og strygerum
- Udskiftning af vinduer i lavhusene
- Etablering af køkken til madklub i kælderen under Nykær 61-67
- Salg af Nettobygningen
- Indhentning af priser på videoovervågning på lofter og kældre i de to højhuse
- Dørsagen

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

Projektet er desværre ikke forløbet som planlagt med Velfac. Vi har derfor i stedet taget kontakt til Outrup Vinduer, og der har været opsat en udstillingsmodel på det gamle varmemesterkontor.

I samarbejde med producent, snedker, rådgiver, administration og kommentarer fra beboerne til det udstillede vindue osv. nåede man frem til den løsning, der nu er opsat som prøve i nr. 15, 5. tv. De, der har set og afprøvet funktionaliteten, har tilkendegivet, at det er et yderst velfungerende vindue, som har en størrelse, som alle uden besvær kan vende rundt ved pudsning – også personer der er gigtplagede.

Derfor er der valgt et vindue med fast vindue nederst, og øverst. Samtidig med isætning af de nye vinduer, er det planen, at der *i muligt omfang* skal isoleres under vinduerne. Samtidig sker der en udskiftning af de over 60 år gamle altandøre.

Dør-sagen

Dørsagen (entredøre mv.) har været en utrolig lang proces, som modparten har trukket i langdrag. Sagen har i september måned været behandlet i Voldgiftsretten, og vi har fået fuldt ud medhold i vores klage. Men hold da op hvor har sagen også resulteret i voldsomme advokatudgifter. Heldigvis har organisationsbestyrelsen besluttet at dække de ret så store advokatombkostninger således, at Brokær kun belastes i mindre omfang. Stor tak for det.

Arbejdet med en løsning af problemerne går nu i gang - skal samtlige døre udskiftes? Eller er der en mellemløsning. Arbejdet er forankret ved firmaet Cowi, der forhåbentlig snart kommer med et bud på udskiftningen.

Selv om vi har fået medhold i Voldgiftsretten og har fået udbetalt en stor erstatning, må vi nok indse, at erstatningen ikke i fuldt omfang dækker udgiften til nye døre, men i første omgang afventer vi rapporten fra Cowi.

Relining af faldstammer

Som følge af projektet med døre og vinduer mv. er det planen at udsætte projektet med foring af faldstammer til 2023/2024, hvis det ellers er teknisk forsvarligt. Der har været enkelte udfordringer med nogle faldstammer i Nykær 61-67, som dog er udbedret.

Beboerklubber

Madklubben og kaffeklubben, der holder til i kælderens under Nykær 61-67 har i 2020 fået indrettet et nyt lokale og ikke mindst et nyt køkken. Og der er stor tilfredshed fra brugerne med det nye lokale.

Vaskerier

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

De elektroniske vasketavler til tidsbestilling blev i 2019 installeret i Nykær 61-67, og de fungerer helt tilfredsstillende. Derfor kommer igangsætningen nu forhåbentligt snart til de resterende tre huse, dvs Nygårds Plads 11-17, 4-10 og 12-18. De nye tavler er for længst installeret, men vi afventer (corona-situationen) at kunne mødes i en større gruppe til instruktionsmøder.

Afdelingens økonomi

Afdelingen har generelt en sund økonomi, og vi kan glæde os over, at vi i årets løb ikke har været ramt af større skader.

Selv om det har været et vanskeligt år, kommer vi alligevel ud med et pænt overskud. Det på trods af, at vi har haft forholdsvis store udgifter til omlægning af cykelskure og flisebelægninger i forbindelse med etablering af affaldsanlæggene. Herudover har vi øgede vandudgifter, som desværre i stort omfang skyldes en for sent opdaget læk i et rør. Der er straks taget skridt til øget overvågning således, at vi forhåbentligt kan undgå tilsvarende sager fremover.

Herudover har der være uforudsete udgifter til bekæmpelse af væggelus, ligesom der har været nogle sager med skimmelsvamp.

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

- Vinduer – på køkkensiden af "lavhusene" i 2021 og 2022.
- Dørsagen – udskiftning af "sikkerhedsdøre" i 2021/2022
- Vinduer i højhusene 2023 og 2024
- Foring af faldstammer. Projektet forventes dog først gennemført i 2023 eller 2024.

Erhvervslejemål - Nettobygningen

Arbejdet med hvad der skal ske med Nettobygningen er og har været en meget lang proces. Skal bygningen renoveres, skal vi rive den ned og selv bygge nyt eller skal bygningen sælges?

Genopførelse eller anden anvendelse af ejendommen har vist sig urentabelt for afdelingen.

Efter lang tids overvejelse er det derfor planen at sælge hele bygningen til en udvikler, der vil nedrive den eksisterende bygning og opføre en helt ny og stor dagligvarebutik. Projektet er enstemmigt godkendt i organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet i Brøndby Boligselskab, og ikke mindst i kommunalbestyrelsen

Provenuet fra salget anvendes fortrinsvis til dækning af salgsomkostninger, genhusning af den resterende erhvervslejer (kiosken), etablering af ny varmecentral samt nedbringelse af realkreditlån i afdelingen. Et salg vil derfor ikke føre til huslejekonsekvenser for manglende lejeindtægt.

Væggelus

Der er desværre konstateret væggelus i enkelte lejligheder. Der er naturligvis straks taget skridt til at få disse udryddet.

Der er desværre tale om en langsommelig proces, da væggelus kan ligge i dvale i flere måneder.

Aktivitetsmedarbejder

Der er i Brøndby Boligselskab ansat en aktivitetsmedarbejder Nicolai Westh, der skal komme med oplæg til nye beboeraktiviteter i Brokær, Brøndby Nord og Kirkebjerg (Brøndbyvester).

Nicolai har allerede været i gang med en juleaktivitet. Vi glæder os til samarbejdet med Nicolai og ser nu frem til det nye år, hvor en corona-vaccine forhåbentlig gør, at vi i løbet af 2021 får mere "normale" tilstande igen, herunder ikke mindst mulighed for at gennemføre nye beboeraktiviteter.

Køkken og bad – urafstemning

Vi har en kommunal accept af, at vi kan renovere køkken og bad mod en månedlig betaling over huslejen.

Den tilladelse er nu udløbet, og vi skal søge kommunen på ny. Derfor er der kort inde i 2021 gennemført en urafstemning om, at vi også fremover kan renovere køkken og bad, mod at beboere betaler udgiften via huslejen over 10 år (køkken). Afstemningen resulterede i, at ca. 88 % stemte for de foreslåede løsningsmodeller. 178 beboere valgte at deltage i afstemningen. Rigtig flot deltagelse.

Fremtid

Der er jo nok at tage fat på i fremtiden, og bestyrelsen ser frem til endnu et spændende og travlt år, hvor vi også ser lidt længere frem og har fokus på de kommende projekter med døre og vinduer, erhvervslejemål, rørforing, tage mv. Og lad os så håbe på, at corona-krisen i øvrigt tillader de mange påtænkte aktiviteter.

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

Jørn Nysum Schoop
Formand Brokær



604 Brøndby Nord

2020 blev på grund af corona et meget anderledes år. Afdelingsmødet måtte aflyses, og fælles aktiviteter blev der ikke mange af. Heldigvis var der alligevel mange ting, der lykkedes.

MgO-plader: Vi kunne glæde os over, at vi endelig var ved vejs ende med udskiftningen af MgO-pladerne. De blev sat op i forbindelse med renoveringen i begyndelsen af 2010'erne, men materialet viste sig at være dårligt i et klima som det danske. Udskiftningen begyndte i sommeren 2019 og sluttede i efteråret 2020. Det er dejligt at se afdelingen fri for stilladser.

Café Nordlys: Vi fik Café Nordlys tilbage i 2020, og selv om det var et år med udfordringer, har caféen været en stor succes. Caféen registrerede 3385 besøg i et år, hvor der i lange perioder var lukket ned helt eller delvist (kun take away) på grund af corona. De arrangementer, der blev afviklet inden nedlukningen, var meget populære og trak fuldt hus. En stor tak til personalet i caféen. Vi glæder os til, at vi kan bruge caféen igen på mere normale vilkår.

Affaldssortering: De nedgravede molokker blev taget i brug i slutningen af 2019. I foråret 2020 blev skakterne lukket. Overgangen til den nye affaldssortering har ikke været uden problemer. Det er nødvendigt at være opmærksom på at sortere rigtigt, for en høj grad af fejlsortering kan betyde ekstra regninger til afdelingen. Sidst i 2020 fik vi spritdispensere ved alle affaldsøer og i opgange.

Nye udendørs skraldespande: Der er kommet nye skraldespande i udeområderne. De har låg, så mågerne ikke spreder affaldet. Skraldespandene er til juicekartoner, ispapir og andet affald, det er nødvendigt at komme af med, når man benytter de grønne områder. De er ikke til husholdningsaffald. Det skal sorteres i molokkerne.

Varmecentraler: Sidst på året stod den 2. nye varmecentral klar i gård 1 i Brøndby Nord. Den udnytter varmen bedst muligt til gavn for beboere og klima. Udskiftningen af den 3. ud af de i alt 5 varmecentraler er planlagt til at ske i løbet af 2021.

Ny udendørs belysning: Sidst på året havde vi i en kort periode nogle udendørs lamper på prøve, fordi udebelysningen på parkeringspladser og i de grønne områder skulle skiftes. Dette arbejde var allerede udført med udgangen af februar 2021. 70 lygtepæle på parkeringspladserne og 106 i de grønne områder har nu fået LED-armatur. Den nye løsning er meget billigere i strøm og dermed også mere miljøvenlig. Samtidig giver de et bedre lys, der er et plus for trygheden i området.

Beskæring: Et andet plus for trygheden er den beskæring, driftspersonalet har foretaget både langs Borgmesterstien og stien langs med Roskildevej. Der er blevet mere åbent og lyst, så det føles tryggere at færdes der.

Aktivitetsmedarbejder: I november begyndte den nye aktivitetsmedarbejder Nicolai, som Brøndby Nord deler med afdelingerne Brokær og Kirkebjerg. Bestyrelsen, lejerforeningen og Nicolai fik arrangeret 2 julekonkurrencer til stor glæde for deltagerne. Den ene konkurrence var for børn, og med fantastisk opbakning fra sponsorer lykkedes det at skaffe præmier til alle deltagere. Den anden konkurrence kårede den altan/det vindue, der var flottest pyntet. Her sponsorerede lejerforeningen præmierne. Ellers havde fælles aktiviteter trange kår i 2020. Vi håber på flere fælles arrangementer i 2021.

Brøndby Nord Posten: Beboerbladet blev delt ud første gang i marts 2020 og udkommer 4 gange årligt. Det giver afdelingsbestyrelsen lejlighed til at fortælle om, hvad der sker i afdelingen. Det er blevet godt modtaget.

Maddeling: I løbet af 2020 har afdelingsbestyrelsen samarbejdet med Maddeling Brøndby ved at stille et kælderlokale til rådighed til uddeling af overskudsbrød fra Wiuff Bageri. Maddeling Brøndby har som det meste andet været ramt af nedlukningerne, men vi glæder os til, at det atter bliver muligt at dele overskudsvarer ud. Under den seneste nedlukning er lokalet blevet forsynet med vask og vand, så det nu er muligt også at uddele frugt og grønt. En stor tak til Maddeling Brøndby for deres frivillige arbejde til gavn for området.

Legepladser og træningslokale: I 2021 kan vi se frem til, at flere legepladser bliver fornyet. Der kommer også en panna-bane i det grønne område ud mod Brøndbyøstervej, og den lille græsfirkant ved Aldi bliver indrettet med motionsredskaber. Samtidig arbejder bestyrelsen på et motionsrum i et kælderlokale.

Selv om 2020 har været helt speciel, har afdelingsbestyrelsen været i stand til at fortsætte sit arbejde. Vi takker for samarbejdet med Café Nordlys, ejendomskontoret, organisationsbestyrelsen og administrationen.

Afdelingsbestyrelsen afdeling 604 Brøndby Nord



605 Ulsøparken

Corona var en kæp i hjulet på mange aktiviteter i afdelingen i 2020.

Det har blandt andet fået betydning for det gådråd, der blev etableret i 2019 med henblik på at skabe flere sociale aktiviteter og beboerengagement i afdelingen. Vi håber, at det snart bliver muligt at udvikle dette initiativ yderligere.

Der blev afviklet en række arrangementer med opgangskaffe i begyndelsen af 2020 inden nedlukningen. Også denne aktivitet håber vi at kunne genoptage snart, for arrangementerne er velbesøgte og er med til at etablere et fællesskab blandt beboerne.

Indvielsen af vores nye legeplads 1. oktober var et dejligt socialt lyspunkt i et år med mange benspænd. Dagen bød på kaffe, kage, glade børn, forældre og andre beboere. Legepladsen er blevet rigtigt godt modtaget, og der var stor og forståelig utålmodighed blandt børnene, mens de ventede på, at den blev færdig. Efter klargøring var det nødvendigt at genetablere et enkelt redskab, da dette ikke var monteret helt korrekt. Det skabte heldigvis ingen problemer.

I 2019 gik vi med i naboambassadørordningen, der sørger for god modtagelse af nye beboere med information om afdelingen og madbilletter til Perlen. Også dette initiativ har ligget underdrejet på grund af corona, men det er meningen, at vi skal i gang igen.

Under corona har Brøndby Strand Projektet fortsat været på tryghedsvandring i området og har i den forbindelse fået mange henvendelser fra beboerne. Vi er glade for denne indsats, der betyder meget for trygheden i området.

Lige inden årsskiftet blev skema A for renoveringerne af højhusene i Brøndby Strand godkendt af Landsbyggefonden og Brøndby Kommune. Det er dejligt efter mange års stilstand igen at komme i gang med HP4. I løbet af 2021 skal den tekniske rådgiver findes, og i 2022 bliver beboerne involveret i arbejdet med at finde ud af, hvordan renoveringerne gennemføres bedst muligt. Selve renoveringerne forventes at kunne gå i gang i 2024.

2020 var også året, hvor vi tog vores nye molokker i brug. Den nye måde at sortere på og lukningen af affaldsskakter har resulteret i en del problemer. Affald bliver desværre hensat ved siden af molokkerne, og stort pap bliver ikke afleveret i containergården. Det betyder, at vores gårdmænd skal bruge en masse tid på at rydde op, og den tid går fra andre opgaver i afdelingen. Det går med andre ord ud over os selv, hvis sorteringen ikke fungerer.

I sommeren 2020 gennemførte vi en urafstemning om installation af videoovervågning i elevatorerne i højhuset på grund af problemer med pytter og affald. 97 stemte for, mens 3 stemte imod. 3 stemmer var ugyldige. Der blev afgivet 103 stemmer ud af 422 mulige. Det giver en stemmeprocent på knap 23.

Installationen er imidlertid ikke sket endnu, selv om bestyrelsens opfattelse var, at projektet var klar til at blive sat i gang, hvis det blev stemt igennem. Vi håber, at det sker snarest.

Vores opfattelse er i det hele taget, at corona og omorganisering i organisationen har betydet, at opgaver ikke er blevet udført.

En række mindre opgaver er dog blevet løst i årets løb. Legestuen i højhuset har fået et hegn, der skærmer af ud mod trafikken. Desuden er der kommet skraldespand med låg i det indhegnede område, og det har reduceret fuglenes svineri betragteligt. Afdelingen har bevilget hegn og skraldespand.

Derudover er nordfacaden og nogle prøvefelter på lavhusene blevet rensset af, og træet på dækket ved højhuset er blevet rensset af og olieret. Desuden er der blevet rensset maling af på nogle prøvefelter og det overvejes, om det er noget, der skal sættes i værk i hele afdelingen.

Afdelingsbestyrelsens arbejde har selvfølgelig også været påvirket af corona, men vi har fået afviklet en del afdelingsbestyrelsesmøder digitalt. Afdelingsmødet blev aflyst i 2020 og udsat i foråret 2021 på grund af corona. Vi ser frem til, at det atter bliver muligt for beboerne og afdelingsbestyrelsen at mødes. Planen er at afvikle afdelingsmødet til september.

Til sidst skal der lyde en stor tak til gårdmændene for deres indsats i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen for afdeling 605 Ulsøparken



606 Hallingparken lige numre

Der har været meget få husordenssager i 2020, 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 affald. Vi i bestyrelsen mener, at alle beboere skal overholde de demokratiske spilleregler, som er vedtaget på afdelingsmøderne.

Til gengæld kan vi glæde os over, at afdelingen ikke har været plaget af hærværk i 2020, men der har været en del unødigt ophold i kælderangene, som har givet utryghed. Derfor har afdelingen i et samarbejde med tre afdelinger i Stranden hyret et vagtkorps midlertidigt. Det samarbejder med de boligsociale medarbejdere fra helhedsplanen, så disse problemer bliver løst, og det har hjulpet.

Vi fik etableret Brøndby Boligselskabs Antennelaug i 2019, så vi kan få bedre indflydelse samt stå stærkere sammen i Brøndby Boligselskabs afdelinger. Vi har konstateret, at der bliver streamet meget i afdelingen, og derfor har BB-antennelaugene haft kontakt til Dansk Kabel TV via Antenneforeningen af 1986 med henblik på at gennemføre en opgradering, da det vil fremtidssikre vores netværk og forøge hastigheden væsentligt. Bestyrelsen forventer opgraderingen er udført efteråret 2021. Antenneforeningen af 1986 gør et godt stykke arbejde, og vi er glade for samarbejdet.

Parkeringsordningen i afdelingen kører tilfredsstillende, men vi kan se, at der kommer flere biler. Derfor er parkeringsudvalget i gang med at finde plads til 2-3 parkeringspladser mere, men så er mulighederne også udtømt. Omkring ladestander er bestyrelsen i gang med at undersøge mulighederne i et samarbejde med boligselskabet.

De nye affalds-øer i afdelingen har nu været i brug i et år, og det er gået godt. Men der har været en del problemer med tømningerne. Vi har påpeget overfor Brøndby Kommune, at det skal blive bedre.

I august blev der holdt urafstemning om etableringen af Turning Tables Danmarks kulturlaboratorium på fælleden. 76% af de 144 afgivne stemmer tilkendegav, at kulturlaboratoriet skulle placeres på fælleden. Siden har vi mødt nogle udfordringer med brandmyndigheden. I skrivende stund er der lys for enden af tunnelen, og det er bestyrelsens håb, at vi kan komme i gang i kulturlaboratoriet efter sommerferien.

Byggeudvalget i forbindelse med HP 4-renovering af højhusene i afd. 605-606-607 har besluttet, hvilken udbudsform rådgivningen skal udbydes i. Det bliver som totalrådgivning, og som udbud med forhandling.

Byggeledelsen udbydes parallelt med rådgivningen, og som udbud med forhandling.

Udførelsen udbydes i store entrepriser, og som udbud med forhandling. Der vil komme mange møder med vores beboere i afdelingen omkring dette store projekt i starten af 2022.

Angående ejendomskontoret kan vi efter omstruktureringen se, at der er kommet styr på det. Vedligeholdelsesopgaver bliver udført, og der har været et godt afdelingstjek sammen med den ledende varmemester og lokalinspektøren.

Vi måtte desværre aflyse afdelingsmødet i 2020 på grund af corona-pandemien, men vi ser frem til, at det atter bliver muligt at afholde afdelingsmøde. I skrivende stund er det planlagt til september.

Ellers har vi i 2020 haft et godt samarbejde med administrationen på Nygårds Plads, med ejendomskontoret Hallingparken 1 og vores gårdfolk.

Med venlig hilsen

Afdelingsformand Michael Buch-Barnes

Afdeling 606 Hallingparken lige numre



607 Hallingparken ulige numre

Vi er i bestyrelsen i gang med at få etableret flere parkeringspladser, da der er voldsom mangel på disse.

Der er igangsat arbejde vedrørende opsætning af ny legeplads. Den gamle er fjernet, den var farlig for børnene at bruge.

Det må anbefales, at ejendomskontoret bruger vores videoovervågning i elevatorerne mere aktivt, så de, der sviner, stiller møbler m.v. i indgangspartierne, kan få en regning, da det er gårdmændene, der skal gå og rydde op.

Vi tror og håber, at HP4 kan starte op i 2024 med renovering af højhusene. De 5 højhuse, der skal rives ned, har forsinket projektet meget.

Der er blevet lagt trafikdæmpere ved affaldsøerne i Hallingparken. Det har gjort, at bilisterne kører mere forsigtigt.

Ros til vores gårdmænd m/k, der udfører et fint stykke arbejde. Så skal vi bare have ejendomskontoret til at udføre deres del lidt hurtigere.

Tak til pigerne i Café Perlen. Det har været umuligt at lave arrangementer på grund af covid-19. Vi håber på, der kan laves nogle i 2021. Det glæder vi os til.

På afdelingsbestyrelsens vegne

Formand Annette Jönsson



608 Dyringparken

Jeg har som organisationsbestyrelsesformand udpeget af boligselskabet haft ansvaret i afd. 608 BB, siden afdelingsbestyrelsen nedlagde sit hverv i 2020. Derfor kommer jeg med årsberetningen for 2020.

Der har været meget få husordenssager i 2020, 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 affald. Jeg mener, at alle beboere skal overholde de demokratiske spilleregler, som er vedtaget på afdelingsmøderne.

Til gengæld har afdelingen været plaget af hærværk i 2020. Det koster huslejekroner. Der har også været en del unødigt ophold i kældergangene, som har givet utryghed. Derfor har afdelingen i et samarbejde med tre afdelinger i Stranden hyret et vagtkorps midlertidigt. Det samarbejder med de boligsociale medarbejdere fra helhedsplanen, så disse problemer bliver løst, og det har hjulpet.

Vi fik etableret Brøndby Boligselskabs Antennelaug i 2019, så vi kan få bedre indflydelse samt stå stærkere sammen i Brøndby Boligselskabs afdelinger. Vi har konstateret, at der bliver streamet meget i afdelingen, og derfor har BB-antennelaugene haft kontakt til Dansk Kabel TV via Antenneforeningen af 1986 med henblik på at gennemføre en opgradering, da det vil fremtidssikre vores netværk og forøge hastigheden væsentligt. Jeg forventer, at opgraderingen er udført efteråret 2021. Antenneforeningen af 1986 gør et godt stykke arbejde, og vi er glade for samarbejdet.

Parkeringsordningen i afdelingen kører tilfredsstillende, men vi kan se, at der kommer flere biler. Derfor har jeg sammen med den ledende varmemester været i gang med at finde plads til 10 parkeringspladser mere, men så er mulighederne også udtømt. Omkring ladestander er bestyrelsen i gang med at undersøge mulighederne i et samarbejde med boligselskabet. Her forventer jeg, at vi har nogle løsningsmodeller, som afdelingsmødet skal tage stilling til i efteråret.

De nye affalds-øer i afdelingen har nu været i brug i et år, og det er overordnet set gået godt. Men der har været en del problemer med tømningerne, og det har vi også påpeget overfor Brøndby Kommune. Det skal blive bedre. Jeg har også måttet konstatere, at nogle af vores beboere bare smider deres affald ved siden af affalds-øerne, hvis de er fyldte, i stedet for at gå hen til andre affalds-øer, som ikke er fyldte. Det er bare ikke i orden, da det tiltrækker rotter.

Efter omstrukturering på ejendomskontoret er der kommet styr på det, og nu bliver vedligeholdelsesopgaver udført. Der har været et godt afdelingstjek sammen med den ledende varmemester og lokalinspektøren. Der var mange opgaver, der skal tages fat på.

Ellers har vi i 2020 haft et godt samarbejde med administrationen på Nygårds Plads, med ejendomskontoret Hallingparken 1 og vores gårdfolk.

Til sidst og ikke mindst, så håber jeg, at der vil blive valgt en ny afdelingsbestyrelse i september, som kan tage sig af det boligdemokratiske arbejde i afdelingen.

Med venlig hilsen

Fungerende afdelingsformand Michael Buch-Barnes

609 Bøgelunden

De sidste riste under stuevinduerne blev lagt i 2020. Det blev udført for penge på vedligeholdelsesbudgettet. Ristene giver et stabilt underlag ved f.eks. vinduespudsning.

De nye affaldsøer, som vi deler med afdeling 606, blev taget i brug i begyndelsen af 2020. Social vicevært Michael Bengtsson hjælper til med at bringe affald ud, hvor der er brug for det. Måske skal antallet af affaldsposer, der uddeles til beboerne, justeres, da der er mange enlige, som ikke bruger så mange poser.

Afdelingsmødet i 2020 måtte desværre aflyses på grund af corona. I skrivende stund planlægger vi afdelingsmøde i september 2021, da det heller ikke har været muligt at gennemføre det i foråret 2021 på grund af corona.

På vegne af afdelingsbestyrelsen i Bøgelunden

Formand Ove Stage



921 Rolands Have

Man kan sige covid-19 har været i fokus i 2020.

Arrangementer

Der har været afholdt en hyggeaften d. 8. september 2020, julehygge blev aflyst, og sommerfesten blev aflyst.

Afdelingsmødet i foråret blev først udsat til efteråret og derefter aflyst på grund af corona. I skrivende stund er afdelingsmødet i 2021 planlagt til at finde sted i september.

Udearealer

Det blev på afdelingstjekket aftalt, at der vil blive hjemtaget priser på lægning af fliser på stier ved haverne, så der kan henlægges til udførelse af arbejdet.

Og på afdelingstjekket blev det aftalt, at springvandene bliver repareret. Der skal skiftes pumper, og firmaet, der har opsat dem, kommer ultimo april 2021.

Der har ved meget fugtigt vejr været problemer med udebelysningen, hvor den ene gruppe sprang HPFI-relæet, så lamper langs stien på havesiden ikke virkede.

Bygninger

Der har i august 2020 været 5 års gennemgang. Der blev udbedret nogle fejl, som var blevet påpeget. Blandt andet blev der skiftet 3 vinduer (glas), og tagrender blev rettet op.

Venlig hilsen

Social vicevært Michael Bengtsson



Café Perlen

Perlen, Glassalen, Paraplyen, personale og arrangementer

Efter den 11. marts 2020 blev alle arrangementer aflyst og caféen lukket pga. covid-19. Vi fik lov til at åbne den 2. juni med restriktioner, hvilket vi selvfølgelig har indrettet os efter. Sidst på efteråret blev der igen lukket ned. En del af de planlagte arrangementer i efteråret har vi også måttet aflyse grundet covid-19.

Fødevarestyrelsen har været på uanmeldt besøg grundet en anonym klage. Alt var OK, dog skulle udlejningskøleskabene flyttes, selvom de har stået samme sted i mange år. Vi har ingen problemer med Fødevarestyrelsen, kun ros derfra. Der har været brandtilsyn, og der er også kommet skriftlig "ingen bemærkninger" (ros).

Vi har fortsat en "lommepenge"-medarbejder i Perlen. Desuden har vi et par ungarbejdere ansat i caféen. Ungarbejdere kan kun være i Café Perlen, indtil de fylder 18 år.

Der er tilføjet i alle kontrakter, at der vil være flere "arbejdssteder", hvilket også betyder, at det vil være muligt at rokere rundt med personale.

Vi har haft skadedyr (rotter) i Perlen. De havde bygget rede under gaskabet på terrassen. Skaden er udbedret, og der er ikke flere skadedyr. De har ikke været inde i selve lokalerne.

Glassalen indgår ikke i udlejningen af selskabslokalerne, men bruges til mindre møder. Især Netværkskontoret og vores administration holder en del møder.

Selskabslokaler i Perlen og Nordlys er af Brøndby Kommune blevet godkendt "som alm. beboer" omkring affald. Maria og John har udarbejdet en plan for affaldshåndtering.

Paraplyen fungerer uden problemer. Paraplyen trænger til en renovering, da gulvet har løftet sig efter, at der er kommet vand under. Maria har haft Jan og Bo til at se på det, men det skal tænkes med i næste års budget.

Vi laver en statusseddel med forslag til renoveringer i Paraplyen og i Perlen. Desuden indhenter vi tilbud på gulve.

Der er normalt en del arrangementer/møder i huset. Netværkskontoret, It-vejledning, Jobcenteret, knipleklub, Brøndby Selvhjælpergruppe, kommunen, administrationen samt afdelingerne bruger huset til små og store møder. Derudover afholder HP4 deres FBU-møder. Disse møder afholdes pt. ikke grundet covid-19.

Der har ikke været buffet (som normalt) pga. smittefare. Vi har haft en del salg af smørrebrød ud af huset i foråret, hvilket gør, at vi har meget travlt i køkkenet til tider. I øjeblikket har vi kun "take away". Det betyder også, at der kommer en del færre gæster.

Alle de arrangementer, vi har holdt, har der været tilfredshed med, og vi har ikke modtaget noget kritik fra bestyrelserne eller beboerne.

De ordinære afdelingsmøder samt OB- og repræsentantskabsmøder blev flyttet til efteråret. Da der stadig var covid-19, blev afdelingsmøderne aflyst pga. forsamlingsloftet. Repræsentantskabsmødet blev gennemført.

Udlejning, økonomi og besøgstal

Vi har i 2020 haft 14 udlejninger af selskabslokalerne. Der bliver løbende investeret i inventar. Alt dette er gjort for, at vi kan være mere effektive, men også for at kunne tilbyde nogle faciliteter, som fungerer optimalt og tilfredsstillende.

Året har været meget underligt grundet covid-19. Mange udlejninger er blevet rykket, og nogle er helt blevet aflyst. Konfirmationerne er også blevet flyttet til efteråret. I øjeblikket har vi ingen udlejning grundet forsamlingsloftet på fem personer.

Maria har overtaget administrationen af udlejningen af selskabslokalerne i afd. 603 pr. 1/1-21. Maria har administrationen af udlejningen af selskabslokalerne i Perlen, Nordlys og afd. 603.

En del gæster kommer bare forbi og køber en kop kaffe og tager den med – kaffe ”to go”. Der er mange, der bestiller smørrebrød ud af huset. Der er også et fornuftigt salg af take away om aftenen.

Vores indtægter for alle udlejninger kommer ind på vores konto via Lejerbo uden, at vi behøver at rykke.

Pt. er der 8 udlejninger frem til ultimo december 2021.

Vi har ”solgt” arrangementer eller mad ud af huset for kr. 102.399,00 i 2020. Sidste år var tallet kr. 216.417,50.

Maria mener, at man skal tænke nyt gulv i den store sal ind i budgetterne. Det er begyndt at synke lidt, og det kan ikke slibes mere. Det vil være rart, hvis det skal skiftes næste sommer. Vores store skabsfryser ”stod af” i efteråret. Det vil være fint at indarbejde nogle nye fryseskabe i det kommende budget.

JOF har lavet en opgørelse over antal besøgende i Café Perlen. I 2020 har der været 5.188 gæster. I 2019 var tallet 9.160 for samme periode. Vi kan se Café Perlens besøgstal er faldet meget i 2020 på grund af covid-19.

Vi har solceller på taget af Perlen. Vi får målinger hver måned på produktion af strøm fra solcellerne.

Tak for året 2020.

Cafébestyrer Maria Andersen

Beboerkoordinator John Frimann



Café Nordlys

Café Nordlys, personale og arrangementer

Huset startede godt ud med genåbning den 18. januar 2020, hvor der kom over 90 gæster med kun positiv respons.

Desværre kom covid-19 til os i marts, og vi måtte lukke ned til stor skuffelse for mange.

Den første måned hjalp personalet gårdmændene med at afspritte elevatorer og molokker.

Efter efterårsferien har vi kun serveret take away. Det har været en kæmpe succes, og vi må nu lave mad til ca. 40 hver aften.

Der er kommet et nyt alarmsystem, som fungerer rigtig godt. Alle kan finde ud af det.

Café Nordlys er blevet godkendt som erhverv, så vi skal ikke sortere skrald.

Fødevarestyrelsen har været på besøg en enkelt gang med stor ros og en smiley.

Der er fortsat grupper i huset. Vi har snakkedamer, strikkedamer og kvindeklub. Grundet covid-19 bliver det ikke brugt lige nu, men de glæder sig til at komme tilbage.

Maria er både i Perlen og Nordlys alt efter behov.

På personalefronten har der været noget udskiftning, men nu er vi på plads med det rette team, så det er Tina og Karina, som styrer Nordlys med hård hånd.

Helle er kommet tilbage på hovedkontoret, men har arbejdet hjemme under corona.

Gårdmændene bruger huset til pauser, da der er mere plads, og de kan holde den afstand, de skal.

Det er pt. lidt uvist, om vi kan starte op igen med "lommepenge"-projektet.

Café Nordlys har en hjemmeside – <https://www.bb604.dk/nordlys> – hvor man kan læse mere om caféen.

Vi har et årshjul med arrangementer forår, sommer, efterår og jul.

Udlejning, økonomi og besøgstal

Året har været meget underligt grundet covid-19. Mange udlejninger er blevet rykket, og nogle er helt blevet aflyst. Konfirmationerne er også blevet flyttet til efteråret. Arrangementer er blevet aflyst. I øjeblikket har vi ingen udlejning grundet forsamlingsloftet på fem personer.

Vi har i 2020 haft 12 udlejninger af selskabslokalerne. Huset har borde, projektor, højtaleranlæg og lys. Alt dette for at vi kan være mere effektive, men også for at kunne tilbyde nogle faciliteter, som fungerer optimalt og tilfredsstillende.

Indtægter for alle udlejninger og arrangementer kommer ind på vores konto uden, at vi behøver at rykke.

Maria har overtaget administrationen af udlejningen af selskabslokalerne i afd. 603 pr. 1/1-21. Dermed har Maria administrationen af udlejningen af selskabslokalerne i Perlen, Nordlys og afd. 603.

Der er pt. 10 udlejninger i Nordlys frem til ultimo december 2021. I Brokær er der pt. 6 udlejninger frem til ultimo december 2021.

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

Der er mange, der bestiller smørrebrød ud af huset, hvilket gør, at vi til tider løber meget hurtigt i køkkenet. Dog er det meget vigtigt, at der bestilles i god tid, så vi har tingene hjemme. Vi har ”solgt” arrangementer eller mad ud af huset for kr. 41.862,00 inkl. moms (i 2019 var der ikke registreret salgstal).

Vi har holdt flere møder for både eksterne og for Brøndby Boligselskab, som ser Cafe Nordlys som et afsæt til at formidle deres budskab samt at have et sted, hvor vi kan tiltrække beboere og lokale mennesker.

Der er lavet en opgørelse over antal besøgende i caféen. I 2020 har der i hele året været 3.385 gæster, hvilket er flot, når man tænker på året med covid-19. I 2019 var der ikke registreret besøgstal.

John er fortsat en rigtig stor hjælp for Maria.

Tak for året 2020.

Cafébestyrer Maria Andersen

Beboerkoordinator John Frimann



Huslejeniveau

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
601-0	Kirkebjerg	Familiebolig	769,42	770,50	1,08	0,14%
603-0	Brokær	Familiebolig	689,97	689,97	0,00	0,00%
604-0	Brøndby Nord	Familiebolig	892,11	899,37	7,26	0,81%
605-0	Ulsøparken	Familiebolig	906,40	918,27	11,87	1,31%
605-0	Ulsøparken	Ungdomsbolig	933,26	945,18	11,92	1,28%
606-0	Hallingparken	Familiebolig	825,97	825,97	0,00	0,00%
606-0	Hallingparken	Ungdomsbolig	848,91	848,91	0,00	0,00%
607-0	Hallingparken	Familiebolig	897,14	914,96	17,82	1,99%
607-0	Hallingparken	Ungdomsbolig	907,54	925,23	17,69	1,95%
608-0	Dyringsparken	Familiebolig	943,71	943,68	-0,03	0,00%
608-0	Dyringsparken	Ungdomsbolig	980,45	980,42	-0,03	0,00%
609-0	Bøgelunden	Ældrebolig	1.373,95	1.373,95	0,00	0,00%
921-0	Rolands Have	Ældrebolig	1.375,07	1.389,09	14,02	1,02%

Kilde: Lejerbos Årsberetning for Brøndby Boligselskab 1. januar 2020-31. december 2020



Udlejningssituation

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2020 har været 230 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 2594 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 8,9%.

Fraflytningsprocenten for familieboliger på landsplan ligger på 11,7%.

Familieboliger:	Antal			Procent		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
601-0 Kirkebjerg (452)	32	34	42	7,1%	7,5%	9,3%
603-0 Brokær (398)	24	26	27	6,0%	6,5%	6,8%
604-0 Brøndby Nord (801)	71	84	80	8,9%	10,5%	10,0%
605-0 Ulsøparken (209)	15	27	13	7,2%	12,9%	6,2%
606-0 Hallingparken (212)	17	17	20	8,0%	8,0%	9,4%
607-0 Hallingparken (232)	20	19	25	8,6%	8,2%	10,8%
608-0 Dyringparken (290)	30	30	23	10,3%	10,3%	7,9%

Ungdomsboliger:	Antal			Procent		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
605-0 Ulsøparken(2)	0	1	1	0,0%	50,0%	50,0%
606-0 Hallingparken(1)	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
607-0 Hallingparken(1)	0	1	1	0,0%	100,0%	100,0%
608-0 Dyringparken(5)	2	3	2	40,0%	60,0%	40,0%

Ældreboliger:	Antal			Procent		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
609-0 Bøgelunden(12)	6	3	1	50,0%	25,0%	8,3%
921-0 Rolands Have(22)	0	4	6	0,0%	18,2%	27,3%

Kilde: Lejerbos Årsberetning for Brøndby Boligselskab 1. januar 2020-31. december 2020





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

Kontoret er åbent
Man-tirsdag kl. 10-12
Torsdag kl. 14-16
Fredag og onsdag lukket

Telefontid
Mandag - torsdag kl. 9-14
Fredag kl. 9-12