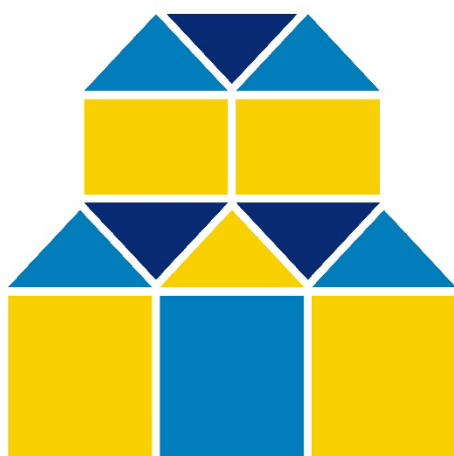




BRØNDBY
BOLIGSELSKAB

Organisationsbestyrelsens
beretning
for
2021/2022

Indhold

Årsberetning for Brøndby Boligselskab 2021/2022	3
Administrationen	6
601 Kirkebjerg	8
603 Brokær	10
604 Brøndby Nord	13
605 Ulsøparken.....	15
606 Hallingparken lige numre	17
607 Hallingparken ulige numre	19
608 Dyringparken	20
609 Bøgelunden	21
921 Rolands Have.....	22
Café Perlen	23
Café Nordlys.....	25
Huslejeniveau	26
Udlejningssituation	27



Årsberetning for Brøndby Boligselskab 2021/2022

Af organisationsformand Michael Buch-Barnes

2021 blev igen et år præget af corona, men vi fik gennemført afdelingsmøderne i september. Og i slutningen af januar 2022 lykkedes det at få afviklet Brøndby Boligselskabs strategi-seminar, hvor beboerdemokrater og ansatte fik rig lejlighed til snakke om de store linjer for de kommende års arbejde. Linjer, der vil fremgå af den nye strategi, der ligger færdig senere i 2022. Både afdelingsmøder og strategi-seminar bar præg af en energi og en lyst til debat, der var dejlig at mærke.

Brøndby Kommune

I 2021 blev Brøndby Boligselskab og Brøndby Kommune enige om en købsaftale for grunden på Horsedammen 45, hvor Brøndby Boligselskab ønsker at opføre et seniorbofællesskab med 24 boliger.

Et ekstraordinært repræsentantskabsmøde skal nu sige ja til grundkøbet og derpå følger udbudsrunder, som vil blive fulgt tæt af det byggeudvalg, der allerede er nedsat. Det består af næstformand Eva Leander Mikkelsen og organisationsbestyrelsesmedlemmerne Jørn Nysum Schoop og Søren Kristensen.

Forventet byggestart på seniorboligerne, der ifølge planen vil få tilknyttet en social vicevært, er 2024. Der er behov for almene seniorboliger i kommunen, så det er et projekt, der vil blive fulgt med spænding.

Brøndby Kommune er kommet med et nyt udspil til placering af Kravlegården – værestedet, der måtte vige pladsen for Aldi-byggeriet på Nygårds Plads. Arealet, der er fundet, ligger på østsiden af afdeling Brokær. Afdelingen ejer en mindre del af arealet, og Brøndbyparken ejer resten. I skrivende stund afventes et oplæg fra kommunen.

Styringsdialog med Brøndby Kommune

Styringsdialogen for 2022 fandt sted allerede i januar. Vi havde en god dialog med kommunen om bl.a. de nye forebyggelsesområder, der omfatter Brøndby Nord og afdelingerne i Brøndby Strand. Reglerne for forebyggelsesområder kommer til at berøre den boligsociale anvisning og de fleksible kriterier. De berører ikke beboerne i deres nuværende lejemål.

Hovedbestyrelsen i Lejerbo

Der har været et godt samarbejde i hovedbestyrelsen i Lejerbo. Undertegnede blev genvalgt til hovedbestyrelsen i maj, og næstformanden for Brøndby Boligselskab, Eva Leander Mikkelsen, blev suppleant. Også formanden for Lejerbo Brøndby, Brian Børgesen, blev valgt ind i hovedbestyrelsen, så Brøndby er godt repræsenteret.

Brøndby Boligselskab har i hovedbestyrelsen udtrykt ønske om, at der ses på investeringer i grønne obligationer. Det hænger godt sammen med værdier om bæredygtighed i både Brøndby Boligselskab og Lejerbo. Emnet blev behandlet på hovedbestyrelsens møde i januar 2022, og der arbejdes videre med det. Vi har desuden fået oplæg til det videre arbejde med etablering af ladestandere i boligafdelingerne, og vi har et ønske om, at man som boligsøgende bør kunne se, hvor man står på ventelisten. Det kan man hos andre boligselskaber.

Lejerbo Rødovre med 675 boliger har opsagt sin kontrakt med Lejerbo til udgangen af 2022. Til gengæld er Lejerbo blevet administrator for Østjysk Bolig – en organisation, der har nogenlunde samme antal lejermål som Brøndby Boligselskab.

BL – Danmarks Almene Boliger

Palle Adamsen takker af som formand for BL efter 14 år på posten. Processen med at finde hans efterfølger er gået i gang, og det bliver afgjort til juni, hvem det bliver.

Der blev indgået en politisk aftale på boligområdet i efteråret. Det indebar bl.a. etablering af Fonden for Blandede Byer. Den skal med 10 mia. kr. fra Nybyggerifonden sikre, at der bliver bygget endnu flere almene boliger frem mod 2035. Hovedlinjerne i udspillet følger anbefalinger, som BL har været med til at formulere.

Der er med aftalen dog også lagt op til en revision af driftsstøtteordningen. Driftsstøtten er med til at holde huslejestigninger rimelige i forbindelse med renoveringsprojekter. En beskæring af driftsstøtten kan fjerne incitamentet til at renovere. Det er ikke den vej, vi skal.

Vi skal undersøge mulighederne for at løsrive os finansielt fra Christiansborg. Landsbyggefondens midler administreres politisk, selv om det er de almene beboeres egen opsparing. BL undersøger alternative modeller for, hvordan pengene kan forvaltes.

Kreds 9

Kreds 9 i BL gjorde i forbindelse med kommunalvalget i efteråret mange gode tiltag for at gøre opmærksom på vigtigheden af boligpolitik. Især tiltaget med faktablade om almene boliger i de enkelte kommuner var et rigtigt godt redskab til at forklare, hvad boligpolitik er.

Boligselskaber i Brøndby Kommune (BiB)

Også i BiB fyldte kommunalvalget. Der var ikke stor tilslutning til de to afholdte vælgermøder om boligpolitik. En af forklaringerne er sikkert corona, men tiden er moden til at finde en ny måde at sætte boligpolitikken på dagsordenen på til næste kommunalvalg om 4 år.

BiB har desuden udarbejdet et forslag om oprettelse af et boligudvalg i Brøndby Kommune. Det blev sendt til den afgående kommunalbestyrelse, og det skal sendes til den nye kommunalbestyrelse.

På foranledning af BiB er det desuden blevet besluttet, at bestyrelsen for Brøndby Fjernvarme til generalforsamlingen i 2022 skal belyse fordele og ulemper ved direkte valg af formand for Brøndby Fjernvarme. Det er foranlediget af et ønske om en mere demokratisk og gennemsigtig proces.

Helhedsplaner

I februar blev der indgået kontrakt med totalrådgiveren på renoveringerne af de 4 højhuse i Brøndby Strand. I 2022 begynder processen med planlægning og involvering af beboere for alvor. Vi har pga. nedrivningerne af de 5 østligste højhuse ventet længe på at komme i gang igen, og det bliver spændende at følge.

Helhedsplanen i 601 Kirkebjerg møder desværre modstand blandt beboerne på grund af de nye badeværelser i rækkehusene. Det er ærgerligt, da ejendommene skal vedligeholdes. Og hvis helhedsplanen ikke kan gennemføres,

bortfalder tilsagnet om støtte til hulmursisolering fra Landsbyggefonden også. Beboerne skal stemme om planen på et afdelingsmøde.

Boligsocialt beskæftigelsestilbud

I marts 2022 åbner en fremskudt beskæftigelsesindsats i 606 Hallingparken. Brøndby Boligselskab bidrager med at betale huslejen det første år. Derpå er det meningen, at kommunen skal betale. Formålet er at styrke beskæftigelsesindsatsen i Brøndby Strand og få flere beboere i arbejde ved at kombinere kræfterne fra jobcenter og den boligsociale indsats. Det vil have en positiv effekt på nogle af de parametre, vi måles på i forhold til listerne over forebyggelsesområder og udsatte boligområder.

Strategisk partnerskab

Vi havde store forventninger til det strategiske partnerskab, der i 2020 blev indgået mellem kommune, politi og almene boligselskaber i Brøndby Strand. Aftalen skulle 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 skaber utryghed for de mange. Det er imidlertid lige så svært som før. Vi flytter stadig problematiske beboere rundt mellem hinanden. Det blev taget op på styringsdialogen i januar 2022, for det er et problem, der skal gøres noget ved.

Turning Tables

Opførelsen af Turning Tables' kulturlaboratorium på fælleden mellem Hallingparken og Ulsøparken er desværre blevet forsinket – bl.a. pga. travlhed i byggebranchen. Arbejdet med at opføre kulturlaboratoriet forventes dog at begynde i marts 2022.

Brandtomt

Grunden med erhvervslejemålene Nygårds Plads 1 A-H blev afhændet til ejendomsudviklingsfirmaet Innovater i foråret 2021. Bygningen, der havde stået delvist tom efter en brand i foråret 2019, blev revet ned, og allerede i november åbnede en splinterny Aldi-butik. Der er stor glæde i området over resultatet.

Samarbejde med administrationen

Året bød på endnu et skift på forretningsførerposten. Heldigvis er den nye forretningsfører en, der kender Brøndby Boligselskab indefra og ved, hvad vi står for. Organisationsbestyrelsen ser frem til det fortsatte samarbejde med ham og resten af administrationen på Nygårds Plads og takker for indsatsen i året, der er gået.



Administrationen

2021 har været et år fyldt med forandringer. Vi har bl.a. ansat 2 lokalinspektører på niveauet mellem driftschef og varmemestre. Det betyder, at vi som organisation står mere fleksibelt og mindre sårbart, da de kan dække ind for hinanden.

I 2021 landede en ny aftale om effektivisering i den almene boligsektor. Det betyder bl.a. at vi skal kigge på den optimale bemanning. Hvad for nogle kerneområder skal vi selv løse, og hvad skal vi udlicitere?

Der er i det hele taget meget fokus på økonomien på driftssiden – på at få lavet opgaverne og på budgetterne. Vi skal sikre, at vi har de nødvendige opsparinger de forskellige steder. Den igangværende eksterne granskning af vedligeholdelses- og fornyelsesplaner kan forhåbentlig også være et brugbart redskab i den sammenhæng.

Covid-19 har selvfølgelig præget 2021 på både administrations- og driftsniveau. Driften kunne gennem det første halvår fokusere på andre opgaver, fordi der ikke blev udført beboerservice i samme omfang som normalt, og ejendomskontorerne holdt lukket for personlige henvendelser. Det har været udfordrende, fordi det gav en distance til beboerne. Det er dejligt, at der nu er åbent igen.

Vi øgede sidste år telefontiden markant for at yde en bedre service over for beboerne. Samtidig har vi arbejdet målrettet med varmemesterkontoret.dk for at få beboerne til at henvende sig via formularen på siden. I modsætning til henvendelser via email sikrer den, at vi får de relevante oplysninger fra beboerne fra starten af.

Det fungerer godt, at udlejningsdelen har base i Valby, og vi arbejder tæt sammen med Lejerbo for at beholde nærheden. Også her er det rart, at det atter er muligt for beboere og boligsøgende at henvende sig på Nygårds Plads i åbningstiden, der bemandes med medarbejdere fra Valby.

Vores aktivitetsmedarbejder har i høj grad været påvirket af restriktionerne omkring covid-19. Men trods udfordringer er flere gode tilbud blevet stablet på benene – pétanque, biografture, vinsmagninger og en lang række andre arrangementer har fået god opbakning fra deltagerne. Også caféerne har været påvirket af covid-19. De har som i 2020 formået at omstille sig til take away, og det har igen i år betydet færre arrangementer.

I en tid, hvor der var længere mellem de fysiske møder med kollegaer fra andre afdelinger, har Livet mellem Husene informeret os om det, der sker, og det, der binder os sammen. Vi står skarpere på kommunikationsfronten internt. Det styrker os.

Heldigvis har vi også haft mulighed for at mødes alle sammen. Det skete på personaledagen på Brøndby Stadion i september. Det har øget sammenholdet og kendskabet til hinanden. Det gjorde det også, da personalet – i mindre grupper – deltog i et førstehjælpskursus i Café Perlen i efteråret. Ud over det åbenlyse formål at kvalificere medarbejdere til at yde bistand, hvis kollegaer eller beboere kommer noget til, var det også en mulighed for at mødes på tværs.

Opkvalificering er i det hele taget et nøgleord, når vi vil fastholde og udvikle medarbejdere. Vi har blandt andet holdt kursus i VM3, medarbejderne i driften har fået eller generhvervet certifikat til at håndtere ukrudtsbrændere, og vi er så småt begyndt at arbejde med Vild med Vilje, der giver medarbejdere med særlig interesse for feltet en mulighed for at folde sig ud.

Derudover løfter vi en social og beskæftigelsesmæssig forpligtelse ved at have folk i arbejdsprøvning. Det sker i et godt samarbejde med Brøndby Kommune. Det er en glæde, når sådan et forløb fungerer til alle parter tilfredshed og ender med, at en borger vender tilbage til arbejdsmarkedet, som vi så det i løbet af 2021. Som Brøndbys største boligselskab og med de værdier, vi har, er det vigtigt, at vi er aktive og gør os bemærkede på den front.

Samarbejdet mellem organisationsbestyrelsen og administrationen har været godt, og der er gang i en masse spændende tiltag, hvoraf de fleste også kommer til at fylde i det kommende år. Det er f.eks. HP4-renoveringerne i Brøndby Strand, Turning Tables' kulturlaboratorium og den fremskudte beskæftigelsesindsats i Hallingparken, afhændelsen af grund til Aldi-byggeri og planerne for opførelse af et nyt seniorbofællesskab. Også her har Brøndby Kommune været en god samarbejdspartner i de forskellige projekter.

Endelig vil jeg understrege vigtigheden af, at en række ansatte fra administration og drift deltog i Brøndby Boligselskabs strategi-seminar sammen med beboerdemokrater i begyndelsen af 2022. Tak for tilliden fra politikerne og tak for den gode energi og de mange gode input på seminaret. Samarbejdet er det bedste grundlag til en ny strategi, som både beboerdemokrater og ansatte føler ejerskab til.

Jesper Grønhøj Løvkilde
Forretningsfører



601 Kirkebjerg

Så er det tid til afdelingsmøde. Det er kun omkring 6 måneder siden sidste ordinære afdelingsmøde. Grunden dertil er, at vi kan komme tilbage til normal praksis med afholdelse af årets ordinære afdelingsmøde i foråret.

Den nye afdelingsbestyrelse blev valgt september 2021 og er kommet i "arbejdstøjet" i forbindelse med afdelingsbestyrelsesmøder, afdelingstjek og projekter. Vi har samtidig fordelt os i diverse udvalg i bestyrelsesregi vedr. legepladser, beboeraktiviteter, opdatering af husorden, nyt ejendomskontor og parkeringspladser/ladestandere.

Januar 2022 kunne vi byde velkommen til vores nye varmemester i Kirkebjerg samt ny lokalinspektør, der dækker både Kirkebjerg og boligselskabets afdelinger i Brøndby Strand.

Så driften er efter lang tid med underbemanding nu fuldtallig. Der er fokus på overholdelse af vedligeholdelses- og driftsplan samtidig med opfølgning på hængepartier og pludselige hændelser som eks. et sprunget vandrør, en varmecentral, der ikke kan holde vand, skadedyrs indtog ol., der også lige ramte afdelingen i en tid, der trods genåbning stadig er præget af corona og dermed ventetider/manglende leveringer.

Helhedsplan for badeværelser rækkehuse syd for PA og omfangsdræn hele afd.: Afdelingsbestyrelsen har afholdt formøde med Brøndby Boligselskab og rådgivere. Og der blev afholdt informations-/dialogmøde for afdelingens beboere 2. marts 2022, hvor der kunne stilles spørgsmål til administration, rådgivere og ikke mindst repræsentant fra Brøndby Kommune.

Oplægget til helhedsplanen omfatter nye badeværelser i rækkehusene syd for Park Allé. Planen omfatter også dræn og fugtsikring langs med alle kældre i etageblokke og rækkehusblokkene både syd og nord for Park Allé samt nødvendige reparationer af kloaksystemet og renovering af alle udvendige kældertrapper.

Landsbyggefonden har endvidere givet tilsagn om støtte til hulmursisolering. Støtten kommer fra puljen til grønne renoveringer og er huslejeneutral. Støtten til hulmursisolering er dog afhængig af, at helhedsplanen gennemføres.

Et stort projekt for afdelingen, der skal godkendes af afdelingens beboere, Brøndby Boligselskab og Brøndby Kommune.

Maling af opgange: Projektet blev afsluttet januar 2022 med et opmærksomhedspunkt på, at der er påvist opstigende fugt i den nedre del af kældervæggene i nogle opgange. Seneste fugtmåling blev udført i november 2021, og den viste en udtørring siden de første målinger.

Opfølgende fugtmålinger bliver foretaget maj 2022, og det vurderes, om de ubehandlede 30 centimeter puds ved kældergulvet bringer fugtniveauet i væggene tilstrækkeligt ned, eller om der skal udbedres i de pågældende blokke.

LAR (Lokal Afledning af Regnvand): Bakker og dale i afdelingen er i gang med at blive ryddet, så de står klar til Vild med Vilje, som det oprindeligt blev tiltænkt med projektet. Vi håber på sigt at kunne få pustet liv i de oprindelige sansehaver med bærbuske ol., så det, ud over at se pænt ud, er med til at skabe et godt miljø og vores lille bidrag til biodiversitet. Tiltag der er i fuld gang rundt om os alle steder i Danmark.

Parkering: Der er i tæt samarbejde med drift, rådgivning og Brøndby Kommune set på løsninger. Vi har gennemgået afdelingen og kikket på mulighederne for at etablere nye parkeringspladser. Der er bl.a. set på mulighederne i tørregårdene, der let kan omdannes til parkeringspladser. I de områder er indtænkt nye tørrestativer. Der er også set på

andre områder, der i givet fald kræver ny belægning. Vi har derudover set på mulighederne for placering af el-ladestandere, og endelig har vi set på mulighederne for at bygge flere carporte på Ved Østerbjerg, op mod Brøndbyvester Skoles område. Alle muligheder vil blive behandlet i udvalget for parkering og ladestandere. Forslag med budget vedtages på et afdelingsmøde.

Afdelingens husorden og vedligeholdelsesreglement: Lejerbo og Brøndby Boligselskab har gennemgået materialet med afdelingsbestyrelsen. De opdaterede dokumenter til husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog vil blive behandlet på et separat afdelingsmøde. Der er flere opdateringer til vedligeholdelsesreglementet og rådighedskataloget, og opdelingen vil gøre dokumenterne mere tilgængelige i dagligdagen, for både beboere og drift. Tidligere husordensbeslutninger vil ikke blive ændret. Og der vil altid være mulighed for at stille nye forslag og ændringsforslag til behandling.

Aktiviteter for afdelingen: Aktivitetsmedarbejder Nicolai har, trods en tid præget af corona, arbejdet på aktiviteter med god beboertilslutning, og der er flere gode tiltag på vej. Samtidig er der dialog med Lejerforeningen og aktivitetsudvalg i forhold til eks. også at genoptage arrangementer for børn i afdelingen.

Ud over projekter og opgaver er bestyrelsen involveret i beboerhenvendelser, vi deltager i bestyrelsesmøder, afdelingstjek, diverse frivillige udvalg i bestyrelsesregi, budgetlægning og budgetmøder, kurser, konferencer, temaaftner ol.

Har du forslag til samt lyst til at deltage i det frivillige arbejde, være med til at udvikle afdelingen, komme med forslag til / eller være med i et af vore udvalg – eller bare give en hånd med, så skriv en mail til: 601.0@bbsel.dk, eller læg din henvendelse i afdelingsbestyrelsens postkasse, Park Alle 285, bagsiden af ejendomskontoret.

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

www.bb601.dk/bestyrelsen

Mail: 601.0@bbsel.dk



603 Brokær

Corona-krisen påvirker desværre stadig vores hverdag, men heldigvis fik vi afviklet vort afdelingsmøde/beboermøde i september med 2 års forsinkelse. Og dejligt med det – som altid – store fremmøde.

Også bestyrelsesarbejdet er ved at være normaliseret igen. Så nu kan vi tage fat på de mange projekter, vi har haft parkeret, og så må vi håbe, at vores rådgivere og entreprenører m.fl. kan tilgå opgaverne med samme ildhu, som bestyrelsen ønsker.

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

- Udskiftning af vinduer i lavhusene.
- Dørsagen.
- Videoovervågning i kælderen i nr. 61-67. Som opfølgning på afdelingsmødet i 2021.
- Rengøring – afventer oplæg til evt. nyt rengøringsfirma.
- Parkering - afventer oplæg.

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

Arbejdet med udskiftning af vinduerne mod Nord i de to lavhuse presser på. Seneste nyt er, at der er ændrede regler for brand og redning, som har ført til en mindre ændring af udformningen af vinduerne. Vi venter nu på et nyt prøvevindue, før et endeligt udbud kan gå i gang.

Tidsplanen siger, at "alt papirarbejdet", dvs. pilotprojekt, udbud, vurdering af tilbud, indgåelse af kontrakt mv., vil tage det meste af 1. halvår 2022. Selve arbejdet med udskiftning af vinduerne forventes at gå i gang medio august 2022 og forventes færdigt i løbet af foråret 2023.

Dør-sagen

Vi afventer stadig endelig plan fra Cowi om udskiftningen af vores sikkerhedsdøre. Forventet opstart efter sommerferien 2022. Estimeret tid på udskiftning er 3 måneder.

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.

Vaskerier

Vi er i gang med at få lavet et "prøvevaskeri" med ny maling, skridsikre klinker på gulv osv. i nr. 61-67. Når vi har resultatet, tages der stilling til det videre forløb med de andre vaskerier.

De elektroniske vasketavler til tidsbestilling blev i 2021 endelig taget i brug på Nygårds Plads 11-17, 4-10 og 12-18. De fleste har nu vænnet sig til det nye system, hvor rigtig mange ser fordele ved at kunne reservere vaskeriet fra egen pc eller iPad.

Affaldshåndtering

Vi har haft stor fokus på de nye regler om affaldshåndtering og de nye containerstationer. Det er bestyrelsens opfattelse, at det, efter en indkøringsperiode, nu fungerer fint med de nye affaldsstationer. Nu ser vi så frem til kommunens udspil med yderligere affaldsstationer i 2022.

Erhvervslejemål

Nettobygningen

Langt om længe fik vi solgt Nettobygningen og kan i dag glæde os over et flot nyt byggeri, hvor Aldi har til huse. I løbet af 2022 plantes der laurbær-kirsebær langs det nye hegn ved vores græsareal.

Erhverv i lejemål

Der er konstateret flere registrerede virksomheder i lejemålene, hvilket er i strid med husordenen. Sagerne er sendt til behandling i Lejerbo.

Væggelus

Der er desværre stadig konstateret væggelus i enkelte lejligheder. Der er naturligvis straks taget skridt til at få disse udryddet. Der er dog tale om en langsommelig proces, da væggelus kan ligge i dvale i flere måneder.

Aktivitetsmedarbejder

Vores aktivitetsmedarbejder, Nicolai Westh, har virkelig været aktiv, og der har været fine arrangementer, med gåture, petanque, biograftur, billetter til fodbold og ishockey samt ikke mindst den fantastiske vinsmagning, hvor alle fik mulighed for at smage ikke mindre end 7 forskellige vine samt en super dejlig rom. Vi glæder os allerede til at se, hvad der kommer af nye arrangementer i 2022.

Køkkener

HTH har også været ramt af corona-krisen og har haft leveringsproblemer med nye køkkener. Efter nogle konstruktive møder med HTH har vi nu afstemt forventningerne, således at vi fremover forhåbentlig vil opleve en hurtig og effektiv håndtering af køkkensager.

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 skyldes også i et vist omfang, at vi ikke har kunnet gennemføre alle planlagte vedligeholdelsesarbejder mv. på grund af corona-krisen. 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 2022 og 2023.
- Dørsagen – udskiftning af "sikkerhedsdøre" i 2022/2023.
- Vinduer i højhusene 2023, 2024 og 2025.
- Foring af faldstammer i 2023 og 2024.

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 super godt samarbejde i årets løb.

Jørn Nysum Schoop

Formand Brokær



604 Brøndby Nord

Det var godt at se det store fremmøde til afdelingsmødet i september, der var det første i mere end 2 år.

Afdelingsmødet i 2020 blev jo aflyst pga. corona, og i 2022 er vi heldigvis tilbage i den vante rytme med afdelingsmøde i foråret.

Selv om corona satte sit præg på 2021, er der sket en del i afdelingen i løbet af året.

Legepladser og motionsområde: I sommerens løb skød nye legepladser og legeredskaber op forskellige steder i Brøndby Nord. Det er blevet godt modtaget. Ud mod Brøndbyøstervej har vi fået en panna-bane og en fodtennis-bane, og der er kommet motionsredskaber i den grønne firkant ved vaskeriet.

Opdatering af det grønne: Kirsebærtræer og frugtbuske er blevet plantet på det grønne område ud mod Brøndbyøstervej. Der er blevet lagt påskelilje-løg langs med Brøndby Nord Vej, og i 2022 følger endnu flere nyheder i det grønne – bl.a. et Vild med Vilje-område med blomster. Så fremover kan beboerne i afdelingen glæde sig over både bær og blomster til fri afbenyttelse i sommermånederne.

Ny belægning: Der er skiftet belægning på stien fra lyskrydset til nr. 72, og der er kommet ny beplantning langs med stien. Samtidig er der ryddet en del træer i det grønne område foran højhuset.

Videoovervågning: For at øge trygheden er der i samarbejde med Københavns Vestegns Politi opsat videoovervågning flere steder i området.

Varmecentraler: I 2021 kunne vi tage endnu en ny varmecentral – den 3. ud af 5 – i brug. Udskiftningen fortsætter i 2022, hvor vi går i gang med varmecentralerne ved højhusene. Det er en udskiftning, der er imødeset og tiltrængt.

Dørtelefoner: 2 opgange har afprøvet en ny model for dørtelefoner med kamera og fjernstyring via app. Resultatet er godt, og opgaven med udskiftning af dørtelefoner i høj- og lavhuse forventes at gå i gang i løbet af 2022.

Parkering: Siden afdelingsmødet i september har afdelingsbestyrelsen arbejdet med en ny parkeringsordning for afd. 604. Det sker for at sikre, at det er vores beboere, der får glæde af parkeringspladserne i området. Ordningen bliver præsenteret på et ekstraordinært afdelingsmøde 3. marts 2022.

Hurtigere internet: I samarbejde med Antenneforeningen af 1986 og Dansk Kabel TV har Brøndby Boligselskabs Antennelaug fået opgraderet internetforbindelsen i afdelingen. Det har gjort det muligt for beboerne at få hastigheder på op til 1 gigabit. Det er dejligt, at vi er fremtidssikret på det område.

Julebelysning: Der blev indkøbt ny julebelysning til afdelingen i 2021. Det blev bl.a. sat op ved det udendørs motionsområde og i flagstangen på bakken mellem højhusene. En del af belysningen har fået lov til at blive hængende for at gøre den mørke tid resten af vinteren lidt lysere.

Maddeling Brøndby: Et andet samarbejde til gavn for vores beboere er med Maddeling Brøndby, der om torsdagen deler gratis overskudsmad ud fra kælderlokalet mellem nr. 87 og 89. En stor tak til de frivillige derfra for den indsats, de yder.

Aktiviteter: Selv om året var præget af corona, lykkedes det at få en del aktiviteter stablet på benene. Brøndby Nord Dagen i august var en succes. Vi holder Brøndby Nord Dag igen den 27. august 2022 og håber på endnu større

opbakning i år. Derudover har der bl.a. været græskarskæring med rigtig god tilslutning, tænding af julelys, fællesspisning og pétanque.

Vi har indledt et samarbejde omkring aktiviteter med lejerforeningen, Nygårdskirken og AAB's afd. 53. Vi kan lige så godt trække på alle gode kræfter i området og sikre, at flest mulige af beboerne i Brøndby Nord får glæde af arrangementerne. Det første fælles arrangement mellem Brøndby Boligselskab og AAB er fastelavnsfesten den 27. februar 2022.

Hvis du har lyst til at være med til at afvikle arrangementer og komme med idéer til nye, så meld dig til vores aktivitetsudvalg. Det gør du ved at skrive til formanden for afdelingsbestyrelsen på 604.1@bbsel.dk

Café Nordlys: Caféen er vores gode ramme for både måltider, arrangementer og ugentlige aktiviteter. Den har selvfølgelig også været præget af nedlukning og corona-restriktioner i 2021, men har formået at tilpasse sig med tilbud om take away.

Motionslokale: Til sidst et par ord om, hvad der er udsigt til i 2022. Vi er næsten i mål med afdelingens motionsrum, men vi skal have oprettet en forening, før vi kan tage det endeligt i brug.

Fødselsdagsrum: Desuden arbejder afdelingsbestyrelsen på at indrette et fødselsdagsrum i en kælder, så der er plads til afholdelse af børnefødselsdage, hvis vejret er dårligt, og pladsen i lejligheden er trang.

Afdelingsbestyrelsen ser frem til et 2022, hvor corona forhåbentlig ikke længere vil være en forhindring for det gode samvær i afdelingen. Vi vil gerne slutte af med at sige tak for samarbejdet i året, der gik, til Café Nordlys, ejendomskontoret/driften (hvor der kom nye ansigter – bl.a. varmemester og 1. mand), administrationen og organisationsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen afdeling 604 Brøndby Nord



605 Ulsøparken

I 2021 havde Coronasituationen vokset sig fra en kæp i hjulet til en gedigen kampesten på vejen. Vi måtte atter minimere, eller aldeles udelade, adskillige beboerrettede og andre aktiviteter.

Det har været af betydning for blandt andet gådrådet, der blev etableret i 2019 med henblik på at skabe flere sociale aktiviteter og mangfoldigt beboerengagement i afdelingen. Bestyrelsen forventer, at det i 2022 atter bliver muligt at udvikle på indsatsen.

Der blev desværre ikke afviklet arrangementer som opgangskaffe i 2021, inden nedlukningen for alvor satte igennem. Denne aktivitet håber vi at kunne genoptage. Arrangementerne har været velbesøgte og er med til at etablere samhørighed, tryghed og fællesskab blandt beboerne. Det er bestyrelsens håb og ønske, at beboerne fremover vil medvirke til at holde afdelingens fælles arrangementer og den gensidige hygge i live. Det vil dog fremover kalde på større beboerinitiativ end hidtil.

Naboambassadørordningen, der sørger for god modtagelse af nye beboere, har også i 2021 ligget underdrejet. Men det er meningen, at vi skal i gang, igen. Også her er der plads til yderligere beboerinvolvering, og beboere opfordres hermed til at henvende sig til afdelingsbestyrelsen.

Den "nye" legeplads er blevet et tilløbsstykke og benyttes flittigt af afdelingens beboere og børn. I det hele taget har vi i corona-nedlukningens tid observeret flere børn og familier på legepladsen end tidligere. Legepladsen appellerer, oplever vi, også til omkringliggende afdelingers beboere såvel som skoler og institutioner.

Brøndby Strand Projektet er fremadrettet ramt af en gennemgribende opgaveomlægning og økonomisk, samt mandskabsmæssig beskæring. Der kan derfor ikke stilles ressourcer til rådighed, som tidligere.

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

Brøndby Strand Projektet har også afviklet flere arrangementer af udendørs karakter, for børn og fædre, udendørs legestue og andre events i mindre grupper.

Ultimo 2021 blev den tekniske HP4-rådgivning på renoveringerne af højhusene lagt i udbud.

2022 forventes beboerne involveret i arbejdet med at finde ud af, hvordan renoveringerne gennemføres bedst muligt. I Ulsøparken forventes renoveringerne at kunne gå i gang i 2027. For Ulsøparken vil der dog kunne forekomme yderligere udskydelse, da prospektet angiver os til at være sidste afdeling i renoveringsprocessen.

Affaldsøerne har nu været i brug et års tid. Den "nye" måde at sortere på resulterer uheldigvis i nogle generelle problemer. Affald sættes ved siden af fraktioner, og stort pap afleveres ikke altid i containergården.

Afdelingen har flere gange oplevet, at fraktioner tømmes i fraktionskammeret og disse efterfølgende står uanvendelige i uger. Det er ærgerligt at opleve, at selskabet, som står for tømning af fraktioner, måske ikke formår at uddanne eller instruere personalet fyldestgørende.

Ejendomsfunktionærerne har i disse situationer set sig nødsaget til at opstille og udskifte grønne containere på daglig basis. Dette har medført, at vores gårdmænd må bruge en masse tid på at rydde op, og den tid går naturligvis fra andre opgaver i afdelingen. Det går med andre ord ud over os selv, når sorteringen ikke fungerer.

I den forbindelse vil bestyrelsen gerne udtrykke en dybtfølt tak for ejendomsfunktionærernes ekstraordinære indsats. Og ikke blot i denne sammenhæng. Jeres daglige indsats går absolut ikke ubemærket hen.

Med baggrund i affaldsproblematikken indledte bestyrelsen arbejdet for etablering af et pilotprojekt: "Affaldssortering og adfærd". Projektet tænkes afviklet i 605-regi, og der blev stukket en føler ud til kommunen og Turning Tables, med henblik på samskabelse og økonomi for realisering.

Bestyrelsen løftede affaldsøer og spritdispensere ind i Driftssamarbejdet, med baggrund i beboeres betænkeligheder omkring smitteveje.

2021 blev også året, hvor vi langt om længe fik etableret videoovervågningen i højhusenes elevatorer. Ligeledes fik bestyrelsen igangsat renovering af gulve og lyskilder, hvilket får elevatorerne til at fremstå langt mere attraktivt. Disse tiltag har til gensidig fordel reduceret omfanget af griseri på sidepaneler og gulve.

Bestyrelsen nikkede ja til opgradering af internettet, således at beboerne nu har adgang til op til 1000 MB bredbåndsforbindelse. Selve opgraderingen blev gennemført uden huslejekonsekvens.

Ligeledes fastholdt bestyrelsen endnu et år uden planlagt huslejestigning.

Corona og fortsat omorganisering i administrationen har desværre også gennem 2021 påvirket opgavers igangsættelse og udførsel. Bestyrelsen forventer en bedring i forholdene, i forhold til forrige års totale nedsmeltning.

Den aftalte træfældning, beskæring og rydning af det grønne, som bestyrelsen og driften aftalte igangsat efter løvfald, forventes snarligt igangsat. Gerne inden Afdelingsmødet 2022.

Vi ser med optimisme frem til registrerbare fremskridt.

Afdelingsmødet 2021 blev endelig muligt i september, og der var et flot fremmøde. Beboerforslagenes antal var mangfoldigt og gav anledning til en vedkommende og livlig debat. Bestyrelsen finder det uheldigt, at forslagernes eksakte ordlyd ikke er blevet ført til referat sammen med afstemningsresultaterne.

Bestyrelsen har måttet afvikle en del møder og kursusgange digitalt. Der har derfor ikke været nogen at træffe i tidsrummet for beboerhenvendelser. Dette beklages.

Afdelingsbestyrelsen for afdeling 605

606 Hallingparken lige numre

Vi kan glæde os over, at 2021 blev et år præget af meget få husordenssager. Der har heller ikke været problemer med hærværk. Og Brøndby Boligselskabs vagtkorps har fået dæmmet op for problemerne med dem, der har opholdt sig i kældrene og skabt utryghed.

Alt i alt har det været et fredeligt år i afdelingen. 2021 fik imidlertid en tragisk udgang med et skuddrab i slutningen af december. Det er dog ikke vores indtryk, at det har været med til at rykke ved billedet af, at det er trygt at bo i afdeling 606.

Et lyspunkt i sagen var, at afdelingens videoovervågning er årsagen til, at politiet hurtigt kunne udpege to mistænkte, der heldigvis siden er blevet anholdt. Det skaber tryghed for beboerne i afdelingen, men også for verden omkring os, og vi er med til at løfte opgaven med at bekæmpe kriminalitet.

I 2021 fik vi opgraderet vores bredbåndsforbindelse i et godt samarbejde med Antenneforeningen af 1986. Det fungerer godt, og vi er nu fremtidssikret til en tid med mere streaming og måske også mere hjemmearbejde end før corona.

Parkeringspladser er desværre stadig en mangelvare. Derfor tager vi fat på at få kommunen til at lave et tillæg til lokalplanen, så vi kan inddrage grønnegården til parkeringspladser. Det vil give 15-20 nye parkeringspladser. Arbejdet med at anlægge disse forventes at være i gang inden sommerferien 2022.

Det går godt med at affaldssortere, men vi har haft problemer med renovatøren, der har ødelagt nogle molokker og porten til den nye containergård. Brøndby Kommune skifter renovatør til sommer, så vi håber på, at det bliver bedre.

Turning Tables' kulturlaboratorium på Fælleden er blevet forsinket. Der er travlhed i byggebranchen, men i skrivende stund forventes byggeriet af kulturlaboratoriet at gå i gang i marts 2022.

En byggesag af helt andre dimensioner er renoveringen af højhusene under HP4. Der forventes underskrift på rådgiveraftalen i februar, og så begynder processen frem mod realiseringen af planerne. Byggeudvalget får travlt, og i andet halvår begynder beboerne for alvor at komme på banen. Det kommer I til at høre meget mere om.

Ellers er der opført ny containergård i løbet af 2021. Utætte tage på altaner på lavhusene er blevet repareret, og de nye fartbump ved indkørslen til afdelingen virker efter hensigten.

Afdelingen har også fundet plads til en fremskudt beskæftigelsesindsats, der åbner i Hallingparken 2 i marts 2022. Organisationsbestyrelsen betaler for huslejen det første år, hvorefter den boligsociale helhedsplan skal søge kommunen om dækning af huslejen. Indsatsen kombinerer kræfter fra jobcenter og det boligsociale i et forsøg, der skal være med til at få flere beboere i Brøndby Strand Parkerne ind på arbejdsmarkedet.

Et andet projekt i støbeskeen er udlejning af den bygning, der tidligere husede den kommunale daginstitution Mejsely. Der forhandles i øjeblikket om udlejning til en privat børnehave.

Så selv om 2021 blev endnu et år præget af corona, sker der en del i afdelingen. Det var en stor glæde at få holdt afdelingsmøde i september efter aflysningen i 2020. Og vi ses allerede igen til afdelingsmøde i april.

Vi vil benytte lejligheden til at takke for et godt samarbejde med ejendomskontoret og administrationen på Nygårds Plads i året, der er gået.

Med venlig hilsen

Michael Buch-Barnes

Fmd. for afd. 606 Hallingparken lige numre



607 Hallingparken ulige numre

Det var dejligt at kunne holde afdelingsmøde igen i september 2021. Beboere fra 34 lejemål i afdeling 607 mødte op til mødet.

På mødet blev det bl.a. besluttet at lave Vild med Vilje-beplantning. Siden er serpentin-stien blevet ryddet for bevoksning, og det er meningen, at det skal sås til på Vild med Vilje-måden.

Afdelingsbestyrelsen arbejder på planerne for en ny legeplads til de større børn. Den, der var, blev fjernet, fordi den ikke var i god nok stand.

Renoveringen af højhusene under HP4 kom nærmere med rådgiver-udbuddet sidst på året. 2022 byder på indgåelse af kontrakt med rådgiver, og beboerne bliver involveret i planerne for renoveringerne i løbet af året.

Personalet i Café Perlen holdt skruen i vandet gennem corona og gjorde, hvad de kunne, ved at holde åbent for take away. Det blev også til enkelte arrangementer. Vi glæder os til et år, hvor det bliver lidt nemmere.

2021 var generelt et stille år i afdelingen. Vi vil gerne takke personalet fra driften og de ansatte i Café Perlen for indsatsen i årets løb.

På afdelingsbestyrelsens vegne

Formand Annette Jönsson



608 Dyringparken

Da bestyrelsen blev valgt tilbage i september 2021, vidste vi godt, at vi havde meget at tage fat på.

Parkeringsudfordringer, ønsker om en ny legeplads og et generelt løft af vores gårdområder til gavn for alle beboere i Dyringparken. Mange opgaver og tanker i en bestyrelsesperiode, der er langt kortere og med et nyt afdelingsmøde tættere på, end det plejer at være. Der har været meget nyt at lære og forholde sig til. I bestyrelsen synes vi, at vi er kommet godt omkring, og at vi er godt med på noderne.

Vores klare mål var fra start, at der skulle komme styr på problemerne med manglen på parkeringspladser. Med nogle spraydåser og mindre anlægsarbejder blev der hurtigt etableret 20 pladser på den åbne del af parkeringspladserne. Heldigvis blev det også muligt at etablere yderligere ca. 30 pladser på den store aflukkede parkeringsplads. Det virker til at disse små tiltag faktisk har hjulpet på problemet med manglende parkeringspladser. Nu vil vi fokusere på at tage vores parkeringsreglement til revision, så vi kan foreslå nye parkeringsregler på vores afdelingsmøde i april. Vi har plukket "de lavthængende frugter", der ikke koster så meget. Hvis der stadig er brug for flere pladser, kommer vi til at mærke det på huslejen. Derfor ser vi tiden an, og håber det er nok.

Bestyrelsen i Dyringparken har afsat penge til at renovere hele legepladsen i gård 14 og den gamle del af legepladsen i gård 13. Men i bestyrelsen er vi voksne mennesker. Vi kravler ikke rundt, spiller ikke fodbold og kører ikke rustjebane. Eller... Det gør vi i hvert fald ikke hver dag. Men det gør vores børn. Derfor har vi besluttet os for, at det er børnene, der skal bestemme – det er dem, der ved, hvad de vil have, og hvad der er en fantastisk legeplads. Vi har holdt de indledende møder med 4 forskellige leverandører, og i midten af marts mødes vi med dem igen. Derefter udvælger vi to af virksomhederne, som børnene skal vælge imellem i maj. Når børnene har valgt legeplads, lægger vi bestillingen og beder vindervirksomheden og driften om at sætte arbejdet i gang hurtigst muligt.

Afdelingsbestyrelsen har fået nye lokaler i Dyringparken 64, st. mf. Fra den 3. marts er alle meget velkommen til at kigge forbi til en kop kaffe og en snak om, hvad der rører sig i vores gård. Vi er tilstede torsdag i ulige uger kl. 17-19.

Hvis den nuværende afdelingsbestyrelse får lov til at blive siddende efter afdelingsmødet i april, hvilket vi jo selvfølgelig håber på, er det vores plan at kigge på gårdområderne, og hvordan vi kan gøre dem bedre. Det kan f.eks. være med ny beplantning, nye og anderledes bordebenkesæt, hyggeområder m.v. Det kommer også til at gælde vores grønne kile mellem de to gårde, som vi skal gentænke, så flere vil bruge kilen, og der dermed kommer mere liv i området. Det er det naturlige samlingspunkt for beboerne i de to gårde, og derfor skal vi også prioritere, at man som beboer kan og vil bruge den.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i afdeling 608 Dyringparken

609 Bøgelunden

Under økonomigennemgang med forvaltningskonsulenten viste det sig, at afd. 609 havde et beløb til arrangementer på kr. 5000, som kunne bruges til bl.a. en julefrokost, hvis der var stemning for det, og det var der.

Til den fælles julefrokost den 15. november i Perlen deltog 18 personer. Det blev en stor succes med deltagelse af næsten alle beboere samt evt. pårørende. Dog måtte en melde afbud, da vedkommende ikke kunne fremvise coronapas, som var påkrævet (øv). Som en overraskelse havde Ove Stage fremtryllet en harmonikaspiller, der underholdt med julemelodier.

Den 7. december var der afdelingstjek, hvor følgende arbejder blev planlagt til 2022:

Udføres 1. halvår 2022:

Bede ved skur nedlægges og erstattes af fliser og stor flad plantekrukke.

Bede i havesiden nedlægges og erstattes af fliser.

Eternitplader afrenses for alger og snavs.

Nedløbsrør ved nr. 56, 64 og 72 drejes ud mod bøgehæk.

Skæv brønd og terrassefliser rettes.

Lav bøgehæk og låge opsættes for at afgrænse areal, så man føler, at man har en lille privat have. Dette er dog betinget af en juridisk vurdering om det lovlige i at inddrage fælles areal til dette formål.

Vigtig aktion 1-3 mdr.:

Postkasser afrenses for alger og snavs.

Træer beskæres, så de ikke er til gene for gående (er sket).

Lyskæde til flagstang (juletræ) indkøbes. Det var til stor glæde for beboere og gæster, da det var meget flot.

Murværk ved lille bro:

Der indhentes tilbud på maling af muren, og ligeledes skal der rejses forslag til ny beplantning langs murværk. Forslag og økonomi fremlægges for bestyrelsen.

Derudover arbejdes på at fjerne beplantning mod vej og erstatte den med græs for at komme rotter til livs.

Deltagerne i afdelingstjekket var driftschef Jan Forsberg og inspektør Sune Rasmussen samt afdelingsformand Leif Henriksen.

Jeg har desuden deltaget på div. driftsgruppemøder og strategiseminar på afd. 609's vegne og forsøgt at fremføre vores håb og planer for fremtiden.

På vegne af bestyrelsen

Leif Henriksen, formand for afd. 609 Bøgelunden

921 Rolands Have

Året var igen præget af corona, men det var dejligt at holde afdelingsmøde i september med deltagelse fra 7 af lejemålene i Rolands Have.

Udearealer

Ellers er der ikke sket det store i 2021. Pumperne i springvandet er blevet skiftet, så de fungerer igen. Vi har også indhentet priser på flisebelægning på grusstierne. Vi regner med, at det kan gennemføres i 2022 uden konsekvenser for huslejen.

På afdelingstjekket blev der talt om at lave en lille skraldegård ved skralderummet ved C- og D-blokken, så man kan sætte affald uden, at det blæser væk.

Arrangementer

Arrangementer var der desværre ikke meget af i 2021, men det bliver dejligt at få sat gang i det sociale samvær igen i 2022. Der er planer om fælles eftermiddagskaffe og besøg af en kommunalpolitiker i løbet af foråret.

Venlig hilsen

Michael Bengtsson

Social vicevært

Afdeling 921-0 Rolands Have



Café Perlen

Perlen, Glassalen og Paraplyen

Paraplyen trænger til den helt store renovering. Vi lukker for alle lejere af lokalet og starter på en frisk med nye ansøgere, så vi ved, hvem der har nøgler til lokalet.

Caféen kører, som den skal. Vi har haft lidt udfordringer med vores køleskabe i løbet af året, og den kolde jomfru skal snart skiftes, da den ikke rigtig kan mere.

Vi har fået en ny server til vores overvågning, så systemet igen kan følge med.

Der har været lidt problemer med nogle unge fyre, hvoraf den ene har fået karantæne.

Gulvet i den store sal skal også snart laves. Vi håber på, at det kan lade sig gøre i sommerferien 2022.

Møder og arrangementer i huset

Der er en del arrangementer i huset. Knipleklub, Brøndby Selvhjælpergruppe, kommunen samt afdelingerne bruger huset til små og store møder. Derudover afholder HP4 deres FBU-møder samt byggemøder.

Det har jo desværre været et år med corona, så vores arrangementer har været aflyst en del gange. Vi har dog afholdt banko som Michael Buch-Barnes har stået for. Det var en stor succes og er helt sikkert noget, vi vil prøve igen i 2022.

Personale

Vi har desværre mistet John Frimann, hvilket har givet lidt udfordringer på kontoret. Maria har brugt en del tid på at finde ting, men er ved at være meget godt med. Vi har også været ramt af corona på personalefronten. Det har betydet, at dem, der var tilbage, løb rigtigt hurtigt, da vi har haft mange møder samt meget ud af huset.

Økonomi

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 løber meget hurtigt i køkkenet til tider. Det er meget vigtigt, at der bestilles i god tid, så vi har tingene hjemme. Vi har "solgt" for 104.979 kr. (inkl. moms) arrangementer eller mad ud af huset (2020: 102.399 kr.).

Besøgstal

Vi kan se, at Café Perlens besøgstal er stigende, og alle har taget godt imod take away-maden, hvilket er dejligt.

Vi får også flere eksterne besøgende ind. Vi samarbejder med Brøndby Kommune, Jobcenter Brøndby, Lejerbo, Netværkskontoret og andre, som ser Café Perlen som et afsæt til at formidle deres budskab samt et sted, hvor vi kan

tiltrække beboere og lokale mennesker.

Der er lavet en opgørelse over antal besøgende i caféen. I 2021 har der i hele året været 5777 gæster. I 2020 var der 5188 gæster.

Udlejning

Vi har i 2021 haft 15 udlejninger af selskabslokalerne. Der er investeret i nyt anlæg, som er meget nemmere at betjene.

Udlejningen går rigtig godt, dog har vi måttet aflyse en del grundet corona.

Tak for året 2021.

Maria Andersen

Cafébestyrer



Café Nordlys

Café Nordlys, personale og arrangementer

Huset er i vækst, og man må sige, at vi har rigtig travlt i caféen.

Huset bliver brugt af mange, som er glade for den alsidige mad, vi har, og hjemmeplejen kommer troligt hver dag. Vi har fået fuld bemanning, da Karina er blevet ansat.

Samarbejdet med bestyrelsen går rigtig godt, og vi prøver at koordinere, så der ikke kommer dobbelt-arrangementer i kalenderen så som jul for børn.

Vi har fået flere grupper, som bruger huset – bl.a. en livsstils-gruppe, som fortæller om gamle dage og ellers bare hygger med kaffe og kage. Krea-klubben har holdt lidt julehygge og loppemarked.

Corona kom og gik og kom igen, så buffeten er stoppet for en periode, men vi håber meget på, at det nye år bringer lidt mere stabilitet med sig.

Vi har dog kunnet holde arrangementer, og der må siges at være stor tilslutning. Vi må melde udsolgt efter bare et par dages salg af billetter. Vi har et årshjul med arrangementer til forår, sommer, efterår og jul.

Udlejning, økonomi og besøgstal

Året har været et blandet år. Udlejning startede først rigtigt op i juni, men det må så også siges, at der har været udlejet hver weekend frem til jul.

Næste år er også tæt på at være fyldt.

Vi har overtaget Brokærs udlejning også. Det går godt, og der er nogenlunde styr på den.

Vi har i 2021 haft 17 udlejninger, og alle betaler til tiden. Året før var tallet 15.

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. Det er meget vigtigt, at der bestilles i god tid, så vi har tingene hjemme. Vi har "solgt" arrangementer eller mad ud af huset for kr. 55.080 inkl. moms (i 2020 var salget kr. 41.862 inkl. moms).

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

Der er lavet en opgørelse over antal besøgende i caféen. I 2021 har der i hele året været 5157 gæster, hvilket er flot, når man tænker på året med covid-19. I 2020 var tallet 3385.

Tak for året 2021.

Maria Andersen

Cafébestyrer

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 per m ²	Ændring i %
0601-0	Kirkebjerg	Familiebolig	770,49	799,73	29,24	3,79%
0603-0	Brøkær	Familiebolig	689,97	689,94	0,00	0,00%
0604-0	Brøndby Nord	Familiebolig	899,38	915,76	16,38	1,82%
0605-0	Ulsøparken	Familiebolig	906,40	947,71	41,31	4,56%
0605-0	Ulsøparken	Ungdomsbolig	933,26	974,78	41,52	4,45%
0606-0	Hallingparken	Familiebolig	825,97	850,40	24,43	2,96%
0606-0	Hallingparken	Ungdomsbolig	848,91	873,94	25,03	2,95%
0607-0	Hallingparken	Familiebolig	914,99	942,49	27,50	3,01%
0607-0	Hallingparken	Ungdomsbolig	925,37	952,36	26,99	2,92%
0608-0	Dyringsparken	Familiebolig	943,71	966,59	22,88	2,42%
0608-0	Dyringsparken	Ungdomsbolig	980,45	1.003,28	22,83	2,33%
0609-0	Bøgelunden	Ældrebolig	1.373,95	1.382,61	8,66	0,63%
0921-0	Rolands Have	Ældrebolig	1.389,13	1.407,36	18,23	1,31%

Kilde: Lejerbos Årsberetning for Brøndby Boligselskab 1. januar 2021-31. december 2021



Udlejningssituation

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2021 har været 235 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 2594 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 9,1%.

Fraflytningsprocenten for familieboliger på landsplan ligger på 12%.

<u>Familieboliger:</u>	Antal			Procent		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
601-0 Kirkebjerg (452)	34	42	37	7,5%	9,3%	8,2%
603-0 Brokær (398)	26	27	28	6,5%	6,8%	7,0%
604-0 Brøndby Nord (801)	84	80	82	10,5%	10,0%	10,2%
605-0 Ulsøparken (209)	27	13	17	12,9%	6,2%	8,1%
606-0 Hallingparken (212)	17	20	24	8,0%	9,4%	11,3%
607-0 Hallingparken (232)	19	25	22	8,2%	10,8%	9,5%
608-0 Dyringparken (290)	30	23	25	10,3%	7,9%	8,6%

<u>Ungdomsboliger:</u>	Antal			Procent		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
605-0 Ulsøparken (2)	1	1	1	50,0%	50,0%	50,0%
606-0 Hallingparken (1)	0	0	1	0,0%	0,0%	100,0%
607-0 Hallingparken (1)	1	1	0	100,0%	100,0%	0,0%
608-0 Dyringparken (5)	3	2	1	60,0%	40,0%	20,0%

<u>Ældreboliger:</u>	Antal			Procent		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
609-0 Bøgelunden (12)	3	1	4	25,0%	8,3%	33,3%
921-0 Rolands Have (22)	4	6	5	18,2%	27,3%	22,7%

Kilde: Lejerbos Årsberetning for Brøndby Boligselskab 1. januar 2021-31. december 2021



Brøndby Boligselskab
Nygårds Plads 27, 1.
2605 Brøndby
Telefon 45 800 600
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