



ISHØJ
BOLIGSELSKAB

Ishøj Boligselskab Afdeling Stenbjerggård

Indkaldelse til afdelingsbestyrelsesmøde d. 13. Maj 2025 kl.10.00

Bestyrelseshuset

Østergården 7A

2635 Ishøj

Deltagere fra bestyrelsen: Formand Maria Bundtofte (MB), næstformand Johnny Jensen (JJ)

Øvrige deltagere: IB Drift Mark Leck (ML), René De Fries (RDF), Charlotte Brandt (CB)

Afbud:



Indholdsfortegnelse

<u>1.</u>	<u>Godkendelse af dagsorden</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>Valg af Dirigent / Referant</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>Godkendelse af referat</u>	<u>3</u>
<u>4.</u>	<u>Formanden orienterer</u>	<u>4</u>
<u>5.</u>	<u>Orientering om personale, nye ansættelser mm.</u>	<u>4</u>
<u>6.</u>	<u>Regnskab og budget samt forbrugsregnskab</u>	<u>5</u>
<u>7.</u>	<u>Parkeringsområdet</u>	<u>5</u>
<u>8.</u>	<u>Gennemgang af vinduerne samt brystningerne</u>	<u>5</u>
<u>9.</u>	<u>Status på højvandslukkere</u>	<u>6</u>
<u>10.</u>	<u>Status på Aquadrænene i boliggade</u>	<u>6</u>
<u>11.</u>	<u>Kældre, EL-tavlerne, status</u>	<u>6</u>
<u>12.</u>	<u>Affaldshåndteringen</u>	<u>7</u>
<u>13.</u>	<u>Carporte -og garage</u>	<u>7</u>
<u>14.</u>	<u>Glashuset's café</u>	<u>7</u>
<u>15.</u>	<u>Den boligsociale helhedsplan 2025-2029, Prækvalifikationen</u>	<u>8</u>
<u>16.</u>	<u>Eventuelt</u>	<u>9</u>
<u>17.</u>	<u>Næste møde</u>	<u>9</u>

1. Godkendelse af dagsorden

Ingen dagsorden udfærdiget

2. Valg af Dirigent / Referant

Fri tale – MB er referant.

3. Godkendelse af referat

Opsamling fra afgående bestyrelse (2024)

Ad pkt.6 Driftslederen vil regne sammen hvordan de forskellige udgifter mm. Ser ud hertil medtages hyndebokse mm. Jf.pkt. 7. Gulvslibningen fremgår af referat af d.1/10-24 pkt.9 – fremlægges ved næste møde.

Ad pkt.8 Hjerterstarter er indkøbt og registreret samt påsat ved bestyrelseshuset vaskeriet, indhakket ved bommen. Hjertestarteren ved Glashuset er ligeledes registreret.

Ad pkt.10 Grundet afdelingsbestyrelsen afgik overgik ansøgningen til organisationsbestyrelsen. Ansøgning blev imødekommet.

Ad afd. mødereferat af d.2/10-25, pkt.2 Brandsikring blev godkendt men usikkerhed om det kan betale sig nu da øvrige punkter ikke var blevet belyst. Afv.DAB.

Sagen beror hos DAB. Den foregående revision er endnu ikke afklaret og derfor vækker vi den lidt i live igen.

- Klubberne skal afklares, DAB JURA havde spørgsmålet om der var lovligt at have klub aktivitet i kældrene – hvis ikke: hvad kan IB tilbyde eksisterende klubber?
- Bimålere, 2. tilbud modtaget.afv.3.
- Rydning af sikringsrum (leverandør?)



- Udlejningen af sikringsrum **jf. ventelisten**. Arbejdet foreslås, foretages internt af IB, særskilt. De er ikke tilhørende lejemålene.
- Ændring af priserne ved udlejningen tilhører beboermødet. Tidl-forslag var om hyblerne (1.vær.) skulle **have** mulighed for kælderrum dvs. opdeling af sikringsrum. (Eksempel i boligblokken 21-31 hvor 4.sal's lejemål fik kælderrum)
- Udskiftning af træ til gitre mellem rummene.

4. Formanden orienterer

Johnny og Maria er udpeget i organisationsbestyrelsen til, at varetage afdelingens interesser. Der bliver sat fokus på den daglige drift og igangværende driftopgaver samt projekter. Alt vil blive fremlagt for OB til orientering da det er den samlede bestyrelse der endeligt skal godkende disse og pt. Fungerende bestyrelse. arrangementer bliver håndteret/arrangeret af personalet og forelagt JJ og MB for endelige beslutninger.

5. Orientering om personale, nye ansættelser mm.

Da afdelingen ikke længere er omfattet af den meget omtalte parallelsamfundsliste (tidl. Ghattolisten)

har vi nu mulighed for at få en husbestyrer igen. Stillingen har været sat på pause efter Lene's afsked i foråret 2024 grundet afdelingens placering på parallelsamfundslisten (tidl. Ghattolisten). OB anbefalede, at man så tiden an da økonomien afsat til denne stilling skulle overvejes hvis afdelingen ved årets slutning fortsat var på listen. Havde dette været tilfældet kunne afdelingen have været udfordret hvis en stilling som boligsociale medarbejder kom i spil. Denne stilling kan være nødvendig for at skabe flere initiativer i afdelingen. Dette blev heldigvis ikke nødvendigt og d.1.december 2024 kom de nye lister hvor Ishøj ikke længere var på Glashuset er Diana tiltrådt pr.2/5-25 som husbestyrer. Ligeledes har vi udvidet normativet i funktionærdelen og ansat ny ejendomsfunktionær, Alexander som starter 2/6-25 byd velkommen til dem begge.

Mehmet venter 1.barn ultimo juni og derfor forventes der barsel, vi ønsker tillykke til 'mor og far'.

Ferieplanlægningen er sat og driftkontoret er åbent hele sommeren som normalt.

Brian afholder ferie i ugerne 24 og 25. I denne tid holder Diana åbent mellem 10-14 for beboerne. Info kommer på facebook siden.

6. Regnskab og budget samt forbrugsregnskab

Regnskabsåret sluttede d.31.december 2024 og beror hos revisorerne på nuværende tidspunkt. Budget og forslag samt ændringer forventes at blive drøftet i uge 36. DAB Forbrugsafdelingen modtog forbrugsregnskaberne fra forsyningsselskabet den 14. februar 2025. Ifølge reglerne skal regnskaberne være beboerne i hænde senest:

- 4 måneder efter regnskabsskæringsdatoen, eller
- 3 måneder efter, at vi har modtaget regnskaberne fra forsyningsselskabet – afhængigt af hvilken frist der giver den længste periode.

Ønsker man et udvidet regnskab kan dette bestilles i driftkontorets åbningstid og afhentes efter aftale.

7. Parkeringsområdet

Driften har bedt om tilladelse til at fjerne de små træer i bedene mellem kørevej og P-båse da disse er døde. Disse vil blive fjernet snarest. Driften vil fylde hullerne med granit skærver i grå nuancer.

8. Gennemgang af vinduerne samt brystningerne

Det blev besluttet ved et organisationsbestyrelsesmøde, at der skulle udtages 6 lejemaal til prik undersøgelser af tilfældige vinduer/rammer grundet de kraftige udfordringer beboerne har haft gennem de seneste +10 år. Dette er set i både forbrugsregnskaber

Ogbeboerklager. Flere termografiske undersøgelser er tidligere udført. Billede -og dokumentation er videregivet til DAB. Det er nu fastslået, at to lejemål af disse udtagne vinduer, at der mangler isolering hele vejen rundt, i brystningerne og det er på nuværende tidspunkt ukendt hvor omfattende denne bygningsfejl egentlig er. DAB med IB drift arbejder på højtryk for, at finde løsningsforslag til dette.

Da projektet omfatter bygninger, er organisationsbestyrelsen involveret i sagen.

9. Status på højvandslukkere

Der er et tilbud klart lydende på 286.500 kr. incl. moms. Dette har været tidl. Budgetlagt med 290.000 kr. Arbejdet forventes at påbegynde d.26.maj 2025.

Holmgren og søn vvs er ikke en del af tilbuddet men arbejder med på projektet da der fortsat ikke er lukket i diverse afløb, riste og kældertoiletterne.

Højvandslukkerne placeres i kælderafløbet og ser sådan ud:

Toiletterne forventes at blive *proppet * af, lukket i faldstammen og toiletterne fjernes.



10. Status på Aquadrænene i boliggade

Sidste år startede en reparation i de ødelagte aquadræn men det manglede reservedele. Cementeringen er ustabil. Der er ikke skiftet endestykke og derfor bliver det ved, at falde sammen. Ristene er ikke indtakte og ligeledes ustabile. Intern IB udfører midlertidig løsning således ristene står stabilt men ikke en holdbar løsning.

Driftsleder kontakter udførende levenrandør mht. status.

11.Kældre, EL-tavlerne, status

Tilbud modtaget på 495.000 incl.moms, budget afsat 490.000 kr.

Arbejdet forventes , at blive igangsat når tidsplan og varsling af beboerne er godkendt. EL-tavler er i produktion.



12. Affaldshåndteringen

Der skal nytænkes! Boliggaden er faldefærdig!

Det koster for mange penge og mande-timer kontra boligområdets tilstand.

Projekt igangsættes. Der skal implementeres nogle arbejdstimer hvor projektet kan gennemtænkes således at det bliver bespareligt for beboerne og at affaldssorteringen bliver succesfuld. Dette i samarbejde med afd. Søjehuse. Miljøstationer er på tale henholdsvis Ø 1 og Ø 21.

13. Carporte -og garage

Renovering af disse garager er stadig en bekostelig affære tildels grundet portene og el hertil. To af disse er udlånt til driften, reparation hertil er nødvendig. Der er særskilte lejekontrakter til disse. Det besluttet ikke at indføre mere reparationsarbejde på carportene. Ligeledes, at stoppe udlejning af carporte.

Forslag skal udarbejdes – Jura skal involveres – til beboermøde?

14. Glashuset's café

Brian ønsker at indkøbe en grill til caféen, som arbejdsredskab.

Tilbud indhentet: incl. moms 6250 kr., imødekommet og bliver bestilt.

Bemærk, at ændringer i åbningstider kan forekomme.

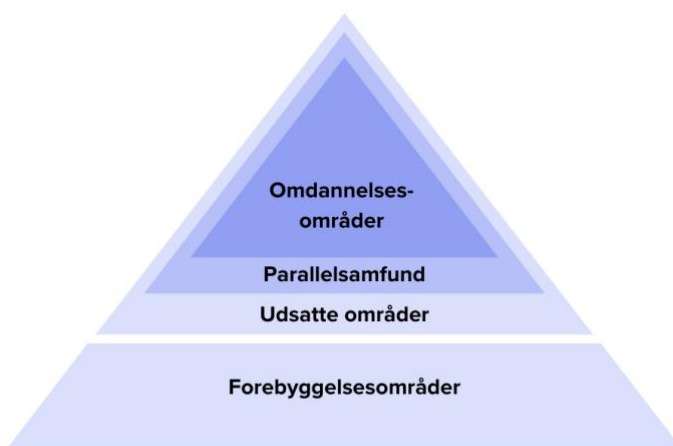
Tagterrassen: CB vil arbejde på et forslag til indkøb mm. hertil.

Huset skal vaskes ned og ristene skal renses. Bestyrelsen hjælper frivilligt.



Den boligsociale helhedsplan 2025-2029, Prækvalifikationen

Den boligsociale helhedsplan er planlagt arrangement som skal vække lidt opmærksomhed d.14/5-25. Fmd. og næstfmd. deltager. Mere opmærksomhed kommer til afdelingen og beboermødet skal forelægges oplægget og tage endelig beslutning om afdelingen skal indgå i den kommende HHP og hvad betyder det egentlig?



Vejleåparken er nemlig stadig på en liste – nemlig den over forebyggelsesområder.

Og hvad er det så kontra parallelsamfundslisten? Ganske kort fortalt:

I henhold til almenboliglovens § 61 b, offentliggør boligministeren hvert år den 1. december en liste over forebyggelsesområder.

Listen over forebyggelsesområder omfatter almene boligområder, som ikke er på udsatte- og/eller parallelsamfundslisten, og som har mindst 1.000 beboere, og en andel af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande, som overstiger 30 pct. Herudover er mindst to af følgende fire kriterier opfyldt:

- Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 pct. (toårigt gennemsnit).
- Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 2 gange landsgennemsnittet (toårigt gennemsnit).
- Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
- Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Ønsker man mere information kan denne findes på bl.a. www.BL.dk

16.Eventuelt

- 1) Boligsociale tiltag: CB er i samarbejde med Brian i gang med at planlægge en beboer sommerfest. Bestyrelsen afv. oplæg. Livemusik skal implementeres.
- 2) Kommende afdelingsmøde: Afventer fortsat DAB. Der var uenighed om dette skulle afholdes da disse to årlige møder vil blive lagt meget tæt op af hinanden. Bestyrelsen er dog enige om, at beboerne skal have mere info og være mere medindragende på hvad der sker i afdelingen og møderne ikke skal være så tunge.

Særligt dette år er det vigtigt to møder bliver afholdt da det en primært skal bruges til valg og beslutning om kommende boligsocial helhedsplan.

17. Næste møde

Tirsdag d.3. juni 2025 kl.13.00

Referat udarbejdet af MB i samarbejde med øvrige deltagere

Godkendt ved mødet d.13/5-25