



ISHØJ
BOLIGSELSKAB

Årsberetning 2020-2021

Kære beboere i Ishøj boligselskab,

Alle bestyrelsesformænd har besluttet af skrive en samlet årsberetning, dels grundet administrationsskiftet men samtidig også for at skabe en overskuelighed for Jer. Der vil derfor komme praktiske oplysninger, nogle tekniske ændringer og lidt fra alle afdelinger. Vær derfor opmærksom på kommende skrivelser den næste tid.

Indledningsvis kan vi starte med at lade Jer vide, at der har været afholdt ordinært repræsentantskabsmøde hvor der blev valgt organisationsbestyrelse. Den nye bestyrelse kan ses på www.ishøjboligselskab.dk/hvem-er-vi/organisationsbestyrelse-164 DAB deltog i dette møde som gæster. Referatet vil blive lagt på hjemmesiden snarest.

Bemærk samtidig, at selskabet og alle afdelinger har fået nyt afdelingsnummer. Det er en teknisk formalitet som ikke vedrører afdelingernes navne.

- Ishøj boligselskab 5400
- Stenbjerggård 5401
- Søvejhuse 5402
- Kirkehaven 5403
- Solkysten 5404

Den struktur ændring der er ved at ske i Jeres boligselskab er omfattende. Det er vigtigt, at skelne tingene fra hinanden, hvilket vi forstår kan være svært, når man er vant til andet. Vi har gennem de seneste to år forsøgt, at opdele tingene således, at bestyrelserne kun foretager sig arbejde i beboerdemokratisk regi og al daglig drift bliver centraliseret hos driftskontoret og hos administrationselskabet, hvor det hører til og rettelig bør være. Det er derfor, at der er et meget stort fokus på alle medarbejdere i selskabet, for

med alle fire afdelinger og nyt administrationsselskab, skal der også sættes et nyt personale-perspektiv for et veldrevet selskab.

Alle afdelingsbestyrelser arbejder og besvarer i henhold til afdelingsmøderne's beslutninger. Organisationsbestyrelsen arbejder ud fra de rammeaftaler der er foretaget i repræsentantskabet og selskabets vedtægter.

Ganske spændende bliver de kommende afdelingsmøder! Grundet den allerede noget omtalte virus og aflysning af afdelingsmøder i 2020, er alle medlemmer i alle afdelinger på valg. Vi er sikre på, at der nok skal komme nogle gode emner, forslag til beslutninger og en masse spørgsmål, der skal besvares bedst muligt. Vær opmærksom på, at Jeres indkaldelser til afdelingsmøderne kan se lidt anderledes ud og med en mulig tilmelding. Årsagen til dette, vil være grundet de restriktioner og anbefalinger, der må være i denne tid, og af hensyn til rum plads. Dog er det vigtigt for Jer at vide, at man altid kan deltage i et afdelingsmøde uden tilmelding under normale vilkår 😊

Budgetterne for 2022 vil blive udsendt med indkaldelser.

Afdelingsmøderne er planlagt til:

- Stenbjerggård 7. september 2021
- Kirkehaven 14. september 2021
- Søvejhus 21. september 2021
- Solkysten 28. september 2021

Organisationsbestyrelsen vil være repræsenteret ved alle møder.

Organisationsbestyrelsen:


- Der er fremkommet ønske om en hensigtserklæring til vedtægterne. En hensigtserklæring gælder kun såfremt den følges og respekteres af repræsentantskabet.
- Alle afdelingers regnskaber er godkendte af repræsentantskabet.
- Grundet covid-19 situationen, har det ikke været muligt at afholde samme omfang af boligsociale arrangementer, og derfor er der mange overskydende midler tilbage fra helhedsplanen 2017-2021. Vi er blevet enige om i helhedsplanens bestyrelse, hvordan disse økonomiske midler skal benyttes og afventer nu Landsbyggefondens tilbagemelding. Hvis alt går efter indstillingen vil Ishøj boligselskab/Stenbjerggård fortsat have muligheden for at deltage i disse tiltag efter udtrædelsen af den

nuværende helhedsplan, da den vil blive teknisk forlænget. Det vil blive meldt ud, så snart vi har en afklaring.

Afdelingen Stenbjerggård:

- **Køkkenrevision** – Som det fremgår i afdelingernes referater har dette været en længere proces. Der er desværre ingen afklaring, men vi forventer at kunne fortsætte arbejdet mere konstruktivt snarest.
- **Kælderrevision** – Der er dannet et overblik og handlingsplan for kældrene. Dette skal forelægges til afdelingsmødet, som skal tage beslutning om, hvad de fremadrettet skal benyttes til. Vi er dog i tvivl om, hvor langt i processen vi er, grundet administratorskiftet.
- **Haverne** – Der er en del forespørgsler til, hvordan reglerne er for bl.a. redskabsskure, terrasse mm. også i forhold til brandmyndighedernes anbefalinger. Vi afventer fortsat Ishøj kommune i dette anliggende. Det nuværende råderetskatalog findes på hjemmesiden under selskabets dokumenter.
- **Boligblokken 21-31**
 1. Det er desværre konstateret, at der ingen bemærkninger forefindes hverken hos Ishøj kommune eller tidligere administrator om, at boligblokken skal tilbydes bevægelseshæmmede/handicappede beboere. Det betyder, at det skal afklares ved næstkommende styringsdialogmøde med rådhuset og evt. indføres i udlejningsaftalen.
 2. Vi er velvidende om, at elevatorerne i denne boligblok ikke fungerer optimalt og det er beklageligt, da en del beboere er afhængige af disse. Vi er, sammen med DAB, i arbejde med at finde en løsning som er holdbar for Jer.
- **Fælles vaskeriet** har ændret åbningstiderne fra 6:00 – 23:00. Der vil nu komme en mulighed for at booke to af maskinerne. Man kan booke online og på selve displayet i vaskeriet. Der er ligeledes en app på vej ☺ Dette er gjort for, at give Jer en fleksibilitet i vasketiderne. Vaskeriet bliver benyttet af beboerne i Søvejhuset og ved de nye åbningstider, kan det ses hensigtsmæssigt, at Solkysten også får muligheden for, at benytte vaskeriet, og derfor vil det blive bragt til emne ved Jeres afdelingsmøde.
Vejledning / programmer for brug af vaskeriet vil blive opdateret på hjemmesiden snarest.
- **Overvågningen** i boliggeden skal også følge med, og derfor har vi planer om, at gennemgå disse på ny, så det kan skabe en yderligere tryghed. Dette er et arbejdsredskab til bl.a. Politiet. Bestyrelsen har på

ingen måde rettighed til at gennemgå disse optagelser, men hvis man som beboer mener, at der kan være materiale til brug for en omstændighed, skal man rette henvendelse til driftskontoret, som vil vejlede i sagsgangen, og så vil driftskontoret foranledige det nødvendige.

- (Techem  Brunata) Det har været en langsommelig affære med de måler skift som påbegyndte i oktober 2019. Vi kan ikke komme udenom, at det er langtfra i acceptabelt, men vi har desværre ikke haft nogen indflydelse på processen. Vi kan forhåbentlig afslutte arbejdet i uge 37.
- Der er indgået samarbejde med afd.Søvejhuse om fælles parkering, for deres vedkommende er det deres gæsteparkeringer. Dette er gjort for at forebygge uheld ved ind -og udkørsel på parkeringsområderne.
- Trods beslutning om en fordelingsafdeling i organisationen er det vigtigt at pointere, at glashuset i bygninger fortsat tilhører Stenbjerggård. Fordelingsafdeling er igen teknisk formalitet i forhold til medarbejdere.
- Der er rengøring i Jeres opgange hver anden uge i sommerperioden.
 - Nr. 2-30 i lige uger
 - Nr. 1 -31 i ulige uger
- **De grønne områder** hænger! Det er efterhånden blevet et kedeligt syn rundt i boliggeden, og end ikke frivillige kan løfte den opgave. Der er en liste lang af Jeres ønsker og klager over, hvordan områderne er holdt. DAB har hørt vores klage og vil arbejde på, at forbedre vores områder ud fra Jeres ønsker.
- **Spritdispensererne** er opsat i alle opgange og benyttes flittigt! Hvis I oplever, at dispenseren er tom, så skriv venligst en mail eller ring til driftskontoret.

Afdelingen Søvejhuse:

Jeres afdeling har ikke oplevet de store ændringer, vi har afventet den nye administrator, så vi kan komme i gang med planlægning af de forbedringer, vi længe har ønsket. Dog har vi været nødsaget til at ændre i parkeringsforhold. Denne skrivelse har I modtaget, da vi har oplevet udfordringer ved bl.a. gæsteparkering, skraldeafhentning samt håndværker besøg. Derfor har afdelingsbestyrelsen besluttet, at ændre i parkeringsreglerne samt danne ramme for nye aftaler. Aftalen er udarbejdet i samarbejde med naboafdelingen Stenbjerggård og driftskontoret. Denne aftale vil blive forelagt som forslag ved næstkommende afdelingsmøde, til godkendelse. Reglerne trådte i kraft d.1. juni 2021.

Alt vedr. parkering kan ses på www.ishøjboligselskab.dk/omrader/sovej-huse/information-2703

Som noget nyt er afdelingsbestyrelsen begyndt, at skrive referater af møderne. De bliver lagt op på hjemmesiden efter godkendelse www.ishøjboligselskab.dk

Afdelingen Kirkehaven:

Vi har i lighed med de 3 andre afdelinger været udfordret i forhold til Corona. Vi har rigtig mange sociale arrangementer for vores seniorboliger, så det har været et stor tab for flere af vores beboere at de arrangementer, som f.eks. mødestedet hver torsdag, frokostklubben 1 gang om måneden og flere andre klubber har været lukket ned på ubestemt tid. De sidste måneder har været rigtig gode, der har været 2 arrangementer, som var arrangeret af Glashuset's husleder, Fatiha. Det seneste arrangement var på Mors dag med sol, varme, dejlig musik, kaffe og kage. Tak til Fatiha og de frivillige! Endvidere har vi også afholdt et succesfuldt arrangement med Vejleåkirken og med hjælp fra Kulturfonden blev en Sankt Hans Aften fejret med sang, bål og pølsevogn m.m. Her havde vi også et dejligt vejr. Der var næsten 80 der deltog, så det var en succes.

- Vi har afsluttet vores kælderrenovering, og vi syntes selv, at kælderen har fået et stort løft og med opsættelse af LED-rør, giver det en besparelse på 60% og i disse miljøtider, er det jo et dejligt resultat - og så sparer beboerne jo også en del penge.
- Vi står overfor vores 5 års gennemgang, det er noget som vi er meget spændte på, ikke mindst hvor meget de vil gå ind og lave. Her er en del problemer med revner i vægge, utætte vinduer og døre og ikke mindst vandskader i lejlighederne.
- Endvidere har vi allerede nu - altså inden vi er fyldt 5 år - en del udskiftninger af komfurer og udsugningsanlæg m.m. –hvilket jo uventet har givet os en tidlig stor udgift.

På trods af ovennævnte har vi meget lidt fraflytninger - og det er vi glade for.

Bestyrelsen har skrevet en årsberetning som kan findes på hjemmesiden. Denne bliver udleveret til samtlige husstande med regnskab og indkaldelse Bestyrelsen har skrevet en årsberetning som kan findes på hjemmesiden samt udleveres til samtlige husstande. Afdelingen blev indstævnet sidste år og det betyder, at alle omkostninger til denne sag vil blive betalt af Jer. Det er yderst beklageligt, når dette sker og kan man aldrig være forudsigende i disse situationer afdelingsmødet.

Som tidligere orienteret er selskabet, som en teknisk formalitet, blevet indstævnet sidste år og det betyder, at alle omkostninger til denne sag vil blive betalt af Jer. Det er yderst beklageligt, når dette sker og man kan aldrig være forudsigende i disse situationer.

Afdelingen Solkysten:

Afdelingsbestyrelsen traf enstemmig beslutning om at nedlægge deres hverv tilbage i februar 2021 og det betød, at Jeres bestyrelsesarbejde blev varetaget af organisationsbestyrelsen. Dette er selvfølgelig ganske beklageligt, men kun forståeligt. Jeres afgående bestyrelse havde desværre ingen demokratisk valgt plads i organisationsbestyrelsen, og det havde desværre den konsekvens, at meget på dagsordenen foregik i lukkede punkter. Kritikken der blev rettet mod organisationsbestyrelsen er taget til efterretning, og ved dette års ordinære repræsentantskab, i samarbejde med DAB, fik vi gennemført den aftale, som vi også forsøgte at gennemføre i 2020, nemlig at skabe demokratiske pladser til nye medlemmer efter Jeres næste afdelingsmøde. som er planlagt til afholdelse d.28/9-21 hvor vi håber på, at danne en ny bestyrelse. Tak til den afgående bestyrelse for, afgive det et frivilligt forsøg i en svær tid.

- Ved Jeres afdelingsmøde sidste år, blev I oplyst, at byggeregnskabet havde et overskud på 600.000 kr. og af samme årsag havde organisationsbestyrelsen foreslået videoovervågning samt dørtelefon/brik system, grundet de udfordringer I har haft. Disse blev stemt for, men desværre var det ud fra det omtalte overskud.

Kort redegørelse: Kort før jul modtog vi et opkald fra Domea.dk, byg, der oplyste, at der var kommet en efterregning på ca. 670.000 kr., hvilket nu betød Jeres regnskab var overskredet. I sådanne tilfælde er det organisationsbestyrelsen, der skal dække omkostningerne. Vi har, i samarbejde med boligorganisationernes landsforening, forsøgt at synliggøre problematikken, om bla. ringe kommunikation og Jeres 106 boliger, som står i midten og intetanende, om de tiltag der nu skulle ske eller rettere ikke skete. Vi har naturligvis på skrift med andre forsøgt, at bringe problemstillingerne i tale, men vi er mødt med en tavshed og en lovning på, at I som beboere blev underrettet, hvilket I blev meget sent ved en skrivelse i maj 2021. Organisationsbestyrelsen er ikke tilfredse med forløbet, da vi mener at overskridelsen og slutopgørelsen burde holde Ishøj boligselskab /afdelingen skadesløse, og at de fejl der måtte være, bør være forretningsfører ansvar og ikke et demokrat ansvar.

- **Byggeregnskabet** blev afsluttet og accepteret under omstændighederne. Der er i sidste time blevet rykket en skæringsdato, som betyder et lille overskud i Jeres nuværende regnskab. Grundet denne ændring i skæringsdatoen i Jeres regnskab betyder det dog, at muligheden for at kunne stille samme forslag om videoovervågning og dørtelefon/briksystem ved næste afdelingsmøde, er tilstede og DAB vil derfor forsøge at regne på dette.
- **Til – og fraflytninger** samt synsrapporterne er vi opmærksomme på har været en udfordring hos Jer. DAB gør deres bedste for at finde en løsning for Jeres udeståender. Vær derfor opmærksom på skrivelser fra DAB.
- Grundet mangel på personale er det besluttet, at få ekstern hjælp til Jeres grønne områder, og almindelig renholdelse samt vedligeholdelse vil ske fra driftskontoret i det omfang, det kan lade sig gøre.
- **Rengøring** i Jeres opgange hver tirsdag.
- **Spritdispensererne** er opsat i alle opgange og benyttes flittigt! Hvis I oplever, at dispenserene er tomme, så skriv venligst en mail eller ring til driftskontoret.
- **Forbrugsregnskabet** er udarbejdet af Domea.dk og udleveret, vær opmærksom på dette. Såfremt man måtte have indsigelse at gøre skal disse rettes til DAB.

Driftkontoret:

Da Finn var vikarierende driftsleder var hans ansættelsesforhold til og med d.30/6-21. Vi har været rigtig glade for den assistance, han har kunne tilbyde de seneste otte måneder. Tina opsagde ligeledes sin stilling med udgangen af juni, og derfor har vi lagt en stor vægt på, at DAB lagde alle kræfter i vores personale, så vi får en stabil og holdbar løsning i selskabet. Da det er første gang, I har haft en servicekoordinator ansat, har det samtidig været en fornøjelse, at have Tina med i denne startproces. Hun har gennem de seneste syv måneder fået sat en struktur for, hvad vores behov egentlig også er, og derfor har vi besluttet, at fortsætte med denne konstellation, dog med ønske om at der kunne synes lejemaal efter behov. DAB arbejder stærkt på, at få ansat en Driftsleder samt en ejendomsmesterassistent. Stillingerne er lagt i opslag og vi forventer, at kunne ansætte inden d.1/9-21. Indtil da vil DAB løbende være behjælpelige og være opmærksomme på driftsopgaverne bliver udført. DAB's medarbejdere vil sidde lokalt, og være overordnede til vores driftskontor. De vil samtidig forsøge, at danne overblik over, hvad hver enkelt afdeling har behov for med fokus på daglige drift og vedligeholdelse. DAB vil samtidig sikre, at personalenormeringen passer til hele selskabet, så

det kan betyde, der det næste halve år vil være nye mennesker på driftskontoret. Bestyrelserne vil fra nu af blive serviceret fra DAB's medarbejdere.

Til jeres orientering:

- Der er fortsat lukket for personlig henvendelse medmindre forudgående aftale foreligger.
- Telefon tiderne er mandag, onsdag og fredag kl.8:00 – 9:00 på **4354 7024**
- Telefon systemet tilbyder fortsat muligheden for indtaling af beskeder. Driftskontoret vil fortsat kunne aflytte jeres beskeder, hvilket giver dem mulighed for at respondere hurtigt.
- SSG fortsætter som vagtselskab pt. i tidsrummet udenom normal arbejdstid.
- Der kan forventes, at blive ændret lidt i åbningstider/telefontider frem til september/oktober
- Afhentning af bio-posere, gæste-parkeringskort, nøgler- og nøglebrikker, samt vaske kort og andre reservedele, er efter forudgående aftale med kontoret.
- Alt daglig drift vil ske efter prioritering i samarbejde med DAB, og der er ingen indflydelse fra bestyrelserne.
- **Parkering** og de forskellige regelsæt m.m. kan findes inde på hjemmesiden. Hensigtsmæssige ændringer vil blive forestået af driftskontoret på midlertidige løsninger og forlægges til afdelingsmøder i hvilke afdelinger det må være relevant. Man må ikke vende skiltene efter eget behov.... de er stadig gældende 😊
- **Affaldssortering** er jo kommet for at blive og det bliver bedre og bedre! Man kan via hjemmesiden læse om korrekt affaldssortering. Såfremt man mister sin bio-spand, kan en ny tilkøbes på driftskontoret. Bio-spanden er tilhørende lejemålet. Afhentning af affald varierer i hver en afdeling.
- Driftskontoret kan kontaktes på tlf. : 43547024 eller på mail.: ishojboligselskab@boligafdeling.dk

Glashuset:

Trods mange restriktioner og begrænsninger, har glashuset været sporadisk åbent og været fleksibelt. Det er lykkedes glashuset i samarbejde med afdelingsbestyrelsen i Stenbjerggård og frivillige, at kunne åbne dørene for mobilt testcenter i perioder, hvor det har været nødvendigt.

- **Arrangementer** har der ikke været mange af under nedlukningen, men det er lykkedes at sætte arrangere og sætte fokus på fællesskabet under åbningen og frem til sommerferien, det har været tiltrængt for mange af vores beboere. I kan se frem til flere sociale og faglige aktiviteter og der er også åbnet op for de faste aktiviteter. Aktivitetskalenderen vil være at finde på hjemmesiden. Modsat andet bevæger Fatiha sig ud i sociale medier så hold øje med hendes opslag i Jeres Facebook-grupper hvor hun vil oplyse Jer særskilt om Glashuset tilbud og arrangementer.
- **Caféen** har tilbudt take out til samme priser som under normale forhold ved bestilling. Denne del forventer vi, at kunne arbejde på i fremtiden, så følg med på hjemmesiden
- Fatiha har sammen med vores eksterne konsulent, Lasse og diverse samarbejdspartnere formået, at søge fonde om midler til at afholde boligsociale arrangementer særligt under de omstændigheder, hvor restriktioner er nødvendige. Vi modtog blandt andet lidt over en halv million fra Boligorganisationernes landsforening, "Hej vær med" hvor disse arrangementer løbende bliver afholdt i 2021 rundt i hele Ishøj boligselskab.
- Glashuset kan kontaktes på tlf.: 31365975 eller på mail.: glashuset@boligafdeling.dk

Hvis man som beboer sidder med en idé, som blot har brug for koordinering eller måske udvikling, kan man altid kontakte glashuset med henblik på et møde, så disse ideer bliver gjort virkelige. Husk, at det er Jer der sætter rammerne for aktiviteter og endnu større fællesskab 😊

DAB:

- **Intern venteliste** er overflyttet og alle interne opskrivninger findes nu i DAB s database.
- **Opskrivning** kan man altid gøre sig, og hos DAB koster det 180 kr. at skrive sig op til bolig i alle boliger hos DAB.
- **Husleje** indbetalingskort er på vej. Vi beklager forsinkelsen og de gener det måtte have medført.
- **DAB** kan kontaktes på tlf.: 77320000 eller på mail.: servicecenter@dabbolig.dk

Til venlig information: Medarbejdere og bestyrelsen arbejder ikke på Facebook grupper tilknyttet afdelinger eller selskabet, så derfor bør al

henvendelse ske via www.ishøjboligselskab.dk Herunder kan man finde kontaktformularer, der vil fremgå blandt andet referater, vigtige informationer, driftstatus, glashusets arrangementer samt menu. Husk dog, at hjemmesiden fortsat er under opbygning og for at kunne opdatere, er man nødt til at have beslutningerne med, og det tager lidt tid☺ Den næste tid vil der ske endnu mere på siden, herunder diverse kontaktformularer, hvor man vil få mulighed for, at søge om parkeringstilladelse, ansøgning om husdyr, blanketter til udfyldelse mm. som vi håber kan lette Jeres hverdag en smule. Alt praktisk arbejde udføres af driftskontoret, som vil videre behandle Jeres henvendelser.

Med det sidste inden sommerferien begynder, vil vi sige TAK til DAB - For at tiltræde så hurtigt, for Jeres store engagement og arbejdstid I lægger for at gøre Ishøj boligselskab til bedre beboer vilkår. Vi ser frem til et godt og konstruktivt samarbejde, som vil komme alle vores beboere til gode.

Tak til medarbejderne og samarbejdspartnere samt frivillige for at gøre et godt arbejde!

Med ønsket om alle får en god sommer!

På vegne af Organisationsbestyrelsen

Maria Bundtofte
Formand

I samarbejde med afdelingsbestyrelsesformænd

Johnny Jensen

Per Thuesen

Elsebeth Rasmussen

Formand
Stenbjerggård

Formand
Kirkehaven

Konst.Formand
Søvejhuse