

Ishøj Boligselskab  
Afdeling Stenbjerggård

Referat af afdelingsbestyrelsesmøde

Dato: 3. april 2024

Tid: 19.00-22.00

Sted: Bestyrelseshuset, Østergården 7a, 2635 Ishøj

Deltagere fra afdelingsbestyrelsen: Formand Bjarne Thorgrimson, næstformand Bente Bruun, bestyrelsesmedlemmerne Sally Thorgrimson og Selcuk Yavuz (Seller) og 1. suppleant Ruth Cordua.

Øvrige deltagere: Lasse Kristensen (LK) og Niels Grill (NG) fra DAB og Maria og Johnny fra OB

Afbud: bestyrelsesmedlem Tommy Strauss

Referent: Bjarne

Pkt.		Referat:
1 2 3 4 5 6 7	Dagsorden Valg af dirigent og referent Dialog med DAB (og OB) Ændring af lejekontrakt Glashuset Orientering om markvandringen Underskrivning af afdelingsbestyrelsens forretningsorden Eventuelt Kommende møder	
1	Valg af dirigent og referent:	Sally blev dirigent, og Bjarne blev referent
2	Dialog med DAB (og OB): 1. DAB's tanker om Stenbjerggårds forhold til den nuværende og den kommende helhedsplan  2. Køkkenrevisionen	Hverken LK eller NG har noget med helhedsplanen at gøre, så de kan ikke svare, men Maria oplyser at AB vil blive indkaldt til møde med OB om den bolig-sociale helhedsplan mandag den 15. april, og at OB's anbefaling er at vi skal tilslutte os helhedsplanen.  LK oplyser at det er Mohamad (og Martha) fra DAB der er tovholdere på køkkenrevisionen, og Maria oplyser at OB vil holde møde med DAB om etape 1-8, og at man afventer kommunens svar mht. etape 9.

	<p>3. Afdelingens økonomiske situation mht. lejetab og parkeringskælder i Kirkehaven</p>	<p>Mht. Solkystens 1,3 mio. kr. i førstegangsløst, så er der indgået forlig med kommunen.</p> <p>Mht. Stenbjerggårds 3,4 mio. kr. så er DAB i dialog med Landsbyggefonden for at få hjælp til at dække dette tab, og LBF var åbne for at hjælpe, men sagen er endnu ikke afklaret.</p> <p>Der er indgået forlig for hele selskabet (alle 4 afdelinger) mht. tomgangsleje (lejetab for lejligheder der har stået tomme i en periode).</p> <p>Parkeringskælder i Kirkehaven kom vi ikke ind på. (Men hvis man ser referat 240423 pkt. 4.2 fra Kirkehaven, så kan man se at det drejer sig om 995.770 kr.).</p>
	<p>4. LK's markvandingsnotat</p>	<p>LK fra DAB udarbejder et budget som forelægges AB. DAB er forpligtet til at udarbejde et realistisk budget. OB deltager gerne i budgetcafeen.</p> <p>Vi diskuterede også fordele og ulemper ved (store) lån kontra øgede henlæggelser og indeksering af henlæggelserne.</p>
	<p>5. Vinduesisolering</p>	<p>Et vinduestjek har konstateret mangler i vinduesisoleringen, og DAB arbejder på at få et overblik over problemet og finde en løsning, evt. vha. termografiske undersøgelser.</p> <p>Der er ikke afsat penge i budgettet til vinduesisolering! DAB undersøger hvad det koster at undersøge vinduerne i alle lejligheder og i lejlighederne enkeltvis.</p>
	<p>6. Kælderrevision</p>	<p>Kælderrevisionen omfatter flere ting: gitterdørene i kældergangene (er fjernet og sælges), spånplader om pulterum udskiftes med trådgitter, eltavlerne i sikringsrum udskiftes og lukkes inde, ikke-udlejede sikringsrum skal tømmes og det skal undersøges om klublokalerne overholder brandreglerne.</p> <p>Der er udarbejdet en brandrapport der beskriver problemerne i kældrene, og NG pegede på de fem vigtigste ting i og med det har førsteprioritet at røgen bliver i kælderen: 1) faldstammerne er renoveret, men det er etageadskillelsen ikke (der skal isættes brandmanchetter) – det koster 590.000 kr. 2) Kælderdørene til opgangen skal udskiftes med branddøre – det koster 1 mio. kr. 3) Kældrene skal inddeles i sektioner på 600m<sup>2</sup> – det koster 70.000 kr. 4) Gavlvæggene med installationsskakt mellem bygninger skal brandsikres – det koster 180.000 kr. 5) Der bør opsættes brandalarmer i kældrene.</p> <p>Mht. klubberne skal det afgøres om de er opholdsrum, dvs. om man opholder sig i klublokalet i mere end 4 timer.</p>

	<p>7. Brandberegningssrapporten – som rettelig hedder et brandnotat</p> <p>8. Parabler og overtrædelse af husordenen i øvrigt</p> <p>9. Caferegnskab</p> <p>10. "Hyblernes" forbrug af varme og vand, samt trinettekkener</p> <p>11. Det brune vand</p> <p>12. Gendulejning af garager</p> <p>13. DAB's tanker om 2 afdelingsmøder om året og referat 14 dage efter</p>	<p>NG har pt. ikke overblik over hvor mange af faldstammerne der er blevet skiftet, og om der skal isættes brandmanchetter hele vejen op.</p> <p>NG vender tilbage med et svar vedrørende hele matriklen inden for 14 dage. Dette notat sendes til kommunen. Alle de ulovlige skure, terrasser osv. har været hele proceduren med breve igennem (jf. pkt. 8 nedenfor) og ligger hos Beboerklagenævnet – hvor den har ligget i 4 måneder. DAB rykker igen igen for svar. Der er ingen af de berørte haveejere der har kunnet fremvise en skriftlig tilladelse til det påklagede, og derfor er sagen gået hele vejen!</p> <p>Overtrædelser af husordenen der medfører brandfare undergår en procedure med klager og advarselsbreve, og efter 3. advarselsbrev fra DAB til beboeren, overgives sagen til Beboerklagenævnet.</p> <p>Vil blive fremlagt på afdelingsmødet.</p> <p>"Hyblerne" har målere på vand og varme, og der er indhentet tilbud på bimålere på el. (Bimålerne koster ca. 4.000 kr. stykket – jf. referat 240306 pkt. 2.11).</p> <p>Deres trinettekkener indgår i køkkenpulje 9 mht. tilladelse til opsætning.</p> <p>18 ud af 89 "hybler" har "noget" køkken, og DAB er opmærksomme på problemet og foreslår at vi 1) opsætter køkkener i alle "hyblerne" på en gang, eller 2) opsætter køkkenet ved fraflytning. AB hælder mod løsning 2 da det aktuelt koster ca. 40.000 kr. pr. "hybel".</p> <p>LK undersøger sagen, da den er faldet ned mellem to stole i DAB, men Morten er bekendt med problemstillingen og er sammen med VVS'eren ved at finde en løsning. Alternativt skal varmtvandsbeholderne udskiftes. Der indhentes tilbud herfor senere.</p> <p>Dels er garagernes tilstand bekymrende, og dels indgår de i en større plan for udenomsområderne (herunder affaldssorteringen). LK snakker med Morten.</p> <p>Umiddelbart synes LK det lyder OK.</p>
3	Ændring af lejekontrakt Glashuset:	Udskudt til næste møde.

4	Orientering om markvandringen:	Se pkt. 2.4 ovenfor.
5	Underskrivning af afdelingsbestyrelsens forretningsorden:	Udskudt til næste møde.
6	Eventuelt:	Intet.
7	Kommende møder:	Møde med OB om den boligsociale helhedsplan mandag den 15. april kl. 18.30