



Til beboerne

## Referat af ordinært afdelingsmøde i Stenbjerggård

**31. august 2023 i Glashuset, Østergården 19A**

Der var fremmødt 35 lejemaal. Der var der udover deltagelse fra organisationsbestyrelsesmedlemmer samt afdelingsbestyrelser fra øvrige afdelinger.

Der udover deltog beboerrådgiver Sanne fra Helhedsplanen samt borgmester Merete Amdisen. Fra driften deltog driftsleder Morten Samsing og administrativ medarbejder Charlotte Brandt. Fra DAB deltog chefkonsulent Marianne Toftgaard Jensen

Formand for Organisationsbestyrelsen Maria Bundtofte bød beboere og gæster velkommen.

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

**Referat: Ekstern udpeget Organisationsbestyrelsesmedlem John Olsen, blev valgt som dirigent, referent blev Charlotte Brandt, stemmeudvalg blev Annegrethe & Morten.**

**YouSee konsulent Christian holdt et indlæg om ny foreningsaftale samt priser på tv-pakker.**

**Herefter fortalte Beboerrådgiver Sanne fra Helhedsplanen lidt om sit arbejde. Beboere er meget velkomne til at kontakte Sanne, hvis man har brug for økonomisk rådgivning eller andet. Man kan finde Sanne i Glashuset, tirsdage 12,30-15,00. Se også boligselskabets hjemmeside [www.ishjboligselskab.dk](http://www.ishjboligselskab.dk)**

2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde

**Referat: Formand for selskabet Maria oplyste, at hverken Organisationsbestyrelsen eller driftskontoret arbejder via Facebook, og derfor svares der ikke via FB. Det er op til den enkelte beboer om de vil deltage i diverse debatter/opslag.**

**På selskabets hjemmeside [www.ishjboligselskab.dk](http://www.ishjboligselskab.dk) kan man følge informationer til beboerne. Selskabet vil gerne værne om miljøet og ikke printe så meget papir. Så hold øje med hjemmesiden.**

**Maria orienterede om, at afdelingsbestyrelsen i årets løb har trukket sig, så indtil der er nogle frivillige som melder sig til valg af en ny afdelingsbestyrelse, vil det være Organisationsbestyrelsen, som varetager afdelingens daglige arbejde.**

**Kort orientering om cafesituationen, som har kørt på meget lavt niveau indtil man valgte at genansatte den tidligere vikar i en fast stilling. Nu kører cafeen med 40-60 gæster 2 x om ugen. sideløbende arbejdes der på en del Boligsociale arrangementer, så vi får mere gang i cafeen.**

**Der vil være 2 arrangementer hhv. den 13. september og den 17. september, men det vil der komme mere info omkring.**

**Poul-Erik havde en del spørgsmål og kommentarer til, hvordan der pludselig kunne komme så meget gang i cafeen nu i forhold til den forrige ansatte. Beretningen blev taget til efterretning.**

3. Fremlæggelse af regnskab for 01.01.2022 – 31.12.2022 til orientering.  
(Regnskab kan hentes på DABs hjemmeside [www.dabbolig.dk](http://www.dabbolig.dk) under Ishøj Boligselskab – Stenbjerggård – afdelingens dokumenter).  
Regnskab for cafeen vedlagt som bilag.

**Referat: Regnskabet viser et underskud på 648,020 kr. som vil blive fordelt over 3. år på konto 407. Underskuddet skyldes hovedsagelig prisstigninger delvis på el og varme på fællesarealerne.**

**Regnskabet blev taget til efterretning.**

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget perioden 01.01.2024 – 31.12.2024 (Bilag)

**Referat: Budgettet for 2024 blev godkendt med stort flertal, med en huslejstigning på 2,59% eller 841,00 kr. pr. kvm pr. år.**

5. Indkomne forslag – Organisationsbestyrelsen har følgende forslag;

1. Forslag om fornyelse af YouSee aftale. Konsulent fra YouSee kommer og orienterer om ny aftale ved starten af mødet.

Afdeling Stenbjerggårds aftale med YouSee om levering af digital grundpakke, mellempakke, fuldpakke, bredbånd eller ingen programforsyning er ved at udløbe. Aftalen indgået pr. 1. januar 2018 løber i 48 måneder og kan herefter opsiges af begge parter med 12 måneders opsigelse. Dette betyder, at aftalen nu kan opsiges med 12 måneders varsel.

YouSee ønsker i denne forbindelse at indgå en fornyet aftale med Stenbjerggård. På afdelingsmødet vil en repræsentant for YouSee deltage på mødet og gennemgå den nye aftale samt priser, hvorefter der kan stilles spørgsmål til aftalen.

Det indstilles til afdelingsmødet at godkende ny aftale med YouSee.

**Referat: der var flertal for at vi fortsætter med YouSee og indgår fornyet aftale med YouSee.**

2. Forslag om husbestyrer til Glashuset

Historik: Ved udgangen af 2021 udtrådte Stenbjerggård af Helhedsplanen. Dermed blev den boligsociale medarbejder/husbestyrer og stillingen nedlagt. Udgiften til medarbejderen var i budgettet for 2022 budgetteret med kr. 568.000 kr. hvoraf andelen til husbestyrer stillingen var 25 timer svarende til ca. 384.000 kr. Afdelingsmødet godkendte i februar 2022, at stillingen som cafemedarbejder blev genbesat, men der blev ikke taget stilling til en husbestyrer.

Udlejning af Glashusets selskabslokaler: I forbindelse med benyttelse af Glashuset til helhedsplanen har der ikke været nævneværdige udlejninger og indtægter til Stenbjerggård. Senest i 2022 regnskabet under konto 118.300 er registreret indtægter for knap 8.000 kr.

Imidlertid har der indtil august 2023 været indtægter på udlejning af lokaler for 56.000 kr. og lokalerne er fortsat pænt booket for resten af året.

Rengøring af Glashuset; Der bruges en del udgifter på rengøring af cafeområdet, som skal gøres dagligt samt rengøring efter udlejninger. Endelig er der rengøring af driftskontor og frokostkoststue (som dog fordeles med øvrige afdelinger).

Status; Ændringen i brugen af Glashuset kræver vedligeholdelse og løbende opdatering af hus og inventar samt en yderligere indsats i forhold til styring af udlejningslokalerne.

Derved håber bestyrelsen at få fuld udnyttelse af Glashuset til glæde for beboerne.

Forslag Bestyrelsen foreslår derfor, at det er tid til igen at ansætte en husbestyrer på 30 timer ugentligt. Husbestyreren skal være ansvarlig for den daglige drift af glashuset herunder

- bestilling af diverse til vedligeholdelse af lokaler og hus
- administrere udlejning, nøgler, optælling mv. i samarbejde med driftskontoret
- stå for rengøringen dagligt i cafeområdet, udlejningslokaler samt driftskontoret
- Afløsning i cafeen ved ferie og sygdom

Økonomi; Ved ansættelse af en husbestyrer med 30 timer/uge budgetteres med 300.000 kr. årligt. Imidlertid vurderes en besparelse på rengøring på ca. 190.000 kr. årligt. Der udover vil der blive fordelt for ca. 16.000 kr. via fordelingsnøgle til øvrige afdelinger for rengøring af driftskontor.

Dette betyder en merudgift for afdeling Stenbjerggård på 94.000 kr., hvilket betyder en stigning i budgettet for 2024 på konto 136 (ekstraordinære udgifter) med 94.000 kr. eller 0,42 % (4 kr. pr. kvm. pr. år).

Det indstilles til afdelingsmødet at godkende ansættelse af Husbestyrer til Glashuset med dertil hørende huslejestigning.

**Referat: Forslaget om ansættelse af husbestyrer indebærer en stigning på budgettet med 94.000 kr., hvilket betyder en stigning på budgettet for 2024 med 94.000 kr. eller 0,42% (4 kr. pr. kvm. pr. år. Forslaget blev vedtaget med flertal. Dette betyder en samlet huslejestigning på 3,01 % eller 845 kr. pr. år. pr. kvm.**

### 3. Forslag om grønt projekt i boliggeden

Afdelingsmødet i Stenbjerggården har tidligere godkendt 500.000 kr. i indeværende budget for 2023 til opstart på grøn helhedsplan.

Den tidligere afdelingsbestyrelse opstartede et test projekt med plantning af græs på grus ved flagstangen. Der er ligeledes testet bed-kanter, for at bedene kan holdes og græsset slås. Der er indtil videre brugt ca. 100.000 kr. til prøveprojektet. Der er endnu ikke indkøbt nyt jord til arealerne. Der orienteres nærmere på mødet.

Organisationsbestyrelsen ønsker beboernes holdning til testområdet. Skal man gå videre med denne løsning.

Organisationsbestyrelsen foreslår, at man sætter dette arbejde i bero og indtænker affaldsløsningen i det grønne projekt.

En del af de afsatte midler foreslås benyttet til andre formål. Se nedennævnte to forslag. Det indstilles til afdelingsmødet at det videre arbejde med de grønne arealer stoppes, og afventer en samlet plan.

**Referat: Der var en del dialog om projektet, da det var den afgående afdelingsbestyrelse som igangsatte et prøveprojekt.**

**27 stemte for at projektet stilles i bero**

**13. stemte imod.**

**Grøn plan stilles hermed i bero, indtil ny plan er godkendt.**

4. Forslag om rådgiver til ny affaldsløsning

I boliggeden er belægningen skadet af store affaldsbiler, og der bruges rigtig mange funktionærtimer med den nuværende ordning.

Det foreslås derfor, at der kan bruges 100.000 kr. af det nuværende budget for den grønne plan til en rådgiver, som kan indtænke ny affaldsløsning, hvor der både tages hensyn til beboere, grønne områder samt funktionærernes arbejdstimer.

Økonomi: Det foreslås at beløbet tages af afdelingens henlæggelser på konto 303 (projekter). Kommer der senere et egentligt nyt projekt for affaldshåndtering, vil rådgiver honorar indgå i projektsagen. Forslaget ikke få en huslejekonsekvens, da midlerne allerede er afsatte.

Det indstilles til afdelingsmødet at godkende 100.000 kr. til rådgiver rapport om affaldsløsning.

**Referat: Forslaget blev nedstemt, da et stort flertal stemte imod.**

5. Forslag om brandberegningssrapport

Ishøj Kommune har krævet alle skure nedtaget, idet der ikke er søgt byggetilladelse. Endvidere ønsker Kommunen ikke at give en byggetilladelse til nuværende skure. Kommunen kræver en brandberegning for hele Stenbjerggårds matrikel, som skal ligge til grund for eventuelle fremtidige ansøgninger.

Der er derfor indhentet et estimeret tilbud på en brandberegning, som indeholder følgende;

- Gennemgang af eksisterende lovlige forhold
- Kontakt med kommunen, afklaring af omfanget af branddegørelse eller som informeret 'brand beregning',
- Udførelse af tegninger for matriklen, som grundlag for brand beregningen.
- Brandberegning og rapport af certificeret brandrådgiver

Ovennævnte vurderes til en omkostning på ca. 100.000 kr. inklusive moms.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at sige, at beregningens resultat bliver at det er muligt at opføre skure i haven fremadrettet. Det vil sige, at resultat kan blive, at man ikke lovligt kan opføre småbygninger i haverne ifølge den gældende lovgivning.

Såfremt beregningen viser at det er muligt at placere skure i haverne, så vil der skulle efterfølgende udarbejdes et projekt materiale af en rådgiver, som skal ligge til grund for alle småbygninger i hele bebyggelsen – og som skal godkendes af Kommunen.

Kommunen vil stadig skulle ansøges hver gang en beboer vil opføre en ny småbygning for at bygningen kan få en byggetilladelse samt at der kan blive lavet en efterfølgende kontrol om korrekt opført bygning.

Økonomi: ved omkostning på rapport på 100.000 kr. foreslås det at benytte en del af de allerede afsatte midler til grønne områder. Ved denne løsning vil forslaget ikke udgøre en huslejekonsekvens.

Det indstilles til afdelingsmødet at beslutte udførelse af rapport samt huslejekonsekvens for udgiften.

**Referat: Afdelingsmødet godkendte med stort flertal at få udarbejdet en brandberegningssrapport under forudsætning af, at de 100.000 kr. kan**

**findes i henlæggelserne og IKKE tages af midlerne der er henlagt til grønt projekt.**

**Efterskrift: Økonomikonsulent i DAB oplyser, at det godt kan lade sig gøre at tage de 100.000 kr. fra afdelingens henlæggelser til projektet.**

6. Forslag om ny køkkenpulje – etape 9

Projektet indebærer:

Afdelingens kommende og nuværende beboere tilbydes at modernisere køkken for op til 70.000 kr. inklusive moms, tilpasset lejemålets størrelse. Hårde hvidevarer er ikke en del af køkkenmoderniseringsprojektet og kan derfor ikke indgå i finansieringen. Afdelingens nuværende hybler, som løbende omdannes til 1 værelses lejemål er ligeledes omfattet af dette køkkenprojekt.

Projektet omfatter:

Etaper omfatter 30 moderniseringer à maksimalt 70.000 kr. inklusiv moms.

Hvem kan deltage:

Ordringen er et tilbud til samtlige nuværende beboere. Ordningen anvendes også i forbindelse med indflytning i lejemål, hvor gamle køkkener skal udskiftes eller hybler omdannes til 1 værelses lejemål.

Hvordan tilmeldes man ordningen?

Der udsendes orientering til beboerne, når ordningen er endeligt godkendt i boligselskabet og hos kommunen. Tilmelding sker herefter på ejendomskontoret efter først-til-mølle-princippet.

Hvordan beregnes huslejetillægget?

Det månedlige lejetillæg beregnes som 1/120 af følgende omkostninger:

- A. Udgifter til håndværkere og materialer (max. kr. 70.000 inkl. moms)
- B. Honorar til DAB på 2,5 % plus moms af A (=3,125 %)
- C. Finansieringsomkostninger (forrentning af A+B).

Ved udnyttelse af den maksimale beløbsramme på 70.000 kr. udgør det månedlige lejetillæg kr. 698,- i 10 år. Projektet finansieres ved lån i egne midler over 10 år. Regnestykket ser du som følger:

Godkendte omkostninger	kr 70.000,00
DAB-honorar	kr 2.187,50
Evt. tilskud fra afdelingen	kr 0,00
Samlet beløb til finansiering	kr 72.187,50
Rente i pct.	3,00%
Løbetid i måneder	120
Finansieringsomkostninger	kr 11.458,25
Lejers moderniseringsomkostninger	kr 83.645,75
Månedligt lejetillæg	kr 698

Hvordan fungerer lejetillægget?

Lejetillægget er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet og vil normalt berettige til regulering af boligstøtte. Ved eventuel fraflytning i lejetillæggets løbetid vil den efterfølgende beboer skulle betale lejetillæg indtil dette bortfalder.

Lejetillægget er ikke et lån. Der kan derfor ikke fratrækkes renteudgifter på selvangivelsen, og der kan ikke ske "indfrielse af restgælden" indenfor lejetillæggets løbetid.

Afdelingens finansiering af projektet:

Afdelingens maksimale finansieringsbehov ved 30 projekter à kr. 70.000 udgør kr. 2.165.625,- inklusive honorar til DAB. Projektet finansieres lån i egne midler over 10 år. Projektet/lånet vil ikke påvirke huslejen for de beboere, som ikke deltager i ordningen.

Projektets godkendelse:

Projektet skal godkendes på afdelingsmødet, efterfølgende i boligselskabets bestyrelse og i kommunen før det kan igangsættes.

Ordningens opstartstidspunkt:

Når endelig godkendelse foreligger fra Ishøj Kommune vil beboerne blive orienteret skriftligt. Tilmelding sker herefter på ejendomskontoret.

Det indstilles til afdelingsmødet at godkende den nye køkkenpulje 9, på 30 moderniseringer af maksimalt 70.000 kr.

Projektet finansieres ved lån i egne midler over 10 år. Udnyttes den maksimale beløbsramme, vil det give et månedligt lejetillæg på 698 kr.

**Referat: forslaget om ny køkkenpulje blev godkendt. Man afventer nu godkendelse ved hhv. selskabet samt Kommunen. Derefter skal puljen i udbud, så der kan findes den bedste pris. Beboerne orienteres nærmere, når projektet er klart.**

7. Forslag om hjertestarter

Afdeling Stenbjerggård har et hjertestarter etableret ved Glashuset. Denne skal dog opdateres og dette arbejde er bestilt. Endvidere er det muligt at benytte en hjertestarter ved Østergården 26, som AAB har ansvaret for.

Bestyrelsen foreslår, at der etableres endnu en hjertestarter ved det gamle driftskontor Østergården 7, så det meste af afdelingen er dækket ind. Afdelingsbestyrelsen i Søvej Huse ønsker ligeledes hjertestarter opsat og vil medtage forslaget på sit afdelingsmøde, således at de kan betale 50 % af omkostningerne.

Prisen for en hjertestarter med skab samt opsætning beløber sig til ca. 30.000 kr., og der udover kommer en serviceaftale. Det betyder ca. 15.000 kr. til afdeling Stenbjerggård, såfremt Søvej Huse ligeledes godkender forslaget. Økonomi: Denne omkostning har ingen betydning på budgettet og kan tages af diverse omkostninger konto 115 i indeværende år.

Driftschef vil forinden forsøge om det er muligt at søge om midler til gratis opsætning af en hjertestarter i boligafdelingen.

Det indstilles til afdelingsmødet at godkende indkøb af ny hjertestarter samt finansieringen af indkøbet.

**Referat: Forslaget blev godkendt samt økonomien for samme.**

**Forslaget er endvidere godkendt af afdeling Søvej Huse på deres afdelingsmøde.**

8. Forslag fra Bente Bruun om loppemarked

Navn Bente Bruun

Jeg stiller et forslag til vores afdelingsmøde den 31.8.2023.

Besked: Kunne godt tænke mig, at vi fik et loppemarked i glashuset sidste eller første søndag i mdr. og hvis det kommer til, at køre måske en weekend.

**Referat: Forslaget om loppemarked i Glashuset sidste eller første søndag måneden blev godkendt – dog først i samarbejde med en ny afdelingsbestyrelse. Huset kan bl.a. være udlejet mv.**

9. Forslag fra Helle Blixenkronen om et havemøde

Forslag om havemøde, hvor beboerne bliver hørt ang. de tiltag der er taget ved deres haver.

**Referat: Der blev henvist til at afvente brandberegnerens rapport, men Helle påpegede, at man godt kan holde et have møde før samt et efter. Det blev godkendt og i samarbejde med den nye afdelingsbestyrelse.**

10. Forslag fra Helle Blixenkronen om fremtidig ansættelsesprocedure til cafe

Fremtidig ansættelsesprocedure til cafeen.

**Referat: Helle trak forslaget, idet hun havde fået svar på sine spørgsmål på selve mødet.**

11. Forslag fra Helle Blixenkronen om brug af mikrofon til afdelingsmøder

**Referat: Forslaget frafaldt, da man benyttede mikrofoner ved mødet.**

6. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen for 2 år.

**Referat: Ingen ønskede at stille op som formand.**

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

Valg af 2 medlemmer for 2 år samt valg af 2 medlemmer for 1 år

**Referat: Ingen ønskede at stille op til bestyrelsen**

**Formand Maria oplyste, at Organisationsbestyrelsen så er nødsaget til at varetage afdelingsbestyrelsesarbejdet indtil ny afdelingsbestyrelse er fundet.**

**Det blev aftalt at hvis bare 1 beboer ønsker at melde sig som medlem til en afdelingsbestyrelse, så vil der blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde.**

8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

**Referat: Ingen ønskede at stille op som suppleant.**

9. Valg af repræsentantskabsmedlemmer  
Flemming Borresen og Anne-Grethe Madsen er på valg for 1 år.

Afdelingen har i henhold til vedtægterne §5 ret til at vælge 5 repræsentanter. Afdelingsmødet har den 7. september 2021 besluttet at afdelingsmødet vælger 2 repræsentanter fra afdelingsmødet og 3 repræsentanter vælges blandt afdelingsbestyrelsen.

**Referat: Flemming Borresen ønskede ikke genvalg.  
Anne-Grethe Madsen samt Peter Rasmussen stillede op og blev valgt som repræsentantskabsmedlem for 1 år.**

10. Eventuelt

**Referat: ingen kommentarer.**

**Dirigent**

/

**formand**

---