

Ishøj Boligselskab afd. 5401, Stenbjerggård

Afdelingsbestyrelsens årsberetning

september 2021 til august 2022

Kære beboere i Stenbjerggård

Vi har delt denne beretning op i punkter og har skrevet kort om hvert punkt.

Som sædvanlig kan man selvfølgelig stille uddybende spørgsmål til beretningen som vi forudsætter at alle har læst.

Beslutninger truffet ved afdelingsmødet d. 7. september 2021 og ved det ekstraordinære afdelingsmøde d. 15. februar 2022 kan ses på hjemmesiden.

REGNSKAB 2021

Hent eventuelt regnskab på DAB's hjemmeside eller bed om et udskrevet regnskab på driftskontoret.

DE 6 MIO. KR.

Der er to gældsposter (lån) i Glashuset: en på 7.312.539 kr. og en på 512.859 kr. På disse to 30-årige lån betaler vi hhv. 227.657 kr. og 15.513 kr. om året i afdrag.

Afdelingen havde i sin tid opsparet og henlagt 6 mio. kr. til udvidelse af Glashuset, men valgte alligevel at låne alle pengene til udvidelsen, og derfor står de opsparede 6 mio. kr. stadig på en særlig konto.

Ifølge Ishøj Boligselskabs revisor skal de 6 mio. kr. bruges enten til afbetaling på lånene i Glashuset, eller også skal de udbetales til beboerne. Da afdelingsbestyrelsen mener det vil være totalt uoverskueligt at udbetale pengene til beboerne – lånet er vist fra 2017, hvem boede her dengang og hvordan skal pengene fordeles? – er det vores holdning at de skal afbetales på gælden – hvilket jo også vil komme beboerne til gode!

KØKKENREVISIONEN

For 23 køkkener opsat inden for de sidste 2 år (2020 og 2021) er tilbagebetaling endnu ikke påbegyndt, og der er derfor et udestående på ca. 700.000 kr. Da et tillæg for nyt køkken på huslejekvitteringen skal varsles 3 måneder forud for betalingen, og da man ikke kan kræve betaling bagud, medfører de to års manglende indbetalinger en tabt indtægt på ca. 140.000 kr. Dette tab må tilskrives at Domea ikke har haft styr på tingene!

HAYERNE

I maj blev det meddelt at Ishøj kommune med brandinspektøren havde tilset bygningerne med henblik på lovliggørelse, og i midt juni modtog afdelingens have-lejere et påbud om nedtagning af diverse bygninger.

Bestyrelsen ved at mange af jer er blevet frustrerede over dette påbud.

OVERVÅGNING

Sidste år bevilgede afdelingsmødet 70.000 kr. til udvidelse af overvågningssystemet. Disse penge er endnu ikke brugt og derfor overført til budget 2023.

Sagen ligger hos DAB, og bestyrelsen venter spændt på at der sker noget.

KLOAKSYSTEMET

Østergården 1-7 har gennem mange år været plaget af oversvømmelser og indtrængen af kloakvand, og derfor iværksatte driftslederen tidligere på året en fotografering af kloakrørene da vi deler rør med både AAB afdeling 55 og Ishøj Bycenter. Samlingsstedet er mellem nr. 2 og nr. 4, og derfor har driften foretaget en mindre renovering, og man forventer at dette vil medføre en besparelse og en forbedring for denne boligblok.

Nu mangler vi blot at toiletterne i kældrene bliver lukket eller nedtaget.

FORBRUGSREGNSKABET 2021

Blev for første gang i 10 år ganske positivt for vores afdeling.

Vi har bl.a. haft udfordringer med centralvarmestyringen, og derfor blev der foretaget en lokal installation så vi sammen med naboafdelingen har fået CTS styring. Det betyder at vi ikke længere automatisk kører 90 grader, men at vi reguleres efter udetemperaturen.

SAMARBEJDE

Bestyrelsen har haft nogle udfordringer i det indbyrdes samarbejde hvilket har vanskeliggjort arbejdet. Og derfor har der siden 11. august kun været 3 medlemmer i afdelingsbestyrelsen.

LADESTANDERE

Status på ladestandere er at vi stadig afventer svar fra DAB om det videre forløb. DAB skal undersøge om det kan blive et samlet projekt for alle fire afdelinger.

Udgangspunktet for opsætning af ladestandere er at opsætningen bliver gratis.

PERSONALE

Afdelingsbestyrelsen har intet med dette at gøre. Det er udelukkende DAB og OB.

På det ekstraordinære afdelingsmøde i februar i år tog de fremmødte til efterretning at Organisationsbestyrelsen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen havde besluttet at ansætte en administrativ medarbejder med boligsociale kompetencer – en medarbejder der først og fremmest skal supportere driften, OB og afdelingsbestyrelsen, men også støtte op om arrangementer i Glashuset og påtage sig boligsociale opgaver.

AFFALDSSORTERING

Affaldssortering er ikke så udbredt som mange tror, og vi var faktisk en af de første boligafdelinger i Ishøj der begyndte at sortere.

Sorteringssystemet bliver løbende udbygget, og vi ved allerede nu at der kommer to nye fraktioner ('Mad- & drikkekartoner' og 'Tekstiler') til i løbet af 2023 hvilket vil sige at vi kommer op på 10 fraktioner i alt.

Der har været ekstraudgifter til tømning af beholdere på ca. 110.000 kr. fordi nogle opgange bruger beholderne forkert eller overfylder dem.

REGLEMENTER

Alle 4 reglementer er revideret og opdateret – og er til afstemning i dag.

CAFEEN OG GLASHUSET

Ved afdelingsmødet i februar blev I orienteret om Junes sygdommelding. Vi har desværre ingen status for hendes tilbagevenden, men vi er blevet oplyst om at hun fortsat går i behandling.

Vi har fået en vikar, kokken Tina, og vi kan meddele at hun fortsætter året ud.

For nylig har Tina åbnet onsdag aften hvilket ser ud til at blive en succes.

Der er lidt prisændringer, men allerede nu ses en god økonomi selv om det stadig er svært at belyse da caféen aldrig tidligere har haft et regnskab.

Madsalg m.v. dækker rigeligt det der købes ind for, men ikke Tinas løn.

Bestyrelsen har arbejdet på et årshjul for Glashuset, men dette arbejde er ikke færdiggjort.

Siden sidste afdelingsmøde har der været afholdt 4 arrangementer i Glashuset: en julefest, en fastelavnsfest, en påskefrokost og et middagsarrangement Sankt Hans aften. Alle 4 arrangementer havde pænt fremmøde.

Bestyrelsen vil foreslå at man afsætter midler til indkøb af nye betræk eller nye møbler for at opretholde den ønskede standard.

Hjemmesiden indeholder praktiske oplysninger om udlejning, regler herfor og de priser som blev godkendt i februar 2022.

DE GRØNNE OMRÅDER

Der er kommet et oplæg fra landskabsarkitekten der koster 6 mio. kr. at gennemføre – og det er penge vi ikke har. Men vi har afsat 500.000 kr. i budget 2023 for at komme i gang med forbedringen af de grønne områder.

UDSKIFTNING AF MÅLERE

Langt om længe er vi kommet igennem udskiftningen af malere til Brunatas.

BESTYRELSESHUSET

Vi har fået et bestyrelseshus hvor udgiften deles af brugerne.

BRIKSYSTEMET

Ejendomskontoret skifter alle batterier hvert år, og så håber man at undgå problemer med at dørene ikke kan åbnes udefra.

E-SYN

Elektronisk syn går i gang den 15. januar 2023.

AFDELINGSBESTYRELSENS INFORMATION TIL BEBOERNE

Dagsordenen bliver lagt op på hjemmesiden 5 dage før bestyrelsesmødet, og referatet bliver lagt op så hurtigt som muligt efter mødet.

Disse 2 ting er beboernes primære kilder til løbende information om afdelingsbestyrelsens arbejde, mens denne beretning er en opsummering af årets arbejde i bestyrelsen.

Enhver beboer kan senest 7 dage før et bestyrelsesmøde via afdelingens kontaktformular

indsende emner vedkommende ønsker behandlet på mødet. (De 7 dage skyldes at emnet skal med på dagsordenen for mødet).

Bestyrelsen har forsøgt at udarbejde et nyhedsbrev, men er blevet overhalet indenom af ejendomskontoret. Bestyrelsen har forsøgt at etablere et samarbejde med ejendomskontoret og andre relevante instanser – men dette er ikke lykkedes endnu!

TILFREDSHEDSUNDERSØGELSEN

Afdelingsbestyrelsen har intet med denne undersøgelses at gøre!

Afslutningsvis ønsker bestyrelsen at takke alle tidligere bestyrelsesmedlemmer for den indsats som er lagt i bestyrelsesarbejdet igennem året.

Vi ønsker at takke DAB for støtten og samarbejdet igennem året, og vil i den forbindelse gerne anerkende deres indsats i forbindelse med overdragelsen fra tidligere administrator – som langt fra har været optimal.

Ligeledes ønsker vi at takke driftskontoret for deres arbejdsindsats igennem året som efter vores overbevisning har været besværliggjort af den noget ustabile personalesituation.

Vi håber at den nye personalesituation, vil kunne skabe den fornødne arbejdsro og give mere optimale betingelser.

Vi takker for tilliden fra beboerne som har valgt os til opgaven, og håber at give stafetten videre til en ny samarbejdsvillig og engageret bestyrelse.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen Stenbjerggård