

Stenbjerggård Boligselskab – afd. 27/51. - Vejleåparken

Afdelingsbestyrelsens beretning for perioden 22. juni 2016– 14. juni 2017

Så gik der endnu et år, og det er atter tid til vores årlige afdelingsmøde i Stenbjerggård. Bestyrelsen arbejder stadig utroligt godt sammen. Vi har fortsat med at dele de forskellige opgaver, der er i bestyrelsesregi imellem os, således at vi bruger de styrker vi har helt optimalt. Det har vist sig at fungere helt eminent.

Vi har i 2017 en jubilar i bestyrelsen. Bent Jensing har været i bestyrelsen i 40 år.

Vi har gennemført en udvidelse af glashuset, ud mod parkeringspladsen. Dette har åbnet en ny mulighed for, at flere beboere kan bruge huset samtidigt. Det er sådan i dag, at det kun er beboere, der må leje vores beboerhus til fester. Tidligere havde vi åbnet op for, at folk udefra kunne leje huset. Det viste sig dog at ingen af vores beboere kunne leje selskabslokaler i andre boligselskaber, derfor så vi heller ingen grund til at vi skulle gøre det.

Bestyrelsen ser gerne, mange flere beboere gør brug af vores fantastiske Beboerhus (Glashuset). Der er rigtig gode muligheder for at lave forskellige sociale arrangementer. Bestyrelsen opfordrer interesserede beboere til at henvende sig til Fatiha. - og kom meget gerne med ideer som de øvrige beboere også kan have glæde af.

En gruppe af ildsjæle startede for en del år siden en genbrugsgruppe op. Flere og flere har fået øjnene op for, at mange genbrugsting kan bruges af andre beboere. Gruppen har selv besluttet hvordan genbrugsgården kører, det kunne dog være godt, hvis flere beboere rent faktisk også gerne brugte den. Gruppen kunne dog godt tænke sig et par hjælpere mere - så hvis du har lyst til at være med, så kom ned i trådgården i deres åbningstider og tag en snak med gutterne.

Samarbejde med Søvejhuse afd. 27/03 og Kirkehaven 27/04

Søvejhuse afdeling 27/03 og vores afdeling 27/51 har haft et godt samarbejde. Vi har en del fælles interesser, såsom vaskeri, fælles grønne områder, ejendoms kontor, affaldshåndtering m.m. Alt bliver fordelt ud fra en fordelingsnøgle, som er udregnet efter beboede kvadratmeter. I Kirkehaven flyttede beboerne ind i deres nye lejligheder den 15. februar 2017. Kirkehaven er en selvstændig afdeling primært for seniorer 55+. Dette har medført at ejendomskontoret har måttet yde ekstraordinær assistance til folk, der f.eks. ikke kunne finde ud af at få den nye mekanik, herunder gulvvarme mm., til at fungere. Kirkehaven er nu også med i fællesskabet og betaler via en fordelingsnøgle, som er udregnet efter beboede kvadratmeter. En del af de problemer der har været i Kirkehaven, har kostet en del tid for vores gårdmænd. De er derfor kommet lidt bagud i vores afdeling, selvom der er kommet en fuldtidsansat mere på kontoret. Vi er glade for Rene, der er ansat som gartner på fuld tid. Det, det er bagud med, er nu ved at blive indhentet og det kan ses i boliggangen.

Samarbejde med AAB

Vores samarbejde med vores nabo-boligselskab AAB, fungerer på en lidt anderledes måde end tidligere, hvor vi lavede alle arrangementer sammen. Vi har dog besluttet, at vi selv fremover afholder vores årlige juletræsfest og fastelavn. Vi har en helhedsplan sammen med AAB og kommunen, som udløber i efteråret 2017. Helhedsplanens projektchef, Lasse, har udarbejdet en ny ansøgning til Landsbyggefonden. Der har været en del fokus på helhedsplanen. Dette har også været i medierne, med et utroligt positivt udfald. Alle disse aktiviteter, der ligger i helhedsplanen udføres af ansatte i vores hus. Det det samme gælder Fatiha og den jobfunktion, som hun har i vores hus.

I vores lille boligselskab, er vi så heldige at have en del klubaktivitet. I nr. 8 er der kommet en Dukkehusklub. Rejseklubben har til huse i Østergården 10, i nr. 12, er der en Kreativ Kort og Hobby Klub og i nr. 1, er der en Togklub. Alle ligger i kældrene. Der kan være venteliste på medlemstilgang. Er du interesseret, kan du gå ind på vores hjemmeside: www.ishojboligselskab.dk, hvor kan man se hvem, der er kontaktperson for de enkelte klubber.

Samarbejde med Domea og Ejendomskontoret.

Domea er vores daglige administrator. Det går godt i det daglige. Tom Frandsen, som er vores daglige Driftschef, har vi et godt samarbejde med. Tom er meget omhyggelig med de opgaver han skal løse og det er en lettelse for os i bestyrelsen, at vi også har tillid til det arbejde der bliver udført. Vi har et virkeligt godt samarbejde med ejendomskontoret. Flemming, Bo, Carsten og Dennis samt vores nye gartner Rene, de er blevet et godt team som vi med rette kan sige, arbejder utroligt godt sammen. Men vi vil dog alligevel lige gøre opmærksom på, at det er Domea der står for det overordnede ansvar omkring ejendomskontorets drift og ansættelser. Bestyrelsen har personalemøder med kontorets ansatte ca. hver 3. måned og det betyder, at vi er kommet tæt på vores gårdmænds tanker og ønsker for vores boligselskab, hvilket er til stor glæde for alle parter i det daglige arbejde.

Beboerblad/nyhedsbreve

Nyheder bliver slået op på vores hjemmeside: www.ishojboligselskab.dk. Man er også velkommen til at indsende billeder, dele historier, nyheder mv. Dette kan gøres via mail: isbo@ishoejby.dk.

Udlejningssituationen

Vi har stort set ingen tomme lejligheder. Dette skyldes at kommunen har 100% anvisningsret. Det er dog den interne venteliste, der udlejes til først. Kommunen har altid 25% af samtlige lejligheder, som de råder over, inden den går til den interne venteliste. Kort sagt, kan man sige, at 1., 2., og 3. lejlighed går til den interne venteliste, og den 4. lejlighed går til kommunen. Det betyder at stuelejligheder, der ofte er stor efterspørgsel på, kan gå til kommunen, uanset hvad nummer man står på ventelisten

Der har i årets løb været en del fraflytninger. Ud af 248 familieboliger, er 19 genudlejet - det giver en fraflytningsprocent på 7,9 %. Det giver en gennemsnitlig bo-periode på 6,74 år.

Ud af 87 ungdomsboliger er 15 genudlejet - det giver en fraflytningsprocent på 17,3 %. Det giver en gennemsnitlig bo-periode på 1,07 år.

Domea står for den interne venteliste. Dette administreres altid gennem Domea. Ishøj Kommune står for al øvrig udlejning. Alle der bor i vores afdeling, kan blive skrevet op på den interne opnoteringsliste, såfremt man måtte ønske en større eller mindre lejlighed. Dette kan ske efter en bo-periode på ½ år. Det koster et opnoterings gebyr. Der skal dog altid betales et nyt indskud.

Vi har i de sidste år fået rigtig mange nye beboere. Til jer, vil vi i bestyrelsen gerne sige velkommen. Vi håber at I bliver glade for at bo i vores lille Boligselskab. Skulle det ske, at Du/I er i tvivl om noget, er alle selvfølgelig velkommen til at kontakte en af os fra afdelingsbestyrelsen.

Varme/vand

Vores samarbejdspartner som står for vores vand/varme regnskab, hedder Techem. Det har været et godt år for næsten alle beboere, idet vi kan se at det er stort set alle, der har fået penge tilbage. Det lønner sig at spare på vand/varme. Hvis I kigger på enhederne, vil man kunne se at det er blevet billigere. Dette skyldes at vores boilerum bliver lukket helt ned i sommerperioden. Det kan betyde at der et par dage i perioden, kan være lidt koldt i lejlighederne. Men kigger man på besparelsen, kan vi nok være enige om, at der kan tages en trøje på, på de dage.

Ishøj Varmeforsyning udviste et overskud på varmen i 2015. Dette fik vores Borgmester til at love alle en julegave, i form af en kontant afregning til beboerne i byens boligselskaber. De glemte dog at sende det til Domea, og derfor kunne der ikke ske en udbetaling inden jul. Da de så fremsendte det, fandt bestyrelsen ud af, at det ville koste en stor sum penge at få dem delt ud. Da Domea så skulle sende forbrugsregnskabet ud til beboerne her i maj, fik de et brev fra kommunen, hvor der stod at det var fra 2016. Derfor fratrak man pengene inden udbetaling, så fordelingstallet blev

mindre. Det var der mange, der ikke helt forstod. Det viste sig at kommunen havde skrevet, at pengene var fra 2016, hvor det i virkeligheden var fra 2015.

Affaldshåndtering/miljøstationer

Affaldsmængden bliver stadig større og større. Det giver stadig store problemer for vores gårdmænd i deres daglige virke. Der er stadig en del beboere, der ikke er klar over, at affaldet skal ned i containerne. Det er strengt forbudt at henstille affaldet ved siden af containerne eller uden for skurerne. Det tiltrækker rotter og lugter. Det er absolut heller ikke særligt hygiejnisk for vores gårdmænd, som skal rydde op.

Ligeledes betyder det øgede udgifter til vask af containere, hvis ikke affaldet er i helt lukkede poser. Et andet stort problem vi har, er at visse beboere ikke kan finde ud af at bære deres affald ned. Det bliver hensat i opgangen, til stor gene for de omkringliggende beboere, samt for trapperengøringen.

I det omfang gårdmændene har tid, vil der blive tjekket adresser i det affald, der er smidt forkert. I lyset af de store udgifter til fejkastet affald, vil ejendomskontoret i grove tilfælde opkræve kr. 350,00 hos synderen, hvor det uden nogen tvivl kan bevises, hvem synderen er.

Der er skralderum/trådgård til store ting på parkerings pladsen ved Østergården nr. 1 og nr. 21. Der bliver smidt alt for meget affald i miljøstationerne ved opgangen. Det er kun beregnet på husholdningsaffald og intet andet. Det tager så meget af vores gårdmænds tid, at fjerne udbrændte/defekte støvsugere, møbler, kæmpe papkasser og meget andet. - det er ikke rimeligt. Det skal stoppe nu.

Der er postkasser i alle indgangspartier. Igen her, har vi en stor gruppe af beboere som konsekvent bare smider post/reklamer i selve indgangspartiet, fordi man ikke gider tage det med op eller smide det i papircontaineren. "I kan ikke være det bekendt!" Her vil det igen, såfremt man kan identificeres, udløse en opkrævning. **Man kan på posthuset hente et mærkat hvor der står "nej tak til reklamer". Det koster ikke noget, men kan kun hentes personligt.**

Derfor: Husk at tømme postkassen regelmæssigt, for at få alt relevant post. Der er også en side, der hedder "nej tak til reklamer" på internettet, hvor man kan gå ind og afkrydse at man ikke ønsker at modtage reklamer.

Bestyrelsen håber, at alle beboere vil være med til at efterleve de regler, som nu engang er blevet besluttet. Det viser sig ofte, at mange problemer ofte løses med selvjustits, når det er i mindre nærområder problemerne opstår.

Vaskeri

Vaskeriet går stadig rigtig godt. Heldigvis finder flere og flere beboere vej til vaskeriet. Vaskebrik kan stadig afhentes på ejendomskontoret, i den almindelige åbningstid. Husk at bestille det i god tid. Søvejhus's beboere har selvfølgelig, på lige fod med Stenbjerggårds Boligselskabs beboere, ret til at bruge vaskeriets faciliteter.

For at spare på udgifterne til vaskeriet, besluttede ejendomskontoret for en del år siden, at når man flyttede ind, spurgte man den nye beboer om de ønskede et vaskebrik og bestilte den efterfølgende, hvis de ønskede det. I dag laver vi dem selv. Men brikken koster stadig penge. Denne metode sparer vaskeriet for en udgift på ca. kr.3.000,00 - 4.000,00 om året, til vaskebrikker, der aldrig blev brugt.

Et lille hjertesuk: Lad være at overfylde maskinerne, for man kan risikere at de går i stykker og at de standser inden tøjet er færdigt, til ærgrelse for én selv. 6 kg er 6 kg og så fremdeles, afhængigt af hvad maskinen kan tage. Husk at det vejer det dobbelte, når det er vådt.

Bestyrelsen vil endnu engang, meget gerne takke en beboer, som har meldt sig til at hjælpe med at holde vaskeriet pænt, både i hverdage og i weekender. Nu er der gået endnu et år, hvor du har lagt rigtig megen energi i at sørge for, at vores lille vaskeri altid fremstår pænt og rent, når det åbner om morgenen.

Tak skal du have. Det sparer både penge samt gårdmandstimer, og det er rart, at der er en der tænker på andre end sig selv.

Ejendomskontoret

Det kører godt for vores lille ejendoms kontor og det skyldes, at de gode funktionærer brænder for deres arbejde. Bestyrelsen hjælper hvor vi kan.

Efter der er kommet en ny mand mere på kontoret, har gårdmændene lige haft brug for at få omstruktureret deres dagligdag. Det vil helt sikkert lønne sig på længere sigt og vil også kunne ses på det arbejde, der bliver udført i boliggeden

Den nye struktur og arbejdsplan vil også gøre det muligt for ejendoms kontoret via regelmæssige tjek, selv at noterer sig kældrenes tilstand, pærer der er sprunget i boliggeden, opgange mv. samt at sætte ind, hvor der er et akut behov med mandskab, når de faste opgaver er løst.

Samtidig har der været tid til at tømme kældre samt skifte lamper og andet forefaldende arbejde. Der er ligeledes udført beboerservice og tømt storskrælderum samt storskræld som normalt.

I dag foregår alt via rekvisitioner til håndværkere. Desværre har vi rigtig mange gange erfaret, at håndværkerne ikke møder op som aftalt hos beboerne.

Der bliver lavet beboerservice fast hver tirsdag og torsdag. Medmindre det er noget, som absolut ikke kan vente. Dette gøres for at strukturere de ansattes dagligdag lidt bedre, og for at de øvrige opgaver også kan nå at blive lavet.

Ejendoms kontoret har åbent hver onsdag for personlig betjening, fra kl. 08.00 til 09.00 og igen fra 16.00 til 17.00. Telefonisk henvendelse foretages på 4354 7024, mandag, tirsdag, onsdag, torsdag og fredag mellem kl. 09.00 og 10.00 Der kan også altid skrives en mail til kontoret på

E-mail: 2751@ishoejby.dk. Skulle der ske noget uopsætteligt, er der altid mulighed for at ringe på vagttelefonen. I dagtimerne er nummeret: 40 54 23 06. Efter kl. 16.00 er nummeret: 31 20 82 42.

Ønskes det at leje et af vores 2 selskabslokaler, skal man henvende sig til ejendoms kontoret i åbningstiden om onsdagen. Der skal altid betales et depositum ved reservering. Besigtigelse af lokalerne kan ske efter nærmere aftale med glashuset i åbningstiden eller bestyrelsen om onsdagen, i bestyrelsens kontortid på ejendoms kontoret

Beboeraktiviteter

Første weekend i oktober vil der vanen tro, blive arrangeret en beboerfest i salen hos AAB, for alle beboere i Vejleåparken. Den bliver arrangeret af FU (Forretningsudvalget for klubber i Vejleåparken). Alle er velkommen. Der bliver serveret en tre-retters menu med efterfølgende kaffe/the. Der vil være levende musik. Der bliver virkelig kræset og lavet rigtigt hyggeligt i salen, med store flotte blomsterdekorationer, store runde 10 – 12 mands borde, en superflot bar med et meget stort udvalg i forskellige drinks, til meget favorable priser. Alt dette får man, for en billetpris på 150,00 kr. pr. person. Vi opfordrer til deltagelse i festen - se opslag i opgangen eller se i beboerbladet.

FU er også involveret i en stor del af vores andre beboeraktiviteter, nemlig juletræsfesten og fastelavnsfesten, som er en årlig tilbagevendende tradition. Disse arrangementer takker vi forretningsudvalget for, at de vil hjælpe os med at afholde.

Der har været afholdt flere gode aktiviteter i vores hyggelige beboerhus..

Tak til de beboere som hjælper med at holde vores flotte Beboerhus. Vi har fået rigtig mange brugere af vores hus. Der er forskellige støttegrupper og sundhedsplejersker, sangkor, håndarbejdsaftner, foredrag, formiddagsbanko, frokost, brunch og mange andre gode tiltag. Hold øje med opslag, der er helt sikkert noget for alle.

Den 20 maj stod hele Vejleåparken igen på den anden ende, da der blev afholdt en stor Kulturbrofestival.

Alle beboere er mere end velkommen, både i AAB's Beboerhus i Strandgården, hvor man kan købe frokost hver dag og i vores Beboerhus. Det er en rar måde at lære hinanden nærmere at kende på. Der er altid gratis kaffe og the i beboerhusene.

Vi har en daglig leder af Glashuset. Fatiha er til at træffe næsten alle hverdage i Glashuset. Har du en god idé til en aktivitet, er du velkommen til at henvende dig til Fatiha med den. Hun vil hjælpe med at få den realiseret, hvis det på nogen måde kan lade sig gøre. Vi har også fået en ansat mere i huset – Alex, som sammen med frivillige, sørger for at der er frokost 4 dage om ugen. Der er meget ofte også friskbagt kage med mere.

Vi har nu ansatte og en efterhånden stor gruppe af frivillige beboere, som vil lave forskellige aktiviteter i huset. Det er bestyrelsens ønske, at huset vil blive brugt af så mange beboere som muligt. Det er kun fantasien, der sætter grænserne. Café-delen er under fødevarestyrelsens regler, det vil sige, at det er et kontrolleret køkken og man skal have deltaget i et kursus samt have et uddannelsesbevis, før man kan bruge det. Det andet køkken kan bruges af alle, efter aftale med Fatiha.

Huset består af en Café-del, der ikke lejes ud til beboerne. Hvorimod de 2 dejlige selskabslokaler kan lejes af vores beboere i weekender. Pris pr lokale er 1.500 kr. + depositum på 1.000 kr. og 500 kr. for rengøring. Al henvendelse om booking skal ske til Ejendomskontoret.

Lejebetingelserne udleveres på ejendomskontoret i åbningstiden. Der kan reserveres et år forud på dagen, mod et depositum på 1.000 kr., som dog kan betales tilbage indtil 2 måneder før festens afholdelse. Det vil dog ikke være muligt at reservere begge sale på officielle dage for konfirmationer, da der skal være mulighed for at flere kan leje samtidigt.

(Såfremt der ikke er booket 2 måneder før festens afholdelse, vil man godt kunne leje begge lokaler. Bemærk; dette gælder kun de officielle konfirmationsdage i Ishøj).

Helhedsplan

Vi har stadig en velfungerende helhedsplan, i samarbejde med AAB. Sekretariatet ligger i Glashuset. Der er mange involverede samarbejdspartnere i helhedsplanen. f.eks. Ishøj bibliotek, kommunen, ungdomsskolen, samt en masse andre. Lasse er projektchef og tegner Helhedsplanen udadtil. den løber frem til 2017. Derfor skal vi på afdelingsmødet, tage stilling til om vi skal søge nye midler til en fortsat helhedsplan efter 2017. Mange beboere stiller spørgsmål om, hvorfor, det kun er visse projekter, der kan søges midler til. Det er helt ude af vores hænder, da det er landsbyggefonden, der udstikker rammerne for, hvad man kan søge penge til. Lasse kommer og fortæller om status på både den nye og gamle helhedsplan til vores afdelingsmøde.

Nabohjælp har været en kæmpe succes i de sidste år. Vejleåparken har været pilotprojekt for at få det op og stå. Der har været flere gode arrangementer, med nabohjælp som tema. vi opfordrer alle beboere, til at tilmelde sig på www.nabohjælp.dk. man kan sagtens nabohjælpe med personer, der ikke nødvendigvis bor i samme opgang som en selv.

Nabohjælp er et fænomen som mange gør, hver dag. Bestyrelsen har trådt et skridt videre, og har i samarbejde med politiet, Det kriminalpræventive Råd og helhedsplanen besluttet at det skal udbredes meget mere. der har været afholdt en del møder i Glashuset om emnet. Det er muligt at få hjælp til tilmelding i Glashuset. Det er vigtigt at vi alle sammen passer på vores boliger og boligområder.

Der er også uddannet adskillige brandkadetter via brandstationen i Taastrup. Mange unge har været glade for at få den mulighed og har lært en masse, der kan bruges i deres hverdag. I den røde varmecentral er der indrettet danse studie, hvor Urban Academy holder til. Det er en gruppe unge mennesker der har interesse i dans og musik. Det foregår i samarbejde med ungdomsskolen. Der har også været afholdt mindre koncerter.

Vi har i den eksisterende helhedsplan også haft en udsatte rådgiver, der har hjulpet alle vores beboere i Vejleåparken, som har været ramt af økonomiske problemer. Det har haft en god effekt, idet, der er færre, der er blevet sat ud af deres boliger i perioden.

Der blev i forbindelse med kontanthjælpsreformen oprettet folkekøkken i Vejleåparken. Det har betydet at beboere der er økonomisk hårdt ramt, har mulighed for at få et måltid mad til en overskuelig pris. max. 50 kr. for en familie. Det har været en kæmpe succes. Og kører på skift mellem de to beboerhuse.

Bestyrelsen håber der kommer en ny helhedsplan, der skal tages stilling til det på afdelingsmødet.

Generelt i ejendommene

Der har i årets løb været nogle enkelte problemer i nogle af vores hybler, men vha. dialog med kommunen, har vi oplevet en forbedring.

Vores hybler er tiltænkt studerende og ikke mindst som startbolig, for vores egne unge, som skal ud og prøve at bo alene, således at de har mulighed for at være i nærheden af deres forældre. Alle der bor i en hybel, kender i dag konsekvensen af, hvad der sker hvis der kommer for mange beboerklager ind til Domea. Lejemålet bliver ganske enkelt ikke fornyet. Perioden gælder for et år af gangen

Bestyrelsen arbejder lige nu på at få et lille køkken ind i hyblerne, således at der i fremtiden, vil kunne udbetales boligsikring, til dem med de meget små indtægter. Dette kræver dog, at der er et køkken. Renoveringen bliver uden udgifter for de øvrige lejere, da det bliver lagt oven i huslejen på hyblerne over en mangeårig periode. Præcis som når der renoveres/skiftes køkkener i familieboligerne.

Der har været færre klager i det forgangne år

De klager der har været, har været af en karakter som er skræmmende. Idet det bl.a. har været trusler. Næsten alle klager er dog i skrivende stund løst.

Dog skal der stadig tages hensyn til andre end en selv. Vi har stadig adskillige hunde, der ikke er i snor. Dette er et stort problem for de mennesker, der er bange for hunde. Vi har fået sat flere stativer op med høm-høm poser og en skraldespand nedenunder. Det er ikke tilladt, at hunden besørger i vores boligselskab. Der skal altid samles op af den der lufter hunden og det kan i yderste konsekvens koste hundetilladelsen.

Klageskema. Vi anbefaler at beboerne bruger dette, når der skal skrives klager over forhold i vores afdeling. Dette gælder for både støj- og husordensklager. Dette kan rekvireres via ejendomskontoret.

Opgangsmøder er en ny måde at snakke sammen på. Når man indkaldes til et sådan møde, er det vigtigt at man møder op, eller giver besked om, at man ikke kan komme. Er der store problemer i ens opgang så kontakt bestyrelsen - vi vil herefter tage initiativ til, at indkalde til et møde. Alle emner kan tages op. Det kan f.eks. være husordenssager, hundehold eller en beboer, som har svært ved at respektere et eller andet.

Brande har vi været forskånet for. Der har ikke været nogen uheldige situationer i vores boliger eller skure. Der har dog været enkelte knallert afbrændinger, men ikke noget der har givet bygningsskader. De seneste år har bestyrelsen været meget på vagt, og har taget alle mulige forholdsregler. Bestyrelsen har sammen med Helhedsplanen og en stor gruppe frivillige beboere været meget aktive omkring Nabohjælp. Vi opfordrer alle til at tilmelde sig på www.nabohjælp.dk. De tiltag vi tidligere har fået lavet for at forhindre brande, virker i det store hele. Det er vigtigt, at der ikke henstilles/opbevares knallerter eller brandfarlige væsker og lignende i kældergangene/kælderrummet. Vi foretrækker, at der bliver forebygget frem for repareret.

Bomme er desværre nødvendige for vores livs skyld

Vi gør alt, hvad vi kan for at stoppe knallertkørsel i boligggerne. Vi opfordrer beboere til at ringe til politiet, når I ser det og at angive til os, hvis I ved hvem de er.

Bestyrelsen opfordrer ligeledes beboerne til at lade være med at køre inde i boligggeren. Der udstedes bøder til alle uvedkommende biler i boligggeren.

Samtidig er det stadig muligt at få udstedt flyttekort. De ligner de almindelige gæstekort, men de udfyldes af ejendomskontoret og gælder kun for kørsel i boligggeren i en aftalt periode under flytning. Samtidig kan man mod depositum på 500,00 kr. låne en undernøgle til en aftalt bom, hvor al ind- og udkørsel skal foregå og nøglen passer således kun til denne bom. Afleveres nøglen ikke tilbage, er depositummet tabt og låsen bliver stillet om.

Vandskader. Vi har haft en del vandskader i årets løb.

Der har været en del stop i afløb. Dette skyldes stort set, at der bliver smidt engangs-vaskeklude, renseservietter og andre mærkelige ting i vores toiletter og da rørene er af cement, er de en smule ru indvendige og kan derfor fange disse ting, hvorefter at den ene ting fanger den næste og så er skaden sket. Det kloakken er beregnet til, er der ingen problemer med.

Vi har lige haft oversvømmelse i nr. 1 -7 og nr. 2 – 4, som skyldes stop oppe ved centeret. Nr. 2 til 4 har også haft stop under broen, som skyldtes skumklude og andet. Nr. 5 – 7 har haft stop der skyldtes, at man har stukket hul på en prop i Ågården / Vejlegården og ikke fulgt den til dørs - dermed stopper den et vilkårligt sted nede ved os. Vi har også oplevet, at der har været så meget fart på, at afløbene er blevet suget tomme, så der ikke har duftet særligt godt når beboerne kom fra f.eks. ferie.

Vi har ligeledes haft nogle oversvømmelser på badeværelserne i stueetagen som ligeledes skyldes klude og andet der bliver trukket ud i toilettet. Kloakfirmaet får dem på sin spiral, når de kommer og renser rørene. Det er ret ubehageligt for den det går ud over, at badeværelset pludseligt, svømmer i afføring og urin.

I opgang 14 til 16 og 22 til 26 samt 21 til 31, hvor der har været flest skader, er det desværre nede hos AAB fejlen ligger. De har tilsyneladende ikke lært at lade være med at hælde fedt i afløbene, og da vores kloak fra nr. 6 og 9 løber mod Strandgårdsskolen, er vi afhængige af at naboen opfører sig ordentligt. Det er dog i skrivende stund blevet bedre og vi håber at det holder i fremtiden.

Samtidig skal der være ros til beboerne her i afdelingen. Vi får jævnligt spulet i hovedkloakken og der er stadig ikke nævneværdig fedtaflejring i brøndene - det er flot..

Så kære beboere, tænk stadig over hvad I smider i vasken af fedtstoffer mm. Og husk at toilettet kun har ét formål, og det er ”hvad der kommer ud af begge ender”.

Det er en god ide, at opbevare de ting man har i kældrene på paller. Det er altid beboernes egen forsikring, der skal dække de skader, der kan ske i kælderen. Det er ikke Boligselskabet.

Derfor er det bl.a. vigtigt, at man har en indboforsikring, så eventuelle skader kan dækkes. Indboforsikringen dækker typisk kun, hvis tingene har været opbevaret ca. 10 cm. over gulvhøjde i kældre. Så tjek jeres police for dette, for at undgå overraskelser. Det er aldrig ejendommens ansvar, når der sker skader på opbevarede ting i kælderen.

Som det sidste har vi lige fået renoveret vores regnvands-kloaker ved Østergården nr. 2 – 4 og over mod nr. 5 – 7, idet der blev konstateret brud på disse, hvor vandet ikke kunne komme forbi. Dette skyldes rødder fra træer med mere. Der er nu lavet en forring inde i rørene og det kostede heldigvis kun en enkelt opgravning. Dette betalte forsikringen, uden at det kostede beboerne noget.

Nyt Køkken.

Mange beboere har nu fået udskiftet eller renoveret deres køkken. Der er hele tiden åbent for, at alle kan få nyt køkken. Man skal dog selv betale for det via differentieret husleje. Man kan også vælge en løsning, hvor låger og bordplader mm. bliver udskiftet. Det er stadig den enkelte beboer, der selv skal betale for renoveringen.

I de seneste år er mange køkkener renoveret, inden lejligheden er blevet genudlejet med ny husleje. Dette fortsætter i årene frem, indtil alle køkkener er renoveret.

Der betales altså også her for renoveringen, af nyindflytteren selv.

Vi har desværre konstateret, at der enkelte steder er sket noget med lågerne, hvor laminatet er gået fra. Skulle det ske, så få det meldt til ejendomskontoret.

Vi har også konstateret, at pladen bag vasken buler et par steder, fordi listen bag vandhanen ikke har sluttet tæt. Dette skal også meldes til ejendomskontoret.

Haver er gode at have, ikke mindst når de er velplejede. Derfor skal den enkelte beboer selv passe sin have. Det vil sige, at man skal klippe sit græs ca. 1 gang om ugen i vækstsæsonen. Hække skal klippes både ude og indvendigt, mindst én gang om året og senest inden Sankt Hans, den 23. juni. Hegn og skure skal følge husordenen, både hvad angår placering og højde.

Bestyrelsen har fået øje på en del haver, som ikke opfylder husordenens minimumskrav og de har fået en skrivelse fra Domea, med pålæg om at få rettet problemet, inden for en fastsat periode.

Ødelægger man hækken, herunder lader sine børn eller husdyr, knække den, bide den i stykker, ikke luger, så den kvæles, så er man erstatningsansvarlig og vil blive pålagt at etablere en ny.

Undtaget er dem, der er blevet enige om at fjerne hækken og i fællesskab har valgt at lave plankeværk i skel. Husk at tage en snak med kontoret og selvfølgelig din nabo, om farvevalg på hegn/skodder inden opsætning/maling. Det er meget vigtigt at få det godkendt på ejendomskontoret,

Parabol må under ingen omstændigheder opsættes på facader eller lignende. Er der kanaler som ikke umiddelbart udbydes, kan de tilkøbes på anden vis. Vi ved godt, at der er mange der alligevel har opsat paraboler. Vi afventer at kommunen kan finde en løsning, så alle kanaler kan tilkøbes og så snart der ligger noget klar, bliver alle bedt om at fjerne parabolerne. Dette er vedtaget ifølge husorden og lokalplan, ellers kan lejemålet blive opsagt. Bestyrelsen ved hvor alle sidder og det er noteret ned. Vi anbefaler, at man finder en anden løsning.

Reetablering af murværket koster 4.000,00 kr., som beboeren bliver pålagt at betale. Vi har set et sted, hvor man både har boret i væggen og rammen - den skade løber op i ca. 10.000,00 kr.

Boldspil er ikke tilladt i boliggeden, eller i gennemgangene til parkeringspladsen samt på de nye græsplæner, for de kan ikke holde til det. Det er samtidig til stor gene for de beboere, som gerne vil kunne sidde på deres altaner med et vindue åbent. Det er sket op til flere gange, at der er røget bolde ind på altanerne. Det er ikke rart for dem, det går ud over. Derfor er det vigtigt, at forældrene fortæller deres børn, at det ikke er tilladt. Der er boldbaner der er indhegnet og er til formålet. Det samme gælder for cricket og alle andre former for boldspil. Det kan betyde klager og i værste fald opsigelse af lejemålet.

Hærværk er desværre blevet et stort problem. Vi anmoder alle beboere om at melde dem, der forvolder skaderne, så ansvaret kan placeres. Der har desværre været en stor stigning på hærværk igen, det seneste år. Her taler vi om knuste ruder, hærværk på de sorte plader i indgangspartierne og her er det desværre ikke børnene alene, der er de skyldige, men unge mennesker, der kommer i opgangene som gæster til et lejemål, typisk hyblerne, som sparker på pladerne så de knækker. Det har givet os nogle nye problemstillinger.

Ifølge lejeloven er man nemlig ansvarlig for sine gæsters gøren og laden, til de er ude af matriklen. Så er der nogle af beboerne der ser hvilket lejemål disse unge kommer fra, vil vi gerne vide det.

Når børn tegner på dem med tusch eller oliefarver, er det lige så slemt. Dette kan nemlig ikke komme af. Derfor opfordrer vi beboerne og forældrene til, at holde lidt mere øje med børnene.

Vores opgange ser flere steder ud som om, de ikke er blevet renoveret – men det er de. Det er sørgeligt, at der er så stort et hærværk i de opgange, som var blevet så pæne. Det er specielt galt i en række opgange hvor der bor mange børn. Børnene skal selvfølgelig have lov til at være her, men de skal behandle vores ting med respekt. Der bliver lavet brændemærker, skrevet med tusch på væggene og lamperne samt sprayet med maling på dørtelefonanlæggene. Når man ikke gider at åbne hoveddøren, sparker man bare døren op, så motorlåsen bliver ødelagt. - den lille spøg kan koste op til 5.000,00 kr. Husk: Det er forældrenes ansvar, og i den sidste ende giver det huslejestigninger.

Der er kun beboerne til, at betale for det hærværk der laves. Andre hænger i armen til dørpumpen, så den rives af. En ny arm til døren og pumpen koster fra 1.000,00 kr. op til 3.000,00 kr., alene i materialer. Øv!

Parkeringskontrollen på parkeringspladserne vil vi gerne bevare. Det er bestyrelsens indtryk, at det fungerer godt i det daglige. Vi er jo ikke interesserede i at chikanere vores beboere, men det har forbedret vores mulighed for at få en parkeringsplads i det daglige. Søvejhuset vil også bevare deres, derfor er det også bedst for os at gøre det. Især nu, hvor AAB har genindført p-kontrol på deres p-pladser, som starter op hen over sommeren. Det giver os en ny problemstilling, idet Vejlegårdens p-plads, ved Østergården nr. 2 og 4, ikke kan bruges af vores beboere. Så alle de beboere skal fremover holde andre steder. Vi arbejder på at løse problemet, så vi kan få lidt ekstra pladser.

Vagttelefon. Bestyrelsen besluttede for mange år siden, at vi selv ville have en vagttelefon uden for ejendomskontorets åbningstid. Det har forløbet rigtig godt. Der har dog i visse spidsbelastninger været mange, der har ringet på samme tid. Hvilket har betydet at telefonen måske har været optaget. I sådanne situationer er det fint at lægge en besked eller at prøve at ringe op igen lidt senere. Vi har sparet mange penge på selv at udføre opgaverne, frem for at tilkalde håndværkere til de små ting. Vi ligger stadig godt i svinget, og er stadig et af de billigste boligselskaber i Ishøj, selv om vi har en høj service. Det kan du, som beboer også hjælpe til med, ved kun at bruge vagttelefonen til uopsættelige ting, der ikke kan vente til næste dag. En vandhane der drypper, kan godt vente til næste morgen. Ligeledes et blandingsbatteri, man ikke lige fik sagt til ejendomskontoret, var stoppet. Det er bare nogle få eksempler.

Elevatorer: Der har været mange elevatorer, der har været problemer med. Dette skyldes, at de er brugt til flytninger eller ganske enkelt ofte, at dørene er blevet forsøgt åbnet inden elevatoren er stoppet helt. I det omfang det har været muligt, har vi, hvis det har været uden for åbningstid, selv resat elevatoren og i dagtimerne er det ejendomskontoret der prøver. Hjælper det ikke, er vi nødt til at kontakte elevatorfirmaet.

Disse fejl er stadig de samme: typisk skæve døre, ødelagte dørkontakter eller skæve foldedøre. Disse fejl skyldes alle hærværk mod elevatorerne og de opstår, når de bliver brugt til transport af ting de ikke er beregnet til, såsom møbler og lignende. Skæve yderdøre opstår, når der er nogen der syntes, at døren skal brækkes bagover når den åbnes.

Vi har også konstateret at de nyere klapvogne, der er meget store, stadig bliver transporteret i elevatorerne. Dette gør at de stopper og at der skal tilkaldes reparatør og ydermere, at dørene blive slået skæve inden i. Det er elevatorerne ikke beregnet til. Vi har senest været nede og hjælpe en ud, med en barnevogn, der var så stor, at sikkerhedsdøren ikke kunne lukke, hvorved vedkommende blev fanget i elevatoren.

Sidste år brugte vi ca. 58.000,00 kr. alene på den slags reparationer - hertil kommer lovpligtig service og abonnement.

Det er blevet meget bedre, men bestyrelsen syntes stadig, at det er i overkanten. Selvom det er blevet bedre, så vil vi endnu engang appellere til, at man kun bruger elevatorerne til det, de er der til; nemlig persontransport samt de daglige ting, der skal op og ned og ikke møbler eller lignende.

Hvis den låser fast med møbler i, som er gledet frem mod foldedøren, og der skal tilkaldes en vagt for at åbne døren, får beboeren selv regningen som typisk er mellem 2 – 3.000,00 kr.

Alle er altid velkommen til at kontakte os på vagttelefonen, hvis elevatoren er i stykker. Det er dog bedst, hvis det er til gårdmændene man ringer i dagtimerne og kun til bestyrelsen uden for normal arbejdstid. Vagttelefonen er altid først tændt fra kl. 16:00 og om fredagen fra kl. 12:00. Det er heldigvis blevet meget bedre i de seneste år.

Forhindringer kan være et problem. Der har i årets løb været rigtig mange problemer med at der står barnevogne, klapvogne, cykler og m.m. i enkelte indgangspartier og opgange. De må ikke stå der. Det er i henhold til brandmyndighederne. Det kan ligeledes koste vigtige minutter for en, der har brug for en ambulance. Vi har også en del der er gangbesværede, som det er til stor gene for.

Der er cykelindsamling den 8. juni. Husk at få et stemplet mærkat fra ejendomskontoret, og påsætte på cykler/barnevogne.

Trapperengøringen fungerer. Vi har dog haft nogle problemer i enkelte opgange. Vi har i bestyrelsen fundet penge til at lave hovedrengøring af 10 opgange om året. Det betyder at en total rengøring i den enkelte opgang, gentages ca. hvert 3-4 år. Alt efter økonomi. Vi har som en start valgt de 10 værste opgange, for at højne standarden i afdelingen. Det er en dyr omgang og der sker ikke hovedrengøring i den samme opgang år efter år. Det kommer til at gå efter tur.

Men det er tilladt selv at gøre lidt ekstra i opgangen. Er der nogen der har lyst til at lave en ekstrarengøring i opgangen, kan de henvende sig til bestyrelsen, så vil vi hjælpe med spande, rengøringsmidler og lignende.

Antennesituationen

Der har været krise hos mange familier, efter overgangen til Kabel Plus. Der har været en del problemer med at få internet og tv til at fungere ordentligt. Vi er kede af at det har været en forvirrende proces, for rigtig mange, der gerne ville have beholdt You See. Den aftale vi fandt ud af vi havde med kommunen, gjorde at det ville have kostet mange penge, hvis vi opsigte den, uden for den aftale, der var indgået. Derfor valgte vi at aflyse det annoncerede møde om, hvorvidt vi skulle ud af fællesantennen, eller blive. På vores budget- og regnskabsmøde i september, vil det komme som et forslag, der skal tages stilling til.

Afslutning

Bestyrelsen har haft et godt år, med faste møder mindst 1 gang om måneden. Vi har haft et virkeligt godt samarbejde og håber på at dette kan fortsætte. Man kan altid skrive til afdelingsbestyrelsen, enten pr. alm. brev eller på vores e-mail: **isbo@ishoejby.dk**

Vi har selvfølgelig også en postkasse både ved beboerhuset og ejendomskontoret, som kan bruges. De tømmes begge dagligt.

Vi vil takke vores ejendomsfunktionærer for et rigtig godt samarbejde i året der er gået. Det er bl.a. jeres engagement i det daglige, som gør det spændende for os at være medspillere og en del af beboerdemokratiet.

Vi vil ligeledes takke alle øvrige samarbejdspartnere for et godt og velfungerende samarbejde. Og ikke mindst samarbejdet med Domea, som har været godt.

Vi er også ganske almindelige mennesker der kan fejle, og vi kan også godt tåle at høre det og frem for alt, er vi ikke bange for at indrømme det. Vi vil meget gerne have kritik, men det skal være konstruktiv kritik. Vi har før, på vores beboermøder, fået vendt meget negativt til positivt. Den ånd

håber vi at fortsætte i. Alle skal kunne komme til orde. Føler en beboer sig for nervøs, til at turde stille sig op og sige noget på afdelingsmødet, er vedkommende mere end velkommen til at henvende sig til en fra bestyrelsen, og gerne før mødet, så kan vi hjælpe med at få formidlet budskabet så man ikke behøver selv at stå frem.

Vi håber, at I er tilfredse med vores arbejde. Vi arbejder jo i vores alles interesse. Vi føler os ikke hævet over andre, fordi vi er i bestyrelsen. Vi har ikke nogen fordel ved at være i bestyrelsen. Men vi har en interesse for boligpolitik. Det betyder meget for os alle, at her er rart, trygt, billigt og godt at bo i Stenbjerggård i Vejleåparken. Vi kan dog røbe, allerede nu, at sidste års regnskab, udviste et overskud på 2.000.000 kr. Derfor er der ikke de store huslejestigninger i vente.

Der er ofte masser af rygter i omløb. Vi i bestyrelsen gider ikke lytte til rygter. Men vi vil gerne have aflivet dem straks de opstår. Det kan du være med til at stoppe, ved at ringe/skrive til bestyrelsen og få et svar på det, du er i tvivl om.

Sidst men ikke mindst: Tak til alle beboere - for I er medvirkende til, at det stadig er spændende og interessant at deltage i det beboerdemokratiske arbejde. Tak for jeres tillid. Vi håber at I fortsat vil have tillid til vores arbejde.

Vi håber, at så mange som muligt vil møde op til vores afdelingsmøde.

Vel mødt og venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

v/ formand Lena Lumby