

Referat af bestyrelsesmøde den 4. september 2017 kl. 15.00 på Servicecentret, Vesterbrogade 15A, Vejle.

INDGÅET 08

10 OKT. 2017

 Lejerbo

**Deltagere:**

Benny Haugsted, Ejgil H. Jensen, John Refsgaard Birgit Jakobsen, Elly Poulsen, Børge Olsen og Grethe Koch.

Fra administrationen deltog: projektleder Georg Schmidt, driftschef Erik Zoëga og forretningsfører Torben Krogh, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra:

Formand Benny Haugsted bød velkomme til mødet, med følgende

**Dagsorden**

1. Nyt fra formanden.
2. Nyt fra hovedbestyrelsen.
3. Nyt fra administrationen.
4. Nyt fra byggeafdelingen.
5. Status på byggepolitik.
6. Valg af formand.
7. Status på afd. 959-0 Grejsdal Åpark, med hovedvægt på udlejningssituationen.
8. Servicecentret.
9. Telefonvagt udenfor arbejdstid **Bilag 1-2-3**  
Prøv at udfylde "Akutlisten" til mødet
10. Effektiviseringer.  
-Fordeling af udgifter til ejendomsfunktionærer – kan man indføre en incitamentsstruktur til besparelser/effektiviseringer? – **Bilag 4 -5 (eftersendes)**  
Bestyrelsesinddragelse/Demokratiproces **Bilag 6 eftersendes**
11. Eventuelt.

Ad 1 Nyt fra formanden.

Benny Haugsted meddelte, at der holdes åbent hus den 8. september i Grejsdal Åpark. Deltog i styringsdialogmøde i Hedensted Kommune i sidste uge. Skema A forventes godkendt ultimo september, på nybyggeri af 30 familieboliger i Remmerslund.

Ad 2. Nyt fra hovedbestyrelsen.

Børge Olsen meddelte

3. august bestyrelsesmøde i Århus i forbindelse med den årlige besigtigelsestur, der foregik i Århus og Randers.

Fint møde hvor man bl.a. blev orienteret om:

- Finansieringsreformen hvor 90 % fremadrettet udlånes af staten.
- LBF har projekter nok til de næste 7 år.
- Besparelserne på de 1.5 mia.
- Sag om moms forventes ikke afgjort før i 2019.
- Forhandlingerne med Lejerbo København.
- ½ årsregnskabet mindre underskud, forventes indhentet.
- Nye udbud fra Almen Indkøb
- APV undersøgelsens resultat var tilfredsstillende.
- 9. november - Valgkredsmøde i Sabro.

Ad 3 Nyt fra administrationen.

Torben Krogh, oplyste

Udlejningssituationen:

**Generelt:**

Der er i alt 7 opsagte lejemål, spredt over 6 afdelinger.

Eneste bemærkning er, at der p.t. er 2 stk. 4 vær. på 3. og 4. sal i afd. 140-0 og ikke flere på venteliste. Dog først tomgang 1. oktober 2017

#### **Procedure for husordenssager:**

Foranlediget af en konkret sag fra Hedensted, redegjorde han for den generelle sagsgang for behandling af klager samt sagsgangen for den konkrete sag. Han fandt ikke, at der fra personalets side var handlet forkert

Han forespurgte om bestyrelsen havde en anden opfattelse, og om man i Lejerbo Vejle ønskede en anden procedure.

Der var enighed om, at sagen var behandlet korrekt, og at man ikke ønskede en ændret procedure. Dog blev det pointeret, at det var vigtigt at ens sager blev behandlet ens. Hvis andre haver ikke er holdt i overensstemmelse med husordenen/vedligeholdelsesreglementet skal disse også påtales, så det ikke kan tolkes som forskelsbehandling.

Torben Krogh gjorde opmærksom på, at man skal passe på, ikke at blive fanget på det forkerte ben på møder og komme til at udtale sig inden en sag er grundigt belyst.

#### **Almen Indkøb**

Almen Indkøb er klar med et genudbud af håndværkerydelser i 28 kommuner, på op til fire fag. Udbudsmaterialet er blevet til i tæt samarbejde med drift, beboere og håndværkere, og indeholder en række nye tiltag, som både skal gøre det nemmere for driften, at bestille og afregne med håndværkerne.

Af nye tiltag kan nævnes:

- De geografiske områder (delaftalerne) er blevet mindre, således at det er attraktivt for mindre lokale virksomheder at byde ind.
- Håndværkere bestilles enten på billigste timepris eller billigste tilbud (miniudbud).
- Bestiller afgør om udbedringstiden er hurtig nok. Ellers vælges den næste på listen
- Materialer skal afregnes til dokumenteret indkøbspris eller til de prisaftaler som AlmenIndkøb har.
- Alle aftaler kan opsiges af bestiller uden yderligere forklaring

Administrationen vil sammen med driften melde leverandører ind, men bestyrelsen opfordres til at komme med ønsker og forslag. Fristen er 20. september.

Følgende til orientering som ikke blev nået på mødet:

#### **Vedrørende byggeskade i afd. 795-0 Enggade, Vejle**

Der er nu blevet udarbejdet en overordnet tidsplan for projektet, som følger:

8. september er der besigtigelse af projektet, for de entreprenører som skal byde på opgaven.

Forventet opstart 1. oktober.

Forventet udførsel ca. 6 uger.

Forventet aflevering medio november.

Der udsendes en orienteringsskrivelse til lejerne sidst i denne uge, angående projektet.

Når vi har den valgte entreprenør, laves der en tidsplan for de lejermål som er placeret øverst i ejendommen, da man skal have vinduerne ud i alle kvistene. Vi forventer at arbejdet tager to dage i hvert lejermål. Arbejdet bliver planlagt således, dag 1 tages vinduet ud, der laves ny inddækning og vinduet isættes. Dag 2 laves der finish, med fuger og evt. små reparationer.

#### **Projektet vedrørende overfladevand i afd. 349-0 Frøhaven.**

Der har over en længerevarende periode pågået forskellige undersøgelser om, hvordan man kan aflede overfladevandet fra afdelingen, disse undersøgelser har ind til nu ikke kunne give en tilfredsstillende løsning.

Bl.a. har vi lavet jordbundsundersøgelser i afdelingen med henblik på at lave et bassin, hvor vi kunne lave en opsamling (stor faskine med overløb) Jordbundsundersøgelserne har desværre vist, at vi så vil flytte problemet til andre områder i afdelingen.

Vi har nu iværksat en undersøgelse, hvor vi kører et kamera igennem alle vores kloakrør. Vi har dog ikke modtaget det endelige resultat endnu, men det forventer vi at modtage medio september. Der er en god dialog med vores forsikringsselskab, som er af den opfattelse, at vi arbejder seriøs med at løse problemet.

#### **Skorsten i afd. 396-0 Grejs Mølle.**

Rambøll har nu fremsendt en foreløbig rapport, vi har dog haft en del spørgsmål til rapporten, som er videresendt til Rambøll. Vi forventer svar fra Rambøll sidst i september, da der skal udtages prøver, som skal analyseres af eksterne rådgivere.

#### **Asfalt på Grejsbjergvej, Grejs.**

Vi har hen over sommeren været i dialog med Vejle Spildevand. Vejle Spildevand arbejder med to løsningsmodeller:

1. overfladevandet afledes til en eksisterende branddam
2. rør føres til eksisterende brønd ved vej

Vi vil arbejde med model nr. 1., da rørene ude på vejen er underdimensionerede. Vejle Spildevand har lovet at speede op for sagen. Vi har dags dato endnu ikke modtaget et løsningsforslag fra Vejle Spildevand.

#### **Horsens**

Torben Krogh fremviste et eksempel på en renoveringsplan/effektiviseringsplan for en afdeling i Horsens til inspiration.

#### Ad 4. Nyt fra byggeafdelingen.

Projektleder Georg Schmidt orienterede om:

#### **Afd. 959-0. Grejsdal Åpark**

Byggeriet afleveres den 27. oktober og der er indflytning 1. november. Efter der er indgået aftale om udskydelse af aflevering, holder entreprenøren tidsplanen. Vi har indstillet til Almene Fagpriser – bedste nybyggeri, som uddeles af BL ved Almene Boligdage. Der holdes åbent hus 8. september 2017, for at få lejet de sidste lejligheder ud. Idet det er en del af aftalen med entreprenøren, at de dækker Lejerbos omkostninger som følge af udskydelsen, kan omkostninger til åbent hus eller lignende helt eller delvist sendes videre til entreprenøren.

#### **Afd. 014-0. Ribe Landevej**

Revideret projektforslag forventes fremsendt til Landsbyggefonden ultimo oktober. Der holdes byggeudvalgsmøde 11. september med det formål, at orientere byggeudvalget og særligt at få Lejerbo driftens syn på projektforslaget. Vi forventer at projektet skal til afstemning i afdelingen i januar-februar og skema A ansøgning behandles i kommunen i marts-maj.

#### Ad 5. Status på byggepolitik.

Her deltog Henrik Stjernholm. Det udsendte oplæg blev gennemgået og der blev foretaget rettelser og tilføjelser.

#### Ad 6 Valg af formand.

På valg er Benny Haugsted

Benny Haugsted blev enstemmigt genvalgt.

Ad 7 Status på afd. 959-0 Grejsdal Åpark, med hovedvægt på udlejningssituationen.

Grundet forskellige omstændigheder er indflytningen forsinket med 2 måneder, således at forventet indflytning bliver 1. november 2017.

Der er p.t. modtaget 20 kontrakter retur i underskrevet stand

8 har annulleret deres reservation og vi har følgende ledige:

2 stk. 2 vær.

6 stk. 3 vær.

Boligerne er sendt i udbud igen til 52 ansøgere, der er skrevet op siden maj måned, så der er løbende forespørgsel på dem.

Vi holder åbent hus d. 8. sept. 2017 kl. 14 – 18 for kommende lejere, ansøgere på ventelisten er inviteret og der annonceres for Åbent hus på med facebookannonce.

Ad 8 Servicecentret.

Torben Krogh gennemgik resultatet af de sidste ugers registreringer af antal ekspeditioner

I alt	TIDSRUM \ DAG	Mandag		Tirsdag		Onsdag		Torsdag		Fredag		Lørdag	Søndag
		Tlf.	Mødt op	Tlf.	Mødt op	Tlf.	Mødt op	Tlf.	Mødt op	Tlf.	Mødt op		
		7:30-9:00	66	15	59	11	37	11	45	7	37	7	0
12:30-13:00	58	24	29	19	31	10	27	9	0	0	0	0	
15:00-17:00	0	0	0	0	0	0	39	23	0	0	0	0	
Vagttelefon i dagtimerne	6	0	2	0	1	0	0	0	6	0	0	0	
Vagttlf. udenfor arbejdstid	1	0	2	0	1	0	2	0	1	0	0	3	
I alt 9 uger		131	39	92	30	70	21	113	39	44	7	0	3
I alt 52 uger		757	225	532	173	404	121	653	225	254	40	0	17

Der har i de 9 uger været i alt 598 henvendelser svarende til 3.400 på årsplan.

Hvis en ekspedition tager 3 min. svarer det til 23 arbejdsdage pr. år. Vi er nu ved at få et billede af, hvornår presset på åbningstiderne er størst.

Servicen fra centret blev drøftet. Der var overvejende fin tilfredshed med centrets service, dog var man ikke tilfreds i afd. 349-0 Frøhaven. Torben Krogh tilbød at mødes med bestyrelsen/formanden en gang om mdr. i en periode for at finde ud af årsagen hertil.

Der var i bestyrelsen enighed om denne løsning.

Ad 9 Telefonvagt udenfor arbejdstid – bilag 1-2-3.

Punktet udsat.

Ad 10 Effektiviseringer bilag 4-5-6

-Fordeling af udgifter til ejendomsfunktionærer – kan man indføre en incitamentsstruktur til besparelser/effektiviseringer ? – Bilag 4 -5

Punktet udsat

Bestyrelsesinddragelse/Demokratiproces Bilag 6

Punktet udsat.

Ad 11 Eventuelt.

Torben Krogh gjorde opmærksom på den modtagne invitation til reception hos Vejle kommune grundet kommunaldirektør Niels Aagesens 60 års fødselsdag den 27. september.

John Refsgaard og Birgit Jakobsen repræsenterer Lejerbo Vejle og køber en gave fra organisationen.

Grundet tidspres nåede man ikke hele dagsordenen. Det aftaltes, at der snarest aftales et nyt møde. Formanden kommer med forslag til ny dato.

Godkendt af formanden den 10/9 2017

  
Formand Benny Haugsted