

Referat af bestyrelsesmøde den 8. marts 2018 kl. 16.00 på Servicecentret, Vesterbrogade, Vejle.**Deltagere:**

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

Fra administrationen deltog: lokalinspektør Dorthe Kristiansen, driftschef Erik Zoëga, og forretningsfører Torben Krogh, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra: Birgit Jakobsen og Andreas Sandberg.

Formand Benny Haugsted bød velkomme til mødet, som havde følgende

Dagsorden

1. Leasing af vaskemaskiner. Lokalinspektør Dorthe Kristiansen orienterer herom.
2. Effektiviseringer. Driftschef Erik Zoëga fortæller om den nye model for friarealer.
3. Hvilke arbejder må en ejendomsfunktionær lave og hvad kræver autorisation.
4. Projektskemaerne, hvordan kan de bruges.
5. Valg/udpegning af medlemmer og suppleanter til Landsrepræsentantskabet.
6. Messe.
7. Regnskabsmøde.
8. Meddelelser fra formanden.
9. Meddelelser fra hovedbestyrelsen.
10. Meddelelser fra administrationen.
11. Nyt fra byggeafdelingen.
12. Eventuelt.

Ad. 1 Leasing af vaskemaskiner

Lokalinspektør Dorthe Kristiansen gennemgik tilbud fra Nordtec om at overtage eksisterende vaskeri i afdeling 232-0 og fremadrettet stå for vaskeriet mod at måtte opkræve det nuværende beløb for vask og tørretumbler. Afdelingen skal stille lokale el og vand gratis til rådighed for Nordtec. Der er indarbejdet en tilbagekøbsklausul så afdelingerne kan komme ud af aftalerne hvis de mod forventning ikke er tilfredse med leverancerne fra Nordtec.

Tilsvarende tilbud kan udarbejdes for øvrige afdelinger i afdelinger.

Tk gjorde opmærksom på at det er vanskeligt at vurdere om det er en fordel eller ulempe for afdelingerne at stoppe med at levere vaskeri til lejerne og lade det gå over til ekstern leverandør.(man skal naturligvis se kritisk på leverandørens beregninger). Det afhænger af hvordan brugen af vaskerier udvikler sig i fremtiden samt hvor store vedligeholdelsesudgifter der opstår på maskinerne i aftalens løbetid.

Hvis man ser på de budgetterede indtægter og udgifter i afdelingen til vaskeri så er der ikke hjælp at hente her i forhold til hvilket valg der vil være det bedste. Han gjorde dog opmærksom på at man her lader en privat drive erhverv fra afdelingens lokaler.

Beslutning:

En enig bestyrelse var af den opfattelse at man ikke har noget principielt imod at der indgås sådanne aftaler men det skal være op til den enkelte afdeling selv at beslutte om man vil indgå en sådan aftale.

Ad 2 Effektiviseringer.

Driftschef Erik Zoëga gennemgik den nye model hvor samtlige friarealer er blevet opmålt. Endvidere er de enkelte opgaver blevet tidssat ud fra normal. Det der forestår nu er at få tilpasset modellen til de faktiske forhold. Er det forhold der gør at det kan gå hurtigere/langsommere.

Man har nu en grundmodel som man kan arbejde ud fra og hele tiden kvalificere. Modellen kan nu bruges til:

- At indgå en mere aftalebaseret drift. Både hvad angår betaling og ydelse.
- Bestyrelserne får et værktøj så de kan vælge kvalitet og man kan lave tilvalg og fravalg samt beslutte omlægninger af driften.

- Et ledelsesværktøj hvor man kan se hvornår der er tid til rådighed og hvornår der er spidsbelastninger. Planen er nu at man har værktøjet med til afdelingstjekkene hvor man kan drøfte evt. driftsomlægninger.

Ad 3. Hvilke arbejder må en ejendomsfunktionær lave og hvad kræver autorisation.

Erik Zoëga gennemgik notat som vedlægges referatet.

Ad 4 Projektskemaerne, hvordan kan de bruges?

Erik Zoëga gennemgik de projektskemaer som vi arbejder med. Han foreslår at man bruger skemaerne på bestyrelsesmøderne. Del kan man være med til at prioritere opgaverne og dels kan man skrive på hvis der opstår "bestyrelsesønsker" i perioden.

Der er ligeledes udarbejdet et udkast til referatskabelon. Anvendes denne burde bestyrelserne være i besiddelse af de fornødne oplysninger om den løbende drift.

Ad 5. Valg/udpegning af medlemmer og suppleanter til Landsrepræsentantskabet.

På bestyrelsesmødet den 10. december 2015 blev Benny Haugsted, Eigil H. Jensen og Birgit Jakobsen valgt/udpeget som medlemmer til Landsrepræsentantskabet.

Beslutning:

Som suppleant for Benny Haugsted blev Grethe Koch udpeget.

Som suppleant for Eigil H. Jensen blev Elly Poulsen udpeget.

Som suppleant for Birgit Jakobsen blev John Refsgaard udpeget.

Ad 6. Messe.

Benny Haugsted oplyste at messen i år havde været langt bedre end sidste år. Det var mere proff. organiseret og der havde været mange besøgende ca. 13.500 som for en dels vedkommende måske skyldtes vejret. Det lykkedes at få 44 nye opskrevet på ventelisten.

Beslutning:

Man deltager igen næste år. Der skal bestilles 800 muleposer. TK undersøger om vi fortsat har nogle refleksbånd liggende.

Ad 7 Regnskabsmøde

Følgende deltager:

Benny Haugsted, Eigil H. Jensen, Børge Olsen + partner??, John Refsgaard, Birgit Jacobsen + partner? og Elly Poulsen.

Ad.8. Meddelelser fra formanden.

Benny Haugsted meddelte: intet nyt.

Ad 9 Meddelelser fra hovedbestyrelsen.

Børge Olsen meddelte:

- Rentemarginalen bliver i FF org. det svare til ca. 4 mio. Dertil kommer et overskud af driften på ca. 6 mio. hvilket skyldes ekstraordinær stor aktivitet i byggeafdelingen.
- Den nye hjemmeside driller så den er pt. ikke gået i drift som tidligere udmeldt.
- Revisionsprotokollen foreligger. Der har været den sædvanlige diskussion om hvor store beløb den enkelte ansatte har bemyndigelse til at købe for. Bestyrelsen har fastholdt de 15.000 kr. trods rev. betænkeligheder.
- Der foreligger et budget for "almenindkøb" der viser at med den reducerede aktivitet vil investeringen være afskrevet over 5-8 år.

- Et flertal i bestyrelsen vil indstille Gunnar Sørensen til ny formand. Endvidere har Bente Carstenskjold Trehøje og Michael Buck Barnes Brøndby også meddelt deres kandidatur.

Ad 10 Nyt fra byggeafdelingen.

Lejerbo Vejle marts 2018:

Andreas var desværre blevet syg men følgende kan oplyses via referatet:

Nybyggeri:

Ungdomsboliger Østergaard – grunden:

Grunden er solgt til Vejle Kommune og derfor lukkes sagen.

Afd. 956-2 Skudehavnen:

Der er indgået samarbejdsaftale med CASA, som har erhvervet grunden. Skema A er godkendt i januar 2018. Der fejres første spadestik 7. maj kl. 13.

Afd. 959-0 Greisdal Åpark:

Nødkald på elevator er løst, og skilte tages ned efter endt testperiode. Der er desværre nogle mangler og projekteringsfejl, som vi følger op på PT.

Afd 232-0 Volmers Have:

Sagen er lukket og bliver ikke gennemført.

Afd 1245-0 Remmerslund:

30 boliger, rækkehuse i 2 etager, hhv 3- og 4- rums boliger på 103 og 109 m². Myndighedsprojekt indsendes uge 13. Indflytning ultimo 2019/primo 2020.

Renovering:

Afd. 14-0 Ribe Landevej:

Forhandlinger om løsning med landsbyggefonden pågår. Der søges skema A i 2018.

Ad 11 Meddelelser fra administrationen.

Udlejningssituation Vejle – marts 2018

Generelt:

Der er meget få opsigelser i hele Vejle.

140-0 Finlandsvej

De er generelt svære at leje ud, når boligerne kommer over 1. sal og de kommer ofte på nettet.

Der er pt.

2 stk. 3 vær. På 105m² opsagt

Den ene har været sendt ud i tilbud for 3. gang nu og det er de sidste på ventelisten, så den bliver snart sat på nettet. Boligen går først i tomgang pr. 15. maj 2018. Den anden er først lige blevet sagt op her d. 1/3, så bliver sendt ud i tilbud om få dage.

232-0 Nørretorvscentret

Der er en ledig 3-værelses bolig på Volmersgade. Den går i tomgang pr. 31. marts 2018, den er ude i 4 tilbudsrunde, men der er stadig folk at skrive til. Der er normal vis ikke problemer i denne afdeling.

349-0 Frøhaven

Der er 2 opsagte ungdomsboliger, som er ude i tilbud. De går i tomgang henholdsvis 30. april og 31. maj.

Derudover er der 1 stk. 2 vær. Som går i tomgang 31. maj og 1 stk. 3 vær. Som går i tomgang 30. juni – hvis de ikke bliver lejet ud. Det plejer dog ikke at være et problem med at få dem lejet ud.

464-0 Jellingvej

Der er 1 stk. 2 vær. Opsagt, som går i tomgang 31. maj. Der er dog heller ikke her nogen problemer i at få det lejet ud.

Der er tilgået oplysninger om at lederen af det boligsociale arbejde er sygemeldt. Tommy Mølgaard tager over i fornødent omfang.

En lejer har klaget over skimmel i sin lejlighed. Der er taget hånd om den ved at SSG har besigtiget lejemålet. Af deres rapport fremgår det, at de vurderer at der er skimmel men at dette skyldes lejers adfærd. Dette er meddelt lejer som truer med de sociale medier, kommunen og pressen.

Godkendt af formanden den 20/3 2018



Formand Benny Haugsted

Arbejdsopgaver en ejendomsfunktionær ikke må udføre.

VVS

Vandhaner – Såfremt der ikke er en stophane / balofix foran det arbejde vi skal udføre, så skal det ske af en godkendt håndværker.

Skift af toilet- det er ikke tilladt at skifte toiletter som er væghængte, og toiletter hvor der er gulvvarme. Vi må udskifte toiletter hvor der er en stophane og hvor der er gulvafløb som kan tage vandmængden kan løbe til et gulvafløb.

Tilslutning af opvaskemaskine – Det må vi ikke udføre, da det kræver en installationstilladelse.

Vandinstallation i jorden – alt arbejde skal udføres af en autoriseret vvs 'er

El arbejde.

Stikkontakter – Der er kun tilladt for ejendomsfunktionæren at udskifte stikkontakter, såfremt stikkontakten er forbundet til Jord og at der er et HPFI relæ.

Loftdåser – Ejendomsfunktionæren må ikke udskifte loftdåser.

El tavler – Ejendomsfunktionæren må ikke udføre.

Udendørs belysning – Må kun udskifte pære.

Indvendig belysning – må kun udføres på installationer hvor der er jord forbindelse, så må man skifte pære og ikke andet. – udskiftning af lamper, emhætte er ikke tilladt, dog er det tilladt at tilslutte komfur, køleskab, såfremt dette sker til 230 V med en almindelig stikkontakt.

Kloak arbejde.

Rensning af afløb m.v.– ejendomsfunktionæren må kun forsøge at rense et afløb /toilet / vandlås, såfremt dette kan gøres uden at man skiller vandlåsen af, dette gælder også renselemme på faldstammer.

Udvendig kloak – ejendomsfunktionæren må kun rense de brønde man kalder sandfang som bruges til regnvand. Såfremt der er tale om spildevandsledninger, så skal det foretages af en autoriseret kloakmester.

Tømrearbejde.

Ejendomsfunktionæren må ikke udføre tømrearbejde, som man kan betagte som konstruktioner, det vil sige arbejde som, opførelse af et skur hvor der er tilslutning af tagrender eller skuret er en bærende konstruktion. Ejendomsfunktionæren må gerne udskifte beklædning og vedligeholde skuret, dog må man ikke røre ved selve konstruktionen og kaldet udlusning af konstruktionstræ.

Udskiftning af fuger – omkring vinduer er ikke tilladt