

Organisationsbestyrelsesmøde nr. 262

Mødeinfo

 Lokation	Nygårdsvej 37
 Dato	31. oktober 2024 Kl. 16:00
 Deltagere	Erik Boyschau, Ungdomsbo Bettina W. Spaanheden, Ungdomsbo Annette E. Olsen, Ungdomsbo Flemming A. Christensen, Ungdomsbo Org. Ungdomsbo
 Fremmødte	Claus-Peter Aanum Heidi Antonsen Inge Jacobsen Søren Laustsen Helle Ryvig Peter Weilkiens Lars Mogensen Erik Boyschau, Ungdomsbo Bettina W. Spaanheden, Ungdomsbo Annette E. Olsen, Ungdomsbo Flemming A. Christensen, Ungdomsbo

Referat

- Godkendelse af referat nr. 260 og 261 af 22-08-2024 og 20-09-2024**
- Revisionsprotokollat side 910**
- Indkomne beslutningspunkter**
 - Godkendelse af væsentlig forandring i afd. 53
 - Godkendelse af nedrivningssag afd. 17 afsnit 2 Hedelundvej
- Indkomne debatpunkter**
 - Strategi for alment nybyggeri
- Byggeteknisk afdeling**
 - LUP / sup
 - Status Afgivelser
- Drift**
 - El-aftale ang. det fælles el-forbrug i afdelingerne for 2025 - 2026 og 2027.
 - Status Afgivelser
- Kundeservice**
 - Tomgang
 - Fleksibel udlejning
 - Venteliste
 - Markedsføring (salg)
- Økonomi**
 - Afkastrapport
 - Budgetkontrol for perioden 1/10-23 til 30/6-24 (3 kvartaler)
- Indkomne orienteringspunkter**
 - Sygefraværspolitik
 - IT-support til organisationsbestyrelsesmedlemmer
- Udvalg**
 - Nyt fra Redaktionsudvalget
 - Nyt fra Fritidsudvalget

- c. Nyt fra Målsætningsudvalget
- d. Nyt fra Byggeudvalget
- e. Nyt fra Styregruppen Krydset

11. Afdelinger

- a. Afd. 40 festsalsudlejer
- b. Afd. 61 afdelingsmøde d. 12/3-25 dirigent
- c. Fælles afdelingsbestyrelsesmøde, Fanø
- d. Afd. 8 indvielse Himmelrummet, multibanen

12. Personale

- a. Nyt fra Virksomhedsnævnet
- b. Nyt fra Arbejds miljøudvalget
- c. Status Afvigelse

13. Bydelsprojekt 3i1

14. FU samarbejdet

15. Eventuelt

16. Planlagte mødedatoer

- a. Mødekalender 2025 for møder i beboerdemokratiet

1. Godkendelse af referat nr. 260 og 261 af 22-08-2024 og 20-09-2024

Punktet er: Godkendt

2. Revisionsprotokollat side 910

Punktet er: Taget til efterretning

3. Indkomne beslutningspunkter

a. Godkendelse af væsentlig forandring i afd. 53

Beboerne i afdeling 53 har på det ordinære afdelingsmøde godkendt følgende:

Forslag om adgangskontrol/dørtelefon/porttelefon og udskiftning af hoveddørene i opgangen 73-75-77-79.

Udskiftning af døre finansieres via henlæggelser. Porttelefon finansieres med 20-årigt Nykredit realkreditlån på kr. 293.000. Huslejestigning kr. 89 pr. måned, svarende til gns. 1,44%.

Lejestigningen forventes ikke at påvirke afdelingens fremtidige udlejningsefterspørgsel.

Organisationsbestyrelsen bedes godkende, at der optages et realkreditlån til dækning af sagens udgifter samt ansøgning om væsentlig forandring.

Punktet er: Godkendt

b. Godkendelse af nedrivnings sag afd. 17 afsnit 2 Hedelundvej

Punktet er: Godkendt

4. Indkomne debatpunkter

a. Strategi for alment nybyggeri

Punktet er: Behandlet

5. Byggeteknisk afdeling

a. LUP / sup

Lukket punkt.

Helhedsplan for etape 3

Realdania på besøg d. 28. okt.

Bilag på dispositionsbasis vedhæftet.

Punktet er: Godkendt

b. Status Afvigelser

Punktet er: Taget til efterretning

Intet.

6. Drift

Referat

a. El-aftale ang. det fælles el-forbrug i afdelingerne for 2025 - 2026 og 2027.

Et mere volatilt el-marked og geopolitiske spændinger, øger behov for at revurdere strategi for afdelingernes el-indkøb til fællesforbrug.

I vedhæfte bilag fremgår udfordringer i markedet, med øget kabling og øget forbrug, udvikling af grøn energi mv, alt sammen tiltage, der indvirker på den basale el-pris (ex. net tilslutning mv.)

Der foregår pt. drøftelser omkring størrelse af spot- og fastprisandel, for at skabe mest mulig budgetsikkerhed i afdelinger.

Der er efterfølgende indgået aftale om 50% fast og spot aftale med årlig drøftelse før budgetperiode, så andele kan varieres for optimal budgetsikkerhed.

Punktet er: Behandlet

b. Status Afvigelser

Punktet er: Taget til efterretning

Intet.

7. Kundeservice

a. Tomgang

Vedhæftet som bilag.

Punktet er: Behandlet

b. Fleksibel udlejning

13 udlejninger i afd. 6, 8 (2 stk.), 12, 13, 14 (3 stk.), 18 (2 stk.), 40, 55 og 64.

Punktet er: Taget til efterretning

c. Venteliste

Vedhæftet som bilag.

Punktet er: Behandlet

d. Markedsføring (salg)

Tiltag: Der er lagt videolinks på lejemål, som er blevet filmet. Indtil videre har nedenstående lejemål link:

Afd. 64: Henvisning til tidligere video er lagt på – alle lejemål

Afd. 24, Henvisning til tidligere video er lagt på – kun 3 rums boliger på 89 kvm

Afd. 44, Henvisning til tidligere video er lagt på – kun Islandsgade 60 1 th og tv, 3 rums på 85 kvm

Der arbejdes på at koordinere, hvordan vi får filmet yderligere lejemål, så vi lige så stille kommer videre. Eksempel på video her:

<https://www.youtube.com/watch?v=COGZdNsK8RU>

Punktet er: Behandlet

Referat

Der arbejdes meget med markedsføring, der er mange ideer i drøftelse. Vi har netop fået flip flop til leje skilte til at sætte i vinduerne på ledige lejemål.

8. Økonomi

a. Afkastrapport

De danske stats- og swaprenter faldt i både august og september måned. Det medførte positive afkast på de fleste danske stats- og realkreditobligationer - de største afkast på papirer med relativ høj varighed. Regnskabsåret er nu slut, og vi kan konstatere, at vi har det største afkast på vores kapitalforvaltning i mange år, hvilket kommer både organisation og ikke mindst vores afdelinger til gode. Sydbank sluttede med et lidt højere afkast end Nordea på årsbasis, mens det har været svingende i de enkelte måneder.

Punktet er: Taget til efterretning

b. Budgetkontrol for perioden 1/10-23 til 30/6-24 (3 kvartaler)

Punktet er: Behandlet

9. Indkomne orienteringspunkter

a. Sygefraværspolitik

Sygefraværspolitik forelægges bestyrelsen til orientering. Informeres til personalet på fælles personalemøde ultimo oktober 2024, hvorefter den træder i kraft.

Punktet er: Taget til efterretning

b. IT-support til organisationsbestyrelsesmedlemmer

IT-opgaver flyttes fra Bettina, derfor bedes organisationsbestyrelsesmedlemmer kontakte IT plan ved behov for IT-support til Ungdomsbo enheder. De kan kontaktes på følgende måde:

Fysisk fremmøde kl. 10.15 tirsdage ved Ungdomsbo, Nygårdsvej 37, hvor der er konsulent i huset.

Mail: support@itplan.dk

Tlf.: 76 50 48 44

Punktet er: Behandlet

Spørgsmål vedr. bestyrelsesweb og hjemmeside drøftes med GLF disse skal ikke til IT plan.

10. Udvalg

a. Nyt fra Redaktionsudvalget

Punktet er: Behandlet

Bladet er blevet bedre hvilket giver flere læsere. Der er fin mængde af indhold.

b. Nyt fra Fritidsudvalget

Punktet er: Behandlet

Referat

Der arbejdes med repræsentantskabs gave og repræsentantskabsfest. Udvalget afventer retning fra bestyrelsen. Deltagelse i repræsentantskabsfesten er dalende, der er efter årets afdelingsmøder færre afdelingsbestyrelser derfor ønsker organisationsbestyrelsen at repræsentantskabsfesten ikke holdes januar 2025, der igangsættes arbejde med at forbedre og forny konceptet. Der rundsendes informationsskrivelse til afdelingsbestyrelser - ne rimeligt hurtigt.

c. **Nyt fra Målsætningsudvalget**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet.

d. **Nyt fra Byggeudvalget**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet.

e. **Nyt fra Styregruppen Krydset**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet.

11. Afdelinger

a. **Afd. 40 festsalsudlejer**

Vedhæftede skrivelse er rundsendt til beboerne i afd. 40. 3 lejere har vist interesse for opgaven, der holdes informationsmøde d. 10/10-24, hvor nuværende udlejer fortæller om opgaven, hvorefter det forventes at der kan indgås aftale med ny udlejer. Det endte med at 2 af de 3 interesserede sprang fra, men der er fundet ny udlejer som er ved at overtage.

Punktet er: Taget til efterretning

b. **Afd. 61 afdelingsmøde d. 12/3-25 dirigent**

Lars er forhindret i at være dirigent på mødet, vil andet bestyrelsesmedlem hjælpe med at være dirigent på mødet?

Punktet er: Behandlet

CPA tager mødet.

c. **Fælles afdelingsbestyrelsesmøde, Fanø**

Punktet er: Behandlet

Inge arbejder på at planlægge afholdelse af et fælles afdelingsbestyrelsesmøde for afdelingerne på Fanø.

d. **Afd. 8 indvielse Himmelrummet, multibanen**

Punktet er: Behandlet

Taler ifm. indvielsen drøftet, Lars drøfter med afdelingsbestyrelsen om der skal være en taler fra afdelingsbestyrelsen.

12. Personale

a. Nyt fra Virksomhedsnævnet

Referat vedhæftet fra sidste møde.

Punktet er: Taget til efterretning

b. Nyt fra Arbejdsmiløjudvalget

Referat vedhæftet fra sidste møde.

Punktet er: Taget til efterretning

c. Status Afvigelser

Punktet er: Taget til efterretning

Intet.

13. Bydelsprojekt 3i1

Punktet er: Taget til efterretning

Skift af revisor besluttet af bestyrelsen i B3i1.

14. FU samarbejdet

Punktet er: Taget til efterretning

Næste møde til december 2024.

15. Eventuelt

Punktet er: Taget til efterretning

Intet.

16. Planlagte mødedatoer

a. Mødekalender 2025 for møder i beboerdemokratiet

Mødekalender beboerdemokratiet 2025 vedhæftet, møder planlagt således:

6/2-25 Formandsmøde

27/2-25 Repræsentantskabsmøde

4/3-25 Opstartsmøde forud for afdelingsmøde

Uge 11, 12, 13 og 14 afdelingsmøder

8/5-25 Informationsmøde for afdelingsbestyrelser

15/5-25 Evalueringsmøde for møder i beboerdemokratiet

Mødekalender afdelingsmøder 2025 vedhæftet, tekst med rød skrift er ikke endeligt fastlagt

Punktet er: Behandlet

Referat

Mødedatoer godkendt.