

<b>Tid:</b>	Den 27. August 2020 kl. 16.00			
<b>Sted:</b>	Mødelokale 1, Ungdomsbo			
<b>Mødedeltagere:</b>				
	<b>Navn</b>	<b>Initial</b>	<b>Titel</b>	<b>Mail-adresse</b>
<b>Bestyrelsen:</b>	Claus-Peter Aanum	(CPA)	Formand	cpa@ungdomsbo.dk
	Henning Rømer Radoor	(HRR)	Næstformand	hrr@ungdomsbo.dk
	Inger Sandholm (afbud)	(IS)	Bestyrelsesmedlem	is@ungdomsbo.dk
	Hanne Laursen	(HL)	Bestyrelsesmedlem	hl@ungdomsbo.dk
	Helle Ryvig	(HR)	Bestyrelsesmedlem	hr@ungdomsbo.dk
	Aydrus Ahmed	(AA)	Bestyrelsesmedlem	aa@ungdomsbo.dk
	Inger Tingberg	(IT)	Bestyrelsesmedlem	imt@ungdomsbo.dk
<b>Administrationen:</b>	Flemming Agerskov Christensen	(FAC)	Direktør	fac@ungdomsbo.dk
	Erik Boyschau	(EB)	Teknisk chef	eb@ungdomsbo.dk
<i>Referent</i>	Annette E. Olsen	(AEO)	Business Controller	anp@ungdomsbo.dk
	Bettina W. Spaanheden	(BWS)	Financial Controller	bws@ungdomsbo.dk

<b>Mødeplan:</b>	Kl. 16.00	Mødestart og kaffe
	Kl. 17.45	Spisning
	Kl. 18.15	Afrydning
	Kl. 18.45	Mødet fortsætter

<b>Beslutningspunkter:</b>		
	1.	Godkendelse af referat nr. 219 af 2. juli 2020
	2.	Revisionsprotokollat side 776
	3.	Indkomne beslutningspunkter
<b>Orienteringspunkter:</b>		
	4.	Byggesager
	5.	Udlejningssituationen
	6.	Økonomi
	7.	Drift
	8.	Indkomne punkter
	9.	Udvalg
	10.	Afdelinger
	11.	Personale
	12.	Bydelsprojekt 3i1
	13.	FF og FU samarbejdet
	14.	Eventuelt
	15.	Planlagte mødedatoer
<b>Debatpunkter:</b>		
	16.	Indkomne punkter

Beslutningspunkter:		Bilag	
Ad. 1	<b>Godkendelse af referat nr. 219 af 4. juli 2020</b>		
	Godkendt:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ad. 2	<b>Revisionsprotokollat side 776</b>		
	Fremvist:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ad. 3	<b>Indkomne beslutningspunkter:</b>		
	3.1	<b>Godkendelse af budget 2020/2021 for afd. 17. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.</b>	X
	Beslutning:	Godkendt ved underskrift	
	3.2	<b>Godkendelse af budget 2020/2021 for afd. 45. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.</b>	X
	Beslutning:	Godkendt ved underskrift	
	3.3	<b>Bestyrelsen bedes beslutte, om ekstraordinært tab vedr. byggesagen på Tovværket i alt kr. 1.484.150,58 skal afholdes af dispositionsfonden.</b> Vi afventer fortsat skriftligt svar fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, før sag ang. promillegebyr kan vurderes af advokat.	X
	Beslutning:	Blev vedtaget.	
	3.4	<b>Afd. 6. Beslutning om tilsagn til udlæg fra dispositionsfond til helhedsplan Indeholdende landsbyggefond Puljemidler, Se bilag.</b>	
	Beslutning:	Blev vedtaget	
	3.5	<b>Afd. 29. Beslutning om tilsagn til udlæg fra dispositionsfond til helhedsplan Indeholdende landsbyggefond Puljemidler, Se bilag.</b>	
Beslutning:	Blev vedtaget		
3.6	<b>Afd. 27. Beslutning om tilsagn til udlæg fra dispositionsfond til helhedsplan Indeholdende landsbyggefond Puljemidler, Se bilag.</b>		
Beslutning:	Blev vedtaget		
3.7	<b>Afd. 28. Beslutning om tilsagn til udlæg fra dispositionsfond til helhedsplan Indeholdende landsbyggefond Puljemidler.</b>		
Beslutning:	Blev vedtaget		
<b>Orienteringspunkter:</b>			
Ad. 4	<b>Byggesager – EB - FAC og BWS orienterer</b>		
	4.1	<b>Nybyggeri Kærvej</b>	
	EB:	Økonomimøde pt. forestående.	

		Byggesag udvikler sig planmæssigt. Teknisk aflevering med få mangler. Aflevering mandag d. 31/8-2020. Der er overskud i sagen til evt. skurer og plantning af træ. Det forventes der plantes bøgehæk. Brugerdag med kommende beboere forestår. Som erstatning for rejsegilde gives tilskud til julefrokost til håndværkerne.	
	4.2	<b>Helhedsplan Fyrparken afd. 26</b> EB: Aflevering inde / ude afsluttet. Få mangler.  Der arbejdes med tilkøb, der er muliggjort af god byggesagsøkonomi Tilkøb iht. byggeudvalgets ønsker i øvrigt.	
	4.3	<b>Nybyggeri Kystvænget</b> EB: Der arbejdes videre med planer og modeller efter drøftelser på sidste byggeudvalgsmøde. Resultat forventes snarligt at foreligge. Bestyrelsen inddrages i indvendig indretning.	
	4.4	<b>Helhedsplan Stengårdsvej</b> EB: Delafleveringer pågår i august og september. Byggeskade 1 års indvendig gennemgang i afd. 13 og rådgiver 1 års gennemgang i afd. 8 er afholdt. Tidligere oplyste økonomisk afklaring med et antal hovedpunkter til samlet afklaring, i forhold til alternativet syn & skønsforretning på de største punkter, verserer stadig. Man er dog kommet lidt nærmere med afvikling af tilbagehold.  Sag omkring mangler ved inventar i badeværelser. Opstartsmøde forventes d. 7. sep.  Der udarbejdes en helhedsplan til LUP 'en Renovering af facader er planlagt til om 8-10 år. Kan eventuelt blive en del af en helhedsplan.	
	4.5	<b>Nybyggeri Darumvej</b> FAC: Vi afventer status ift. lokalplan, og skitseoplæg fra arkitekt.	
	4.6	<b>Status AKU</b> Intet	
Ad.5	<b>Udlejningssituationen – AEO orienterer</b>		
	5.1	<b>Tomgang</b> Fortsat flere tomgange på Stengårdsvej og i ungdomsboligerne i afd. 80 Hedelundvej. I juli er der yderligere tomgang på 1 bolig i afd. 6, der har været i 11 tilbud, og 1 bolig i afd. 12, der har været i 6 tilbud.	<b>x</b>
	5.2	<b>Status på fleksibel udlejning</b> Der har været 8 udlejninger siden sidst 1 i afd. 6, 1 i afd. 18, 1 i afd. 40 og 5 i afd. 64.	
	5.3	<b>Orientering ang. fælles udlejningsaftale</b> Vi har været til møde på Esbjerg kommune for afklaring omkring de indkommende høringsvar. Der bliver nu ift. imødekomme af	<b>X</b>

		<p>høringssvarene tilrettet nogle enkelte punkter, som fremsendes til orientering/godkendelse når vi modtager dem.</p> <p>Tilretning er modtaget inden mødet og rundsendt til gennemsyn og kommentering i bestyrelsen. Bestyrelsen har ikke yderligere kommentarer til udkastet.</p>	
	5.4	<p><b>Annoncering af Ungdomsbos boliger på andre hjemmesider</b></p> <p>Vi har konstateret at andre hjemmesider markedsfører Ungdomsbos ledige boliger, hvor mulig ansøger betaler penge for at få vores kontaktoplysninger. Efter dialog med CPA og BL er der udarbejdet mail, hvor de oplyses om at slette Ungdomsbos boliger, hvis der ikke er indgået skriftlig aftale om markedsføring. Der er sendt mail til:                  Findbo.dk (har responderet og bekræftet boligerne tages af)                  Lejebolig.dk (har responderet og mener de har ret til markedsføring)                  Boligpanda.dk (har responderet og bekræftet boligerne tages af)                  Boligdeal.dk (har responderet og mener de har ret til markedsføring)</p>	<b>X</b>
	5.5	<p><b>Status AKU</b></p> <p>Huslejekørsel august 2020 558 stk. girokort er sendt med post i stedet for til e-boks. EG har erkendt fejlen. Vi har fremsendt ekstra udgift fra Nets til EG, vi afventer svar. Fejlen har generet mange mails og telefonopkald.</p> <p>Afsendelser fra hjemmeside har været hoppet af i ca. 2 uger i sommerferien. GLF pressede dem til løsning i uge 31.</p>	
Ad. 6	<b>Økonomi - AEO orienterer</b>		
	6.1	<p><b>Afkastrapport</b></p> <p>Pr. 30/6-2020 viser Alm. Brand for måneden et positivt afkast på 0,31% og Nordea viser et positivt afkast på 0,20%. Annualiseret afkast i juni er for Nordea -0,61% og for Alm. Brand -0,35%. Juni viser et totalt annualiseret negativt afkast på -0,48%.</p> <p>Pr. 31/7-2020 viser Alm. Brand for måneden et positivt afkast på 0,28% og Nordea viser et positivt afkast på 0,15%. Annualiseret afkast i juli er for Nordea -0,37% og for Alm. Brand 0,02%. Juli viser et totalt annualiseret negativt afkast på -0,18%.</p> <p>Der er i året budgetteret med et afkast på 0,10%.</p> <p>Afkastrapport fra Nordea indeholder ikke varighed, da det er en nyetableret investeringsforening. Varigheden oplyses fremadrettet. Nordea oplyser at varigheden for 0-5 er 2,8 og er 1,9 for 0-3.</p>	<b>X</b>
	6.2	<p><b>Urafstemning</b></p> <p>Der er udarbejdet skrivelse til tilsynet vedr. afd. 17, 45 og 62. Budgettet for afd. 62 er godkendt af afdelingsbestyrelse. Budget for afd. 17 og 45 godkendes på dette møde.</p>	
	6.3	<p><b>Status AKU</b></p> <p>Intet</p>	

Ad. 7	<b>Drift – EB orienterer</b>		
	7.1	<p><b>Generel orientering.</b>                  Alle afdelinger har ”normaliseret” drift efter Covid-beredskab.                  Fra medio kommende uge og fremadrettet, benyttes mundbind ved service i boligen, besluttet i krisestab.                  Rengøringsprocedurer er gennemgået i forhold til covid-19 med fokus på rengøring af kontaktpunkter.</p>	
	7.2	<p><b>MdocFM</b> (Facility management system) under implementering, til brug ved PPV (planlagt periodisk vedligehold) - opgaver, som erstatning for DV (Drift &amp; vedligehold) -modul i EG.</p> <p>Inspektører i gang med indtastning af data i store mængder.                  Birgit på sidelinjen. <i>Tilkøbe af flere timer til hendes deltagelse i implementering, kan komme på tale.</i></p> <p>Kommende lovbestemte budgetgranskning af 12 punkter, uden varsel udvidet til 24 punkter. Granskning på service og udskift.</p> <p>Mulighed for indarbejdelse af model til aut. digital granskning i MdocFM systemet, der synliggør data og opgave til den interne såvel som den eksterne granskning og implementering af tegningsmodul overvejes pt., ved integration mellem NTI og Esebase drøftes. Merudgift er indtjent mangfoldigt i efterfølgende år. Andre gør ligeledes.</p> <p>Nogle har opgivet og lader eksterne lev. Etablere totalt. Det er omfattende.</p> <p>M.doc fm er såvel budgetværktøj som <i>controller funktion</i> for drift og vedligehold i kt. 114, 115, 116. henholdsvis ledelsesinformation om tiltag i marken.</p> <p>Implementering af segment til kto. 114 og 115 afhænger af ressourcen, men bør prioriteres for fremtidssikring af data, funktioner og opgaver, således det konstant stigende ressourceforbrug på selve ledelsesdelen, opvejes af nemmere tilgang til data til samme.</p> <p><b>Digital aflevering</b> implementeres til MdocFM systemet som del af IKT-bekendtgørelsen. Der tilkommer mindre beløb til opsætning af modul.</p> <p>IKT = Kommunikationsteknologi i offentligt byggeri, nr. 118 af 06-02-2013 og Bekendtgørelse om anvendelse af Informations- og Kommunikationsteknologi (IKT) i alment byggeri, nr. 119</p> <p>I driftshenseende leveres informationer til bygningsdrift digitalt eller til indlæsning digitalt, fremadrettet.</p>	
	7.3	<p><b>Ny Kommunal affaldsordning</b>                  Fra august 2020 påbegyndes sortering af madaffald i Esbjerg Kommune. Uden- og indendørs spande leveres i periode august til</p>	

	<p>december. Alle skal starte med at sortere, når de får den nye madspand. Tømning af skraldespanden til restaffald ændres samtidig fra hver uge til hver 2. uge.</p> <p>Midtby fra efteråret 2021.</p> <p><b>Beboerinfo følger affaldsspande &amp; kommunens hjemmeside er opdateret.</b></p>	
7.4	<p><b>Urafstemning &amp; afdelingsmøder:</b></p> <p>Afholdelse af ny urafstemning i afdelinger med ingen fremmødte. Afd. 42-44- 48-53-56-66. -Det drøftes pt. om afstemning skal afvente beboerklagenævnets afgørelse.</p> <p><b>Ekstraordinær afdelingsmøde:</b> Møde planlægges i afd. 40, 34 &amp; 92, hvor afdelingsbestyrelsen ikke længere er intakt. Ligeledes i afd. 62, 66, 39/58 hvor hele bestyrelsen er fraflyttet. Mødeplan drøftet, CPA deltager i afd. 39, 58 og 92 i stedet for HRR. I indkaldelse opfordres til, at der kun møder 1 op pr. lejemål.</p> <p>Mulighed for at stemme med fuldmagt – Covid- ordning, undersøgt.</p> <p>I BL Informerer nr. 4920&lt;<a href="https://bl.dk/bl-informerer/2020/8/4920-praecisering-af-brugen-af-fuldmagter-ved-afdelingsmoeder/">https://bl.dk/bl-informerer/2020/8/4920-praecisering-af-brugen-af-fuldmagter-ved-afdelingsmoeder/</a>&gt; orienteres nærmere om brugen af fuldmagter på afdelingsmøder, og hvordan boligorganisationen skal forholde sig til denne midlertidige pligt i forbindelse med risikoen for corona smitte.</p> <p>Trafik- og Boligministeriet har tidligere udmeldt, at det er ministeriets opfattelse, at det vil være muligt at begrænse antallet af fuldmagter, men vurderede efter konkret forespørgsel, at der ikke kunne ske en begrænsning, hvor en husstand kun kan medbringe én fuldmagt (to stemmer).</p> <p>Ministeriet har nu revurderet dette og meddelt BL, at ministeriet nu vurderer, at det er muligt for boligorganisationerne at fastsætte en begrænsning på brugen af fuldmagter til én fuldmagt pr. husstand – altså således, at en beboer eller husstand alene må medbringe én fuldmagt fra en anden husstand.</p> <p>Bestyrelsen beslutter, at der maks. må medbringes 1 fuldmagt pr. lejemål til afdelingsmødet. I indkaldelse opfordres til, at der kun møder 1 op fra hvert lejemål, og der bæres mundbind på mødet.</p>	

	7.5	<p><b>Effektiviseringsenheden</b></p> <p><b>Status /2019</b>                      Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 86 pct., hvilket er 8% over Region Syddanmarks gennemsnit på 78 pct.</p> <p>Der er tale om relative tal på alle parametre og de fleste afdelinger klarer sig relativt godt. Mindre afdelinger er udfordret.</p> <p>Se i øvrigt bilag. 7.5 for mere info.</p>	
	7.6	<p><b>Status AKU</b></p> <p><b>Afd. 64.</b>                      Åben terrasse del.                      Forkert brug, manglende rengøring, cigaretskodder overalt. håndvask revet ned i festlig lag af studerende.</p> <p>(Rygeforbud vedaget i afd. 64 og 63 implementeres.)</p> <p>Mange opkald om nøddukald ifm. brandalarm.</p> <p><b>Afd. 18.</b>                      Unge-relateret problem.</p>	
Ad. 8	<b>Indkomne punkter</b>		
	8.1		
Ad. 9	<b>Udvalg</b>		
	9.1	<p><b>Nyt fra Redaktionsudvalget:</b></p> <p>I september udkommer sidste Trappenyt på papir. Den 24/9-20 kl. 14.00 sidste redaktionsmøde med deltagelse af Lydia. Lejer med drone-certifikat interesseret i at hjælpe med fotografering.</p>	
	9.2	<p><b>Nyt fra Fritidsudvalget:</b></p> <p>Møde den 24/11-20.</p>	
	9.3	<p><b>Nyt fra Målsætningsudvalget:</b></p> <p>Næste møde afholdes d. 3/9-2020.</p>	
	9.5	<p><b>Nyt fra Byggeudvalget:</b></p> <p>Intet</p>	
	9.6	<p><b>Nyt fra Kulturudvalget:</b></p> <p>Intet</p>	
	9.7	<p><b>Nyt fra Styregruppen Krydset:</b></p> <p>Intet</p>	

Ad. 10	<b>Afdelinger</b>		
	10.1	Afd. 0 Sommerhus Larses Toft 8. Udskiftning af bede iht. forslag/tilbud. kr. 24.950,- Bestyrelsen ønsker naturgrund. Der købes hynder til solvogne.	<b>X</b>
	10.2	<b>Afd. 6: Platanvej, Skolebakken mv.</b> Kiosken Gl. by strandvej. Lejemål opsagt. Rydning & aflevering af grunden pr. 1. august er ikke sket. Der pågår arbejde med at få det juridiske på plads. Advokat skriver sidste advarsel om rydning inden vi agerer på lejers regning, så proces og tilhørende udgift er lovformelig ifh. til inddrivelse.	
	10.3	<b>Afd. 21</b> Thulevej 478 & 480 opretning efter brand. Tagpap pålagt, der er ved at blive sat vinduer i og det indvendige arbejde pågår.	
	10.4	<b>Afd. 64. Grådyb.</b>  Byggeskade/svigt.  Byggeskadefond på besøg om utæthed. Teknisk sagsbehandling i gang - 6 mdr. ventetid fra april. Der igangsættes straks undersøgelser omkring vinduers tæthed.  Økonomi: 95% af sags-udgifter til sag og tekniker afholdes af BSF - fremadrettet. 5 % egenfinansieres. <i>Afdelingen pt. afholdt ca. kr. 146.000 til ny murkrone, håndtering af facade og tekniker. Udgiften parkeret potentielt til ansøgning om støtte i disp. fond senere, når sag er afsluttet.</i>	
Ad. 11	<b>Personale</b>		
	11.1	<b>Fratrædelse</b> FK er fratrædt d. 30/6-2020 og AT er fratrædt d. 31/7-2020.	
	11.2	<b>Praktikaftale</b> Forlængelse af partnerskabsaftale om Praktikaftale ifm. uddannelsesrettet indsats, indtil 31.12.2020 forventes forlænget / indgået. Kontinuerligt 8 pladser af 13 ugers varighed. Aftalen omhandler unge der skal gøres uddannelsesparat, det er kombineret skole og praktik. Det praktiske arbejde består af arbejde i udearealerne ved kollegierne, arbejde som Ungdomsbo normalvis ikke udfører. Praktikaftaler skal fremover til HR.	
Ad. 12	<b>Bydelsprojekt 3i1</b>		
	12.1	Der afholdes Bestyrelsesmøde den 27. august. Der har været afholdt møde med bestyrelsen og LBF vedr. den nye boligsociale HHP (Helhedsplan) 2020 – 2024.	



Ad. 13	<b>FU samarbejdet</b>		
	13.1	Næste møde afholdes d. 20/10-20. dagsorden rundsendes til eventuel yderligere input. Ønsker at arbejde for at komme i tættere dialog med politikkerne om bl.a. byudvikling.	
Ad. 14	<b>Eventuelt</b>		
	14.1	Tillykke til Hanne Laursen med 25 års jubilæum i bestyrelsen d. 9/9-2020.  Til næste møde tænkes over forslag til repræsentantskabs gave.  Statens kunstfond, Stengårdsvej materiale rundsendes på mail til bestyrelsen.	
Ad. 15	<b>Planlagte mødedatoer</b>		
	15.1	<b>Næste organisationsbestyrelsesmøde:</b>	
		Torsdag den 24. september 2020	
	15.2	<b>Styringsdialogmøde:</b>	
		Referat uploadet.	
	15.3	<b>FU (CPA, HRR, FAC):</b>	
		den 20.10.20 ved Fremad	
15.4	<b>3i1 (CPA, HRR, FAC):</b>		
	27. august opfølgingsmøde		
15.5	<b>Målsætningsudvalgsmøde (CPA, HRR, AEO, BWS, FAC, EB):</b>		
	den 3. september kl. 10.00 på Nygårdsvej 37 mødelokale 1		
<b>Debatpunkter:</b>			
Ad. 16	<b>Indkomne punkter</b>		
	16.1		