

Tid:	Den 26. november 2020 kl. 16.00			
Sted:	Administrationen, Nygårdsvej			
Mødedeltagere:				
	Navn	Initial	Titel	Mailadresse
Bestyrelsen:	Claus-Peter Aanum	(CPA)	Formand	cpa@ungdomsbo.dk
	Henning Rømer Radoor	(HRR)	Næstformand	hrr@ungdomsbo.dk
	Inger Sandholm	(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
Administrationen:	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	aeo@ungdomsbo.dk
	Bettina W. Spaanheden	(BWS)	Financial Controller	bws@ungdomsbo.dk

Mødeplan:	Kl. 16.00	Mødestart og kaffe
	Kl. 18.00	Spisning
	Kl. 18.30	Afrydning
	Kl. 18.45	Mødet fortsætter

Beslutningspunkter:		
	1.	Godkendelse af referat nr. 222 af 29. oktober 2020
	2.	Revisionsprotokollat side 776
	3.	Indkomne beslutningspunkter
Orienteringspunkter:		
	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
Debatpunkter:		
	16.	Indkomne punkter

Beslutningspunkter:		Bilag
Ad. 1	Godkendelse af referat nr. 222 af 29. oktober 2020	
	Godkendt: <input checked="" type="checkbox"/>	
Ad. 2	Revisionsprotokollat side 776	
	Fremvist: <input checked="" type="checkbox"/>	
Ad. 3	Indkomne beslutningspunkter	
3.1	Afd. 8 ønsker at ansøge om de sidste 50.000 kr. der mangler for, at kunstprojektet "gavludsmykning på Stengårdsvej", som bl.a. er støttet af statens kunsthøjester, Esbjerg kommune kan realiseres. Projektet løber over en 10-årig.	X
Beslutning:	Blev vedtaget.	
3.2	Godkendelse af regler for "2020 fleksibel udlejning gældende for almene familieboliger i afd. 1,2,3,4,5,9, 10,11,12,18,20,21,26,29,32,34,35,40,44,48,51,53,55" ifm. fælles udlejningsaftale.	X
Beslutning:	Blev godkendt.	
3.3	Godkendelse af regler for "2020 fleksibel udlejning gældende for almene familieboliger i afd. 6, 8, 13 og 14" ifm. fælles udlejningsaftale.	X
Beslutning:	Blev godkendt.	
3.4	Ændring af manko-tilskud til afd. 26 D. 2. februar 2017 godkendte organisationsbestyrelsen helhedsplanen for afd. 26, hvori indgik at manko på kr. 1.053.000 pr. år ydes fra dispositionsfonden. Beløbet var med forbehold for endelig gennemgang ved støttefastsættelse. Vi har nu modtaget indstilling fra Landsbyggefonden, og i denne redegørelse er dette beløb reguleret til kr. 1.300.000 i tilskud pr. år. Organisationsbestyrelsen bedes derfor godkende ændringen, således dispositionsfonden yder årligt tilskud på kr. 1.300.000 i stedet for de oprindelige kr. 1.053.000.	
Beslutning:	Blev godkendt.	
3.5	Ansøgning om øget bevilling til Mdoc fm / e. drift. samlet kr. 58.750,- Bemærkning. (Tidligere godkendt 280.000. –) 1. kr. 40.000,- Øget konsulentudgift ved komplikation til 3. partsprodukt / hosting ved Mentor/it, samt øget generel udgift til kursusprogram. (Der arbejdes på	

		<p>dekort på kr. 15.000, - der vedrører et senere indeholdt ressource modul)</p> <p>2. Kr. 18.750,- Etablering af "budgetgranskingsmaske." Landsbyggefondens arbejde med budgetgranskning. Digital dataudtræk på vedligehold, udskiftning og forbedringsarbejde.</p> <p>Budgetmaske forbereder system, hvor der tages højde for alle scenarier når Landsbyggefond evt. udvider på antal bygningsdele der granskes i fremtiden.</p> <p>Budgetmaske kvalitetssikrer budgetdata til de stillede krav til bygningsdrift og tidssvarende boliger.</p> <p>Endvidere synliggøres omfang og tidsforbrug ved etablering af maske for teknisk personale eller eksternt som det sker i andre organisationer.</p>	
	<p>Beslutning:</p>	<p>Blev godkendt</p>	
	<p>3.6</p>	<p>Udvidelse af IT budget for "forretningsanalyse"</p> <p>Årlig udgift til brugsrettighed og drift af Mdoc Fm er ikke indregnet i 2018. I alt kr. 76.600, når ressourcedelen implementeres og drifter skal en del af udgiften ud i afdelingerne.</p> <p>(EG har åbnet op for reducere af lejemålsenheder der beregnes for. Endelig beløb oplyses på møde)</p> <p>Bemærkning:</p> <p>Mdoc Fm besluttedes implementeret i 2018.</p> <p>pga. IT problematik i bestående EG DV-system hvor Microsoft i 2015/16 afstedkom problematik med konstant nedbrud i DV-del og som teknikere har arbejdet på at løse gentagne gange siden hen men uden held, blev implementering fremrykket.</p> <p>EG udvikler ikke på bestående DV-system.</p> <p>EG har etableret samarbejde med firmaet NTI for at implementere Mdoc FM facilitet til driftsbudgetter.</p> <p>Mdoc FM er bestående Facility system, der tilgodeser behov ved IKT.</p> <p>Ønsket om at fremtidssikre og ensrette budget og bygningsdata samt forberede ressource system til E-drift og hvor f.eks. nye medarbejdere nemt præsenteres for opgaver etc., er det primære behov, sammen med effektivisering i driftsarbejdet generelt.</p> <p>IKT står for informations- og kommunikationsteknologi – der muliggør at få adgang til, redigere, overføre og gemme digital data information.</p> <p>Digital aflevering eksempelvis, hvor byggeriets data og budgetter overføres digitalt, er diskuteret i mange år.</p>	

		Alle organisationer vil skulle forholde sig til digital drift, hvis man skal kunne tilgodese behov for digital databehandling i bygningsdrift.	
	Beslutning:	Blev godkendt.	
	3.7	Ansøgning på tilskud til afd. 6 fra dispositionsfonden til nedrivning af grillbar kr. 101.094 samt juridisk assistance Kr. 6.125 i alt kr. 107.219.	
	Beslutning:	Blev godkendt.	
Orienteringspunkter:			
Ad. 4	Byggesager – EB - FAC og BWS orienterer		
	4.1	Nybyggeri Kærvej	
		EB: El- lade stander- Projekt El- biler og lade standere behandler om man selv skal drifte eller indgå i offentligt net. Diverse tilkøb under sin afslutning	
	4.2	Helhedsplan Fyrparken afd. 26	
		EB: Økonomi viser mulighed for yderligere tilkøb. Der arbejdes med udskiftning af hovedledninger til vand / varme, samt øget fokus på afkøling ved udvidelse af "målerpark" Forbedret arbejdsmiljø ved adgang til krybekældre. Tilkøb plankeværker og belægnings starter mandag den 30/11. Vinduesudskiftningen på indgangsside sker i februar måned 2021.	
	4.3	Nybyggeri Kystvænget	
		EB: Plantegninger og bygningers yder fremtræden er ved at være på plads, så kommende Byggeudvalgsmøde planlægges.	
	4.4	Helhedsplan Stengårdsvej	
		EB: Mangelafhjælpning sker stadig. LUP Arkitektgruppe med præsentation af tanker for genbrug snarlig. Landsbyggefonden har godkendt infrastruktur ansøgning. Der pågår dialog omkring bæredygtig nedbrydning i form af genbrug af materiale.	
	4.5	Nybyggeri Darumvej	
		FAC: Intet nyt udover, at udarbejdelse af lokalplan fortsat forventes opstartet inden årsskiftet.	

	4.6	Nybyggeri / helhedsplaner	
	4.7	Status AKU Intet	
Ad.5	Udlejningssituationen – AEO orienterer		
	5.1	Tomgang AEO: Fortsat flere tomgange på Stengårdsvej. I oktober er der yderligere tomgang på 1 bolig i afd. 20, der har været i 12 tilbud, og 1 bolig i afd. 46, der har været i 8 tilbud, medlemmerne siger nej tak til denne bolig pga. manglende lysindfald samt indkig fra gadeplan i boligen.	
	5.2	Status på fleksibel udlejning AEO: Der har ikke været fleksible udlejninger siden sidste møde.	
	5.3	Orientering ang. fælles udlejningsaftale AEO: Aftalen er underskrevet på møde ved Esbjerg kommune uge 48.	
	5.4	Status AKU AEO: Hjemmeside delvist ude af drift 4 dage i nov. 20 pga. Sikkerhedscertifikat ikke var fornyet.	
Ad. 6	Økonomi - AEO orienterer		
	6.1	Afkastrapport AEO: Pr. 31/10-2020 realiserer Alm. Brand og Nordea for måneden et positivt afkast på henholdsvis 0,05% og 0,08%. Annualiseret afkast i oktober er for Nordea 0,94% og for Alm. Brand 0,59%. Oktober viser et totalt annualiseret afkast på 0,77%. Regnskabsåret 2019/2020 endte med et afkast på 0,06% mod budgetteret 0,10%, mellemregningerne i afdelingerne er forrentet med denne sats.	
	6.2	Status årsregnskab 2019/20 BWS: Revisor starter i huset mandag uge 49. Foreningsregnskab ender med underskud på kr. 427.000. 40 afdelinger med overskud og 13 afdelinger med underskud. Udarbejdelse af årsberetning opstartes fredag, meld ind hvis der er ønske til indhold.	
	6.3	Status AKU Intet	
Ad. 7	Drift – EB orienterer		
	7.1	Generel orientering. EB: -Mu-samtaler afholdt. Fokus på kurser.	

		<p>-Ny forsikring Gjensidige – Nye procedurer indarbejdes i servicecentre.</p> <p>-Corona forhold reducerer til tider medarbejderstab. Der afløses på tværs af centre og der gøres brug af tilkøbte håndværkere til alm. beboerservice, hvor behov ikke kan dækkes anderledes.</p> <p>Der bruges en del tid på sagsbehandling af klagesager.</p>	
	7.2	<p>Implementering af driftsplaner til <u>Mdoc FM</u> forventes afsluttet i selskab 10, og klar til brug i driftsår 2021/22. Der arbejdes med forberedelse til budgetgranskning i systemer.</p> <p>Forberedelse til de første indtastninger med frist 1. dec. 2020 og 1. april 2021 er i gang.</p>	
	7.3	<p>Afdelingsbestyrelserne inddrages i ny proces, hvor den tekniske budgetlægning varetages af teknisk personale.</p> <p>Markvandring sker fortsat på andet tidspunkt, men med "Sociale vægtning" og stadig input til budgetter, hvor det kan ske under de givne rammer.</p>	
Ad. 8	Indkomne punkter		
	8.1	<p>Sideaktiviteter (FAC): Det er muligt at udvide forretningen på sideaktiviteter som eks. El-stander, almene andelsboliger og trappevask.</p>	
	8.2	<p>Effektivisering – henlæggelser (FAC): I fremtiden kommer der øget fokus på effektivisering og henlæggelser med henblik på tidssvarende boliger. Der arbejdes på det i målsætningsudvalget. Afdelingerne kan ikke alene løfte det økonomiske i forhold til opgradering af boligerne til at være tidssvarende.</p>	
	8.3	<p>Drøftelse dato for repræsentantskabsmøde 2021: Den 25. februar 2021 blev vedtaget. Bestyrelsen afholder kort formøde inden. Der afholdes ikke ordinært bestyrelsesmøde i februar. Formandsmøde afholdes den 14. januar 2021. Afdelingsmøder afholdes i ugerne 11, 12, 14 og 15.</p>	
Ad. 9	Udvalg		
	9.1	<p>Nyt fra Redaktionsudvalget: Næste møde afholdes d. 28/1-21. Sune ønsker afholdelse af møde vedr. udformning af det fremtidige Trappenyt. Ønske om at ændre til at scrolle bladet fremfor bladere, det blev besluttet at scrolle.</p>	
	9.2	<p>Nyt fra Fritidsudvalget:</p>	

		Møde afholdt d. 24/11-20 der afholdes ikke repræsentantskabsfest i 2021. Næste møde afholdes d. 9/2-21.	
	9.3	Nyt fra Målsætningsudvalget: Igangværende arbejde med udarbejdelse af nyt målsætningsprogram. Næste møde afholdes d. 4/2-21.	
	9.5	Nyt fra Byggeudvalget: Opfordring til deltagelse i møderne.	
	9.6	Nyt fra Kulturudvalget: Intet.	
	9.7	Nyt fra Styregruppen Krydset: Styregruppen har ved et møde den 11. november aftalt, at styring/koordinering af Krydset fremover varetages, af vores boligsociale vicevært. Arbejdet består i den forbindelse, bl.a. i at beboerne fremover selv skal være mere deltagende i styringen/koordineringen af Krydset. Regler for anvendelse og aktiviteter vil i den forbindelse blive nytænkt og revideret sammen med styregruppen.	
Ad. 10	Afdelinger		
	10.2	Afd. 64 Grådybkollegiet. Afventer stadig byggeskadefond, tirsdag uge 49 kommer afgørelse. Afd. 40 Mangeludbedring utætte tagvinduer - standset af Corona. Afd. 20 Klimaskærm er udfordret med vand.	
	10.3	Helhedsplaner afd. 6-27-29 & Nybo 1. delrapport under udarbejdelse ved tekniker, dog forsinket pga. corona.	
Ad. 11	Personale		
	11.1	BV har haft 40-års jubilæum. MM og LS fra driftscenter, Stengårdsvej er fratrådt d. 31/10-20. (Afløser ansat som erstatning for MM. Omlægning af affaldsindsamling erstatter pt. LS). Der forventes ansættelse af ny ejendomsserviceteknikerelev til foråret 2021.	
Ad. 12	Bydelsprojekt 3i1		
	12.1	Intet.	

Ad. 13	FU samarbejdet		
	13.1	Møde aflyst pga. corona.	
Ad. 14	Eventuelt		
	14.1	Alle bedes til næste bestyrelsesmøde tænke over eventuelle poster til budget 2021/2022.	
	14.2	Præsentation af ny hjemmeside, som er under udvikling. Første del lanceres uge 51. Organisationsbestyrelsens kontaktoplysninger og referater fra organisationsbestyrelsesmøder skal på lukkede side.	
Ad. 15	Planlagte mødedatoer		
	15.1	Næste organisationsbestyrelsesmøde: D. 17. december 2020	
	15.2	FU (CPA, HRR, FAC): Møde aflyst.	
	15.3	Styringsdialogmøde: D. 3/2-2021 med Esbjerg kommune.	
	15.4	3i1 (CPA, HRR, FAC): Intet	
	15.5	Målsætningsudvalgsmøde (CPA, HRR, AEO, BWS, FAC, EB): Torsdag den 4. februar 2021 kl. 15.00 mødelokale 1	
Debatpunkter:			
Ad. 16	Indkomne punkter		
	16.1	Folketinget har afsat 50 mio. kr. til kampen mod ensomhed, heraf er kr. 15 mio. afsat til BL. Beboer har foreslået bestyrelsen at være opsøgende på midlerne. Ungdomsbo afventer procedurer fra BL og forventer at søge puljen.	
	16.2	BL foreslår grønne renoveringer for kr. 2 mia. årligt fra nybyggerifonden.	