

Tid:	Den 28. oktober 2021 kl. 16.00			
Sted:	Nygårdsvej mødelokale 1			
Mødedeltagere:				
	Navn	Initial	Titel	Mailadresse
Bestyrelsen:	Claus-Peter Aanum	(CPA)	Formand	cpa@ungdomsbo.dk
	Henning Rømer Radoor	(HRR)	Næstformand	hrr@ungdomsbo.dk
	Peter Weilkiens	(PW)	Bestyrelsesmedlem	pw@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	anp@ungdomsbo.dk
	Bettina W. Spaanheden	(BWS)	Financial Controller	bws@ungdomsbo.dk

Mødeplan:	Kl. 16.00 – 17.00	
	Kl. 18.00	Pause
	Kl. 18.45	Mødet fortsætter

Beslutningspunkter:		
	1.	Godkendelse af referat nr. 231 af 26. august 2021
	2.	Revisionsprotokollat side 813
	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. 231 af 26. august 2021	X
	Godkendt: <input checked="" type="checkbox"/>	
Ad. 2	Revisionsprotokollat side 813	
	Fremvist: <input checked="" type="checkbox"/>	
Ad. 3	Indkomne beslutningspunkter:	
3.1	Godkendelse af ny kapitalforvaltningsaftale med Sydbank (efter overgangen fra Alm. Brand)	
	Beslutning: Blev godkendt.	
3.2	Tilskud fra arbejdskapitalen på kr. 20.531,25 til afd. 8, 13 og 14 til dækning af udgifter for ekstra rengøring ifm. Covid-19 påbudt af Esbjerg kommune, Sundhed og omsorg. Totaludgiften er kr. 50.531,25, Esbjerg kommune har betalt kr. 30.000 heraf.	
	Beslutning: Blev godkendt.	
3.3	Sundhedsprofil til alle medarbejdere skal det fortsætte? og vil bestyrelsen yde tilskud fra arbejdskapitalen til betalt sundhedstjek, som forsøg det første år? Bydelsprojekt 3i1 tilbyder ikke længere udarbejdelse af sundhedsprofil, personalehåndbogen foreskriver, at medarbejderne tilbydes årligt sundhedstjek. Der er indhentet tilbud på udarbejdelse af sundhedsprofil ved bl.a. AM Gruppen.	X
	Beslutning: Det blev vedtaget at tilbyde sundhedsprofil	
3.4	Beslutning af følgende punkter vedr. 75-års jubilæum: 75-års jubilæum: Reception torsdag d. 02-12-21, kl. 15-18: Musikhuset: Skal der være yderligere indslag / underholdning? Skal jubilæumstidsskrift præsenteres i en form til jubilæet? Er det nødvendigt at tjekke tilmelding på dagen? Hvad har boligforeningen af ønsker? Hvad skal angives i invitationen? Hvorledes kan betaling foregå, skal det være særskilt mobilepaynummer eller bankkonto? Hvordan markedsføres jubilæet (JV, ugeavis, TV-syd o.l.)? 75-års jubilæum: Reception 4. dec. 2021, kl. 14-16 i Krydset: Er der indslag fra direktør og formand? Skal der arrangeres højtaler og mikrofon? Er det nødvendigt at tjekke tilmelding på dagen? Skal børn inviteres? Hvis ja bør der være arrangeret indslag for dem? Hvilke indslag / indhold skal arrangementet have?	
	Beslutning: 75-års jubilæum: Reception torsdag d. 02-12-21, kl. 15-18: Musikhuset: Ikke yderligere indslag. Jubilæumsskrift kører på digitale skærme, nogle få eksemplarer ligger på bordene. Ingen tjek af tilmelding ved ankomst. Indbydelsen skal ikke indeholde gaveønsker. Bestyrelsen / Fac informerer medier m.v. når jubilæumstidsskrift er klar. 75-års jubilæum: Reception 4. dec. 2021, kl. 14-16 i Krydset: Receptionen afholdes i Krydset i stedet for, og der er der højtaleranlæg. Der inviteres ikke børn med kun medlemmer af husstanden over 18 år.	

		Tidspunktet ændres til kl. 14-16, musiker ændres til 2-timers arrangement. FAC og CPA har indslag med taler. Ingen tjek af tilmelding ved ankomst. Biografbilletter udleveres fra Nygårdsvej af fritidsudvalget. Ved afhentning fremvises sygesikringskort på børnene som bevis for, at de bor i Ungdomsbo.	
	3.5	Orientering om organisationsbestyrelsens forretningsorden.	
	Beslutning:	Rundsendes med referatet, og er med som beslutningspunkt på næste møde. På samme møde besluttes, hvem der deltager i udvalgene fremadrettet.	
Orienteringspunkter:			
Ad. 4	Byggesager – EB - FAC og BWS orienterer		
	4.1	Helhedsplan Fyrparken afd. 26	
		EB: Resterende arbejde i gang, rørinstallation i kældre mv. Ordinær byggesag afsluttet. Byggeregnskab under færdiggørelse.	
	4.2	Nybyggeri Kystvænget	
		EB: Udbudsmateriale sendt til 5 bydere. Tilbudsfrist er d. 18. nov. 2021 Facade afklares efterfølgende. (Info Byggeudvalg)	
	4.3	Helhedsplaner Stengårdsvej	
		EB: HHP Tvister drøftet. Nedbrydnings sag: Genhusning og planlægning er igangværende. Nedbrydning sendt i udbud. - Besigtigelse d. 29/10 Tilbudsfrist er d. 12. nov. Mangler bygge- og nedrivningstilladelse fra kommune og ministerie. Spunspæle i jord afklares. Serkulærlær byggeri – Drøfter at benytte mursten til orangeri. (Forudsat vi kan finde egnet materiale.) Lovpligtig udviklingsplan (LUP) nedreovering FAC: Informationsmøde LUP Nord Strategisk udviklingsplan	
	4.5	Nybyggeri Darumvej	
		Drøftet.	
	4.6	Nybyggeri Gl. Færgevej:	
		Projektering pågår.	
	4.7	Status Afvigelser	

	Intet	
Udlejningssituationen – AEO orienterer		
5.1	Tomgang: September 2021 viser hovedsageligt tomgange på Stengårdsvej og Hedelundvej. Af 15 tomgange er 8 tomgange på Stengårdsvej og 5 er på Hedelundvej. Boliger på Hedelundvej er generelt svære at udleje.	X
5.2	Status på fleksibel udlejning Der har været 11 fleksible udlejninger siden sidste bestyrelsesmøde. 5 i afd. 6, 2 i afd. 64 samt 1 i afdelingerne 9, 21, 26 og 29. De fleksible udlejninger i afd. 6 har baggrund i dokumentation af arbejde eller uddannelse samt krav til straffeattest.	
5.3	Venteliste Der er 1.766 (s.m. 1.779) aktive boligsøgende på venteliste i Ungdomsbo, af disse er 294 (s.m. 284) aktivt søgende til Fanø, 277 (s.m. 269) til Tjæreborg og resterende 1.195 (s.m. 1.226) er søgende til Esbjerg. 1.481 (s.m. 1.481) er ekstern boligsøgende og 285 (s.m. 298) er interne flytter. 1.628 er søgende til familiebolig (s.m. 1.632) og 160 er søgende til en studiebolig (s.m. 177). Der er flest søgende til familiebolig i afd. 29, 21 og 55, samt fortsat flest søgende til studiebolig i afd. 55, 35 og 32. Der er flest søgende til 3-rums bolig i alt 849, derefter 825 søgende til 2-rums bolig, 471 søgende til 4-rums bolig, 262 søgende til 1-rums bolig, 26 søgende til 5-rums bolig og 3 søgende til 6-rums. Gennemsnitlig medlemsalder til familieboliger er fortsat 55 år og til studiebolig er 24 år. Det er fortsat svært at udleje ledige boliger i afd. 17, Hedelundvej. s.m. = sidste møde	
5.4	Styringsdialogmøde Fanø og Esbjerg kommune Edelig underskrevet referat modtaget retur fra Esbjerg kommune og lagt på iPad. Der pågår arbejde med besvarelse af årets styringsdialog.	
5.5	Status Afvigelser Intet	
Økonomi - BWS orienterer		
6.1	Afkastrapport Renterne i Danmark fulgte med de tyske renter op, og det førte til negative afkast på en stor del af det danske obligationsmarked i september og især på de lange konverterbare realkreditobligationer. Nogle af de 30-årige serier ramte de laveste kursniveauer siden den store turbulens efter pandemiens start i marts 2020. August og september endte med totale afkast på -0,79% for Nordea og -0,84% for Sydbank. Værst var september med negative afkast på hhv. -0,60% og -0,78%. Det betyder, at vi kommer ud af regnskabsåret med gens. afkast på obligationsbeholdningen på -1,58%. Hertil kommer omkostninger ift. kapitalforvaltningen, før den endelige mellemregningsrente kan bestemmes.	X
6.2	Status Afvigelser Intet	

	Drift – EB orienterer	
	<p>7.1 Generel orientering</p> <p>Kundeservice etableret pr. 1/10: Teknisk principielt opdelt i byggeri og drift</p> <p>NTI- E drift er nu taget 100% i brug. (Fremover kaldes det E-drift.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • E-drift i gang med BS-opgaver • Tilfredsstillende status & med løbende tilretninger • Herefter løbende udvikling og forbedringer der kommer beboere til gode, i form af mere smidig håndtering mv. af BS-opgaver <p>Næste fase er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daglig driftsopgaver og ad hoc, der tilrettes af CN/eb & varmemester • Ibrugtagning løbende / efter sommer 2022 <p>PPV-opgaver er taget i brug. I år arbejdes med tilretning til kommende granskning, som forventes 1. gang i 1. kv. 2022</p> <p>Samlet er der nu etableret system, der kvalitetssikrer samtlige budgetaktiviteter bs- og driftsopgaver fremadrettet.</p> <p>Byggeteknisk følges op med bedre kvalitet i overgang fra byggeri til drift, hvor der sker udvikling ligeledes.</p> <p>Samlet understøtter systemet fremadrettet en mere lønsom drift i alle funktioner, som vi arbejder på i alle led, GOD ALMEN DRIFT.</p> <p>Ændret affaldsordning med indsamling af madaffald trådt i kraft i midtbyen pr. 1/10-21 Overgang til 14 dages tømning af skaktspande/restaffald- afstedkommer fyldte spande.</p> <p>Ændret praksis for skaktlukning, hvor det fremgår at: Hvis affaldsskakterne i en ejendom ønskes erstattet af en anden affaldsordning, skal der ikke søges byggetilladelse efter bygningsreglement BR18 til nedlæggelse af affaldsskakterne. Politikerne skal heller ikke spørges længere. Principielt kan vi nu lukke skakte, uden at spørge Esbjerg Kommune om lov. Emnet viderebearbejdes i takt med overfyldte spande, bliver problem i afdelinger med ”udvendige skakte” Afd. 20 er allerede i gang med forberedelse til skaktlukning.</p>	
Ad. 8	Indkomne punkter	
	<p>8.1 Aydrus: sponsorater, markedsføring</p> <p>FAC præsenterer BLs anbefalinger for markedsføring og sponsorater. Fac foreslår at der laves et bestyrelsesseminar sammen med ledergruppen for at arbejde med retningslinjer for Ungdomsbo for bl.a. markedsføring og sponsorater.</p>	

	8.2	Fac: Gæsteværelser	
		Teknisk afdeling følger op på gæsteværelser.	
	8.3	Afdelingernes husordner skal revideres, renskrives og digitaliseres. Der bør igangsættes dialog med afdelingsbestyrelser. Kan organisationsbestyrelsen tage dialog med de afdelinger, man er kontaktperson for?	
		Bestyrelsen tænker løsninger frem til næste organisationsbestyrelsesmøde, hvor det drøftes. Derefter nedsættes et udvalg.	
Ad. 9	Udvalg		
	9.1	Nyt fra Redaktionsudvalget	
		Møde d. 14/10-21 hvor de nye medlemmer af udvalget deltog. Næste Trappenyt udkommer medio december. Nyt møde d. 20/1-22.	
	9.2	Nyt fra Fritidsudvalget:	
		Møde d. 2/11-21 arbejder med 75-åra jubilæum.	
	9.3	Nyt fra Målsætningsudvalget:	
		GLF har udarbejdet oplæg på layout til hjemmesiden. Målsætningsudvalget er i bero p.t.	
	9.4	Nyt fra Byggeudvalget:	
		Der indkaldes til møde når udbud er modtaget for nye byggesager.	
	9.5	Nyt fra Kulturudvalget:	
		Arbejde pågår med udarbejdelse af jubilæumsskrift.	
	9.6	Nyt fra Styregruppen Krydset:	
		Intet	
Ad. 10	Afdelinger		
	10.1	AEO: Drøftelse "Vejledning afdelingsbestyrelser" punktet "Regler for fritidsklubber". Punkt 6 siger: Der må maksimalt indestå kr. 35.000 på kontoen. Afd. 9 billiardklubben ønsker maksimum ændret til kr. 50.000, de har specificeret deres ønske med årlige udgifter. Det undersøges, om afdelingen kan blive draget til ansvar, hvis fritidsklubben ikke kan betale udgifterne.	X
	10.2	Afd. 64 (Grådyb) Renoveringssag med tætning af bygning, forløber planmæssigt. De mest kritiske arbejder er udført i godt vejr Det er særdeles tilfredsstillende og godt grundlag for at opnå tæt bygning. Alarmudkald. Det undersøges hvorvidt ændret ventilationsforhold kan medvirke til reduceret påvirkning af brandmeldere. Øget beboerinformation ved indflytning ligeledes i gang.	
	10.3	Afd. 9: Afdelingsbestyrelsen er gået af, organisationsbestyrelsen er på nuværende tidspunkt afdelingsbestyrelse. Der afholdes ekstraordinært beboermøde for valg af afdelingsbestyrelse.	
Ad. 11	Personale		
	11.1	LST er ansat som ejendomsfunktionær på driftscenter Stengårdsvej pr. 1/10-21. BN er pr. 1/10-21 overgået til stilling som varmemester og UT er pr. samme dato	

		<p>overgået til stilling som varmemesterassistent. I samarbejde med Jobteam er der medio oktober ansat 3 måneders vikar som ejendomsfunktionær på driftscenter, Stengårdsvej, det med henblik på eventuel fast ansættelse efterfølgende. Det er udfordrende at finde kvalificeret arbejdskraft til branchen. LGH er færdiguddannet d. 14/11-21, hvor hun stopper og har fået andet job.</p>	
Ad. 12	Bydelsprojekt 3 i 1		
	12.1	<p>Orientering sidste nyt FAC, CPA. Der er afholdt samtaler til stillingen som projektchef. Der var 12 ansøgninger, der er afholdt samtale med 3 ansøgere.</p>	
Ad. 13	FU samarbejdet		
	13.1	Møde afholdt.	
Ad. 14	Eventuelt		
	14.1	<p>Forslag til repræsentantskabs gave: øllefant og eks. Drikkelse til, håndklæder eller køkkenrulleholder. Personalet skal ikke medregnes fra 22/23, da julegaven øges til kr. 1.000 mod, at der gives afkald på repræsentantskabs gave. Der blev spurgt ind til og drøftet regeringens initiativ "Tryghed for alle danskere" som blev præsenteret d. 8. oktober 2020. Intune installeret på iPad, AEO planlægger en torsdag og informerer.</p>	
Ad. 15	Planlagte mødedatoer		
	15.1	Næste organisationsbestyrelsesmøde: Torsdag den 25. november 2021	
	15.2	FU (CPA, HRR, FAC): 13. oktober 2021 kl. 17.00 ved Ribe Boligforening, næste møde d.	
	15.3	Styringsdialogmøde: Endnu ikke planlagt.	
	15.4	3i1 (CPA, HRR, FAC): Nyansættelse af projektchef – se punkt 12.1.	
	15.5	Målsætningsudvalgsmøde (CPA, HRR, AEO, BWS, FAC, EB): Drøftelse omkring struktur for de fremtidige møder og medlemmer af udvalget.	
Ad. 16	Indkomne punkter		
	16.1		
	16.2		