





Organisationsbestyrelsesmøde nr. 249

Mødeinfo

 Lokation	Nygårdsvej 37, 6700 Esbjerg
 Dato	31. august 2023 Kl. 16:00
 Deltagere	Org. Ungdomsbo Erik Boyschau, Ungdomsbo Annette E. Olsen, Ungdomsbo Bettina W. Spaanheden, Ungdomsbo Flemming A. Christensen, Ungdomsbo
 Fremmødte	Claus-Peter Aanum Heidi Antonsen Inge Jacobsen Søren Laustsen Helle Ryvig Peter Weilkiens Lars Mogensen Erik Boyschau, Ungdomsbo

Referat

- Godkendelse af referat nr. 248 af 29-06-2023**
- Revisionsprotokollat side 881**
- Indkomne beslutningspunkter**
 - Retningslinjer ved annullering af lejeaftale for sommerhuset på Fanø
 - Godkendelse af råderet - vedtaget i afdelinger på afdelingsmødet i 2023
 - Godkendelse af nye kollektive råderetsordninger i afdelinger
 - Godkendelse af indeks beløb, vedtaget på afdelingsmødet i 2023 til de kollektive ordninger.
 - Tilskud på kr. 24.500 fra arbejdskapitalen til logoskilte
- Indkomne debatpunkter**
 - LM, IJ: Bestyrelsens arbejde, herunder bestyrelses seminar
 - FU møde med byrådspolitikerne d. 20 september 2023 i Ribe
 - Almene Boligdage 29-30 september
 - Bestyrelsesmøde d. 28. september dagen før Almene bolig dage evt. flyttes
- Byggeteknisk afdeling**
 - Afd. 24:Kystvænget
 - Afd. 34: Storegade ombygning Slagterbutik
 - Helhedsplan Stengårdsvej Lup / Sup
 - Helhedsplaner afd. 6 - (27 & 29)
 - Status Afgivelser
- Drift**
 - Beboerdemokratiet inddrages yderligere i den professionel drift.
 - Afd. 32. - (Nygaardsvej) Placering af affaldsbeholdere og plankeværk omkring.
 - Orientering om sagsforløb i beboerklagenævn i afd. 81 om forfrugsafregning samt sag om utæt forskrunding i afd. 6 ang. installationsret.
 - Status Afgivelser
- Kundeservice**
 - Tomgang
 - Venteliste

- c. Fleksibel udlejning
- d. Status afvigelser

8. **Økonomi**

- a. Afkastrapport
- b. Orientering fra økonomi
- c. Budgetkontrol foreningen for perioden 1/10-22 til 30/6-23
- d. Status afvigelser

9. **Indkomne orienteringspunkter**

- a. Råderetskatalog og gebyrer

10. **Udvalg**

- a. Nyt fra Redaktionsudvalget
- b. Nyt fra Fritidsudvalget
- c. Nyt fra Målsætningsudvalget
- d. Nyt fra Byggeudvalget
- e. Nyt fra Styregruppen Krydset

11. **Afdelinger**

- a. Afd. 21 Thulevej Nordea-fondens dele-pulje

12. **Personale**

- a. Nyt fra Virksomhedsnævnet
- b. Nyt fra Arbejds miljøudvalget
- c. Personaleorientering
- d. Kursusforløb: "Fokus på den gode service"
- e. Status Afvigelser

13. **Bydelsprojekt 3i1**

14. **FU samarbejdet**

15. **Eventuelt**

16. **Planlagte mødedatoer**

- a. Næste organisationsbestyrelsesmøde
- b. FU (CPA, HRR, FAC)
- c. Styringsdialogmøde
- d. 3i1 (CPA, HRR, FAC)
- e. Den politiske følgegruppe
- f. Målsætningsudvalgsmøde (CPA, HRR, AEO, BWS, FAC, EB)

1. Godkendelse af referat nr. 248 af 29-06-2023

Punktet er: Godkendt

2. Revisionsprotokollat side 881

Punktet er: Godkendt

3. Indkomne beslutningspunkter

Punktet er: Behandlet

a. Retningslinjer ved annullering af lejeaftale for sommerhuset på Fanø

Godkendelse af afbestillingspolitik for sommerhuset på Fanø.

Beboers annullering af lejeaftale:

Afbestilles sommerhuset 1 måned eller mindre før ankomstdagen betales fuld lejepris, også selv om sommerhuset ikke tages i brug.

Afbestilles sommerhuset 2 måneder før ankomstdagen betales halv lejepris, også selv om sommerhuset ikke tages i brug.

Der kan være mulighed for refusion, hvis det lykkedes Ungdomsbo at udleje sommerhuset til anden beboer

Punktet er: Godkendt

Blev vedtaget. Skal fremgår af alle dokumenter og på hjemmesiden.

b. Godkendelse af råderet - vedtaget i afdelinger på afdelingsmødet i 2023

1: Godkendelse af afdelingernes råderetskatalog vedtaget på afdelingsmødet 2023:

Katalog indeholder de forbedrings- og forandrings arbejder som lejer kan søge om til udførelse uden for boligen og hvor lejer selv afholder udgift til udførelse.

Punktet er: Godkendt

Blev vedtaget.

c. Godkendelse af nye kollektive råderetsordninger i afdelinger

Godkendelse af nye kollektive råderets ordninger i 5 afdelinger for renovering af køkken og badeværelse, hvor afdelingen finansierer ordning / udgift og hvor lejer betaler lejetillæg. 4

Adminstrationen kan igangsætte udskiftning efter behov ved fraflytning.

Afsatte beløb kan indekseres efter behov årligt, i forhold til prisindeks for december md.

afd. 3 - køkken

afd. 22 - køkken og bad

afd. 27 - bad

Referat

afd. 44 - køkken

Afd. 56 - bad

I øvrigt som de fremgår i afdelingsoversigt i gule felter og økonomiark under de enkelte afdeling.

Punktet er: Godkendt

Blev vedtaget.

d. **Godkendelse af indeks beløb, vedtaget på afdelingsmødet i 2023 til de kollektive ordninger.**

Godkendelse af indeksering af beløb afsat til kollektiv reovering af køkken og badeværelser i øvrige afdelinger hvor ordninger er vedtaget tidligere år.

Afdelinger i liste vist med rød markering X samt økonomi under den enkelte afdeling.

Afsatte beløb i disse afdelinger, kan indekseres efter behov årligt, i forhold til prisindeks for december md

Punktet er: Godkendt

Blev vedtaget.

e. **Tilskud på kr. 24.500 fra arbejdskapitalen til logoskilte**

Punktet er: Godkendt

Blev vedtaget.

4. Indkomne debatpunkter

a. **LM, IJ: Bestyrelsens arbejde, herunder bestyrelses seminar**

Punktet er: Behandlet

Det vil være givtigt med bestyrelsesseminar i nær fremtid, da der er 3 nye bestyrelsesmedlemmer. Der er behov for mere indsigt. I forhold til formen for bestyrelsesmøderne har der været afholdt møde, hvor LM, IJ og FAC deltog, med baggrund i dette møde foreslår LM og IJ afholdelse af hvert 2. bestyrelsesmøde uden deltagelse af ledergruppen, dette blev afvist af den øvrige bestyrelse. Beslutningspunkt om bestyrelsesseminar medtages på næste bestyrelsesmøde. Tidspunkt for seminaret overvejes til næste møde.

b. **FU møde med byrådspolitikerne d. 20 september 2023 i Ribe**

Punktet er: Behandlet

CPA orienterede om kommende møde, hvor Bent Madsen fra BL deltager.

c. **Almene Boligdage 29-30 september**

Punktet er: Behandlet

Besøg i Tingbjerg fredag kl. 13 med rundvisning ca. 2 timer.

d. **Bestyrelsesmøde d. 28. september dagen før Almene boligdage evt. flyttes**

Punktet er: Behandlet

Mødet udgår pga. almene boligdage dagen efter.

5. Byggeteknisk afdeling

a. Afd. 24:Kystvænget

Tidsplan, økonomi, tilkøb / fradrag

Status på møde.

Punktet er: Behandlet

Byggeudvalgsmøder afholdes i forlængelse af organisationsbestyrelsesmøderne.

Tidsplanen og økonomi forløber planmæssigt. Byggelånsrenten overstiger budget pga. højere rentesats end forventet.

Beklædning af skure og carporte besluttet, når økonomien hertil kendes.

b. Afd. 34: Storegade ombygning Slagterbutik

Byggetilladelse udstedt. - Prisindhentning igang. med udførelse som "vinterbyggeri" som grundlag.

Ekstraordinært beboermøde forventes afholdt i okt. / nov. 2023

Økonomi og ansøgning om trækningsret og tilskud, afventer forløbet.

Punktet er: Taget til efterretning

c. Helhedsplan Stengårdsvej Lup / Sup

Status på sagen:

Herunder kommende besøg af Landsbyggefond samt status omdannelses område.

Punktet er: Taget til efterretning

Landsbyggefonden kommer på besøg d. 26/9-23 for drøftelse af helhedsplaner, klimagade og økonomi heri samt opførelse af 90 nye ungdomsboliger. Spørgsmål til nedrivning.

d. Helhedsplaner afd. 6 - (27 & 29)

Status på møde.

Punktet er: Taget til efterretning

Afventer finansieringskitse. Landsbyggefonden har sat krav om ekstra dokumentation med oplysning om, at det skal gå stærkt for at komme i betragtning.

e. Status Afvigelser

Punktet er: Taget til efterretning

Intet.

6. Drift

a. Beboerdemokratiet inddrages yderligere i den professionelle drift.

Som et led i organisations-ændring iværksættes nu sociale markvandring med afdelingsbestyrelser & orientering om

Referat

ny titel "Driftslederen" som leder af driftscentrene.

Punktet er: Taget til efterretning

Ros til guiden og spørgsmål til beboerdemokratiske spørgsmål.

b. **Afd. 32. - (Nygaardsvej) Placering af affaldsbeholdere og plankeværk omkring.**

I 2022 vedtog beboere skaktlukning i afdelingen.

(Specielle skaktspande udgår og lukning er en nødvendighed.) Der kan ikke etableres nedgravet løsning.

Oplæg til placering af affaldsbeholdere i gården og omkranset af plankeværk samt prissætning, under udarbejdelse til afdelingsbestyrelsen. Det skal undersøges om det kan løses uden at inddrage p-pladser.

Administrationen afholder sin økonomiske andel ved udførelse.

Punktet er: Taget til efterretning

c. **Orientering om sagsforløb i beboerklagenævn i afd. 81 om forfrugsafregning samt sag om utæt forskruling i afd. 6 ang. installationsret.**

Punktet er: Taget til efterretning

d. **Status Afvigelser**

7. Kundeservice

a. **Tomgang**

Gennemgås på dashboard.

b. **Venteliste**

Gennemgås på dashboard.

c. **Fleksibel udlejning**

8 udlejninger siden sidste møde. Afd. 8, 13, 14, 18, 21, 26 og 34. I afd. 18 2 udlejninger.

Punktet er: Taget til efterretning

Dokumentation, hussalg og tilflytter.

d. **Status afvigelser**

Intet.

Punktet er: Taget til efterretning

8. Økonomi

a. **Afkastrapport**

Referat

I juni gav rentestigninger over måneden negative afkast på de fleste obligationer, mens juli måned gav moderate afkast, da renterne var svingende. Specielt porteføljen hos Nordea gav dog det bedste afkast siden marts måned og samlet set er vi p.t. på gns. annualiseret afkast på 3,06%.

Punktet er: Taget til efterretning

Der skal udarbejdes strategi for kapitalforvaltning jf. lovgivningen.

b. Orientering fra økonomi

* Indskud forhøjes ikke pr. 1. oktober 2023

* Din Forsyning opkræver ekstra for fjernvarme resten af året pga. ekstra regning på kul. Da det kun drejer sig om en kortere periode, har vi valgt ikke at forhøje aconto.

Evt. regulering vil således ske over varmeregnskabet næste år.

* Aconto el er blevet reguleret ned med 40% pr. 1. juli 2023.

Punktet er: Taget til efterretning

c. Budgetkontrol foreningen for perioden 1/10-22 til 30/6-23

Punktet er: Taget til efterretning

Spørgsmål til boligjura abonnement.

d. Status afvigelser

Ingen

Punktet er: Taget til efterretning

9. Indkomne orienteringspunkter

a. Råderetskatalog og gebyrer

Drøftelse af gebyrkatalog gældende for kollektiv råderet, samt råderets katalog - forbedring og forandring udvendigt.

Oversigt over offentlig gebyr ved byggetilladelse mv.

Punktet er: Taget til efterretning

Gebyrkatalog er under udarbejdelse.

10. Udvalg

a. Nyt fra Redaktionsudvalget

Punktet er: Behandlet

Der er ikke viden omkring, hvor mange der læser bladet. Ønske om at få rapportering for Trappenyt med angivelse af besøgende på Trappenyt.

b. Nyt fra Fritidsudvalget

Referat

Punktet er: Behandlet

Fritidsudvalgsmøde aflyst d.d. Varde sommerspil udsolgt. Der sælges ikke så mange billetter som håbet til arrangementerne. Egeskov 28 billetter, vinsmagning 30 billetter, pensionistudflugt 21 billetter.

c. Nyt fra Målsætningsudvalget

Punktet er: Taget til efterretning

Møde er planlagt.

d. Nyt fra Byggeudvalget

Punktet er: Taget til efterretning

Intet

e. Nyt fra Styregruppen Krydset

Punktet er: Taget til efterretning

Der er nedsat gruppe som arbejder med nyt reglement.

11. Afdelinger

a. Afd. 21 Thulevej Nordea-fondens dele-pulje

Nordea-fonden har støttet afd. 21 med 15.000,00 kr. til indkøb af partytelte, så alle beboere har mulighed for at deltage i arrangementer afdelingsbestyrelsen arrangerer. Der er kun plads til 45 i festsalen og til Sct. Hans i år var der ca. 80 beboere i lejet telt. Afdelingsbestyrelsen har selv været opsigende på søgning af fondsmidler.

Punktet er: Taget til efterretning

12. Personale

a. Nyt fra Virksomhedsnævnet

Punktet er: Taget til efterretning

Intet

b. Nyt fra Arbejdsmiløjudvalget

Punktet er: Taget til efterretning

Referat vedhæftet.

c. Personaleorientering

BS fratræder ved udgangen af september 2023. RH fratræder udgangen af august 2023. MFK tiltræder som ejendomsfunktionær pr. 1/9-23 ved driftscenter Stengårdsvej. Det forventes at der indgås ansættelseskontrakt med yderligere en ejendomsfunktionær indenfor kort tid også til driftscenter Stengårdsvej.

Punktet er: Behandlet

Referat

d. Kursusforløb: "Fokus på den gode service"

I samarbejde med Smart academy pågår der planlægning af kursus med fokus på den gode service for en stor del af medarbejdergruppen. Kurset afvikles inden udgangen af 2023, hvor medarbejdere med kundekontakt deltager. Det er 4 undervisningsdage som er tilpasset Ungdomsbos behov og ønsker, kurset finansieres via særlig EU-pulje.

Punktet er: Taget til efterretning

e. Status Afgørelser

Intet.

Punktet er: Taget til efterretning

13. Bydelsprojekt 3i1

Punktet er: Taget til efterretning

Møde d. 14/9-23.

14. FU samarbejdet

Punktet er: Taget til efterretning

Intet.

15. Eventuelt

Punktet er: Behandlet

Varslet prisændring for samarbejdsaftale med North er annulleret efter drøftelse.

Kalenderoplæg til møder i beboerdemokratiet 2024 medtages som beslutningspunkt på næste organisationsbestyrelsesmøde.

D. 1/2-2024 formandsmøde

D. 22/2-24 repræsentantskabsmøde

Uge 11, 12, 17 og 18 Afdelingsmøder

D. 16/5-24 Evalueringsmøde for møder i beboerdemokratiet

D. 13/6-24 Informationsmøde for afdelingsbestyrelser

Organisationsbestyrelsen bedes henvise til administrationen ved kontakt fra beboer om eks. forhold der skal sagsbehandles, gives råd og vejledning.

Online stand hos Education Esbjerg præsenteret for bestyrelsen. Øget markedsføring og stor indsats i udlejningen har bevirket at studieboligerne er blevet flot udlejet.

Information vedr. LUP med baggrund i drøftelser af løsninger med kommunen, der skal formentlig indkaldes til ekstraordinært bestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde. Der er behov for informationsmøde på Stengårdsvej pga. frustrationer ved beboerne. Byggerengnskab for den gamle helhedsplan er endeligt godkendt.

16. Planlagte mødedatoer

a. Næste organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag d. 28. september 2023

Punktet er: Taget til efterretning

Referat

Aflyst pga, almene bolig dage.

b. **FU (CPA, HRR, FAC)**

Onsdag d. 20. september 2023

Punktet er: Taget til efterretning

c. **Styringsdialogmøde**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet

d. **3i1 (CPA, HRR, FAC)**

Torsdag d. 14. september 2023

Punktet er: Taget til efterretning

e. **Den politiske følgegruppe**

Mandag d. 11. september

Punktet er: Taget til efterretning

f. **Målsætningsudvalgsmøde (CPA, HRR, AEO, BWS, FAC, EB)**

Torsdag d. 05-10-2023

Punktet er: Taget til efterretning