

<b>Tid:</b>	Den 25. november 2021 kl. 16.00			
<b>Sted:</b>	Nygårdsvej mødelokale 1			
<b>Mødedeltagere:</b>				
	<b>Navn</b>	<b>Initial</b>	<b>Titel</b>	<b>Mailadresse</b>
<b>Bestyrelsen:</b>	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
Afbud	Helle Ryvig	(HR)	Bestyrelsesmedlem	hr@ungdomsbo.dk
Afbud	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 – 17.00	
	Kl. 18.00	Pause
	Kl. 18.45	Mødet fortsætter

<b>Beslutningspunkter:</b>		
	1.	Godkendelse af referat nr. 232 af 28. oktober 2021
	2.	Revisionsprotokollat side 813
	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

<b>Beslutningspunkter:</b>		<b>Bilag</b>
Ad. 1	<b>Godkendelse af referat nr. 231 af 26. august 2021</b>	X
	Godkendt: <input checked="" type="checkbox"/>	
Ad. 2	<b>Revisionsprotokollat side 813</b>	
	Fremvist: <input checked="" type="checkbox"/>	
Ad. 3	<b>Indkomne beslutningspunkter:</b>	
3.1	Godkendelse af forretningsorden	X
	Beslutning: Godkendt	
3.2	Kredsweekendkonferencen i Vejle 28.-29. januar 2022 Konferencen har temaerne: God Almen Ledelse og Boliger til hele livet.	
	Beslutning: Pga. udviklingen i Corona medtages punktet som beslutning på næste bestyrelsesmøde.	
3.3	Godkende kalenderforslag for formandsmøde, repræsentantskabsmøde, afdelingsmøder og bestyrelsesmøder for 1. halvår 2022.	X
	Beslutning: Bestyrelsesmødet d. 24/2-22 flyttes til d. 22/2-22. Der kan ikke afholdes afdelingsmøder d. 6/4-22 pga. kredsvalgsmøde, sidste afdelingsmødedag er d. 5/4-22.	
3.4	Afdelingernes fordeling i organisationsbestyrelsen herunder Peter Weilkiens rolle til afdelingsmøderne i 2022. (tilrettet med udgangspunkt i deltagelse fra møderne i 2021) samt valg til udvalg.	
	Beslutning: Der udarbejdes udkast til afdelingsmødeplan ud fra denne laves ny oversigt på fordeling af afdelinger. Peter er med som føl i 2022, hvilke møder besluttet på næste bestyrelsesmøde, hvor afdelingsfordelingen ligeledes godkendes Valg til udvalg: Redaktionsudvalg: Henning Radoor og Helle Ryvig Fritidsudvalg: Inger Tingberg Målsætningsudvalg: Henning Radoor, Helle Ryvig og Claus-Peter Aanum Byggeudvalg: Hele bestyrelsen Kulturudvalg: Ad hoc.	
3.5	Godkende undersøgelse og igangsætning af etablering af 1 stk. El-bil lade stander på forsøgsbasis i afd. 1, evt. i samarbejde med Theilgården (Nabobebyggelse). Flere beboerhenvendelser i afdelingen. (Ansøgning om puljemidler til lade standere - seneste frist er 30. november 2021.)	X
	Beslutning: Det blev besluttet at søge puljemidler til flere afdelinger.	
<b>Orienteringspunkter:</b>		
Ad. 4	<b>Byggesager – EB - FAC og BWS orienterer</b>	
4.1	<b>Helhedsplan Fyrparken afd. 26</b>	
	EB: Sidste orientering fra Helhedsplan i afd. 26. Udskiftning af vand-/varmerør foregår pt. i blok 6. Planlagt færdig inden jul hvor sidste lukning/om kobling i blok 9 er sat til den 16/12.	

		Mangler efter bygherres 1 års gennemgangen er ved at være gennemgået. Mangler lidt småting gr. leveringstid på materialer. Afventer 1 års rapporten fra byggeskade-fonden, hvor der kan være yderligere ting.	
4.2	<b>Nybyggeri Kystvænget</b>	EB: Sagsmappe 17.01 32 boliger, oprettet på IPad/sync under kt. 17. Byggeudvalg Der er filer som ikke kan åbnes, EB tjekker op.  Byggesagen i licitation og priser kom 19/11-2021. Foreløbig status indikerer, at der skal en kraftig sparerunde igangsættes. 20% over beløbsgrænse, der arbejdes på ændringer.	
4.3	<b>Helhedsplaner Stengårdsvej</b>	EB: HHP  Tvister drøftet.  <b>Nedbrydnings-sag: Stengårdsvej 8-14</b> Genhusning og planlægning pågår planmæssigt. Pt. er der 1 uafklaret fraflytningssag.  Der er afholdt licitation med 3 bydende.  Godkendelse: Esbjerg kommune har meddelt nedrivningstilladelse Er fremsendt til LBF og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, afventer TBB` svar på nedrivning.  Cirkulært byggeri – Drøfter at benytte mursten til orangeri. (Forudsat vi kan finde egnet materiale.) Ikke aktuelt.  <b>Lovpligtig udviklingsplan (LUP) nedreovering</b> FAC: Orientering fra informationsmøde  LUP Nord  <b>Strategisk udviklingsplan</b>	
4.5	<b>Nybyggeri Darumvej</b>	Ingen nyt	
4.6	<b>Nybyggeri Gl. Færgevej:</b>	Projektering pågår.	
4.7	<b>Status Afvigelse</b>	Intet	

<b>Udlejningssituationen – AEO orienterer</b>		
5.1	<b>Tomgang:</b> Gennemgået på dashboard	X
5.2	<b>Status på fleksibel udlejning</b> Der har været 2 fleksible udlejninger siden sidste bestyrelsesmøde. 1 afd. 2 og 1 i afd. 21.	
5.3	<b>Venteliste</b> Gennemgået på dashboard	
5.4	<b>Budgetgennemgang</b> Gennemgået på dashboard	
5.4	<b>Styringsdialogmøde Fanø og Esbjerg kommune</b> Styringsdialog endnu ikke afsendt. Møder ikke aftalt.	
5.5	<b>Udsættelse i 2020/2021</b> I regnskabsåret er der afsendt 43 inkassosager til advokaten. 25 lejere har stået til udsættelse med planlagt dato, der er effektueret 4 udsættelser i året (afd. 8, 14, 17 & 63). Øvrige har enten betalt skyldig husleje, opsagt eller rømmet sin bolig. I perioden 1/1-30/9 2021 er der afsendt 14 inkassosager til Bydelsprojekt 3i1, hvoraf de har forebygget 4 sager.	
5.6	<b>Status Afvigelser</b> Intet	
<b>Økonomi - BWS orienterer</b>		
6.1	<b>Afkastrapport</b> I forhold til det store kurstab på obligationerne i september måned, så fladede rentekurven markant ud i oktober. Dette betød for Nordeas vedkommende, at oktober måned bød på et væsentligt lavere afkasttab på -0,07% mod september måneds -0,60%. Omregnet til Annualiseret afkast dog -0,82%, da det er tidligt i regnskabsåret.  Pga. omlægning fra Alm. Brand til Sydbank har vi endnu ikke modtaget afkastrapport fra Sydbank. Vedhæftet afkastrapport tilrettes hurtigst muligt og fremlægges på bestyrelsesmødet.	X
6.2	<b>Status Afvigelser</b> Intet	
<b>Drift – EB orienterer</b>		
7.1	<b>Generel orientering</b> <b>Drifts- og partnerskaber</b> ser dagens lys. Henvendelse fra Din Forsyningen til samarbejde om forskellige partnerskaber og driftsformer. Der indgås ingen kontrakter uden, at de er drøftet og gennemarbejdet i organisationen.	

	<p>Generelt er mange afdelinger udfordret på returtemperatur. Kommende udvikling og supplerende energiformer gør, at Din forsyning lægger op til partnerskabsaftaler, så udfordringer ved nye opvarmningsformer, overkommes i samarbejde med aftagere.</p> <p>Forandret ejerskab af varmeinstallationer i bygninger og mulige finansieringsformer kan være interessante at undersøge nærmere, i forretningsøjemed.</p> <p><b>Norlys</b> og andre, med interesse for Fiber installation. Afdelingers efterspørgsel drøftet</p> <p><b>Kundeservice:</b> Håndtering af BS-opgaver er under normalisering. Fortsat beboere, der vil have fat på viceværten. "Hvor er min vicevært"</p> <p>BS-opgaver kan indgives på 3 platforme.: Mail- min side og telefon. Den mindst tålmodige beboer indgiver bs-opgave om aftenen pr. mail til Post@ungdomsbo.dk. Manglende reaktion inden formiddag næste dag, kan afstedkomme at samme bs-opgave også indsendes via hjemmeside på min side. Er der ikke sendt håndværker inden middag, opleves det at beboeren også ringer, bare for at høre om kundeservice er i live. Så kvalitet af beboeres indmeldelses lyst, fejler ikke noget. Det er en indikator på, at servicekontorene nu til har fået mere tid frigivet til at servicere i og omkring lejemålene, til stor gavn for beboerne.</p> <p>Omlægning vurderes i god gænge med God Almen Drift, hvor afdelinger opnår en kosteffektiv håndtering af beboerservice i boligen med den nye ordning, lige som kvalitet vil indfinde sig i takt med at ordningen indarbejdes. Der sigtes på en nem måde at opnå service i boligen, hvorved ordningen bliver et aktiv omkring den tidssvarende bolig med tidssvarende service for beboer, nye som gamle.</p> <p><b>BS-opgaver i afdelinger.</b> Ejendomsfunktionærerne er ved at være fortrolige med det nye redskab og det giver også mere sikker håndtering og beboertilfredshed.</p> <p><b>Drift og Drifts koordinator.</b> Der arbejdes med koordinering af driften på mange planer. Opgave i sig selv at finde kvalificeret personale. Der arbejdes i øvrigt med differentierede driftsplaner, som blev indført med God Almen Drift i periode 2017/2018, hvor afdelingsbestyrelser drøftede afdelingens opgaver og hvor viceværten nu kan indrapportere om evt. manglende opgaver / ressourcer i afdelinger, så der kan tages hånd om opgave og planlægning rettidigt. Den professionelle vicevært vigtigste redskab. Outsourcing er et måleredskab i bemandsingssituation og ventil når det peaker i afdelingen. Drifts koordinator bevirker at ordningen kommer til sin ret og at planlægning sammen med ny NTI-redskab, bliver til stor gavn i afdelingernes daglige drift.</p> <p><b>Budgetarbejde 2022/2023</b></p>	
--	--	--

		<p>Årets budgetarbejde / PPV-planer er i gang i teknisk afdeling. Afdelingsbestyrelser opfordret til at komme med oplysninger, relateret til det netop afsluttede budgetår samt kommentarer evt., til nyt budgetår 2022/2023. Afdelingsbestyrelser inviteres som vanligt til budgetsnakke, når bogholderi er klar med årets samlede budget, til det kommende år.</p> <p>I år er det endvidere planen at supplere med drøftelser om afdelingernes drift, forretning og bolig liv på generel basis. Vi håber på god deltagelse.</p> <p>Årets budget og granskning i gang. Første besøg af ekstern gransker forventes til februar 2022.</p>	
Ad. 8	<b>Indkomne punkter</b>		
	8.1	<p><b>Fac: Udlejning gæsteværelser, lejepris. Beslutningskompetencer</b></p> <p>Må som udgangspunkt ikke udlejes til andre end beboerne. Indtægter og udgifter skal balancere. Medtages som punkt på bestyrelsesseminar.</p>	
	8.2	<p><b>Orientering omkring Afdelingernes husordner revidering, renskrivning, dialog med afdelingsbestyrelser. Opfølgning fra bestyrelsesmøde d. 28. oktober. Bestyrelsens tanker omkring løsninger fremlægges. Jf. bestyrelsesmøde d. 28. oktober. Eksempler for afd. 27, 55 og 92 som bilag.</b></p> <p>Der laves møde for samtlige afdelingsbestyrelser i 2022, hvor de informeres om rette indhold i en husorden, hvorefter de revideres af dem. Forventes medtaget som beslutningspunkt på afdelingsmøder i 2023.</p>	X
Ad. 9	<b>Udvalg</b>		
	9.1	<b>Nyt fra Redaktionsudvalget</b>	
		Intet	
	9.2	<b>Nyt fra Fritidsudvalget:</b>	
		Afholder møde d. 7/12-2021. Arbejder videre med 75-års jubilæum som udskydes til forår / sommer 2022. Der er nu mulighed for og god tid til at planlægge nogle arrangementer. På næste bestyrelsesmøde samles ideer til fejringen.	
	9.3	<b>Nyt fra Målsætningsudvalget:</b>	
		Oplæg medtages på næste møde.	
	9.4	<b>Nyt fra Byggeudvalget:</b>	
Byggeudvalg mappe oprettet på iPad/sync / pkt. 17. byggeudvalg. I mappe placeres materiale vedr. bygge- og renoveringssager, når de er i proces fra skema A.			
9.5	<b>Nyt fra Kulturudvalget:</b>		
	Arbejde pågår med udarbejdelse af jubilæumsskrift. Drøftelse vedr. udsættelse af jubilæum pga. Corona. Musiker betales som aftalt, og der laves aftale med andet musik, når jubilæet arrangeres på ny.		
9.6	<b>Nyt fra Styregruppen Krydset:</b>		
	Intet		

Ad. 10	<b>Afdelinger</b>		
	10.1	EB: Afd. 64 - Grådyb kollegiet. Status Byggeskade sag. Er ved at være udbedret.	
	10.2	EB: Helhedsplaner afd. 6- 27- 29 Landsbyggefond på besigtigelse d. 15/11-2021. Endelig "tildelings"-notat afventer. Der forestår supplerende undersøgelser. Fokus på byggeskade. De nye regler iifm. Støttet byggeri betyder at tilgængejligheder uden for Ghettoområderne, nu er begrænset til 7-10%, hvilket får betydning for fremtidige helhedsplaner. Gennemgang der afspejler at tildeling af puljemidler er politisk påvirket i forhold til tidligere tildelt puljemidler (Covid-19). Får formentlig 38 tilgængelighedsboliger heraf 4 i afd. 6. Afd. 6 ang. afvandingsproblematik. Nærmere afklaring om ny strategi og kommunal deltagelse afventer.	
	10.3	EB: Helhedsplan NYBO Landsbyggefond har meddelt besigtigelse d. 6. december	
	10.4	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. På sidste bestyrelsesmøde blev det aftalt, at det undersøges, om afdelingen kan blive draget til ansvar, hvis fritidsklubben ikke kan betale udgifterne.  Uddrag af "Vejledning om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v." vedlagt som bilag, som baggrund for videre drøftelse på mødet. Heraf fremgår det: I § 19, stk. 2, er endvidere præciseret, at den enkelte boligorganisation eller den enkelte afdeling kun hæfter for sin andel af udgifterne. Kan ikke besluttes for nuværende, skal drøftes dybere. Vedtægter fra afd. 9 billiardklubben rekvireres.	<b>X</b>
	10.5	EB: Afd. 9: Møde med beboergruppe drøftet. Information er vigtigt, driftsinformation såvel som beboerdemokratisk. Definering af roller og forventningsafstemning er centrale emner i debat. På ekstraordinært afdelingsmøde blev der ikke valgt ny afdelingsbestyrelse.	
Ad. 11	<b>Personale</b>		
	11.1	AEO: PH ejendomsfunktionær driftscenter vest har opsagt sin stilling, og fratræder ultimo november 2021. HH varmemesterassistent driftscenter Vest går på pension pr. 1. februar 2022, og BV ejendomsfunktionær driftscenter midtby går på pension d. 30. juni 2022. Rokade og nyansættelser er i fuld gang.	
Ad. 12	<b>Bydelsprojekt 3 i 1</b>		
	12.1	Orientering sidste nyt FAC, CPA.	

		Der er afholdt bestyrelsesmøde d. 18.11.2021. Der afholdes afskedsreception d. 30/11-2021 for SR.	
Ad. 13	<b>FU samarbejdet</b>		
	13.1	Orientering sidste nyt FAC, CPA. HRR	
Ad. 14	<b>Eventuelt</b>		
	14.1	Beslutning om repræsentantskabsfest skal afholdes træffes på næste bestyrelsesmøde. Repræsentantsskabs gave besluttet. Referat form drøftet. Layout for Jubilæumsskrift præsenteret.	
Ad. 15	<b>Planlagte mødedatoer</b>		
	15.1	<b>Næste organisationsbestyrelsesmøde:</b> Torsdag den 16. december 2021	
	15.2	<b>FU (CPA, HRR, FAC):</b> 8. december 2021 kl. 17.00 Restaurant parken Esbjerg	
	15.3	<b>Styringsdialogmøde:</b> Endnu ikke planlagt.	
	15.4	<b>3i1 (CPA, HRR, FAC):</b>	
	15.5	<b>Målsætningsudvalgsmøde (CPA, HRR, AEO, BWS, FAC, EB):</b> Fac indkalder til drøftelse omkring struktur for de fremtidige møder og medlemmer af udvalget.	
Ad. 16	<b>Indkomne punkter</b>		
	16.1		
	16.2		