

Tid:	Den 25. marts 2021 kl. 16.00			
Sted:	Teams møde online			
Mødedeltagere:				
	Navn	Initial	Titel	Mailadresse
Bestyrelsen:	Claus-Peter Aanum	(CPA)	Formand	cpa@ungdomsbo.dk
	Henning Rømer Radoor	(HRR)	Næstformand	hrr@ungdomsbo.dk
	Ole Bjørn Pedersen	(OBP)	Bestyrelsesmedlem	obp@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
Afbud	Bettina W. Spaanheden	(BWS)	Financial Controller	bws@ungdomsbo.dk

Mødeplan:	Kl. 16.00	Mødestart
	Kl. 18.00	Pause
	Kl. 18.45	Mødet fortsætter

Beslutningspunkter:	
1.	Godkendelse af referat nr. 225 af 28. januar 2021
2.	Revisionsprotokollat side 808
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. 225 af 28. januar 2021	
	Godkendt: <input checked="" type="checkbox"/>	
Ad. 2	Revisionsprotokollat side 808	X
	Fremvist: <input checked="" type="checkbox"/>	
Ad. 3	Indkomne beslutningspunkter: (Ingen indkomne beslutningspunkter)	
	3.1	
	Beslutning:	
Orienteringspunkter:		
Ad. 4	Byggesager – EB - FAC og BWS orienterer	
	4.1	Nybyggeri Kærvej
		EB: Udførelse af overdækket areal foran indgange, er nært forestående. 1 års gennemgang foretaget. Enkelte punkter til afklaring.
	4.2	Helhedsplan Fyrparken afd. 26
		EB: Plankeværk på haveside udsat da byggeudvalg ønskede lidt lavere hegn. Øvrige vinduer, belægningskøber som planlagt. Udskiftning af forsyningsrør i krybekældre med forhandling i proces.
4.3	Nybyggeri Kystvænget	
		EB: Byggesagen Kystvænget, vil blive behandlet på følgende møder: <ul style="list-style-type: none"> - Økonomiudvalget den 22. marts 2021. - Byrådsmødet den 19. april 2021. Herefter er skema-A forhåbentligt godkendt og tilbuds- og projekteringsfase, kan igangsættes. Rådgiverkontrakt er på vej til aftale med Ingeniørværket. Byggeudvalg: Det grønne tiltag med "Sedumtage" på bygninger med ensidigt fald, udgår. Dette som konsekvens af byggeskadebundens nye ERF-afblade på området, hvor konstruktionen beskrives som kritisk, med (skimmel)fare for tagkonstruktion til følge grundet nedkøling som og reduceret udluftning i tagkonstruktion etableret med organisk materiale. Kan muligvis imødegås med øget isolering under Sedumfyldet, men det er uprøvet. Øget fokus på materialevalg, bæredygtighed, lokal afvanding (LAR), solceller, batteri, etc. Der er dokumenter klar ifm. grundkøb. Der er pt. stigende håndværkspriser der er set helt op til 20-30%.
4.4	Helhedsplaner Stengårdsvej	
		EB: Lovpligtig udviklingsplan (LUP) nedreovering

		<p>Rådgiveraftale indgået Information til beboere udsendt. Det endelig svar fra Landsbyggefonden, om 1. step- opsigelse & genhusning og de videre forløb som listet nedenfor- kan iværksættes, forventes af foreligge uge 10/11.</p> <p>Opsigelses- og genhusningsperiode April 2021 -November 2021 '</p> <p>Myndighedsbehandling vedr. nedreovering Marts – Oktober 2021</p> <p>Projektering, udbud og kontrahering April 2021 – September 2021</p> <p>Gennemførelse af nedreovering November 2021- April 2022.</p> <p>Afsøgning af investorinteresse, for etablering af private udlejningsboliger April 2021 – April 2022</p> <p>Afklaring vedr. eventuel flytning eller nyopførelse af kommunale faciliteter i det sydlige område April 2021 – 2022</p> <p>Cirkulær nedreovering De forudsætninger og forventninger UB havde til cirkulær nedreovering stemmer ikke overens med de ydelser, som rådgiverteamet kan/ vil levere, da projektet ikke har økonomisk formåen hertil. Det er usandsynligt at bygning skilles i elementer til genanvendelighed generelt, eller opreovering om man vil.</p> <p>Møde afholdt i Boligforum d. 25/3-21 hvor genhusning ifm. nedrivningssagen afd. 14, udkast til kommissoriet for Boligforums arbejde, monitorering samt lovforslaget om Blandede boligområder i kampen mod parallelsamfund blev drøftet.</p>	
	4.5	<p>Nybyggeri Darumvej FAC: Udarbejdelse af lokalplan forventes opstartet primo 2021</p>	
	4.6	<p>Status Afgivelser Intet.</p>	
Ad.5	Udlejningssituationen – AEO orienterer		
	5.1	<p>Tomgang AEO: Tomgangslisten pr. 28/2-2021 viser hovedsagligt tomgange på Stengårdsvej og i afd. 6. Ledige boliger i afd. 6 er tiltagende svære at udleje pga. deres stand her nævnes ofte badeværelset som værende gammelt og slidt. Herudover har der i februar været 1 tomgang i afd. 17 og 32 samt 2 tomgange i afd. 20 hvoraf den ene er erhvervslejemålet i kælderen, der er genudlejet pr. 1. april 2021 som teorilokale for en køreskole.</p>	X

	5.2	Status på fleksibel udlejning AEO 1 udlejning siden sidste møde afdelinger 29 – sociale kriterier.	
	5.3	Orientering ang. fælles udlejningsaftale AEO: Vi afventer fortsat den endelige underskrevne aftale fra Esbjerg kommune.	
	5.4	Venteliste Der er 1.965 aktive boligsøgende på venteliste i Ungdomsbo af disse er 278 aktivt søgende til Fanø, 240 til Tjæreborg og resterende 1.447 er søgende til Esbjerg. 1.660 er ekstern boligsøgende og 305 er intern flyttere. Der er flest søgende til afd. 29, 21 og 55 og færrest søgende til afd. 66, 45 og 17. Faldet i antal aktive boligsøgende siden sidste møde skyldes oprydning i studieboligansøgere uden boligønsker, som ikke længere er aktive på ventelisten. Vi mangler at gennemgå yderligere 298 aktive søgende uden boligønsker. Disse planlægger vi at foretage serviceopkald til, da de er på venteliste til almindelig bolig og optjener anciennitet.	
	5.5	Styringsdialognøde Fanø kommune AEO: Styringsdialog med Fanø kommune afholdt d. 25/2-2021, vi afventer revideret referat, da vi havde ændring til det første fremsendte. Med baggrund i Ny udarbejdet ventelisterapport blev behovet for studieboliger på Fanø drøftet, der er meget få søgende, så der er ikke baggrund for at bygge yderligere studieboliger. Fanø kommune vender tilbage til Ungdomsbo for drøftelse af muligheder for afd. 28 Posthuset. På mødet blev drøftet nybyggeri, Ungdomsbo skal senere på året deltage i møde med Fanø kommune om mulighed for yderligere nybyggeri.	
	5.6	Status Afvigelser AEO: Intet	
	Ad. 6	Økonomi - BWS orienterer	
	6.1	Afkastsrapport BWS: Stigende renter i USA og Tyskland har resulteret i et markant kursfald på det danske obligationsmarked, hvilket man tydeligt kan se på februar måneds negative afkast. Total set er der pr. 28. februar et annualiseret afkast på gens. -2,22%, hvilket især skyldes porteføljen i Sydbank, der i februar alene havde et negativt afkast på -1,05, mens Nordea holdt sig på -0,75. Det skyldes hovedsagelig, at det især har været obligationer med længere varighed, der har været udsat for de største kursfald. I Nordea har vi lavere varighed på en del af puljen, og de har derfor ikke været så hårdt ramt.	X
	6.2	Status på afdelingsbudgetter Afdelingsbudgetterne kommer senere ud i år end vanligt, hvilket skyldes at der var fejl i EG Bolig i fm. de nye vedligeholdelsesplaner fra NTI FM. Da afdelingsmøderne pga. Corona er udsat på ubestemt tid, var der mulighed for at udskyde udsendelsen. Budgetterne er dog nu næsten klar og vil blive udsendt til afdelingsbestyrelserne indenfor kort tid.	

		Der er arbejdet aktivt på at forhøje henlæggelserne i afdelingerne i fm. de nye krav omkring ekstern granskning. Nogle afdelinger har dog store stigninger, som bl.a. skyldes Esbjerg Kommunes omlægning af renovationsopkrævning.	
	6.3	Status Afvigelser Intet	
Ad. 7	Drift – EB orienterer		
	7.1	<p>Generel orientering.</p> <p>Corona status: <u>Nygårdsvej:</u> Opstart arbejde på Nygårdsvej hvor der mødes ind i 2 hold, der skifter på ugebasis. Hold 1 møder ind d. 22/3-21. Hold 2 møder ind ugen efter påske d. 6/4-21 hvorefter det køres på skift.</p> <p><u>Driftscenter:</u> Der driftes i afdelingerne med de iværksatte forholdsregler og plan for løbende test. Enkelt medarbejder på Stengårdsvej testet positiv i forrige uge. Alle ejendomsfunktionærer der- på nær varmemester, er hjemsendt fra onsdag uge 11 til kommende mandag uge 12, hvor der mødes ind på negativt testsvar fra søndag. Varmemester guider i perioden beboerne. Der mødes accept om udsættelse af opgaver og beboere samarbejder om løsninger. Varmemester i kollegier var ligeledes i kontakt med smittede og er hjemsendt tillige. Alt sammen for at reducere smitte. Øvrige 3 driftscenter fungerer normalt.</p> <p>Budgetarbejde 2021/22: Arbejdet forsinket, gr. da de sidste forløb med integration af IT-system har forsinket opstart, men arbejdet er nu gang.</p> <p>Budgetgranskning: Dannelse af Interviewskemaer foregår sideløbende med budgetarbejde. LandsByggefondens har udsat upload af interviewark og budgettal til det Centrale bygningsarkiv, til efter påske- d. 18. april.</p>	
Ad. 8	Indkomne punkter		
	8.1	Ingen indkomne punkter.	
Ad. 9	Udvalg		
	9.1	<p>Nyt fra Redaktionsudvalget: Inspirationsmøde afholdt 23/3-2021 med begrænset deltagere pga. covid-19. Politiske drøftelser starter ved formand eller direktør. Henning fremlagde emner til næste Trappenyt. Udvalget håber at næste Trappenyt udkommer medio maj 2021.</p>	
	9.2	<p>Nyt fra Fritidsudvalget: Intet</p>	
	9.3	Nyt fra Målsætningsudvalget:	

		Der er afholdt digitalt Teams møde den 4/2-21, det blev aftalt, at ledergruppen udarbejder udkast til næste møde. Det forventes at næste møde pga. Corona også afholdes digitalt på Teams. Fac indkalder til næste møde medio april	
	9.4	Nyt fra Byggeudvalget: EB har indkaldt til møde d. 7/4-2021. Der rundsendes overordnet materiale inden mødet, mødet afholdes med fysisk fremmøde.	
	9.5	Nyt fra Kulturudvalget: Der afholdes særskilt møde om boligforeningens 75-års jubilæum. Ungdomsbo har 40-års jubilæum som boligforening på Fanø d. 21. juli 2021, der pågår drøftelser om artikel ifm. hermed.	
	9.6	Nyt fra Styregruppen Krydset: Der afholdes løbende møder med boligsocial vicevært for drøftelse af fremtidigt set up for lokaleleje og motionsrum. Oplæg kommer til drøftelse i bestyrelsen, når det er færdigudarbejdet.	
Ad. 10	Afdelinger		
	10.1	Afd. 64 - Grådyb kollegiet. Opnået tilsagn fra byggeskedefonden om afholdelse af partsudgift ved udbedring arbejder omkring utæt bygning. Total udgift anslået kr. 1,7 mio. Afdelingens egenfinansiering anslået kr. 600.000 (forbedringsudgift) Afventer projektering og tilbudsface forløber, inden endelig beløb er kendt og ansøgning om tilskud i disp. fond kan søges. Der arbejdes desuden med forandring af brandalarmerne, gr. gentagne udkald med baggrund i brug af komfur/ ovn.	
	10.2	Selskab 82: Arbejde med udvidelse af ½ årsværk iværksættes til opstart omkring 1. juli	
Ad. 11	Personale		
	11.1	PH er overgået til 3 måneders midlertidig ansættelse på Hermodsvej. JC fratræder d. 31/3-2021, han afløses af KS som er ansat som varmemesterassistent pr. 15/3-2021 i Driftscenter midtby. Pr. 15/2-21 er Ejendomsserviceteknikerelev KBO og ejendomsfunktionær TRN tiltrådt, KBO i Driftscenter Fyrparken samt midtbyen og TRN i driftscenter Stengårdsvej. I administrationen er barselsvikar IAP fratrådt d. 28/2-21 og JK er vendt tilbage fra barsel.	
	11.2	Ny organisationsplan FAC: Ny organisationsplan fremlagt. Information om fremtidige løsninger på hjemmesidens "min side", det bliver muligt at opsig bolig med underkrift, udfylde studietjek med underskrift, se egne lejerdokumenter eks. Lejekontrakt, book vasketid og der kommer flere selvbetjeningsløsninger.	

	11.3		
Ad. 12	Bydelsprojekt 3i1		
	12.1	Der er afholdt bestyrelsesmøde den 18.03.2021 orientering fra CPA, HRR, FAC Referat rundsejdes.	
Ad. 13	FU samarbejdet		
	13.1	FU mødet som var planlagt til tirsdag den 2. marts, er aflyst pga. Corona.	
Ad. 14	Eventuelt		
	14.1	Forespørgsel om udlevering af affaldsposer i corona tiden. Der udleveres ikke affaldsposer pga. corona og smitterisiko.	
Ad. 15	Planlagte mødedatoer		
	15.1	Næste organisationsbestyrelsesmøde: Torsdag den 15. april	
	15.2	FU (CPA, HRR, FAC): 11. maj 2021 kl. 17.00 ved Bramming Boligforening	
	15.3	Styringsdialogmøde: Afventer referater.	
	15.4	3i1 (CPA, HRR, FAC): Orienterer sidste nyt	
	15.5	Målsætningsudvalgsmøde (CPA, HRR, AEO, BWS, FAC, EB): Medio april endelig dato aftales d.d.	
Debatpunkter:			
Ad. 16	Indkomne punkter		
	16.1	<p>EB: Elbil - lade standere / drøftelse.</p> <p>Er I klar til at tilbyde jeres beboere opladning af elbiler? Fokus på den grønne omstilling af vores samfund og et af de områder, der får meget opmærksomhed, er omstillingen af vores transportmidler fra fossile brændstoffer til eldrevne køretøjer. Antallet af fuldelektriske og plug-in hybridbiler er i kraftig vækst, og siden årsskiftet har hver fjerde solgte bil i Danmark være enten en ren elbil eller en hybrid. Men for at beboere i danske boligforeninger også skal kunne vælge en elbil, har de brug for vished om, at de nemt kan lade deres bil, når de er hjemme. På samme måde som personer i enfamiliehuse oplader deres elbil hjemme i carporten.</p> <p>Forskellige udbydere har meldt sig på banen, hvor de afholder installation service, vejledning ved brug etc. og mod betaling derfor.</p> <p>TDC/homecharge en af de 7 kommercielle udbydere. Nortec som vi kender fra vaskeribranchen, tilbyder anlæg, hvor betaling for opladning kan opkræves ind over husleje (Se bilag).</p> <p>Anlæg i praksis: Nybyggeri: Byggelovens bestemmelser om antal, samt byggeudvalget evt. ønske til komfort ved bolig. (Tjæreborg afd. 12. er etableret som eksempel.)</p>	X

	<p><u>Renovering af p-pladser:</u> Byggelovens bestemmelser samt afdelingens ønsker til antal el ladepladser kan ske ud fra foreningens oplæg, der indeholder information om tilrådelige antal ladepladser etableret i området.</p> <p>Evt. finansiering via energilån i disp. fond, for afdelinger der ikke selv kan bære omkostningen. (Vedtages på afdelingsmødet etc.) Det er gældende og vedtaget at afdelingen må opkræve gebyr ud over elafgiften og hvor gebyr anvendes til finansiering af anlæg.</p> <p>Eksempel: Etagebebyggelse: 1-2 dobbeltstandere pr. blok placeres på udvalgt sted. Træt lav: Afd. 21: 2 dobbeltstandere med mulighed for 4 stk. etableret ved fællesbygning. Afd. 18: et antal lade standere placeret ved festsalen eller e pr. p-plads Afd. 10: 1-2 lade stander med udvidelse til dobbelt pr. p-plads osv.</p> <p>Et fornuftigt antal lade standere der forsyner området beboere. Mulighed for udvidelse med det dobbelte antal pr. installation.</p> <p>Nortec har tilbudt en 6 mdr., prøveperiode på et anlæg der kan afprøves og danne grundlag for videre arbejde. Det samme kan vi sikker få ved andre udbydere, er jeg ret sikker på, men det er knap så lokalt som ved Nortec.</p> <p><i>Vi arbejder videre med en løsning ud fra ovennævnte koncept. Kommentarer er velkomne.</i> <i>På næste bestyrelsesmøde medtages forslag til beslutning.</i></p>	
16.2	FAC: Præsentationsbrochure fremlagt, der udarbejdes beslutningspunkt til næste bestyrelsesmøde.	X
16.3	FAC: Madfællesskaber – bestyrelsen er enig i ikke at deltage og takker nej.	X