

Tid:	Den 27. april 2021 kl. 16.00			
Sted:	Kantinen, Nygårdsvej			
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. 226 af 25. marts 2021
2.	Godkendelse af revisionsprotokollat side 810
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. 226 af 25. marts 2021	
	Godkendt: <input checked="" type="checkbox"/>	X
Ad. 2	Godkendelse af revisionsprotokollat side 810 vedr. byggeregnskab for afd. 71, Kærvej	
	Godkendt: <input checked="" type="checkbox"/>	X
Ad. 3	Indkomne beslutningspunkter: (Ingen indkomne beslutningspunkter)	
	3.1 Præsentationsbrochure	
	Beslutning: Der arbejdes på udkast via redaktionsudvalget. HRR og HR inddrages.	
	3.2 Ifm. adkomstændringer for Bydelshuset, hvor gl. afd. 19 overfører matrikel til ny afd. 76 Bydelshuset bedes organisationsbestyrelsen tage stilling til forslag om, at ejerlejlighedsnr. 2 af matrikelnummer 9r Jerne, Esbjerg Jorder med adressen Stengårdsvej 319, 6705 Esbjerg Ø, overføres til en ny selvstændig afdeling, der benævnes afdeling 76.	
	Beslutning: Der blev fremlagt forslag om, at ejerlejlighedsnr. 2 af matrikelnummer 9r Jerne, Esbjerg Jorder med adressen Stengårdsvej 319, 6705 Esbjerg Ø, overføres til en ny selvstændig afdeling, der benævnes afdeling 76. Dette blev enstemmigt vedtaget.	
Orienteringspunkter:		
Ad. 4	Byggesager – EB - FAC og BWS orienterer	
	4.1 Helhedsplan Fyrparken afd. 26	
	EB: Plankeværk i baghave færdig. I forhøje opstart uge 17. Vinduer indgangsside og el-skabe i gang. Der er desværre kommet forsinkelser til som beboerne er informeret om. Overordnet økonomi til udskiftning af forsyningsrør i Ingeniørgange klarlagt (700 byggesag – 1 mill. kr. til drift). Var ikke del af projekt, men det undersøges, om reguleringsmidler særskilt må anvendes.	
	4.2 Nybyggeri Kystvænget	
	EB: Skema-A er godkendt på Byrådsmøde april 2021. Arbejder med afklaring af LAR samt forsyningsforhold afklares. Antal boliger og areal fastlagt (32 boliger i varierende størrelse, 3230 kvm bebygget. Klar til projektering, der så småt er i gang. Der indkaldes til byggeudvalgsmøde.	
	4.3 Helhedsplaner Stengårdsvej	
	EB: Fortsat uafklaret med Entreprenør. Mangelfhjælpning i badeværelser foregår problemfrit.	
	Lovpligtig udviklingsplan (LUP) nedreovering	
	Endelig svar undersøges.	
	Iflg. Lars Holmsgaard vedr. Nedreoveringen på Stengårdsvej.	

	<p>Vi vil få en besked på torsdag mht. om genhusningen kunne startes uagtet, at der ikke havde været besigtigelse.</p> <p>Med hensyn til besigtigelse, var dette egentlig ikke en procedure der oprindelig indgik i Ghettoplanen processen men som det blev udtrykt, så er der udstukket nye retningslinjer, hvilket bl.a. omfatter besigtigelse af de involverede lokalområder.</p> <p>Status herefter: Besigtigelse i juni måned - Skema A forventes byråds behandlet i september. Det skal overvejes, om genhusning og projektering kan igangsættes inden. Tidsplan under udarbejdelse for genhusning og byggesag.</p> <p>Tidligere notat forankret i LBF afklarer økonomi om tomgang indtil da.</p> <p>Tidligere overordnet tidsplan 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>	
4.5	<p>Nybyggeri Darumvej</p> <p>FAC: Udarbejdelse af lokalplan forventes opstartet primo 2021</p>	
4.6	<p>Status Afvigelser</p> <p>Intet.</p>	
Udlejningssituationen – AEO orienterer		
5.1	<p>Tomgang:</p> <p>I marts 2021 er der samlet tomgang på kr. 85.768 hvilket er kr. 31.291,50 eller 57% højere end samme måned sidste år. Tomgange på Stengårdsvej udgør kr. 68.578 svarende til 80% af månedens tomgang. Udover Stengårdsvej er der tomgang i afd. 6 (2 stk.), 20 (1 stk. erhverv), 28 (1 stk.), 55 (1 stk.) og 61 (1 stk.).</p>	X

5.2	Status på fleksibel udlejning	
	Ingen fleksible udlejninger siden sidste møde.	
5.3	Orientering ang. fælles udlejningsaftale	
	Endelig underskrevet aftale er tilgængelig på Esbjerg kommunes hjemmeside: https://www.esbjerg.dk/flytning-bolig-og-byggeri/almene-boliger/fleksibel-udlejning	
5.4	Venteliste	
	Der er 2.007 (s.m. 1.965) aktive boligsøgende på venteliste i Ungdomsbo af disse er 278 (s.m. 278) aktivt søgende til Fanø, 238 (s.m. 240) til Tjæreborg og resterende 1.491 (s.m. 1.447) er søgende til Esbjerg. 1.693 (s.m. 1.660) er ekstern boligsøgende og 314 (s.m. 305) er interne flytter. Der er flest søgende til familiebolig i afd. 29, 55 og 35, flest søgende til studiebolig i afd. 61, 63 og 62 og færrest boligsøgende til afd. 22, 66, 17 og 64. At der er få ansøgere til afd. 64, underbygges desværre med at vi p.t. har 8 opsagte boliger i afdelingen, 4 af disse går i tomgang pr. 1/5-2021 og er i fri udlejning på hjemmesiden. Drøftelse af prøve møblering for brug til markedsføring. Der pågår fortsat arbejde med ajourføring af medlemmer uden boligønsker. s.m. = sidste møde	
5.5	Styringsdialogmøde Fanø og Esbjerg kommune	
	Referater endnu ikke modtaget.	
5.6	Status Afgivelser	
	D. 9/3-2021 informerede Mentor om Exchange hack med baggrund i sikkerhedshuller opdaget af Microsoft. Ungdomsbos Exchange server er blevet berørt. Der er blevet lagt filer på Exchange server og registreret "Malware". Begge dele er fjernet med de værktøjer Microsoft og CSIS har pt. Der er konstateret databrud men ikke data-læk. Sikkerhedshullerne er lukket med opdateringer fra Microsoft. Der er endnu ikke konstateret skade ifm. sikkerhedshullerne.	
Økonomi - BWS orienterer		
6.1	Afkastsrapport	
	En stabilisering af obligationsmarkedet i marts måned opvejede desværre ikke de store procentvise tab i februar måned. Afkast i marts ligger lige omkring 0, med et positivt resultat for Nordea med +0,04% og et lille negativt resultat for Sydbanks portefølje på -0,03%. Omregnet til annualiseret afkast ligger vi desværre fortsat med et negativt afkast på gens. -1,84%. Hertil kommer de negative renter, vi p.t. opkræves på driftskonti.	X
6.2	Status på afdelingsbudgetter	
	Afdelingsbudgetterne er nu udsendt til godkendelse hos afdelingsbestyrelserne. Dog mangler der få, som udsendes denne uge. Totalt set får 12 afdelinger lejestigninger over 2%, mens de resterende har holdt sig under. Der er gennemsnitlig stigning på 2,36% og stigninger fra 1,26% til 7,47%. I budgetterne øges henlæggelser	
6.3	Status Afgivelser	
	Intet	

	Drift – EB orienterer		
	7.1	<p>Generel orientering</p> <p>Status: Budget 2021/22, Budgetgranskning, interview-ark. Granskning sikre vedligeholdte boliger / afdelinger ved at løbende vedligeholdelse er planlagt.</p> <p>Status: Udfasning af affaldsposer afd. 2-3-4-6-8-13-14. Afd. 2 og 6 ønsker ikke at stoppe med udlevering af poser. I afd. 8, 13 og 14 forventes det at poser kan udfases.</p> <p>Status: Ukrudtsbehandling kemisk og mekanisk.</p> <p>Status: Kt. 116 arbejder intensiveres.</p> <p>Status El-biler og lade standere:</p> <p>Det offentlige deltager ikke med finansiering af struktur.</p> <p>Portal på BL og Almen – hjemmeside.</p> <p>Afklaring med Sideordnet aktivitet – BLs jurister og KAB projektudvikler.</p> <p>Forsyningselskaber involveres.</p> <p>Afvente et par mdr. før resultat.</p> <p>Forskellige leverandører deltager i forum med de 7 store.</p> <p>Ungdomsbo – hvad gør vi</p> <p>Vi deltager i førnævnte gruppe under AlmenNet, som tidligere annonceret.</p> <p>Undersøger kapacitet i afdelinger og ser muligheder derfra.</p> <p>Enkelte beboerhenvendelser fra afd. 1,21,8,5, så interessen er vagt.</p> <p>Ungdomsbo har gjort indsigelse på ny affaldsstruktur herunder prisstruktur, og skal nu til møde ved Esbjerg kommune om emnet. På mødet medtages udlevering af bioaffaldsposer, hvad er årsagen til, at boligforeningen selv skal omdele, når kommunen omdeler til parcelhuse.</p>	
Ad. 8	Indkomne punkter		
	8.1	<p>Årets afdelingsmøder, repræsentantskabsmøde og formandsmøde</p> <p>Endelig mødeplan er rundsendt d.d. Der er i planen taget forbehold for covid-19 eks. På lokaler, forhåndstilmelding, brug af mundbind, opfordring til kun at møde 1 op pr. husstand, der serveres ikke smørrebrød, opfordring til negativ Corona test, og der kan stemmes med fuldmagt dog må lejer maks. medbringe 1 fuldmagt.</p> <p>Der indkaldes til formøde inden afdelingsmøderne.</p> <p>Der planlægges afholdelse af repræsentantskabsmøde til september 2021 første punkt til repræsentantskabsmøde bliver ”drøftelser og afklaring af forhold tilhørende formandsmøde” således det imødekommes, at årets formandsmøde er aflyst pga. corona, og der kan være forhold, som ønskes drøftet.</p>	
Ad. 9	Udvalg		
	9.1	<p>Nyt fra Redaktionsudvalget</p> <p>Afventer digitalt Trappenyt midt maj. OBP præsenteres og der skrives mindeord om ISS.</p>	
	9.2	Nyt fra Fritidsudvalget:	

		Billetter fra sidste år til Varde sommerspil sælges til dette års sommerspil.	
	9.3	Nyt fra Målsætningsudvalget: Det blev aftalt på sidste møde at ledergruppen laver oplæg til færdiggørelse af vision, mission, Vækststrategi	
	9.4	Nyt fra Byggeudvalget: Der indkaldes til byggeudvalgsmøde vedr. Kystvænget.	
	9.5	Nyt fra Kulturudvalget: Drøftelse af Ungdomsbos 75-års fødselsdag medtages som punkt på næste bestyrelsesmøde. Opfordring til at bestyrelsesmedlemmer gennemser gamle fotomapper ifm. 75-års fødselsdag.	
	9.6	Nyt fra Styregruppen Krydset: Referat rundsendt. Procedurer for brug af lokaler er under udarbejdelse i samarbejde med boligsocial vicevært.	
Ad. 10	Afdelinger		
	10.1	Afd. 64 - Grådyb kollegiet. Status: Beskrivelse og udbudsmateriale ang. utætheder i klimaskærm. Status: Brandbeskyttelse af konstruktion indvendig i åben terrasse – Overdækning drøftes pt. med Byggeskadefonden.	
	10.2	Helhedsplan afd. 6, 27 og 29. Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelserne, som umiddelbart er positive. Landsbygge-fonden møder op til besigtigelse i Vinteren 2021/22	
Ad. 11	Personale		
	11.1	Eb: Ejendomsfunktionær går yderligere ned i tid. Ejendomsfunktionær JK fratræder pr. 30/4-2021.	
	11.2	Personalehåndbog og lokalaftaler er gennemgået, revideret og underskrevet i VN. Kan tilgås på hjemmeside.	
	12.1		
Ad. 12	Bydelsprojekt 3 i 1		
	12.1	Referat rundsendt.	
Ad. 13	FU samarbejdet		
	13.1	Mødet den 11/5-21 aflyses pga. for stort antal.	
Ad. 14	Eventuelt		
	14.1	Festsalsudlejning åbner for udlejning ifm. Ændring i indendørs forsamlingsforbud.	
Ad. 15	Planlagte mødedatoer		
	15.1	Næste organisationsbestyrelsesmøde: Torsdag den 27. maj	
	15.2	FU (CPA, HRR, FAC): 11. maj 2021 kl. 17.00 ved Bramming Boligforening (aflyst)	

	15.3	Styringsdialogmøde: Afventer referater.	
	15.4	3i1 (CPA, HRR, FAC): Orienterer sidste nyt	
	15.5	Målsætningsudvalgsmøde (CPA, HRR, AEO, BWS, FAC, EB):	
Ad. 16	Indkomne punkter		
	16.1	CPA: Aktiveringen af beboerdemokratiet – er siden udsendelse af dagsorden aktiveret ifm. planlægning af afdelingsmøder, derfor ingen drøftelse af punktet.	