

Organisationsbestyrelsesmøde nr. 242

Mødeinfo

 Lokation	
 Dato	24. november 2022 Kl. 16:00
 Deltagere	Org. Ungdomsbo Bettina W. Spaanheden, Ungdomsbo Annette E. Olsen, Ungdomsbo Erik Boyschau, Ungdomsbo Flemming A. Christensen, Ungdomsbo Helle Ryvig Annette E. Olsen, Ungdomsbo Claus-Peter Aanum Søren Laustsen Peter
 Fremmødte	Weilkiens Erik Boyschau, Ungdomsbo Inger Tingberg Bettina W. Spaanheden, Ungdomsbo Flemming A. Christensen, Ungdomsbo

Referat

- 1. Godkendelse af referat nr. 241 af 27. oktober 2022**
- 2. Revisionsprotokollat side 845**
- 3. Indkomne beslutningspunkter**
 - Spar- butikken afd. 6. solceller
 - Ombygning af slagterbutik i afd. 34 - Storegade 77
 - Fleksible udlejningskriterier
 - Fremtidig leje for sommerhuset, Fanø
 - Udlæg i dispositionsfonden vedr. bygningskadesag afd. 64
 - Datoer for organisationsbestyrelsesmøder i 2023
 - Godkendelse af manko til Den Lovpligtige Udviklingsplan Stengårdsvej
 - Afd. 56 ansøgning om energilån på kr. 470.000 fra dispositionsfonden
- 4. Indkomne debatpunkter**
 - Forslag om ændring af antal organisationsbestyrelsesmedlemmer
 - Nybo
- 5. Byggeteknisk afdeling**
 - Opførelse af 32 alm. boliger Kystvænget.
 - Afd. 26 Helhedsplan
 - Helhedsplan afd. 8- 13 - 14 og 18
 - Nye helhedsplaner afd. 6 - 27 - 29
 - Status afvigelser
- 6. Drift**
 - Information til afdelingsbestyrelsen om kontakt til varmemester
- 7. Kundeservice**
 - Tomgang
 - Fleksibel udlejning
 - Venteliste
 - Status afvigelser

8. Økonomi

- a. Afkastrapport
- b. Budgetkontrol foreningen for regnskabsåret 2021/22
- c. Skriftlige forretningsgange
- d. Status afvigelser

9. Indkomne orienteringspunkter

10. Udvalg

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

11. Afdelinger

- a. Afd. 64. Grådybkollegiet

12. Personale

- a. Nyt fra Virksomhedsnævnet
- b. Nyt fra Arbejds miljøudvalget
- c. Personaleinformation
- d. 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. 241 af 27. oktober 2022

Punktet er: Godkendt

2. Revisionsprotokollat side 845

Punktet er: Godkendt

3. Indkomne beslutningspunkter

Punktet er: Godkendt

a. Spar- butikken afd. 6. solceller

Punktet er: Afvist

Spar kan montere solceller på taget for egen regning.

b. Ombygning af slagterbutik i afd. 34 - Storegade 77

Ombygning af slagterbutik til 2 lejemål, principielt som de forefindes på 1. sal. se bilag.

Anslået økonomi. se bilag,

Finansiering forventes at ske ved tilskud fra egen trækingsret, tilskud fra forening/dispositionsfond og alm. låneoptagelse.

Punktet er: Godkendt

c. Fleksible udlejningskriterier

Ændring af punkt 3 Sociale kriterier til:

Fortrinsret for boligsøgende med bopæl i kommunen, som opfylder et eller flere sociale kriterier fastsat af boligorganisationen:

I dag er kriteriet således:

Fortrinsret for boligsøgende, som opfylder et eller flere sociale kriterier fastsat af boligorganisationen:

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen informeres om udlejninger for 2023 når disse er foretaget.

d. Fremtidig leje for sommerhuset, Fanø

Samlet skal lejen stige kr. 30.900 årligt for at dække de stigende udgifter. Sommerhuset er udlejet i gennemsnit 30 uger om året, hvilket bevirker en stigning på kr. 1.000 pr. uge. Lejepriser efter stigning pr. 1/1-2023:

Højsæson kr. 4.500 pr. uge (uge 7, påskeugerne, uge 26 til 32, uge 42 og 52)

Lavsæson kr 3.500 pr. uge

Punktet er: Godkendt

e. Udlæg i dispositionsfonden vedr. bygningsskadesag afd. 64

Referat

I forbindelse med bygningskadesagen i afd. 64 har der indtil nu været udgifter for knap 2,7 mio.kr. Som tidligere omtalt forventes det, at Byggeskedefonden dækker en del af udgiften hertil, mens den resterende del skal dækkes delvist af dispositionsfonden og afdelingen.

Da afdelingens likviditet p.t. ikke kan dække udlægget i sagen, bedes organisationsbestyrelsen godkende, at der i stedet foretages udlæg i dispositionsfonden, indtil sagen bliver afgjort.

Punktet er: Godkendt

f. **Datoer for organisationsbestyrelsesmøder i 2023**

Punktet er: Godkendt

g. **Godkendelse af manko til Den Lovpligtige Udviklingsplan Stengårdsvej**

Landsbyggefonden har meddelt tilsagn til Manko for Den Lovpligtige Udviklingsplan for Stengårdsvej på kr. 3.875.000 pr. år fra 01.10.21. Løbende driftsstøtte skal ydes fra boligorganisationens dispositionsfond i det omfang, der er midler til det i dispositionsfonden, hvilket p.t. er tilfældet for Ungdomsbo.

Bestyrelsen bedes derfor godkende, at manko kr. 3.875.000 pr. år dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond fra 01.10.21. Hvis dispositionsfonden på et senere tidspunkt kommer under minimum, så vil beløbet i stedet blive udbetalt helt eller delvist som driftslån fra Landsbyggefonden.

Punktet er: Godkendt

h. **Afd. 56 ansøgning om energilån på kr. 470.000 fra dispositionsfonden**

Punktet er: Godkendt

4. Indkomne debatpunkter

a. **Forslag om ændring af antal organisationsbestyrelsesmedlemmer**

Punktet er: Godkendt

AB laver forslag på vedtægtsændring til kommende repræsentantskabsmøde.

b. **Nybo**

Punktet er: Godkendt

Henvendelse fra Nybo drøftet. Der afventes det videre forløb for helhedsplanen. Bestyrelsen er positiv indstillet.

5. Byggeteknisk afdeling

Punktet er: Godkendt

a. **Opførelse af 32 alm. boliger Kystvænget.**

Arbejdet er i gang med etablering af veje - infrastruktur og støbearbejde.

Hensyntagen til nabo. Nærmere info på møde.

Punktet er: Godkendt

Referat

b. Afd. 26 Helhedsplan

Reguleringsmidler tillader udskydning af aftrapning samt udførelse af supplerende byggearbejder herunder:

Murerarbejde

Belægnings og beplantningsarbejde - udskiftning af hække

El- of vvs arbejde (el tavler -vekslere)

Kloakarbejde i terræn og krybekældre

Tømrer arbejde. Tag på skure primært

Punktet er: Godkendt

c. Helhedsplan afd. 8- 13 - 14 og 18

Status.

HTH badskabe

F&M rådgiver.

Nærmere info på møde.

Punktet er: Behandlet

d. Nye helhedsplaner afd. 6 - 27 - 29

Status.

Afd. 6. Platanvej, skolebakken mfl. Behandling udsat til skema A forventet inden sommerferie 2023 og finansiering inden årets udgang

Punktet er: Behandlet

e. Status afvigelser

Intet

Punktet er: Godkendt

6. Drift

Punktet er: Godkendt

a. Information til afdelingsbestyrelsen om kontakt til varmemester

Punktet er: Taget til efterretning

7. Kundeservice

Punktet er: Godkendt

a. Tomgang

Gennemgås på dashboard

Referat

Punktet er: Behandlet

Bestyrelsen søger løsninger på at mindske tomgang på Stengårdsvej. Udlejningen arrangerer åbent hus som annonceres bl.a. med video af lejemål. FAC tager fat i Cityinfo for drøftelse af generel markedsføring.

b. **Fleksibel udlejning**

2 udlejninger siden sidste i afd. 21 og 40 begge på sociale kriterier.

Punktet er: Taget til efterretning

c. **Venteliste**

Gennemgås på dashboard

Punktet er: Taget til efterretning

d. **Status afvigelser**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet

8. Økonomi

Punktet er: Godkendt

a. **Afkastrapport**

Renterne er faldet i England, Italien og især på danske realkreditobligationer i oktober måned. Det betyder, at vi i regnskabsåret første måned har fået flotte afkast på obligationsbeholdningerne pga. de kursstigninger, det har medført. Nordea kom ud af oktober med et afkast på 0,98%, mens Sydbank ligger helt i top med et afkast på hele 1,48% - og det er vel at mærke i plus.

Det betyder, at vi omregnet pr. 31. oktober har et annualiseret afkast på +15,04%.

Dog er vi nødt til at gøre opmærksom på, at tallet er forbundet med en meget stor usikkerhed, da det kræver, at de sidste 11 måneder i regnskabsåret får et lige så flot resultat som oktober. Og det er desværre nok utænkeligt.

Punktet er: Taget til efterretning

b. **Budgetkontrol foreningen for regnskabsåret 2021/22**

Resultatet er ikke endeligt, da der mangler at blive bogført renteindtægt fra afd. 14. Der forventes overskud på ca. 900.000 kr.

Punktet er: Behandlet

Foreningen ender med et overskud på kr. 903.364 i 2021/2022

c. **Skriftlige forretningsgange**

Referat

I forbindelse med Driftsbekendtgørelsen § 13 stk. 5 skal boligorganisationens bestyrelse påse, at der foreligger skriftlige forretningsgang på alle væsentlige driftsområder.

I den forbindelse vil vi gerne vedhæftet forelægge skriftlige forretningsgang på følgende:

1. Flytteafregning
2. Huslejeopkrævning
3. Indflytter-opkrævning
4. Kapitaludgifter
5. Kreditorfaktura
6. Ledelsesinformation til bestyrelsen
7. Lønninger
8. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser
9. Tilskud fra arbejdskapital og dispositionsfond

Punktet er: Godkendt

d. Status afvigelser

Intet

Punktet er: Taget til efterretning

Intet

9. Indkomne orienteringspunkter

Punktet er: Taget til efterretning

Intet

10. Udvalg

Punktet er: Godkendt

a. Nyt fra Redaktionsudvalget

Punktet er: Taget til efterretning

Intet

b. Nyt fra Fritidsudvalget

Punktet er: Taget til efterretning

Intet.

c. Nyt fra Byggeudvalget

Punktet er: Taget til efterretning

Intet

d. Nyt fra Styregruppen Krydset

Referat

Intet nyt siden sidst, afklaring omkring styregruppen ift. regelsættet pågår og skal drøftes på næste styregruppemøde

Punktet er: Taget til efterretning

Intet

e. **Nyt fra Målsætningsudvalget**

Nye forretningsgange ifm. bestyrelsens egenkontrol præsenteres for bestyrelsen

Punktet er: Taget til efterretning

11. Afdelinger

a. **Afd. 64. Grådybkollegiet**

Status ang. utæt klimaskærm.

Kommunikation til Byggeskadefonden:

Entreprenøren har monteret en alu-bakke over vinduet i lejlighed 20 på 3. sal den 14. september 2022. Der har været vandindtrængning (vand løb ned af ruden) i denne lejlighed efter, at tætningsarbejderne er udført. Fugtmålinger er foretaget i lejligheden den 31. oktober 2022. Målingerne viste uændrede forhold i forhold til målingerne den 25. august 2022 (se mail). Ligeledes blev der målt fugt i lejlighed 8 den 31. oktober 2022. Målingerne viste også her uændrede forhold i forhold til målingerne den 25. august 2022.

Planen er nu, at vi afventer efterårets og vinterens storme og regn. Det er planen, at vi foretager fugtmålinger i lejlighed 20 og 8 efter hver regnfuld storm.

Saldoopgørelse fra Ungdomsbo er vedlagt.

Yderligere info på møde.

Punktet er: Taget til efterretning

12. Personale

Punktet er: Godkendt

a. **Nyt fra Virksomhedsnævnet**

Punktet er: Taget til efterretning

Møde afholdes d. 1/12-2022.

b. **Nyt fra Arbejdsmiløjudvalget**

Punktet er: Taget til efterretning

Møde afholdes d. 30/11-2022

c. **Personaleinformation**

Referat

EB fratræder sin stilling ved driftscenter Stengårdsvej d. 31/5-2023. KDM tiltræder stilling som ejendomsfunktionær ved driftscenter Stengårdsvej pr. 8. december 2022.

Julehygge afholdes Fredag den 9/12-22 kl. 13.00 på Nygårdsvej 37, der vil blive serveret lidt godt til ganen, samt øl, vand, kaffe og te.

Punktet er: Taget til efterretning

d. Status Afvigelser

Punktet er: Taget til efterretning

Intet.

13. Bydelsprojekt 3i1

Punktet er: Taget til efterretning

Møde d. 1/12-22 Søren deltager

14. FU samarbejdet

Referat fra mødet d. 04-10-2022 er udsendt.

Punktet er: Taget til efterretning

Møde d. 6/12-22 Søren deltager

15. Eventuelt

Punktet er: Behandlet

Opkrævning af affaldsgebyr bortfalder, informeres på formandsmøde.

Forespørgsel til om punkter og bilag til dagsorden kan udsendes tidligere end 1 uge? Det lader sig ikke gøre.

FAC orienterede om eventuel salg på Stengårdsvej samt SUP.

Beslutning fra sidste møde vedr. erhverv i boliglejemål omstødes, der må registres småt erhverv / CVR hvor følgende er opfyldt:

Der må ikke være personlig henvendelse til boligerne, der må ikke skiltes og erhvervet må ikke være til gene for afdelingen og dennes beboer. På hjemmeside gøres der opmærksom på at man indflytter for at benytte lejemålet som bolig og ikke erhverv.

16. Planlagte mødedatoer

Punktet er: Godkendt

a. Næste organisationsbestyrelsesmøde

Næste møde 15-12-2022

Punktet er: Taget til efterretning

Næste møde afholdes julefrokost efter mødet ude af huset.

b. FU (CPA, HRR, FAC)

Næste møde 06-12-2022

Punktet er: Taget til efterretning

c. **Styringsdialogmøde**

Punktet er: Taget til efterretning

Dato ikke modtaget endnu.

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

Næste møde 01-12-2022

Punktet er: Taget til efterretning

e. **Den politiske følgegruppe**

Næste møde 19-12-2022

Punktet er: Taget til efterretning

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

Næste møde 08-12-2022

Punktet er: Taget til efterretning