

# Organisationsbestyrelsesmøde nr. 269

## Mødeinfo

---

|                                                                                  |                  |                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Lokation</b>  | Nygårdsvej 37, 6700 Esbjerg                                                                                                            |
|  | <b>Dato</b>      | 20. november 2025 Kl. 16:00                                                                                                            |
|  | <b>Deltagere</b> | Org. Ungdomsbo Bettina W. Spaanheden, Ungdomsbo Maria S. Hansen, Ungdomsbo Erik Boyschau, Ungdomsbo Flemming A. Christensen, Ungdomsbo |
|  | <b>Fremmødte</b> |                                                                                                                                        |

## Referat

---

1. **Godkendelse af referat nr. 268 af 225 september 2025**
2. **Revisionsprotokollat side 945**
3. **Indkomne beslutningspunkter**
  - a. Forretningsorden Direktør
  - b. Nyt navn
  - c. AI (kunstig intelligens)
  - d. Forslag til en ny form på Formandsmødet 2026
4. **Indkomne debatpunkter**
  - a. Almene Boligdage Den 31. oktober og 1. november 2026 Odeon Odense
  - b. Råderet prisniveau
  - c. Sommerhuset Fanø
5. **Byggeteknisk afdeling**
  - a. LUP - Godkendelse af allonge - 41 boliger reddes fra nedrivning
  - b. LUP - Etape 3, 90 nye studieboliger
  - c. Helhedsplaner afd. 6, 27, 29
  - d. Afd. 20, Torvegade 49 - Ombygning af erhvervslejemål
6. **Drift**
  - a. Status drift
7. **Kundeservice**
  - a. Tomgang
  - b. Fleksibel udlejning
  - c. Venteliste
  - d. Status afvigelser
8. **Økonomi**
  - a. Afkastrapport
  - b. Status afvigelser
9. **Indkomne orienteringspunkter**
  - a. Lovpligtig udviklingsplan Stengårdsvej
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**

12. **Personale**

- a. Nyt fra Virksomhedsnævnet
- b. Nyt fra Arbejdsmiljøudvalget
- c. Personaleorientering
- d. Status Afvigelser

13. **Bydelsprojekt 3i1**

14. **FU samarbejdet**

15. **Planlagte mødedatoer**

16. **Eventuelt**

## 1. Godkendelse af referat nr. 268 af 225 september 2025

Punktet er: Godkendt

## 2. Revisionsprotokollat side 945

Punktet er: Behandlet

## 3. Indkomne beslutningspunkter

### a. Forretningsorden Direktør

Udkast vedhæftet

Punktet er: Behandlet

### b. Nyt navn

I forbindelse med at Ungdomsbo skifter navn, har vi brug for kapital til de omkostninger som følger med dette projekt såfremt navneændringen bliver godkendt af repræsentantskabet. Vi søger hertil Dkr. 1.000.000 fra arbejdskapitalen.

Punktet er: Godkendt

### c. AI (kunstig intelligens)

I forbindelse med udviklingen af AI i vores boligforening har vi brug for kapital til et udviklingsprojekt. Hertil søger vi Dkr. 500.000 fra arbejdskapitalen.

Punktet er: Godkendt

### d. Forslag til en ny form på Formandsmødet 2026

Punktet er: Godkendt

## 4. Indkomne debatpunkter

### a. Almene Boligdage Den 31. oktober og 1. november 2026 Odeon Odense

Punktet er: Behandlet

### b. Råderet prisniveau

Punktet er: Behandlet

Claus Peter har et ønske om, at der drøftes priserne på råderetten f.eks. når der bliver søgt om, at plante et træ i haven. Line, Lars og Inge laver en arbejdsgruppe og skriver deres evt. forslag til Erik, hvordan der evt. kan tilpasse/revidere råderetskataloget.

### c. Sommerhuset Fanø

Skal det være muligt at Nybo og ESB's beboere kan leje sommerhuset på Fanø på samme vilkår som beboerne i

## 5. Byggeteknisk afdeling

### a. LUP - Godkendelse af allonge - 41 boliger reddes fra nedrivning

Social- og boligministeren har godkendt forslaget fra Ungdomsbo og Esbjerg Kommune om et tillæg til udviklingsplanen for Stengårdsvej. se bilag - (obs.)

Punktet er: Godkendt

### b. LUP - Etape 3, 90 nye studieboliger

Efter planen skal skema A- udarbejdes sidste kvartal 2025.  
Forventes udsat til behandling i byråd i januar md. 2026 er planen.

Der indgår mange rådgivertimer i tilvirkning af projektet og rådgiverne barsler med delfakturering, som jo skal indgå i rådgiverydelsen når økonomi er på plads og som vi forventer det sker i LUPén.

Der arbejdes pt. på at finde den rette vurderingspris for henholdsvis, salg af grund i afd. 14 og køb af sokkelgrund til opførelse af de 90 nye boliger i afd. 90.

Det "Nye" design, udarbejdet som grundlag for lokalplan (se bilag), medfører nye lejemålstyper. Der arbejdes stadig på tilretning til endelig designudgave og for at få den korrekte fordeling af fællearealer mv..

Det omfatter stadig 3 lejemålstyper i varierende størrelse som sidst.

I det nye set up, er der mulighed for at sammenlægge 2 lejemål, såvel som 3 lejemål kan samles til 1 eller 2 lejemål, inden for samme brandcelle. Det giver en langt større valgmulighed afhængig af situationen, hvis den opstår.

Punktet er: Taget til efterretning

### c. Helhedsplaner afd. 6, 27, 29

Kort status opdatering på møde

Punktet er: Godkendt

### d. Afd. 20, Torvegade 49 - Ombygning af erhvervslejemål

Økonomi og skema A, bremset af nye krav til byggetilladelse, hvor brandrådgiver skal ind over.  
Skema A- udsat til januar 2026 med forventet ombygning i 1. kvartal samme år.

Punktet er: Godkendt

## 6. Drift

### a. Status drift

Status fra drift. se bilag

Punktet er: Godkendt

## 7. Kundeservice

Punktet er: Godkendt

### a. Tomgang

Gennemgået på dashboard

Punktet er: Taget til efterretning

### b. Fleksibel udlejning

Der har været 2 fleksibeludlejninger i perioden 01.09.25 - 01.11.25

Afd. 18 grundet sygdom

Afd. 26 tilflytter i arbejde

Punktet er: Taget til efterretning

### c. Venteliste

Gennemgået på dashboard

Punktet er: Taget til efterretning

### d. Status afvigelser

Punktet er: Godkendt

## 8. Økonomi

### a. Afkastrapport

De danske stats- og realkreditobligationer gav generelt positive afkast i løbet af oktober. De lange konverterbare obligationer gav de højeste afkast. Vores nye kapitalforvalter HP Fonds har i oktober opnået samme afkast som Nordea. Sydbank ligger dog p.t. lidt højere end de 2 andre.

Punktet er: Godkendt

### b. Status afvigelser

Punktet er: Godkendt

## 9. Indkomne orienteringspunkter

### a. Lovpligtig udviklingsplan Stengårdsvej

Orientering om tilbage svare fra ministeriet på vores allonge

Punktet er: Taget til efterretning

## 10. Udvalg

a. **Nyt fra Redaktionsudvalget**

Punktet er: Godkendt

b. **Nyt fra Fritidsudvalget**

Punktet er: Godkendt

c. **Nyt fra Målsætningsudvalget**

Punktet er: Behandlet

Nyt møde d. 11/12.25 kl. 15:30.

d. **Nyt fra Byggeudvalget**

Punktet er: Taget til efterretning

e. **Nyt fra Styregruppen Krydset**

Punktet er: Taget til efterretning

Der er ikke nyt, der nyt møde i foråret.

## 11. Afdelinger

Punktet er: Taget til efterretning

Der ikke nyt.

## 12. Personale

Punktet er: Godkendt

a. **Nyt fra Virksomhedsnævnet**

Punktet er: Taget til efterretning

Der er nyt møde d. 27.11.25

b. **Nyt fra Arbejdsmiløjudvalget**

Punktet er: Taget til efterretning

Der er afholdt møde og der sendt referat ud.

c. **Personaleorientering**

Punktet er: Taget til efterretning

Allan har opsagt hans stilling i bogholderiet til udgangen af året.

d. **Status Afvigelse**

Orientering om lokalaftale

Punktet er: Godkendt

### **13. Bydelsprojekt 3i1**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt

### **14. FU samarbejdet**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt

### **15. Planlagte mødedatoer**

Punktet er: Behandlet

Flemming laver en ny mødekalender for 2026 og sender ud.

### **16. Eventuelt**

Sæt kryds i kalenderen til valgmødet i 7. kreds 2026.

Valgmødet finder sted:

Onsdag den 25. marts 2026 kl. 19.00

på Scandic Kolding

Punktet er: Forbehold

Claus Peter genopstiller ikke. Eventuelle nye kandidater til kreds 7 kan henvende sig organisationsbestyrelsen og der kan drøftes om vedkommende skal opstille til valget.