

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 11 d. 5.12. 2022

MØDEDELTAGERE: Niels Rasmussen, Poul Erik Rasmussen, Leif Ravn Andersen, Peter Kristensen, Norma Pedersen, Viggo Spetzler Petersen, Klaus Egedesø, Kim Bergmann, Mia Herland, Egon Sørensen, Inge Pedersen, Ole Balsby Lyhne, Torben Skåning, Ulla Broch & Majbrit Marcker.

ØVRIGE DELTAGERE: Michael Meldgaard

AFBUD: Steffen Møller Borgbjerg, Britta Jensen & Inge Jensen

GÆSTER: Ingen

MØDESTED OG TID: Albos administration, Spedalsø Torv 5, 8700 Horsens

MØDEFORPLEJNING: En let anretning kl. 17.00 – 17.30. Kaffe og vand under mødet

DAGSORDEN:

1. Referat fra bestyrelsesmøde d. 7. november 2022 - Beslutning
 2. Økonomi - Orientering
 3. Orientering og drøftelse fra formand og direktion
 4. Orientering vedr. sammenlægningsprocessen
 5. Byggesager Orientering
 6. Lukket dagsorden Orientering
 7. Orientering om udlejningssituationen
 8. Eventuelt til Drøftelse
 9. Drøftelse af dagens bestyrelsesmøde
 10. Lukket dagsorden - Bestyrelsens 15 minutter - Drøftelse
 11. Underskiftsark - Beslutning vedr. om dagens referat kan godkendes
-

1. REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE D. 7. NOVEMBER 2022 - **BESLUTNING**

Redegørelse: Bestyrelse og direktion underskriver forhandlingsprotokol I henhold til Albos forretningsorden §8.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Godkendt

Ansvarlig: Niels Rasmussen

2. ØKONOMI – **ORIENTERING**

Redegørelse: Vi er obs på udviklingen i rykkerbreve og heraf afledte konsekvenser. Der er fortsat et højere antal rykkerbreve. Administrationen er opmærksom på at informere lejere om at tage fat i Bo-Trivsel for eventuel rådgivning.

Albos afkast på obligationer blev drøftet.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

Ansvarlig: Michael Meldgaard

3. **ORIENTERING OG DRØFTELSE** FRA FORMAND OG DIREKTION

Redegørelse: Gives på mødet, herunder:

- Transport og tilmelding i forbindelse med bestyrelsens julefrokost d. 9. december kl. 18.00. Der er noteret afbud fra Britta, Peter og Klaus.
- Det er tidligere drøftet, at bestyrelsen lejlighedsvist kan behandle temaer eller emner, hvor man ser mere detaljeret på tingene end normalt. Hvordan kunne rammerne for en sådan seance se ud, og er der bud på et tema? Det kunne eventuelt være forsikring, renovation, den grønne fremtid, etc. Det blev drøftet at disse møder skal være korte og præcise, hvor dagsordenen ikke er for lang. Det kunne eventuelt være et kort økonomisk tema omkring: "Hvad er dispositionsfonden på 10 min". Albos vision og strategi kunne også være et emne hvor der kan være

et øget fokus i 2023. En evaluering af sammenlægningen er også et bud.

- Der afholdes Almene Boligdage d. 30. september 2023. Se mere her: <https://bl.dk/bl-informerer/2022/10/3822-almene-boligdage-2023-saet-kryds-i-kalenderen/>
- Niels, Michael & Steffen afholder "nytårsparole" for Albos og Bo Trivsels medarbejdere fredag d. 6. januar 2023 kl. 08.00 – 10.00 I selskabslokalerne på Hybenvej. Vil flere fra bestyrelsen være med? Egon, Viggo, Leif, Kim og Polle vil gerne deltage.
- Der er d. 1. december 2022 udkommet opdaterede versioner af Boligministeriets lister over omdannelsesområder m.v. – disse gennemgås på mødet.
- Albo er inviteret til at give en orientering omkring sammenlægningen af AAB og Odinsgaard hos en kollega i branchen. Herunder både på det politiske og økonomiske niveau. Albo stiller selvfølgelig op - Niels og Michael deltager.
- Albos introaften nyvalgte i afdelingsbestyrelsen/repræsentantskabet er blevet afholdt med ca. 50 deltagere. Et godt arrangement som er blevet rost. Herunder at undervisningen og informationerne blev afholdt af Steffen og Michael frem for af en ekstern konsulent. Der var stor ros fra bestyrelsen til Steffen og Michael for planlægning og gennemførelse af aftenen.
- Albos første formandsmøde er afholdt. Det blev en god aften med godt fremmøde ca. 2/3 af vores afdelingsbestyrelses formænd/kvinder var mødt frem. Konsulent Gitte Hodde fra Baglæns håndterede mødet på meget fin vis. Det vil komme en opfølgning her i bestyrelsen på det materiale som Gitte har samlet sammen som så skal evalueres i hovedbestyrelsen.
- Borgmesterens nytårskur er torsdag den 5. januar 2023 kl. 16-18 i Forum Horsens
- Bls Kredsmødereferat blev omdelt til orientering. Hovedfokus er blandt andet på arbejdet med affaldshåndtering, herunder de kommunale priser. Herudover var der fokus på "almene mål".

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

Ansvarlig: Niels Rasmussen/Michael Meldgaard

4. **ORIENTERING VEDR. SAMMENLÆGNINGSPROCESSEN**

A. Struktur og organisation

Louise Winther, som har været ansat i et vikariat, er fratrådt med sidste arbejdsdag d. 25. november. Louise har løst de aktuelle opgaver rigtig godt, men vi vurderer, at administrationen nu fint kan køre med det eksisterende personale.

B. Tidsplan

Uændret

D. IT, hjemmeside, Facebook

Der sker løbende mindre ændringer på vores hjemmeside

Ansvarlig: Michael Meldgaard / Steffen Møller Borgbjerg

5. **BYGGESAGER ORIENTERING**

Redegørelse: 9 Trianglen – Renovering af 180 lejemål - UÆNDRET

Den samlede ansøgte anlægsudgift til renoveringsstøtte: 227.647 t.kr.

Vi har igennem et stykke tid arbejdet med afdelingsbestyrelsen omkring mulighederne for en gennemgribende modernisering af bebyggelsen som er opført fra 1946-1952. Bebyggelsen har igennem de senere år konstateret et stigende behov for udbedring af forskellige byggetekniske svigt. Dette har medført et behov for en helhedsorienteret indsats i forhold til en fremtidssikret model til løsning af de aktuelle problemer.

Der er derfor taget skridt til udarbejdelsen af en foreløbig helhedsplan for bebyggelsen. Denne er den 23. marts 2021 fremsendt til LBF med ansøgning om renoveringsstøtte til renoveringen, og LBF var på besigtigelse d. 1. november.

Umiddelbart ser en støttesag svær ud, men vi har stadig nogle muligheder som bliver efterprøvet i den kommende tid.

2 Sønderport – Renovering af 88 lejemål - UÆNDRET

Intet nyt siden statusnotat af d. 27. juni 2022 - forelagt bestyrelsen d. 4. juli 2022.

40 Nørrestrand – Nybyggeri af 12 familieboliger - UÆNDRET

Den samlede anlægsudgift er: 21.400 t.kr.

Forventet opstart af byggeriet vil være primo 2023. Kommunalbestyrelsen har d. 23. august 2021 godkendt skema B. Der forventes byggetilladelse i løbet af november 2022. Der er møde omkring eventuel forhøjelse af byggerammebeløbet på fredag d. 11. november 2022.

14 Axelborg – Renovering - UÆNDRET

Intet nyt siden statusnotat af d. 27. juni 2022 - forelagt bestyrelsen d. 4. juli 2022.

Sønderbro - Landsbyggefondens idekonkurrencen til UIA 2023 - UÆNDRET

Arbejdet med landsbyggefondens idekonkurrence om "fremtidens generationskvarter" er fløjtet i gang, og der vil i den kommende tid blive orienteret yderligere om sagen.

Se bilag til dette referat med et foreløbigt oplæg til beskrivelse af Axelborg (engelsk).

Idet der er tale om en idekonkurrence og ikke en arkitektkonkurrence, beskriver teksten Axelborg i overordnede træk. Axelborg kan så bruges af "tilbudsgiverne" som inspiration for deres ideer.

Teksten sættes på den kommende UIA-hjemmeside og suppleres med billeder, grafer, video og en områdeillustration, som giver en rummelig fornemmelse af Axelborg og afdelingens omgivelser.

Den legendariske arkitekt Jan Gehl og Helsinkis Chief Design Officer Hanna Harris har takket ja til at være dommere i projektet – sammen med udviklingschef fra boligforeningen 3B Mikkel Warming og Steffen.

208 (8) Sundparken – Lovpligtig udviklingsplan (parallelsamfundspakken) - UÆNDRET

Udviklingsplanen som omfatter nedbringelse af 124 boliger i Sundparken er udsat 1 år med nedbringelse af første etape i henhold til bilag udsendt med indkaldelse til mødet.

218 (18) Odinsparken Gedved – Renovering af 54 lejemål - UÆNDRET

Den samlede ansøgte anlægsudgift til renoveringsstøtte: 53.684 t.kr.

Heraf skema A arbejder (gruppe 1 arbejder) udgør: 39.288 t.kr.

Skema B godkendt i Byrådet på byrådsmøde i juni 2022. Renoveringen er i fuld gang og vil køre over de næste ca. 1,5 år. Albos byggeudvalg bliver løbende orienteret. Stor ros til en konstruktiv afdelingsbestyrelse som med et konstruktivt engagement bidrager i byggeperioden.

221 (21) Humleballe Søvind – Renovering af 45 lejemål - **UÆNDRET**

Den samlede ansøgte anlægsudgift til renoveringsstøtte: 28.435 t.kr.

Heraf skema A arbejder (gruppe 1 arbejder) udgør: 19.699 t.kr.

Skema A godkendt i byrådet den 25. maj 2020. Renoveringssagen blev vedtaget på beboermøde d. 6. august 2020. Skema B blev godkendt på byrådsmøde ultimo september 2022.

Renoveringen er i fuld gang og vil køre over de næste ca. 1,5 år. Albos byggeudvalg bliver løbende orienteret.

264 Honnørkajen – Nybyggeri af 50 ungdomsboliger og 25 familieboliger - **UÆNDRET**

Den samlede anlægsudgift er: 90.628 t.kr.

Forventet opstart af byggeriet vil være 1 kvartal 2023, muligvis ultimo 22 hvis vi kan opnå tilladelser. Kommunalbestyrelsen har d. 23. november 2020 godkendt skema A. Skema B er fremsendt til byrådet til godkendelse.

Der er drøftelser om et nyt udbud af byggesagen, og såfremt dette sker, vil opstart forventeligt rykkes til 2. kvartal 2023.

265 Nybakken Østbirk – Nybyggeri af 26 familieboliger - **UÆNDRET**

Den samlede anlægsudgift er: 52.473 t.kr.

Byrådet har godkendt skema B d. 25. januar 2022. Forventes klar til udlejning i 1 halvår 2024.

Byggeriet er påbegyndt primo oktober 2022.

266 Havblik Endelave – Nybyggeri af 4 familieboliger **UÆNDRET**

Den samlede anlægsudgift er: 8.687 t.kr.

Byrådet har godkendt skema B d. 25. januar 2022.

Forventet opstart af byggeriet vil være 1 kvartal 2023.

267 Brådhusvej – Nybyggeri af 15 ældreboliger og evt. fælleshus - **UÆNDRET**

Den samlede anlægsudgift er: 29.007 t.kr.

Opstart af lokalplan for området er sket primo 2022, men der afventes stadig færdiggørelse og godkendelse. Lokalplanen er sendt i høring pr. primo oktober 2022.

Indstilling: Til orientering
Beslutning: Taget til efterretning
Ansvarlig: Michael Meldgaard & Steffen Møller Borgbjerg

6. LUKKET DAGSORDEN **ORIENTERING**

7. **ORIENTERING OM UDLEJNINGSSITUATIONEN**

Redegørelse: Der er samlet set 5 boliger hvor ventelisten er udtømt, Det er primært boliger over 100m² der er vanskelige at genudleje og boliger hvor m² prisen er blevet for høj. Det er vores forventning boligerne vil blive udlejet inden for kort tid, men det kræver muligvis en ekstra markedsføringsindsats – så i så fald vil blive iværksat.

Indstilling: Til orientering
Beslutning: Taget til efterretning
Ansvarlig: Steffen Borgbjerg/Michael Meldgaard

8. EVENTUELT TIL **DRØFTELSE**

- Der har været afholdt juletræsarrangement i Sundparken. Flot fremmøde med mange børn og voksne. Ros til afdelingsbestyrelsen for et godt arrangement.
 - Bo-Trivsels engagement og fysiske tilstedeværelse i Sundparkhallen vil formanden for afdelingsbestyrelsen gerne høre noget mere om. Steffen følger op.
 - Udvalget for eventuelle Albo-jakker arbejder videre på sagen.
 - Der er fortsat et ønske om en besigtigelsestur rundt i Albos boligafdelinger for bestyrelsen, eventuelt delt i flere ture.
 - Røgalarmer blev drøftet.
 - *Det blev nævnt, at forhold i egne afdelinger ikke bør drøftes i hovedbestyrelsen, disse skal løses med den rette Albo-medarbejder på et andet tidspunkt.*
-

9. DRØFTELSE AF DAGENS BESTYRELSESMØDE

Redegørelse: Deltagerne evaluerer på skift dagens møde

Niels Rasmussen:	Godt og konstruktivt møde, vi skal dog holde os til dagsorden
Poul Erik Rasmussen:	Godt omkring og vi har nået det planlagte
Leif Ravn Andersen:	Fint og godt møde
Peter Kristensen:	Godt møde, ikke for langt
Norma Pedersen:	Godt og konstruktivt møde
Viggo Spetzler Petersen:	Godt og kort møde
Klaus Egedesø:	Fint møde, godt omkring og kort møde.
Kim Bergmann:	Godt og informativt møde.
Mia Hersland:	Godt møde og passende længde
Egon Sørensen:	Ganske udmærket møde
Inge Pedersen:	Kort og udmærket møde
Ole Balsby Lyhne:	Fint møde
Torben Skåning:	Godt tilfreds med mødet
Ulla Broch:	Fint møde
Majbrit Marcker:	Super fint møde
Michael Meldgaard:	Godt møde med god stemning og debat

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Taget til efterretning

Ansvarlig: Niels Rasmussen

10. LUKKET DAGSORDEN - BESTYRELSENS 15 MINUTTER - DRØFTELSE

Redegørelse: Bestyrelsen evaluerer dagens møde uden tilstedeværelse af direktionen

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Drøftet

Ansvarlig: Niels Rasmussen

11. UNDERSKIFTSARK - **BESLUTNING VEDR. OM DAGENS REFERAT KAN GODKENDES****Bestyrelse**

Niels Rasmussen _____

Poul-Erik Rasmussen _____

Klaus Egedesø _____

Inge Pedersen _____

Egon Sørensen _____

Kim Bergmann _____

Mia Hersland _____

Ulla Broch _____

Norma Pedersen _____

Peter Kristensen _____

Inge Jensen _____

Leif Ravn Andersen _____

Viggo Spetzler Pedersen _____

Britta Jensen _____

Ole Balsby Lyhne _____

Torben Skåning _____

Majbrit Marcker _____

Direktion

Michael Meldgaard _____

Steffen Møller Borgbjerg _____

Med venlig hilsen

Formand

Niels Rasmussen