

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 12 d. 9.1. 2023

MØDEDELTAGERE: Niels Rasmussen, Poul Erik Rasmussen, Leif Ravn Andersen, Peter Kristensen, Inge Jensen, Norma Pedersen, Viggo Spetzler Petersen, Kim Bergmann, Egon Sørensen, Inge Pedersen, Britta Jensen, Ole Balsby Lyhne, Torben Skåning & Ulla Broch.

ØVRIGE DELTAGERE: Michael Meldgaard & Steffen Møller Borgbjerg

AFBUD: Mia Hersland, Majbrit Marcker & Klaus Egedesø

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. 5. december 2022 - Beslutning
2. Økonomi – Orientering og Beslutning
3. Orientering og drøftelse fra formand og direktion
4. Drøftelse af opsamling på formandsmøde i Albo d. 1. december 2022.
5. Byggesager Orientering
6. Lukket dagsorden Orientering
7. Orientering om udlejningssituationen
8. Sammenlægninger af boligafdelinger i Østbirk - Beslutning
9. Eventuelt til Drøftelse
10. Drøftelse af dagens bestyrelsesmøde
11. Lukket dagsorden - Bestyrelsens 15 minutter - Drøftelse
12. Underskriftsark - Beslutning vedr. om dagens referat kan godkendes

1. REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE D. 5. DECEMBER 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 OG BESLUTNING**

Redegørelse: Afkast på obligationsmarkedet er stadig negative. På bestyrelsesmøde d. 6. februar vil afkast på obligationer og betydnings for Albo behandles omfattende som "tema".

Indstilling: Horsens kommune og Albo har gennem de seneste 3 år arbejdet på at Horsens Kommune kan overtage 1. etage på Åpark centret. Salgssummen er pt. aftalt til mio. 6,2 hvilket svarer til restgælden mv på de lån der er vedr. etagen og efter korrektion af fordelingstal mv., vil det medføre at vores boligafdeling holdes skadefri og de resterende boliger således ikke påvirkes negativt.

Horsens Kommune mangler arealet til brug for udvidelse af aktivitetscenteret i Åpark centret til gavn for både Albos beboere og andre brugere.

Der indstilles til at bestyrelsen beslutter at etagen kan sælges.

Beslutning: Taget til efterretning og vedtaget

Ansvarlig: Michael Meldgaard

3. ORIENTERING OG DRØFTELSE FRA FORMAND OG DIREKTION

Redegørelse: Gives på mødet, herunder:

- BL afholder kreds møde i Kreds 7 d. onsdag d. 29. marts 2023 fra kl. 19.00 – 21.30 (vi mødes sædvanligvis kl. ca. 17.00 og spiser sammen inden mødet). Kreds mødet finder sted på Scandic i Kolding. Steffen tilmelder dem som vil med. Deltagere som tilmeldes: Steffen, Michael, Niels, Britta, Polle, Ole, Kim, Torben, Viggo, Peter, Leif og Inge Jensen. Deltagere som må melde afbud: Egon, Inge Pedersen, Ulla. Steffen kontakter Klaus, Mia og Majbrit i forhold til om man også ønsker tilmelding til mødet.
- Albos jakkeudvalg har frembragt prøver på 2 forskellige modeller af Albo-jakker, som kan besigtiges. Jakkerne bliver nu bestilt med logo i forskellige størrelser.
- Polle har afholdt 80-års fødselsdag med åbent hus i Vesterport.
- Horsens Kommune har d. 5. januar afholdt den årlige nytårskur i Forum Horsens, hvor Albos direktion og flere hovedbestyrelsesmedlemmer deltog. Albo blev nævnt en del gange som et aktiv for kommunen, som også i år oplever en stor befolkningstilvækst der kræver gode boliger.
- Albo har afholdt nytårsparole i egne lokaler på Hybenvej fredag d. 6. januar, hvor 70 deltagere fra Albo, Bo Trivsel og Albos hovedbestyrelse deltog.
- Niels har været til BL's repræsentantskabsmøde i København d. 6. december, hvor den nye formand Allan Werge gjorde et positivt indtryk. BL foreslår blandt andet, at en eventuel ekstra økonomisk håndsrækning til trængte lejere administreres igennem det fungerende kommunale boligsikringssystem.

Dertil, at det meget væsentlige arbejde i form af social kontakt til beboere er ikke-målbart, men giver livsglæde og mindre ensomhed. Denne "sociale viceværts" er en service som kommunerne ikke betaler for, men nyder godt af. (Albos bestyrelse kunne med fordel behandle emnet i forhold til sin strategi – hvilket Niels, Polle, Michael og Steffen vil følge op på.)

Endelig, at den såkaldte parallelsamfundslovgivning på alle måder er uhensigtsmæssig med juridiske slagsmål i forhold til ret til at bo i egen bolig til følge – dertil diskriminering.

Indstilling: Til orientering
Beslutning: Taget til efterretning
Ansvarlig: Niels Rasmussen

4. **DRØFTELSE AF OPSAMLING PÅ FORMANDSMØDE I ALBO D. 1. DECEMBER 2022.**

Redegørelse: Opsummering fra formandsmødet d. 1. december sendes som bilag til denne indkaldelse.

Indstilling: Det indstilles at Albos forretningsudvalg (FU) arbejder videre med opsummeringen med henblik på at præsentere oplæg til det videre arbejde, herunder at der produceres en konkret tilbagemelding til Albos formænd.

Albos FU er: Niels, Polle, Klaus, Egon, Inge Jensen, Michael Meldgaard & Steffen Borgbjerg

Beslutning: Drøftet og vedtaget.

Ansvarlig: Niels Rasmussen

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 var møde omkring eventuel forhøjelse af byggerammebeløbet 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**

Redegørelse: Gives på mødet

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

Ansvarlig: Michael Meldgaard

7. **ORIENTERING OM UDLEJNINGSSITUATIONEN**

Redegørelse: Gives på mødet

Indstilling: Til orientering – bilag med kommenteret tomgangssituation medsendes dette referat.

Beslutning: Taget til efterretning

Ansvarlig: Steffen Borgbjerg

8. **SAMMENLÆGNINGER AF BOLIGAFDELINGER I ØSTBIRK - BESLUTNING**

Redegørelse: Albos beboerne i Østbirk har på ekstraordinært beboermøde d. 5. januar vedtaget at afdeling 220 Åkjærvej & Smedegade, 230 Stenager, 252 Vestbirkvej, 254 Kirkegade samt den kommende afdeling på Bakkedalen (26 boliger) og på Endelave (4 boliger) pr. d. 1. januar 2023 sammenlægges til 1 afdeling. Afdelingens navn bliver "220 Albo Østbirk" og den vil indeholde 111 boliger.

I henhold til beslutning på Albos repræsentantskabsmøde d. 16. maj 2022 punkt 6, stk. 2, 3. punktum, har Albos repræsentantskab uddelegeret kompetencen om at godkende opdeling eller sammenlægning af boligafdelinger til Albos hovedbestyrelse

Indstilling: Til beslutning

Beslutning: Vedtaget

Ansvarlig: Niels Rasmussen

9. **EVENTUELT TIL DRØFTELSE**

- Afdelingsbestyrelserne ønsker besked om hvornår der sker indflytning og udflytning og såfremt afdelingens boliger går i tomgang.

10. DRØFTELSE AF DAGENS BESTYRELSESMØDE

Redegørelse: Deltagerne evaluerer på skift dagens møde

Michael: Fantastisk godt møde

Ulla: Herligt at opleve at man kommer på banen når man har noget på hjerte

Inge Jensen: Godt møde, herligt at være tilbage

Leif: Godt møde, passende længde

Peter: Godt nytår!

Viggo: Godt møde, positiv stemning

Torben: Glimrende møde

Kim: Som sædvanligt et godt og informativt møde

Inge P.: Super godt møde

Norma: Rigtig godt møde

Egon: Rigtig godt møde med tid til at alle kan komme til orde

Ole: Rigtig godt møde – fint med tomgangsoversigt som er grafisk enkel og giver overblik

Polle: Godt møde – tak for hilsen i forbindelse med 80-års fødselsdag

Britta: Det har været en fornøjelse med et velforberedt møde

Steffen: Tak for en god stemning og et godt møde

Niels: Super godt møde – det tegner godt for det nye år.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Drøftet

Ansvarlig: Niels Rasmussen

11. **LUKKET DAGSORDEN - BESTYRELSENS 15 MINUTTER - DRØFTELSE**

Redegørelse: Bestyrelsen evaluerer dagens møde uden tilstedeværelse af direktionen.

Direktørerne er af formandskabet individuelt indkaldt til årlige direktørudviklingssamtaler, som afholdes d. 12. januar.

Indstilling: Det indstilles, at bemærkninger og ting der måtte ønskes behandlet i denne forbindelse drøftes.

Beslutning: Drøftet

Ansvarlig: Niels Rasmussen

12. 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