

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 14 d. 6.3. 2023 kl. 17.30

- MØDEDELTAGERE:** Niels Rasmussen, Poul Erik Rasmussen, Leif Ravn Andersen, Peter Kristensen, Inge Jensen, Norma Pedersen, Viggo Spetzler Petersen, Egon Sørensen, Inge Pedersen, Britta Jensen, Ole Balsby Lyhne, Torben Skåning, Ulla Broch, Mia Hersland, Majbrit Marcker & Klaus Egedesø
- ØVRIGE DELTAGERE:** Michael Meldgaard & Steffen Møller Borgbjerg
- AFBUD:** Kim Bergmann
- GÆSTER:** Kent Kilsgaard Andersen
- 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. Direktørkontrakter - Beslutning
 2. Referat fra bestyrelsesmøde d. 6. februar 2023 - Beslutning
 3. Økonomi – Orientering
 4. Orientering og drøftelse fra formand og direktion
 5. Beboermøder i Albo - Beslutning
 6. Byggesager 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. DIREKTØRKONTRAKTER - **BESLUTNING**

Redegørelse: TEMA: Direktørforhold i Albo

Albos forretningsudvalg har kontaktet jurist Kent Kilsgaard Andersen i forhold til at gennemgå nuværende direktørkontrakter, og på den baggrund skrive udkast til nogle opdaterede kontrakter, som modsvarer den nye virkelighed i Albo. Kent Kilsgaard Andersen fremlægger de opdaterede kontrakter for bestyrelsen - uden direktionens deltagelse.

Indstilling: Forretningsudvalget indstiller de reviderede ansættelseskontrakter til godkendelse

Beslutning: Godkendt

Ansvarlig: Niels Rasmussen

2. REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE D. 6. FEBRUAR 2023 - **BESLUTNING**

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

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Godkendt

Ansvarlig: Niels Rasmussen

3. ØKONOMI – **ORIENTERING**

Redegørelse: Gives på mødet, herunder:

- Forretning på værdipapirerne er for 2022 er landet på ca. -9 %. Forrentningen er ikke tilfredsstillende, men acceptabel i det marked vi ser for øjeblikket.
- Der er enkelte afdelinger, der i 2022 vil få behov for driftstilskud, idet prisstigninger i efteråret 2022 har påvirket driften, og idet kursreguleringer rammer henlæggelserne ekstra hårdt.
- Overenskomstforhandlinger pågår i alle personalegrupper. Vi afventer hvordan de lander. Afdelingsbudgetterne for 2024 bliver derefter konsekvenstilrettet med de eventuelle ændringer.
- Albos regnskab for 2022 ventes på trods af sammenlægningsomkostninger at udvise overskud.
- Bestyrelsen skal i løbet af foråret 2023 tage stilling til, hvorvidt Albo i stil med 2022 bør imødekomme beboere som er afhængige af opvarmning med gas.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

Ansvarlig: Michael Meldgaard

4. ORIENTERING OG DRØFTELSE FRA FORMAND OG DIREKTION

Redegørelse: Gives på mødet, herunder:

- Alle medarbejderes ansættelseskontrakter (med undtagelse af det boligsociale, som kører særskilt) er underskrevet.
- Status på konkurssagen vedr. Torntoft & Mortensen. Vi har rykket kurator d. 24. februar 2023, men vi har svært ved at få en afklaring på hvordan man stiller sig til Albos krav. Vi rykker fortsat jævnlige.
- Som afløser for driftsleder Torben Mortensen, har vi på baggrund af 80 ansøgninger til stillingen, ansat Thomas Grøndal Mortensen fra Hatting ved Horsens. Thomas er 48 år og uddannet elektriker. Han har de senere år arbejdet som driftsleder for Thylander Gruppen / Danske Ejendomme. Der bliver et planlagt driftsleder-overlap i DC4 på ca. 3-4 uger, da Torben Mortensen først stopper ved udgangen af april.
- Orientering om udfaldet af ekstraordinært beboermøde d. 28. februar 2023 vedr. sammenlægning af afdelingerne 215, 217, 235, 236, 238, 248 og 250 til "215 Smedekvarteret".
- Orientering om status på sammenlægningsplaner for boligafdelinger i Brædstrup.
- På det kommende bestyrelsesmøde er Albos regnskab for 2022 på dagsordenen, og Albos revisor Aslak Linde deltager sædvanligvis. Aslak er dog forhindret i at deltage fysisk d. 3. april, så bestyrelsesmødet flyttes til d. 27. marts.
- Til orientering er der generalforsamling i Kooperationen tirsdag den 25. april 2023 ca. kl. 14.00. Der er studietur for Kooperationen torsdag den 7. september – fredag den 8. september 2023. Altså 1 overnatning. Turen går igen til København hvor der stadig er meget af interesse. Tider og steder vil tilgå senere.

Indstilling: Til orientering og drøftelse

Beslutning: Taget til efterretning

Ansvarlig: Niels Rasmussen / Michael Meldgaard / Steffen Møller Borgbjerg

5. BEBOERMØDER I ALBO - **BESLUTNING**

Redegørelse: Albos forretningsudvalg har på sit møde d. 21. februar skrevet en indstilling til hvordan Albo skal afholde beboermøder fremover. Indstillingen er skrevet på baggrund af de ønsker og ideer, som blev drøftet på formandsmødet d. 1. december 2022.

Bemærk: Indstillingen vil blive fremsendt til bestyrelsen på tirsdag d. 28. februar

Indstilling: Til godkendelse
Beslutning: Godkendt
Ansvarlig: Niels Rasmussen

6. 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 - ÆNDRET

Der arbejdes på opdatering af projektet og vi vil prøve at tage en ny dialog med LBF.

40 Nørrestrand – Nybyggeri af 12 familieboliger - UÆNDRET

Den samlede anlægsudgift er: 21.400 t.kr.

Forventet opstart af byggeriet vil være 1. halvår 2023. Kommunalbestyrelsen har d. 23. august 2021 godkendt skema B. Der er kommet byggetilladelse.

14 Axelborg – Renovering - UÆNDRET

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

Sønderbro - Landsbygefondens idekonkurrencen til UIA 2023 - UÆNDRET

Det går rigtig godt med idekonkurrencen. Vi er nu oppe på hele 247 tilmeldte i udbudsportalen, som er fra hele verden (se kort). Det er selvfølgelig langt fra alle, der indsender en ide, men det er ikke desto mindre imponerende.

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. Der er kommet svar fra ministeriet med godkendelse af, at det der skulle ske i 2023, er rykket til 2024 i henhold til den lovpligtige udviklingsplan.

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.

Renoveringen er i fuld gang og vil køre over de næste ca. 1,5 år. Albos byggeudvalg bliver løbende orienteret. På seneste byggeudvalgsmøde var der ikke kommet yderlige økonomiske "udfordringer" men vi afventer lige lidt længere ind i processen før LBF kontaktes angående merudgifter.

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

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.

Renoveringen er i fuld gang og vil køre over de næste ca. 1,5 år. Albos byggeudvalg bliver løbende orienteret. På det seneste byggeudvalgsmøde var der ikke kommet yderlige økonomiske "udfordringer" men vi afventer lige lidt længere ind i processen før LBF kontaktes angående merudgifter.

Der har de senest par måneder været store problemer med udfald af varme mv. der har været flere ledningsbrud, som har været svære at lokalisere. Samt er der kommet meget jord mv. i varmerørene som gør at det stopper til. Varmerørene er af flere omgange, blevet skyllet igennem, men desværre er ikke alt skidt kommet ud. Ledningsbrud kører som forsikrings sag, der er udleveret varmeblæsere hvor det er ønsket. Vi håber at den seneste udskiftning af varmeveksler vil afhjælpe problemet. Vores lejere har været meget tålmodige selvom, det er en trøst tid at undvære den normale varme i boligen. Merforbrug af el til varmeblæsere vil blive refunderet til beboerne og pålægges forsikrings sagen.

264 Honnørkajen – Nybyggeri af 50 ungdomsboliger og 25 familieboliger - ÆNDRET

Den samlede anlægsudgift er: 90.628 t.kr.

Forventet opstart af byggeriet vil være ultimo 1 kvartal 2023. Der har været afholdt genudbud af underentreprenørarbejder, hvilket har medført at vores hovedentreprenør kan få et bedre økonomisk grundlag for at gennemføre byggeriet i samme kvalitet og standard som oprindeligt planlagt. Vi ser frem til byggestart.

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

Den samlede anlægsudgift er: 52.473 t.kr.

Byggeriet kører og der er rejsegilde den 31. marts kl. 12 på byggepladsen.

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 primo 2 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 i proces, men der afventes stadig færdiggørelse og godkendelse. Lokalplanen er pt. Ikke sendt i høring.

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

7. **ORIENTERING OM UDLEJNINGSSITUATIONEN**

Redegørelse:	Gives på mødet
Indstilling:	Til orientering
Beslutning:	Taget til efterretning
Ansvarlig:	Steffen Borgbjerg

8. **EVENTUELT TIL DRØFTELSE**

- Tidligere mangeårigt medlem af Hærvejens Boligforenings og Odinsgaards bestyrelse Cai Svendsen er afdød ved døden d. 26.02.23.
- Der blev spurgt til hvad huslejen i det kommende byggeri på Bakkedalen i Østbirk bliver – ca. 1.000 kr. pr. m².

9. DRØFTELSE AF DAGENS BESTYRELSESMØDE

Redegørelse: Deltagerne evaluerer på skift dagens møde

Indstilling: Til drøftelse

Michael: Kort og godt møde

Polle: Utrolig godt møde, vi kom langt omkring

Inge Jensen: Godt langt møde

Leif: Langt godt møde

Ole: Godt møde med plads til uenigheder

Torben: Vældig godt møde

Norma: Godt og interessant møde

Inge Pedersen: Rigtig godt, men langt møde

Mia: Langt informativt møde

Klaus: Godt vi fik drøftet kontraktforhold og byggestrategi

Majbrit: Godt møde

Egon: Godt møde, vi kom langt omkring

Peter: Godt møde

Ulla: Godt møde med mange gode snakke og diskussioner

Britta: Det er godt med plads til at vi er forskellige

Viggo: Godt og langt møde med gode beslutninger

Niels: Forventede et langt møde. Det har været godt med åbenhed og fremdrift i tingene

Steffen: Fint møde

Beslutning: Drøftet og taget til efterretning

Ansvarlig: Niels Rasmussen

10. LUKKET DAGSORDEN - BESTYRELSENS 15 MINUTTER - DRØFTELSE

Redegørelse: Bestyrelsen evaluerer dagens møde uden tilstedeværelse af direktionen.

Indstilling: Det indstilles, at evalueringen tages til efterretning

Beslutning: Taget til efterretning

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