

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 13 d. 6.2. 2023 kl. 17.30

- 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, Mia Hersland & Klaus Egedesø
- ØVRIGE DELTAGERE:** Michael Meldgaard & Steffen Møller Borgbjerg
- AFBUD:** Majbrit Marcker
- 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. 9. januar 2023 - Beslutning
 2. Økonomi – Orientering
 3. Orientering og drøftelse fra formand og direktion
 4. Byggesager Orientering
 5. Orientering om udviklingsplan for Sundparken
 6. Orientering om ændringer i strukturen i driften
 7. Lukket dagsorden Orientering og Beslutning
 8. Orientering om udlejningssituationen
 9. Eventuelt til Drøftelse
 10. Drøftelse af dagens bestyrelsesmøde
 11. Lukket dagsorden - Bestyrelsens 15 minutter - Drøftelse
 12. Underskiftsark - Beslutning vedr. om dagens referat kan godkendes
-

1. REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE D. 9. JANUAR 2023 - **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: Gives på mødet

TEMA om kapitalafkast. Herunder konsekvensen af de nye regler for hvordan man konterer henlæggelser, hvordan fremtiden tegner sig, hvad det "store tab" har af betydning for Albo

Indstilling: Gives på mødet

Beslutning: Taget til efterretning

Ansvarlig: Michael Meldgaard

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

Redegørelse: Gives på mødet, herunder:

- Niels og Michael har været på besøg i Randers Bolig, hvor man ønskede at høre om hvordan det lykkedes at skabe Albo på baggrund af det tidligere AAB og det tidligere Odinsgaard.
- Bo Trivsel har på vegne af boligorganisationerne i Horsens og Horsens Byråd ansøgt om prækvalifikation og fået "ja" til at skrive en ny helhedsplan under de samme økonomiske rammer som den nuværende. Den nye 4-årige helhedsplan (2024-2027) bliver ved Bettina Bach Albos TEMA til bestyrelsesmødet i **marts** eller april

- Albo søger en ny driftsleder – se annoncen her:
<https://career.jks.dk/jobs/driftsleder-soeges-til-attraktiv-boligforening-i-horsens-152788?fbclid=IwAR0P03vtJhunVmm2yfjEe9Po5WW6vmDdoloWuRWMEbnlf1CBSm276UB9WWA>
- Vedr. affald ved vi nu, at sortering i 10 fraktioner planlægges iværksat senest pr. d. 1. oktober 2024. forinden vil vi implementere de nødvendige tekniske løsninger for alle berørte afdelinger. Vi er OBS på, at nybyggerierne bliver tilpasset den nye virkelighed.
- Vedr. markvandring har afdelingsbestyrelsen for 10 boligafdelinger udvist interesse i at deltage. Der bliver afholdt markvandring i alle afdelinger alligevel, blot for de flestes vedkommende uden deltagelse af afdelingsbestyrelsen.

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

4. 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 - **ÆNDRET**

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 - Landsbyggefondens idekonkurrencen til UIA 2023 - **ÆNDRET**

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

LBF vil gerne fortælle omverdenen om den overvældende interesse for idekonkurrencen. Det er derfor aftalt med Fagbladet Boligen, at de bringer en artikel næste torsdag. Steffen har derfor udtalt Albos syn på idekonkurrencen til en journalist fra bladet. Vinklen på artiklen bliver "Hele verden kigger på Axelborg og Høje Gladsaxe".

208 (8) Sundparken – Lovpligtig udviklingsplan (parallelsamfundspakken) - **ÆNDRET**

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. Se særskilt punkt (punkt 5)**

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

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.**

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. Kommunalbestyrelsen har d. 23. november 2020 godkendt skema A. Skema B er ligeledes godkendt. **Vi afventer byggestart.**

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 **ÆNDRET**

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 - **ÆNDRET**

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

5. **ORIENTERING** OM UDVIKLINGSPLAN FOR SUNDPARKEN

Redegørelse: Gives på mødet – se bilag

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

Ansvarlig: Michael Meldgaard

6. **ORIENTERING** OM ÆNDRINGER I STRUKTUREN I DRIFTEN

Redegørelse: Gives på mødet – se bilag med opdateret organisationsdiagram

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

Ansvarlig: Steffen Møller Borgbjerg

7. **LUKKET DAGSORDEN** **ORIENTERING** OG **BESLUTNING**

8. **ORIENTERING** OM UDLEJNINGSSITUATIONEN

Redegørelse: Gives på mødet

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

Ansvarlig: Steffen Borgbjerg

9. EVENTUELT TIL DRØFTELSE

- Kontakt til Albos administration og driftscentre opleves som besværlig. Albos service, herunder telefontider, vil blive behandlet på et kommende strategi-seminar.
- Der blev spurgt til konkurssagen imod Torntoft og Mortensen. Der er intet nyt, men Albos krav fastholdes i forhold til Albos byggerier. Der henstår stadig tilbageholdt garantikapital som vil kunne bringes i spil til udbedring.
- Der mangler stadig besked til afdelingsbestyrelserne ved indflytninger – der vil snarest blive implementeret en løsning.
- Der blev spurt til en status på nye Albo-ansættelseskontrakter til Albos medarbejdere. Med undtagelse af enkelte ansatte (primært i ledergruppen) har alle Albos ansatte ultimo 2022 fået udleveret en ansættelseskontrakt. I løbet af 1. kvartal vil også ansatte i Bo Trivsel få udleveret en ny ansættelseskontrakt (her er dog udelukkende tale om mindre justeringer)
- FU indkaldes medio februar til behandling af materiale fra formandsmødet – herefter vil alle formænd modtage tilbagemelding
- Der blev spurgt til hvorfor der er farveforskel på forskellige Albo-effekter – det er en forskellig tolkning af den officielle "Albo-pantone" blandt leverandørerne af de forskellige sager med logo og farve på.

10. DRØFTELSE AF DAGENS BESTYRELSESMØDE

Redegørelse: Deltagerne evaluerer på skift dagens møde

Michael: Godt og hyggeligt møde, god stemning

Ulla: God stemning, alle deltager aktivt

Britta: Godt møde, vi er kommet langt omkring

Inge Jensen: God møde, god styring, god humor

Leif: Udmærket godt møde

Egon: Godt og konstruktivt møde

Kim: Lækkert møde

Viggo: Godt møde med god stemning

Inge Pedersen: Super godt møde

Mia: God møde, god tid

Norma:	Godt og oplysende møde
Ole:	Indslag med tema om kapitalafkast var rigtig godt
Torben:	Som sædvanligt et godt møde
Klaus:	Fik svar på en del spørgsmål, OK møde
Peter:	Godt møde
Polle:	Kort og godt møde
Niels:	Godt og konstruktivt møde
Steffen:	Herligt møde, fin forsamling og god stemning

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

Redegørelse: Bestyrelsen evaluerer dagens møde uden tilstedeværelse af direktionen.

Herunder evaluering af de årlige direktørudviklingssamtaler, som blev afholdt d. 12. januar.

Indstilling: Det indstilles, at evalueringen tages til efterretning

Beslutning: Taget til efterretning

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