

## Referat fra bestyrelsesmøde nr. 10 d. 7.11. 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, Britta Jensen, Ole Balsby Lyhne, Torben Skåning, Ulla Broch & Majbrit Marcker.

**ØVRIGE DELTAGERE:** Michael Meldgaard & Steffen Møller Borgbjerg

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

## 1. REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE D. 3. OKTOBER 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:** Obligationsafkast for 2022 er pr. d. 30. oktober 2022 negativt med 31 mio. kr. Der er udsigt til at året samlet vil byde på et negativt afkast på ca. 10%. Der pågår pt. en politisk diskussion om hvordan kurstab kan og bør konteres. Det ser ud til at kurstabene ikke vil påvirke huslejen i boligafdelingerne på kort sigt. Der er dog uanset denne diskussion tale om et tab.

Der pågår dertil en politisk diskussion om hjælpepakker – der er pt en risiko for, at en større hjælpepakke på i omegnen af 350 mio. kr. foreslået af Socialdemokratiet skal finansieres fra Landsbyggefonden.

Der kan konstateres en stigning i antallet af rykkerbreve som Albo sender for manglende betaling af husleje, dog kan vi endnu ikke konstatere en stigning i fysiske udsættelser.

I Bo Trivsel ansøges om endnu en økonomimedarbejder til at hjælpe og vejlede beboere som bliver ramt af prisstigninger.

Det er "*misligholdelse*" at lukke for varmen i sin bolig – Albo modtager i givet fald en henvendelse fra den pågældende forsyningsvirksomhed og griber ind på passende vis.

**Indstilling:** Til orientering / beslutning

**Beslutning:** Taget til efterretning

**Ansvarlig:** Michael Meldgaard

---

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

Redegørelse: Gives på mødet, herunder:

- Bestyrelsesmøderne for 2023 planlægges i henhold til vedtægterne til afholdelse d. første mandag i hver måned. Således vil der være bestyrelsesmøder mandag d. 9. januar, d. 6. februar, d. 6. marts, d. 3. april, d. 8. maj, d. 12. juni, d. 3. juli, d. 4. september, d. 2. oktober, d. 6. november og d. 4. december. Albos ordinære repræsentantskabsmøde foreslås afholdt onsdag d. 10. maj 2023.
- Der blev tidligere på måneden afholdt studietur til København med Det Kooperative Fællesnævn – en vellykket og inspirerende tur som bør på spændende udsyn og inspirerende oplæg.
- Der blev op til folketingsvalget d. 1. november 2022 afholdt vælgermøde i selskabslokalerne på Hybenvej. Et flot arrangeret og gennemført arrangement med et OK fremmøde. Tak og stor ros til Egon, Kim og medarbejderne i Sundparken.
- Der har d. 2. november været afholdt "Klima-topmøde" for Axelborgs beboere - et fremragende arrangement, hvor Kim Bergmann gav et indlæg om hvordan man holder trit med sin boligøkonomi (el, varme og vand) på trods af de prisstigninger som pt. er en realitet.
- Der har været 1-års fødselsdag for afdeling 39 Lund Have, hvor Niels Rasmussen og Pouk-Erik Rasmussen repræsenterede Albo.
- Projektet med el-ladestanderne til elbiler i Sundparken er igangsat. I første omgang med fokus på etablering af 6 normal ladere (22 kWh) på parkeringspladsen ved Hybenvej. Der kan muligvis gå 6-10 måneder, hurtigladerne på Sundtorvet kan etableres, da der er lang leveringstid på udstyret.
- Prækvalifikation til støtte til Bo Trivsel 2024-2027. I henhold til lov om almene boliger § 91a og Landsbyggefondens regulativ af 11. december 2019 om tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene boligafdelinger har fonden foretaget gennemgang af den fremsendte ansøgning om støtte til Bo Trivsel 2024-2027. *Fonden kan på denne baggrund oplyse, at ovennævnte boligområde er prækvalificeret til tilskud til boligsocial indsats.*
- Inge, Leif og Steffen har indhentet en bestyrelsesjakke-model som kan prøves. Inge Pedersen, Leif og Steffen vil undersøge alternative modeller og præsentere på kommende bestyrelsesmøde, da jakkerne ikke levede op til forventningerne.

Indstilling: Til efterretning

Beslutning: Taget til efterretning

Ansvarlig: Niels Rasmussen

#### 4. **ORIENTERING VEDR. SAMMENLÆGNINGSPROCESSEN**

##### A. Struktur og organisation

Blev givet på mødet

Herunder hvilke af Albos boligafdelinger hvor det kunne være interessant at se på sammenlægningspotentiale.

Herunder en præsentation af den gældende organisationsplan

##### B. Tidsplan

Blev givet på mødet

##### D. IT, hjemmeside, Facebook

Blev givet på mødet

Ansvarlig: 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 - [ÆNDRET](#)

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 - [Ændret](#)

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 - [ÆNDRET](#)

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 - [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. 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 - [ÆNDRET](#)

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 - [ÆNDRET](#)

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.

Forventet opstart af lokalplan for området primo 2022, der vil så gå ca. 8-10 måneder med udarbejdelse og godkendelse af lokalplan. Lokalplanen er sendt i høring pr. primo oktober 2022.

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

---

## 6. **ORIENTERING OM UDLEJNINGSSITUATIONEN**

Redegørelse: Albo har ikke ledige boliger

Indstilling: Til efterretning

Beslutning: Taget til efterretning

Ansvarlig: Steffen Borgbjerg

---

## 7. **EVENTUELT TIL DRØFTELSE**

- Fibia har sendt nogle breve ud i Sundparken som kan misforstås. Der udsendes snarest breve som forklarer sagen ordentligt.
- Der blev spurgt til, hvorfor der ikke er opvaskemaskiner i alle nybyggerier / renoveringer. Dette er et spørgsmål om den pågældende byggesags økonomi og køkkenindretning.
- Der blev spurgt til reglerne for leje af Albos beboerlokaler. Reglerne beslutes af de respektive boligafdelinger, men Albos administration vil snarest gå i dialog med de respektive afdelingsbestyrelser med en ensretning af reglerne for øje.
- Der blev drøftet om der skal holdes en Albo-fest for alle medarbejdere og bestyrelse. Denne plan blev foreløbigt droppet.

- Kim foreslår at arrangere en besigtigelsestur til fjernvarmeværket for bestyrelse og medarbejdere. Denne plan blev hilst velkommen.
- Der opleves fejlmeldinger vedr. julegavebestilling – dette vil der blive rettet op på.

---

## 8. DRØFTELSE AF DAGENS BESTYRELSESMØDE

**Redegørelse:** Deltagerne evaluerer på skift dagens møde

Ulla Godt møde, orienteringspunkterne kunne eventuelt være placeret til sidst

Britta Godt møde

Leif Udmærket møde

Peter Godt møde

Majbrit Godt møde – fint at man rejser op, når man taler

Norma Rigtig godt møde

Inge Pedersen Godt møde

Mia Godt møde med tilpas længde

Viggo Godt møde, god stemning med tilpas længde

Torben Godt møde

Kim Super godt og hyggeligt møde

Egon Ganske udmærket møde, tilpas længde

Ole Fint møde

Steffen Fint møde

Polle Som sædvanligt en god stemning og god orientering

Niels Godt møde – god kultur

Michael Godt møde med god stemning

**Indstilling:** Til drøftelse

**Beslutning:** Taget til efterretning

**Ansvarlig:** Niels Rasmussen



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

Redegørelse: Bestyrelsen evaluerer dagens møde uden tilstedeværelse af direktionen

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Drøftet

Ansvarlig: Niels Rasmussen

**10.           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