

## Referat fra bestyrelsesmøde nr. 15 d. 27.3. 2023

- MØDEDELTAGERE:** Niels Rasmussen, Poul Erik Rasmussen, Leif Ravn Andersen, Kim Bergmann, Peter Kristensen, Inge Jensen, Norma Pedersen, Viggo Spetzler Petersen, Egon Sørensen, Inge Pedersen, Britta Jensen, Ole Balsby Lyhne, Torben Skåning, Majbrit Marcker & Klaus Egedesø
- ØVRIGE DELTAGERE:** Michael Meldgaard & Steffen Møller Borgbjerg
- AFBUD:** Ulla Broch & Mia Hersland
- GÆSTER:** Revisor Aslak Linde, EY
- 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. Økonomi – Orientering og Beslutning
2. Referat fra bestyrelsesmøde d. 6. marts 2023 - Beslutning
3. drøftelse af Albos ordinære repræsentantskabsmøde d. 10. maj 2023
4. Bestyrelsens beretning til regnskabet 2022 til Beslutning
5. Sammenlægninger af boligafdelinger i Horsens midtby - Beslutning
6. Orientering og drøftelse fra formand og direktion
7. Byggesager Orientering
8. Lukket dagsorden Orientering og Beslutning
9. Orientering om udlejningssituationen
10. Eventuelt til Drøftelse
11. Drøftelse af dagens bestyrelsesmøde
12. Lukket dagsorden - Bestyrelsens 15 minutter - Drøftelse
13. Underskriftsark - Beslutning vedr. om dagens referat kan godkendes

## 1. ØKONOMI – ORIENTERING OG BESLUTNING

**Redegørelse:** Albos Hovedforeningsregnskab, afdelingsregnskaber og revisionsprotokollat for regnskabsåret 2022 fremlægges på mødet til godkendelse. Estimeret budget for 2024 for hovedforeningen fremlægges.

**Indstilling:** Til godkendelse

**1.1 Hovedforeningsregnskab 2022 for Albo til godkendelse v/ Michael Meldgaard**

**1.2 Afdelingsregnskaber 2022 for Albo til godkendelse v/ Michael Meldgaard**

**1.3 Revisionsprotokollat 2022 for Albo til godkendelse v/ Aslak Linde**

*Efter gennemgangen forlader direktionen lokalet i 10 minutter hvor bestyrelsen for en ordens skyld kan drøfte regnskaber og protokollater direkte med revisionen.*

**1.4. Estimeret budget 2024 for hovedforeningen fremlægges til godkendelse v/ Michael Meldgaard**

**Beslutning:** Vedtaget

**Ansvarlig:** Michael Meldgaard

---

## 2. REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE D. 6. MARTS 2023 - BESLUTNING

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

**Indstilling:** Til godkendelse

**Beslutning:** Godkendt

**Ansvarlig:** Niels Rasmussen

### 3. **DRØFTELSE AF ALBOS ORDINÆRE REPRÆSENTANTSKABSMØDE D. 10. MAJ 2023**

**Redegørelse:** På det ordinære repræsentantskabsmøde d. 10. maj er følgende bestyrelsesmedlemmer på valg: Niels Rasmussen, Poul Erik Rasmussen, Leif Ravn Andersen, Inge Jensen, Viggo Spetzler Petersen, Egon Sørensen, Inge Pedersen, Torben Skåning & Majbrit Marcker.

**Indstilling:** Det indstilles til drøftelse, hvor vidt de pågældende bestyrelsesmedlemmer ønsker at modtage genvalg. Til orientering bemærkes, at suppleanter pt. er: Vivi Jensen (1), Louise Tromborg (2) og Tina Teichmann (3)

Herudover indstilles repræsentantskabsmødet i almindelighed til drøftelse.

**Beslutning:** Alle bestyrelsesmedlemmer modtager genvalg. Repræsentantskabsmødet finder sted på Scandic Opus kl. 17.30 med advokat Jens Glavind som dirigent. Der arbejdes på en oplægsholder til mødet, f.eks. borgmesteren, stadsarkitekt eller lign. Mødets praktiske gennemførelse - herunder stemmesedler og afstemningsform forberedes i god tid af administrationen.

**Ansvarlig:** Niels Rasmussen

---

### 4. **BESTYRELSENS BERETNING TIL REGNSKABET 2022 TIL BESLUTNING**

**Redegørelse:** Bestyrelsens beretning af formand Niels Rasmussen drøftes og godkendes

**Indstilling:** Til godkendelse

**Beslutning:** Godkendt

**Ansvarlig:** Niels Rasmussen

---

### 5. **SAMMENLÆGNINGER AF BOLIGAFDELINGER I HORSENS MIDTBY - BESLUTNING**

**Redegørelse:** Beboerne i 7 af Albos afdelinger i Horsens midtby, har på ekstraordinære beboermøder d. 28. februar og d. 20. marts vedtaget, at afdeling 215, 217, 235, 236, 238, 248 og 250 pr. d. 1. januar 2023 sammenlægges til 1 afdeling. Afdelingens navn bliver "215 Smedekvarteret" og den vil udgøre 247 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 godkendelse  
**Beslutning:** Godkendt  
**Ansvarlig:** Niels Rasmussen / Steffen Møller Borgbjerg

---

## 6. **ORIENTERING OG DRØFTELSE FRA FORMAND OG DIREKTION**

**Redegørelse:** Gives på mødet, herunder:

- **Orientering fra kredsbestyrelsesmøde i kreds 7 d. 22. marts 2023**  
Man kigger på kredsvalg for 2024. Der kommer Almene Boligdage i 2023 – mere om dette på et senere bestyrelsesmøde. Der har været en tvist imellem en boligorganisation og en lejer i forhold til lovligheden af at en lejer har opsat en el-ladestander i forbindelse med sin lejebolig uden forudgående tilladelse.
- **Orientering om Albos bestyrelsesansvarsforsikring.**  
Albo har en bestyrelsesansvarsforsikring med en samlet sum på 10 mio. kr. hvilket vurderes tilfredsstillende.
- **Orientering om prokura i Albo.**  
Albos prokuraforhold er bestemt i vedtægter og bestyrelsens forretningsorden og vurderes tilfredsstillende.
- **Orientering om konsekvenser, såfremt ansatte dømmes for at køre "vanvidsbilisme" i Albos biler.**  
Alle ansatte i Albo er omfattet af at hæfte personligt for alle tilfælde af såkaldt vanvidsbilisme, herunder for skader, konfiskation m.v. af køretøj i forbindelse med vanvidsbilisme.
- **Koordinering af samkørsel til kredsmødet i Kolding d. 29. marts.**  
Der er 135 deltagere tilmeldt fra 30 organisationer. Steffen, Niels og Ole kører selv. Viggo kører og tager Britta med. Kim, Polle og Michael kører med afgang fra Albo kl. 17.30, hvor der tilbydes et lift, så alle deltagere har kørelejlighed.
- **Albos næste formandsmøde vil finde sted mandag d. 19. juni 2023.**
- **Så kaldte "A-nøgler" afvikles (og destrueres) i de sidste boligafdelinger hvor disse findes senest pr. d. 1. maj 2023.**
- **Bettina Bach fra Bo Trivsel deltager i bestyrelsesmøde d. 12. juni med Bo Trivsel som TEMA.**
- **Vedr. ladestanderne til elbiler i Sundparken.**  
EWII har nu modtaget gravetilladelse fra Horsens Kommune og forventer at starte anlægsarbejdet op mandag d. 3. april. Ladestanderne skal gerne stå klar til brug mandag d. 10. april hvis alt går efter planen.

**Indstilling:** Til orientering og drøftelse  
**Beslutning:** Drøftet og taget til efterretning  
**Ansvarlig:** Niels Rasmussen / Michael Meldgaard / Steffen Møller Borgbjerg

---

## 7. 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

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.

### 14 Axelborg - Landsbyggefondens idekonkurrence 2023 - ÆNDRET

Idekonkurrencen er i gang, og Steffen og Steen var d. 15. og 16. marts til møde i juryen, hvor de 78 forslag blev reduceret til 4 vinderforslag og 10 potentialemforslag – Steffen vil sammen med stadsarkitekt i Horsens Kommune Jesper Pagh deltage i debat om sagen på Bystrategisk Udsyn, som afholdes d. 30. maj i København.

### 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 - **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. 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 træls 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.

Opstartet her i marts 2023.

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

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

---

## 8. LUKKET DAGSORDEN **ORIENTERING** OG **BESLUTNING**

- Redegørelse:** Gives på mødet
- Indstilling:** Til orientering og vedtaget
- Beslutning:** Taget til efterretning
- Ansvarlig:** Michael Meldgaard

---

## 9. **ORIENTERING** OM UDLEJNINGSSITUATIONEN

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

## 10. EVENTUELT TIL DRØFTELSE

- På fredag kl. 12.00 er der rejsegilde for nybyggeriet af Bakkedalen Østbirk
  - Der er kommet indbydelse til det kooperative Fællesråds generalforsamling d. 25. april. Bestyrelsen deltager, dog med afbud fra: Klaus, Norma, Ole, Inge Pedersen, Britta & Polle.
- 

## 11. DRØFTELSE AF DAGENS BESTYRELSESMØDE

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

Michael: Godt møde

Britta: Dejligt som altid, at mødet er velforberedt

Inge Jensen: Godt møde med god styring

Leif: Godt langt møde

Majbrit: Godt langt møde, glad for at være med

Viggo: Godt møde med god gennemgang af regnskaber

Inge Pedersen: Godt møde

Norma: Rigtig godt møde

Klaus: Revisor Aslak Linde fremlægger regnskabet fint og troværdigt. Tilfreds med mødet

Ole: Godt møde

Kim: Tak til Aslak, letforståelig gennemgang

Egon: Godt møde, god fremlæggelse af regnskabet

Torben: Godt møde – godt at revisoren mødte fysisk op frem for TEAMS møde

Peter: Langt regnskab, godt møde

Polle: Godt møde med fin regnskabs gennemgang



Niels: Godt møde med gode opklarende spørgsmål vedr. regnskab.

Steffen: Regnskabet viser at tingene fungerer som planlagt op til sammenlægningen, godt møde

---

## **12. 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

---

**13.                   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