

## Bestyrelsesmøde nr. 16, d. 8. maj 2023 kl. 17.30

- MØDEDELTAGERE:** Niels Rasmussen, Poul Erik Rasmussen, Leif Ravn Andersen, Kim Bergmann, Peter Kristensen, Inge Jensen, Norma Pedersen, Viggo Spetzler Petersen, Inge Pedersen, Britta Jensen, Ole Balsby Lyhne, Torben Skåning, Majbrit Marcker, Mia Hersland & Klaus Egedesø
- ØVRIGE DELTAGERE:** Michael Meldgaard & Steffen Møller Borgbjerg
- AFBUD:** Ulla Broch & Egon Sørensen
- 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. 27. marts 2023 - Beslutning
  2. Økonomi – Orientering og Beslutning
  3. Bo Trivsel 2024-2027 - til Godkendelse
  4. Udvikling i energipris til varme - Beslutning
  5. Orientering og drøftelse fra formand og direktion
  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. REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE D. 27. MARTS 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 OG **BESLUTNING**

**Redegørelse:** **Fremtidig investeringsstrategi**

Bekendtgørelse vedr. regler for kapitalforvaltning er ændret pr. 1. april 2023 med det formål at øge mulighederne for risikospredning og højt afkast af afdelingernes investerede midler.

Med ændringen af reglerne gives der mulighed for, at boligorganisationerne kan placere op til 30% af afdelingernes midler i visse fonde eller ordninger, der investerer midlerne i noterede aktier og virksomhedsobligationer samt finansielle instrumenter til risikoafdækning med henblik på afdækning af valutakursrisiko.

**Indstilling:** Det indstilles til bestyrelsen, at administrationen bemyndiges til at varetage investering i samarbejde med pengeinstitutter/kapitalforvaltere med op til 30% af kapitalen i de af ministeriet godkendte fonde og ordninger.

Det indstilles til bestyrelsen, at Albo fortsat entrerer med 3 kapitalforvaltere, for at bibeholde strategien med at sammenholde disse og evt. udskifte en eller flere af dem, hvis de ikke præsterer godt nok.

**Beslutning:** Vedtaget

**Ansvarlig:** Michael Meldgaard

---

### 3. BO TRIVSEL 2024-2027 - TIL GODKENDELSE

**Redegørelse:** Bo Trivsel er af Landsbyggefonden prækvalificeret til at fortsætte i 4 år yderligere, nemlig 2024-2027. Se vedhæftede bilag: "Bo Trivsel Prækvalifikation"

**Indstilling:** Det indstilles, at Albo fortsætter som en del af Bo Trivsel-samarbejdet i 2024-2027.

**Beslutning:** Vedtaget

**Ansvarlig:** Steffen Møller Borgbjerg

---

### 4. UDVIKLING I ENERGIPRIS TIL VARME - BESLUTNING

**Redegørelse:** I Albos boligafdelinger oplever vi, at udgifterne til opvarmning for varmeåret 2022/2023 har været markant højere end normalt. I boligafdelinger hvor opvarmningen sker med naturgas, er der tale om ret voldsomme stigninger.

**Indstilling:** Det indstilles at bestyrelsen, som i 2022, ser velvilligt på at Albo via dispositionsfond eller arbejdskapital yder de hårdest ramte boligafdelinger økonomisk hjælp til at imødekomme prisstigninger, som vi først kender endeligt, når varmeregnskaberne gøres op. Eventuel varnehjælp fra staten trækkes i givet fald fra, og der bliver tale om et *tilskud* til meget voldsomme prisstigninger.

At indstillingen sker inden vi kender økonomien, skal ses i lyset af at Albos beboere i boliger opvarmet med naturgas er utrygge, og at vi ønsker at sende et klart signal om solidaritet – også for at undgå fraflytninger og eventuel tomgang på sigt.

**Beslutning:** Vedtaget

**Ansvarlig:** Michael Meldgaard / Steffen Møller Borgbjerg

---

## 5. ORIENTERING OG DRØFTELSE FRA FORMAND OG DIREKTION

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

- Der har været afholdt kursus i beboerkommunikation. Kurset var opdelt i *Del 1* d. 19. april og *Del 2* d. 2. maj. Der var 35 tilmeldte deltagere.
- Der blev d. 25. april afholdt generalforsamling i Det Kooperative Fællesråd, hvor Bolig Horsens bevættede på fornem vis.
- Der blev d. 18. april afholdt formands- direktør- og forretningsførermøde, hvor Bolig Horsens igen bevættede på fornem vis.
- Der var d. 20. april Realdania-debatmøde på Fængslet med temaet: "Bevar mere – bo bedre", hvor Niels, Polle, Michael og Steffen deltog.
- Der blev d. 21. april afholdt første spadestik for byggeriet af Honnørkajen.
- Der blev d. 31. marts afholdt rejsegilde for byggeriet Nybakken i Østbirk.
- Der blev d. 2. maj afholdt første spadestik for byggeriet Havblik på Endelave, hvor Albos ankomst på Endelave blev hilst velkommen både af borgmester og beboere.
- Der blev d. 29. marts afholdt kredsmøde i Kreds 7.

**Indstilling:** Til orientering og drøftelse

**Beslutning:** Taget til efterretning

**Ansvarlig:** Niels Rasmussen / Michael Meldgaard / Steffen Møller Borgbjerg

---

## 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 fremtidsikret 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.

#### 2 Sønderport – Renovering af 88 lejemål - ~~ÆNDRET~~

Michael Meldgaard og Steen Rosvang Andersen har d. 26. april 2023 været på besøg hos Landsbyggefonden for at høre om muligheder efter den nye støttebekendtgørelse. Lige nu arbejder vi videre med en løsning, men blev oplyst om, at der kan gå op til et år før, man kender den nye huslejberegningsmodel i landsbyggefonden.

#### 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.

#### 14 Axelborg - Landsbyggefondens idekonkurrence 2023 - ~~ÆNDRET~~

Der er fundet 4 vindere af idekonkurrencen, hvoraf de 2 skal arbejde videre med deres vinderprojekt med Axelborg som case. Disse projekter er vedhæftet som bilag. I uge 19 vil Albo og Bo Trivsel beværte ekskursioner i Axelborg fra de 2 vindende projektgrupper, hvor formålet er, at vinderideerne skal omsættes til realiserbare konkrete tiltag for Axelborg.

D. 30. maj er Steffen inviteret til at medvirke i en debat om projektet på Bystrategisk Udsyn i København, hvor også stadsarkitekt i Horsens Kommune Jesper Pagh deltager.

D. 16. juni er Steffen inviteret til at medvirke i en debat om projektet på Folkemødet på Bornholm.

I forbindelse med de kommende almene Boligdage, vil der ligeledes være opmærksomhed om projektet – nærmere detaljer herom tilgår senere.

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.

Til orientering er der møde med regeringens "ghetto-repræsentanter" den 10. maj 2023, hvor Michael Meldgaard deltager.

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 trøst 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.

Der blev d. 21. april 2023 afholdt 1. spadestik på byggepladsen, med deltagelse af vores borgmester. projektet kører nu for fuld kraft og efter planen.

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

Den samlede anlægsudgift er: 52.473 t.kr.

Der blev d. 31. marts 2023 afholdt et vellykket rejsegilde, som var godt besøgt også af lokale interesserede mv. samt med deltagelse af Borgmesteren.

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.

Der afholdes 1. spadestik den 2. maj der er planlagt et større arrangement, hvor borgmesteren også deltager.

267 Bråddhusvej – 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.

<b>Indstilling:</b>	Til orientering
<b>Beslutning:</b>	Taget til efterretning
<b>Ansvarlig:</b>	Michael Meldgaard & Steffen Møller Borgbjerg

---

## 7. **ORIENTERING OM UDLEJNINGSSITUATIONEN**

<b>Redegørelse:</b>	Gives på mødet
<b>Indstilling:</b>	Til orientering
<b>Beslutning:</b>	Taget til efterretning
<b>Ansvarlig:</b>	Steffen Borgbjerg

---

## 8. EVENTUELT TIL DRØFTELSE

### Repræsentantskabsmødet d. 10. maj

Der er 120 deltagere tilmeldt til repræsentantskabsmødet (inkl. administrationen).

Repræsentantskabsmødet d. 10. maj er rettidigt indvarslet med 4 uger. Idet "Stofanet-mails" gik i fejl, oplevede enkelte repræsentantskabsmedlemmer desværre, at den opfølgende mail med budget, regnskab, beretning mv. ikke kom frem en uge før mødets afholdelse som tiltænkt, men først dagen efter.

Der var indkommet et forslag vedr. repræsentantskabsmødets behandling af farven på Albos flag. I dialog med forslagsstiller blev det aftalt, at farven på flag m.v. behandles af hovedbestyrelsen.

Der er blevet lavet særlige stemmesedler som passer til afstemningerne, så optælling af stemmer kan foregå hurtigt og effektivt.

Konstituering af formand og næstformand vil finde sted umiddelbart efter mødets afholdelse.

Siddende bestyrelsesmedlemmer på valg præsenterer sig selv i forbindelse med valghandlingen.

### Medarbejderforhold

Orientering om ansættelse og afskedigelse af medarbejdere sorterer under Albos daglige drift, og er ikke til behandling i hovedbestyrelsen. Formandskabet er dog til enhver tid orienteret og vil sammen med direktionen vurdere, om eventuelle særlige medarbejderforhold skal fremlægges for hovedbestyrelsen. Hovedbestyrelsens forretningsorden indeholder udtømmende retningslinjer i denne forbindelse.

### Mails til afdelingsbestyrelsen ved ind- og udflytninger

Den automatiske advisering opleves fortsat som mangelfuld – administrationen følger straks op.

---

## 9. DRØFTELSE AF DAGENS BESTYRELSESMØDE

Dette punkt er efter de første 15 bestyrelsesmøder i Albo ikke længere relevant, så punktet udgår.



**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