

Bestyrelsesmøde tirsdag den 18. maj 2021 kl. 17.00 på Boligorganisationens kontor

### Deltagere:

Formand	Dan Christensen
Næstformand	Bendt E. Nielsen
Sekretær	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Karin Jørgensen
“	Bettina Grumsen
”	Anders Nielsen
”	Mette Hvid Johannesen
Direktør	Anders Rønnebro

### Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Protokol
3. Revisionsprotokol
4. Byggeri
5. Repræsentantskabsmøde den 17. juni 2021
6. Indstillinger til bestyrelsen:
  - a) Tilskud på kr. 4.805.445 til dækning af visse omkostninger i.f.m. Afd. 66, Skæring Bæk\*\*
  - b) Tilskud på kr. 4.296.331,54 til dækning af yderligere omkostninger i.f.m. afd. 67 Risskov-brynet\*\*
7. Udvalg
8. Nyt fra administrationen
  - a) Kvartalsoversigt med renteindtægter og udgifter\*
9. Eventuelt

**1. Godkendelse af dagsorden**  
*Dagsordenen blev godkendt.*

**2. Protokol**  
fra mødet den 20.4.2021 blev godkendt

**3. Revisionsprotokol**  
der var intet nyt

#### **4. Byggeri**

Dan Christensen orienterede om igangværende projekter, projekter under forberedelse

##### **Afd 50 Godsbanen**

Møde afholdt den 10.5.2021. Dan Christensen orienterede om mødets forløb og aftale. Dansk Boligbyg skal inden udgangen af maj fremsende et konkret, økonomisk krav ledsaget af dokumentation for ændrede forudsætninger i forhold til hvad der var beskrevet i udbudsmaterialet.

Derefter er det hensigten, at der inden sommerferien kan findes en løsning, som Aarhus Kommune kan acceptere, således at der ikke bliver en tvist mellem Aarhus Kommune og Kollegiekontoret/AAB om kommunens forpligtelse til at refundere omkostningen.

Dan Christensen oplyste, at der afholdes særskilte, koordinerende møder mellem AAB og Kollegiekontoret om håndtering af problemstillingen.

##### **Afd. 100 Bindesbøll**

Dan Christensen oplyste, at der efter tidsplanen foretages prækvalifikation af tilbudsgivere frem til sidste halvdel af juni 2021, og at der er frist for afgivelse af tilbud frem til medio august 2021.

De generelt meget høje priser på byggematerialer og de deraf følgende generelt høje priser blev drøftet, herunder hvilke risici, det indebærer for projektets økonomi, og dermed for projektets realisering på nuværende tidspunkt. Der var enighed om at gennemføre licitationen i henhold til planen, og derefter vurdere det videre forløb.

- Afd. 25 Klostersvænget

Forlig om fastlæggelse af gældende tidsplan var på mødetidspunktet stort set på plads (blev endelig fastlagt d. 12/5-2021). Forliget betyder, at tidsplan af 5. marts 2020 afløser den oprindelige tidsplan som grundlag for opgørelse af hhv. krav om tidsfristforlængelse (Færch & Co.) og krav om dagbod for forsinkelser (AAB). Ved forliget indvilliger AAB i at kompensere Færch & Co. en mindre del (kr. 500.000 inkl. moms) af deres krav om godtgørelse af ekstraomkostninger fra kontrakttidspunktet indtil d. 5. marts 2020.

- 

- **Afd 4 badeværelser**

- 3 opgange gøres færdige af gangen hvorefter man evaluerer

- 

- Afd. 2 Tordenskjoldsgade bygning af 5 lejligheder

Dan Christensen orienterede om, at de høje materiale- og byggepriser i øjeblikket udgør en risiko for projektets økonomi og dermed realisering på nuværende tidspunkt.

Rådgivers budget foreligger i løbet af uge 20, hvorefter det vil blive vurderet med henblik på at beslutte, om der er grundlag for at gennemføre en licitation, eller om projektet skal stilles i bero. Byggeudvalget orienteres om budgettet, når det foreligger.

Der udarbejdes en beboerorientering til omdeling/ophængning i afdelingen.

- **Afd. 37 Fjældevænget**

Dan Christensen orienterede om, at rådgiverudbuddet er planlagt således, at der dels er mulighed for at udpege en vinder direkte på grundlag af de modtagne tilbud, eller om nødvendigt optage forhandlinger med samtlige tilbudsgivere med henblik på at optimere tilbuddene – særligt kvalitetsmæssigt, men også økonomisk.

Ved bedømmelsen af tilbuddene udpeges "det bedste tilbud" som det, der bedst opfylder en række på forhånd definerede kriterier. "Det bedste tilbud" er derfor at betragte som en objektiv bedømmelse, kan kontrakten kun tildeles den tilbudsgiver, som har afgivet dette tilbud.

Ønskes denne tilbudsgiver af en eller anden grund ikke tilknyttet projektet, må udbuddet aflyses og gå om.

- **Budgetoverskridelser i fm. etablering af afd. 66 og 67**

Dan Christensen orienterede om budgetoverskridelser i forbindelse med afslutningen af byggeregnskaber og Skema C for afdeling 66 og 67.

I afd. 66 er overskridelsen på ca. 4,8 mio. kr. ud af en samlet anskaffelsessum på ca. 195 mio. kr. Overskridelsen skyldes bl.a. omkostninger til arkæologisk udgrav, krav om etablering af cykelskure, advokatombudsninger og indeksering, som ikke var indarbejdet i det oprindelige budget. Samtidig var det oprindelige budget meget stramt og med kun en meget begrænset post til uforudsete udgifter.

Morten Strunge udarbejder ansøgning til dispositionsfonden til behandling på bestyrelsesmøde d. 18. maj 2021.

I afd. 67 er den overskridelse på ca. 39,2 mio. kr. ud af en samlet anskaffelsessum på ca. 157 mio. kr.

Overskridelsen kan opdeles i to kategorier: "Planlagt overskridelse" og "Uforudset overskridelse".

Den "Planlagte overskridelse" omfatter etablering af p-kælder (et lokalplankrav) for ca. 19,1 mio. kr. og tilvalg af bygningsmæssige kvaliteter for ca. 4,9 mio. kr. I alt ca. 24 mio. kr. Heraf vurderes ca. 2,4 mio. kr. at udgøres af uforudsete udgifter.

Den "Uforudsete overskridelse" udgøres primært af uforudsete entrepris- og rådgivningsudgifter på ca. 9,6 mio. kr., reduktion af rammebeløb som følge af reduceret opgørelse af støtteberettiget areal på ca. 3,4 mio. kr., godtgørelse til entreprenøren for forlænget vedståelse af tilbud på ca. 1,3 mio. kr., forøgede byggelånsrenter på ca. 0,5 mio. kr. og indeksering der ikke var indarbejdet i det oprindelige budget på ca. 0,5 mio. kr. I alt ca. 15,2 mio. kr.

På bestyrelsesmøde d. 3. marts 2021 blev der på baggrund af et estimat bevilget et tilskud fra dispositionsfonden på kr. 35 mio. Med henblik på dækning af det resterende beløb på ca. 4,3 mio. kr. udarbejder Morten Strunge ansøgning til dispositionsfonden til behandling på bestyrelsesmøde

d. 18. maj 2021.

Morten Strunge deltager under behandlingen af ansøgningerne på bestyrelsesmødet.

## **5. Repræsentantskabsmøde den 17. juni**

bestyrelsen gennemgik og godkendte dagsorden til repræsentantskabsmøde

Karin Jørgensen meddelte, at hun udtræder af organisationsbestyrelsen ved mødet

## **6. Indstillinger til bestyrelsen**

### **Projektchef Morten Strunge gennemgik indstillingen**

Anmodning vedrørende: Afdeling 66 Skæring Bæk

Indstilling om: Tilskud på kr. 4.805.445 til dækning af visse omkostninger i f.m. afdeling 66 Skæring Bæk

I efteråret 2018 blev der afholdt licitation på entreprisarbejderne til Afdeling 66 Skæring Bæk.

Det laveste tilbud ca. kr. 138,8 mio., hvilket var over, hvad der kunne indeholdes i rammebeløbet. Der blev der for lavet besparelser i byggeriet, så entreprisensummen blev reduceret til ca. kr. 135,0 mio.

Dette beløb blev lagt til grund for Skema B, som blev godkendt af Aarhus Kommune med et samlet budget på ca. kr. 190,2 mio. kr.

Af det samlede budget, var der afsat ca. kr. 3,1 mio. til uforudsete, svarende til ca. 1,7% af det samlede budget uden uforudsete udgifter. Dette er usædvanligt lavt, men var et resultat af det generelt høje prisniveau på licitationstidspunktet og det deraf følgende meget stramme anlægsbudget.

Det har ikke været muligt at afholde uforudsete udgifter indenfor det afsatte beløb, bl.a. fordi der har været udgifter til udgravning af fortidsminde, omkostninger til ekstraordinær udlejningsindsats, advokatomkostninger i fm. tvister med entreprenøren samt indeksering af entreprisensummen, som ikke var indeholdt i budgettet.

Der til kommer, at Aarhus Kommune har stillet krav om etablering af cykelskure, som blev sparet ud af projektet med den forventning, at de overdækkede indgangsarealer kunne godkendes til formålet.

Endelig har der forud for igangsætningen af projekteringsarbejdet været afholdt omkostninger til deltager vederlag i forbindelse med projektkonkurrence på kr. 937.500, som ikke kan indeholdes i budgettet.

De samlede omkostninger i f.m. ovennævnte er opgjort til kr. 4.805.445, der fordeler sig således:

- |  |            |
|--|------------|
| • Arkæologisk udgravning, Moesgård Museum          | 910.469,61 |
| • Omkostninger til advokatbistand, Holst Advokater | 404.438,50 |
| • Ekstraordinære udlejningsomkostninger            | 96.042,75  |

• Indeksering af entreprisesummen	856.994,14
• Konkurrencevederlag	937.500,00
• <u>Cykelskure m.v. uden for budget</u>	<u>1.600.000,00</u>
I alt	<u>4.805.445,00</u>

Bestyrelsen anmodes om at stille ovenfor anførte beløb på **kr. 4.805.445** til rådighed med henblik på sagens økonomiske afslutning.

Samlet set kan sagen dermed afsluttes med et samlet beløb til uforudsete udgifter på ca. kr. 7.900.000 svarende til ca. 4,2% af det oprindelige budget uden uforudsete udgifter, hvilket må anses som ganske tilfredsstillende.

Såfremt hele eller dele af afdelingen sælges, skal tilskud fra boligorganisationen tilbagebetales. Boligorganisationen forbeholder sig ret til at tinglyse nærværende betingelse.

*Bestyrelsen godkendte indstillingen*

### **Projektchef Morten Strunge gennemgik indstillingen**

Anmodning vedrørende: Afdeling 67 Risskovbrynet

Indstilling om: Tilskud på kr. 4.296.331,54 til dækning af yderligere omkostninger i f.m. afd. 67 Risskovbrynet

---

På baggrund af et foreløbigt estimat udarbejdet af Økonomiafdelingen ved byggeriets aflevering og ibrugtagning bevilgede bestyrelsen på bestyrelsesmøde d. 9. marts 2021 et beløb på kr. 35.000.000. Estimatet var baseret på allerede afholdte udgifter og forventning til afsluttende omkostninger.

I forbindelse med den økonomiske afslutning af projektet, har det vist sig, at dette estimat ikke holdt.

Der var i estimatet ikke taget højde for, at rammebeløbet er blevet reduceret. Dette skyldes en ændret praksis hos Aarhus Kommune, så nogle arealer, der tidligere blev godkendt som støtteberettigede, ikke længere kan opnå støtte. Vi er derfor, af Tilsynet, blevet pålagt at revidere det tidligere godkendte Skema B, hvor ved rammebeløbet blev reduceret med kr. 3.375.034.

Endvidere er der to skadessager, vi ikke har kunnet opnå fuld forsikringsdækning på. Det drejer sig om en påsat brand og på et overgravet fiberkabel. Disse to sager har tilsammen kostet kr. 400.868,30.

Endelig har der ikke været taget højde for indeksering af entreprisesummen, som beløber sig til kr. 520.429,24.

Med henblik på økonomisk lukning af sagen og indberetning af Skema C til Aarhus Kommune, ansøges om tilskud fra dispositionsfonden til dækning af ovenstående omkostninger.

Bestyrelsen anmodes derfor om at bevilge et beløb på

• Reduktion af rammebeløb	3.375.034,00
• Manglende forsikringsdækning	400.868,30
• <u>Indeksering af entreprisesummen</u>	<u>520.429,24</u>

**I alt** **kr. 4.296.331,54**

I ovenstående beløb er ikke indeholdt risiko i verserende tvist imellem AAB, hovedentreprenør og totalrådgiver om et krav på i alt ca. 5.200.000 fra entreprenøren mod AAB i forbindelse med entreprenørens ændringer af projektet.

Tvisten er behandlet som en såkaldt "uformal bedømmelse" ved Voldgiftsnævnet.

I henhold til denne afgørelse skal AAB til entreprenøren udrede et beløb på kr. 973.203,75 med tillæg af procesrenter.

Afgørelsen er dog ikke bindende for parterne, og entreprenøren har ikke accepteret afgørelsen. Entreprenøren har i stedet fremsat et forligsforslag gående på at AAB betaler kr. 2.600.000 svarende til ca. 50% af det oprindelige krav.

AAB har afvist dette, og henholder sig til afgørelsen. Det vides pt. ikke, om entreprenøren vil indklage AAB for Voldgiftsretten eller vælger at acceptere afgørelsen.

Såfremt entreprenøren indleder en voldgiftssag, vil AABs risiko være op til ca. 5.200.000 med tillæg af procesrenter og advokatombkostninger.

Bestyrelsen oplyses endvidere om, at overskridelsen af rammebeløbet indebærer, at der ikke kan udbetales byggesagshonorar fra projektet til AAB. Dette beløb er på 1.614.955, som er indarbejdet i AABs samlede driftsbudget som en indtægt. Denne indtægt realiseres således ikke.

Såfremt hele eller dele af afdelingen sælges, skal tilskud fra boligorganisationen tilbagebetales. Boligorganisationen forbeholder sig ret til at tinglyse nærværende betingelse.

*Bestyrelsen godkendte indstillingen*

## **7. Udvalg**

### **BL 5 kreds**

Bettina Grumsen orienterede om repræsentantmøde 19.5.2021

### **Overdragelse af indbo**

**Indstilling til bestyrelsen at mulighed for overdragelse af privat indbo mellem fraflytter og indflytter ophører**

## **Julia Søndergård gennemgik indstillingen**

*Det indstilles, at muligheden for overdragelse af privat indbo mellem fraflytter og indflytter ophører.* Det er praksis i AAB i dag, at der kan indgås såkaldte private overdragelsesaftaler via en overdragelseserklæring mellem fraflytter og indflytter vedrørende løsøre i lejemålet fx gardiner, tæpper, lamper, skabe samt hårde hvidevarer. Denne overdragelseserklæring kan i dag udfyldes på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

Bevæggrunden til at tillade disse overdragelseserklæringer er primært hensynet til indflytter og fraflytter. Ophør af denne mulighed vil sandsynligvis blive opfattet som en servicenedgang blandt nogle fraflyttere og indflyttere.

Denne praksis giver dog juridiske såvel som driftsmæssige udfordringer for afdelingen og boligorganisationen.

### **Udfordringer ift. vedligeholdelsespligten**

Når fraflytter har opsagt sit lejemål, er fraflytter forpligtet til at fjerne sit private indbo.

Det der befinder sig i lejemålet ved indflytning, betragtes som en del af det lejede, uanset om der er indgået en privat overdragelsesaftale/-erklæring. Hvis den indflyttende lejer efter indflytning er sket, påstår at overdragelseserklæringen ikke er gyldig, vil afdelingen skulle overtage vedligeholdelsen af dette private indbo eller de overdragede hårde hvidevarer.

Dette betyder, at afdelingen bliver i juridisk forstand, forpligtet til at vedligeholde alt fra gardiner til klædeskabe, som bliver overdraget mellem fraflytter og indflytter.

### **Udfordringer ift. at afgøre misligholdelse, fejl og/eller mangler**

For det andet giver det udfordringer med bestemmelsen i lov om leje af almene boliger § 25 stk. 3, der fastsætter at boligen ikke kan forlanges afleveret i bedre stand end den hvori boligen er modtaget.

Hvis fraflytter sælger eller overdrager sit private indbo fx hårde hvidevarer eller andet privat indbo til indflytter, vil de hårde hvidevarer/det private indbo kunne skjule eventuel misligholdelse i forbindelse med fraflytningssynet.

Og når indflytter efterfølgende påpeger evt. misligholdelse, fejl og/eller mangler ved dette overdragede private indbo, vil denne udgift ofte tilgå afdelingen. Vi kan ofte ikke afgøre om misligholdelse, fejl og/eller mangler er opstået i fraflytters eller indflytters boperiode, og vi kan ikke kræve at indflytter afleverer lejemålet i bedre stand end det er modtaget, jf. ovennævnte bestemmelse eller kræve at indflytter har vedligeholdelsen, jf. forrige afsnit herom. 2

da bliver det afdelingen, der må bære omkostningen ved at udbedre evt. misligholdelse, fejl og/eller mangler – og dette gælder stort som småt i juridisk henseende.

Tilmed har vi også erfaret, at nogle indflyttere bliver ”snydt” af fraflyttere, og ikke får sagt nej til overdragelserne.

I forbindelse med råderets- og vedligeholdelsesprojektet stiller vi allerede krav om at fx et drivhus, der er opført som egenfinansieret råderet, reetableres ved fraflytning. Overdragelseserklæringer tillades altså ikke på arbejder udenfor boligen, i det lejede.

Udfordringer ift. at gennemføre fraflytningssyn

Vi skal ved fraflytningssynet sikre at beboere har opfyldt sin vedligeholdelsesforpligtelse af alle overflader i boligen, således at der ikke er sket en forringelse, bortset fra almindeligt slid og ælde. Tilmed skal vi i boliger med A-vedligeholdelsesordning sikre at vægge og lofter fremtræder nystandsattede, jf. lov om leje af almene boliger § 26 og § 27.

Dette betyder at alle overflader i boligen skal kunne besigtiges, ligesom at vi i A-vedligeholdelsesordning skal kunne udføre normalstandsættelsesarbejde på vægge og lofter. Overdragelse af privat indbo såsom fx hårde hvidevarer, skabe og tæpper kan betyde at overflader ikke kan besigtiges ved fraflytningssynet fx bag komfuret, vaskemaskinen eller klædeskabet. Vi har eksempler på sager, hvor tidligere overdraget privat indbo forårsager skade på lejemålet (fx vandskader) og ejendommen, hvor vi sent opdager misligholdelse fx bag skabe, og hvor vedligeholdelse af fx gulve ikke foretages grundet ufremkommelighed.

### **Øvrige bemærkninger**

BL skriver følgende generelle råd ifm. fraflytning:

- Boligorganisationen bør kræve, at fraflytter fjerne efterladte installationer, reetablerer hjælpemidler og arbejder, der ikke er udført efter råderetten. Eller fjerne dem for lejers regning. Lader boligorganisationen fx fraflytters fryser stå ved genudlejning, bliver den en del af det lejede, som afdelingen skal bekoste at vedligeholde og forny.
- At syne før lejemålet er tømt, må frarådes, da der lejedes stand kan være skjult af indbo, og da det lejede kan tage skade under den efterfølgende flytning.

*I lyset af ovenstående udfordringer og BL's generelle råd, anbefales det at muligheden for at fraflytter og indflytter kan overdrage privat indbo herunder hårde hvidevarer ophører.*

*Bestyrelsen afviste indstillingen og ønskede at tage en beslutning på et mere oplyst grundlag på et efterfølgende møde. Administrationen undersøger, om der kan udarbejdes et overdragelsespapir, der sikrer forpligtelsen til det overdragede ikke tilfalder afdelingen, men overtages af indflytter senere. Ligeledes undersøges om det kan begrænses hvilke effekter, der kan overdrages*

### **afdelingsmøder**

bestyrelsen gennemgik afdelingsmøderne og fordelte afdelingsmøderne til kontaktpersonerne

### **Byrådsmøde**

Dan Christensen orienterede om byrådsmøde hvor klagepunkter fra boligafdelinger og privatpersoner blev udsat.

## **8. Nyt fra administrationen**

### **AndersRønnebro orienterede om:**

Kvartalsregnskab 2 kvartal 2021

Kravet om Coronapas til afdelingsmøder udmeldes til beboerne på hjemmesiden og som sms.

Desuden informeres i forbindelse med udsendelse til forslag til møderne.

Der bliver foretaget undersøgelser om det psyssiske arbejds miljø i administrationen

Der er ansat 2 nye boligsociale medarbejdere i Skovgårdsparken afd. 24

Redegørelse fra administrationen til tilsynet.

Nyansatte og om røkeringer i sekretariatet

Udlejningssituationen i ungdomsboliger hvor der er stor tomgang i bla. Vintervej med 30 tomme Boliger.

Hjemmeside bliver opgraderet .

#### **Afd. 4**

Beboerne er blevet orienteret om forholdene i afdelingsbestyrelsen. Der bliver stillet forslag om, at for fremtiden konstituerer afdelingsbestyrelsen sig efter afdelingsmødet med formand,næstformand,sekretær

#### **10. Eventuelt**

Bestyrelsen sagde farvel til Karin J der ønsker at udtræde af organisationsbestyrelsen og derfor deltog i det sidste bestyrelsesmøde

Bestyrelsen hyldede Bendt Nielsen for de 25 år i bestyrelsen og 40 år i repræsentantskabet og overrakte en lille gave

Næste møde i bestyrelsen er den 22. juni 2021

Peter Kragballe  
Referent