



30. oktober 2024

# Indkaldelse til bestyrelsesmøde

## Onsdag den 5. november 2024 kl. 17.00 på Langelandsgade 50

### Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Revisionsprotokol \*
3. Status på implementering af strategi 2024-27 \*\*
4. Kvartalsregnskab 3. kvartal \*\*
5. Ajourføring budget 2025 \*\*
6. Ferieboligudlejning \*\*
7. Repræsentantskabsmøde den 7. november 2024 \*\*
8. Renoveringspolitik \*\*
9. Resultater af beboerundersøgelse \*\*
10. Forsikringsforhold værktøj o.l. i afdelingerne \*\*
11. Årligt arrangement for afdelingsbestyrelser \*\*
12. Første afdelingsmøde afdeling 100 Bindesbøll-byen \*\*
13. Byggeri \*\*
14. Orientering fra administrationen \*\*
15. Eventuelt
16. Bestyrelsens kvarter

Med venlig hilsen

Mette Hvid Johannesen

Formand

\* Materiale forefindes til mødet

\*\* Notat medsendt eller udsendes inden mødet

## Kommenteret dagsorden

---

### 1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen skal godkende dagsorden for mødet.

*Anslået varighed: 5 minutter.*

---

### 2. Revisionsprotokol

\*

Der foreligger ingen nye protokollater fra revisor, men protokollen er til bestyrelsens gennemsyn.

*Anslået varighed: 5 minutter.*

---

### 3. Status på implementering af strategi 2024-27

\*\*

På bestyrelsens møde den 6. marts 2024 blev det besluttet, at der i efteråret 2024 skulle gives dels en status på de seks udpegede målepunkter – og i forlængelse heraf en beslutning om, hvilke konkrete mål, der skal arbejdes efter – dels en status på implementeringen af de enkelte indsatser i strategien.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

### 4. Kvartalsregnskab 3. kvartal

\*\*

Regnskab for de første tre kvartaler af 2024 foreligger til bestyrelsens orientering.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

### 5. Ajourføring budget 2025

\*\*

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 6. marts 2024, at der ved indgangen til et nyt budgetår skulle ske en ajourføring af det kommende års budget set i lyset af de ca. 7 måneder, der er gået siden budgetteringstidspunktet.

For budget 2025's vedkommende er der kun tale om mindre justeringer, primært på IT-udgifter, som trods et forventet underskud på ca. ½ mio. kr. ikke giver anledning til justeringer på nuværende tidspunkt.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

### 6. Ferieboligudlejning

\*\*

Bestyrelsen besluttede i november 2023, at man kunne ansøge om at få lov til at leje sin AAB-bolig ud på Airbnb og lignende. Det skete ud fra en betragtning om, at det kan man med andre boligformer, og at der allerede var hundredvis af AAB-boliger, der hvert år blev lejet ud på Airbnb uden at vi i praksis kunne gøre noget ved det. På

baggrund af en række klagesager over ferieboligudlejning (dog ikke blandt godkendte beboere), bedes bestyrelsen drøfte sin holdning på ny.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

**7. Repræsentantskabsmøde den 7. november 2024** \*\*

Bestyrelsen bedes træffe beslutninger om afvikling af repræsentantskabsmødet, herunder for håndtering af de ni indkomne forslag.

*Anslået varighed: 15 minutter.*

---

**8. Renoveringspolitik** \*\*

Det blev besluttet på bestyrelsens møde i august 2024, at der skal udarbejdes en renoveringspolitik for AAB. Politikken skal naturligvis tage sit udgangspunkt, at den enkelte renoveringssag godkendes på den enkelte afdelings afdelingsmøde på baggrund af et oplæg fra AAB udarbejdet i fællesskab med afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsen besluttede, at der på dette møde skulle gennemføres en indledende drøftelse, og at administrationen på den baggrund skulle lave et endeligt oplæg til godkendelse på et følgende møde.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

**9. Resultater af beboerundersøgelse** \*\*

Fra den 8. til den 19. oktober gennemførtes AAB's årlige spørgeskemaundersøgelse. I alt 754 beboere modtog et link til et spørgeskema, og i alt 175 repræsenterende 49 afdelinger svarede på skemaet, svarende til 23 pct. I notatet gennemgås de væsentligste indsigter fra undersøgelsen som grundlag for administrationens opfølgning herpå.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

**10. Forsikringsforhold værktøj o.l. i afdelingerne** \*\*

Mange afdelinger har forskellige former for værktøj eller maskiner til brug for beboerne. Det giver imidlertid udfordring i forhold til forsikringsdækning ved skader. Derfor bør bestyrelsen træffe principiel beslutning om sin holdning til disse ordninger. Enten om man ønsker helt at afstå fra dem, eller om man vil give plads til dem, vel vidende at man løber en kalkuleret risiko.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

**11. Årligt arrangement for afdelingsbestyrelser** \*\*

I forbindelse med godkendelse af kursusstrategien på bestyrelsesmødet i oktober, besluttede bestyrelsen, at det skulle afklares, hvad de beboervalgte holdning var til det

store, årlige arrangement for afdelingsbestyrelser. På baggrund af undersøgelsen bedes organisationsbestyrelsen tage stilling til form og benævnelse for arrangementet eller arrangementerne.

*Anslået varighed: 15 minutter.*

---

## **12. Første afdelingsmøde afdeling 100 Bindsbøll-byen**

**\*\***

Der er indkaldt til første afdelingsmøde i afdelingen den 9. december 2024, og bestyrelsen bedes træffe beslutning om sin deltagelse i mødet. Der skal samtidig udpeges en organisationsbestyrelseskontakt for afdelingen.

*Anslået varighed: 5 minutter.*

---

## **13. Byggeri**

**\*\***

Der vedlægges notat om igangværende byggesager til bestyrelsens orientering og evt. stillingtagen. Der er nye bemærkninger vedr.

- Afdeling 25 Klostervangen (side 27)
- Afdeling 04 Skovkanten (side 36)
- Afdeling 37 Herredsvang (side 45)
- Afdeling 11 Riisvangen I (side 46)
- Afdeling 06 Ingerslevsgaard (side 48)
- Afdeling 24 Skovgårdsparken (side 49)
- Afdeling 68 Smedens Have (side 51)
- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (side 56)
- Afdeling 19 Vorrevangsparken (side 57)
- Afdeling 35 Trillegården (side 70)
- Afdeling 48 Brohaven (side 73)

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

## **14. Orientering fra administrationen**

**\*\***

Der er udsendt en skriftlig orientering, der suppleres mundtligt på mødet. Der er bemærkninger i notatet om:

- A. Forsikringsudbud
- B. Udbud af kapitalforvaltning
- C. Rameaftale tømrerarbejde
- D. Udlejning afdeling 100 Bindsbøll-byen

- E. Annoncering på stilladser
- F. Affaldssortering i Langelandsgade
- G. Prækvalifikation til fornyelse helhedsplan Skovgårdsparken m.m.
- H. Forespørgsel til Social- og Boligstyrelsen om kollektiv råderet
- I. Fremtiden for afdeling 61 Vintervej
- J. Driftsaftale Skåde
- K. Implementering af Acubiz til udlægshåndtering
- L. Aktuelle IT-sikkerhedsprojekter

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

## **15. Eventuelt**

---

## **16. Bestyrelsens kvarter**



29. oktober 2024  
MOH  
Versionsnummer 1

## Status på implementering af strategi 2024-27

På bestyrelsens møde den 6. marts 2024 blev det besluttet, at der i efteråret 2024 skulle gives dels en status på de seks udpegede målepunkter – og i forlængelse heraf en beslutning om, hvilke konkrete mål, der skal arbejdes efter – dels en status på implementeringen af de enkelte indsatser i strategien.

### Overordnede målepunkter

På bestyrelsesmødet i marts 2024 udpegede bestyrelsen disse overordnede målepunkter for strategien som et grundlag for at kunne følge den løbende udvikling:

#### Energi og ressourcer

Overordnet målepunkt: CO<sub>2</sub>-udledning pr. lejemål fra fællesafregnet fjernvarme og el (lejemåls- og fællesforbrug)

Status: Platformen ENTO, som AAB købte medio 2024 gør det relativt enkelt at følge og agere på forbrug af el og varme i de enkelte afdelinger.

I 2023 brugte AAB 41,9 GWh fjernvarme svarende til 3.041 t CO<sub>2</sub>-udledning, jf. Kredsløbs fjernvarmedeklaration. Tilsvarende er der forbrugt 8,39 GWh elektricitet, men da AAB køber ren vedvarende energi, opgøres dette efter Energistyrelsens retningslinjer til 0 i CO<sub>2</sub>-udledning. AAB's samlede CO<sub>2</sub>-udledning fra fjernvarme og el for 2023 svarer således til 337 kg CO<sub>2</sub> pr. lejemål.

Der sættes en del initiativer i værk på området, og ENTO er som nævnt et godt opfølgingsværktøj, så et mål kunne være, at CO<sub>2</sub>-udledningen skal falde med 2 procent om året:

CO <sub>2</sub> kg pr. lejemål	2024	2025	2026	2027
	330	324	317	310

AAB producerede i øvrigt 272 MWh elektricitet med egne solceller i 2023.

#### Byggeri og boliger

Overordnet målepunkt: CO<sub>2</sub>-udledning pr. m<sup>2</sup> nybyggeri

Status: Der er ikke ibrugtaget nybyggeri før 1. oktober 2024, og afdeling 100 Bindsbøll-byen er teknisk set heller ikke et nybyggeri. Ydermere foreligger der ikke en såkaldt LCA-beregning på projektet, som kunne opgøre CO<sub>2</sub>-udledning pr. m<sup>2</sup> byggeri. Derfor giver det næppe mening at opgøre målepunktet her før ibrugtagningen af afdeling 68 Smedens Have i 2026.

## Transport

Overordnet målepunkt: Mere bæredygtige transportvaner i årlig transportvaneundersøgelse

Status: Den årlige beboerundersøgelse har opgjort et bæredygtighedsindeks for transportvaner på 58. Det afspejler de adspurgte beboeres oplysninger om, hvilke transportmidler, de bruger hvor hyppigt til og fra afdelingen.

Der sættes en del initiativer i værk på området, så et mål kunne være, at bæredygtighedsindekset skulle stige med 2 point om året, således at det udvikler sig således:

Bæredygtighedsindeks	2024	2025	2026	2027
	58	60	62	64

## Affald og genbrug

Overordnet målepunkt: Samlet restaffaldsmængde på lejemål (for lejemål, hvor data er tilgængelige)

Status: Der kan kun opgøres restaffaldsmængde for afdelinger, hvor vi har renovationsordning, dvs. at der ikke kan komme data fra villaafdelinger med individuel renovation og fra afdelinger primært i midtbyen, hvor dagrenovation er fælles for kvarteret på kommunalt ejede arealer. Den del har været kendt hele tiden.

Administrationen er pt. i dialog med Kredsløb om muligheden for at opgøre restaffaldsmængden, der godt nok forventes at skulle danne grundlag for afregningen, men ikke pt. fremgår af faktura fra Kredsløb. Der er således for øjeblikket ikke nogen mulighed for at opgøre et brugbart mål på området.

## Natur og biodiversitet

Overordnet målepunkt: Areal omlagt til vild natur, herunder vandhuller, stenbunker og kvashegn

Status: Det følges løbende, hvor meget vild natur der findes i afdelingerne, og medio 2024 var der 13.000 m<sup>2</sup> natur i afdelingerne. Det forudsættes, at dette areal kan øges med 500 m<sup>2</sup> om året fremover, således at det udvikler sig således:

Vild natur	2024	2025	2026	2027
	13.000 m <sup>2</sup>	13.500 m <sup>2</sup>	14.000 m <sup>2</sup>	14.500 m <sup>2</sup>

## Trivsel og fællesskab

Overordnet målepunkt: Oplevelse af tilfredshed, ensomhed, fællesskab og tillid (indeks af disse fire parametre) i årlig beboerundersøgelse

Status: Den årlige beboerundersøgelse har opgjort et fællesskabsindeks på 68. Det afspejler de adspurgte beboeres besvarelser af flg. fire spørgsmål:

- Vi har et godt fællesskab i mit boligområde
- Jeg har tillid til mine naboer
- Jeg føler mig ofte ensom
- Jeg føler mig tryk i mit boligområde

Der sættes en del initiativer i værk på området, men det må også formodes at været et område, der er sværere at påvirke direkte for at opnå resultater, så et mål kunne være, at fælleskabsindekset skulle stige med 1 point om året, således at det udvikler sig således:

Fælleskabsindeks	2024	2025	2026	2027
	68	69	70	71

Samlet set kan vi opgøre denne status på de overordnede målepunkter:

Fokusområde	Overordnet målepunkt	2024	2025
<b>Energi og ressourcer</b>	CO <sub>2</sub> -udledning kg pr. lejemål fra fællesafregnet fjernvarme og el (lejemåls- og fællesforbrug)	330	324
<b>Byggeri og boliger</b>	CO <sub>2</sub> -udledning pr. m <sup>2</sup> nybyggeri	-	-
<b>Transport</b>	Mere bæredygtige transportvaner i årlig transportvaneundersøgelse	58	60
<b>Affald og genbrug</b>	Samlet restaffaldsmængde på lejemål (for lejemål, hvor data er tilgængelige)	?	?
<b>Natur og biodiversitet</b>	Areal omlagt til vild natur, herunder vandhuller, stenbunker og kvashegn	13.000	13.500
<b>Trivsel og fællesskab</b>	Oplevelse af tilfredshed, ensomhed, fællesskab og tillid (indeks af disse tre parametre) i årlig beboerundersøgelse	68	69

## Status på implementering af strategien

Strategien indebar derudover 37 indsatser fordelt på de seks områder

Emne	Område	Indsats	Note
Energi og ressourcer	Energi- og ressourcebesparelser	Plan for at energirenovere og energioptimere vores bygninger og anlæg med fokus på energibesparelser og forbedret indeklima	Vi har implementeret energistyringssystemet ENTO, der både giver mulighed for at overvåge løbende driftsproblemer, måle effekten af renoveringer og andre tiltag og ved hjælp af kunstig intelligens pege på mulige forbedringstiltag på tværs af afdelingerne. Brugen af systemet evalueres i 2. halvår 2025.
		Indføre et redskab til bæredygtighedsledelse, fx DGNB drift e.l.	Der er indledt dialog med en virksomhed, der kan hjælpe med implementering af DGNB Drift i AAB, men henset til mængden af projekter i driftsorganisationen, er projektet sat på hold til primo 2025.
		Afprøve nye teknologier til besparelser på vandforbruget, genbrug af gråt vand og varmegenvinding af vand og ventilation.	
		Teste "Smart Home"- løsninger	
		Udfase fossile brændsler i vores driftsorganisation senest i 2027. Analyse af praksis og om vores energikrævende aktiviteter skal prioriteres anderledes med mindre energiforbrug, fx græsslåning, saltning osv.	Der er igangsat en analyse af maskinparken, hvor brugen af maskinerne og hvilke teknologier, der er på markedet, indgår. Det forventes, at der kan træffes beslutning i løbet af 1. halvår 2025
	Vedvarende energiproduktion	Investere i og udbygge vores egenproduktion af vedvarende energi. Vores mål er at være netto-selvforsynende til elforbruget i de fælles faciliteter i 2028.	Der er lavet en screening af AAB's afdelinger for, hvor der nest fordelagtigt kan etableres solceller. Der pågår afklaring af det juridiske og tekniske grundlag.
Strategi for grønt indkøb af el		Der er indgået en ny indkøbsaftale om indkøb af elektricitet fra vedvarende, danske energikilder	
Byggeri og boliger	Bæredygtigt byggeri og renovering	Byggematerialer: Lave en strategi, indkøbspolitik og plan for brug, genbrug og genanvendelse af certificerede og bæredygtige byggematerialer med lav CO2-udledning	Arbejdet er påbegyndt – der er nedsat en arbejdsgruppe på området

Emne	Område	Indsats	Note
		Certificere nybyggeri til guld efter DGNB-standarden, hver gang med primært fokus på CO <sub>2</sub> -besparelse.	Arbejdet er påbegyndt-beslutning om DGNB-certificering får effekt på afdeling 68 Smedens Have.
		Stille krav til vores samarbejdspartnere og leverandører om bæredygtige tiltag, fx bæredygtig indretning af byggepladser.	Arbejdet er påbegyndt – der er nedsat en arbejdsgruppe på området
	Nytænkning af boligformer	Etablere flere attraktive, mindre boliger, som evt. dækker mange forskellige behov.	Arbejdet er påbegyndt med henblik på forsøgsprojekter.
		Fremme mobiliteten mellem boliger fx fra store til mindre boliger, når husstanden bliver mindre, ligesom at indføre almenlejelovens regler om fortrinsvis at udleje store boliger til husstande med børn	
		Øge mulighederne for fælles anvendelse, som understøtter social trivsel, såsom gæsteværelser, værksteder, idræt eller fælles haver og ude-faciliteter.	
	Transport	Incitamenter for cykel, løbehjul eller <small>hvis frem for bil</small>	Etablere bedre faciliteter til parkering, opladning og reparation af cykler og løbehjul. Vi skal have særlig fokus på også at skabe plads til ladcyklerne.
Etablering af værksteder, som kan være drevet/styret af frivillige blandt beboerne			
Bedre forhold til opladning af <small>af</small>		Udbygge antallet af ladestandere på vores parkeringspladser.	Ladestandere er kortlagt, og der udarbejdes en handlingsplan på baggrund af svar fra beboerundersøgelse.
Understøttelse af delebilsordninger		Skabe yderligere adgang til delebilsordninger og deling af fx cykler (neutral)	Der er indgået aftale med Green Mobility om at stille delebiler til rådighed i udvalgte afdelinger. Afdelingsbestyrelserne er forespurgt om interesse. Afdelinger, hvor beboerne i beboerundersøgelsen særligt har efterspurgt delebilordninger, kontaktes direkte
		Optimere mulighederne og adgangen til samkørsel.	Det indstilles, at punktet slås sammen med ovenstående
Reduktion af p-pladser		Skabe økonomiske incitamenter for at fravælge benzin- og dieselbil, fx gebyr for parkering eller begrænsning af antal parkeringspladser pr. lejemål.	

Emne	Område	Indsats	Note	
		Reducere (fysisk) antallet af parkeringspladser til almindelige benzin- og diesel biler, og anvende arealerne til bedre forhold for cykler eller elbiler, eller bruge det til noget, som beboerne ønsker. fx haver, legepladser eller biodiversitet.	Alle relevante afdelingsbestyrelser er kontaktet, men ingen har meldt positivt tilbage. Det indstilles, at punktet stilles i bero.	
Affald og genbrug	Affaldsforebyggelse gennem genbrug og reparation	Vi vil understøtte beboernes egne genbrugs- og byttemarkeder eller etablere eksterne byttemarkeder.		
		Vi vil formulere en politik for at satse i vores egen driftsorganisation på kvalitet og lang holdbarhed i forhold til den rene indkøbspris på vores maskiner, hårde hvidevarer og installationer.	Arbejdet er påbegyndt – der er nedsat en arbejdsgruppe på området	
		Reparation af ting i driften frem for blot at udskifte fx installationer, hårde hvidevarer m.m.		
		Vi vil understøtte frivillige "repair cafes" og søge samarbejde med eksterne, som kan forøge andelen af beboernes produkter, som bliver repareret i stedet for kasseret.		
		Vi vil mindske ressourceforbrug og affaldsproduktion og sikre sortering i boligorganisationens egen drift og administration.	Affaldssortering implementeres i Langelandsgade i november og i servicecentre i 2025. Der nedsættes i 2025 idegruppe med medarbejderne om ressourcebesparelser.	
	Bedre affaldssortering	Vi skal blive bedre til at informere beboerne om affaldssortering, herunder med rådgivning og nudging.	Arbejdet er påbegyndt – der er nedsat en arbejdsgruppe på området	
		Vi vil etablere frivillige "Meyer-ordninger", som kan hjælpe andre beboere i gang med at sortere bedre i de 10 fraktioner.		
		Vi vil hjælpe vores beboere med at finde de rigtige, praktiske løsninger til deres lejligheder.	Arbejdet er påbegyndt – der er nedsat en arbejdsgruppe på området	
	Natur og biodiversitet	Vand	Anvende opsamlet regnvand til at etablere vandhuller eller oversvømmede arealer til glæde for insekter og dyr og som forebyggelse mod oversvømmelser ved skybrud.	
		" Vild med vilje"	Etablere flere områder med vilde planter i forskellige former, herunder i villa- og rækkehuskvarterer.	Arbejdet er påbegyndt – der er nedsat en arbejdsgruppe på området
Lade de store, gamle træer stå, også når de dør. Der kan stammerne stå som fugle- og insekthoteller. Hvor det er muligt og sikkert, bruge vores grenafklip til kvashegn og etablere kompostbunker			Arbejdet er påbegyndt – der er nedsat en arbejdsgruppe på området	

Emne	Område	Indsats	Note
		med bioaffald, og græsafklip, hvor komposten efterfølgende kan anvendes til dyrkning i køkkenhaver og etablere stenbunker og insekthoteller til skjul for insekter og dyr.	
		Informere beboerne om tiltagene og følge op på arterne, så beboerne føler, det nytter noget, fx gennem samarbejde med uddannelsesinstitutioner ifht. optælling af arter og formidling.	Arbejdet er påbegyndt – der er nedsat en arbejdsgruppe på området
<b>Trivsel og fællesskab</b>	Fælles haver og grønne områder	Understøtte etablering af fælleshaver med plads og remedier og understøtte de beboergrupper, som vil passe haverne eller de grønne områder med information og retningslinjer, som gør, at haverne og det frivillige arbejde lykkes.	
	Fælles, sociale aktiviteter	Understøtte fælles, sociale aktiviteter med viden, rådgivning og så vidt muligt også fysiske rammer. Vi vil fx lave et digitalt inspirationskatalog med tiltag, som fungerer i AAB eller andre steder, og hvor de gode ideer kan deles og inspirere.	Inspirationskataloget er under udarbejdelse på baggrund af input fra repræsentantskabsdagen 2024
	Frivillige, som løser praktiske opgaver i afdelingerne	Vi skal værne om og påskønne de frivillige, som løfter opgaver for fællesskabet. Det gælder også vores afdelingsbestyrelser, som vier deres tid til at drifte afdelingerne.	
		Vi vil undersøge, hvordan vi bedst muligt fastholder frivillige og beboerdemokrater.	Arbejdet er påbegyndt
		Lave gode og forståelige retningslinjer for brug af frivillige til internt brug og til gensidig forståelse mellem de frivillige og medarbejdere i AAB.	Arbejdet er påbegyndt, baseret på erfaringerne fra Ét AAB

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager redegørelsen til efterretning og godkender de beskrevne overordnede målsætninger.

Bestyrelsen får en ny status på implementeringen i foråret 2025.



# Kvartalsregnskab

3. kvartal 2024

<b>Boligorganisationens kvartalsregnskab 3. kvartal 2024</b>		Regnskab 1.-3. kvt.2024	Budget 3 kvartaler	Forskel 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2023	Budget 2024	Forventet 2024	Forventet forskel 24
501	<b>Ordinære udgifter</b>							
	Bestyrelsesvederlag m.v.							
	1. Afdelinger i drift	382.925	386.791	-3.866	357.198	515.721	510.467	5.254
	2. Nybyggeri	0	0	0	0	0	0	0
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	1.675.357	2.144.095	-468.738	1.644.517	2.858.793	2.868.898	-10.105
511	Personaleudgifter	23.453.224	22.608.572	844.653	22.136.997	30.144.762	31.473.016	-1.328.254
513	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	5.752.918	5.442.000	310.918	5.841.448	7.256.000	7.673.653	-417.653
514	Kontorlokaleudg. (inkl. afskrivn. adm.ejendom)	2.122.380	2.149.500	-27.120	1.716.291	2.866.000	2.911.037	-45.037
515	Afskrivninger, driftsmidler	3.220.412	3.220.412	0	3.146.094	4.293.883	3.881.434	412.449
521	Revision	400.975	351.563	49.413	398.439	468.750	532.300	-63.550
530	<b>Bruttoadministrationsudgifter</b>	37.008.191	36.302.932	705.260	35.240.984	48.403.909	49.850.805	-1.446.896
531	Tilskud til afdelinger	0	0	0	0	0	0	0
532	Renteudgifter (inkl. kurstab)	30.596.623	19.816.176	10.780.447	20.533.244	26.421.568	38.674.123	-12.252.555
533	Henlæggelse til afdelingernes bidrag til dispositionsfond	55.500.000	55.500.000	0	55.500.000	74.000.000	74.000.000	0
540	<b>Samlede ordinære udgifter</b>	123.104.815	111.619.108	11.485.707	111.274.228	148.825.477	162.524.928	-13.699.451
541	<b>Ekstraordinære udgifter</b>	463.501	0	463.501	35.517	0	463.501	-463.501
550	<b>Udgifter ialt</b>	123.568.316	111.619.108	11.949.208	111.309.745	148.825.477	162.988.429	-14.162.952
551	Overskudsfordeling							
	1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	0	0	0	0	0	0
560	<b>Udgifter og evt. overskud ialt</b>	123.568.316	111.619.108	11.949.208	111.309.745	148.825.477	162.988.429	-14.162.952
601	<b>Ordinære indtægter</b>							
	Administrationsbidrag							
	1. Egne afdelinger i drift	30.096.429	30.096.429	0	28.099.767	40.128.572	39.457.604	670.968
	2. Eksterne foretagender	777.535	603.214	174.321	634.233	804.285	931.621	-127.336
602	Lovmæssige gebyrer m.v.	3.173.901	3.251.250	-77.349	2.680.222	4.335.000	4.230.000	105.000
603	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster)	30.596.623	19.816.500	10.780.123	20.533.249	26.422.000	38.674.123	-12.252.123
604	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	55.500.000	55.500.000	0	55.500.000	74.000.000	74.000.000	0
605	Byggesagshonorar, nybyggeri	1.225.500	1.225.500	0	1.325.113	1.634.000	1.634.000	0
	Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	0	0	0	0	0	0	0
606	Byggesagshonorar forbedringsarbejder	1.019.412	1.125.000	-105.588	1.329.211	1.500.000	1.009.412	490.588
607	Diverse indtægter	12.151	0	12.151	9.454	0	12.151	-12.151
610	<b>Samlede ordinære indtægter</b>	122.401.551	111.617.893	10.783.658	110.111.249	148.823.857	159.948.911	-11.125.054
611	<b>Ekstraordinære indtægter</b>	500	1.215	-715	0	1.620	500	1.120
620	<b>Indtægter ialt</b>	122.402.051	111.619.108	10.782.943	110.111.249	148.825.477	159.949.411	-11.123.934
621	Årets underskud overført til konto 805	1.166.265	0	1.166.265	1.198.496	0	3.039.018	-3.039.018
630	<b>Indtægter og evt. underskud ialt</b>	123.568.316	111.619.108	11.949.208	111.309.745	148.825.477	162.988.429	-14.162.952

<b>Boligorganisationens kvartalsregnskab 3. kvartal 2024</b>		Regnskab 1.-3. kvt.2024	Budget 3 kvartaler	Forskel 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2023	Budget 2024	Forventet 2024	Forventet forskel 24
<b>Faste noter</b>								
<b>Antal lejemåsenheder</b>	<b>9.265</b>	<b>9.265</b>	<b>9.265</b>	<b>9.035</b>	9.265	9.265	<b>0</b>	
Oversigt over administrationsomkostninger:								
Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	37.008.191	36.302.932	705.260	35.240.984	48.403.909	49.850.805	-1.446.896	
Honorar ved ekstern driftadm. (konto 601.2)	-777.535	-603.214	-174.321	-634.233	-804.285	-931.621	127.336	
Lovmæssige gebyrer (konto 602)	-3.173.901	-3.251.250	77.349	-2.680.222	-4.335.000	-4.230.000	-105.000	
Byggesagshonorar (konto 605/606)	-2.244.912	-2.350.500	105.588	-2.654.324	-3.134.000	-2.643.412	-490.588	
Nettoadministrationsudgift vedr. egne afd. i drift	30.811.843	30.097.968	713.875	29.272.205	40.130.624	42.045.772	-1.915.148	
Grundbidrag kr. 39.000 pr. afdeling fra 2024	-1.842.750	-1.842.750	0	-1.720.500	-2.457.000	-2.427.750	-29.250	
Særydelser	-2.586.182	-2.515.509	-70.673	-2.488.238	-3.354.012	-3.354.012	0	
Administrationsbidrag - grundbidrag/særydelser	26.382.911	25.739.709	643.202	25.063.467	34.319.612	36.264.010	-1.944.398	
	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	
Nettoadministration pr. lejemål	4.434	4.331	103	4.320	4.331	4.538	-207	
Administrationsbidrag - grundbidrag m.m.	3.797	3.704	93	3.699	3.704	3.914	-210	

**501 BESTYRELSESUDGIFTER**

		Regnskab 2024 1. kvartal	Regnskab 2024 2. kvartal	Regnskab 2024 3. kvartal	Regnskab 2024 3 kvartaler	Budget 2024 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2023	Budget 2024	Forventet udgift 2024	Forskel
501 010	Honorar til bestyrelsen	129.645	120.314	132.967	382.925	341.791	304.442	455.721	510.467	-54.746
501 110	Tabt arbejdsfortjeneste	0	0	0	0	45.000	52.756	60.000	0	60.000
501 200	Honorar til bestyrelsen ifm. nybyggeri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>BESTYRELSESUDGIFTER I ALT</b>		<b>129.645</b>	<b>120.314</b>	<b>132.967</b>	<b>382.925</b>	<b>386.791</b>	<b>357.198</b>	<b>515.721</b>	<b>510.467</b>	<b>5.254</b>

**502 MØDEUDGIFTER MV:**

		Regnskab 2024 1. kvartal	Regnskab 2024 2. kvartal	Regnskab 2024 3. kvartal	Regnskab 2024 3 kvartaler	Budget 2024 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2023	Budget 2024	Forventet udgift 2024	Forskel
502 100	Repræsentantskab. 5.kreds:									
0	Forplejning m.v.	5.195	777	7.376	13.348	22.500	5.168	30.000	22.000	8.000
0	Kursus for afdelingsbestyrelser samt formandsm	44.885	16.000	17.605	78.490	94.500	32.714	126.000	120.000	6.000
0	Kontingent 5 kreds/alment kontingent	20.982	0	0	20.982	15.750	20.267	21.000	20.982	18
0	Repræsentantskabsmøder	0	15.375	0	15.375	172.500	148.340	230.000	230.000	0
0	Repræsentantskabsweekend	0	0	922	922	187.500	119.654	250.000	250.000	0
0	Weekendkonference 5 kreds	0	0	0	0	30.000	0	40.000	40.000	0
0	Almene bolig dage	0	0	0	0	0	11.053	0	0	0
0	Diæter, transport mv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	Diverse	0	0	0	0	3.750	0	5.000	0	5.000
502 100	I alt	71.062	32.152	25.903	129.117	526.500	337.196	702.000	682.982	19.018
0	5 års festen	55.444	529.472	0	584.916	600.000	67.671	800.000	584.916	215.084
502 105	Reception	0	0	0	0	0	126.937	0	0	0
502 120	Fritids- og Miljøudvalg	0	66.758	22.290	89.048	232.345	144.681	309.793	250.000	59.793
502 200	Bestyrelsens rejser (studietur)	0	0	0	0	0	126.351	0	0	0
502 300	Bestyrelsens rejser i DK og repræsentation	106.383	24.631	14.450	145.464	150.000	548.509	200.000	200.000	0
502 400	Kurser administration, diæter, transport m.v.	203.461	209.180	117.964	530.605	375.000	165.851	500.000	800.000	-300.000
502 500	Personalekonference	0	0	45.660	45.660	52.500	1.802	70.000	70.000	0
502 600	Administrationens møder/repræsentation	0	0	487	487	3.750	15.218	5.000	1.000	4.000
502 610	Mødeudgifter kantine/reception	5.600	5.883	2.882	14.365	9.000	62.515	12.000	20.000	-8.000
502 700	Bestyrelsen gaver og tilskud m.v.	2.525	56.293	0	58.818	60.000	47.786	80.000	80.000	0
502 710	Administration gaver, tilskud m.v.	31.586	35.898	9.393	76.877	135.000	0	180.000	180.000	0
<b>MØDEUDGIFTER MV. I ALT</b>		<b>476.061</b>	<b>960.267</b>	<b>239.029</b>	<b>1.675.357</b>	<b>2.144.095</b>	<b>1.644.517</b>	<b>2.858.793</b>	<b>2.868.898</b>	<b>-10.105</b>

**511 PERSONALEUDGIFTER:**

		Regnskab 2024 1. kvartal	Regnskab 2024 2. kvartal	Regnskab 2024 3. kvartal	Regnskab 2024 3 kvartaler	Budget 2024 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2023	Budget 2024	Forventet udgift 2024	Forskel
511 010	Lønninger administrativ personale	6.958.261	8.150.028	6.787.474	21.895.763	21.493.632	20.950.260	28.658.176	29.208.120	-549.944
511 020	Pensionsbidrag	1.073.055	1.116.528	942.511	3.132.094	3.031.040	3.001.151	4.041.386	4.189.583	-148.197
511 030	Arbejdsskade, falck, AER m.v.	65.000	65.000	65.000	195.000	195.000	134.557	260.000	260.000	0
511 040	Fremmed assistance	37.500	65.000	216.649	319.149	75.000	1.875	100.000	385.000	-285.000
511 100	Refusion af syge- og dagpenge	-169.743	-240.513	-218.011	-628.267	-225.000	-484.246	-300.000	-700.000	400.000
511 151	Udbetalt overarbejde	58.451	132.467	7.299	198.217	45.000	211.948	60.000	218.217	-158.217
511 152	Fortæring overarbejde	0	0	312	312	3.750	1.088	5.000	1.000	4.000
511 161	Kørselgodtgørelse	16.718	19.798	16.184	52.700	60.000	47.172	80.000	67.700	12.300
511 171	Beklædning inspektører m.v.	5.600	0	0	5.600	20.100	6.518	26.800	26.800	0
511 200	Timer solgt i Projektafdelingen	-976.903	-1.099.571	-950.275	-3.026.748	-3.375.000	-2.803.949	-4.500.000	-4.000.000	-500.000
511 270	Senioraftale	0	0	0	0	15.750	0	21.000	0	21.000
511 331	Koop barsel	15.500	14.034	12.089	41.623	46.500	41.576	62.000	62.000	0
511 340	Uddannelsesfond	15.000	15.000	15.000	45.000	45.000	31.558	60.000	60.000	0
511 360	Sundhedsordning	33.649	33.649	33.649	100.947	82.800	83.203	110.400	134.596	-24.196
511 410	Juridisk assistance	29.700	146.538	596	176.834	150.000	139.286	200.000	300.000	-100.000
511 600	Regulering af feriepengetilsvare	15.000	15.000	15.000	45.000	45.000	75.000	60.000	60.000	0
511 901	Administration Aarhusbolig	300.000	300.000	300.000	900.000	900.000	700.000	1.200.000	1.200.000	0
<b>PERSONALEUDGIFTER MV. I ALT</b>		<b>7.476.789</b>	<b>8.732.958</b>	<b>7.243.477</b>	<b>23.453.224</b>	<b>22.608.572</b>	<b>22.136.997</b>	<b>30.144.762</b>	<b>31.473.016</b>	<b>-1.328.254</b>

**513 KONTORHOLDSUDGIFTER**

		Regnskab 2024 1. kvartal	Regnskab 2024 2. kvartal	Regnskab 2024 3. kvartal	Regnskab 2024 3 kvartaler	Budget 2024 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2023	Budget 2024	Forventet udgift 2024	Forskel
513 010	Kontorartikler/tryksager i alt	18.118	22.042	13.364	53.524	66.900	55.229	89.200	74.888	14.312
513 110	Kassedifferencer	-4	10		6	0	15	0	0	0
513 120	Inventar og vedligeholdelse deraf i alt	7.247	7.715	-	14.962	21.000	18.684	28.000	23.496	4.504
513 300	Gebyrer og afgifter i alt	267.639	288.059	249.145	804.843	791.250	801.306	1.055.000	1.049.258	5.742
513 310	Bankgebyrer i alt	22.304	21.202	19.944	63.450	62.100	61.329	82.800	83.886	-1.086
513 400	Blade, aviser, bøger, kontingent i alt	113.183	18.597	18.484	150.264	249.750	156.562	333.000	312.957	20.043
513 510	EDB drift, programmer, småanskaffelser i alt	267.471	115.897	111.188	494.556	420.000	491.682	560.000	665.734	-105.734
513 511	Driftsudgifter Intra i alt	38.750	1.047	-	39.797	48.000	69.487	64.000	78.797	-14.797
513 514	Drifts hjemmeside i alt	43.167	84.420	58.907	186.494	188.625	174.658	251.500	257.494	-5.994
513 515	PC'er samt tablets i alt	100.162	15.218	5.934	121.314	183.375	91.233	244.500	171.314	73.186
513 517	Driftsudgifter Unik i alt	530.526	474.164	499.786	1.504.476	1.450.500	1.286.713	1.934.000	1.966.625	-32.625
513 518	Løn samt tidsregistreringssystem i alt	50.514	46.213	172.053	268.780	157.200	139.430	209.600	335.780	-126.180
513 519	Driftsudgifter Office 365 i alt	110.428	67.762	88.343	266.533	180.000	222.623	240.000	349.971	-109.971
513 520	Telefon i alt	83.198	90.345	79.993	253.536	300.900	251.753	401.200	337.536	63.664
513 600	Annoncer og reklame i alt	8.596	26.000	71.855	106.451	78.375	86.514	104.500	102.680	1.820
513 610	Forsikringer i alt	58.188	58.188	69.607	185.982	235.650	226.655	314.200	354.333	-40.133
513 700	Fotokopiering og foto	21.155	37.277	40.104	98.536	82.500	67.345	110.000	123.536	-13.536
513 800	Porto i alt	114.986	533.135	127.901	776.022	637.125	1.338.837	849.500	906.022	-56.522
513 900	Frokoststue/mødelokale/køkken (indkøb)	10.955	16.378	17.038	44.371	22.500	19.471	30.000	49.371	-19.371
513 904	Diverse	-	0	0	0	11.250	0	15.000	0	15.000
513 905	Blomster mv. i alt	-	809	237	1.046	7.500	-	10.000	10.000	-
513 910	Indkøb af madvarer	161.082	134.514	147.443	443.039	375.000	410.381	500.000	593.039	-93.039
513 920	Indtægter kantinen	-44.937	-48.117	-32.010	-125.064	-127.500	-128.459	-170.000	-173.064	3.064
<b>KONTORHOLDSUDGIFTER I ALT</b>		<b>1.982.728</b>	<b>2.010.875</b>	<b>1.759.316</b>	<b>5.752.918</b>	<b>5.442.000</b>	<b>5.841.448</b>	<b>7.256.000</b>	<b>7.673.653</b>	<b>-417.653</b>

**514 LOKALEUDGIFTER:**

		Regnskab 2024 1. kvartal	Regnskab 2024 2. kvartal	Regnskab 2024 3. kvartal	Regnskab 2024 3 kvartaler	Budget 2024 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2023	Budget 2024	Forventet udgift 2024	Forskel
514 030	Ejendomsskat	52.509	52.509	52.509	157.528	90.000	82.608	120.000	210.037	-90.037
514 040	Elforbrug	91.991	79.811	75.137	246.939	180.000	159.895	240.000	325.000	-85.000
514 050	Varmeforbrug	81.357	55.332	38.404	175.093	105.000	75.002	140.000	215.000	-75.000
514 070	Renovation	17.343	15.369	9.059	41.771	11.250	37.922	70.000	60.000	10.000
514 510	Vandforbrug	4.840	0	4.980	9.820	15.000	8.775	15.000	15.000	0
514 712	Vedl. kontorhus primære bygningsdel	0	0	0	0	30.000	49.304	20.000	0	20.000
514 713	Vedl. kontorhus kompl. bygningsdel	6.830	0	24.998	31.828	137.250	388	40.000	40.000	0
514 714	Vedl. kontorhus overflade	4.056	1.594	6.124	11.774	43.500	69.438	183.000	92.000	91.000
514 715	Vedl. kontorhus VVS	7.233	38.403	45.309	90.945	184.500	15.620	58.000	140.000	-82.000
514 716	Vedl. kontorhus el	4.371	67.400	35.591	107.362	97.500	145.232	246.000	150.000	96.000
514 717	Vedl. kontorhus inventar og udstyr	1.662	12.074	0	13.736	161.250	85.949	130.000	30.000	100.000
514 718	Vedl. kontorhus øvrige dele	56.635	57.685	48.311	162.631	45.000	145.377	215.000	212.000	3.000
514 720	Renholdelse	21.959	5.785	17.987	45.731	26.250	59.450	60.000	60.000	0
514 721	Rengøringsmaterialer	11.236	0	17.225	28.461	63.750	17.056	35.000	35.000	0

514 722	Vinduespolering	25.064	20.285	22.440	67.789	52.500	66.373	85.000	93.000	-8.000
514 740	Nattevagt	59.504	63.180	51.538	174.222	150.000	167.652	200.000	225.000	-25.000
514 800	Intern forrentning	75.500	75.500	75.500	226.500	226.500	0	302.000	302.000	0
514 900	Afskrivning kontorhus	176.750	176.750	176.750	530.250	530.250	530.250	707.000	707.000	0
<b>LOKALEUDGIFTER I ALT</b>		<b>698.840</b>	<b>721.677</b>	<b>701.863</b>	<b>2.122.380</b>	<b>2.149.500</b>	<b>1.716.291</b>	<b>2.866.000</b>	<b>2.911.037</b>	<b>-45.037</b>

#### 515 AFSKRIVNINGER:

		Regnskab 2024 1. kvartal	Regnskab 2024 2. kvartal	Regnskab 2024 3. kvartal	Regnskab 2024 3 kvartaler	Budget 2024 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2023	Budget 2024	Forventet udgift 2024	Forskel
515 010	Afskrivning inventar, haveanlæg og ombygning n	151.237	151.237	151.237	453.711	453.711	456.426	604.948	654.672	-49.724
515 030	Afskrivning EDB-systemer (program incl. netvær	200.548	200.548	200.548	601.643	601.643	450.621	802.190	554.063	248.127
515 040	Kopimaskiner	12.584	12.584	12.584	37.751	37.751	44.880	50.334	30.334	20.000
515 040	Telefonanlæg	-	0	0	0	0	18.000	0	0	0
515 310	Afskrivning EDB (maskinel)	82.427	82.427	82.427	247.280	247.280	285.000	329.707	308.384	21.323
515 311	Back-up fjernlager	-	0	0	0	0	15.000	0	0	0
515 330	ERP system	432.292	432.292	432.292	1.296.875	1.296.875	1.292.529	1.729.166	1.693.878	35.288
515 350	ESDH/hjemmeside/internet/intranet/beboerapp	160.041	160.041	160.041	480.122	480.122	457.170	640.163	640.103	60
0	GDPR	18.750	18.750	18.750	56.250	56.250	56.250	75.000	0	75.000
0	Udlejning uden hænder	15.594	15.594	15.594	46.781	46.781	70.218	62.375	0	62.375
<b>AFSKRIVNINGER I ALT:</b>		<b>1.073.471</b>	<b>1.073.471</b>	<b>1.073.471</b>	<b>3.220.412</b>	<b>3.220.412</b>	<b>3.146.094</b>	<b>4.293.883</b>	<b>3.881.434</b>	<b>412.449</b>

#### 521 REVISION:

		Regnskab 2024 1. kvartal	Regnskab 2024 2. kvartal	Regnskab 2024 3. kvartal	Regnskab 2024 3 kvartaler	Budget 2024 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2023	Budget 2024	Forventet udgift 2024	Forskel
521 000	Revision	131.325	131.325	138.325	400.975	351.563	398.439	468.750	532.300	-63.550

#### 531 TILSKUD TIL AFDELINGERNE

		Regnskab 2024 1. kvartal	Regnskab 2024 2. kvartal	Regnskab 2024 3. kvartal	Regnskab 2024 3 kvartaler	Budget 2024 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2023	Budget 2024	Forventet udgift 2024	Forskel
521 000	Tilskud til afdelingerne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
521 000	Tilskud pr. lejemålsenhed	0	0	0	0	0	0	0	0	0

#### 541 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER

		Regnskab 2024 1. kvartal	Regnskab 2024 2. kvartal	Regnskab 2024 3. kvartal	Regnskab 2024 3 kvartaler	Budget 2024 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2023	Budget 2024	Forventet udgift 2024	Forskel
541 000	Diverse	0	0	975	975	0	20.927	0	975	-975
541 000	Vinduespolering vedr. 2022	0	0	0	0	0	14.590	0	0	0
541 100	Tilskud fra dispositionsfonden	0	0	0	0	0	0	0	0	0

541 100	Afsat for lidt revision 2023	0	20.000	0	20.000	0		0	20.000	-20.000
541 100	Tab på kreditor (konkurs)	0	0	0	0	0		0	0	0
541 200	Fritstilling medarbejdere	0	0	442.526	442.526	0		0	442.526	-442.526
<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER</b>		<b>0</b>	<b>20.000</b>	<b>443.501</b>	<b>463.501</b>	<b>0</b>	<b>35.517</b>	<b>0</b>	<b>463.501</b>	<b>-463.501</b>

#### 601 ADMINISTRATIONS BIDRAG

		Regnskab 2024 1. kvartal	Regnskab 2024 2. kvartal	Regnskab 2024 3. kvartal	Regnskab 2024 3 kvartaler	Budget 2024 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2023	Budget 2024	Forventet udgift 2024	Forskel
601 100	Administration af afdelingerne	8.579.390	8.579.390	8.579.390	25.738.170	25.738.170	24.069.240	34.317.560	33.675.842	641.718
601 132	Grundbidrag	614.250	614.250	614.250	1.842.750	1.842.750	1.720.500	2.457.000	2.427.750	29.250
0	Grundbidrag pr. afdeling	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	0
601 150	Tillægsydelse	265.470	265.470	265.470	796.409	796.409	733.602	1.061.878	1.061.878	0
601 151	Administration varmeregnskab	573.034	573.034	573.034	1.719.101	1.719.101	1.576.425	2.292.134	2.292.134	0
601 300	Administration af aarhusbolig	168.071	168.071	168.071	504.214	504.214	534.633	672.285	630.000	42.285
601 400	Administration af sideaktiviteter	32.500	32.500	32.500	97.500	97.500	97.500	130.000	130.000	0
601 600	Udbytte/dividender	171.621	2.100	2.100	175.821	1.500	2.100	2.000	171.621	-169.621
<b>ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT</b>		<b>10.404.336</b>	<b>10.234.814</b>	<b>10.234.814</b>	<b>30.873.964</b>	<b>30.699.643</b>	<b>28.734.000</b>	<b>40.932.857</b>	<b>40.389.225</b>	<b>543.632</b>

#### 602 LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V.:

		Regnskab 2024 1. kvartal	Regnskab 2024 2. kvartal	Regnskab 2024 3. kvartal	Regnskab 2024 3 kvartaler	Budget 2024 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2023	Budget 2024	Forventet udgift 2024	Forskel
602 300	Huslejegebyrer	177.849	180.412	166.116	524.377	450.000	494.712	600.000	695.000	-95.000
602 400	Opnoteringsgebyrer/ventelistegebyr vedr. aarhus	875.000	875.000	875.000	2.625.000	2.625.000	2.100.000	3.500.000	3.500.000	0
602 600	Råderet	200	500	2.400	3.100	150.000	60.010	200.000	5.000	195.000
602 700	Gebyr debitorer	8.730	9.094	3.600	21.424	26.250	25.500	35.000	30.000	5.000
<b>LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V. I ALT</b>		<b>1.061.779</b>	<b>1.065.006</b>	<b>1.047.116</b>	<b>3.173.901</b>	<b>3.251.250</b>	<b>2.680.222</b>	<b>4.335.000</b>	<b>4.230.000</b>	<b>105.000</b>

#### 605 BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG NYBYGGERI

		Regnskab 2024 1. kvartal	Regnskab 2024 2. kvartal	Regnskab 2024 3. kvartal	Regnskab 2024 3 kvartaler	Budget 2024 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2023	Budget 2024	Forventet udgift 2024	Forskel
	Byggesagshonorar afd. 50 Godsbanen	0	0	0	0	0	200.113	0	0	0
	Byggesagshonorar afd. 100	408.500	408.500	408.500	1.225.500	1.225.500	1.125.000	1.634.000	1.634.000	0
<b>BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG I ALT</b>		<b>408.500</b>	<b>408.500</b>	<b>408.500</b>	<b>1.225.500</b>	<b>1.225.500</b>	<b>1.325.113</b>	<b>1.634.000</b>	<b>1.634.000</b>	<b>0</b>

#### 606 BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG FORBEDR.ARB.

		Regnskab 2024 1. kvartal	Regnskab 2024 2. kvartal	Regnskab 2024 3. kvartal	Regnskab 2024 3 kvartaler	Budget 2024 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2023	Budget 2024	Forventet udgift 2024	Forskel
	Byggesagshonorar afd. 35 Brandmure	170.000	0	0	170.000	0	0	0	170.000	-170.000
	Byggesagshonorar afd. 22 Badeværelsessag	0	0	90.000	90.000	0	0	0	90.000	-90.000

Byggesagshonorar afd. 56	0	0	0	0	0	263.410	0	0	0
Byggesagshonorar afd. 37	125.000	125.000	125.000	375.000	375.000	375.000	500.000	500.000	0
Byggesagshonorar	125.000	125.000	125.000	375.000	375.000	375.000	500.000	240.000	260.000
Indvendig modernisering m.v.	9.412	0	0	9.412	375.000	315.801	500.000	9.412	490.588
<b>BYGGESAGSHONORAR FORBEDRINGSARBEJDER I A</b>	<b>429.412</b>	<b>250.000</b>	<b>340.000</b>	<b>1.019.412</b>	<b>1.125.000</b>	<b>1.329.211</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.009.412</b>	<b>490.588</b>

**OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:**

NETTO ADMINISTRATIONSUDGIFTER	38.787.898	47.298.838	37.160.637	41.082.458	40.130.624	39.029.607	40.130.624	42.045.772	-1.915.148
ADMINISTRATIONS BIDRAG									
ADMINISTRATIONSUDGIFT	4.186	5.105	4.011	4.434	4.331	4.320	4.331	4.538	-207

# RENTEBEREGNING 1/1 TIL 30/09 2024

## HVAD SKAL FORRENTES:

### EGENKAPITALEN:

Konto	Primo	Ultimo	Gennemsnit
801 Boligandele	7.705.155	7.705.155	7.705.155
803 Dispositionsfonden	388.281.591	350.785.992	369.533.791
804 Hensættelser	11.481.834	11.481.834	11.481.834
805 Arbejdskapital	56.021.188	56.021.188	56.021.188
Forventet resultat	0	0	0
<b>Egenkapital ialt</b>	<b>463.489.768</b>	<b>425.994.168</b>	<b>444.741.968</b>
<b>Bundet del:</b>			
702 Inventar	3.535.063	4.449.133	3.992.098
704 EDB	9.757.892	10.509.102	10.133.497
715 Kapitalindsud, sideaktiviteter	429.716	429.716	429.716
716 Indskud samt trækningsret LBF	113.524.120	106.726.150	110.125.135
722001 Fælles grundkonto	30.573.075	30.573.075	30.573.075
Bundet del i alt	157.819.866	152.687.175	155.253.520
I alt boligorganisationen	305.669.902	273.306.993	289.488.447
821.1 Afdelingernes mellemregning	-	-	761.731.846
<b>FORRENTES I ALT</b>	<b>305.669.902</b>	<b>273.306.993</b>	<b>1.051.220.293</b>

## HVOR MEGET RENTE SKAL FORDELES:

	Via driften	Via 401 henlæggelser + HF	
603 Renteindtægter mv.:	26.077.663	19.774.942	45.852.605
532 Renteudgifter:	2.694.454	3.365.228	6.059.681
<b>Til fordeling i alt</b>	<b>23.383.209</b>	<b>16.409.714</b>	<b>39.792.924</b>

## Mellemregninger der bliver forrentet selvstændig og er med under 603/532:

	% i 2024
*Aarhusbolig	2,00%
Råderetssager	2,00%
Byggesager	Mellemregningen 2,00%
Variable hovedforeningslån	0-2%

\* AARHUSbolig skal have den rente boligorganisationen får

## ENDELIG RENTEBEREGNING:

### Rente via driften:

1% på mellemregning er lig	7.617.318	1%	761.731.846	7.617.318
Mellemregning skal i alt have		2,2243872%	761.731.846	16.943.865
Mellemregning af hF		2,22%	289.488.447	6.439.344
<b>Renter i perioden 1/1-30/09 2024</b>				<b>23.383.209</b>

### Rente via 401 henlæggelserne samt driften boligorganisationen:

Rente til afdelingerne via 401 henlæggelser	1,5610158%	11.890.754
Rente til boligorganisationen via driften	1,56%	4.518.960
<b>Rente via 401 henlæggelser samt boligorganisationen</b>		<b>16.409.714</b>

## Opgørelse over fordeling af renten

532 Renteudgifter	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	Regnskab 2024	Budget 2024	Budgetafvigelse
Afdelingernes mellemregning	5.297.720	5.340.389	6.305.757	6.000.000	22.943.865	16.319.039	-6.624.826
Forrentning af arbejdskapital - renteafkast	438.218	533.384	377.552	400.000	1.749.155	1.929.529	180.374
Dispositionsfond - renteafkast	1.693.927	1.988.143	1.408.119	1.500.000	6.590.189	7.000.000	409.811
Forrentning dispositionsfond - kursregulering	764.298	-177.593	2.985.454	0	3.572.159	0	-3.572.159
Forrentning arbejdskapital - kursregulering	197.723	-42.907	791.985	0	946.801	0	-946.801
Faktiske opnået rentesats via driften	0,74%	0,86%	0,63%	0,50%	2,72%		0,72%
Budgetteret rentesats	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	2,00%	
Mellemregning aarhusbolig	26.130	29.085	34.931	35.000	125.147	50.000	-75.147
Mellemregning afd. 96	1.073	-2	-2.471	0	-1.400	20.000	21.400
Bankbeholdningen	0	-60	0	0	-60	300.000	300.060
Rente trækingsret	0	2.103.609	0	0	2.103.609	0	-2.103.609
Kreditorer	487	1.110	17	0	1.614	3.000	1.386
Kurtage	215.893	169.155	115.420	142.500	642.967	800.000	157.033
Diverse renteudgifter	25	52	0	0	77	0	-77
<b>I alt</b>	<b>8.635.493</b>	<b>9.944.365</b>	<b>12.016.765</b>	<b>8.077.500</b>	<b>38.674.123</b>	<b>26.421.568</b>	<b>-12.252.555</b>

603 Renteindtægter:	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	Regnskab 2024	Budget	Budgetafvigelse
Lån til afdelingerne	350.000	541.429	500.000	500.000	1.891.429	1.400.000	491.429
Rente råderet mv.	1.522.483	1.501.107	1.457.629	1.500.000	5.981.219	7.100.000	-1.118.781
Renter obligationer	5.718.457	5.940.172	6.203.994	6.000.000	23.862.623	17.520.000	6.342.623
Kursregulering boligorganisationens andel	962.021	-220.500	3.777.439	0	4.518.960	0	4.518.960
Beregnet rente administrationsbygning	75.500	75.500	75.500	75.500	302.000	302.000	0
Bank	4.639	3.047	2.202	2.000	11.889	100.000	-88.111
Rente trækingsret	0	2.103.609	0	0	2.103.609	0	2.103.609
Rabatter og bonus	0	0	0	0	0	0	0
Diverse renteindtægter	2.393	0	0	0	2.393	0	2.393
<b>I alt</b>	<b>8.635.493</b>	<b>9.944.365</b>	<b>12.016.765</b>	<b>8.077.500</b>	<b>38.674.123</b>	<b>26.422.000</b>	<b>12.252.123</b>

### Kursregulering der bogføres via 401 henlæggelser samt boligorganisationen:

Faktiske opnået rentesats via henlæggelser					1,56%	0,00	
Realiserede/urealiserede kurstab	4.114.571	2.706.500	-3.455.844	0	3.365.228	0	3.365.228
Realiserede/urealiserede kursgevinster	3.352.345	-915.736	17.338.333	0	19.774.942	0	19.774.942
<b>Kursregulering i alt</b>	<b>-762.226</b>	<b>-3.622.236</b>	<b>20.794.177</b>	<b>0</b>	<b>16.409.714</b>	<b>0</b>	<b>16.409.714</b>

## Opgørelse over egenkapital

<b>801 Boligorganisationsandele</b>	<b>1. kvartal</b>	<b>2. kvartal</b>	<b>3. kvartal</b>	<b>4. kvartal</b>
Primo	7.705.155	7.705.155	7.705.155	7.705.155
Udmeldelser	0	0	0	0
Boligorganisationsandele ultimo perioden	7.705.155	7.705.155	7.705.155	7.705.155
<b>803 Dispositionsfonden</b>	<b>1. kvartal</b>	<b>2. kvartal</b>	<b>3. kvartal</b>	<b>4. kvartal</b>
Dispositionsfond primo perioden	388.281.591	391.294.857	397.055.759	404.439.847
Afviklede prioriteter	4.300.000	4.300.000	4.300.000	4.300.000
Tilskud	-3.744.959	-349.648	-1.309.486	
Rente	2.458.225	1.810.550	4.393.574	3.400.000
Forventet træk 31/12 24				-87.134.566
Dispositionsfond ultimo perioden	391.294.857	397.055.759	404.439.847	325.005.281
Pr. lejermåsenhed	42.234	42.855	43.652	35.079
Bunden del kr.				290.876.291
Frie midler				34.128.990
Lovgivningens minimums krav i kr.				61.167.530
Underskud likvide midler				-27.038.540
Pr. lejermåsenhed minus bunden del				3.684
Lovgivningens minimums krav				6.602
<b>804 Opskrivningshenlæggelser</b>	<b>1. kvartal</b>	<b>2. kvartal</b>	<b>3. kvartal</b>	<b>4. kvartal</b>
Opskrivningsshenl. adm. Ejendom primo	10.775.047	10.951.797	11.128.547	11.305.297
Åretsopskrivning	176.750	176.750	176.750	
Opskrivningsshenlæggelser ultimo perioden	10.951.797	11.128.547	11.305.297	11.305.297
<b>805 Fri egenkapital</b>	<b>1. kvartal</b>	<b>2. kvartal</b>	<b>3. kvartal</b>	<b>4. kvartal</b>
Fri egenkapital primo perioden	53.890.732	54.228.816	52.428.572	52.724.468
Overskud/underskud	338.084	-1.800.244	295.895	
Overførsel af boligorganisationsandele				7.705.155
Fri egenkapital ultimo perioden	54.228.816	52.428.572	52.724.468	60.429.623
Pr. lejermåsenhed	5.853	5.659	5.691	6.522
Bunden del kr.				23.582.445
Frie midler				36.847.177
Pr. lejermåsenhed minus bunden del				4.078
Lovgivningens minimums krav				3.613
<b>Egenkapital primo perioden</b>	<b>460.652.525</b>	<b>464.180.625</b>	<b>468.318.033</b>	<b>476.174.766</b>
<b>Egenkapital ultimo perioden</b>	<b>464.180.625</b>	<b>468.318.033</b>	<b>476.174.766</b>	<b>404.445.355</b>
<b>Periodens stigning/fald</b>	<b>3.528.100</b>	<b>4.137.408</b>	<b>7.856.733</b>	<b>-71.729.411</b>



## Ajourføring budget 2025

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 6. marts 2024, at der ved indgangen til et nyt budgetår skulle ske en ajourføring af det kommende års budget set i lyset af de ca. 7 måneder, der er gået siden budgetterings tidspunktet.

For budget 2025's vedkommende er der kun tale om mindre justeringer, primært på IT-udgifter, som trods et forventet underskud på ca. ½ mio. kr. ikke giver anledning til justeringer på nuværende tidspunkt.

	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Opdateret budget 2025	Forskel til budget
<b>Ordinære udgifter</b>						
Bestyrelsesvederlag mv.						
1. Afdelinger i drift	483.663	482.939	515.721	525.950	525.950	0
2. Nybyggeri	0	0	0	0	0	0
Mødeudgifter, kontingenter m.v.	2.196.571	2.354.421	2.858.793	2.162.000	2.162.000	0
	0					
Personaleudgifter	29.414.017	28.169.843	30.144.762	32.235.805	32.207.207	28.598
Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	7.340.639	6.870.933	7.256.000	7.872.675	8.413.934	-541.259
Kontorlokaleudg. (inkl. afskrivn. adm.ejendom)	2.273.556	2.241.000	2.866.000	3.576.622	3.576.622	0
Afskrivninger, driftsmidler	3.480.453	4.194.791	4.293.883	4.223.326	4.223.326	0
Revision	510.000	531.250	468.750	540.600	533.000	7.600
<b>Bruttoadministrations udgifter</b>	<b>45.698.899</b>	<b>44.845.177</b>	<b>48.403.909</b>	<b>51.136.978</b>	<b>51.642.039</b>	<b>-505.061</b>
Tilskud til afdelinger	0	0	0	0	0	0
Renteudgifter (inkl. kurstab)	60.266.727	16.090.000	26.421.568	26.923.517	26.923.517	0
Henlæggelse til afdelingernes bidrag til dispositionsfond	73.400.278	74.000.000	74.000.000	74.000.000	74.000.000	0
<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>179.365.904</b>	<b>134.935.177</b>	<b>148.825.477</b>	<b>152.060.495</b>	<b>152.565.556</b>	<b>-505.061</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>	<b>13.527.533</b>	<b>4.022</b>	<b>0</b>	<b>3.754</b>	<b>0</b>	<b>3.754</b>
<b>Udgifter ialt</b>	<b>192.893.437</b>	<b>134.939.199</b>	<b>148.825.477</b>	<b>152.064.249</b>	<b>152.565.556</b>	<b>-501.307</b>

	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Opdateret budget 2025	Forskel til budget
Overskudsfordeling						
1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	2.144.012	0	0	0	-501.307	501.307
<b>Udgifter og evt. overskud ialt</b>	195.037.450	134.939.199	148.825.477	152.064.250	152.064.250	0
<b>Ordinære indtægter</b>						
Administrationsbidrag						
1. Egne afdelinger i drift	37.490.905	37.466.355	40.128.572	43.822.179	43.822.179	0
2. Eksterne	674.630	842.844	804.285	673.554	673.554	0
Lovmæssige gebyrer m.v.	3.213.639	3.540.000	4.335.000	4.645.000	4.645.000	0
Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster)	63.253.217	16.090.000	26.422.000	26.923.517	26.923.517	0
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	73.400.278	74.000.000	74.000.000	74.000.000	74.000.000	0
Byggesagshonorar, nybyggeri	1.700.113	1.500.000	1.634.000	500.000	500.000	0
Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	0	0	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder	1.768.801	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	0
Diverse indtægter	16.160	0	0	0	0	0
<b>Samlede ordinære indtægter</b>	181.517.743	134.939.199	148.823.857	152.064.250	152.064.250	0
<b>Ekstraordinære indtægter</b>	13.519.707	0	1.620	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	195.037.450	134.939.199	148.825.477	152.064.250	152.064.250	0
Årets underskud overført til konto 805		0	0	0		
<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	195.037.450	134.939.199	148.825.477	152.064.250	152.064.250	0

	9.031	9.035	9.265	9.262	9.262	0
<b>Antal lejemaalenheder</b>						
Oversigt over administrationsomkostninger:						
Bruttoadministrationsud gifter (konto 530)	45.698.899	44.845.177	48.403.909	51.136.978	51.642.039	-505.061
Honorar ved ekstern driftadm. (konto 601.2)	-674.630	-842.844	-802.285	-673.554	-673.554	0
Lovmæssige gebyrer (konto 602)	-3.213.639	-3.540.000	-4.335.000	-4.645.000	-4.645.000	0
Byggesagshonorar (konto 605/606)	-3.468.914	-3.000.000	-3.134.000	-2.000.000	-2.000.000	0
Nettoadministrationsudg ift vedr. egne afd. i drift	38.341.716	37.462.333	40.132.624	43.818.424	44.323.485	-505.061
Grundbidrag kr. 39.000 pr. afdeling fra 2024	-2.294.000	-2.294.000	-2.457.000	-2.457.000	-2.457.000	0
Særydelser	-3.104.915	-3.080.035	-3.354.012	-3.548.433	-3.548.433	0
Administrationsbidrag - grundbidrag/særydelser	32.942.800	32.088.298	34.321.612	37.812.992	38.318.053	-505.061

	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Opdateret budget 2025	Forskel til budget
	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.
Nettoadministration pr. lejemål	4.246	4.146	4.332	4.731	4.786	-55
Stigning i procent		4,64%	4,47%	9,22%		
Administrationsbidrag - grundbidrag m.m.	3.648	3.552	3.704	4.083		
Stigning i procent		7,30%	4,30%	10,21%		

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager det ajourførte budget 2025 til efterretning.



29. oktober 2024  
MOH  
Versionsnummer 9

## Ferieboligudlejning

Bestyrelsen besluttede i november 2023, at man kunne ansøge om at få lov til at leje sin AAB-bolig ud på Airbnb og lignende. Det skete ud fra en betragtning om, at det kan man med andre boligformer, og at der allerede var hundredvis af AAB-boliger, der hvert år blev lejet ud på Airbnb uden at vi i praksis kunne gøre noget ved det.

Kravene er kort fortalt:

- at man skal have ansøgt om at blive godkendt til ferieboligudlejning (og dermed accepteret kravene)
- at man maksimalt udlejer 30 dage om året
- at man kun opkræver den forholdsmæssige, faktiske husleje

Se mere på [Ferieudlejning af boligen \(aabnet.dk\)](https://aabnet.dk).

Uden godkendelse er der tale om ulovlig fremleje. Der er pt. syv beboere fordelt på fem afdelinger, der er godkendt.

Der er med jævne mellemrum klager over og sker opsigelser på baggrund af ferieboligudlejning. Der har dog ikke været nogen klager over beboere godkendt til ferieboligudlejning.

Der er ingen binding på bestyrelsens beslutning, så organisationsbestyrelsen kan principielt omgøre eller ændre beslutningen når som helst.

## Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter sin politik for ferieboligudlejning.



29. oktober 2024  
MOH  
Versionsnummer 35

## Repræsentantskabsmøde den 7. november 2024

Repræsentantskabsmødet den 7. november afvikles på Centralværkstedet.

### Afvikling

Leif Poulsen (fra BL's dirigentkorps) har desværre måttet melde forfald, men det er lykkedes at få Toke Arndal fra korpset i stedet. Han kan imidlertid først komme 17.30, så formand og direktør gennemfører formøde med ham inden mødet som erstatning for bestyrelsesmødet om eftermiddagen.

Der er indtjekning fra kl. 18.00, spising fra kl. 18.30, og mødet går i gang kl. 19.00.

### Dagsorden

Dagsordenen består af følgende punkter

1.Valg af dirigent	MHJ byder velkommen og forestår valg af dirigent Dirigent forestår valg af referent (Katrine Just) og nedsættelse af stemmeudvalg.
2.Godkendelse af repræsentantskabsprotokol	Overflødigt punkt – skal også fjernes fra vedtægternes § 7.
3.Orientering ved formanden	MHJ fremlægger skriftlig orientering
4.Behandling af eventuelt indkomne forslag	Valg af ansvarlige for de enkelte forslag, jf. nedenfor
5.Valg af kredsdelegerede	Dirigenten forestår valget
6.Eventuelt	

Der skal nedsættes et stemmeudvalg under pkt. 1, og følgende indstilles:

- Mette Kjærsgaard - afdeling 08 Marselisgården
- Bente Heiberg - afdeling 12 Riisvangen II
- Michael Kristensen - afdeling 23 Kridthøjparken
- Søren Dahl - afdeling 37 Herredsvang
- Jens Køster - afdeling 64 Ved skoven
- Tina Jensen, administrationen

- Julia Beck Søndergaard, administrationen

## Forslag

Der er indkommet ni forslag til repræsentantskabsmødet:

### Forslag 1

*Det skal ikke være tilladt at udleje sin bolig gennem Airbnb eller tilsvarende firmaer. Alternativt skal den enkelte afdeling via afdelingsmødet selv bestemme, om de ønsker denne form for udlejning.*

#### *Motivation for forslag*

*Vi finder det uhensigtsmæssigt, at vores lejligheder, som er dårligt isoleret, og hvor næsten alt kan høres, kan blive udlejet til fremmede. Vi kan ikke forvente samme hensyntagen fra folk, der bor der en enkelt dag eller i få dage.*

Bestyrelsen bør her forholde sig til den politiske diskussion med baggrund i sin beslutning fra november 2023 om, at man kunne ansøge om at få lov til at leje sin AAB-bolig ud på Airbnb og lignende. Det skete ud fra en betragtning om, at det kan man med andre boligformer, og at der allerede var hundredvis af AAB-boliger, der hvert år blev lejet ud på Airbnb uden at vi i praksis kunne gøre noget ved det.

Kravene er kort fortalt:

- at man skal have ansøgt om at blive godkendt til ferieboligudlejning (og dermed accepteret kravene)
- at man maksimalt udlejer 30 dage om året
- at man kun opkræver den forholdsmæssige, faktiske husleje

Se mere på [Ferieudlejning af boligen \(aabnet.dk\)](https://aabnet.dk).

Uden godkendelse er der tale om ulovlig fremleje. Der er pt. ti beboere fordelt på fem afdelinger, der er godkendt.

Der er ingen binding på beslutningen, så bestyrelsen kan principielt omgøre eller ændre beslutningen når som helst.

### Forslag 2

*Renovering af boligen indvendigt bør ske med samme omhu, som kendetegner den udvendige bolig. Her tænkes på, at de nye materialer, der anvendes ved udskiftning eller modernisering, harmonerer med boligens oprindelige standard.*

#### *Motivation for forslag*

*At bo i en ejendom, der er benævnt bevaringsværdigt, sætter visse standarder for den udvendige vedligeholdelse, men ikke for den indvendige.*

*Vores vurdering er, at det ofte ved renoveringer er prisen, der har afgjort indretning og materialevalg, og selv om det i første omgang måske er det billigste, er det ikke sikkert, at det er på længere sigt.*

Det er søgt afklaret hos forslagsstiller, hvorvidt der tænkes på renoveringer (godkendt af afdelingsmøder) eller beslutninger om materialevalg truffet løbende i driften.

I begge tilfælde vil der dog være tale om beslutninger, der rettelig hører hjemme på det enkelte afdelingsmøde.

Overordnede holdning om valg af kvalitet og langtidsholdbare materialer kunne dog indgå som en overordnet rettesnor i bestyrelsens renoveringspolitik.

### Forslag 3

*Jeg forslår at lukke den nye kollektivråderet 40/60 ordningen da der er alt for få muligheder og alt for mange begrænsninger i den nuværende ordning.*

*Ordningen følger ikke med nutidens køkkener og udvalget er alt for begrænset for beboeren.*

*Nutidens køkkener har så mange forskellige løsninger og muligheder. Men alle disse muligheder er vi stort set afskåret fra med den ensrettede løsning som AAB her har lavet.*

*Og nu er jo beboeren der skal leve sammen med det nye køkken og ikke AAB.*

*Udvalget i HTH og Kreum er ALT for småt og følger ikke nutidens køkkener.*

*I den nuværende aftale med HTH og Kreum er alt stort set valgt på forhånd.*

*Farver: Der kan kun vælges i mellem 2 farver (Hvid og Lysegrå)*

*Greb: Der kan kun vælges imellem 3 køkken greb*

*Køkkenbordplader: der kan kun vælges laminat bordplader og kun 4 farver*

*Blandingsbatteri er valgt på forhånd.*

*Det er ikke mulighed for at lave en del udskiftning af køkkenet.*

*Beboeren skal optage et dyrt lån igennem AAB for at kan betale beboerdelen på de 60 %*

*Som vores direktør Morten Homann ordret sagde til os i bestyrelsen da vi var nede og få præsenteret den nye 40/60 ordning "der er få ting i ikke kan vælge" som f. eks. Sårbare køkkener og det meget omtalte røde ferrari køkken. Så enten havde vores direktør ikke noget begreb om hvad den nye 40/60 ordning indeholder ellers også var det direkte løgn det han sagde til os på mødet, måske var det bare for at få os til at stemme ordningen ind i vores afdeling. Heldigvis var der da nogen i AAB som var så flinke at fortælle os i 11 time inden vores afdelingsmøde hvad ordningen i virkeligheden indeholder. Så vi kunne nå at få forslaget fjernet inden afdelingsmødet.*

*Og hvorfor har vi ikke fået udleveret det skriftlige materiale fra HTH og Kreum der beskriver ordningen og hvad der var af muligheder. Inden der skulle tages stilling til om man ønsker ordningen stemt ind i vores afdelinger. Det skriftlige materiale fik vi først præsenteret til det åbent hus arrangement ved HTH og Kreum som kun nogle afdelinger deltog. Det materiale skulle være udleveret helt fra starten.*

*Lad nu alle os beboer i AAB selv indrette vores køkkener. Som vi før kunne med den gamle ordning. Bare fordi afdelingen skal betale 40 % af udgiften betyder det jo ikke, at vi ikke gerne selv vil indrette vores køkkener i "vores" hjem.*

*Derfor forslår jeg at den nye kollektiv råderet 40/60 ordningen lukkes og der udarbejdes en ny ordning.*

Det er søgt afklaret hos forslagsstiller, om det er den samlede ordning, eller alene den konkrete, udbudte aftale om indkøb af køkkenelementer, der ønskes drøftet.

Det skal bemærkes, at kompetencen til at beslutte kollektiv råderet (almenboliglovens § 37 b) ligger hos afdelingsmødet og hos organisationsbestyrelsen i enighed og altså ikke hos repræsentantskabet. Den konkrete udmøntning i køkkenudbuddet er efter driftsbekendtgørelsens § 12 organisationsbestyrelsens ansvar.

Der er i øvrigt allerede forud for forslaget på baggrund af indmeldinger fra afdelingsbestyrelser og medarbejdere indledt dialog med de to køkkenleverandører om at udvide produktsortimentet.

Selv om der ikke kan træffes beslutning om nogen af punkterne, kan der selvfølgelig godt gennemføres en debat herom på mødet.

#### Forslag 4

*Der nedsættes en arbejdsgruppe for at udarbejde en ny model for kollektiv råderet 40/60 ordningen*

*Arbejdsgruppen skal bestå af medlemmer fra afdelingsbestyrelserne i de forskellige typer af boliger vi har i AAB*

*Samt nogle medarbejdere fra AAB/servicecenteret.*

Se bemærkningerne ovenfor. Det er væsentligt at afklare, om der er tale om at finde en helt ny model for kollektiv råderet, eller om der er tale om et ønske om nogle nye specifikationer til et kommende udbud af køkkenelementer m.m.

#### Forslag 5

*Alle afdelinger i AAB skal have en konto til indkøb og vedligehold af sikkerhedsudstyr som Falck-kasser, hjertestartere, beredskabsudstyr osv.*

*Motivation for forslag*

*Det skal ikke være til diskussion, om man skal have en hjertestarter eller kunne købe ind til beredskab i tilfælde af krigslignende tilstande.*

Forslaget er en afdelingsmødekompetence. Rigtig mange afdelinger har allerede Falck-abonnementer og hjertestartere. Man skal bare nævne det ifbm. budgetlægningen.

#### Forslag 6

*Begrebet telefonpenge skal udvides til også at gælde tilgængelighed af offentlig mailadresse på hjemmeside.*

*Motivation for forslag*

*Jeg synes, det er meget utidssvarende, at man baserer tilgængeligheden til medlemmer af afdelingsbestyrelsen på, om ens telefonnummer er offentligt.*

*Vi er alle frivillige, og med livsomsindtagelse udenfor dette hverv, der kan gøre det sårbart at have sit telefonnummer tilgængeligt, af både erhvervsmæssige og familiære grunde.*

*Jeg mener dog ikke i 2024, at det gør, at man er mindre tilgængelige, da mails og øvrige kommunikationsveje tillader en lige så hurtig og tæt kontakt med beboere.*

*Og kompensationen kunne således lige så godt udbetales for at have en stabil og hurtig internetforbindelse og af den vej være tilgængelig for hurtig kommunikation.*

*Aktuelt synes jeg, det er en skævvordfordeling af afdelingsbestyrelsesmedlemmer, at det skal baseres kun på telefonnummer som kommunikationsvej og er for mig en reminiscens fra en svunden tid, som ønskes opdateret.*

Ordningen er besluttet i organisationsbestyrelsen og kan omgøres igen af bestyrelsen. Der er intet lovmæssigt til hinder herfor. Det er dog efter almenboliglovens § 14b en organisationsbestyrelseskompetence, hvordan telefongodtgørelse skal administreres, så der kan ikke træffes beslutning på repræsentantskabsmødet herom.

## Forslag 7

*AAB må og bør lave investeringer i våbenproduktion, dog kun i NATO-lande eller NATO-allierede, dvs. japanske former, Sydkorea, Australien og New Zealand.*

*Motivation for forslag*

*Danmark alene skal investere 190 milliarder i våben de næste 10 år, og Tyskland skal investere 100 milliarder euro.*

Det fremgår af driftsbekendtgørelsens § 49, at boligorganisationens og afdelingernes midler skal investeres med størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning. Det fremgår også, at det er organisationsbestyrelsen, der udarbejder strategien, hvilket bestyrelsen gjorde på sit møde den 9. april 2024. Repræsentantskabet kan således ikke træffe beslutning om forslaget, men kan selvfølgelig diskutere emnet.

Der er intet i strategien, der hindrer investering i våbenproduktion, dog må der ikke investeres i kontroversielle våbentyper som klyngebomber og biologiske våben. Da investeringsstrategien skal realisere målene i bekendtgørelsens § 49, kan det dog ikke lade sig gøre at lave en positivliste over ting, der *skal* investeres i – kun en negativliste over områder, der *ikke* må investeres i. Her har organisationsbestyrelsen udpeget kontroversielle våben, tobak, alkohol, voksenunderholdning, kommerciel spillevirksomhed og fossile brændstoffer (termisk kul, olie fra tjæresand og elproduktion fra tørv) til AAB's negativliste.

## Forslag 8

*AAB må og bør lave investeringer i atomkraft og udvikling af atomenergi.*

*Motivation for forslag*

*Det er CO<sub>2</sub>-neutralt og vigtigt for fremtiden.*

Det fremgår af driftsbekendtgørelsens § 49, at boligorganisationens og afdelingernes midler skal investeres med størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning. Det fremgår også, at det er organisationsbestyrelsen, der udarbejder strategien, hvilket bestyrelsen gjorde på sit møde den 9. april 2024. Repræsentantskabet kan således ikke træffe beslutning om forslaget, men kan selvfølgelig diskutere emnet.

Der er intet i strategien, der hindrer investering i atomkraft. Da investeringsstrategien skal realisere målene i bekendtgørelsens § 49, kan det dog ikke lade sig gøre at lave en positivliste over ting, der *skal* investeres i – kun en negativliste over områder, der *ikke* må investeres i. Her har organisationsbestyrelsen udpeget kontroversielle våben, tobak, alkohol, voksenunderholdning, kommerciel spillevirksomhed og fossile brændstoffer (termisk kul, olie fra tjæresand og elproduktion fra tørv) til AAB's negativliste.

## Forslag 9

*Når hovedkontor bliver renoveret, skal der sættes solceller op samt evt. lagringskapacitet til en dags produktion af el, vandopsamling af regnvand til brug af toiletterne.*

*Motivation for forslag*

*At spare ressourcer.*

Forslaget indeholder reelt to dele: Et forslag om at etablere solceller og ét om at kunne lagre el og vand til et døgn forbrug (vel snarere end produktion).

Når der skal renoveres tag på administrationsejendommen Langelandsgade 50, vil det naturligt indgå i forberedelsen at vurdere, om ikke der med fordel kan opsættes solceller. Dette vil under alle omstændigheder ske. Det er dog kun, hvis det vil være en samlet fordel, hvor anlægget kan producere nok strøm til at besparelsen kan retfærdiggøre investeringen, at solcellerne vil blive etableret.

Det kan i samme forbindelse overvejes, om der skal etableres batterikapacitet og regnvandsopsamling. Igen skal det her vurderes, om investeringen står mål med gevinsten. Det skal altså kunne sandsynliggøres, at der vil kunne spares mere, end vi vil skulle investere af boligorganisationens midler.

Hensynet til at kunne opretholde administrationens funktion i et døgn er prisværdigt, men det skal igen vurderes, om det mål er vigtigt nok til at retfærdiggøre investeringen – og det er jo trods alt kun ét døgn, der er tale om. Og vel er administrationen vigtig, men sjældent helt uundværlig en dag eller to.

## Valg

På mødet skal der foretages valg af 25 kredsdelegerede for AAB, idet organisationsbestyrelsens medlemmer er forhåndsudpeget ud af de 32, organisationens lejemål udløser.

Der er i forbindelse med indkaldelsen udsendt en beskrivelse af opbygning af BL og indholdet af hvervet som kredsdelegeret.

På nuværende tidspunkt har tre meldt sig som kandidat.

## Indstilling

Det indstilles:

- at køreplanen for repræsentantskabsmødet godkendes
- at bestyrelsen træffer beslutning om håndtering af de indkomne forslag, herunder at bestyrelsen træffer beslutning om offentliggørelse af kommentarerne fra AAB til de indkomne forslag forud for mødet



29. oktober 2024  
MOH  
Versionsnummer 19

## Renoveringspolitik

Som besluttet på bestyrelsens møde i august 2024, skal der udarbejdes en renoveringspolitik for AAB. Politikken skal naturligvis tage sit udgangspunkt, at den enkelte renoveringssag godkendes på den enkelte afdelings afdelingsmøde på baggrund af et oplæg fra AAB udarbejdet i fællesskab med afdelingsbestyrelsen. Der vil derfor kun i overordnede henseender kunne laves bindende politiske mål for renoveringerne, men politikken vil kunne beskrive dels organisationsbestyrelsens holdninger, dels forhold der så vidt muligt skal belyses i udarbejdelsen af det enkelte projekt.

Bestyrelsen besluttede, at der på novembermødet skulle gennemføres en indledende drøftelse, og at administrationen på den baggrund skulle lave et endeligt oplæg til godkendelse i december. Henset til chefskiftet i Projektafdelingen og muligheden for at inddrage medarbejdernes kompetencer kunne det dog være en fordel at afvente endelig godkendelse til bestyrelsesmødet i januar.

Indholdet i en renoveringspolitik kunne samles under en række overskrifter:

### Kvalitet

- Der bruges så vidt muligt materialer og produkter af høj kvalitet og med lang levetid
- Der bruges materialer med den lavest mulige miljøpåvirkning og den mindst mulige CO<sub>2</sub>-belastning

### Bæredygtighed

- Det skal sikres, at projektet belaster miljø og ressourcer så lidt som muligt. Det skal bl.a. ske ved inden for de enkelte brancher at overholde lovmæssige krav, fagspecifikke certificeringer m.m.
- Ved renovering af tag, undersøges muligheden for etablering af solceller til fællesforbrug og gerne også lejemaalforbrug af elektricitet
- Det skal undersøges, om der med fordel kan ske anvendelse af genbrugte byggematerialer i projektet
- Det skal sikres, at byggematerialer og byggeaffald så vidt muligt genbruges med den højest mulige genbrugsværdi
- Det skal sikres, at byggepladsen indrettes med det lavest mulige miljø- og CO<sub>2</sub>-aftryk

### Socialt ansvar

- Det skal sikres i kontraktmaterialet, at leverandører og disses underleverandører varetager ordnede arbejdsforhold, bl.a. ved, krav om:

- sikring af løn- og arbejdsforhold gennem tiltrædelse og efterlevelse af overenskomster
- efterlevelse af ILO-konventioner, regler om bekæmpelse af svig og sort arbejde m.m.
- aktivt ansvar for etablering af uddannelsespladser

### Inddragelse

- Afdelingsbestyrelsen (eller dens byggeudvalg) inddrages i udarbejdelsen af beslutningsgrundlaget efter principperne i folderen *Vejledning for byggeudvalg*
- Ved alle større projekter udarbejdes et egentligt beslutningsgrundlag til afdelingsmødet, der så vidt muligt skitserer det færdige projekt og herudover beskriver:
  - Projektets omfang, omfattede bygningsdele, æstetiske og funktionelle hovedkrav osv.
  - Økonomiske konsekvenser i form af huslejestigninger og brug af henlæggelser, samt evt. forøgede eller reducerede driftsomkostninger efter ibrugtagning
  - Forventet tidsplan, herunder forventet varighed af arbejde i den enkelte bolig eller i den enkelte del af afdelingen (opgang, blok osv.)
  - Forventede gener under byggeriet
  - Løbende beboerkommunikation i projektet
  - Evt. ramme for genhusning

### Økonomi

- Ved projekter, der indebærer opsætning af stillads ved større indfaldsveje, undersøges det, om der kan indgås aftale om reklame på stilladserne efter beslutning i afdelingen og efter organisationsbestyrelsens principper
- Der estimeres driftsomkostninger ved det færdige projekt som en del af beslutningsgrundlaget

### Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter indholdet af renoveringspolitikken og træffer endelig beslutning på sit møde i januar 2025 på baggrund af et revideret oplæg fra administrationen.



29. oktober 2024  
MOH  
Versionsnummer 5

## Resultater af beboerundersøgelse

Fra den 8. til den 19. oktober gennemførtes AAB's årlige spørgeskemaundersøgelse. I alt 754 beboere modtog et link til et spørgeskema, og i alt 175 repræsenterende 49 afdelinger svarede på skemaet, svarende til 23 pct. Set som en kundeundersøgelse er det en ret pæn svarandel, selv om den ligger et stykke under svarprocenten fra 2023, hvor undersøgelsen blev gennemført for første gang. Her var svarandelen hele 41 pct., hvilket var bemærkelsesværdigt højt.

Der kan identificeres to hovedårsager til den lavere svarprocent:

- Undersøgelsen blev gennemført hen over uge 42, hvor mange holder efterårsferie. Dette bør undgås til næste år. Dog svarede mere end 80 pct. i løbet af de første to dage, så effekten må ikke overvurderes.
- AAB har opsagt sit abonnement på SurveyXact, der er et meget avanceret og dyrt system til spørgeskemaer, til fordel fra Microsoft Forms, der er en del af AAB's eksisterende Microsoft-løsning. Der er få ulemper (og en del fordele) ved skiftet, men blandt de væsentligste ulemper, at systemet ikke automatisk kan rykke svarpersonerne i en anonym undersøgelse. Dette har formodentlig en væsentlig betydning, men står dog ikke mål med omkostningerne og de øvrige udfordringer med SurveyXact.

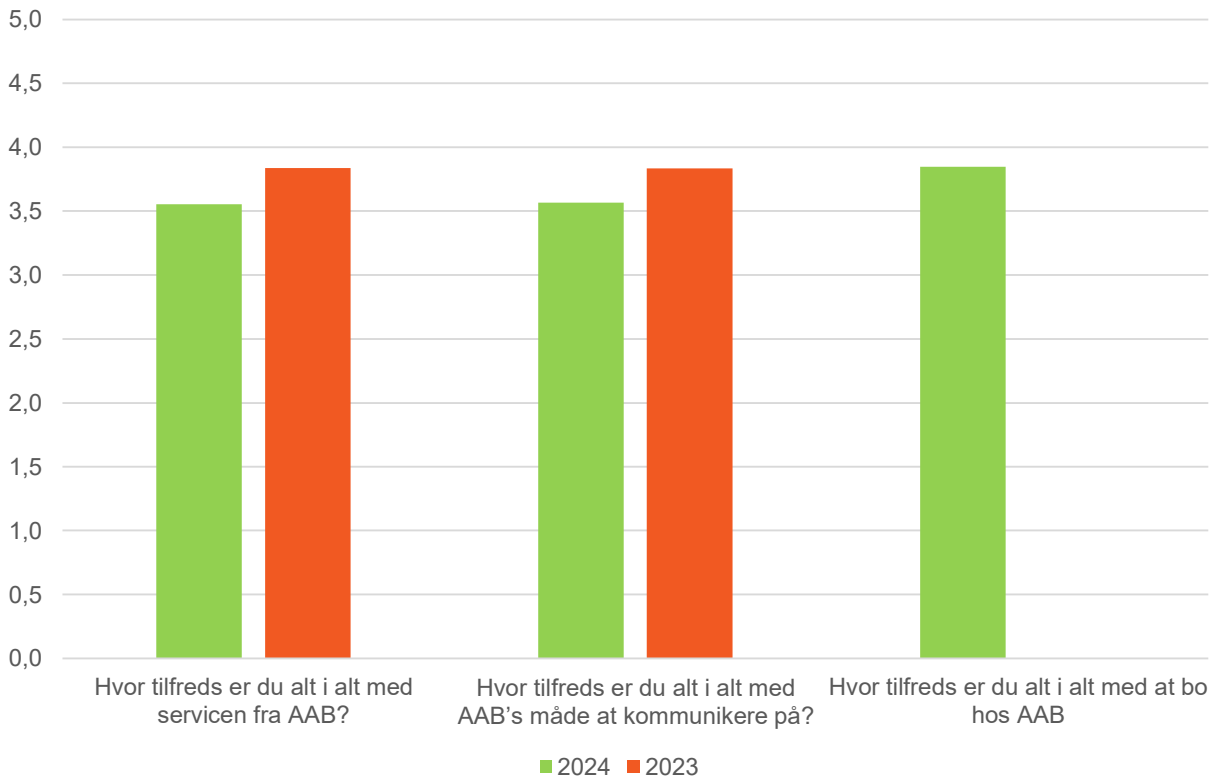
Spørgsmålene i undersøgelsen faldt i fire dele:

1. Tilfredshed med service – i alt væsentligt de samme spørgsmål som i 2023, dog med den væsentlige forskel, at samlet tilfredshed denne gang målt i stjerner mod sidste år ved angivelse af tilfredshed med ord, hvilket øjensynligt har ført til en lavere vurdering. Der skulle med andre ord mere til at give fire stjerner end til at krydse af i *Tilfreds*.
2. Tilfredshed med kommunikation – i alt væsentligt de samme spørgsmål som i 2023, men med den væsentlige forskel som ovenfor.
3. Kortlægning af transportvaner som en udløber af strategi 2024-27
4. Kortlægning af oplevelsen af fællesskab og tryghed som en udløber af strategi 2024-27

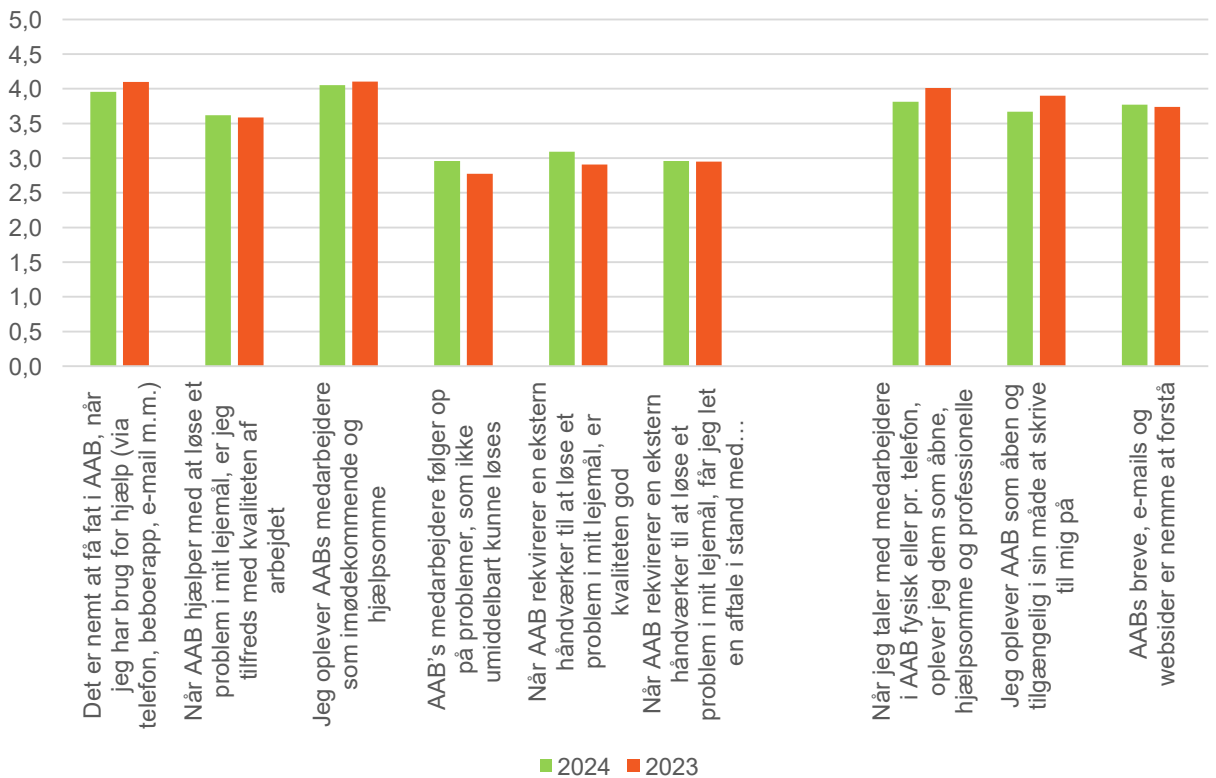
Resultaterne behandles her primært for de første to kategorier, mens spørgsmålene vedr. strategi behandles mere indgående i notatet om status på strategiudmøntningen.

## Tilfredshed med service og kommunikation

Den samlede tilfredshed ligger som nævnt ovenfor en anelse under niveauet for 2023, men da svarmulighederne ikke er helt identiske, skal sammenligningen tages med et gran salt. Det må således forventes, at vi i 2025-undersøgelsen kan få et mere validt fingerpeg om udviklingen i den overordnede tilfredshed med service, men kommunikation og med samlet set at bo hos AAB:



Undersøgelsens resultater skal generelt læses således, at et svar på 3,0 svarer til, at der er lige mange tilfredse og utilfredse besvarelser. Flere detaljer fremkommer, når man sammenligner de enkelte underspørgsmål under de to kategorier om service og kommunikation:



Generelt ligger besvarelserne stabilt i forhold til 2023, og det vil da også være overraskende, hvis det i det mellemliggende år var lykkedes at skabe forandringer, der allerede havde givet

store, mærkbare forskelle hos den enkelte beboer. Der er dog to forhold, hvor der kan ses en lille, men dog signifikant ændring:

For det første ses det, at der er en lille forbedring på dels opfølgningen på problemer, der ikke kunne løses i første omgang, dels kvaliteten af arbejdet fra eksterne håndværkere. Det var netop to af fokusområderne fra 2023-undersøgelsen og noget af det, den nye organisering skulle adressere, og de spinkle resultater giver således en lille forhåbning om, at der er en positiv udvikling i gang her, om end fra et niveau, der ligger kun lige omkring nulpunktet, og som således bør kunne forbedres over de kommende år.

Generelt ses det dog, at det fortsat er opfølgning og eksterne håndværkere, der stadig er de svageste punkter i forhold til den ydede service.

For det andet ses det, at selv om tilfredsheden med kommunikationen i både 2023 og 2024 ligger over tilfredsheden med service, er der en vigende tendens som peger på, at arbejdet med kommunikationsstrategien og særligt den del, der henvender sig mod beboere, på ingen måde er tilendebragt. Man kan også formode, at de større omlægninger, der har været i årets løb både har presset medarbejdere og har forvirret beboere. Under alle omstændigheder bør kommunikationen være et af de vigtigste fokusområder i det kommende år.

Det er dog i det samlede billede glædeligt, at kun en meget lille del af AAB's beboere oplever AAB og vores medarbejdere som andet end åbne, hjælpsomme og professionelle.

## Transportvaner

Som en udløber af strategien valgte bestyrelsen, at der skulle måles på udviklingen i beboernes transportvaner med en årlig undersøgelse. Dette er kortlagt ved at spørge til hyppigheden af den enkelte beboers brug af en række transportmidler til og fra afdelingen:

- Bil (benzin/diesel)
- Bil (el/hybrid)
- Bus/tog/letbane
- Cykel
- Delebils- eller samkørselsordning
- Elcykel
- Gang
- Knallert/scooter
- Motorcykel
- Taxa

På baggrund heraf opstilles et indeks for, hvor bæredygtig den samlede transport i AAB – eller i den enkelte afdeling – er, så der år for år kan måles på en eventuel udvikling.

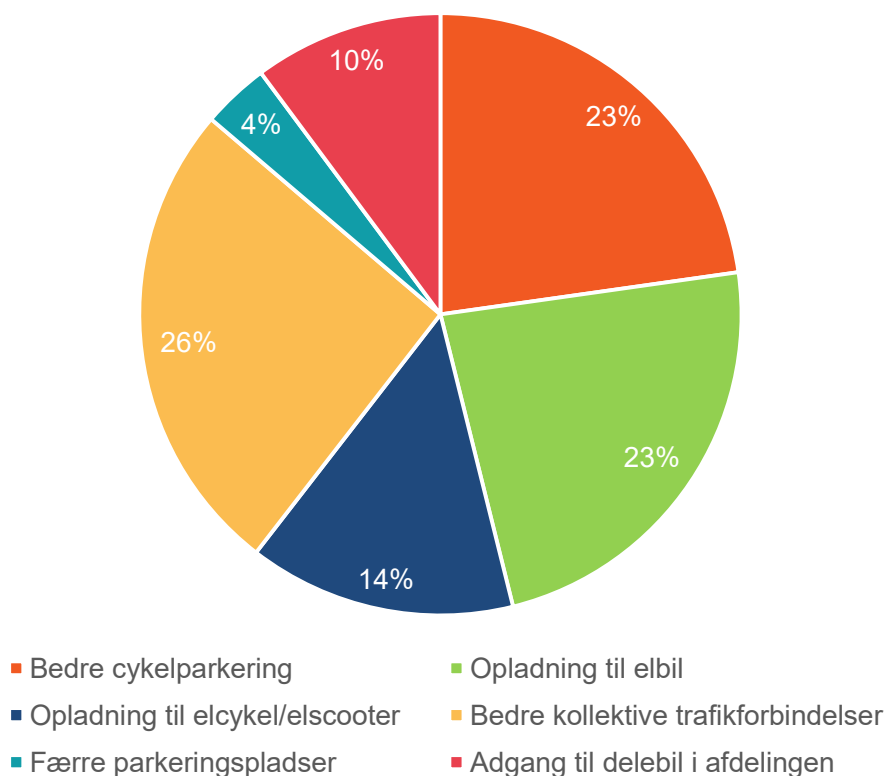
I indværende år viste indekset for bæredygtig transport en værdi på 58 – en værdi, der næppe i sig selv kan siges om er høj eller lav, men den kan danne grundlag for dels at sætte mål for de kommende år, dels at vurdere, hvor der er behov for indsatser.

Værdien varierer stort set ikke imellem boligtyper (etage, tæt/lav osv.), men viser måske ikke overraskende en stor variation efter geograf, således at centralt beliggende afdelinger generelt har en højere værdi – og dermed mere bæredygtigt transportmønster – end i de mere yderligt

beliggende afdelinger. Der er dog en stor variation, idet 8220 Brabrand fremstår som det transportmæssigt mest bæredygtige postnummer i AAB:

Postnummer	Transportvaneindeks
8000	58
8200	62
8210	62
8220	72
8240	58
8250	42
8270	57
8362	51
8530	52

Respondenterne blev også bedt om at svare på, hvilke tiltag der bedst kunne påvirke beboerens transportvaner i en mere bæredygtig retning. Topscoreren her er bedre kollektive trafikforbindelser – om end formodentlig lidt svært at honorere fra AAB's side ret mange steder – men herefter er opladning til el-biler og bedre cykelparkering klart de mest efterspurgte tiltag.



De enkelte besvarelser vil blive delt med de respektive afdelingsbestyrelser som input til eventuelle initiativer i den enkelte afdeling.

### Oplevelse af fællesskab

Oplevelsen af fællesskab var den anden væsentlige strategiske indsats, som undersøgelsen skulle måle på. Også her blev der opstillet et indeks med fire dimensioner:

- Vi har et godt fællesskab i mit boligområde
- Jeg har tillid til mine naboer

- Jeg føler mig ofte ensom
- Jeg føler mig tryk i mit boligområde

Samlet gav undersøgelsen en indeksværdi på 68 for fællesskab med en bemærkelsesværdig forskel på 67 for etageboliger og 75 for tæt/lav-bebyggelse, men også en – måske ikke overraskende – klar sammenhæng med, at små afdelinger har større fællesskabsfølelse end store<sup>1</sup>.

Også her vil de enkelte besvarelser blive delt med de respektive afdelingsbestyrelser som input til eventuelle initiativer i den enkelte afdeling.

## Generelle bemærkninger

Respondenterne har haft mulighed for at give tekstbemærkninger til deres besvarelse, og det har de fleste da også benyttet sig af. Generelt er der rigtig mange roser til medarbejderne, mens de kritiske bemærkninger samler sig om udearealerne (ukrudtsbekæmpelse uden sprøjtemidler), huslejeniveauet og naboforhold – klager over støj m.m.). Endelig er der mange helt konkrete kommentarer til den enkelte afdeling – alt fra mågebekæmpelse over rygning og affaldssortering til solceller og snerydning). Bemærkningerne vil indgå i dialog med medarbejdere og bestyrelser i den enkelte afdeling.

## Yderligere undersøgelser

I løbet af det næste år er det ambitionen af supplere den årlige beboerundersøgelse med dels en årlig undersøgelse blandt medlemmer af afdelingsbestyrelser, dels undersøgelser på nøgletidspunkter i "beboerlivet", fx indflytning, fraflytning, råderetssager, renoveringssager, skimmelsager m.m.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager beboerundersøgelsen til efterretning.

---

<sup>1</sup> For hver 30 boliger falder indekset med ca. 1 point.



29. oktober 2024  
MOH  
Versionsnummer 13

## Forsikringsforhold for værktøj o.l. til brug for beboere i afdelingerne

Mange afdelinger har forskellige former for værktøj eller maskiner til brug for beboerne. Det kan fx være en græsslåmaskine eller hækkesaks til låns i en villaafdeling, eller en båndsav eller boremaskine i træværkstedet i en afdeling eller en symaskine i syklubbens lokale.

Forsikringsmæssigt gælder her, at skal forsikringen dække ved en eventuel skade, så skal værktøjet efterses forskriftsmæssigt og periodisk, der skal ske instruktion af brugeren og der skal føres tilsyn med, at brugeren anvender værktøjet korrekt.

Dette er i praksis ikke muligt i udlånsordningerne.

Det gør ingen forskel, hvordan værktøjet er finansieret – om det er købt af afdelingen, eller det blot er i afdelingens lokaler, det stilles til rådighed. Det gør ligeledes ingen forskel, om værktøjet skiltet som "anvendes på eget ansvar" eller lignende.

Dette er bekræftet af AAB's forsikringsmægler, North Risk.

Derfor efterlader det AAB med to valgmuligheder, som bestyrelsen bør træffe beslutning om:

- A. Der må ikke udlånes værktøj (evt. begrænset til elektrisk og motoriseret værktøj) til beboere, da der ikke er forsikringsdækning ved skade
- B. Afdelingerne kan beslutte at udlåne værktøj til beboerne, men afdelingen oplyses om, at sker der undtagelsesvis en skade, kan afdelingen blive erstatningspligtig, uanset at der opfordres til at skilte med anvendelse på eget ansvar. I praksis vil dette dog formodentlig være en ganske sjældne tildragelse, som ikke skal forhindre gode, fællesskabsorienterede initiativer.

Det skal i øvrigt bemærkes, at det i forbindelse med den nye model for vinterberedskabet er forudsat, at beboerne i en nødsituation kan hjælpe til med snerydning, og at der vil være redskaber hertil. Selv om få nok kommer til skade med skovle og koste, gør den samme problemstilling sig altså gældende her.

### Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning mellem alternativerne A og B.



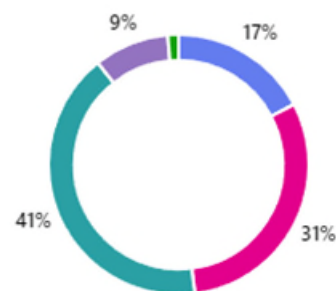
29. oktober 2024  
MOH  
Versionsnummer 19

## Årligt arrangement for afdelingsbestyrelser

I forbindelse med godkendelse af kursusstrategien på bestyrelsesmødet i oktober, besluttede bestyrelsen, at det skulle afklares, hvad de beboervalgte holdning var til det store, årlige arrangement for afdelingsbestyrelser. Undersøgelsen, som 53 beboervalgte har deltaget i, efterlader dog et broget billede – og tekstbemærkningerne underbygger blot den polarisering:

1. Hvilke(n) form(er) på arrangementet ville du deltage i?

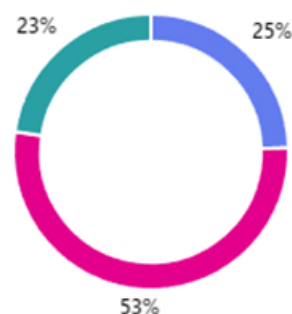
● Fredag-lørdag med overnatning	13
● Lørdag-søndag med overnatning	23
● Heldagsarrangement lørdag afsluttet med middag	31
● Heldagsarrangement lørdag uden middag	7
● Jeg ville ikke deltage uanset formen	1



36 ønsker et weekendarrangement, mens 38 ønsker et heldagsarrangement. Og kun et mindretal ønsker en skiftende form:

2. Ville du foretrække, at formen skiftede, så der var overnatning hvert andet år?

● Ja	13
● Nej	28
● Ved ikke	12

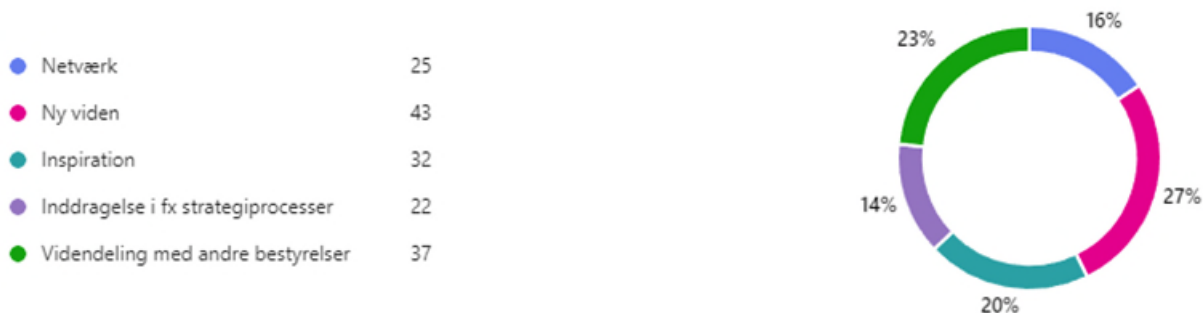


Set på den baggrund må organisationsbestyrelsen træffe beslutning om, hvilken form man ønsker fremover.

Det kunne være en overvejelse at lave to årlige arrangementer – et med og et uden overnatning. Det kunne i så fald ligge i efteråret (evt. lidt tidligere) og i fx februar måned.

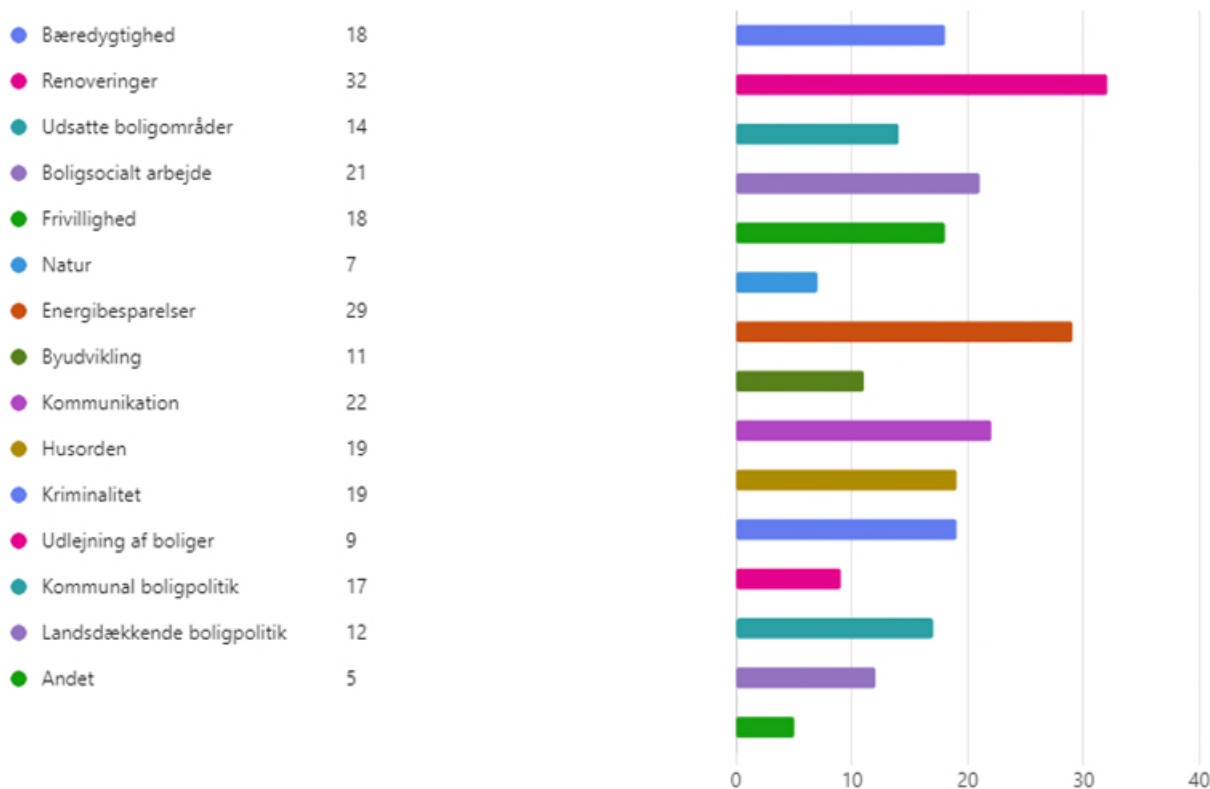
De fleste respondenter prioriterer at opnå ny viden, men også videndeling og anden inspiration trækker mange.

### 3. Hvad synes du er vigtigst at bruge arrangementet til?



Undersøgelsen gav også en indikation på, hvilke emner, folk fandt relevante:

### 4. Hvilke emner vil du særligt gerne beskæftige dig med på arrangementet?



Blandt kommentarerne fremgik endvidere opfordring til mere løbende inddragelse af deltagerne i løbet af arrangementet, samt til at der blev fulgt op efterfølgende på arrangementets eventuelle effekter i afdelingerne.

I bestyrelsens drøftelse i oktober indgik også, hvilken betegnelse arrangementet fremover skulle have. Tidligere har "Repræsentantskabsdag" og "Repræsentantskabsweekend" været brugt, men den betegnelse afspejler nok den uklarhed, der hersker i AAB's organisation om, hvad forskellen på afdelingsbestyrelser og repræsentantskab består i:

Afdelingsbestyrelse	Repræsentantskab
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 248 personer</li> <li>• Omfatter ikke organisationsbestyrelsen</li> <li>• Afdelingens ledelse</li> <li>• Afdelingen fastsætter størrelse</li> <li>• Valgt af afdelingsmøde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 173 personer</li> <li>• Omfatter også organisationsbestyrelsen</li> <li>• AAB's ledelse</li> <li>• Stemmer efter afdelingens størrelse</li> <li>• Valgt af afdelingsmøde</li> <li>• Taleret for medlemmer af afdelingsbestyrelser</li> </ul>

Henset til, at arrangementet henvender sig til alle beboervalgte, og at fokus i høj grad er på, hvad der foregår på afdelingsniveauet, kunne man forestille sig mere dækkende betegnelser som fx:

- Organisationskonference
- Konference for beboervalgte
- Afdelingsseminar

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- træffer beslutning om fremtidig(e) form(er) for arrangement for afdelingsbestyrelsen
- træffer beslutning om fremtidig(e) betegnelse(r) for arrangement for afdelingsbestyrelsen



29. oktober 2024  
MOH  
Versionsnummer 5

## **Første afdelingsmøde afdeling 100 Bindsbøll**

Der er indkaldt til første afdelingsmøde i afdeling 100 Bindsbøll den 9. december, jf. vedlagte indkaldelse.

På mødet behandles jf. vedtægterne:

1. Størrelse og konstituering af afdelingsbestyrelsen
2. Ét eller to ordinære afdelingsmøder
3. Valg af repræsentanter til AAB's repræsentantskab
4. Godkendelse af vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog

### **Indstilling**

Organisationsbestyrelsen bedes i den forbindelse træffe beslutning om deltagelse fra bestyrelsens midte.

Bestyrelsen bedes samtidig konstituere en kontaktperson for afdelingen.



Aarhus, 22. oktober 2024

**Tid** Mandag den 9. december 2024 kl. 17.00  
**Sted** Kirkesalen i afdelingen

### Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Velkommen til AAB
3. Behandling af indkomne forslag:
  - 3.1. Forslag 1 – Størrelse og konstituering af afdelingsbestyrelsen
  - 3.2. Forslag 2 – Ét eller to ordinære afdelingsmøder
  - 3.3. Forslag 3 – Valg af repræsentanter til AAB's repræsentantskab
  - 3.4. Forslag 4 – Godkendelse af vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog
4. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse
5. Eventuelt

Vi indkalder dig til det første afdelingsmøde i afdeling 100 Bindsbøll.

Mødet er for alle beboere i afdelingen og er en god anledning til at hilse på naboer, genboer, over- og underboer. Til mødet byder vi dig velkommen til AAB. For at din afdeling kan komme godt fra start, har vi stillet en række forslag, vi skal drøfte på mødet, ligesom der skal vælges en bestyrelse. Vi ser frem til at møde jer og byde jer velkommen til AAB.

#### Materiale til afdelingsmødet

Forslag kan du finde [her](#) senest den 2. december 2024. Referatet kan du også finde her efter mødet. Er du ikke tilmeldt digital post, modtager du materialet i din postkasse.

#### Forslag

Forslag skal du sende pr. mail til [forslag@aabnet.dk](mailto:forslag@aabnet.dk), via AAB's app eller pr. brev til AAB's administration, Langelandsgade 50, 8000 Aarhus C senest den 18. november 2024.

#### Husk dit sundhedskort!

Afdelingens beboere og myndige husstandsmedlemmer må deltage og har stemmeret på afdelingsmødet. Husk at medbringe dit sundhedskort som dokumentation for, at du bor i afdelingen.



**2024.10.30**

**Bestyrelsesmøde 2024.11.05**

**Status på byggesager**

Den 21. marts 2024 blev det første møde i en ny møderække "Møde om byggeprojekter" afholdt. Møderne er indledningsvis planlagt til afholdelse en gang i kvartalet med deltagelse af de medlemmer af Organisationsbestyrelsen der ønsker at deltage og AABs projektchef. Efter hvert møde udarbejder projektchefen en kort opsamling som mødet, som tilgår medlemmerne af Organisationsbestyrelsen.

Opsamlingen er fra og med statusnotat dateret 2024.04.05 indsat under de relevante punkter med grøn skrift.

**Igangværende projekter**

**Afd. 100 Bindsbøll Byen – etablering af ca. 200 almene familieboliger i tidligere Psykiatrisk Hospital Risskov**

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

Der er indgået totalrådgiveraftale med ERIK Arkitekter.

Der foreligger et gennemarbejdet projektforslag med tilhørende budget. Projektforslaget indeholder i alt ca. 240 boliger i meget forskellige størrelser og af forskellig kvalitet. Dette er helt forventeligt efter bygningernes karakter og de restriktioner der ligger i at indrette boliger i fredede bygninger.

Udfordringerne ligger bl.a. i begrænsninger i nedtagning af vægge og etablering af nye døre/vinduer, ligesom nye skillevægge skal etableres efter gammel byggeskik for at imødekomme Slots- og Kulturstyrelsens krav.

På det foreliggende grundlag ligger budgettet betragteligt over det rammebeløb, der er til rådighed. AABs direktør og projektchef drøfter mulige tiltag med projektledelsen med henblik på at nedbringe budgettet. Bl.a. drøftes krav til boligindretning samt til udnyttelse af bl.a. tagetager, som i sig selv er meget dyr. Løsningerne kan evt. indebære, at antallet af boliger reduceres, så de, der er allerdyrest at etablere udgår eller udsættes til en senere etape 2.

Når direktør og projektchef har afholdt møde med projektledelsen om mulige besparelser/reduktioner i projektet, orienteres Byggeudvalget om resultatet inden hovedprojekt igangsættes.

Det overordnede budget forelægges byggeudvalget til drøftelse på byggeudvalgsmøde d. 29. oktober 2019.

Hvis det samlede budget kan tiltrædes af byggeudvalget, igangsættes udarbejdelse af hovedprojekt med henblik på afholdelse af licitation i 1. halvår 2020.

Det samlede budget blev forelagt byggeudvalget til drøftelse. Byggeudvalget tiltrådte budgettet. Byggeudvalget er indstillet på, at afdeling 100 bliver en røgfri afdeling.

Der forventes fortsat afholdt licitation i 1. halvår 2020.

Den samlede byggetilladelse foreligger ikke, så der afholdes først endelig licitation, der denne er på plads.

Der igangsættes en række arbejder med henblik på at vedligeholde bygningen frem til den endelige renovering går i gang samt for at forberede selve renoveringen.

Det drejer sig om miljøsanering, udskiftning af dele af taget samt udskiftning/genopretning af vinduer og døre.

Der udarbejdes en opdateret tidsplan, når tidspunktet byggetilladelse kendes.

Både JP Aarhus og Aarhus Stiftstidende har bragt meget positive artikler om projektet.

Forventet indflytning: I etaper fra medio 2021 til medio 2022.

Indflytning i 2021 er urealistisk. Udbud af hovedprojektet kan først afholdes primo 2021, når der er gennemført miljøsanering. Sideløbende hermed udbydes udbedring af vedligeholdsefterslæb på vinduer som en særskilt håndværksopgave.

Der afholdes i oktober 2020 møde med rådgiver om udbudsstrategi for hovedprojektet. På grund af projektets kompleksitet overvejes et udbud med forhandling, da det er vanskeligt at beskrive projektet ned i detaljen uden at der forud er gennemført en tilbunds gående registrering af alle eksisterende forhold. Forhandlingen vil gøre det muligt at fastlægge procedurer og afregningsmetode for løsning af uforudseelige problemstillinger i forbindelse med udførelsen.

Der er planlagt følgende udbudsproces:

1. Udbud af miljøsanering – november 2020
2. Udbud af vinduesrenovering – januar 2021
3. Udbud af tagrenovering – januar 2021
4. Udbud af ombygningsprojekt – marts 2021

Udbud af miljøsanering er afsluttet med et gunstigt resultat, hvor billigste licitationspris ligger på ca. halvdelen af budgettet på ca. 26 mio. kr.

Miljøsaneringen igangsættes umiddelbart efter nytår.

Renovering af vinduer og tag igangsættes efter udbud, det vil sige i det tidlige forår 2021.

Selve ombygning udbydes i løbet af marts 2021, og arbejderne planlægges igangsat umiddelbart efter sommerferien 2021.

Det betyder, at de første boliger forventes ibrugtaget i 2. halvår 2022 og at afdelingen vil være fuldt ibrugtaget inden udgangen af 2023.

Tidsplanen er således skredet ca. 1 år i forhold til forventet ved opstart, hvilket hovedsageligt skyldes forhandlinger med fredningsmyndigheder og bygningsmyndigheder, og det heraf afledte behov for etablering af prøveboliger.

Udbud af tag og vinduer i igangsat.

Udbuddet af vinduer er afsluttet.

Det er forudsat, at de mest skadede vinduer renoveres for et afsat beløb på kr. 8.000.000, mens renoveringen af de øvrige vil foregå løbende over driften som en vedligeholdelsesopgave. Såfremt samtlige vinduer renoveres inden ibrugtagning er vil medføre en ekstraomkostning på kr. 9.000.000.

Korrektion til ovenstående afsnit:

Det billigste, samlede tilbud på renovering af samtlige vinduer lød på ca. kr. 25.000.000 – altså en merpris på ca. 17.000.000 i forhold til det disponerede beløb.

Der drøftes med ALO, hvordan den løbende drift/opretning af vinduerne tilrettelægges mest hensigtsmæssigt.

Licitation på partiel tagudskiftning er afsluttet med et positivt resultat med en licitationspris ekskl. moms på kr. 7.840.000 kr. Inkl. moms, uforudsete udgifter og omkostninger anslået til ca. kr. 12.000.000 af det budgetsatte beløb på kr. 16.500.000.

Hovedprojekt til udbud er afleveret af rådgiver og gransket af AAB. Det er påpeget en række mangler i projektmaterialet, som er under opretning.

Efter tidsplanen skal der foreligge godkendt projektmateriale den 19. maj 2021, hvor efter prækvalifikation igangsættes. Tilbudsgiverne udvælges i løbet af juni, og der er tilbudsfrist medio august 2021. Entreprenør forventes udpeget medio september, og arbejdet forventes opstartet i oktober 2021.

MST 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.

AAB har ikke kunnet godkende projektmaterialet som det forelå d. 19. maj 2021, idet det på flere punkter ikke var tilstrækkelig præcist, og derfor kan give et usikkert licitationsresultat.

Der er aftalt nyt møde til afholdelse i uge 26, hvor der aftales ny tidsplan for udbud. Der forventes en tidsforskydning på 2-3 måneder.

Der udestår fortsat endelig afklaring af projektmæssige detaljer med Slots- og Kulturstyrelsen, og de endelige løsninger skal indarbejdes i projektmaterialet.

Det forventes pt., at materialet er klar til igangsætning af udbudsproceduren for entreprisarbejderne medio november 2021, hvilket vil muliggøre indgåelse af entreprisekontrakt i marts/april 2022.

Byggeriet forventes fuldt ibrugtaget i sommeren 2024.

På grund af den lange forberedelses-/projekteringstid, har der været brugt flere penge på vagtordning m.v., end hvad der pt er bevilget fra dispositionsfonden.

På byggeudvalgsrådet blev det reviderede budget drøftet, og det blev besluttet, at der på bestyrelsesrådet den 7. december 2021 fremlægges en ansøgning til dispositionsfonden om dækning af de forøgede driftsudgifter samt udførelse af miljøsaneringsarbejder forud for igangsættelsen af ombygningsarbejderne.

Fristen for interesserede entreprenørers anmodning af prækvalifikation udløb d. 21. januar 2022. Ved fristens udløb var indkommet 7 anmodninger, hvoraf der skal udvælges 4 tilbudsgivere. Der afholdes prækvalifikationsmøde med rådgiverne d. 26. januar 2022.

Følgende 7 firmaer har anmodet om prækvalifikation:

NCC, MT Højgaard, Jorton, Hansson & Knudsen, Enemærke & Petersen, Egil Rasmussen og CASA.

Det er positivt, at der er indkommet anmodninger fra tilstrækkeligt mange, kvalificerede firmaer. Der udvælges fire til at afgive tilbud.

Byggeudvalget orienteres, når tilbudsgiverne er udvalgt.

Følgende 4 firmaer er udvalgt til at afgive tilbud på entreprisarbejderne:

Enemærke & Petersen A/S

Hansson & Knudsen A/S

MT Højgaard

NCC Danmark A/S

Frist for afgivelse af tilbud er fastlagt til d. 23. marts 2022.

Derefter gennemføres en forhandlingsrunde med de fire tilbudsgivere, hvorefter fristen for indlevering af revideret tilbud er d. 20/5 2022.

Der forventes indgået kontrakt med den vindende tilbudsgiver i uger 26-28 2022.

Ved tilbudsfristens udløb var der indkommet tilbud fra tre af de prækvalificerede, idet Hansson & Knudsen A/S ikke afgav tilbud.

Et af de tre tilbud (tilbuddet fra MT Højgaard) lå under budget med ca. 3 mio. kr.

Indeholdt i tilbuddet er optionspriser for tilkøb på yderligere ca. 4 mio. kr., således at det "rene" tilbud ligger i alt ca. 7 mio. kr. under budget.

I budgettet er indeholdt ca. 34 mio. til uforudsete udgifter. Der er således pt. en økonomisk "buffer" på ca. 41. mio. kr.

Tilbuddet vurderes som værende særdeles attraktivt, særligt de øjeblikkelige prisforhold taget i betragtning.

Udbuddet blev gennemført som udbud med forhandling, men med en mulighed for at tildele kontrakten direkte på grundlag af de indkomne tilbud.

En gennemgang af materialelister og entreprenørens organisation og procesbeskrivelse giver ikke anledning til yderligere afklaring inden kontraktindgåelse. Derfor arbejdes der på at tildele kontrakten til MT Højgaard uden forhandling. Dette er i skrivende stund fortroligt, og det er endnu ikke meddelt tilbudsgiverne.

MT Højgaard forventes indbudt til kontraktmøde i uge 16

Kontrakten forventes at kunne indgås i uge 17 eller 18.

Der vindes således umiddelbart 8-9 uger i forhold til tidsplanen, som muligvis kan bruges som en "buffer" i forhold til tidsoverskridelse i udførelsesfasen.

1. kontraktmøde er gennemført, og frem mod 2. kontraktmøde skal begge parter have afklaret uklarheder både i udbuds- og tilbudsmaterialet.
2. kontraktmøde er aftalt til afholdelse mandag d. 23. maj 2022.

Der er indgået betinget entreprisekontrakt med MT Højgaard. Kontrakten er betinget af godkendt Skema B samt endelig byggetilladelse foreligger inden d. 23. juni 2022. Datoen er fastsat som den dato, hvor entreprenørens vedståelsesfrist for tilbuddet udløber.

Skulle dette mod forventning ikke ske, er det aftalt, at der optages forhandling om udsættelse af vedståelsesfristen.

Den største, økonomiske risiko i projektet vurderes pt. at være den kraftige prisudvikling og deraf følgende indexering af entreprisensummen. Det forventes at der må afsættes omkring 5 mio. af den økonomiske "buffer" til indexering af entreprisensummen.

Det blev aftalt på mødet, at Projekt arrangerer en rundvisning i bygningerne for organisationsbestyrelsen.

Fremvisningen er planlagt til d. 13. september 2022 kl. 15.00 umiddelbart inden bestyrelsesmødet.

Såvel byggetilladelse som godkendt skema B forelå inden udløbet af MT Højgaards vedståelsesfrist, hvorfor betingelsen for entreprisekontrakten er opfyldt og kontrakten derved er gældende.

Aktiviteterne på byggepladsen er i fuld gang.

Der pågår registreringer, nedbrydning og tilbringelse af materialer.

Der er endvidere afholdt projektgennemgangsmøder med de fleste håndværkerfag.

Bestyrelsen besigtiger byggepladsen den 13/9-2022.

OBS: Adgang til byggepladsen kræver, at man er iført sikkerhedssko.

Projekt sørger for, at der er sikkerhedssko til rådighed.

Arbejderne på byggepladsen pågår.

Med henblik på at opretholde et godt forhold til naboerne i byggeperioden er det besluttet at udsende jævnlige naboorienteringer, og der er etableret en info-tavle udenfor byggepladshegnet, hvor interesserede kan orientere sig om tidsplaner m.v.

Arbejderne skrider planmæssigt frem, og de første boliger begynder at tage form. Ved Eva's fratræden er Marion udpeget som ny assisterende projektleder for Svend. Svend og Marion vil have delvis faste arbejdspladser i skurbyen et par dage om ugen.

Marion er sygemeldt siden starten af februar 2023, og forventes at opstarte igen primo maj 2023, i begyndelsen på nedsat tid med henblik på fuld tid efter sommerferien. Der udarbejdes plan herfor i samarbejde med fastholdelseskonsulent hos Jobcenter Aarhus.

I Marions fravær varetager Susanne rollen som assisterende projektleder for Svend.

MST oplyste, at arbejdet på byggepladsen og samarbejdet mellem AAB, rådgiver og hovedentreprenør forløber meget tilfredsstillende og uden egentlige konflikter mellem parterne.

Taget til efterretning af byggeudvalget.

Arbejdet skrider planmæssigt frem, og der arbejdes pt. Med montering af gulv og køkkener. Aflevering er planlagt til aflevering d. 1. oktober 2024. Ingen ændringer.

Den kalkulerede budgetoverskridelse i forbindelse med projektet forværres af det stigende renteniveau.

Administrationen arbejder på bedst muligt at imødegå de økonomiske konsekvenser, dels gennem besparelser i projektet om muligt, og dels gennem drøftelser med långivere i byggeprocessen om reduktion af renten.

#### 2023.08.29:

Et særskilt notat om økonomien i projektet er under udarbejdelse til drøftelse i bestyrelsen.

Den indledende planlægning for udlejning og indflytning er igangsat.

Fremdriften på byggepladsen følger planen.

#### 2023.09.07 – referat:

Der blev af byggeudvalget rejst en række spørgsmål om mulighederne for på såvel kort som lang sigt at reducere den overskridelse af det godkendte rammebeløb og derved reducere trækket på dispositionsfonden.

Almenboliglovgivningen forhindrer dog, at der af andre veje er mulighed for at tilføre et nybygningsprojekt penge ud over det godkendte rammebeløb ud over indeksering (som kan tillægges det afsluttende byggeregnskab og medregnes ved fastsættelsen af huslejen) og ved af boligorganisationen ikke kan beregne sig et byggesagshonorar.

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2024.03.05:

Projektet er mod slutningen blevet ramt af endnu nogle uforudsete omkostninger. De største poster er nødvendig opretning af gulve med flydespartel i stedet for sand samt

renovering/udskiftning af dele af kloakledninger og brønde. Desuden har krav fra leverandør om ændring af forsyningsprincip for el, jordforurening samt nødvendig udskiftning af støbejern påført projektet ekstraomkostninger.

De samlede ekstraomkostninger inkl. en "buffer" på kr. 1.000.000 forventes at beløbe sig til i alt kr. 8.720.000.

Det vurderes ikke muligt at modsvare ekstraomkostningerne med besparelser i projektet.

Bestyrelsen ansøges om dækning af ekstraomkostningerne med en bevilling fra Dispositionsfondens.

Der er oprettet venteliste til boligerne. Ventelisten ser d.d. således ud:

1 værelses:	89
2 værelses	163
3 værelses	182
4 værelses	137

Der er planlagt åbent hus i afdelingen d. 25. april 2024.

[Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.03.21 – opsamling:](#)

De første ca. 40 boliger er færdiggjort og fremstår klar til indflytning fra 1. oktober 2024. Der er afholdt ét åbent hus-arrangement, og der er et nyt den 25. april 2024.

Hvis der er interesse i organisationsbestyrelsen, kan der arrangeres en rundvisning i de færdige boliger.

2024.05.01:

Der blev afholdt åbent hus d. 25. april 2024 med godt besøgstal.

Fremdriften i projektet følger planen.

2024.05.30:

Udlejningen af boliger er igangsat, men det går trægt med at få underskrevet lejekontrakter.

Der er pt. sendt 77 boliger i tilbud. Af dem er 10 boliger udlejet.

Med hvert tilbud udsender vi et link til et spørgeskema, som dem der svarer nej til boligerne, anmodes om at udfylde. Der er 88 der har responderet på spørgeskemaet, og af dem har 69 svaret at den tilbudte bolig var for dyr. Flere nævner også dårlig rumfordeling, som en faktor for at sige nej.

Vi har af to omgange haft åbent-hus. I start februar var der 700 besøgende og i start maj havde vi 170 besøgende. Der er åbent-hus igen d. 15.6.2024 kl. 10-13.

Ventelisten til afdelingen ser pt. således ud:

1-værelses:	89 på ventelisten
2-værelses:	130 på ventelisten
3-værelses:	170 på ventelisten
4-værelses:	154 på ventelisten

### Inosat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Byggeriet nærmer sig afslutningen, og tidsplanen overholdes.

Der arbejdes fortsat på udlejning, og der er afholdt endnu et åbent hus den 15. juni 2024 med ca. 140 besøgende.

### 2024.09.04:

Byggeriet er meget tæt på afslutning, og der er planlagt afleveringsforretning med entreprenøren til afholdelse d. 13. september 2024.

Derefter skal entreprenøren gennemføre udbedring af mangler inde 1. oktober, hvor de første beboere flytter ind. Der er d.d. (4. september 2024) indgået 34 lejekontrakter.

### Inosat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

Afleveringen blev gennemført d. 13. september 2024 i overensstemmelse med tidsplanen.

Der er ikke i forbindelse med afleveringen konstateret mangler i særlig stort omfang, og mangelfhjælpsningen gennemføres frem til 1. oktober 2024, hvor indflytningen for nye beboere starter.

Der er d.d. (2. oktober 2024) indgået 50 lejeaftaler.

## **Klostervangen (afd.25) – helhedsplan**

Der er indgået totalrådgiveraftale med Pluskontoret og storentreprisekontrakter med hhv. Færch & Co. (indvendige arbejder) og Enemærke & Petersen (facader og gavle) samt Bytømreren (beboerhuset).

De indvendige arbejder er igangsat, og forløber efter nogle begyndervanskeligheder - bl.a. i form af manglende rengøring og problemer med håndtering af nøgler til boligerne - fornuftigt.

Den største udfordring for fremdriften er problemer med adgang til enkelte boliger, hvilket kan medføre forsinkelser for en hel opgang. Hvis håndværkerne nægtes adgang af en eller anden årsag, er det en omstændelig og langvarig proces at sikre adgang med fogedens hjælp. Vi holder fokus på problemet og forebygger bedst muligt med information og personlig kommunikation med beboerne.

Afdelingsbestyrelsen har besluttet at udtræde af det beboerudvalg, der er etableret til at følge projektet og føre dialogen med projektledelsen. Beboerudvalget består derfor nu alene af 3 beboere, men det kan naturligvis udvides hvis flere ønsker at indtræde. Samarbejdet med det reducerede beboerudvalg fungerer fint.

Der afholdes opgangsmøder med beboerne efterhånden som arbejderne skrider frem. På opgangsmøderne orienteres om procedure og tidsplan, ligesom der besvares spørgsmål for beboerne. Forud for arbejdernes igangsætning i en ny opgang foretages gennemgang af samtlige boliger for registrering af evt. særlige indretninger eller tilsvarende for i videst muligt omfang at tilpasse løsningerne i de enkelte lejligheder.

Beboerønsker om genhusning formidles af AABs beboerkoordinator til udlejningen, der varetager de konkrete vurderinger og håndteringen af genhusningsopgaverne.

Evt. beboerklager går via AABs beboerkoordinator til AABs byggeleder, som vurderer klagerne og igangsætter opretning sammen med entreprenøren.

Foruden opgangsmøder og lejlighedsgennemgange samt den løbende personlige kontakt til beboerne udarbejdes og omdeles skriftlig beboerinformation om projektet 10 gange årligt.

På ekstraordinært afdelingsmøde d. 3. oktober 2019 har afdelingen besluttet at foretage ændringer i projektet, således at nedhængte altanlofter udgår, aluminiumshåndværn på altaner udskiftes med panserglasværn og 2-spors vinduer på altaner udskiftes med 4-spors vinduer. Ændringerne medfører huslejeforhøjelser for beboerne ud over hvad der tidligere er godkendt.

Der har desværre været vandskader i forbindelse med store nedbørsmængder i to omgange i kombination med mangelfuld håndtering af regnvandet fra entreprenørens side. I begge tilfælde blev 24/7-vagten tilkaldt, og arbejderne med at standse skaderne hurtigt igangsat. Reparationsarbejder foretages af entreprenøren for egen regning.

Det samlede arbejde forventes at tage i alt ca. 2½ år, og forventes afsluttet omkring årsskiftet 2021/2022.

Byggeudvalget er orienteret om, at der fredag d. 22. november der endnu engang havde været svigt i forbindelse med rengøring m.v. i lejligheder i Grønnegade 105 og 107, og at MST d. 26. november har holdt møde en entreprenørens direktør om problemerne.

Det blev aftalt, at der den 27. november afholdes et møde med fokus på færdiggørelse af opgangene Grønnegade 105 og 107 frem mod jul. Det blev endvidere aftalt, at der fastlægges en procedure med henblik på at sikre, at alle igangværende lejligheder og opgange klargøres inde jul, således at forholdene er i orden inden håndværkerne forlader byggepladsen d. 20. december. Der er enighed om, at entreprenøren generelt strammer fokus på beboerforholdene under renoveringen.

Arbejdet forløber fortsat ikke optimalt, men dog meget bedre og med betydeligt færre beboerklager end i de tidligere faser. Entreprenøren har mandet op på byggeledelsen, hvilket vi forventer vil give et forbedret overblik og en mere valid tidsplanlægning fremadrettet.

Vi arbejder også på at styrke rådgivers/bygherres organisation, og har igangsat en ekstern analyse af om de nødvendige funktioner, kompetencer og ressourcer er til stede. Der er villighed til at supplere organisationen om nødvendigt.

AABs nuværende projektleder skal afløses eller aflastes betydeligt, og rekrutteringen af en ny projektleder i Projekt (på grund af Lars Lunds fratrædelse) rettes mod en ny primær projektleder på helhedsplanen.

Stillingen er opslået med ansøgningsfrist d. 9. marts 2020, og der er på nuværende tidspunkt indkommet flere lovende ansøgninger. Tiltrædelse 1. maj 2020 eller tidligere om muligt. Mikael Wallin er tiltrådt som ny projektleder den 1. juni 2020.

Peter Møller Jensen har opsagt sin ansættelse på projektet til fratrædelse 31. marts 2020. Det giver anledning til at revurdere bemanningen på projektet, bl.a. ved at allokere flere ressourcer til det meget krævende beboerkoordinerings- og kommunikationsarbejde. Anette Nitschke er tiltrådt som beboerkoordinator den 11. maj 2020.

På grund af corona-virus er arbejdet inde i boligerne midlertidig stillet i bero.

Dette er nødvendiggjort dels fordi der er boliger vi ikke kan give håndværkerne adgang til (fordi beboerne er i karantæne, syge eller i en særlig risikogruppe ved smitte), og dels fordi håndværkerne har vægret sig ved at gå ind i beboede lejligheder. Beslutningen blev truffet i fællesskab mellem AAB og entreprenøren (Færch & Co.).

Der er nu truffet beslutning om at søge arbejderne i boligerne igangsat igen d. 27. april 2020 om muligt.

Dette kræver dels, at håndværkerne vil genoptage arbejdet i beboede lejligheder, og at AAB kan give adgang til de lejligheder, der har været lukket. Det kræver en særlig indsats i forhold til genhusning og evt. kortvarige ophold i hotellejligheder eller tilsvarende.

Koordineringsarbejdet igangsættes sammen med Færch & Co. umiddelbart efter påske d. 14. april 2020.

Arbejderne inde i boligerne er genoptaget d. 27. april 2020. AAB skal sikre at håndværkerne kan komme ind, og det indebærer et meget stort koordineringsarbejde i forhold til de mest udsatte beboere. Fremdriften er derfor pt. ikke oppe på fuld styrke.

Det forventes at situationen medfører en forsinkelse i størrelsesordenen 2 måneder.

Der udestår endelig afklaring om fordeling af omkostninger mellem AAB og Færch & Co.

AABs opfattelse er, at vi hver især afholder egne omkostninger – det vil sige AAB afholder omkostninger til genhusning, rådgivere og egne medarbejdere i forlænget byggeperiode samt tab ved forsinket huslejeregulering, mens Færch bærer egne omkostninger som følge af forlænget byggetid.

AAB har engageret Holst Advokater til at bistå i forhandlingerne med Færch & Co.

Der pågår forhandlinger mellem AAB og Færch & Co.

Enemærke & Petersen har påbegyndt de udvendige arbejder, og er snart færdig med nedtagning af den sydlige gavl på Grønnegade-blokken.

Derefter flytter nedbrydningsarbejdet om på vestfacaden, mens monteringen af nye gavlelementer påbegyndes.

Hen over sommerferien 2020 har der været arbejdet på reduceret kraft.

Det har været tilstræbt at undgå arbejder inde i boligerne, mens der fortsat har været arbejdet i nogle opgange samt på taget.

Perioden er forløbet tilfredsstillende med få problemer.

Dog har der været et uheld på pladsen, hvor en ukendt person (hverken beboer eller håndværker) er kommet til skade. Omstændighederne er AAB ukendte.

Det har medført kontrol fra myndighederne, som har udstedt påbud om at nogle forhold omkring flugtvejstrapper bringes i orden.

Sikkerhedsleder og entreprenør har foranlediget/foranlediger forholdene udbedret.

Afdelingsbestyrelsen har over for AAB igangsat en proces med henblik på at opnå huslejereduktion for de hårdest ramte lejere i opgangene Grønnegade 105 og 107. AAB har i første gang afvist og efterspurgt yderligere oplysninger om den reducerede brugsværdi af de berørte lejemål.

Afdelingsbestyrelsen har fremsendt en generel vurdering af den procentvise reduktion. AAB efterspørger konkret vurdering på hvert enkelt lejemål.

Det er desværre fortsat et problem at komme til bunds i vandskaderne i særlig Grønnegade 105 og 107, men der er fremskridt, og der ligger en plan for udbedringerne, som pt. følges.

Arbejderne på Blok A (Langelandsgade) forløber planmæssigt og uden større problemer.

Arbejderne på gavle og facader er i gang.

På Grønnegadeblokken er forpladerne på gavlene nedtaget. Gavlene inddækkes med vintermåtter indtil monteringen af nye forplader sættes i gang i løbet af april 2021.

På havefacaden på Grønnegadeblokken er eksisterende altanforplader demonteret i 6 af de 10 opgange, og nye facadeelementer monteret i nr. 105 og 107. Demontering og montage forløber planmæssigt.

Forplader på Grønnegadeblokken også monteret i nr. 109.

Arbejdet på byggepladsen forløber godt, og den nye byggeleder har godt fat i projektet.

Der har været rapporteret mindre vandskader hen over jul/nytår, hvor der i nogle lejligheder er træng vand ind igennem borehuller, der fejlagtigt ikke har været støbt til i overensstemmelse med arbejdsbeskrivelsen. Det indskræpes overfor entreprenøren, at arbejdsbeskrivelsen skal følges.

Der udestår afklaringen med den ene entreprenør om omfanget af merbetaling som følge af nedlukning i forbindelse med corona i foråret 2020.

De indvendige entreprisearbejder er efter tidsplanen på en række punkter, og AAB har varslet dagbods krav mod entreprenøren. Omvendt har entreprenøren varslet krav mod AAB for forlænget byggetid dels på grund af corona, og dels på grund af manglende projektafklaringer.

Der er aftalt møde mellem AAB og entreprenøren primo marts med henblik på at søge etableret grundlag for en forligsmæssig løsning.

AAB har tilknyttet Holst Advokater med henblik på at forsøge tvisten bilagt, alternativt forberede en sag i Voldgiftsnævnet.

Parterne står pt. meget langt fra hinanden, men har alligevel aftalt et forligsmøde til afholdelse d. 3. marts 2021.

MST orienterede om, at der d. 3. marts 2021 har været afholdt forligsmøde mellem AAB og Færch & Co med deltagelse af parternes advokater.

Som udgangspunkt står parterne langt fra hinanden, idet Færch & Co. kræver en række tidsfristforlængelser og deraf afledt erstatning for omkostninger ved forlænget byggepladsdrift, mens AAB kun anerkender en lille del af kravene, og til gengæld kræver dagbod for overskridelse af afleveringsterminer. Parternes krav er ikke fuldt opgjort, men en overordnet vurdering er, at der er en forskel i størrelsesordenen 40 mio. kr.

MST oplyste endvidere, at tvisten indledningsvis vil blive forsøgt bilagt gennem et forlig, ikke mindst for at sikre projektets fortsatte fremdrift og færdiggørelse.

Taget til efterretning af byggeudvalget med den bemærkning, at der skal forsøges fundet en forligsmæssig løsning.

Der er fastsat foreløbig dato for næste forligsmøde til d. 22. april 2021.

Forud for mødet søges der indgået en aftale om udgangspunktet for krav om hhv. tidsfristforlængelse og dagbod, idet parterne er uenige herom. AAB presser på for denne afklaring, da det ses som helt centralt i den pågående tvist.

AABs advokater og bygherrerrådgiver er fortsat af den opfattelse, at dagbods kravene vil blive imødekommet i en evt. voldgift, men parterne står fortsat langt fra hinanden i opfattelsen af det faktiske forløb.

Det har pt. ikke været muligt at indgå forlig, og der arbejdes indledningsvis på et forlig om fastlæggelse af den gældende tidsplan som udgangspunkt for opgørelse af forsinkelser. Dette forventes at falde på plads medio maj, hvorefter forhandlinger om et endeligt forlig kan genoptages.

AABs udgangspunkt for et forlig er, at det som minimum skal sikre, at AAB ikke får omkostninger i forbindelse med forsinkelserne, herunder at AAB – f.eks. ved opkrævning af dagbod – godtgøres for ekstraomkostninger i forbindelse med de forsinkelser, facadeentreprenøren Enemærke og Petersen er blevet påført.

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.

Arbejderne på byggepladsen er i fremdrift, men fortsat ikke i det af AAB ønskede og krævede tempo.

AABs projektleder har opsagt sin stilling og fratræder ved udgangen af juni 2021. Projektledelsen varetages indtil videre af MST med bistand fra ekstern bygherrerådgiver. MST vil derfor i et vist omfang varetage sit arbejde med udgangspunkt i skurvognen på byggepladsen.

Byggepladsen lukker ned i uge 29-31.

Storentreprenør Færch & Co. har anlagt voldgiftssag mod AAB for manglende betaling af ekstraarbejder. AAB mente sig ikke på faktureringstidspunktet ikke forpligtet til at betale for disse ekstraarbejder, idet de ikke var godkendt af AAB, og der ikke forud for faktureringen var indgået aftale herom.

Efterfølgende er en del af ekstraarbejderne både godkendt og betalt, og det forventes, at denne konkrete tvist kan bilægges uden gennemførelse af en sag.

Der er dog fortsat store uoverensstemmelser om entreprenørens krav om forlænget byggetid med afledte merbetalinger og AABs krav om dagbod for overskridelse af tidsfristerne.

Disse uoverensstemmelser forsøges fortsat afklaret ved forhandling, men en voldgiftssag er en nærliggende mulighed.

Byggeledelsen er blevet anmodet om at tilvejebringe et samlet, økonomisk overblik over byggesagen, som den ser ud på indeværende tidspunkt, samt et estimat over den resterende del. Der var været en del store, ekstraordinære arbejder primært som følge af, at bygningskonstruktionerne ikke er i overensstemmelse med det tegningsmateriale, der har været til rådighed. Endvidere er det tilkøbt en række nødvendige arbejder, som ikke var indarbejdet i projektet, ligesom imødegåelse og afhjælpning af vandskader har påført projektet uforudsete omkostninger. Når estimatet foreligger fra byggeledelsen, vil Projekt i samarbejde med Økonomi udarbejde en samlet, økonomisk prognose.

Der er driftsproblemer med de nye elevatorer, som jævnligt svigter.

Der er derfor ganske mange udkald til serviceteknikere, som skal genstarte elevatorerne.

I samarbejde med rådgivere, entreprenør og elevatorfirma arbejder projektledelsen på at løse

problemet. Selv om elevatorerne er gået i drift, og dermed som udgangspunkt er AABs ansvar, har entreprenøren dog i h.t. AB92 fortsat en 5-års garantiforpligtelse i forhold til at udbedre mangler.

Der er problemer på mange af de nye vinduespartier på havesiden, hvor der er belægnings på vinduerne, som antages at være forårsaget af udvaskning fra fiberbetonen.

I samarbejde med rådgivere og entreprenør arbejdes på at finde årsag og løsning.

Der er reklameret over for såvel entreprenør som rådgiver, da det pt. ikke kan fastlægges, hvem der bærer ansvaret.

Der foreligger en opdateret arbejdstidsplan for færdiggørelse af projektet.

Følger entreprenørerne tidsplanen, vil bygningsarbejderne inkl. mangeludbedringer være afsluttet medio oktober 2022. Derefter følger landskabsarbejder og montering af solceller. Dette afsluttes inden udgangen af 2022.

Der er fortsat problemer med mange vandskader. Disse skyldes bl.a. manglende inddækning under byggeriet, vandindtrængning i de nye taghuse hvorfra vandet kan løbe gennem revner/samlinger i betondækket ned i boligerne, vandindtrængning hvor der er foretaget sikring af bygningens robusthed på indgangssiden samt vandindtrængning gennem de gamle og dårlige facadepartier på indgangssiden af blokkene.

Der er stor fokus på løbende at identificere de præcise årsager til vandindtrængning, så de kan udbedres. Derudover udbedres opståede vandskader i boligerne løbende.

Der foreligger nu et overordnet økonomisk estimat på projektet, og der må imødeses en markant budgetoverskridelse.

Estimatet og årsagerne til budgetoverskridelsen blev drøftet på byggeudvalgsmødet.

Der tages kontakt til Landsbyggefonden med henblik på et møde om den opståede situation. Byggeudvalget tilkendegav ønske om, at overskridelsen ikke får konsekvenser for de tidligere varslede huslejestigninger.

Tirsdag d. 14. december modtog AAB via en mail fra Byggeledelsen besked fra Færch & Co. om at de ville nedtage skurbyen, og at vi (beboerkoordinatorerne) skulle rømme skurvognen senest fredag d. 17. december. Færch & Co. har nu kun en mandskabsvogn og en beredskabscontainer på pladsen.

Efter aftale med afdelingsbestyrelsen-/formanden i afd. 25, arbejder beboerkoordinatorerne derfor i den resterende del af projektet fra beboerhuset, ligesom vi har fået lov til at indrette byggelederkontor der.

Afrigning af byggepladsen er efter AABs og advokatens opfattelse i strid med entreprisekontrakten, og der er varslet krav om erstatning mod Færch i den anledning.

AAB modtog d. 22. december Færch's replik i forhold til den rejste voldgiftssag. Færch kræver dels betaling for ekstraarbejder, der ikke er anerkendt af AAB, ligesom de kræver tidsfristforlængelse og erstatning for forlænget byggetid, hvilket heller ikke anerkendes som berettiget.

Færchs samlede økonomiske krav fremgår ikke af replikken

Der afholdes d. 28. januar 2022 møde med advokaten om udfærdigelse af duplik, der skal fremsendes til Voldgiftsretten senest d. 1. april 2022.

Tidsplanen for Færchs færdiggørelse af tilgængelighedsboligerne i Langelandsgade er afkortet, så

afleveringen er flyttet frem fra september 2022 til 1. maj 2022.

Der er d. 21. januar 2002 afholdt bygherremøde.

På mødet blev der bl.a. drøftet gennemførelse af forestående 1-års gennemgang af boliger (ekskl. tilgængelighedsboliger) og opgange inkl. elevatorer i Grønnegade.

Elevatorerne giver fortsat problemer, som dog er blevet mærkbart mindre. Ved 1-års gennemgangen fremlægges en oversigt over registrerede udkald i forbindelse med driftsstop m.v. med henblik på at reklamere overfor entreprenøren, herunder med krav om, at entreprenøren afholder de omkostninger, der har være forbundet med udkald ud over almindelig service.

Endvidere blev drøftet ventilationsanlægget, hvor AABs rådgiver mener, at entreprenøren har underdimensioneret anlæggets varmeflader, så der i tilfælde med særlig belastet drift indblæses delvis uopvarmet luft i boligerne. Dette er meddelt entreprenøren, og en løsning afventes.

Vedr. vandskader afholdes d. 27. januar 2022 møde mellem Færch og MST med henblik på – om muligt – at færdiggøre en aftale om hvordan omkostningerne til udbedring m.v. fordeles.

MST orienterede om, at elevatorerne i Grønnegadeblokken nu kører med markant færre driftsstop, og at dette antagelig skyldes, at håndværksarbejderne er næsten afsluttet. Der forventes normal drift både i Grønnegade-blokken og i Langelandsgade-blokken, når projektet er afsluttet.

MST orienterede om, at tidsplanen for færdiggørelsen af tilgængelighedsboligerne er afkortet, så de forventes afleveret fra entreprenøren den 1. maj 2022 i stedet for i september 2022.

AAB tager kontakt med Landsbyggefonden med henblik på drøftelse af håndtering af den konstaterede budgetoverskridelse.

Der blev d. 27. januar 2022 afholdt møde med Færch & CO. om aftale vedrørende vandskader. Mødet gav ikke umiddelbart afklaring, og der planlægges et nyt møde.

Der er aftalt møde mellem MST og Færch & Co's direktør d. 9. marts med henblik på at afsøge mulighederne for at indgå et samlet forlig om de økonomiske udeståender, således at en (forventeligt) stor voldgiftssag kan undgås. Umiddelbart ser det vanskeligt ud, da parterne står langt fra hinanden i opfattelsen af det hidtidige forløb og dermed i opfattelsen af ansvarsplaceringen for den opståede forsinkelse, hvilket er udslagsgivende for opgørelse af det økonomiske udestående.

MST har d. 4. marts 2022 afholdt møde med advokat og bygherrerådgiver om sagens risici og muligheder med henblik på – om muligt - at etablere et grundlag for optagelse af forligsforhandling med Færch & Co. Iflg. advokat og bygherrerådgiver vil Færch & Co. næppe kunne løfte bevis for, at de har krav på tidsfristforlængelse i det omfang de kræver, hvilket i givet fald vil betyde, at AAB har en god sag.

Den seneste tidsplan har endelig afleveringsdato d. 30. september 2022, men der forventes også efter denne dato at skulle udføres færdiggørelsesarbejder i forbindelse med udbedring af fejl og mangler på de udvendige arbejder.

Arbejder med facader og gavle på Grønnegadeblokken er stort set afsluttet, og skrider frem i henholdt til planen på Langelandsgadeblokken.  
Der er fortsat en del mangler, men de udbedres løbende.

Korrektion vedr. aflevering af tilgængelighedsboligerne i Langelandsgade: Det er kun de indvendige arbejder, der afleveres af entreprenøren d. 1. maj. Derefter udestår færdiggørelse af arbejder på altaner og facade ved indgangssiden, der skal færdiggøres at den anden entreprenør inde de kan ibrugtages. Der arbejdes på at optimere dette tidsmæssigt, så boligerne kan tages i brug i løbet af sommeren.

Der er i samarbejde mellem Projekt og Økonomi udarbejdet et estimat på den samlede budgetoverskridelse. Estimatet lyder pt. på ca. 73 mio. kr.

Der arbejdes pt. på at kategorisere de enkelte overskridelsesposter på hhv. "støttede" og "ikke-støttede" arbejder, der kan lægges til grund for de kommende drøftelser med Landsbyggefonden. Der er pt. ikke fastlagt et tidspunkt for møde med Landsbyggefonden.

Holst Advokater har fredag d. 29. april 2022 fremsendt duplik i voldgiftssagen.

I duplikken har vi opgjort et foreløbigt dagbodskrav mod Færch & Co. Aarhus A/S på ca. 45 mio. kr. Det store krav skyldes, at der i kontrakten er aftalt dagbod på mellemterminer.

I opgørelsen af dagbodskravet er der taget hensyn til, at vi har givet Færch & Co. Aarhus A/S tidsfristforlængelse på 50 arbejdsdage.

Færch & Co. Aarhus A/S har i deres forudgående replik opgjort et specifikt økonomisk krav på ca. 2,9 mio. kr., hvoraf en del allerede er betalt, mens den resterende del bestrides.

Dertil har Færch & Co. Aarhus A/S varslet krav om erstatning for entreprisens forsinkelse. Dette krav er ikke opgjort økonomisk, men deres påstand er, at forsinkelserne i det hele skyldes AABs forhold.

Som det fremgår af ovenstående – meget summariske – fremstilling, er der tale om en ganske omfattende sag, der tilmed er meget kompleks.

Vores advokat (Holst) er af den opfattelse, at Færch & Co. Aarhus A/S ikke har været i stand til at løfte deres dokumentationsforpligtelser i tilstrækkeligt omfang, og at vi derfor står med en god sag. Vi forventer, at der nu udestår endnu en udveksling af sagsfremstillinger, inden Voldgiftsretten kan beramme sagen tidsmæssigt.

Jeg kan derfor ikke endnu sige noget om tidshorizonten, men jeg tror ikke sagen kan være afgjort før tidligst i sommeren 2023.

Min forventning er pt., at vores dagbodskrav ikke imødekommes i det opgjorte omfang i en voldgift. Jeg mener dog vi har en god mulighed for at få tilkendt en dagbod, der kan dække vores reelt afholdte omkostninger i forbindelse med den forlængede byggetid, der i en foreløbig opgørelse er estimeret til:

Forlænget byggetid til den anden entreprenør (Enemærke & Petersen):	4,5 mio.
Rådgivning og interne lønomkostninger:	6,0 mio.
<u>Forlænget genhusning + Lejetab:</u>	<u>1,5 mio.</u>
I alt	12,0 mio.

Beløbet vil i givet fald fragå den pt. estimerede overskridelse i den samlede byggesag.

Voldgiftssager er forbundet med omfattende sagsomkostninger og en vis procesrisiko, således også denne.

Forinden sagen for alvor løber af stablen, vil mulighederne for en forligsmæssig løsning med Færch & Co. Aarhus A/S eller med moderselskabet Færch & Co. A/S derfor blive afsøgt

Voldgiftsretten har fastsat frist for Færch & Co.'s bemærkninger til AAB's duplik til den 1. september 2022. Derefter forventes AAB at skulle aflevere afsluttende bemærkninger inden udgangen af 2022, således at sagen kan berammes til behandling i løbet af første halvår 2023.

Der blev afholdt afleveringsforretning på Færch & Co.'s arbejder den 25. maj 2022. I forbindelse med afleveringsforretningen blev noteret en række fejl og mangler, der skal udbedres, og udskudte arbejder, der skal udføres. Disse arbejder er vurderet til at udgøre en værdi på ca. 9 mio. kr., som tilbageholdes indtil de er udført.

Det drøftes samtidig med AABs advokat, om beløbet skal betales uanset, eller om der skal foretages modregning i dagbodskravet.

Færch & Co. har ikke udbedret alle mangler endnu, og der er ved udgangen af juli 2022 ikke foretaget udbetaling af det tilbageholdte beløb.

Byggepladsen er sommerferielukket i uger 29, 30 og 31, det vil sige at arbejderne genoptages mandag d. 8. august 2022.

Endelig afleveringsdato d. 30. september forventes fortsat overholdt, idet der dog må påregnes mangeludbedringer også efter denne dato.

Færch & Co. har ved mail af 22. august 2022 varslet standsning af arbejdet med mindre AAB afholder et beløb på ca. 10,5 mio. til umiddelbar betaling og samtidig garanterer ikke at ville foretage yderligere tilbagehold i den resterende entreprisesum. AAB har afvist dette.

Den 30. august 2022 blev der afholdt forhandlingsmøde med henblik på at finde grundlag for et evt. forlig. Endelig afklaring udestår (1. september 2022).

Det er forventningen, at der ikke findes grundlag for et forlig, og at Færch & Co. derfor standser arbejdet. AAB vil i givet fald hæve kontrakten, og tvisten må finde sin løsning i en voldgiftssag.

Færdiggørelsen af arbejderne vil blive indkøbt fra andre håndværkere, hvilket vurderes ikke at sinke afslutningen væsentligt. De afsluttende mangler er for langt størsteparten udvendige arbejder (tag, taghuse, terræn), der er til mindre gener for beboerne end arbejder i boligerne.

Det forventes, at der på byggeudvalgsmødet kan orienteres yderligere.

Afslutningen af facadearbejderne (Enemærke og Petersen) forløber i henhold til planen og forventes dermed afleveret d. 30. september.

MST orienterede på mødet om, at det ikke forud for mødet har været muligt at finde en forligsmæssig løsning med Færch & Co., og at parterne står langt fra hinanden. Såfremt det – forventeligt – fører til en voldgiftssag, afsluttes byggeregnskabet i forhold til Landsbyggefonden ved at der hensættes et risikobeløb. Ved voldgiftssagens afslutning tages stilling til finansiering heraf, såfremt kendelsen helt eller delvist går AAB imod.

Forligsdrøftelserne med Færch & Co. har udviklet sig positivt, og der er i store træk enighed om forligsindholdet.

De sidste detaljer er under afklaring, og der forventes at kunne underskrives et forlig primo oktober.

Den positive udvikling har betydet, at Færch & Co. har genoptaget arbejderne med udbedring af mangler og færdiggørelse af udsatte arbejder.

Der er dog fortsat uenigheder om enkelte arbejder som AAB anser for mangelfulde. Såfremt der ikke findes enighed om disse, afklares de ved syn og skøn, men uden at det i øvrigt påvirker indholdet af forliget.

Enemærke og Petersen har færdigmeldt deres arbejder den 16. september 2022. De foretager nu mangelahjælper og afrigning af byggepladsen. Der er indkaldt til endelig afleveringsforretning d. 26. oktober, hvor det er forventningen, at alle mangler er afhjulpet.

Beboerkoordinatorerne er udflyttet fra det lånte lokale i beboerhuset, og vil fremover arbejde fra projektafdelingen i administrationsbygningen. Beboerkoordinatorerne vil efterhånden som de frigøres fra helhedsplanen blive tilknyttet andre projekter.

Den sidste afleveringsforretning (facader og gavle på Langelandsgadeblokken) blev gennemført d. 26. oktober 2022, og projektet er dermed overtaget af AAB.

Der pågår fortsat udbedring af mangler og udførelse af udsatte arbejder, herunder afsluttende terrænarbejder. Også etablering af solcelleanlæg er udsat, men forventes udført i løbet af vinter/forår 2023. Maling af stueetagen af indgangsfacaderne på Langelandsgadeblokken er ligeledes udsat til foråret 2023, da det udendørs malerarbejde ikke kan udføres forsvarligt for det bliver varmere i vejret.

Forligsaftalen med Færch & Co. er underskrevet.

Det endelige byggeregnskab er under forberedelse, dog udestår fortsat nogle uafklarede punkter om bl.a. færdiggørelse af arbejderne omkring supercykelstien samt etablering af rappelling-ankre på tagene.

Der har været afholdt første møde med Landsbyggefonden om endelig finansiering, og der afholdes nyt møde, når der foreligger et foreløbigt byggeregnskab i løbet af november 2022.

Foreløbigt byggeregnskab foreligger endnu ikke. Der er aftalt møde med byggeledelsen i uge 49 –

2022 med henblik på dette.

Færdiggørelse af terrænarbejderne pågår og forventes afsluttet inden jul 2022.

Etablering af solcelleanlæg opstartes d. 5. december 2022 og montering af solceller forventes afsluttet inden jul 2022.

Der har været afholdt gennemgang af mangler i beboerhuset mellem afdelingsformand, drift og projekt. De mangler, der er en del af projektet, er bestilt til udbedring.

Terrænarbejderne er afsluttet med undtagelse af den sidste afretning og græssåning, som først kan udføres til foråret.

Montering af solcellerne blev forsinket af det hårde frostvejr i december, men færdiggøres i uge 2 2023.

Der foregår fortsat udbedring af mangler, men det nærmer sig en afslutning.

Der opstår desværre fortsat enkelte nye vandskader hvor det er vanskeligt at finde årsagen.

Vandskaderne søges håndteret hurtigt og med mindst mulig gene for beboerne.

Der udestår endelig ibrugtagningstilladelse, men de sidste funktionstests forventes gennemført i uge 3-4, så endelig ibrugtagningstilladelse forhåbentlig kan foreligge ultimo januar eller i løbet af februar 2023.

Solcellerne er monteret.

Der har været problemer vand vandindtrængning på altanerne særligt i Langelandsgade. Der er foretaget destruktive undersøgelser og forsøgt afhjælpning i form af ekstra fugning på 3 altaner. Såfremt det viser sig effektivt, udføres det samme på de øvrige altaner med samme problem.

Byggeudvalget ønsker en undersøgelse af montering af facadeelementer også på Grønnegade-blokken, for at sikre, at det samme problem ikke kan opstå der.

Misfarvning af facaderne på den øverste/de øverste etager blev drøftet.

Der er en formodning, at det skyldes alger, der afvaskes fra tagene over de øverste altaner.

Der arbejdes på at finde en metode for at undgå dette.

Derefter skal de misfarvede elementer afrenses.

Byggeskedefonden har gennemført 1-års eftersyn på både indvendige og udvendige arbejder.

Vi mangler endnu at få tilsendt eftersynsrapporten for de udvendige arbejder, men intet tyder på, at Byggeskedefonden har fundet kritiske fejl/mangler hverken på indvendige eller udvendige arbejder.

1-års entreprenørgennemgang på de indvendige arbejder er aftalt til gennemførelse d. 22. maj 2023.

Der udestår fortsat udbedring af enkelte mangler med vandindtrængning til følge, men der har ikke vist sig nye.

Der er ultimo marts 2023 modtaget endelig ibrugtagningstilladelse for det samlede projekt fra Aarhus Kommune, så der kan hjemtages realkreditlån.

Misfarvningen af det øverste af facaderne blev drøftet.

MST oplyste, at en mulig løsning kan være at forøge hældningen på tagene over de øverste altaner, så der ikke bliver liggende vand, hvor algerne kan opformerer.

Når der er etableret ankre for rappelling, vil det blive forsøgt på et eller enkelte tage for at vurdere effekten inden det igangsættes på alle de øverste altaner.

Taget til efterretning af byggeudvalget.

Aarhus Kommune har givet byggetilladelse til montering af rapellingankre. Der er aftalt møde med rådgiver og entreprenør i uge 21 med henblik på aftale om udførelse.

Der udestår fortsat færdiggørelse af terræn/haveanlæg. Endvidere udestår arbejder i fm. supercykelstien, som skal forestås af Aarhus Kommune.

Entreprenøren har færdigmeldt mangelfhjælpning vedr. vandindtrængning på altaner.

Byggeregnskabet er under færdiggørelse.

Det er besluttet at gennemføre en evaluering af processen omkring helhedsplanen.

Der er aftalt møde med konsulentfirma i uge 20 2023.

Der er aftalt montering af rappellingankre hen over sommeren, så vinduespudsning kan igangsættes i august/september 2023.

Der er indgået aftale med konsulentfirmaet Grandville om gennemførelse af evaluering af helhedsplanprocessen. Evalueringsprocessen er under planlægning, og afdelingsbestyrelsen inddrages. Evalueringen forventes afsluttet i løbet af efteråret 2023.

Der er oprettet et arbejdsnotat, der skal være fælles for afdelingsbestyrelsen og administrationen. Arbejdsnotatet omhandler de punkter i forbindelse med afslutningen af helhedsplanen, hvor der fortsat er udeståender. Hensigten er at arbejdsnotatet løbende skal danne grundlag for orientering af beboerne efterhånden som punkterne lukkes.

Haveanlæg skulle være færdiggjort i foråret 2023, men først det kolde forår og efterfølgende den meget tørre periode har umuliggjort at arbejdet kunne gennemføres med succes. Der er aftalt møde med anlægsentreprenør d. 13. juni 2023 for aftale om færdiggørelse.

Der har været 1-års gennemgang af tilgængelighedsboligerne i Langelandsgade, og udbedring af konstaterede mangler er planlagt til gennemførelse den 21. – 23. juni.

Rappellingankre er monteret, så servicecentret kan igangsætte vinduespudsning i overensstemmelse med beslutning på afdelingsmøde.

Der er indgået et samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen med henblik på at sikre at de sidste afsluttende arbejder færdiggøres hurtigst og bedst muligt. En række afsluttende arbejder er færdiggjort hen over sommeren, og der omdeles information til beboerne med afdelingsbestyrelsen og administrationen som fælles afsender.

Der er fortsat nogle problemer med vandindtrængning på nogle altaner. Der samles løbende op på beboerhenvendelser, og der fremsættes udbedringskrav mod entreprenøren. Der forventes ikke problemer med at få entreprenøren til at udbedre.

Det afsluttende byggeregnskab er under færdiggørelse til drøftelse med Landsbyggefonden.

#### 2023.08.29:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender et tilskud 250.000 kr. fra dispositionsfonden til gennemførelse af en ekstern evaluering af projektet for helhedsplan i afdeling 25 Klostervangen med henblik på at identificere erfaringer og anbefalinger til AAB's kommende helhedsplaner og tilsvarende projekter.

Ansøgning herom fremsendes til behandling på næstfølgende bestyrelsesmøde.

#### 2023.09.07 – referat:

Byggeudvalget udtrykte tilfredshed med at der gennemføres en samlet evaluering af såvel projektet som processen.

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.09.26:

Byggesagen er lukket økonomisk, dog med hensættelser til enkelte udestående arbejder. Byggeregnskabet er sendt til revision.

Arbejdet med færdiggørelse af fordeling på hhv. støttede og ustøttede arbejder til Landsbyggefondens behandling pågår i samarbejde mellem Projekt - med inddragelse af rådgivere og byggeledelse - og Økonomi. Oplæg forventes fremsendt til Landsbyggefonden i uge 40.

Der er aftalt statusmøde med afdelingsbestyrelsen til afholdelse d. 5/10 eller den 10/10 2023.

Det er aftalt med afdelingsbestyrelsen, at evalueringsprocessen indledes med en tilfredshedsundersøgelse blandt afdelingens nuværende beboere. Planlægningen heraf foregår i samarbejde mellem AAB (Projekt og Sekretariat), afdelingsbestyrelsen (formanden) og konsulent. Undersøgelsen forventes gennemført inden udgangen af oktober 2023.

#### 2023.10.25:

Byggeskedefondens 1-års eftersyn viser en række fejl og mangler ved facadeentreprisen.

En del af fejlene skal udbedres, mens andre skal holdes under observation. Desuden skal der tilvejebringes manglende dokumentation og kvalitetssikringsmateriale.

Der er reklameret overfor såvel rådgiver som entreprenør med henblik på at kunne fastholde krav mod disse i det omfang, de er ansvarlige for de konstaterede fejl og mangler.

Der har været afholdt møde med rådgiver og entreprenør om rapporten, og det er aftale, hvordan de forskellige punkter håndteres.

Der udarbejdes særskilt notat om dette.

#### 2023.10.30 – referat:

MST gennemgik de enkelte punkter i Byggeskedefondens rapport og redegjorde for, hvordan den håndteres. I nedenstående gives et kort overblik:

1.

Der mangler i henhold til rapporten en del dokumentationsmateriale, herunder dokumentation for udført kvalitetssikring.

Den manglende dokumentation foreligger eller vil blive tilvejebragt.

2.

Fugt i nogle altandæk på de nyetablerede altaner på indgangssiden. Fugten var i konstruktionen inde arbejderne blev påbegyndt, og kan ikke tilskrives det udførte arbejde. Fugten vil efter altanernes lukning udtørre.

Holdes under observation.

3.

Sokkelisolering er ikke alle steder ført 20 cm. Under terræn som foreskrevet i projektmaterialet. Udbedres af entreprenøren.

4.

Afslutning på "de små tage" over de øverste altaner er ikke udført i overensstemmelse med bygerfa-blad for muret byggeri.

Entreprenøren har udført i overensstemmelse med projektmaterialet.

Rådgiver mener ikke, at henvisningen til bygerfa-blad for muret byggeri er retvisende, da der er tale om en helt anden konstruktion, og den omtalte bygningsdel er ikke designet til at forhindre vandindtrængning, da konstruktionen i den bagvedliggende konstruktion er tæt og uorganisk.

Dette drøftes i første omgang med Byggeskedefondens eftersynskonsulent.

5.

Der er konstateret stedvise lunger og bagfald på "de små tage" over de øverste altaner.

Alle altanerne på havesiden af begge blokke var isoleret inden renoveringen. Der er udlagt et nyt lag isolering og udført ny tagpapdækning oven på den gamle konstruktion, som formodedes at være korrekt. Evt. bagfald og uacceptabelt store lunger på disse tage skyldes derfor eksisterende forhold, og kan ikke tilskrives hverken rådgiver eller entreprenør.

På indgangssiden er tagene udført som en ny opbygning, hvor der er krav til faldet. Såfremt dette ikke er tilstrækkeligt, skal det udbedres af entreprenøren.

(Det formodes i øvrigt, at misfarvningerne på facaderne skyldes at der ligger vand på disse tage, som tager farve af alger, partikler fra udstødning, plantedele m.v, og som misfarver facaderne, når det regner og det beskidte vand skylles ud over taget og ned på facaderne. Der arbejdes på at finde en løsning på dette problem. Der er i byggeregnskabet hensat penge hertil)

6.

Manglende tagrender og nedløbsrør fra "de små tage".

Det er udført som tidligere løsning, og det kan ikke tilskrives hverken rådgiver eller entreprenør.

Det antages, at der også tidligere er løbet misfarvet vand ned over facaderne, men at det på grund af andet materiale og farve, ikke har haft samme konsekvens som ses på den nuværende misfarvning.

Holdes under observation.

7.

Manglende dokumentation for vandtætningen mellem "de små tage" og lodrette betonmure. Dokumentation tilvejebringes.

8.

Vandret fuge mellem nye glassålbænke og vindueshuller i gavlene.

Fugen er etableret med henblik på at undgå, at der samles skidt. Fugen har ingen konstruktiv eller vandtætningsmæssig funktion.

Holdes under observation.

9.

Manglende dokumentation for den skjulte vandaflledning under de nye vinduer i gavlene.

Dokumentation tilvejebringes.

10.

Tætning mellem vinduer og vindspærreplaner ved de nye vinduer i gavlene udført som tapelukning.

Entreprenør oplyser, at der bagved tapen er udført forskriftsmæssig fuge, og at tapen alene har kosmetisk betydning.

Entreprenøren gennemgår dette og fotodokumenterer den udførte løsning.

11.

Glasværn ved altaner og gavlvinduer udført med frit eksponerede kanter, hvilket indebærer risiko for at de delaminerer/skaller.

Det er udført på den måde for at sikre det udsyn, der var hensigten med at etablere glasværn frem for de oprindeligt projekterede aluminiumsværn.

Kan ikke tilskrives rådgiver eller entreprenør.

Det anvendte lamineringsfolie dokumenteres.

Glasværnene holdes under observation.

12.

Afdækning for overdækning af hulrum på gavle har ikke tilstrækkelig fremspring i henhold til bygerfa-blad for muret byggeri.

Entreprenøren har udført i overensstemmelse med projekt materialet.

Rådgiver mener ikke, at henvisningen til bygerfa-blad for muret byggeri er retvisende, da der er tale om en helt anden konstruktion, og den omtalte afdækning alene har til formål at sikre, at det ikke regner ned i hulrummet.

Dette drøftes i første omgang med Byggeskadefondens eftersynskonsulent.

13.

Revnedannelse i et nyt fiberbetonelement på gavl.

Elementfabrikanten udfører som udgangspunkt alle elementerne med støbeforstærkninger på bagsiden for at imødegå revnedannelser. Der tilvejebringes dokumentation herfor.

Revnen har ingen konstruktiv betydning, men kan forårsage vandindtrængning og evt. afskalning

som følge af frostsprængning.

Den konkrete revne holdes under observation til 5-års gennemgangen, og repareres om nødvendigt af entreprenør/producent.

14.

Manglende fremspring for afledning af vand fra facaden under altanlukninger.

Konstruktionen vurderes ikke i sig selv at medføre misfarvning af facader, da aflejringerne antages at stamme fra misfarvet vand fra "de små tage" (se pkt. 5 og 6), hvilket underbygges af, at misfarvningen er kraftigst øverst og aftager nedover.

Holdes under observation.

15.

Manglende rottesikring i bunden af de lodrette fiberbetonkassetter/"søjlekassetter".

Konstateret to steder på indgangssiden Langelandsgade.

Det antages, at de har været monteret, men er faldet ud.

Entreprenør gennemgår og etablerer de manglende rottesikringer.

16.

Algeangreb på et søjleelement på indgangssiden Langelandsgade.

Årsagen til dette ene algeangreb kendes ikke, men antages at stamme fra opbevaringen af elementet inden monteringen.

Afrenses og holdes under observation for evt. udskiftning.

17.

Manglende fald på murafdækninger øverst på mure imellem "de små tage".

Murafdækningerne er udført i aluminium, og samlingerne er tæt fuget. Risikoen for at murafdækningerne er eller vil blive utætte vurderes som meget lille. Under murafdækningerne er påsvejet tagpap på beton. Det er således en uorganisk konstruktion, der selv hvis murafdækningen er eller skulle blive utæt ikke vil tage skade.

Holdes under observation.

2023.11.28:

Entreprenøren har efter mødet afvist at foretage den aftalte gennemgang og evt. udbedring af manglende fald på "de små tage" på indgangssiderne af blokkene, ligesom entreprenøren ikke har bekræftet at rottespærreerne er genmonteret og at sokkelisoleringen vil blive udført som projekteret.

På den baggrund har AAB meddelt såvel entreprenøren og dennes garantistiller, at garantien ikke kan nedskrives fra 10 til 2% som normalt ved 1-års gennemgang. Garantien vil først blive nedskrevet, når der er fundet en for AAB tilfredsstillende løsning.

Der er gennemført forsøg med afrensning af misfarvningerne på facaderne. Forsøgene er gjort med to forskellige afrensningsmetoder på 11. sal på havesiden i Grønnegade 105.

Begge metoder er faldet positivt ud, dog med den ene bedre end den anden. Da det samtidig er den hurtigste, billigste og mest skånsomme for såvel facadeelementer som miljø, vil den endelige afrensning blive foretaget med denne metode (Hedt vand/damp under højt tryk). De ti afrensede felter holdes under observation for at se om og i givet fald hvor hurtigt misfarvningen fortsætter. Der arbejdes videre på at finde en løsning, så misfarvningen helt forhindres. Når denne løsning er

implementeret, vil alle misfarvede elementer blive afrenset.

Spørgeskemaundersøgelsen i forbindelse med evalueringsprojektet er gennemført. Det overordnede resultat heraf præsenteres på bestyrelsesmødet.

Den meget regn i efteråret har givet forøgede problemer med vandindtrængning over vinduerne på altanerne, ligesom der enkelte steder har været vandindtrængning gennem loftet på øverste etage. For vandindtrængning på altanerne er der fundet en fugemetode, som stopper det. Det er reklameret overfor entreprenøren, og det er aftalt, at det udføres af entreprenøren på samtlige altaner. Da udførelsen kræver en temperatur over 5 grader og tørt vejr, er det samtidig aftalt udført i april 2024. Beboerne er orienteret om dette.

Vandindtrængning gennem lofterne sker via taghusene, og undersøgelser har sandsynliggjort, at det er på grund af vandindtrængning ved dørene til taghusene. Der er reklameret til entreprenøren (anden entreprenør end altanerne) med krav om udbedring. Der er ikke endnu indgået aftale herom.

#### 2024.01.04:

Der har i nogle af tilgængelighedsboligerne været problemer med trækgener i de udvidede værelser på indgangssiden.

Vi har gennemført en prøveudbedring i en af lejlighederne, som er faldet positivt ud. Der er også udarbejdet en procedure for de øvrige lejligheder, hvor problemet er konstateret, men med et langt mindre omfattende indgreb, der kan klares i løbet af en enkelt dag.

Der tages kontakt til de øvrige beboere, der har problemet, så udbedringen kan aftales. Da problemet skyldes tilstanden af byggeriet inden renoveringen, er det uklart, om der kan placeres et ansvar hos entreprenør og/eller rådgiver. Drøftelser herom foregår.

Der er i det afsluttede byggereskrab foretaget hensættelser, der i givet fald vil kunne dække de relativt beskedne omkostninger, hvis det ikke lykkes at få entreprenør og/eller rådgiver til at betale.

Efter afslutningen af spørgeskemaundersøgelsen er næste fase af evalueringen igangsat. Den består af en række interviews med beboere, repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen og den daværende organisationsbestyrelse og direktion, entreprenører, rådgivere og medarbejdere fra AAB. Interviewene gennemføres i løbet af januar måned, hvorefter der i løbet af februar vil blive udarbejdet en samlet evaluering af processen med fokus på udpegning af områder, hvor der kunne have været ageret anderledes samt anbefalinger til brug ved fremtidige projekter.

#### 2024.01.30:

Landsbyggefonden har d. 30. januar 2024 godkendt regnskabet med en anskaffelsessum på kr. 490.722.271. Heraf er kr. 189.068.000 godkendt som berettigede til støtte.

Der udestår nu forhandlinger med Landsbyggefonden om den endelige finansiering.

Det godkendte regnskab indeholder hensættelser til udestående arbejder, herunder Inddækning af ventilationskanaler på tagene (myndighedskrav), arbejder på tagene over de øverste altaner, og AABs bidrag til Aarhus Kommunes færdiggørelse af arbejder i fm. Supercykelstien.

Der arbejdes fortsat med udbedring af mangler, der skal udføres vederlagsfrit af entreprenørerne. Det drejer sig dels om fugning af vinduespartier på altanerne (afventer forår da det kræver en vi temperatur) samt udbedring af døre i taghusene, hvor der trænger vand ind, som kan løbe ned i boligerne på den øverste etage.

Evalueringsprocessen løber, og samtlige interviews er gennemført.  
Oplæg til evalueringsrapport foreligger primo marts.

#### 2024.05.04:

Evalueringsrapporten foreligger med en række anbefalinger.

Evalueringsrapporten præsenteres for deltagerne i interviewundersøgelser på et møde d. 16. april 2024, hvorefter der fastlægges en proces for udmøntning af anbefalingerne i fremtidige projekter.

Resultaterne præsenteres for organisationsbestyrelsen på mødet d. 9. april 2024.

#### 2024.05.01:

Evalueringsrapporten blev præsenteret for deltagerne i interviewundersøgelsen d. 16. april.

Der fandt en god drøftelse sted blandt deltagerne, der udtrykte tilfredshed med initiativet og de anbefalinger, evalueringen er mundet ud i.

Evalueringsrapporten offentliggøres.

Løsningen på misfarvning af facaderne kan være etablering af tagrender og nedløb. Der pågår drøftelser med rådgiver og Skyworks, som kan forestå etableringen af tagrenderne. Prisen er pt. ukendt.

Der udestår fortsat endelig afklaring på de sidste punkter i Byggeskadefondens rapporter. Det forventes løst inden sommerferien.

Fugning til imødegåelse af vandindtrængning pågår på samtlige altaner. Det er en reklamationssag og indebærer ikke omkostninger for AAB/afdelingen.

Teknologisk Institut er hyret til at vurdere misfarvning på nogle vinduer samt komme med anbefaling til afrensning og forebyggelse. Rapport forventes medio maj 2024.

#### 2024.05.30:

Der udestår følgende, afsluttende arbejder:

For at undgå misfarvning af facaderne kan der etableres tagrender og nedløb for hver enkelt af tagene over de øverste altaner på hhv. indgangssiden og havesiden – i alt 80 stk.

Traditionel udførelse vil kræve opstilling af stillads/lifte/platforme, hvilket vil være særdeles omkostningstungt.

Der er i stedet indhentet pris fra rappellingfirmaet Sky-Works, som kan løse opgaven for ca. kr. 2,1 mio.

Der udestår også inddækning af ventilationskanaler på tagene, et krav fra Aarhus Kommune.

Der er i nogle tilgængelighedsboliger et problem med kulde og træk i de nye værelser mod indgangssiden. Der arbejdes på en generel løsning, som kan bruges i alle tilgængelighedsboligerne.

Endelig afventes rapport fra Teknologisk Institut om belægninger på vinduerne. Rapporten er blevet forsinket, og kan først forventes ultimo juni 2024.

Der er foretaget hensættelser til de afsluttende arbejder i byggeregnskabet. Det er pt uvist, om hensættelserne kan dække samtlige omkostninger.

#### Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Der udestår to større afsluttende arbejder:

1. Inddækning af ventilationskanaler på tagene
2. Etablering af tagrender og nedløb

Inddækningerne er et krav fra Aarhus Kommune, som er opstået i løbet af udførelsen. Opfyldelsen af kravet er en betingelse i ibrugtagningstilladelsen, og kan ikke frafaldes.

Tagrender og nedløb er vurderet at være eneste reelle mulighed for at undgå misfarvning af facaderne, da der tagene over de øverste altaner hvor der i mindre lunger kan forekomme algedannelser, der ved større regnskyl løber ud over kanten og misfarver betonen.

Inddækningen er estimeret til ca. 1,2 mio. kr., mens tagrender/nedløb er estimeret til ca. 2,3 mio. kr.

I forhold til tagrender/nedløb er der stillet krav til entreprenøren om at bidrage med 50% af omkostningen, da lunger og manglende fald på tagene er medvirkende årsag. Om og i hvilket omfang, det lykkes at komme igennem med et krav, er pt. uvist.

Den samlede beløb kan dækkes af de hensættelser, der er foretaget i forbindelse med byggeregnskabet, og som er godkendt af Landsbyggefondens. De er dog oprindeligt hensat til udearealer, så det kræver godkendelse på et ekstraordinært afdelingsmøde, der forventes afholdt i september 2024.

Teknologisk Institut har gennemført en besigtigelse af kalkbelægninger på vinduesglas, men har endnu ikke udarbejdet rapport. Der er rykket for den, men den afventes fortsat.

#### 2024.09.04:

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde d. 4. september 2024, hvor forslaget om anvendelse af hensættelser til andet formål end oprindelig tiltænkt blev vedtaget. Arbejderne med inddækning af ventilationskanaler samt tagrender og nedløb planlægges og iværksættes snarest muligt.

Vinduesrapporten fra Teknologisk Institut er modtaget d. 2. september 2024. Den konkluderer, at der er belægninger på en del af vinduerne, som muligvis ikke kan fjernes, og at belægningerne dels skyldes den valgte konstruktion og dels at betonelementerne ikke var hærdet tilstrækkeligt op inden montering. Endelig anføres det, at løbende rengøring af vinduerne efter montering antagelig kunne have forhindret eller i det mindste kraftigt reduceret problemet.

Der fremsendes reklamation til såvel rådgiver som entreprenør. De konkrete reklamationspunkter drøftes forinden fremsendelse med AABs advokat.

#### Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

Der er afholdt møde med AABs advokat og efterfølgende med rådgiver og entreprenør med drøftelse af handling på baggrund af Teknologisk Instituts rapport.

Med henblik på fastlæggelse af problemets omfang – og dermed behov for afhjælpning – gennemføres i første omgang en ”prøvepolering” af vinduer på 5 udvalgte altaner på grundlag af erfaringer fra tidligere og fra vinduespolering i afd. 75.

Derefter drøftes med entreprenør og rådgiver samt evt. advokater, hvordan ansvaret placeres og dermed hvordan omkostningerne til afhjælpning i givet fald skal fordeles.

Der har endvidere været afholdt møder med rådgivere og entreprenører om dels inddækning af ventilationskanaler på taget som følge af påbud fra Aarhus Kommune samt om hvordan misfarvning på facaderne kan forhindres.

I forbindelse med misfarvning af facaderne drøftes tillige ansvar med både rådgiver og entreprenør med henblik på dækning af omkostningerne helt eller delvist. Det er uvist om ansvar kan placeres, derfor er der i hensættelserne efter projektet afsat penge hertil. Såfremt omkostningerne skal afholdes af AAB, vil dette derfor ikke have yderligere huslejekonsekvenser.

#### 2024.20.30:

De sidste formelle regnskabsgodkendelser fra Aarhus Kommune og Landsbyggefonden er på plads, og dermed kan der hjemtages kreditforeningslån.

Projektet er dermed økonomisk afsluttet.

De tre store opfølgingspunkter – belægnings på altanvinduer, inddækning af ventilationskanaler på tagene samt misfarvning af facaderne – er fortsat i proces.

Prøvepolering af vinduer er planlagt til uge 44-45, hvorefter den endelige løsning vil blive drøftet med rådgiver og entreprenør – herunder ansvar.

Der er modtaget tilbud på inddækning af ventilationskanalerne, der ligger indenfor det afsatte budget. Arbejdet udføres i foråret 2025.

Misfarvning af facader vurderes fortsat både hvad angår årsag/ansvar og den bedste løsning såvel funktionelt som økonomisk.

### **Afd. 4 Skovkanten – Etablering af badeværelser i boligerne**

Der er indgået totalrådgiveraftale med Johansen & Rasmussen Arkitekter.

Der er indgået aftale med Aarhus Kommunes byggesagsafdeling om den overordnede udformning af tilbygningerne, og projekteringen er genoptaget med henblik på endelig byggesagsbehandling.

Der er indsendt ansøgning om byggetilladelse, men grundet stor behandlingsspekkel i Aarhus Kommune, har vi fortsat ikke modtaget godkendelse.

Ny, revideret tidsplan forudsætter godkendelse i løbet af foråret og licitation inden sommerferien, byggestart i august 2020 og færdiggørelse i sommeren 2021.

Udførelsen forventes at kunne gennemføres på ca. 1 år, men det afhænger af byggemetoden,

herunder håndtering af begrænsninger for at hejse betonelementer ind i gården, hvilket vil kræve at tilbygningerne mures op på stedet.

Den konkrete tilrettelæggelse af udførelsen drøftes med afdelingsbestyrelsen.

Der er fremkommet et nyt og forhøjet budget fra rådgiver, som blev forelagt Byggeudvalget til drøftelse på mødet.

Det nye budget for håndværkerudgifterne ligger ca. 45% over det oprindelige, som blev lagt til grund for afdelingsmødets beslutning primo 2018.

Projekt vurderer umiddelbart, at det nye budget ligger over prisen, men er dog enig i, at det har vist sig nødvendigt med større indgreb i den eksisterende bygning og at det oprindelige budget derfor næppe holder.

Projekteringen er stort set afsluttet, og Projekt anbefalede derfor, at licitationen gennemføres inden problemstillingen genoptages til vurdering i Byggeudvalget.

Byggeudvalget er enig i dette.

Projektet forventes af være gennemført medio 2021.

Der er nu opnået byggetilladelse, men den lange sagsbehandlingstid har betydet en forskydning af tidsplanen.

Der arbejdes nu med følgende, overordnede tidsplan:

Udbudsperiode:	uge 34 - 37, 2020
Entreprisekontrakt:	uge 38 - 39, 2020
Byggeplads m.v.:	uge 41 - 42, 2020
Arbejder uden for boligerne, start:	uge 43, 2020
Arbejder i boligerne, start:	uge 01. 2021
Afslutning:	uge 04, 2022

Tidsplanen er foreløbig.

Udbudsmaterialet udsendes til udvalgte entreprenører fredag d. 4. september, og der afholdes licitation d. 25. september 2020.

På anmodning fra flere tilbudsgivere blev licitationen udskudt med en uge og blev afholdt 2. oktober 2020 med 5 bydende.

Desværre viste resultatet sig at være på linje med rådgivers reviderede budget, hvilket vil sige ca. 45% over rådgivers oprindelige budget.

Der pågår nu forhandling med den vindende entreprenør om mulige besparelser i projektet, men der vil ikke være muligt at reducere prisen så den svarer til det oprindelige budget og dermed den huslejestigning, der er godkendt af afdelingsmødet.

Økonomi har regnet på huslejekonsekvenser, og det vurderes, at der skal afholdes ekstraordinært afdelingsmøde for at projektet kan igangsættes.

Rådgiverne har aftalt med den vindende entreprenør, at tilbudsvedståelsen forlænges frem til nytår med henblik på at arbejderne opstartes primo januar 2021.

Det forudsætter, at der forinden er fundet en økonomisk løsning, herunder at huslejekonsekvenser er forelagt afdelingens beboere og godkendt af et flertal.

Dette kan ske enten på et ekstraordinært afdelingsmøde, alternativt ved urafstemning, såfremt forsamlingsforbuddet forhindrer afholdelse af møde.

Byggeudvalget drøftede forskellige modeller til håndtering af den markante budgetoverskridelse med licitationen.

Den grundlæggende holdning er, at det for at fremtidssikre afdelingen vil være af meget stor betydning, at projektet realiseres.

Økonomi og projekt udarbejder forskellige scenarier for finansiering af overskridelsen til drøftelse på ekstraordinært byggeudvalgsmøde d. 9. november 2020.

Scenarierne skal beskrive evt. yderligere tilskud til projektet, muligt driftstilskud til afdelingen samt huslejekonsekvenser for beboerne. Huslejekonsekvenser skal forelægges afdelingen til godkendelse inden projektet kan igangsættes. Dette skal i givet fald vil ske ved en urafstemning, der skal gennemføres inde jul, da entreprenørens vedståelsesfrist udløber pr. 31. december 2020.

Der udsendes informationsskrivelse om udsættelse af opstart til beboerne i afdelingen, og afdelingsbestyrelsen indkaldes til møde.

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde på Scandic Hotel fredag den 4. december, hvor den ændrede økonomi var til afstemning.

Af afdelingens 47 husstande var de 29 repræsenteret på mødet, heraf 25 husstande ved personligt fremmøde og 14 husstande i form af fuldmagter.

Resultatet blev et klart ja til forslaget med 60 stemmer (30 husstande) for og 18 stemmer (9 husstande) imod.

Der indgås aftale med entreprenør Høgh & Sønberg inden årsskiftet, og arbejderne igangsættes i løbet af januar 2021.

Der har været afholdt kontraktmøde med entreprenør Høgh & Sønberg, og der pågår forhandlinger om udførelsesmetode for montering af etagedæk i tilbygningerne.

MST orienterede om, at arbejderne med brandsikring af fortrapper samt forlængelse af disse til hhv. kælder og loft igangsættes i henhold til tidsplanen, og at der er afgivet bestillinger trappeforlængelserne, så leveringstiden ikke får konsekvenser for fremdriften.

Der foreligger nu en tidsplan fra entreprenøren, som viser en længere, samlet byggetid end oprindeligt forventet.

AAB har i planlægningen haft fokus på at arbejdet inde i boligerne skulle begrænses tidsmæssigt med henblik på færrest mulige gener for den enkelte beboer.

Det betyder bl.a., at byggeriet færdiggøres i etaper, således at en etape afsluttes inden den næste påbegyndes.

Arbejdet inde i boligerne påbegyndes efter sommerferien 2021, og sidste etape afsluttes inden jul 2022.

MST orienterede om, at udførelsen planlægges i etaper således, at en ny etape ikke kan påbegyndes, før den forudgående etape er afsluttet. Dette som erfaring fra Afd. 25, hvor færdiggørelse og udbedring af mangler i en etape har vist sig besværliggjort af, at håndværkerne er fortsat til den efterfølgende etape inden endelig færdiggørelse, og at dette har påført beboerne store gener og lange ventetider på mangludbedring.

Arbejderne påbegyndes med brandsikring af fortrapperne i uge 16 2021. Når fortrapperne i de tre første opgange (første etape) er udført, påbegyndes nedrivningen af eksisterende trappetårne i denne etape. Dette sker umiddelbart efter sommerferien 2021. Hele første etape afsluttes inden udgangen af 2021.

Nedrivninger af bagtrappetårne i etape 2 igangsættes umiddelbart efter nytår, og etapen afsluttes i maj 2022. Derefter igangsættes nedrivning af bagtrappetårne i etape 3, som afsluttes endeligt i november 2022. Derefter retableres gårdarealer m.v. Endelig aflevering inden jul 2022.

Der er aftalt kvartalsvise bygherremøder med deltagelse af afdelingsbestyrelsen, totalrådgiver og AABs byggeledelse. Det første blev afholdt d. 12. april 2021.

Arbejderne med brandsikring af fortrapperne i 1. etape er igangsat og forløber efter planen.

Taget til efterretning af byggeudvalget med bemærkning om, at det er positivt, at erfaringer fra afd. 25 bringes ind i planlægningen af nye projekter.

Arbejderne forløber overordnet i henhold til tidsplanen, dog er der fundet forhold miljøskadelige stoffer, der kan forlænge nedbrydningsperioden og dermed muligvis den samlede tidsplan med op til 3 uger.

Samarbejdet med den nye afdelingsbestyrelsen er præget af uoverensstemmelser om roller og beføjelser i projektet. Der afholdes møde med afdelingsbestyrelsen torsdag d. 9. september, hvor der vil blive forsøgt skabt en fælles forståelse, som kan være befordrende for det videre samarbejde.

Det blev fastslået af byggeudvalget, at kompetencer og roller skal følge de retningslinjer, der fremgår af "Den hvide mappe".

Der blev afholdt et konstruktivt møde med afdelingsbestyrelsen d. 9. september 2021, hvor der blev større klarhed over projektledelsens henholdsvis afdelingsbestyrelsens roller. Afdelingsbestyrelsen inddrages i afklaring af projektforhold, som udestår som f.eks. endelig indretning af kælder og loft m.v. Det blev ligeledes fastlagt, at kommunikation med entreprenøren vedr. projekt- og udførelsmæssige forhold varetages af hhv. rådgiver og projektleder, idet afdelingsbestyrelsen kan stille afklarende spørgsmål direkte til entreprenørens entrepriseder.

I forbindelse med nedbrydning af eksisterende bagtrappetårne er der konstateret miljøfarlige materialer i bygningen. Dette kræver særlig nedbrydning og bortskaffelse, og det forventes, at byggetiden derfor må forlænges ca. 1 uge pr. opgang. Derudover forløber byggeriet i henhold til tidsplanen.

Byggeriet forløber efter tidsplanjusteringen som følge af miljøfarlige stoffer. Der bliver tale om flere genhusninger, en oprindeligt forudsat.

Projektøkonomien ser fortsat lovende ud, da der ikke indtil videre har vist sig større uforudsete udgifter ud over miljøsaneringen.

Afdelingsbestyrelsen er indkaldt til møde med projektledelsen og rådgiver d. 9. december 2021.

Der blev afholdt et konstruktivt møde med afdelingsbestyrelsen, hvor bl.a. forsinkelse i fremdriften p.g.a. asbest m.v. blev drøftet, herunder at der foretages miljøsanering i de bagtrappetårne, der nedrives, foretages mens den foregående etape afsluttes for at forkorte den samlede byggetid. Der igangsættes således ikke egentlige byggearbejder i etape 2 før etape 1 er helt afsluttet eller i etape 3 før etape 2 er afsluttet.

Behovet for genhusning har vist sig større end forudsat, dels på grund af, at mange beboere er udsatte og har behov for genhusning, og dels fordi entreprenørarbejderne i enkelte boliger ikke lader sig gennemføre i praksis i beboede lejligheder.

Der følges løbende op på økonomien, og omfanget af ekstraarbejder/uforudsete udgifter er mindre end hvad der er afsat reserver til. Derfor forventes den endelige anskaffelsessum – på trods af ekstra omkostninger til genhusning – at kunne holdes inden for budgettet.

Entreprenøren har desværre meddelt yderligere forsinkelser på etape 1, som betyder at færdiggørelsen af etappen bliver forsinket ca. 5-6 måneder i forhold til den oprindelige tidsplan. Kun en meget lille del af forsinkelsen skyldes AABs forhold (mere omfattende miljøsanering end forventet), mens den øvrige forsinkelse skyldes entreprenørens forhold – herunder særligt mangel på kvalificeret arbejdskraft.

Der er ikke i entrepriseaftalen fastlagt en dagbod, hvilket betyder, at entreprenøren er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler. AABs erstatningskrav omfatter bl.a. ekstraomkostninger til rådgivning og projektledelse, forlængede genhusninger samt forventning om betaling af huslejekompensation til de berørte beboere.

Der blev d. 12. april 2022 afholdt møde med entreprenør og rådgiver. På mødet blev det aftalt, at AAB opgør omfanget af ekstraomkostninger med henblik på at indgå en fast aftale med entreprenøren. Formålet er at afklare økonomien hurtigt, og derved søge at undgå efterfølgende tvist.

Forsinkelsen skaber naturlig og forståelig frustration blandt de berørte beboere og i afdelingsbestyrelsen. Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen til afholdelse den 28. april 2022.

Der blev den 28. april 2022 afholdt et konstruktivt møde med afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen har naturligvis visse frustrationer over de indtrådte forsinkelser, men tager de, til efterretning.

På mødet blev projektets økonomi fremlagt og gennemgået for afdelingsbestyrelsen. Uagtet, at der er uventede store omkostninger til genhusning, ser det ud til, at projektet kan færdiggøres indenfor det vedtagne budget.

Entreprenøren har endnu engang meddelt forsinkelse i udførelsen, således at de samlede arbejder nu forventes afsluttet i marts 2023. Da forsinkelsen alene skyldes entreprenørens forhold, vil AAB stille krav om yderligere godtgørelse af ekstraomkostninger, herunder til forlænget genhusning, forlænget rådgivertilsyn m.v.

Der er aflevering af etape 1 (Skovvangsvej 224, 226 og 228) samt de bolignære gårdarealer afleveres i uge 36. Etape 2 (Skovvangsvej 230, 232 og 234) afleveres ultimo november 2022, og etape 3 (Skovvangsvej 236 og Cort Adellers Gade 21 og 23) afleveres i marts 2023. Derefter reableres havearealerne.

Byggeudvalget pålagde på mødet Projekt at udarbejde et notat om arbejdets fremdrift i hhv. afd. 4 og i afd. 25, herunder at redegøre for, om kravet i afd. 4 om etapevis færdiggørelse har medført et bedre byggeforløb.

Entreprenøren har taget forbehold for den senest udmeldte tidsplan for etape 3. Etapen er i praksis kompliceret at udføre, fordi bagtrappen til boligerne på hjørnet af Skovvangsvej og Cort Adellers Gade ikke ligger i et trappetårn, men er indeliggende, hvilket gør nedbrydningsarbejderne meget besværlige. Dertil kommer, at etablering af de nye badeværelser også skal foregå indenfor rammerne af den eksisterende bygning. De eksisterende forhold har naturligvis været kendt for entreprenøren, som dog har undervurderet tidsforbruget.

Endelig tidsplan for etape 3 foreligger således ikke pr. dags dato (29. september 2022).

Tidsplanen for færdiggørelsen foreligger. I henhold til denne afleveres den sidste opgang i etape 2 ultimo november 2022, og den sidste opgang i etape 3 ultimo september 2023. Derefter kan gård- og havearealer reableres inden udgangen af 2023.

Årsagerne til forlængelsen er delvist forsinkelser forårsaget af entreprenøren, og delvist nødvendige ekstraarbejder tilkøbt af AAB, herunder især miljøsanering i forbindelse med nedbrydningsarbejderne.

Entreprenørens forsinkelse påfører AAB nogle ekstraomkostninger til bl.a. forlænget genhusning og rådgivning samt et lejetab som følge af forsinket ibrugtagning og dermed forsinket huslejestigning. Forsinkelsen som følge af ekstraarbejder giver derimod entreprenøren ret til godtgørelse for forlænget byggepladsdrift samt indeksering i forlængelsesperioden.

De præcise opgørelser af hhv. AABs krav og entreprenørens krav vil være ganske omstændelige og

påføre begge parter yderligere omkostninger. Derfor er der ved møde d. 3. november 2022 mellem AAB, rådgiver og entreprenør indgået aftale om, at udeståendet afregnes ved at entreprenøren krediterer AAB et beløb på kr. 300.000 ekskl. moms, svarende til en værdi for AAB på i alt kr. 375.000.

På baggrund af en stikprøvekontrol af færdige badeværelsesgulve, hvor der blev fundet forkert/mangelfuldt fald eller lunger, har samtlige færdige badeværelsesgulve i etape 1 og 2 været kontrolleret igen.

Der er konstateret fejl på ca. 1/3 af gulvene, som skal rettes op som mangeludbedring. Udbedringen igangsættes 9. januar 2023 hos de beboere, der har ønsket hurtig udbedring. De resterende 2 har fået 3-måneders varsel.

MST orienterede om, at der må forventes en budgetoverskridelse i størrelsesordenen 1,5 mio. kr. Budgetoverskridelsen skyldes en kombination af forlænget byggetid, uforudsete udgifter til bl.a. miljøsanering og – ikke mindst – en genhusningsbehov langt over forventet. Det afklares med økonomi, hvorledes dette skal håndteres.

Det har været vanskeligt at få afsluttet udestående mangeludbedringer i etape 1, som har været hårdt plaget af mangel på kvalificeret arbejdskraft.

De samme problemer ses ikke i etape 2, og forventes heller ikke i etape 3.

Byggeudvalget udtalte tilfredshed med, at det ser ud til at virke, når byggeri med mange gentagelser opdeles i etaper, således at erfaringer, der opnås i den indledende etape, kan bidrage positivt i de efterfølgende etaper.

Fremdriften er tilfredsstillende og i overensstemmelse med seneste tidsplan.

Der vil blive realiseret en budgetoverskridelse, der primært skyldes genhusningsbehov langt over det forventede samt ekstraarbejder og forlænget byggetid på grund af uventede miljøsaneringsarbejder. Der afholdes internt møde med henblik på udarbejdelse af et estimat på overskridelsen i uge 20.

Der estimeres et samlet underskud på ca. kr. 4.000.000, hvoraf ca. kr. 2.500.000 udgøres af indeksering af entreprisensummen i henhold til lovgivningen. Denne indeksering var desværre ikke med i det seneste estimat. Den øvrige overskridelse udgøres langt overvejende af genhusning og derudover af forlænget byggetid og ekstraarbejder til bl.a. miljøsanering.

Administrationen arbejder på en finansiering af budgetoverskridelsen. Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen til afholdelse den 16. august 2023.

#### 2023.08.29:

Projektet er så tæt på afslutning, at der nu har kunne udarbejdes et præcist estimat over slutregnskabet.

Slutregnskabet vil udvise en budgetoverskridelse på i alt knap 5 mio. kr.

Indeksering af entreprisenummeren overskrider med ca. 2,85 mio. kr., genhusningsomkostninger inkl. interne følgeomkostninger overskrider med ca. 1,75 mio. kr., rådgiveromkostninger som følge af forlænget byggetid ca. 0,6 mio. kr. og andre omkostninger, gebyrer, byggeskadefondsbidrag m.v. ca. 0,7 mio. kr.

Der har været mindreforbrug på rene håndværkerudgifter på ca. 0,9 mio. kr.

Estimatet har været præsenteret for og drøftet med afdelingsbestyrelsen på møde d. 16. august 2023. En del af overskridelsen kan finansieres af afdelingens henlæggelser, men det bliver nødvendigt med en huslejestigning til dækning af ydelser på et forhøjet kreditforeningslån.

Når den endelige finansiering er på plads, og huslejestigningen kan beregnes, vil der blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde.

#### 2023.09.07 – referat:

Byggeudvalget spurgte til den klage, afdelingsbestyrelsen har sendt til AAB.

MOH redegjorde for behandlingen af klagen, herunder om at hvert enkelt klagepunkt er blevet indgående undersøgt, behandlet og besvaret.

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.09.26:

Med udgangspunkt af den estimerede budgetoverskridelse på små 5 mio. kr. og organisationsbestyrelsens beslutning om at bevilge et forhøjet træk på trækingsretsmidlerne, er der beregnet en ekstra huslejestigning på 3,5% svarende til gennemsnitligt kr. 199/md.

Dette behandles på et ekstraordinært afdelingsmøde i løbet af efteråret 2023.

Entreprisearbejderne afsluttes ved udgangen af uge 41 (d. 13/10-2023), hvorefter kun udestår enkelte mangeludbedrings- og reklamationsarbejder.

#### 2023.10.25:

Aflieferingsforretningen blev udskudt til 24/10-2023 hvor den sidste delaflevering af udearealer blev gennemført.

Der udestår fortsat udbedring af mangler, og der foretages tilbagehold i slutfakturaen fra entreprenøren med henblik på at sikre at manglerne udbedres. I samme forbindelse fastsættes tidsfrist for udbedringen, således at der er mulighed for, hvis fristen overskrides, at lade arbejderne udføre af anden entreprenør.

På grund af den store regnmængde op mod afleveringen, har det ikke været muligt at færdiggøre jordarbejderne. Dette er derfor aftalt udskudt til forholdene tillader det gennemført. Det indebærer antagelig, at det ikke vil være muligt at så græs før foråret, hvor jordtemperaturen igen tillader vækst.

Det udsatte jordarbejde noteres ikke som en mangel, men afregnes naturligvis først, når det er udført.

#### 2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

Efter byggeudvalgsmødet:

Der har været afholdt møde med entreprenøren om udbedring af fejl, mangler og reklamationer. Der er givet entreprenøren en frist frem til 2023.11.24 til afhjælpning af fejl, mangler og reklamationer.

Det accepteres at mindre væsentlige reklamationer, der ikke kan skade byggeriet eller udvikle sig yderligere, kan udsættes til 1-års gennemgangen (gennemføres i september/oktober 2024).

For sikring af udbedringen tilbageholdes et beløb på kr. 250.000, der frigives i takt med at udbedringen/færdiggørelsen sker.

2023.11.28:

Der var gennemgang af mangeludbedring d. 27/11-2023. Der er fortsat mangler, der ikke er færdigudbedret i fællesområderne, ligesom der mangler enkelte mindre mangler i boligerne. Håndværkerne er i gang i afdelingen, og det tilbageholdte betalingsbeløb frigives først når alle mangler er udbedret og godkendt af rådgiver og projektleder.

Der er planlagt ekstraordinært afdelingsmøde d. 14/12 2023, hvor huslejestigningen som følge af budgetoverskridelse er til afstemning.

2024.01.04:

På afdelingsmødet d. 14/12 2023 blev der fremlagt to modeller for huslejestigning.

Forslag 1 tog udgangspunkt i den foreliggende DV-plan, der bl.a. indeholdt en større renovering af gården/haven fra 2024 til en pris af ca. 1 mio. kr. Forslaget indebar en huslejestigning på 3,5%.

Forslag 2 tog udgangspunkt i, at haveprojektet reduceres og udskydes til igangsættelse i og reduceres med kr. 580.000. Forslaget indebar en huslejestigning på 1,4%.

Afdelingsmødet vedtog på afdelingsbestyrelsens anbefaling forslag 2.

2024.01.30:

Projektet er afsluttet bortset fra udbedringer af udearealer, der først kan udføres til foråret.

2023.05.30:

Færdiggørelsen af gård- og havearealerne igangsættes primo juni og afsluttes inden sommerferien.

[Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:](#)

Projektet er færdiggjort og afleveret.

Der arbejdes på mangelfhjælpning i gårdrummet/haven, som har afventet tørvejr.

Der etableres et nyt dræn. Dette var ikke en del af kontrakten, men udføres af entreprenøren uden beregning.

2024.08.08:

Byggeskadefonden har gennemført 1-års gennemgang. Rapporten foreligger endnu ikke.

Der er planlagt 1-års gennemgang med entreprenøren den 5. september 2024.

Færdiggørelsesarbejderne i gård- og havearealerne er afsluttet.

2024.09.04:

Byggeskadefondens rapport er modtaget. Der er stort set ikke konstateret svigt i selve byggeriet, men der mangler en del dokumentationsmateriale, som skal indhentes hos hhv. Rådgiver og entreprenør.

1-års gennemgangen med entreprenøren er udsat til 3. oktober 2024.

1-års gennemgangen er gennemført og afhjælpning af mangler aftalt.

Dokumentationsmaterialet, der manglede ved Byggeskadefondens 1-års gennemgang, er modtaget, og statusrapporten til Byggeskadefonden færdiggøres.

### **Afd. 37 Fjældevangen – Udvendig renovering med nye vinduer og altanlukninger, etablering af boligventilation og delvis udskiftning af installationer i boligerne**

Afdelingen behøver en renovering.

Der er gennemført en tilstandsvurdering af bygningerne, og der foreligger en foreløbig rapport om behovet. Der er særligt behov for renovering af facader og gavle, både af hensyn til bygningernes fremtræden, og fordi betonen ellers må forventes at erodere over de næste år, så en renovering bliver endnu dyrere. Desuden skal vinduerne udskiftes, og installationer skal renoveres/udskiftes.

Ovenstående arbejder budgetteres overslagsmæssigt til ca. 60 mio. kr. hvilket kan finansieres indenfor rammerne af afdelingens økonomi uden særskilt huslejestigning. Igangsættes i 2021.

Der ud over ønskes udarbejdet forslag til nye, lukkede altaner, etablering af boligventilation og opsætning af solceller. Økonomiafdelingen inddrages med henblik på at beregne huslejekonsekvenser af disse arbejder, så det kan behandles på et ekstraordinært afdelingsmøde i starten af 2020. Planlægningen heraf er igangsat i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Desuden er der engageret en beboerkoordinator i projektet 10 timer ugentligt til at sikre, at beboerne informeres og forberedes til afdelingsmødet, ligesom beboerkoordinatoren skal medvirke til at sikre en fælles forståelse med afdelingsbestyrelsen i forhold til ansvarsfordeling mv. mellem AAB og afdeling 37.

Der er gennemført en istandsættelse af fælleshuset, som blev taget i brug i forbindelse med det ordinære afdelingsmøde i foråret 2019. Her blev beboerne orienteret om planerne for renovering og om, at der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde.

Efter det ekstraordinære afdelingsmøde udbydes projekteringsarbejderne, og projekteringen forventes igangsat i foråret 2020.

De fysiske arbejder forventes igangsat primo 2021 og have en varighed på 1½ -2 år.

Det overvejes, om afdelingens budget for 2021, hvor de nødvendige renoveringsarbejder skal besluttet endeligt, skal fremrykkes til behandling på det ekstraordinære afdelingsmøde sammen med forslag om nye altaner, boligventilation og solceller, eller om punkterne alle skal behandles på det ordinære afdelingsmøde, herunder om man skal søge dette fremrykket.

Den endelige beslutning træffes, når den samlede økonomi for de enkelte elementer i projektet foreligger ultimo 2019.

Der foreligger en samlet økonomi på renoveringsarbejderne samt på tillægsarbejder i form af lukkede altaner og boligventilation, hvilket vil tilføre boligerne både en klar funktionsmæssig og komfortmæssig forbedring. Derudover kan der være mulighed for opsætning af solceller. Som udgangspunkt kan renoveringsarbejderne holdes indenfor det budget, der blev vedtaget på afdelingsmødet i 2019, mens altanarbejderne og boligventilation skal betales derudover. Projekt samarbejder med Økonomi om et samlet budget inkl. beregning af huslejekonsekvenser. Der afholdes møde med afdelingsbestyrelsen om hvor vidt det behandles på ordinært eller ekstraordinært afdelingsmøde.

Der foreligger opdateret økonomisk overslag på hhv. de nødvendige renoveringsarbejder, som under alle omstændigheder skal gennemføres, og forbedringsarbejder i form af ny boligventilation og lukning af altaner, som vil udløse en huslejeforhøjelse og derfor skal behandles på afdelingsmøde.

Evt. tilskud fra Dispositionsfondens og mulighed for at opnå fritagelse for indbetaling på udamortiserede lån til Landsbygefonden skal afklares inden der kan træffes endelig beslutning.

Omfang og pris for renoveringsarbejderne er revurderet siden budgettet for 2020 blev vedtaget, og det vurderes, at omkostningerne er højere end tidligere antaget.

Dette kan dækkes af en bevilling fra Dispositionsfondens svarende til "standard" (kr. 40.000 pr. lejemål), hvorved det ikke påvirker huslejen i afdelingen.

Der indsendes ansøgning til Dispositionsfondens til behandling på bestyrelsesmødet i maj 2020.

Beslutning om evt. lukkede altaner og etablering af boligventilation skal behandles på ekstraordinært afdelingsmøde. Dette forventes tidligst at kunne afholdes i september 2020. Indtil det ekstraordinære afdelingsmøde kan afholdes, sikres fremdriften i projektet ved at gennemføre det obligatoriske EU-udbud af rådgiverydelse i forbindelse med renoveringen og med en option på altaner og boligventilation, hvis det vedtages af afdelingsmødet.

Der har den 15. juni 2020 været afholdt møde med afdelingsbestyrelsens byggeudvalg, hvor det blev besluttet, at forslaget om lukkede altaner forelægges afdelingsmødet. Det blev på samme møde besluttet at afdelingsmødet afholdes den 23. september 2020.

Projekt og Økonomi arbejder sammen frem mod afdelingsmødet om at etablere et beslutningsgrundlag bestående af skitser, prisoverslag og beregning af huslejekonsekvenser.

Afdelingen har besluttet at aflyse årets afdelingsmøde.

Derfor planlægges i stedet en urafstemning om lukning af altaner og etablering af boligventilation. Urafstemningen forberedes grundigt med ophængning af plancher og afholdelse af spørgemøder

op mod afstemningen – alt i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.  
Urafstemningen forventes gennemført primo november 2020.

Der er planlagt møde med afdelingens byggeudvalg d. 7. oktober 2020, hvor efter plancher og materiale til urafstemningen kan færdiggøres.

Med mindre der opstår problemer med at gennemføre mødet d. 7/10 forventes urafstemning afholdt i uge 46 2020.

Økonomi har beregnet huslejestigning for lukkede altaner med glasparti i fuld højde samt ny boligventilation i alle rum til kr. 487 for de mindste boliger (1-værelse, 55 m<sup>2</sup>) stigende til kr. 574 for de største (4-værelse, 95 m<sup>2</sup>).

Afdelingsbestyrelsen bakker fuldt op om projektet.

Der er planlagt informationsmøde for beboerne i afdelingen d. 12. november 2020.

Forud for beboermødet udsendes stemmesedler til urafstemningen, og fristen for at afgive stemmer er foreløbig fastlagt til d. 16. november 2020.

Der er gennemført urafstemning om projektet, og det blev et klart ja med ca. 2/3 af de afgivne stemmer.

Projektrådgivningen udbydes i det tidlige forår, og forventes afsluttet inden sommerferien med valg af projektrådgiver.

Selve byggeriet forventes udbudt i foråret 2022 og igangsat efter sommerferien 2022.

Udbuddet af projektrådgivningen er under forberedelse, og udbudsmaterialet foreligger i løbet af februar 2021.

Det blev understreget af byggeudvalget, at erfaringer fra afdeling 25 skal inddrages i forbindelse med udbuddet og den forestående projektering.

MST orienterede om, at den anvendte procedure i afdeling 37 adskiller sig fra proceduren i afdeling 25, derved af projektrådgiveren i afd. 37 først engageres efter at projektet er vedtaget, mens projektrådgiveren i afdeling 25 forestod både de indledende arbejder frem til afstemningen og efterfølgende projekteringen. Proceduren i afdeling 37 vurderes at være mere hensigtsmæssig, og give en klarere definition af selve projektet til gavn for såvel beboere som projektledelse.

EU-udbud af totalrådgivningen er igangsat, og der forventes udpeget en totalrådgiver inden sommerferien 2021.

Der har i forbindelse med udbuddet været stort fokus på at totalrådgiveren kan tilbyde en byggeledelse af høj kvalitet, da erfaringerne fra afd. 25 viser at det er særdeles vigtigt både af hensyn til opfølgning på tidsplan og af hensyn til rettidig mangelfhjælpning inde i boligerne.

MST orienterede om, at udførelsen af arbejderne søges tilrettelagt i etaper efter samme model som i afd. 4, så en ny etape ikke kan påbegyndes før den forudgående er afsluttet og godkendt.

Der er gennemført prækvalifikation af tilbudsgivere til totalrådgivningsopgaven, og der er blandt 9 ansøgere indstillet følgende 4 tilbudsgivere:

ERIK Arkitekter A/S

NOVA 5 Arkitekter A/S

P+P Arkitekter A/S  
WSP Danmark A/S

Der afholdes besigtigelse i afdelingen med disse d. 22. april 2021.

Der er tilbudsfrist i uge 20, og der er planlagt første forhandlingsrunde med tilbudsgiverne d. 28. maj 2021.

Der forventes udpeget rådgiver i løbet af juni 2021, og projekteringen forventes igangsat umiddelbart efter sommerferien 2021.

På afdelingens hjemmeside søges opretholdt et højt informationsniveau allerede, og der er fokus på løbende og grundig beboerinformation. Projektet tilknytttes beboerkoordinator fra opstart projektering med henblik på at være på forkant med evt. genhusninger m.v.

MST 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.

Der er modtaget tilbud fra de fire prækvalificerede rådgivere, og der har været afholdt afklarende forhandlingsmøder med dem alle. Efterfølgende er der modtaget reviderede tilbud, som lægges til grund for endeligt valg af rådgiver.

Der forventes indgået rådgiveraftale inden sommerferien 2021, og projekteringen påbegyndes efter sommerferien med henblik på entreprisudbud i foråret 2022.

Der er indgået totalrådgiveraftale med ERIK Arkitekter. Der har været afholdt opstartmøde, og rådgiverne er blevet vist rundt i afdeling 37.

Der udtages en eller to tomgangslejligheder til afprøvning af løsninger inden projektet endelig fastlægges. Det overvejes ligeledes at udtage nogle tomgangslejligheder til brug ved akutte genhusningsbehov, der måtte opstå. Dette drøftes med udlejningen.

Entreprisudbud forventes fortsat gennemført i foråret 2022.

De indledende projekteringsarbejder pågår, og rådgiver har oplyst, at dispositionsforslag foreligger til AABs granskning og kommentering medio oktober 2021.

Det er aftalt med udlejningen, at der udtages repræsentative lejemål, som projektet råder over.

lejemålene skal dels anvendes til at afprøve konkrete løsninger inden endelig fastlæggelse af udbudsmaterialet, og efterfølgende evt. anvendes, såfremt der opstår behov for akut, korterevarende genhusning i f.m. evt. vandskader eller lignende.

Rådgiverne har i overensstemmelse med tidsplanen afleveret dispositionsforslag d. 15. oktober. AABs projektledelse gransker materialet, og der afholdes møde med rådgiverne, hvor grundlaget for den videre projektering fastlægges.

Det foreliggende dispositionsforslag er overordnet godkendt af AAB, og der planlægges møde med afdelingsbestyrelsen hvor dette vil blive præsenteret og drøftet inden udarbejdelse af bindende projektforslag igangsættes.

Der blev afholdt møde d. 1/12-2021, hvor rådgiverne præsenterede dispositionsforslaget for afdelingsbestyrelsen, og forskellige forhold og løsningsforslag blev drøftet. Samarbejdet mellem projektledelsen og afdelingsbestyrelsen forløber godt.

Der er udtaget en tomgangsbolig, som anvendes til prøvelejlighed, hvor forskellige løsninger kan afprøves 1:1 inden udbudsmaterialet fastlægges endeligt.

Der blev den 19. januar 2022 afholdt møde mellem projektledelsen og Servicecenter Vest, hvor projektet blev præsenteret og konkrete løsninger drøftet med driftspersonalet.

Udbuddet igangsættes med prækvalifikation af tilbudsgivere i april/maj 2022, og der forventes indgået entrepriseaftale i september/oktober 2022, hvorefter arbejderne igangsættes. Projektet forventes afsluttet omkring årsskiftet 2023/24, men det afhænger lidt af hvordan udførelsestakten kan tilrettelægges.

MST orienterede om, at projektgruppen har afholdt møde med Servicecenter Vest, hvor projektet blev nærmere præsenteret og drøftet i forhold til den fremtidige drift.

På grund af sygdom hos totalrådgiveren, er projekteringen blevet nogle uger forsinket. Det forventes fortsat, at udbuddet kan igangsættes inden sommerferien 2022, således at der kan indgås entreprisekontrakt i løbet af efteråret 2022.

Projektforslaget er udarbejdet og under granskning, og der forventes at foreligge godkendt projektforslag inden udgangen af marts 2022. Sammen med dette foreligger tillige opdateret budget, som forventes præsenteret og drøftet på næstkommende byggeudvalgsmøde d. 12. april 2022.

De seneste budgetoverslag viser en markant stigning i priserne og dermed en overskridelse af det budget, afdelingen har godkendt. Vi arbejder derfor med nogle forskellige scenarier for en reduktion af projektet, der kan lægges til grund for en drøftelse med byggeudvalget og afdelingsbestyrelsen.

Der er primært tale om en forøgelse af omkostningerne til renovering af el- og vvs-installationer, idet det vil være hensigtsmæssigt med en større renovering end først antaget. Det undersøges

derfor bl.a., om disse arbejder kan udskydes en årrække.

Der har været afholdt møde mellem Projekt og økonomi om konsekvenserne af det forhøjede budgetoverslag, der i kombination med et stigende renteniveau betyder væsentlig højere huslejestigning på det samlede projekt, end beboerne har accepteret ved urafstemning. Renovering af facader og udskiftning af vinduer samt nye stigstreng og fjernvarmeledninger indeholdes i det ordinære budget, mens lukning af altaner og etablering af boligventilation skal til ny afstemning.

Der arbejdes frem mod et entrepriseudbud.

Udbudsprocessen forventes startet med prækvalifikation af tilbudsgivere omkring nytår 2022-23, og tilbudsfrist i marts/april 2023.

Udbuddet tilrettelægges, således at der indhentes priser på forskellige arbejder, herunder de nødvendige arbejder (facader og vinduer samt vvs-arbejder) og de ønskelige arbejder (altaner og boligventilation), så der kan beregnes huslejekonsekvenser af forskellige scenarier.

Derefter aftales med afdelingsbestyrelsen, hvordan afstemning på et afdelingsmøde tilrettelægges.

Der forventes indgået entreprisekontrakt i løbet af juni 2023 og byggestart kort efter sommerferien 2023.

På forespørgsel fra byggeudvalget bekræftede MST, at arbejderne vil blive kategoriseret i "need to have" og "nice to have", så det sikres, at de nødvendige arbejder (vinduer, facader og vvs-installationer) skal besluttes inden der kan tages beslutning om de ønskelige arbejder (lukkede altaner, boligventilation og nye el-installationer).

Der har det seneste år været behov for tre reparationer af brud på afdelingens hovedvandedninger, med omfattende vandsvind til følge. Der kan forudses flere brud på de udslidte vandedninger, og det overvejes, om udskiftning af disse bør fremskyndes.

Vandedningerne er repareret, og fremskynding af udskiftning vurderes ikke nødvendig.

Projekteringen skrider frem i overensstemmelse med planen, og der forventes fortsat afholdt licitation i marts/april 2023 med byggestart efter sommerferien.

Det undersøges, om etablering af mekanisk boligventilation evt. kan erstattes af et system med ventilationsvinduer. Projekt har besigtiget et nyopført boligbyggeri med den løsning, som fungerer rigtig godt. Der er andre boligorganisationer, der også har anvendt løsningen i forbindelse med renovering, og der tages kontakt med en eller flere af disse for at høre nærmere om erfaringerne.

Projektledelsen har besøgt Frederikshavn Boligforening, som i flere afdelingen har monteret ventilationsvinduer med et rigtig godt resultat. Der arbejdes videre med denne løsning.

Udbudsmaterialet er under afsluttende granskning, og færdiggøres i løbet af uge 2, 2023, hvorefter

EU-udbud iværksættes med annoncering i uge 3, 2023.

Frist for ansøgning om prækvalifikation er d. 17. februar 2023, og udvælgelsen af tilbudsgivere (forventet 5) vil ske i uge efter (uge 8, 2023).

Derefter har de udvalgte tilbudsgiver frem til d. 30. marts til at udarbejde tilbud.

Der er i tidsplanen afsat tid til evt. afdelingsmøde, så det forventes, at der indgås entreprisekontrakt i starten/midten af maj 2023. Derefter påbegyndes mobilisering/etablering af byggeplads og arbejdet startes op på pladsen umiddelbart efter sommerferien 2023.

Udbuddet er annonceret d. 25/1 2023. Ansøgningsfristen er sat til d. 27. februar 2023, hvorefter udvælgelsen foregår, og selve tilbudsperioden starten d. 3. marts 2023, og tilbudsfristen er d. 12. april 2023.

Der indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde d. 24. april 2023 om nødvendigt – i modsat fald aflyses det.

Byggeudvalget ønsker underretning om licitationsresultatet forud for bestyrelsesmødet d. 18. april 2023 med henblik på at vurdere, om en god løsning – i tilfælde af en budgetoverskridelse - evt. kan opnås med et tilskud fra dispositionsfonden, således at et ekstraordinært afdelingsmøde ikke bliver nødvendigt.

MST orienterede om, at byggetilladelsen indebærer, at der skal være indgået kontrakt og arbejdet igangsat senest d. 23. maj 2023, hvilket giver et pres på tidsplanen. Det overvejes, om et evt. ekstraordinært afdelingsmøde kan udsættes til starten af maj 2023.

Der er gennemført prækvalifikation af hovedentreprenører.

Der indkom 11 ansøgninger, hvilket må betegnes som tilfredsstillende, og følgende 5 er udvalgt til at afgive tilbud:

Enemærke og Petersen

CASA

Poul Pedersen

Jorton

Bytømreren.

Tilbudsfristen er d. 14. april 2023.

På baggrund af forespørgsel fra flere tilbudsgivere, er tilbudsfristen udsat til d. 19. april, da der ellers var risiko for, at flere ville springe fra. Det betyder desværre, at det ikke er muligt at fremlægge et resultat forud for bestyrelsesmødet d. 18. april.

Det forventes, at vi i løbet af eftermiddagen på licitationsdagen onsdag d. 19. april har et overblik over den samlede økonomi, som evt. kan præsenteres for byggeudvalget samme dag.

Det ekstraordinære afdelingsmøde er som følge af udsættelsen af licitationen også udsat fra mandag d. 24. april til torsdag d. 27. april.

Taget til efterretning af byggeudvalget.

Licitationen faldt positivt ud, og prisen på renoveringsprojektet endte indenfor det godkendte budget.

På grund af det forhøjede renteniveau forventes det alligevel at medføre en husleje-forhøjelse, hvorfor bestyrelsen er ansøgt om at bevilge et tilskud på kr. 5.000.000 af den fælles trækingsret, således at dette kan imødegås.

På ekstraordinært afdelingsmøde d. 27. april blev der stemt om at supplere renoveringsprojektet med lukkede altaner med en husleje-forhøjelse på kr. 315/md. Forslaget blev vedtaget med 60% af stemmerne. Ca. 20% af afdelingens lejemål var repræsenteret på mødet. Desværre er det højst usikkert om de lukkede altaner kan godkendes af Tilsynet i Aarhus Kommune, da de går imod en politisk, bystrategisk beslutning om at tilstræbe åbenhed i nye og nyrenoverede bebyggelser. MOH og MST har afholdt møde med Tilsynet, og der forventes en afklaring primo uge 20 2023.

Kontraktforhandlingerne med entreprenøren pågår, således at kontrakt kan underskrives umiddelbart efter Tilsynets afgørelse foreligger.

Der skal meldes byggestart til Aarhus Kommune senest d. 22. maj 2022, da byggetilladelsen udløber d. 23. maj.

Arbejderne i boligerne påbegyndes umiddelbart efter sommerferien 2023 og forventes afsluttet i oktober 2024. Endelig udførelsestidsplan udarbejdes af entreprenøren i forbindelse med kontraktindgåelse.

Tilsynet har desværre nedlagt veto mod de planlagte altaninddækninger, som dermed ikke kan realiseres trods afdelingsmødets beslutning.

Beboerne er orienteret om kommunens beslutning, og om at den vedtagne husleje-forhøjelse som følge af altaninddækningerne dermed heller ikke realiseres.

Opstartmøderne med entreprenørerne er påbegyndt, og arbejderne igangsættes i uge 32.

Afrensning af facaderne er foretaget hen over sommeren, og i uge 32 påbegyndes udskiftning af vinduer i de første opgange.

De første badeværelser/udskiftning af vandinstallationer er planlagt til opstart i oktober 2023.

#### 2023.08.29:

I løbet af sommeren er den leverende vinduesfabrik brændt, hvilket naturligvis forsinker leveringen. Da der er tale om specielle ventilationsvinduer findes der ikke umiddelbart en alternativ leverandør, så forsinkelsens omfang vil være afhængig af, hvornår fabrikken igen er produktionsdygtig. Der kendes ikke et tidspunkt for dette.

De indvendige arbejder i boligerne og kældrene opstartes efter planen, og det forventes på nuværende tidspunkt, at vinduerne bliver leveret, så de kan monteres samtidig med, at de

indvendige arbejder færdiggøres. Der forventes således ikke på nuværende en forsinkelse i forhold til den planlagte, samlede aflevering i oktober 2024.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

Arbejderne i badeværelser er iværksat i de første 2 opgange. De er forløbet uden problemer, og der har indtil videre ikke være klager fra de berørte beboere.

Samarbejdet med entreprenøren forløber godt, og AABs projektledelse (projektleder og beboerkoordinator) har etableret kontor på byggepladsen, hvor de er tilgængelige for såvel beboere som rådgivere og entreprenør.

2023.10.25:

Arbejderne forløber fortsat godt og uden nævneværdige problemer.

Der arbejdes såvel inde i boligerne (nye vandinstallationer) som i terræn, hvor der etableres nye fjernvarmerør.

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.01.04:

I forbindelse med bestilling af nye dør-/vinduespartier i stuerne, har ansvaret for opmåling været kontraktmæssigt overdraget til entreprenøren med henblik på en entydig ansvarsplacering for korrekt opmåling.

Efter bestillingen af det første parti, har det vist sig, at entreprenøren har målt forkert op, så en del af partierne ikke umiddelbart kan monteres. Der drøftes forskellige løsningsmodeller, som løser nogle af problemerne, men det kan nok ikke undgås, at en del partier må kasseres, så der må indkøbes nye.

Det fastholdes overfor entreprenøren, at alle omkostninger i den anledning er AAB uvedkommende. Evt. tidsmæssige konsekvenser kendes pt. ikke.

2024.01.30:

Arbejderne skrider fortsat frem i overensstemmelse med tidsplanen.

Fremdriften er dog i en følsom fase, da arbejderne med vand anlæg kræver, at alle beboere giver adgang i overensstemmelse med de udsendte varslinger.

Såfremt bare én beboer ikke gør det, vil de have konsekvenser for den samlede fremdrift og dermed afleveringstidspunktet, da arbejderne nødvendigvis må udføres i en bestemt rækkefølge.

Forsinkelser søges imødegået med en stor opsøgende indsats.

2024.03.05:

I forbindelse med montering af nye dør-/vinduespartier i stuerne, som var opmålt uden at der var taget højde for nedbøjning af etageadskillelser (jf. bemærkning dateret 2024.01.04) har det vist sig,

at det i langt de fleste tilfælde er muligt at foretage tilpasning ved afslibning på etageadskillelsen. Det betyder at såvel økonomiske som tidsmæssige konsekvenser vil være minimale og ikke have konsekvenser for det samlede projekt.

Projektets fremdrift følger således stadig planen.

#### 2024.04.05:

Der har den 5. april 2024 været afholdt møde med entreprenøren i forbindelse med afklaring af konsekvenser af problematisk opmåling af vinduespartier.

Det må konstateres, at der er så store skævheder i bygningerne, at en problemfri montering af de nye vinduespartier ikke var mulig. Uanset opmåling ville det være nødvendigt enten at afslibe beton, at udføre fuger langt tykkere end forudsat eller en kombination af begge dele.

Under alle omstændigheder vil entreprenøren have krav på betaling for ekstraarbejde, hvilket der er enighed om.

Der udestår nu en forhandling om omfanget, idet en del vil skyldes mangelfuld opmåling som entreprenøren bærer ansvaret for, og en del skyldes langt større skævheder i bygningen end der kan optages uden ekstraarbejde hvilket AAB bærer ansvaret for.

Omfanget vil ikke få økonomiske konsekvenser i form af budgetoverskridelse.

#### 2024.09.04:

Projektleder Mikkel Olesen fratrådte sin stilling i AAB d. 16. august 2024.

Projektledelsen i forbindelse med afslutningen af projektet varetages i stedet af Svend Nielsen.

Tidsplan og økonomi overholdes fortsat.

Der har den seneste uge været 2 påsatte brande i samme opgang i afdelingen. Dette forventes ikke at få indflydelse på projektets færdiggørelse.

#### 2024.10.30:

Byggeriet blev afleveret mandag d. 28. oktober 2024.

Der udestår således kun udbedring af mangler/udskudte arbejder, herunder reetablering af grønne arealer m.v. Reetablering af udearealerne forventes ikke at kunne udføres før i løbet af foråret 2025, og der er tilbageholdt betaling for dette arbejde.

### **Afd. 11 Riisvangen I – udskiftning af tage på 3 huse**

På afdelingsmødet d. 13. maj 2023 blev forslag om udskiftning af 3 tage forkastet. Tagene var udbudt sammen med tagene i afdeling 18, men udføres ikke som en del af denne entreprise.

Der har været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen med henblik på at iværksætte en ny licitation, da der er enighed om, at tagene trænger til udskiftning.

Licitationen forventes gennemført i foråret 2024 med udførelse i sommeren 2024.

#### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.03.05:

Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen d. 18. marts 2024 med henblik på planlægning af gennemførelse af ny licitation.

2024.04.05:

Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen den 18. marts og den 3. april 2024.

På møderne blev aftalt proces for licitation m.v., herunder indhentning af primært og alternativt på hhv. tegltag og pladetag.

Licitationen kan efter planen godt gennemføres inden afdelingsmødet, så der er et ret sikkert budget at stemme om.

2024.05.02:

Licitationen afholdes d. 13. maj 2024.

Udskiftningen af tagene på de 3 huse, er koordineret med den forestående facaderenovering for hele afdelingen, der tages med som nyt punkt.

2024.05.30:

Licitationsresultatet blev godt og ligger ca. 500.000 under budget.

Der samarbejdes med afdelingsbestyrelsen og igangsættelse af projektet.

2024.10.30:

Det er besluttet, at der etableres nye pladetag. Det indebærer lang leveringstid, og derfor påbegyndes tagudskiftningen først i marts 2025.

## **Afd. 11 – renovering af facader**

2024.05.02:

Det er konstateret, at murbinderne i facaderne er rustet væk, og der skal derfor etableres nye murbindere overalt.

Samtidig er der mange steder behov for nye fuger.

Udførelsen er under planlægning i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

I forbindelse med planlægningen af tagudskiftningen har bygningernes generelle tilstand – særligt murværket – været drøftet med afdelingsbestyrelsen. AABs rådgivere har ikke vurderet, at der er akut risiko med sammenfald af murværk, men det er åbenlyst, at murværket kræver reparation.

Der er afholdt licitation, og afdelingsbestyrelsen har besluttet at der skal etableres nyt tag med bølgeplader frem for tegltag. Arbejdet igangsættes snarest muligt, men leveringstid på bølgeplader kan medføre, at det kan vare flere måneder.

AAB anbefaler, at reparation af murværk foretages i samme arbejdsgang som tagudskiftningen.

2024.09.04:

På grund af stor efterspørgsel efter tagplader, er det ikke muligt at igangsætte udskiftningen inden foråret 2025, hvorfor det er udsat.

Det efterlader til gengæld tid til at få erstattet de nedbrudte murbindere i de tre bygninger, inden tagene udskiftes. Dette igangsættes efter nærmere aftale, og afdelingsbestyrelsen er underrettet herom.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.10.02 – opsamling:

Forskellige medarbejdere i AAB modtager rigtig mange mails fra dels afdelingsbestyrelsen og dels enkeltmedlemmer af afdelingbestyrelsen. Det er derfor besluttet, at korrespondancen med afdelingsbestyrelsen fremover skal koordineres internt i AAB, og placeres hos én enkelt medarbejder.

2024.10.30:

Der er igangsat udskiftning af murbindere på de tre huse på Mandalsvej/Porsgrunnsvej, hvor der udskiftes tage i foråret 2025. Dette arbejde afsluttes inden nytår.

**2024.05.02:**

## **Afd. 6 – renovering af altaner**

Der er i alt 32 altaner i afdelingen, hvoraf de 20 er altaner placeret i øverste etage ovenpå de underliggende karnapper, og de 12 er udhængende altaner.

Der er udarbejdet en tilstandsrapport for altanerne i afdelingen, der konkluderer, at der er stort behov for renovering.

5 af de i alt 12 udhængende altaner kan potentielt være tærede i en grad, der kan udgøre en sikkerhedsrisiko. Disse 5 må ikke benyttes, hvilket er meddelt beboerne. Fortovet under disse altaner er efter en samtale med Aarhus Kommune afspærret, da der kan være risiko for, at der kan falde betonstykker ned.

Renoveringen af disse fremskyndes og udføres i 2024, mens de øvrige først forventes renoveret i 2025.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Alle altanerne ud mod gadesiden trænger til renovering, og er på DV i 2024.

Der er udarbejdet en tilstandsvurdering, der viser at særligt 5 af 6 udhængende altaner mod Stadion Allé trænger til renovering, så arbejdet på disse er fremrykket mest muligt. Altanerne må ikke benyttes af beboerne før de er renoveret.

Der afholdes licitation i sommeren 2024. De dårligste altaner renoveres i løbet af efteråret 2024, de resterende i 2025.

2024.09.04:

Der er gennemført licitation, og resultatet ligger indenfor det vedtagne budget.

Bedste tilbud blev afgivet af Stensgaard Entreprise ApS. Der er taget kontakt til virksomheden med henblik på kontraktindgåelse primo uge 37, så arbejdet kan igangsættes som planlagt.

Kontraktmøde er planlagt til afholdelse d. 10. september.

#### Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.10.02 – opsamling:

Der er indgået kontrakt med Stensgaard Entreprise ApS om reovering af altanerne.

Det er i den forbindelse fastlagt, at de altaner, der pt. ikke må anvendes reoveres i indeværende år, mens de øvrige reoveres i 2025.

Det samlede arbejder ligger indenfor den budgetramme, der blev godkendt på afdelingsmødet.

2024.10.30:

Udskiftning af de udhængende altaner mod Stadion Alle, som er lukket for anvendelse, er igangsat og afsluttes inden jul 2024.

**2024.05.02:**

#### **Afd. 24 – reovering og udskiftning af faldstammer**

Ved licitationen blev det klart, at det afsatte beløb i DV-planen ikke var tilstrækkeligt.

Der blev derfor afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor overskridelsen blev godkendt.

Alle faldstammerne i køkkener strømpføres, mens faldstammerne i badeværelserne udskiftes.

Arbejdet i køkkenerne er igangsat, og i badeværelserne igangsættes primo maj 2024. Afslutning er planlagt til primo december 2024.

Arbejderne kræver koordineret adgang til alle lejligheder i samme side i samme opgang på samme dag, da der er indbyrdes afhængighed.

Det indebærer, at hvis der bare er en lejlighed, der ikke er adgang til, kan arbejdet i de andre heller ikke udføres.

Det store problem i denne sag (og i andre), er at mange beboere ikke afleverer adgangstilladelse og heller ikke er hjemme til at lukke håndværkerne ind. Trods en stor oplysende og opsøgende indsats, er der store problemer med at holde fremdrift på grund af manglende adgang.

2024.05.30:

Trods problemer med adgang til en del boliger følger projektet både tidsplan og budget.

Projektet forventes afsluttet fortsat afsluttet omkring 1. december 2024.

#### Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Arbejdet med reovering ("strømpning") af faldstammerne forløber fortsat efter planen, selv om fremdriften vanskeliggøres af manglende adgangstilladelser og nøgler.

Tidsplan og budget forventes overholdt.

2024.10.30:

Arbejdet forløber fortsat godt med overholdelse af såvel tidsplan som økonomi.

Aflevering planlagt til første uge i december 2024.

## **Afdeling 68 Smedens Have (foreløbig nummer og navn) – 37 seniorvenlige boliger i Hørning**

**OBS: Punktet flyttet fra Projekter under forberedelse til Igangværende projekter.**

Skanderborg Kommune har inviteret AAB til at deltage i en konkurrence om opførelse af seniorvenlige boliger på en attraktiv grund midt i Hørning. Foruden AAB er Skanderborg Andelsboligforening og Alboa inviteret til at deltage.

Projektet omfatter 36-40 boliger i forskellig størrelse, og forslag afleveres ultimo september 2022.

Såfremt vi vinder konkurrencen, skal der i løbet af 2023 udarbejdes lokalplan, og projekteringen kan iværksættes i løbet af 2024 til opførelse i løbet af 2025-26.

Byggeudvalget anmodede på mødet om at få tilsendt konkurrenceforslaget.

Tilbud med tilhørende projekt er afleveret til Skanderborg Kommune i overensstemmelse med udbudsbetingelserne. AABs tilbud omfatter opførelse af 37 nye, seniorvenlige boliger og indretning af fælleshus i eksisterende bygning på grunden. Samlet anskaffelsessum ca. 70 mio. kr., heraf grundpris ca. 7 mio. kr.

Afgørelse forventes ultimo november 2022.

Projektet præsenteres for Skanderborg Kommunes Erhvervs- og Økonomiudvalg d. 23. november, og endelig afgørelse forventes på byrådsmøde d. 30. november 2022.

AAB vandt konkurrencen, og der skal nu iværksættes udarbejdelse af lokalplan. Skanderborg Kommune har udarbejdet en tidsplan, der indebærer, at lokalplanen ligger endelig godkendt medio 2024, men vi håber, det kan blive tidligere.

Uanset forventes vi, at byggeriet kan opstartes primo 2025, og være klar til indflytning medio 2026.

Der er sendt anmodning til Skanderborg Kommune om at igangsætte en formel lokalplanproces. Det forventes at igangsætning besluttet på møde i Klima-, Miljø- og Planudvalget d. 31. januar 2023.

Skanderborg Kommune har tilkendegivet, at lokalplanprocessen er igangsat.

PAX arkitekter, der har udarbejdet projektforslaget, tilknyttedes som lokalplankonsulent for AAB.

Lokalplanarbejdet er igangsat. De første møde med Skanderborg Kommune er afholdt, og der pågår afklaring af en række tekniske forhold som f.eks. støj, parkering, renovation m.v.  
Endelig vedtaget lokalplan forventes sommeren 2024.

Overvejelser om entreprise- og udbudsform pågår.  
ECH er udpeget som projektleder på opgaven.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:

Lokalplanforslaget er færdiggjort og fremsendt til Skanderborg Kommune til intern administrativ og politisk behandling.

Imens dette foregår, forberedes der udbud af projekteringsarbejdet med henblik på, at dette kan gennemføres, så projekteringsarbejdet kan igangsættes umiddelbart når der foreligger en godkendt lokalplan.

2024.01.30:

Der er indgået aftale med bygherrerådgiver (COWI) om at forestå håndteringen af EU-udbud af totalrådgivningsydelse.

Udbuddet igangsættes medio marts 2024 og afsluttes inden sommerferien.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.03.21 – opsamling:

Der er udarbejdet lokalplanforslag, som er i offentlig høring i Skanderborg Kommune indtil d. 15. april 2024. Derefter skal lokalplanen endeligt vedtages.

En endelig vedtaget lokalplan er en forudsætning for, at kommunen kan tildele kvote og godkende skema A, hvor kommunen godkender budgettet og forpligter sig til at afholde sin andel (pt. 10%) af anskaffelsessummen for afdelingen.

Sideløbende med den kommunale sagsbehandling frem mod skema A gennemføres et EU-udbud af projekteringsopgaven, så denne kan igangsættes snarest muligt. Planen er at der indgås rådgiverkontrakt inden sommerferien 2024, og at projekteringen igangsættes umiddelbart derefter. Den nye afdeling forventes at kunne tages i brug i 1. halvår 2026, men kan forsinkes hvis der opstår forhindringer i form af eksempelvis dårlige jordbundsforhold/forurening eller ekstraordinære prisstigninger i byggebranchen.

Organisationsbestyrelsen har nedsat et byggeudvalg bestående af Astrid Bro Frederiksen og Per Ohms. AABs projektleder Marion Søndergaard indkalder byggeudvalget til møde.

2024.04.05:

EU-udbud af rådgivningen er igangsat med fremsendelse af udbudsbekendtgørelse den 21. marts 2024. Der prækvalificeres 5 rådgivere til at afgive tilbud på opgaven.

Frist for ansøgning om prækvalifikation er den 19. april 2024.

#### 2024.05.02:

Der er prækvalificeret 5 rådgivningsvirksomheder til at afgive tilbud.

Invitationen udsendes den 7. maj 2024, og tilbudsfristen er den 7. juni 2024.

Der forventes indgået rådgiveraftale inden sommerferien, så projektering kan igangsættes umiddelbart efter sommerferien.

Lokalplan og Skema A forventes på plads inden sommerferien, så grundkøbet kan effektueres.

#### Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Lokalplanen for bebyggelsen blev vedtaget på byrådsmøde i Skanderborg den 26. juni 2024.

Skema A behandles på byrådsmødet i august 2024.

Der er gennemført udbud af projekteringsopgaven, og firmaet Norconsult er udpeget som dem, der har afgivet det bedste tilbud. Der forventes indgået rådgiveraftale, så projekteringen kan igangsættes i løbet af august 2024.

#### 2024.09.04:

Skema A og grundkøbsaftalen behandles på byrådsmøde d. 25. september 2024.

Grundkøbsaftalen behandles i AAB på bestyrelsesmødet d. 10. september.

Punktet flyttes til Igangværende projekter.

#### Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

Skanderborg Kommune har godkendt Skema A på byrådsmøde den 25. september 2024, ligesom grundkøbsaftalen mellem Skanderborg Kommune og AAB er indgået.

Projekteringen pågår med henblik på udbud af byggeriet i hovedentreprise i foråret 2025.

#### 2024.10.30:

Projekteringsarbejdet skrider frem i henhold til planen.

Myndighedsprojekt foreligger og drøftes på møde med totalrådgiver den 4. november.

Derefter klargøres og indsendes ansøgning om byggetilladelse til Skanderborg Kommune.

Byggetilladelse forventes at foreligge inden årets udgang.

Udbudsprojektet planlægges er foreligge så entrepriseudbuddet kan iværksættes primo februar 2024.

Da opgaven overstiger EU's tærskelværdi, skal det gennemføres som EU-udbud med prækvalifikation.

Det planlægges at prækvalificere 5 tilbudsgivere, og der forventes indgået entreprisekontrakt omkring 1. juli 2025.

## **Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård – Udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder**

Afdelingen står i den kommende år over for en række større vedligeholdelsesopgaver, herunder f.eks. udskiftning af tag samt nye vinduer.

Desuden vurderer Projekt, at der i afdelingen - af hensyn til indeklimaet i boligerne - bør installeres boligventilation.

Der vil være store økonomiske fordele ved at samle de forestående vedligeholdelsesopgaver samt evt. etablering af boligventilation en én større renoveringssag.

Der skal udarbejdes et konkret, prissat forslag, som kan sættes til afstemning i afdelingen. Der vurderes til dette arbejde at være behov for et tilskud fra dispositionsfonden. Tilskuddet tilbagebetales til dispositionsfonden hvis projektet realiseres.

MST fremsender ansøgning herom til behandling på bestyrelsesmøde d. 8. september 2020.

MST er i kontakt med den nye afdelingsformand, og der forventes afholdt et møde med afdelingsbestyrelsen i løbet af oktober 2020.

Organisationsbestyrelsen har bevilliget et udlæg fra dispositionsfonden på kr. 500.000 til dækning af omkostninger til forundersøgelser. Beløbet tilbagebetales, når projektøkonomien er på plads.

Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen d. 11. november 2020.  
Carina Hedevang er tilknyttet som projektleder.

Der har været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen, og der arbejdes frem mod et forslag til præsentation på det ordinære afdelingsmøde i foråret 2021.

Som udgangspunkt omfatter projektet renovering af tag, udskiftning af vinduer og døre, renovering af altaner og altangange samt reparationer på gavle og facader.

Derudover ønskes indarbejdet boligventilation, da det er den bedste mulighed for at modvirke skimmelproblemer i boligerne.

Forarbejderne skal afdække, om der er andre problemer, der bør overvejes i forbindelse med projektet og i givet fald oplæg til løsninger.

Forarbejderne er igangsat, og der forventes at foreligge en foreløbig plan for renoveringen i løbet af april 2021.

Projekt deltager i afdelingsmøde d. 2. juni 2021, hvor projektets overordnet præsenteres for beboerne. Såfremt gennemførelsen indebærer huslejestigninger, påtænkes der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i 2. halvår 2021.

Der er udarbejdet en rapport med beskrivelse og foreløbig prissætning af projektet.

Det samlede prisestimat er på i alt ca. 80 mio. kr. til tagudskiftning, udskiftning af vinduer, renovering af opgange samt etablering af boligventilation og fornyelse af varmesystemet.

Økonomi har foretaget en huslejberegning på grundlag af dette prisestimat, og arbejderne vil medføre en huslejestigning i størrelsesordenen 25%, svarende til i gennemsnit kr. 1.200/bolig. Ovenstående understregede oplysning er fejlagtig. Det korrekte fremgår af nedenstående.

MST vil på byggeudvalgsmødet d. 25, januar 2022 redegøre for prisestimatet og huslejberegningen. Det ønskes drøftet, om byggeudvalget ser mulighed for at gennemføre projektet i sin helhed.

MST redegjorde for anbefalede arbejder samt prisestimat, der umiddelbart vil medføre en betragtelig huslejestigning på ca. 40% eller gennemsnitligt ca. kr. 1.700 pr. måned.

Forud for næste byggeudvalgsmøde opdeles arbejderne efter flg. prioriteringer:

Prioritet 1: Udskiftning af tag og vinduer (nødvendige arbejder).

Prioritet 2: Etablering af boligventilation og nyt varmeanlæg (anbefalede arbejder).

Prioritet 3: Øvrige renoverings- og istandsættelsesarbejder (ønskede arbejder).

De enkelte prioriteter prissættes og der foretages huslejberegninger for hver enkelt. Lægges til grund for drøftelse i byggeudvalget med henblik på finansieringsmodel.

Der foreligger følgende delbudgetter for ovennævnte prioriteter:

Prioritet 1: 44 mio. kr.

Prioritet 2: 27 mio. kr.

Prioritet 3: 9 mio. kr.

Gennemførelse af prioritet 1 vil med det maksimale træk på DV (ca. 13,8 mio.), de indregnede tilskud (dispositionsfond ca. 5,2 mio. og trækingsret ca. 2,3 mio.) udløse et lånebehov på ca. 22,7 mio. kr. Den årlige låneydelse er sat til 4,7% svarende til ca. kr. 1.067.000. Heraf betales ca. kr. 900.000 ved nedsættelse af henlæggelserne. Den årlige udgift bliver således på i alt ca. kr. 170.000 svarende til en huslejestigning på i gennemsnit ca. kr. 120/md.

Gennemførelse af Prioritet 2 finansieret udelukkende med lån og uden mulighed for yderligere nedsættelse af henlæggelserne. Den årlige låneydelse vil være på ca. kr. 1.690.000 svarende til en huslejestigning på i gennemsnit ca. kr. 920/md.

Gennemførelse af Prioritet 3 finansieret udelukkende med lån og uden mulighed for yderligere nedsættelse af henlæggelserne. Den årlige låneydelse vil være på ca. kr. 423.000 svarende til en huslejestigning på i gennemsnit ca. kr. 305/md.

Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1:	ca. kr.	120
Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1 og 2:	ca. kr.	1.040
Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1, 2 og 3:	ca. kr.	1.345

Stigningsprocenten for gennemførelse af alle tre prioriteter vil ligge på omkring 27%, men skal beregnes nærmere af Økonomi, når projektet foreligger.

Byggeudvalget indstiller, at der arbejdes frem mod et ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret 2020, hvor der stemmes om de forskellige muligheder.

Der har den 16. maj 2022 været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen. På mødet blev de forskellige arbejder og de tilknyttede budgetter gennemgået med henblik på en drøftelse af de foretagne prioriteringer og finansiering/huslejekonsekvenser.

I forhold til ovenstående er der ændret i huslejekonsekvenserne for de enkelte prioriteter. Dette skyldes, at hvis alene prioritet 1 gennemføres, kan henlæggelserne ikke nedsættes med 900.000, men alene med det beløb, der omfatter disse arbejder.

De huslejestigninger, der blev fremlagt for afdelingsbestyrelsen, er derfor:

Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1:	ca. kr.	390
Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1 og 2:	ca. kr.	1.055
Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1, 2 og 3:	ca. kr.	1.345

Der blev aftalt nyt møde med afdelingsbestyrelsen til afholdelse den 8. august 2022. På dette møde planlægges ekstraordinært afdelingsmøde til afholdelse i august/september 2022.

Der har været afholdt møde mellem Projekt og driften med henblik på at få et overblik over omfanget af driftsomkostninger som følge af nedslidt tag, vinduer og varmeanlæg. De driftsbesparelser, der forventes opnået ved udskiftning/renovering indarbejdes i beregningerne af huslejestigningerne, som derved kan reduceres.

Økonomi har udarbejdet nye huslejberegninger, hvor der tages højde for rentestigninger og dermed højere låneydelser. Desuden er der foretaget en revurdering af mulighederne for at nedsætte de årlige henlæggelser, og der ikke er råderum for nedsættelse.

Endelig er det lagt til grund, at der ikke kan gives tilskud fra dispositionsfonden til Prioritet 1 (tag, vinduer og altandøre).

Resultatet i samme opstilling som ovenfor er:

Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1:	ca. kr.	930
Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1 og 2:	ca. kr.	1.740
Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1, 2 og 3:	ca. kr.	2.090

Dette er meget langt over de første overslag. Det skyldes naturligvis dels stigende priser og renter, men særligt de manglende muligheder for at nedsætte henlæggelserne, hvilket bundner i, at der igennem mange år har været henlagt for lidt til at sikre det nødvendige vedligehold.

De nye beregninger vil blive drøftet med afdelingsbestyrelsen på møde d. 8. august.

På møde med afdelingsbestyrelsen d. 8. august 2022 blev det besluttet at arbejde videre med at kvalificere projektmaterialer og budgettet/huslejekonsekvenserne frem mod et ekstraordinært

afdelingsmøde eller evt. til behandling på det ordinære afdelingsmøde i 2023.

Såvel tage og vinduer er i dårlig forfatning, og udskiftning forventes ikke at kunne udskydes til gennemførelse senere end 2025.

Efter Carina Hedevangs fratræden, har Erhardt overtaget projektledelsen.

#### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.10.30 – intet til referat.

#### 2023.11.28:

Det er nu nødvendigt at igangsætte en plan for udskiftning af tag, vinduer og døre i afdelingen, da disse bygningsdele er nedslidt og ikke længere kan driftes på forsvarlig vis.

Renoveringen er på DV-planen til udførelse i 2025, hvor afdelingen vil have behov for at optage en lån på anslået 20 mio. kr.

Afdelingsbestyrelsen er inviteret til et møde med projektafdelingen i løbet af december 2023 for at drøfte situationen, og det forventes at projekteringsarbejderne igangsættes i 2024.

#### 2024.01.04:

Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen d. 19. december, hvor behovet for renovering blev drøftet. Der var udbredt enighed om, at der er et stort behov, og samtidig en forståelse for, at en huslejestigning er uundgåelig for at rette op på vedligeholdelseefterslæbet på særligt vinduer og tage.

Der arbejdes frem mod fremlæggelse af et forslag på det ordinære afdelingsmøde i foråret, og der planlægges en møderække med afdelingsbestyrelsen frem mod dette.

#### 2024.05.02:

Der afholdes afdelingsmøde den 29. maj 2024.

I budgettet er indeholdt såvel de helt nødvendige arbejder (nyt tog og nye vinduer) samt hensigtsmæssige arbejder (aftræk fra køkkener og renovering af trapperum).

Prisoverslaget er revideret af Projekt i forhold til de nyeste erfaringspriser fra tilsvarende arbejder.

Det har betydet en væsentlig nedjustering i forhold til rådgivers budget, og dermed et reduceret lånebehov (kr. 9 mio. i stedet for som tidligere anslået 20 mio.).

Hvis budgettet vedtages, igangsættes forberedende arbejder, herunder udbud af rådgivningsarbejdet.

#### 2024.05.30:

Budgettet blev vedtaget på afdelingsmødet d. 29. maj 2024.

#### [Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:](#)

På afdelingsmødet blev det med budgettet for 2025 vedtaget at igangsætte udskiftning af tag, vinduer og terrassedøre, renovering af trappeopgange og etablering af udsugning.

Projekteringen udbydes i efteråret 2024, og licitation på entreprisarbejderne forventes gennemført i

2. halvår 2025.

En del af vinduerne leveres som "ventilationsvinduer", der sammen med aftræk sikrer ventilering af boligerne.

Per Ohms forespurgte om der var filter i ventilationsvinduerne.

Det er undersøgt, og der sidder et filter i bunden af vinduet. I den vinduestype, der er undersøgt, kræver det ikke udskiftning, men lejlighedsvis afvaskning, hvilket nemt kan gøres af beboerne.

2024.08.08:

Projektet har et omfang der betyder, at projekteringsopgaven skal i EU-udbud.

EU-udbuddet planlægges gennemført i løbet af efteråret 2024, så projekteringsarbejdet kan påbegyndes inden udgangen af 2024.

2024.09.04:

Punktet flyttes til Igangværende projekter.

2024.10.30:

Ved fornyet gennemgang af rådgiveropgavens omfang, er det vurderet, at honoraret ikke vil overstige grænseværdien for EU-udbud, og udbuddet gennemføres derfor som nationalt udbud.

Tilbuddene vurderes på flere parametre, herunder pris, forslag til opgaveløsning og bemanding. Efter modtagelse af tilbud gennemføres et forhandlingsforløb med hver af tilbudsgiverne, primært for at sikre, at de har forstået opgaven og AABs krav og ønsker til rådgivers ydelser og indsats korrekt.

Derefter får tilbudsgiverne mulighed for at indlevere reviderede tilbud, som lægges til grund for endelig beslutning om hvem der skal have opgaven.

Følgende fire rådgivningsfirmaer er inviteret til at afgive tilbud:

- DAI
- Dreyer Arkitekter
- P+P Arkitekter
- Johansen & Rasmussen

Tilbudsfristen er den 31. oktober 2024. Forhandling gennemføres i første halvdel af november, og endelig aftale forventes i starten af december 2024.

## Projekter under forberedelse:

2024.10.30

### Afd. 19 Vorrevangsparken

#### Nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg

Der er planlagt udskiftning af brugsvandsanlægget i 2025, og det er indarbejdet i DV-planen. Der er endvidere på afdelingsmødet besluttet, at varmeanlægget skal udskiftes.

Der er afholdt licitation på begge opgaver, og de vedtagne budgetter er desværre langt overskredet. Der er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 14. november kl. 17.30.

### Afd. 66 Skæring Bæk

#### Etape 2 – ca. 90 familieboliger

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

AB har i juni 2019 udskrevet en offentlig arkitektkonkurrence om etape 2.

Der var frist for indlevering af forslag d. 10. oktober 2019.

Ved fristens udløb var der indkommet i alt 56 forslag.

Forslagene blev bedømt af en dommerkomité bestående af AABs byggeudvalg, direktør, projektchef og projektleder (Eva Serup) foruden 3 eksterne arkitektfagdommere. Desuden særlige rådgivere for dommerkomitéen, herunder AABs økonomichef, driftschef og udlejningsleder samt arkitekt Trine Birk fra Tilsynet med støttet byggeri i Aarhus Kommune. (som afløser for stadsarkitekt Stephen Willacy).

Der er afholdt møder i dommerkomitéen d. 31/10, d. 8/11, d. 14/11 og den 10/12.

På de tre første møder foretages bedømmelsen, men det sidste møde afholdes med henblik på at godkende og underskrive bedømmelsesrapporten.

Resultatet blev offentliggjort d. 16. januar 2020, hvorefter AAB har indgået aftale med vinderen om udarbejdelse af designmanual og lokalplan for området.

Realiseringen af 2. etape er pt. ikke tidssat, men der forventes opnået kvote når godkendt lokalplan foreligger.

Byggeudvalget besluttede, at realiseringen af etape 2 ikke må forceres – det vil sige at der bør gå ikke mindre end ca. 5 år fra ibrugtagning af etape 1 til ibrugtagning af etape 2.

Bedømmelsen blev afsluttet på mødet i dommerkomitéen d. 14. november 2019, og der er udpeget

1., 2. og 3. præmie samt enkelte indkøb. Dommerkomitéens betænkning er under færdiggørelse til endelig underskrift på møde d. 10. december.

Vinderne offentliggøres ved et arrangement d. 16. januar 2020.

Vinderen af konkurrencen er udpeget og offentliggjort ved arrangement hos AAB d. 16. januar 2020. Næste skridt bliver igangsætning af samarbejde med vinderen om viderebearbejdning af forslaget til et egentlig plangrundlag i form af en lokalplan for området.

Der er aftalt opstartmøde om lokalplanarbejdet d. 10. marts 2020. Godkendt lokalplan forventes at foreligge i 2. halvår 2021.

Der er gennemført opstartmøde med rådgiverne d. 10. marts 2020, og der er fastlagt en arbejdsplan for det fortsatte arbejde med henblik på endelig godkendt lokalplan i 2. halvår 2021.

Byggeudvalget gav udtryk for, at det havde været en spændende og givende proces, som har resulteret i et rigtig godt resultat.

Lignende proces overvejes også anvendt ved fremtidige projekter.

Der er afholdt det første projekt(skype-)møde den 16. april, og der er fastlagt en proces frem mod lokalplan. Aarhus Kommune er blevet varslet om at vi ønsker en lokalplanproces opstartet, men den er fortsat ikke i gang i det kommunale system, og det forventes først efter sommerferien.

Byggeudvalget pointerer, at processen ikke er tidsmæssig presserende, idet etape 1 ønskes godt i drift inde der søges kvote til etape 2.

På grund af udlejningsproblemerne besluttede byggeudvalget, at etape 2 opdeles i to, så det undgås, at der sendes for mange boliger på markedet på en gang.

Aarhus Kommune har varslet, at der arbejdes med nye afstandskrav til Skæring Bæk, men at det fortsat udestår.

Vi har derfor midlertidigt sat lokalplanprocessen i stå, indtil forholdet er afklaret fra Aarhus Kommunes side.

Taget til efterretning af byggeudvalget med den bemærkning, at der er god tid til realiseringen bliver aktuel.

AAB har anmodet om et møde med sagsbehandler og dennes chef med henblik på at få en afklaring på lokalplanprocessen. Primært drejer det sig om forhold, hvor forskellige forvaltninger/afdelinger giver modstridende oplysninger. Samtidig ændres løbende de kommuneplanrammer, som var gældende da projektkonkurrencen blev gennemført, hvilket betyder, at den bebyggelsesplan, der er udarbejdet, gentagne gange har måttet justeres f.s.v.a. bl.a. bygningshøjder, bebyggelseslinje i forhold til bækken samt placering og udstrækning af støjvolden mod Grenåvej.

Der har d. 4. april 2022 været afholdt møde med Aarhus Kommune om behandlingen af lokalplanen.

Det er blevet aftalt, at der afholdes en fælles besigtigelse på stedet med deltagelse af AAB samt

repræsentanter for Aarhus kommunes planafdeling samt naturforvaltningen. Hensigten med mødet er at opnå en fælles forståelse for områdets fremtidige karakter, og på den baggrund fastlægge de relevante retningslinjer. Besigtigelsen er ikke tidsmæssigt berammet.

Taget til efterretning af Byggeudvalget.

Aarhus Kommune har meddelt, at sagsbehandleren på lokalplanen er sygemeldt antagelig for en længere periode, og at kommunen ikke har tilstrækkelige ressourcer til at udpege en anden sagsbehandler. Lokalplanprocessen er derfor midlertidigt stillet i bero.

Ved Eva's fratreden er sagens videre behandling overdraget til Erhardt.

Aarhus Kommune har meddelt, at lokalplanen skal overholde retningslinjer for afstand til bækken m.v., som er en skærpelse af de krav, der var gældende, da konkurrencen blev gennemført.

Vi har derfor mulighed for enten af prøve at bearbejde vinderprojektet yderligere med den konsekvens, at byggemuligheden med stor sandsynlighed begrænses væsentligt, eller at falde tilbage på den gamle lokalplan.

Dette ønskes drøftet på byggeudvalgsmødet d. 7. februar.

Byggeudvalget ønsker primært af prioritere kvalitet frem for kvantitet, og ser helst at der kan arbejdes videre med en ny lokalplan, der indarbejder det vindende konkurrenceprojekt i videst muligt omfang.

Som grundlag for en endelig beslutning udarbejder Projekt til næste byggeudvalgsmøde en konsekvensberegning for boligantal og økonomi.

Den samlede byggemulighed for etape 1 og etape 2 var forudsat til 17.620 m<sup>2</sup>, hvoraf de 8.770 m<sup>2</sup> er opført i etape 1. Der var således forudsat en samlet bebyggelse i etape 2 på 8.850 m<sup>2</sup>.

Projektet erhverver grunden fra AAB til en pris svarende til kr. 2.200 pr. m<sup>2</sup> pr. m<sup>2</sup> boligareal beregnet på grundlag af den forudsatte byggemulighed på i alt 17.620 m<sup>2</sup>. Den samlede grundkøbesum for etape 2 kan således opgøres til 8.850 m<sup>2</sup> á kr. 2.200 = kr. 19.470.000.

Dertil kommer et udlæg fra Dispositionsfonden til andel af fælleshus, andel af bro, regnvandsbassin og konkurrenceafholdelse på i alt kr. 9.850.000, der skal afholdes af budgettet/rammebeløbet for etape 2.

Det samlede beløb, der skal afholdes af etape 2 for grund og udlæg er altså kr. 29.320.000.

Ved den forudsatte byggemulighed på 8.850 m<sup>2</sup> svarer dette til kr. 3.313 pr. m<sup>2</sup> boligareal.

Med de nye retningslinjer fra Aarhus Kommune forventes det at den samlede byggemulighed i etape 2 reduceres med 20%, hvilket giver et samlet boligareal på 7.080 m<sup>2</sup> i stedet for 8.850 m<sup>2</sup>.

Det beløb, der skal afholdes til AAB er dog fortsat det samme (kr. 29.320.000).

Det betyder, at der pr. m<sup>2</sup> boligareal skal afholdes kr. 4.141 svarende til et merpris på kr. 828 pr. m<sup>2</sup> boligareal.

Samlet set indebærer det, at det samlede beløb, der er til rådighed til selve byggeriet reduceres med ca. kr. 5.860.000 eller ca. kr. 80.000 pr. bolig.

En bebyggelse i overensstemmelse med principper/kvaliteter i det vindende projekt vurderes, til trods for den reducerede byggesum der er til rådighed pr. bolig, at være økonomisk gennemførlig.

På baggrund af konsekvensberegningen er det fortsat byggeudvalget indstilling, at projektet skal planlægges med henblik på i videst muligt omfang at realisere det vindende projekt fra arkitektkonkurrencen.

#### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.10.30 – intet til referat.

#### 2024.04.05:

AAB har fra en privat udvikler modtaget et købstilbud på arealet mellem Skæring Bæk og Grenaavej på i alt kr. 15.000.000.

Beløbet er ikke tilstrækkelig højt til at dække de økonomiske udlæg AAB har foretaget dels i forbindelse med erhvervelsen af jorden, dels i forbindelse med udvikling af arealet (konkurrence og lokalplan) og dels i forbindelse med realisering af etape 1.

### **Etape 3 – erhvervelse af ny grund i Skæring**

**Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.**

AAB har indgået betinget købsaftale. Aftalen er betinget af at der tilvejebringes godkendt lokalplan. Købsprisen er aftalt til kr. 3.135 pr. m<sup>2</sup> byggeret svarende til kr. 8.778.000 ved 2.800 m<sup>2</sup> byggeret.

Lokalplanarbejdet er igangsat.

Aarhus Kommune har nu langt om længe udpeget en sagsbehandler, og der afholdes første møde med kommunen inden sommerferien 2020. Lokalplanen kan dog næppe forventes færdig og vedtaget før tidligst sommeren 2021.

Lokalplanarbejdet pågår.

Aarhus Kommune har i forbindelse med lokalplanarbejdet forlang belyst en række forhold omkring bl.a. flagermusbestand i området, fredet beplantning, muligt levested for oddere m.v.

Samtidig har kommunen udlagt en zone på 25 meter på hver side af bækken, hvor der ikke må bebygges. Dette giver ikke i sig selv problemer i forhold til AABs byggemuligheder, men for særligt én af de private parter, indebærer det et problem. Der drøftes et muligt mageskifte, der ikke

begrænser AABs byggemuligheder, men som giver ejendomsret over et grundstykke langs bækken.

På forespørgsel fra byggeudvalget blev det oplyst, at den indgåede grundkøbsaftale er betinget af, at AAB kan opnå en samlet byggemulighed på minimum 2.800 m<sup>2</sup>. Opnås dette ikke, kan AAB udtræde af aftalen.

Lokalplanrådgiver har udarbejdet et oplæg til bebyggelsesplan, der tager højde for evt. mageskifte.

AAB har vurderet, at forslaget ikke i tilstrækkeligt omfang tager højde for at sikre AABs byggemuligheder, og har derfor forkastet forslaget.

Der er udarbejdet et nyt forslag, som blev præsenteret på møde d. 29. november 2021. Det nye forslag imødekommer AABs ønsker.

Forslaget blev drøftet på byggeudvalgsmødet og accepteret af byggeudvalget.

Der afholdes møde om lokalplanen med Aarhus Kommune, rådgiver og de øvrige grundejere d. 7. februar 2022. AAB repræsenteres på mødet af Eva Seerup, da MST holder ferie.

På mødet annoncerede Aarhus Kommune en ny praksis, der indebærer, at det grundareal der anvendes til vej eller som ligger indenfor fredningsareal mod bækken ikke må indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Det betyder, at den samlede bebyggelsesmulighed i lokalplanområdet reduceres væsentligt og måske i en grad, der umuliggør et rentabelt byggeri.

Der afholdes møde mellem de grundejere, der indgår i lokalplanarbejdet med henblik på at drøfte konsekvenserne.

I lokalplanarbejdet har der hele tiden været arbejdet med at der skulle vedtages et tillæg til kommuneplanen, der muliggør inddragelse af ca. 3.000 m<sup>2</sup> grundareal i byzone. Dette areal ligger indenfor den matrikel, AAB har indgået betinget købsaftale om.

Aarhus Kommune har tidligere betragtet dette som en formalitet, men har umiddelbart ændret opfattelse, således at de betvivler muligheden for inddragelse af de 3.000 m<sup>2</sup> i byzone. Såfremt Aarhus Kommune konkluderer, at inddragelse i byzone ikke kan ske, falder grundlaget for AABs aftale bort.

Sagsbehandleren på lokalplanen er den samme som på etape 2. Uagtet AAB ikke har modtaget underretning herom, antages det, at lokalplanarbejdet midlertidigt stilles i bero.

Aarhus Kommune har genoptaget sagen. De har afvist at inddrage de ca. 3.000 m<sup>2</sup> i byzone, og de kan derfor ikke indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten. Det betyder umiddelbart, at den matrikel, AAB har betinget aftale om at købe, kun giver mulighed for opførelse af ca. 2.200 m<sup>2</sup> boligbyggeri svarende til ca. 24 boliger. Dermed er betingelsen i købsaftalen ikke opfyldt, og AAB kan udtræde. MST har forespurgt en af de andre lodsejere om muligheden for at erhverve et areal, der vil give mulighed for at opføre det ønskede antal boliger. Pt. uafklaret.

På baggrund af ovenstående er projektet lukket ned.

Efter seneste bestyrelsesmøde er de øvrige lodsejere vendt tilbage med et tilbud til AAB om erhvervelse af tilstrækkelig jord til at opfylde betingelserne i den betingede købsaftale.

MST redegør på byggeudvalgsmødet d. 7. februar 2022 for indholdet og perspektiverne i tilbuddet til drøftelse på mødet.

MST fremlagde en bebyggelsesplan, der muliggør opførelse af i alt 32 boliger.

Byggeudvalget besluttede at imødekomme tilbuddet fra de øvrige lodsejere under forudsætning af, at AAB alene betaler for det boligareal, der hensigtsmæssigt kan indpasses på grunden, uagtet at den beregnede byggemulighed (30%) af grundarealet) derved ikke udnyttes fuldt ud.

Det er aftale med de øvrige lodsejere, at området syd for bækken udelukkende bebygges af AAB, som også bliver eneste fremtidig grundejer med tilkørsel fra syd (Egå Møllevvej). Det er en væsentlig forbedring fra tidligere oplæg, hvor der var fælles tilkørsel.

Arbejdet med lokalplanen fortsætter med henblik på at første udkast ligger klar omkring 1. maj 2023.

Det blev besluttet, at MST lader udarbejde det nødvendige kontraktmateriale til ny betinget købsaftale på samme vilkår som den tidligere indgåede, med henblik på at erhverve det nødvendige areal fra anden lodsejer.

Det første lokalplanudkast er indsendt til Aarhus Kommune primo maj 2023. Endelig vedtaget lokalplan forventes først at foreligge i løbet af minimum et år – dvs. inden sommerferien 2024.

#### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.10.30 – intet til referat.

#### 2023.11.28:

Der foreligger nu en bebyggelsesplan, som er forhandlet med og indsendt til Aarhus Kommune til endelig godkendelse. Når godkendelsen foreligger, færdiggøres lokalplanen til politisk behandling.

På grund af Aarhus Kommunes restriktive tilgang til respektafstande og inddragelse af landzoneareal, har det ikke været muligt at opnå et bebyggelsesomfang som oprindeligt forventet. Den foreliggende bebyggelsesplan giver mulighed for etablering af i alt 26 boliger med et samlet areal på 2.560 m<sup>2</sup>, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til at realisere byggeriet på økonomisk forsvarlig vis, da grundkøbesummen er ikke fast, men reguleres i forhold til det boligareal, lokalplanen giver mulighed for.

2024.01.04

Aarhus Kommunes planafdeling er endnu engang vendt tilbage med skærpede krav, der kan have som konsekvens, at bebyggelsen må reduceres med en bolig eller to.

Der afholdes møde med Aarhus Kommune d. 5. januar med henblik på at finde en samlet planløsning som kan danne grundlag for en bindende aftale.

2024.01.30:

I samarbejde med lokalplanrådgiveren Arkitema, er det lykkedes at finde frem til en plan, der tillader de 2.560 m<sup>2</sup> boligbebyggelse, og som Aarhus Kommune tilsyneladende kan acceptere. Udarbejdelsen af selve lokalplanen igangsættes derfor, og forventes at kunne fremlægges i offentlig høring i september/oktober 2024 med endelig vedtagelse i foråret 2025.

### **Afdeling 35 Trillegården – Forberedelse for Landsbyggefondsstøttet helhedsplan**

Afdelingens gårdhavehuse har igennem flere år været plaget af skimmelproblemer særligt i gårdhavehusene. Der foreligger nu en bygningsrapport der viser, at der er en lang række forskellige byggefejl og byggeskader, der betyder, at der er fugt i mange af disse boliger. Disse skader skal udbedres for at bringe afdelingen til en acceptabel standard.

Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen om problemstillingen, og det er besluttet ikke at igangsætte afdelingsmødets beslutning om at udskifte indvendige døre og karme for ca. 12 mio. kr. indtil der foreligger en samlet plan med tilhørende økonomi for reovering af boligerne.

Rambøll er engageret til at lave en registrering af samtlige gårdhavehuse for konkret at identificere de problemer, der skal udbedres samt forslag til udbedring og økonomioverslag. Rapporten foreligger ultimo 2019.

Projekt har foretaget termografisk fotografering af tilfældige udvalgte boliger. De viser stort set alle problemer med alvorlige kuldebroer primært for oven og for neden på facaderne, hvilket giver træk på grund af kuldenedfald langs væggene samt kolde gulve.

Når rapporten fra Rambøll foreligger, træffes beslutning om den videre proces.

Der foreligger en rapport fra Rambøll. Rapporten viser overordnet, at gårdhavehusene – i alt små 200 boliger – er i en ringe forfatning både vedligeholdelsesmæssigt og på grund af oprindelige byggeskader og skader i forbindelse med senere reoveringer.

Problemerne med gårdhavehusene skyldes vandindtrængning og kuldebroer. Som udgangspunkt vil det være muligt at reducere fremtidig vandindtrængning dels gennem forøget drift, dels ved udbedring af byggeskader og dels ved omlægninger af terrænet i kombination med øget dræn. Dog vil der fortsat være problemer med manglende/ufuldstændig fugtspærre i de murede facader.

Kuldebroerne vil derimod være vanskelige at komme til livs, da de i stort omfang skyldes delvis manglende hulmursisolering i de murede facader.

Endelig er der brandforhold som skal lovliggøres.

Rapporten peger på en række arbejder, der kan reducere problemerne væsentligt, men som dog ikke fuldstændigt kan eliminere dem.

Arbejderne er opdelt i 6 etaper, som kan løses hver for sig.

Etape 1 omfatter en oprettende drift på tagrender, nedløb, skotrender, tagbrønde m.v., som vil reducere problemerne med vandindtrængning ved at sikre, at vandet bortledes i større omfang, end det er tilfældet i dag.

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 2.000.000.

Etape 2 omfatter lovliggørelse af brandforhold, og indebærer at alle brandskel i tagrum skal forhøjes og sluttes af tæt mod underside af tagbelægningen.

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 8.000.000.

De øvrige 4 etaper omfatter i overordnede træk de murede facader, belægninger og fundamenter, lette facader på havesiden og regulering af terræn.

Disse 4 etaper har omkostninger på anslået ca. 115.000.000, hvoraf den største enkeltpost er udskiftning af lette facader på havesiden, der anslås til alene at udføre ca. 75.000.000. Dette er dog også det arbejde, der vurderes at have den største samlede effekt i forhold til at forhindre indtrængning af vand.

Byggeudvalget besluttede, at etape 1 og 2 snarest bør gennemføres.

Projekt foretager en vurdering og prioritering af de øvrige 4 etaper, hvor der tages udgangspunkt i en samlet vurdering af økonomi og effekt, både på kort og lang sigt.

Rapporten er fremsendt til afdelingsbestyrelsen, og der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen d. 9. marts 2020.

Efter mødet udarbejder Projekt oplæg til handlingsplan til drøftelse med Byggeudvalget og afdelingsbestyrelsen. Projekt samarbejder med Økonomi om vurdering af de økonomiske konsekvenser.

Der har været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen. Arbejdet med handlingsplanen er endnu ikke igangsat, men opstartes snarest muligt når situationen forårsaget af coronavirus nærmer sig en normalisering.

Arbejderne med Etape 1 og Etape 2 bør igangsættes snarest.

Derefter skal handlingsplanen afstemmes med Byggeudvalget og afdelingsbestyrelsen, herunder de økonomiske konsekvenser.

MST deltager på anmodning fra afdelingsbestyrelsen i afdelingsmøde (forventet 2. september 2020), hvor der gives en redegørelse for planerne.

Byggeudvalget anmodede Projekt om at igangsætte Etape 1 og Etape 2 så hurtigt som muligt. Endvidere ønskes løbende status på fremdriften.

Der er aftalt møde med Servicecenter Vest d. 4. august med henblik på igangsættelse af Fase 1, og der er indgået aftale med Rambøll om udarbejdelse af arbejdsbeskrivelse for Fase 2 med henblik på udbud/licitation.

MST har afholdt møde med Servicecenter Vest, der gennemfører rensning af tagrender m.v. ("Etape 1") som led i den normale drift i løbet af efteråret 2020. Det er aftalt, at skader, der konstateres under arbejdet, udbedres. Opgaven ligger hos servicecentret.

Etape 2 omfattende brandsikring igangsættes snarest. Byggeudvalget besluttede at det indstilles, at 50% af omkostningerne til dette arbejde afholdes af afdelingen, og 50% af tilskud fra Dispositionsfonden. MST fremsender ansøgning om tilskud på kr. 4.000.000 til behandling på bestyrelsesmøde d. 8. september 2020.

Etape 3-6 omfattende bl.a. udskiftning af lette facader og en større terrænregulering er økonomisk belastende, og det skal nærmere undersøges, om det kan gennemføres med støtte/lån fra Landsbyggefonden.

MST indkalder afdelingsbestyrelsen til en drøftelse om dette.

Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen d. 8. oktober 2020. Afdelingsbestyrelsen bakker op om projektet, og der igangsættes forarbejder til en Landsbyggefondsstøttet helhedsplan.

Der fremsendes ansøgning til dispositionsfonden om at dække omkostningerne til forarbejderne indtil tilsagn fra landsbyggefonden foreligger. Opnås der tilsagn indgår omkostningerne i den samlede projektkonometri og tilbagebetales til dispositionsfonden.

Mikkel Olesen er udpeget som projektleder og Rambøll tilknyttes som rådgiver i forbindelse med gennemførelse af forarbejderne.

Ansøgning til dispositionsfonden om udlæg til dækning af omkostninger til forarbejder fremsendes til behandling på organisationsbestyrelsesmøde d. 8. december 2020.

Der er tidligere fra dispositionsfonden givet en bevilling til forundersøgelser af bygningerne. Der er fortsat midler på denne bevilling, som anvendes til første fase af planlægningen af helhedsplanen, som forløber frem til sommeren 2021.

Endeligt skema A forventes, om alt går godt, af foreligge sommeren 2024, og arbejderne igangsat i sommeren 2026.

Der har været problemer med Rambøll's bemanning af opgaven, som AAB har ønsket ændret. Der afholdes nyt møde med Rambøll's nye projektledelse på opgaven primo 2021.

Der har været afholdt opstartmøde med afdelingsbestyrelsen om processen for helhedsplanen. Afdelingsbestyrelsen bakker op om tankerne om en landsbyggefondsstøttet helhedsplan, og der

forventes et godt samarbejde i den videre proces.

Etape 1 (rensning og reparation af tagrender og nedløb) pågår.

Etape 2 (brandskel i tagrum på gårdhavehuse og rækkehuse) igangsættes med et pilotprojekt d. 11. januar 2021, for at afprøve og finde den bedste arbejdsgang.

Når denne er fundet, udbydes arbejderne på de resterende huse – forventeligt i løbet af marts 2021. Etableringen af brandskel forventes gennemført inden udgangen af 2021.

Der er fortsat skimmelproblemer i en del boliger i afdelingen. Helhedsplanen har bl.a. til formål at minimere de bygningsmæssige forudsætninger for skimmel, men der vil gå en årrække inden dette er gennemført.

I mellemtiden foretages skimmelsaneringer som hidtil.

Der afholdes møde med afdelingsbestyrelsen om problematikken.

Der har den 23. februar 2021 været afholdt et virtuelt møde med afdelingsbestyrelsen.

Mødet forløb godt og i en meget konstruktiv dialog.

Projektet har opbakning i afdelingsbestyrelse, uagtet tidshorisonten i et Landsbygefondsprojekt kan være uhensigtsmæssig lang.

Pilotprojekt om brandskel i tagrum er afsluttet, og der planlægges pt. udbud af entreprisarbejderne i løbet af juni 2021.

Brandsikringen forventes igangsat efter sommerferien.

Der er gennemført møde med Rambøll om de forberedende arbejder til en helhedsplan med støtte fra Landsbygefonden.

Fase 1 gennemføres inden udgangen af 2021, hvor efter det vurderes, om der er basis for støtte fra Landsbygefonden. I givet fald iværksættes Fase 2, der omfatter udarbejdelse af et egentligt forprojekt som grundlag for ansøgning til Landsbygefonden.

Der vil blive søgt om støtte fra dispositionsfonden til dækning af omkostningerne til gennemførelse af Fase 2 og efterfølgende faser indtil der foreligger godkendt Skema A fra Landsbygefonden og Aarhus Kommune. Såfremt projektet opnår godkendelse, vil støtten fra dispositionsfonden blive tilbageført.

Der har været afholdt opstartmøde med rådgiveren Rambøll, og der er nedsat en styregruppe for projektet.

Det er aftalt med afdelingsbestyrelsen, at der afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret 2021, hvor projektledelsen orienterer beboerne om projektet og besvarer spørgsmål om den videre proces m.v.

Det planlagte møde afholdes ikke som et egentlig, besluttende møde, men som et orienteringsmøde, der skal forberede beboerne på den forestående proces.

Orienteringsmødet er indkaldt til afholdelse onsdag d. 6. oktober 2012.

Mødet blev afholdt i overensstemmelse med planen, og der var godt fremmøde. Der var mange relevante spørgsmål, og de fleste kunne besvares på mødet.

Næste skridt er en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne, som skal supplere de statistiske

data om afdelingens beboersammensætning, byggeri m.v., og som skal tjene som grundlag for det videre arbejde med at definere de overordnede bygningsmæssige og boligsociale behov for en helhedsplan.

Arbejdet med etablering af brandskel i loftrum fortsætter som planlagt.

Der blev den 12. januar 2022 afholdt statusmøde med deltagelse af rådgiver (Rambøll) og AABs projektleder og projektchef.

I den igangværende Fase 1 udestår en besigtigelse af forskellige boligtyper, hvorefter der udarbejdes en samlet rapport, der skal lægges til grund for en vurdering af mulighederne for at opnå støtte fra Landsbyggefonden.

Endelig afslutning af Fase 1 forventes i løbet af foråret 2022.

Det anbefales at punktet fra næste statusnotat opdeles i hhv. et punkt om helhedsplanen og et punkt om den igangværende udbedring af mangler på brandskel.

MST orienterede om, at Fase 1 i forberedelserne for helhedsplanen forventes afsluttet, således at den kan lægges til grund for beslutning om igangsætning af Fase 2 inden sommerferien 2022.

Fra næste status adskilles igangværende og planlagte arbejder og forberedelsen for helhedsplanen i særskilte punkter, idet punkterne opdeles efter de etaper, der er anbefalet af Rambølls rapport fra 2020.

Der har den 12. maj 2022 været afholdt møde med rådgiver, hvor den udarbejdede bygningsrapport blev gennemgået. Konklusionen på indholdet var, at der er grundlag for at gå videre med henblik på at opnå støtte fra Landsbyggefonden til gennemførelse af en helhedsplan. Rådgiver tager indledende kontakt til Landsbyggefonden med henblik på planlægning af et møde i august 2022.

Der har umiddelbart inden sommerferien været afholdt statusmøde med rådgiver. De sidste forundersøgelser på stedet udføres i løbet af august 2022, og der forventes at foreligge en rapport til fremsendelse til Landsbyggefonden i løbet af september 2022.

Derefter afventer vi en tilbagemelding af Landsbyggefonden, som tidligst kan forventes i løbet af foråret 2023.

Projekt informerer afdelingsbestyrelsen om status, så afdelingsbestyrelsen kan orientere på afdelingsmødet i august 2022.

I forbindelse med indsendelse af rapporten til Landsbyggefonden afholdes orienteringsmøde med projektets styregruppe, ligesom den interne følgegruppe i AAB orienteres.

Rådgiver (Rambøll) har færdiggjort den foreløbige rapport, som drøftes på et møde i uge 36 2022. Som forventet ligger de klart største problemer i gårdhavehusene, mens der er mindre problemer i rækkehusene og etageboligerne.

I løbet af september 2022 afholdes tillige møder med afdelingsbestyrelsen, styregruppen og AABs

interne følgegruppe, inden rapporten fremsendes til Landsbyggefonden.

Efter byggemødet er såvel den nedsatte styregruppe som afdelingsbestyrelsen indkaldt til møder d. 22. september 2022.

Styregruppemøde og efterfølgende møde med afdelingsbestyrelsen blev afholdt den 22. september 2022.

Styregruppen består foruden af AABs og rådgivers projektledelse af afdelingsformand Hanne Rasmussen, bestyrelsesmedlem Peter Kragballe, repræsentant for Tilsynet Thomas Kjær Ravn samt AABs direktør og projektchef.

Rapporten til Landsbyggefonden skal indeholde et afsnit om renoveringsstrategi for afdelingen. Den drøftes på et møde mellem Projekt og rådgiver d. 10. november 2022, hvor rådgiver fremlægger forskellige muligheder.

Inden afsnittet færdiggøres, skal det drøftes det byggeudvalget.

Der har været afholdt møde med styregruppen d. 29. november, hvor den videre proces blev drøftet. Første ansøgning til Byggeskadefonden forventes fremsendt i januar/februar 2023, idet vi har afventet den nye direktørs tiltræden for nærmere drøftelse af ansøgningen.

Den første ansøgning til Landsbyggefonden foreligger i endeligt udkast. MST orienterer på byggeudvalgsmøde d. 7. februar 2022.

Byggeudvalget besluttede at ansøgningen rundsendes til organisationsbestyrelsen. Byggeudvalget ønsker, at der fremsendes ansøgning om udlæg fra dispositionsfonden til den næste fase til behandling på bestyrelsesmøde d. 21. februar.

#### Vedr. udbedring af brandskel:

Udbedring af brandskel er afsluttet i gårdhavehusene.

Der har d. 2. februar 2023 været afholdt møde med rådgiver om udbedring af brandskel i rækkehusene.

Der er fastlagt en metode, og der indhentes pris på arbejdet. Der forventes at kunne indgå aftale medio februar, hvorefter der varsles med 6 uger til opstart omkring 1. april 2023. Arbejdet forventes afsluttet inden årets udgang.

Der er afholdt licitation som blev vundet af Egil Rasmussen A/S. Prisen ligger inden for budgettet, og arbejderne igangsættes umiddelbart efter påske 2023.

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.10.30 – intet til referat.

#### 2024.01.04:

Etableringen af brandskel i rækkehusene er nu også afsluttet, og brandsikkerheden lever derfor op til standard.

Nu afventes tilbagemelding fra Landsbyggefonden for iværksættelse af næste fase af helhedsplanen, som skal resultere i udarbejdelse af den endelige ansøgning til Landsbyggefonden, herunder et uddybet forslag samt budget, finansieringsplan og beregning af huslejekonsekvenser m.v.

#### 2024.03.05:

Landsbyggefonden er vendt tilbage med dato for besigtigelse af Trillegården.

Besigtigelsen er fastlagt til den 21. marts 2024 kl. 13.45 – 15.15.

MST deltager og orienterer om besigtigelsen på byggemøde med bestyrelsen samme dag kl. 16.00

#### [Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.03.21 – opsamling:](#)

Første informationspunkt var den helhedsplanplan, der er under forberedelse i afd. 35 Trillegården. Samme dag, som mødet blev afholdt, var Landsbyggefonden på besigtigelse i Trillegården.

Ved besigtigelsen oplyste Landsbyggefonden indledningsvis, at projektet er prækvalificeret til støtte fra Landsbyggefonden, og at omfanget af støttede arbejder umiddelbart vurderes at udgøre knap 200 mio. kr., mens de ustøttede arbejder udgør ca. 300 mio. kr.

Støtten til et projekt gives ikke som et kontant tilskud, men i form af støttede – og dermed billige – lån.

Derudover kan Landsbyggefonden beslutte, at afdelingen skal modtage et driftstilskud, der skal sikre, at huslejeniveauet efter renovering ikke bliver så højt, at det kan medføre udlejningsproblemer.

Der aftales nu en plan for den videre fremdrift i projektet.

Der nedsættes bl.a. et byggeudvalg bestående af repræsentanter fra organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen.

#### 2024.04.05:

Der er aftalt møde med rådgiver fredag d. 7. april. På mødet aftales den videre fremdrift i projektet, herunder tilvejebringelse af nødvendig dokumentation til Landsbyggefonden.

#### 2024.05.01:

Der er udarbejdet en overordnet plan for det videre arbejde frem mod afdelingsmøde og Skema A i 2. halvår 2026. Notat herom samt om organisering og implementering af anbefalinger baseret på evalueringen af helhedsplanen i afd. 25 forelægges organisationsbestyrelsen på bestyrelsesmødet d. 7/5 2024.

#### [Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:](#)

Der arbejdes på at tilvejebringe supplerende dokumentation for bygningernes tilstand til Landsbyggefonden. Det drejer sig primært om gårdhavehusene, hvor der er store problemer med fugt i konstruktionerne og deraf følgende skimmeldannelser.

Sideløbende med dette arbejder Aarhus Kommune med en samlet, bystrategisk udviklingsplan for hele Herredsvang – det vil sige at også afd. 37, 38 og 39 også er omfattet. Aarhus Kommune har drøftelser med Landsbyggefonden med henblik på samarbejde om udviklingsplanen.

Aarhus Kommune har afholdt to orienterings- og debatmødet med alle afdelingsbestyrelserne i Herredsvang, hvor også AABs projektledelse for helhedsplanen i afd. 35 og renoveringen i afd. 37 har deltaget.

#### 2024.09.04:

Efter Mikkel Olesens fratreden varetages projektledelsen indtil videre af Morten Strunge. De supplerende bygningsundersøgelser er igangsat, og forventes afsluttet og fremsendt til Landsbyggefonden i løbet af efteråret.

Processen med udarbejdelse af helhedsplan frem mod et afdelingsmøde ultimo 2026 igangsættes primo 2025. Processen vil indebære inddragelse af afdelings byggeudvalg (med repræsentation af organisationsbestyrelsen) og afdelingens beboere.

#### 2024.10 30:

Der er taget en række prøver i forskellige boligtyper, som skal bruges til analyser af miljøskadelige stoffer som f.eks. asbest og tungmetaller samt tekniske undersøgelser af gulvopbygning m.v. Der udarbejdes en analyserapport, som fremsendes til landsbyggefonden inden årets udgang.

Fra 1. november 2024 varetages projektledelsen af Morten Strunge frem mod afstemning om helhedsplanen på afdelingsmøde forventeligt i foråret 2026.

### **Afdeling 48 Brohaven - helhedsplan**

Afdelingen har i en årrække lidt under byggeriets ringe kvalitet, og det forekommer uomgængeligt at bygningerne indenfor overskuelig tid må totalrenoveres/neddrives.

Det anbefales derfor, at der igangsættes indledende arbejder med henblik på en plan herfor.

Boligselskabet Civica i Odense er i færd med ned nedrivning og erstatning af ca. 400 boliger af samme type. Der kan evt. arrangeres besøg/besigtigelse.

Projekt afholder torsdag d. 8. september 2022 en afdelingsdag med studietur til Civica i Odense.

Afdelingen står overfor en række større vedligeholdelsesarbejder de kommende år. Efter DV-planen skal der indenfor 5-6 år investeres op mod 40 mio. kr., hvoraf der skal optages lån på 30 mio. kr.

Problemstillingen ønskes drøftet på byggeudvalgsmødet d. 7. februar 2023.

Byggeudvalget besluttede, at administrationen skal gå i dialog med Landsbyggefonden om oprettelse af en sag omhandlende nedrivning af de eksisterende boliger og opførelse af nye.

Der bør (i prioriteret rækkefølge) undersøges følgende muligheder:

1. Opførelse af en helt ny bebyggelse (ny bebyggelsesplan med flere boliger).
2. Opførelse af samme antal boliger som eksisterende, men med ny bebyggelsesplan.
3. Opførelse af nye boliger på de eksisterende sokkelaftryk.

MOH og MST har afholdt møde med afdelingsbestyrelsen med henblik på at forberede det videre arbejde, herunder orientering og drøftelser med beboerne.

MST retter henvendelse til Landsbyggefonden med henblik på at få åbnet en sag.

Landsbyggefonden har bedt om at få tilsendt en byggeteknisk redegørelse for afdelingens tilstand. Med henblik på udarbejdelsen af denne, er der aftalt møde med en rådgiver, der har forhåndskendskab til afdelingen, hvor omfanget af og prisen for udarbejdelsen af den byggetekniske redegørelse skal drøftes.

#### 2023.08.29:

Der har været afholdt møde med rådgiver (Stokvad), og der forsøges indhentet byggetekniske rapporter fra andre boligorganisationer med tilsvarende bygninger (f.eks. ALBOA).

Til bestyrelsesmødet d. 5. september 2023 er fremsendt ansøgning om udlæg fra dispositionsfonden på op til kr. 1 mio. til udarbejdelse af byggeteknisk rapport som første fase af ansøgning til Byggeskadefonden.

#### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.09.26:

Vi har fra ALBOA fået tilsendt byggetekniske rapporter fra gennemgang af deres tilsvarende bygninger i Vejlbj Vest. Rapporterne er videreformidlet til vores rådgiver, der pt. arbejder på en byggeteknisk redegørelse til fremsendelse til Landsbyggefonden.

#### 2023.10.25:

Der planlægges afholdt opfølgende møde med afdelingen i slutningen af 2023.

Der gennemføres destruktive undersøgelser i en bolig i januar 2024, hvorefter den byggetekniske rapport kan færdiggøres. Det er målsætningen, at der kan fremsendes ansøgning til Landsbyggefonden i foråret 2024.

#### 2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.11.28:

Der afholdes informationsmøde med afdelingens beboere d. 5/12 2023.

2024.01.04:

Et godt og velbesøgt informationsmøde.

Den byggetekniske rapport forventes afsluttet i løbet af februar/marts 2024, når det har været muligt at udføre destruktive undersøgelser.

2024.04.05:

Det har endnu ikke været muligt at udføre de nødvendige destruktive undersøgelser, da den bolig, der har været til rådighed, var renoveret for nylig og derfor ikke repræsentativ.

Der afventes adgang til anden bolig.

2024.05.02:

Der har den 2. maj 2024 været afholdt møde med rådgiver om den igangværende undersøgelse.

Den foreløbige konklusion er, at husene er godt vedligeholdt, og at beboerne i de huse, der er undersøgt, generelt har en adfærd, der holder skimmelvæksten nede. Så husene ser generelt fine ud, men konstruktionen er grundlæggende sårbar.

Problematikken er de forestående vedligeholdelsesarbejder, primært i forhold til installationer. De er ved at være nedslidte og skal udskiftes indenfor de nærmeste år. Det vil kræve store indgreb i husene – særligt gulvene – og store omkostninger.

Dertil kommer at husene generelt er af bygningsmæssig ringe kvalitet og mangler isolering.

Der bliver derfor lavet en beskrivelse af det forestående vedligeholdelses- og fornyelsesbehov med en beskrivelse af de afledte konstruktions- og installationsmæssige problemer samt overslagspriser. Sammen med den gennemførte undersøgelse og en opgørelse af afholdte og forventelige udbedringsomkostninger lægges det til grund for beslutning om den videre proces.

[Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:](#)

Der er udarbejdet en byggeteknisk rapport om afdelingen. Bygningerne har igennem årene været vel vedligeholdte og er i fornuftig tilstand for bygninger af den konstruktion.

Dog er de arbejdsmiljømæssige forhold i krybekældrene meget problematiske, hvilket vil fordyre nært forestående udskiftninger af installationer m.v. meget. Dertil kommer at vedligeholdelsesudgifterne på konstruktionerne er så voldsomme og kræver så store låneoptagelser over de kommende år, at det kan være økonomisk uansvarligt at renovere frem for at opføre nyt.

Beboerne indkaldes til informations- og debatmøde i august 2024.

Mette Hvid Johannesen ønsker at deltage i mødet, såfremt der er mulighed for det.

2024.08.08:

Der er indkaldt til beboermøde tirsdag d. 27. august kl. 19.00. Forinden mødet afholdes formøde med afdelingsbestyrelsen.

2024.09.04:

Der blev afholdt beboermøde den 27. August med stort fremmøde.

På mødet blev konklusionerne fra den bygningstekniske gennemgang forelagt for beboerne, og det blev fastslået, at bygningerne indenfor en overskuelig årrække må nedrives.

Det positive er, at bygningerne er i en fornuftig vedligeholdelsesstand, og at det vil være muligt at drifte dem i en periode på antagelig 8-10 år inden de må nedrives.

Derved er der god tid til at gennemføre den beboerdemokratiske proces frem mod en afdelingsbeslutning om en samlet helhedsplan, der kan opnå støtte fra Landsbygefonden.

Der var overordnet forståelse for den centrale problemstilling, men på baggrund af mødet må det også konstateres, at der er et stort behov for løbende inddragelse og orientering af beboerne med henblik på at imødegå utryghed om hvad der kommer til at ske.

Den bygningstekniske rapport offentliggøres på afdelingens hjemmeside.

[Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:](#)

Der er rettet henvendelse til Landsbygefonden med henblik på at få sagen oprettet til behandling.

2024.10.30:

Fra 1. november varetages projektledelsen af Morten Strunge frem mod Landsbygefondens besigtigelse og prækvalifikation af projektet forventeligt i foråret 2026.

## Økonomisk forecast - senest opdateret 2024.10.10

Afdeling	Projekt navn	Totalbudget	Forbrug d.d.	Forecast	Afvigelse
5	Renovering af køkkenfaldstammer				
6	Renovering af altaner	7.600.000	542.099	6.500.000	1.100.000
6	Belysning trapperum/kælder	720.000	12.240	720.000	0
6	Udskiftning radiatorsystem				
8	Omfugning af facader mv	12.390.000	4.762.745	12.303.569	86.431
11	Udskiftning af 3 tage	3.000.000	108.896	3.000.000	0
11	Renovering af gavle/murbindere				
14	Renovering af faldstammer, bad				
19	Nye brugsvandsinstallationer	11.800.000	207.358	11.800.000	0
20	Tag, vinduer m.v.	32.640.000	594.164	32.640.000	0
21	Asfaltbelægning	1.696.000	1.214.185	1.695.960	40
21	Tage og vinduer mod gaden		16.905		
22	Tage og vinduer mod gaden				
22	Udskiftning af altandøre	5.000.000	52.920	4.883.875	116.125
24	Faldstammer	13.499.236	6.835.302	13.334.280	164.956
28	Kloakrenovering				
30	Facaderenovering, forundersøgelser	900.000	380.273	900.000	0
32	Radiatorudskiftning				
34	Altanrenovering (malerbehandling)	12.400.000	185.377	12.400.000	0
34	Kloakrenovering				
35	Helhedsplan, forberedelser	4.500.000	2.756.007	4.500.000	0
35	Helhedsplan				
35	Faldstammer i rækkehuse	400.000			
37	Facader, vinduer mv	72.000.000	62.984.854	71.902.672	97.328
38	Vinduesudskiftning	11.218.000	24.158	11.016.283	201.717
41	Renovering af elevatorer	2.481.000	2.600	2.481.000	0
47	Nye belægninger (indkørsler)				
48	Helhedsplan, forberedelse	1.000.000	154.848	1.000.000	0
48	Helhedsplan				
54	Tagudskiftning på Etape 4				
60	Udskiftning af elevatorer	3.000.000	13.717	3.000.000	0
60	Tagudskiftning karre A og D				
60	Vinduesudskiftning (check hvilke)				
68	35 seniorvenlige boliger i Hørning	81.442.000	2.032.042	81.442.000	0
72	Facaderenovering mv	4.493.000	3.220	4.493.000	0
72	Garagedæk + belægning				
74	Tagudskiftning				
100	Bindesbøll Byen	482.247.000	439.928.011	482.162.923	84.077

Projekter der er lukket økonomisk er fjernet fra oversigten, også selv om der fortsat kan være bemærkninger til projektet andetsteds i Statusnotatet. Projekter der er planlagt, men endnu ikke endelig budgetteret, fremgår uden beløb.

## Øvrigt:

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

2024.05.02:

### **Kommissorium for byggeudvalg – nybyggeri**

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der til nybyggerier bestående af medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Størrelsen og sammensætningen af byggeudvalg besluttet fra gang til gang.

Administrationen har udarbejdet oplæg til kommissorium, der skal tiltrædes af organisationsbestyrelsen.

### **Div. kursusaktivitet**

Afslutningsvis blev drøftet behov for kursusaktivitet for byggeudvalget/bestyrelsen vedr. byggesager samt lovgivning og regler i forbindelse hermed.

Konklusionen blev, at der er behov for kurser også på andre områder, og at der arbejdes videre på en kursusplan, herunder på fastlæggelse af datoer.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.03.21 – opsamling:

### **Afd. 23 Kridthøjparken – udskiftning af tag og vinduer m.v.**

Efter projektets afslutning er der opstået en stigning i antallet af skimmelangreb i boligerne.

Stigningen tilskrives umiddelbart en større tæthed af boligerne, som kræver ændret brugeradfærd i form af hyppigere udluftning samt undlade at stille møbler m.v. helt tæt op mod ydervæggene.

Der er indgået aftale med konsulent fra Teknologisk Institut om gennemgang af afdelingen med henblik på bedst muligt at imødegå skimmelproblemerne.

Skimmelproblemer er en generel problemstilling for byggeri af den alder og type, og beboerne vejledes løbende om adfærd til at imødegå problemerne. En generel øget oplysningsindsats om imødegåelse af skimmel blev drøftet.

Morten Strunge





29. oktober 2024  
MOH  
Versionsnummer 43

## Orientering fra administrationen

### Udbud

- A. AAB har udbudt hovedparten af sin forsikringsportefølje (først og fremmest bygningsforsikringen), og der er indkommet bud den 28. oktober. Grundet EU-udbudsreglerne kan resultatet først offentliggøres efter udløbet af stand still-perioden.
- B. Jf. driftsbekendtgørelsens § 49 skal almene boligorganisationer bestræbe at opnå den bedst mulige forrentning af sine midler, og for at sikre det, er vi normalt i udbud med de to dårligste forvaltere hvert tredje år, men på grund af nye investeringsregler samt AAB's strategi for kapitalforvaltning vedtaget i foråret, går vi i udbud med alle fire lukkede depoter.

I dag er den samlede portefølje på de fire lukkede depoter omkring 850 millioner. Vi vil udbyde til et antal forvaltere og vælge de fire, vi mener vil sikre os de bedste afkast i 2025.

Vi udbyder efter AAB's strategi for kapitalforvaltning, men i udbuddet vil der blive taget højde for, at vi afventer den verserende retssag vedr. skatteforvaltningens tilbagekaldelse af udbyttefrikort for Hobro Boligforening, så indtil da investeres ikke i børsnoterede aktier eller børsnoterede erhvervsobligationer, men det vil være muligt, at AAB aktivere denne mulighed i udbudsperioden.

- C. Som bestyrelsen tidligere er orienteret om, har Færch & Co. gjort indsigelse mod AAB's opsigelse af rammeaftalerne om tømmerarbejde. Der pågår drøftelser mellem de to parter advokater, og Færch & Co. anfører, at de om nødvendigt vil tage spørgsmålet til domstolene.

### Drift og udlejning m.m.

- D. Der er den 29. oktober udlejet 59 boliger i afdeling 100 Bindsbøll-byen (ekskl. kommende tilsagn fra Den Sociale Boligtildeling):

Rum	0-50 m <sup>2</sup>	50-100 m <sup>2</sup>	100- m <sup>2</sup>	
1	14	5	0	
2	0	18	0	
3	0	6	6	
4	0	1	9	

Samlet fordeler boligerne sig således:

Rum	0-50 m <sup>2</sup>	50-100 m <sup>2</sup>	100- m <sup>2</sup>	
1	43	26	0	
2	1	80	13	
3	0	30	22	
4	0	1	15	

Det har været drøftet med bureauet CZOO, hvordan der i den kommende tid bør annonceres for boligerne, og det er besluttet at fokusere på Google frem for Facebook for en periode. Der er derudover dialog med en ejendomsmægler og en boligformidlingsvirksomhed med henblik på at søge inspiration til at fortsætte udlejningstakten.

- E. Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 7. november 2023 at tillade reklamer på stilladser i forbindelse med renoveringer i afdelingerne og formulerede i den forbindelse en negativliste med produkter, de ikke vil tillade reklamer for: Tobaksprodukter, alkoholiske drikke, spil, skønhedsoperationer, politiske partier, pornografi og religiøs propaganda. Det besluttedes samtidig at evaluere ordningen efter et år.

Der har i mellemtiden været ét tilfælde, hvor det har været relevant, i forbindelse med omfugning af murværk i afdeling 08 Marselisgården. Her traf beboerne på et afdelingsmøde den 19. august 2024 beslutning om ikke at acceptere et tilbud om at sælge reklameplads for i alt 40.000 kr. på projektets stillads. Havde afdelingsmødet i stedet accepteret tilbuddet, ville det efterfølgende have været skullet godkendes af Aarhus Kommune.

Henset til, at der kun har været én sag siden ordningen blev iværksat, udskydes evalueringen til november 2025.

- F. Der iværksættes affaldssortering i Langelandsgade fra primo november. Medarbejderne informeres herom, og der opstilles nye affaldsbeholdere.

## Myndigheder

- G. Fra 1. juli 2024 blev afdeling 24 Skovgårdsparken sammen med Brabrand Boligforenings afdeling 3 omfattet af den boligsociale helhedsplan for Gellerupparken og Toveshøj. Planen udløber med udgangen af 2026, men arbejdet med prækvalifikation til den kommende helhedsplansperiode efter 2026 vil blive indledt af Brabrand Boligforening i februar 2025.

- H. I forbindelse med den årlige styringsdialog, anførte tilsynet med almene boliger i Aarhus Kommune, at de var blevet bekendt med, at Social- og Boligstyrelsen havde afgivet et svar til en beboer i AAB om fortolkning af modellen for kollektiv råderet. I svaret anførte styrelsen, at vedligeholdelsesandelen ville kunne skulle fastsættes efter en konkret vurdering af det konkrete køkken/badeværelse.

For mindre vedligeholdelsesandele end 40 pct. indebærer AAB's model, at disse køkkener/badeværelse slet ikke vil være omfattet af modellen. Så afdelingens andel vil

ikke kunne blive lavere end de 40 pct. Men styrelsen påpeger altså, at der efter styrelsens opfattelse i konkrete vil kunne skulle falde et større bidrag fra afdelingen end de 40 pct., hvis køkkenet er mere nedslidt end dette.

Tilsynet i Aarhus Kommune er dog uenig med styrelsen og fastholder sin vurdering af, at AAB's model er den mest hensigtsmæssige udmøntning af reglerne på området.

Tilsynet udtaler i den forbindelse: *"Derfor anser tilsynet i Aarhus en procentfordeling for hele afdelingen som det eneste realiserbare (og rimelige). En konkret vurdering i hver enkelt lejlighed er hverken rimeligt eller muligt"*.

AAB henholder sig fortsat til tilsynsmyndighedens anvisninger, og det forlyder at styrelsen efterfølgende har revideret sit synspunkt. Men spørgsmålet illustrerer således en risiko for, at AAB på et tidspunkt kan være nødt til at acceptere, at vedligeholdelsesandelen fremover vil skulle kunne sættes højere end de 40 pct. ud fra en konkret vurdering i det enkelte tilfælde, hvilket i så fald vil øge afdelingens fællesudgifter og dermed behovet for opsparing på afdelingens vedligeholdelsesplan.

- I. I forlængelse af bestyrelsens drøftelser på mødet den 6. marts 2024 om fremtiden for afdeling 61 Vintervej har der været dialog med tilsynet og en foreløbig vurdering af ejendommen. Der arbejdes på den baggrund på at indgive en ansøgning om afhændelse efter almenboliglovens § 27 til Aarhus Kommune og i givet fald videre til Social- og Boligstyrelsen til godkendelse.

Der er vedlagt et uddybende notat om problemstillingen.

## Beboerdemokrati

- J. Der søges indgået driftsaftale mellem de fire afdelinger i Skåde om drift af fælles område for afdelingerne, beliggende på afdeling 52's matrikel. Området har været i fælles drift i ca. 20 år, men de økonomiske og beslutningsmæssige rammer er først fastlagt nu.

## IT

- K. AAB har indledt implementering af systemet Acubiz, der skal håndtere udlæg for både medarbejdere og beboervalgte. Det vil både være en forenkling og administrativ lettelse for brugerne, en forøget sikkerhed – og en sikring af, at vi lever op til de kommende krav i bogføringsloven om digitale bilag. Det vil betyde, at adgangen til betalingskort udvides, men at muligheden for udbetaling af kontante acountobeløb afskaffes.
- L. Udvikling & IT tager i 4. kvartal fat i yderligere IT-sikkerhedsprojekter der bl.a. omfatter: penetrationstest, phishing undervisning/test, patch management, assets management og password management.

## Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



29. oktober 2024  
MST/RIN/TLJ/MOH  
Versionsnummer 67

## Afhændelse afdeling 61 Vintervej

I det følgende beskrives baggrunden for, at AAB's afdeling 61 Skovkollegiet på Vintervej søges afhændet efter almenboliglovens § 27.

Afdelingen er præget af stor fraflytning, vanskelig udlejning og deraf følgende stort lejetab. Dertil kommer, at boligerne i afdelingen i stigende grad bærer præg af slid grundet et meget stort antal flytninger og en følgende lav grad af ejerskabsfølelse blandt beboerne. De udlejningsmæssige og bygningsmæssige forhold er analyseret nærmere, og det efterlader desværre ingen oplagte løsningsmuligheder.

En ombygning, der adresserer de bygningsmæssige og udlejningsmæssige udfordringer, kommer nødvendigvis til at overskride den ufravigelige arealgrænse i § 16 i *Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.*

Alternativet vil herefter være en ommærkning til familieboliger efter almenboliglovens § 3, stk. 1, nr. 6, men grundet afdelingens placering i Ellehøjskolens distrikt i 8210 Århus V, tillader Aarhus Byråds principbeslutninger herom ikke tilvækst af familieboliger i området.

Dertil kommer, at det økonomiske råderum grundet en meget høj husleje er begrænset, selv hvis der havde foreligget en mulig ombygning, som kunne forbedre afdelingens situation.

### Beliggenhed

Afdelingen er beliggende i et område i Hasle, Århus Vest, der på nær nogle få boligkareer i alt væsentligt er et industriområde med få boliger. Der er stiforbindelser til boligområderne i Herredsvang gennem Marienlystparken, men i øvrigt er trafikforbindelserne til området ganske sparsomme.

Der er ingen daginstitutioner, skoler eller dagligvarebutikker inden for den nærmeste radius.



## Afdelingsdata

Afdelingen er taget i brug i 2008 og dækker 4.989,00 m<sup>2</sup> fordelt på 100 boliger med denne konfiguration:

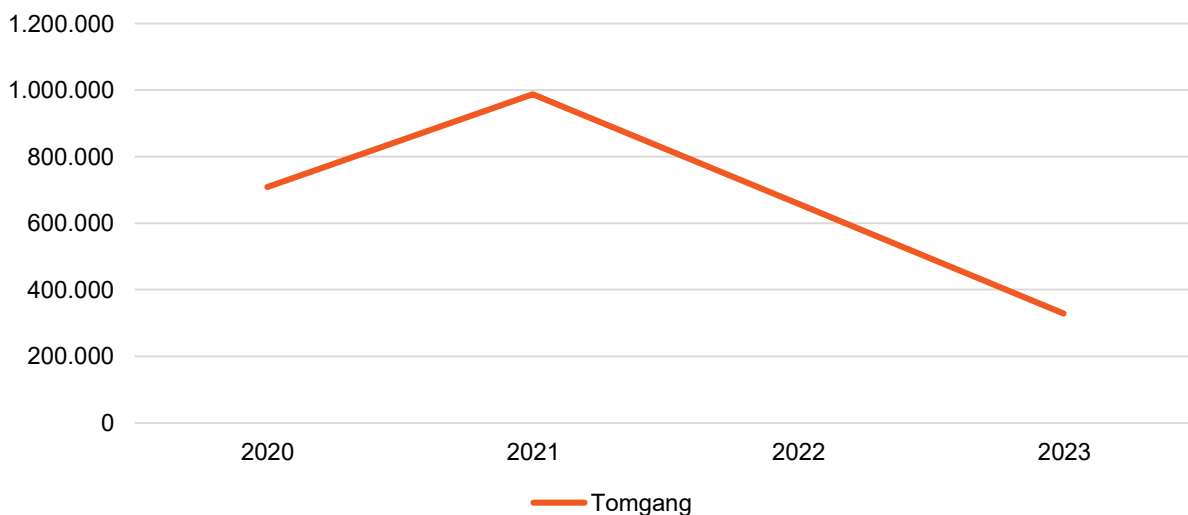
Type	Antal
1-rum delebad	28
2 friends	21
2-rum delebad	23
4 friends	4
Kollegieværelse	24

## Bygningsmæssige forhold

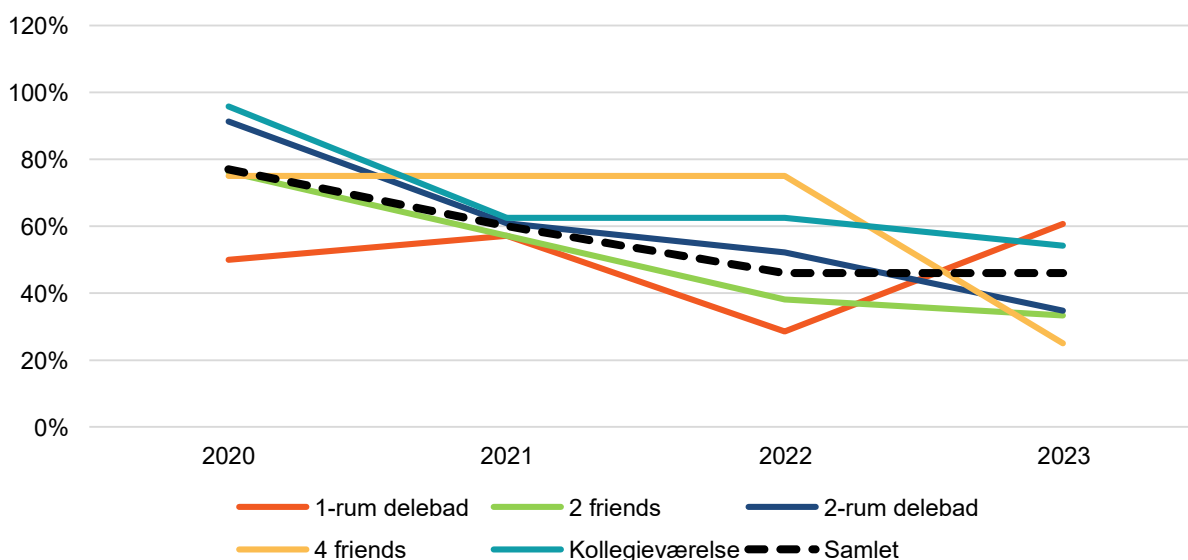
Bygningen bærer præg af at være opført i moderat kvalitet og i mellemtiden at have oplevet et meget stort antal flytninger. Der er endvidere konstateret en byggeskade på fælleskøkkenerne, der forventes udbedret med Byggeskadefondens medvirken.

## Udlejningssituationen

Afdelingen har over de senere år oplevet ret voldsom tomgang, toppende i 2021 med et lejetab på 20 pct. af lejeindtægten. Siden da har lejetabet været faldende, hvilket dog i meget vid udstrækning skyldes aftale med Aarhus Kommune om at stille boliger til rådighed for ukrainske flygtninge – en aftale, som støt og roligt benyttes i ringere omfang. Pt. er 37 ud af 100 lejemål udlejet via aftalen og 20 lejemål er i tomgang.



Afdelingen har således altid været præget af et meget højt fraflytningsniveau, som dog har været faldende over de senere år, også før udlejningen til ukrainske flygtninge. Der viser således, at problemet med at holde på lejere ikke er nyt, men at det er blevet forværret af, at det er blevet væsentlig sværere at rekruttere nye beboere.



Som det fremgår af figuren, varierer udlejningssituationen mellem de forskellige boligtyper trods konvergensen. Værst er situationen for 1-rumsboligerne, hvor der typisk bruges næsten halvt så lang tid på at finde en ny lejer, som vedkommende ender med at bo i boligen.

Boligtyper	Gennemsnitlig botid (dage)	Gennemsnitlig genudlejningstid (dage)	Gennemsnitlige årlige tomgangsdage
1-rum delebad	259	112	5,2
2 friends	279	136	4,8
2-rum delebad	263	148	5,9

4 friends	362	128	4,7
Kollegieværelse	187	102	8,3
<b>Hovedtotal</b>	<b>251</b>	<b>124</b>	<b>6,0</b>

Sammenfattende må man konkludere, at udlejningssituationen i afdelingen er alvorlig, at botiden er kort og at det i stigende grad bliver sværere at

Den store gennemstrømning af lejere har betydet et væsentligt slid på afdelingen, som både viser sig i høje driftsudgifter og i, at afdelingen står overfor fremrykning af en række større vedligeholdelsesprojekter for at imødegå nedslidningen.

Man kan forestille sig flere mulige tiltag for at imødegå afdelingens situation:

## Mulige tiltag

### A. Ommærkning til familieboliger

Man kunne forestille sig at ommærke et antal boliger i afdelingen til familieboliger. Udlejningssituationen for familieboliger i området er ikke optimal, og konfigurationen af boliger med delebad egner sig ikke som familieboliger. Hvis det skulle være aktuelt, skulle det være de 21 2-friends-boliger, der kunne ommærkes.

Der kunne ligeledes forsøges med ommærkning af de fire 4-friends-boliger. Her vil dette formodentlig kræve en ikke-hjemlet dispensation fra arealkravet i almenboliglovens § 109.

I begge situationer vil der være behov for, at Aarhus Kommune accepterer at ommærke til nye familieboliger i 8210 Århus V og Hasle Skoles distrikt.

Der vil således ikke være tale om en ommærkning af alle afdelingens boliger til familieboliger, da de fleste boliger selv efter sammenlægningen ville fremstå uden eget køkken og bad, og derfor forudsætte en fysisk omdannelse.

Huslejeniveauet vil formodentlig være en hindring, også set i lyset af erfaringen fra AAB's naboafdeling 64 Ved Skoven, som består af familieboliger med +55 fortrin, og hvor udlejningssituationen trods et lavere lejeniveau også er vanskelig.

### B. Fuldstændig ombygning af ungdomsboliger til familieboliger

AAB har fået udarbejdet et projekt for en fuldstændig ombygning af afdelingen, således at den fremover fremstår alene med enkeltstående boliger i hvert tilfælde med eget køkken og bad.

En sådan ombygning vil føre til en afdeling med i alt 63 2-, 3- og 4-rumsboliger og vil koste anslået 90 mio. kr. Der ses ikke pt. at være nogen finansiering til dette, bl.a. da huslejen i afdelingen allerede ligger blandt AAB's højeste.

Disse vil alle overskride arealgrænsen i støttebekendtgørelsens § 16 og vil således kræve Aarhus Kommunes samtykke til ommærkning til familieboliger på denne placering – et samtykke der strider imod byrådets eksplícit formulerede politik på området.

Der må tillige regnes med bortfald af ungdomsboligbidraget, der vil sende huslejen på anslået 1.400 kr. pr. m<sup>2</sup> for et lidt ældre byggeri, der er tænkt som ungdomsboliger på en alt andet end attraktiv placering. Det vil næppe være konkurrencedygtigt på boligmarkedet i Århus på nogen overskuelig sigt.

### C. Selektiv ombygning af ungdomsboliger

Man kunne forestille sig en mere selektiv ombygning, fx målrettet på blot at eliminere boliger med delebad. Dette vil føre til en afdeling med i alt 67 boliger og vil koste anslået 30 mio. kr.

Dette vil give samme resultat og udfordringer som i model B ovenfor – herunder vil de ombyggede boliger fortsat skulle ommærkes til familieboliger – men vil fortsat efterlade en betydelig del af afdelingen med samme boliger som i dag. Der må samtidig påregnes en væsentlig huslejestigning som følge ikke alene af ombygningen, men også af bortfaldet af ungdomsboligbidraget.

#### D. Afhændelse af afdelingen

Når ikke udlejningssituationen kan bedre betydeligt, og når en ombygning hverken er økonomisk, juridisk eller politisk mulig, efterlader det alene muligheden for afhændelse efter almenboliglovens § 27.

Restgælden i ejendommen pr. 30. juni 2024 er kr. 42.311.922.

Der er rettet henvendelse til en uafhængig mægler med henblik på en vurdering af ejendommen. Denne anslår en salgspris i intervallet 81-100 mio. kr.

AAB må i dette scenarie påregne et væsentligt tab ved afhændelsen, men sammenlignet med en situation med et stort vedligeholdelsesefterslæb og en varig tomgangsudgift, synes dette som den mest farbare vej.

En afhændelse vil fordrer dels Aarhus Kommunes godkendelse, dels en godkendelse hos Social- og Boligministeriet.

#### Sammenfatning

Sammenfattende tyder alt på, at ingen af de fysiske eller udlejningsmæssige tiltag på hverken kort eller lang sigt vil løse afdelingens problemer. Derfor synes en afhændelse – trods boligorganisationens tab – at være den mindst ringe løsning på afdelingens situation.



29. oktober 2024  
KJU/MOH  
Versionsnummer 7

## Mødeplan for organisationsbestyrelsen

Dato	Møde	Indhold
7. november 2024	Repræsentantskabsmøde	
12. november 2024	Kursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konflikthåndtering</li> </ul>
20. november 2024	Kursus for organisationsbestyrelsen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestyrelsens juridiske ansvar</li> </ul>
22.-23. november 2024	Fælles seminar med chefgruppen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestyrelsens medlemmers langsigtede mål og visioner for AAB</li> <li>Status på AAB, samarbejde og strategi</li> </ul>
26. november 2024	Dialogmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Syn og istandsættelse</li> <li>Status på AAB's strategi</li> </ul>
3. december 2024	Kursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Økonomi og budget i afdelingen</li> </ul>
7. december 2024	Julefrokost	
10. december 2024	Julekaffe	
10. december 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evaluering af repræsentantskabsmøde</li> <li>Strategier og politikker – årlig gennemgang</li> <li>Evaluering af model for bestyrelsens interne organisering</li> <li>Ajourføring af politikker i notat om god almen ledelse</li> <li>Elforsyning og solceller</li> </ul>
11. december 2024	Kursus for organisationsbestyrelsen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestyrelsens ansvar for afdelingernes henlæggelser og drift</li> </ul>
7. januar 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Boligsocial profil og beboersammensætning og opfølgning på styringsdialog 9. oktober 2024</li> <li>Status på politikker, forretningsgange og instrukser</li> <li>Overbygningsforløb for erfarne afdelingsbestyrelsesmedlemmer</li> </ul>
21. januar 2025	Årsmøde Aarhus Kommune	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>
4. februar 2025	Bestyrelsesmøde	
4. marts 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implementering af egenkontrol</li> <li>Politik for udbud og indkøb</li> </ul>

8. april 2025	Bestyrelsesmøde og regnskabsmøde	
6. maj 2025	Bestyrelsesmøde	
3. juni 2025	Bestyrelsesmøde	
12. juni 2025	Repræsentantskabsmøde	
12. august 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluere politik for kapitalforvaltning</li> </ul>
9. september 2025	Bestyrelsesmøde	
4. oktober 2025	Repræsentantskabsdag	
7. oktober 2025	Bestyrelsesmøde	
4. november 2025	Bestyrelsesmøde	
6. november 2025	Repræsentantskabsmøde	
6. december 2025	Julefrokost	
9. december 2025	Julekaffe	
9. december 2025	Bestyrelsesmøde	