



6. marts 2024

## Indkaldelse til bestyrelsesmøde Onsdag den 6. marts 2024 kl. 17.00 på Langelandsgade 50

### Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Revisionsprotokol \*
3. Strategi 2024-2027 \*\*
4. Budget 2025 \*\*
5. Vedtægtsændringer \*\*
6. Boligsocial indsats Rundhøj \*\*
7. Juridisk rådgivning \*\*
8. Forsikringspolitik \*\*
9. Byggeri \*\*
10. Orientering fra administrationen \*\*
11. Eventuelt
12. 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. Strategi 2024-2027 \*\*

AAB's strategi for perioden 2024-2027 ligger til endelig beslutning i organisationsbestyrelsen på baggrund af workshops den 24. og 31. januar 2024. Behandlingen omfatter beslutning om formulering af fokusområder og indsatser, over- og underordnede målepunkter (såkaldte key performance indicators, KPI) for de enkelte områder samt en overordnet tidsplan for implementering.

*Anslået varighed: 30 minutter.*

---

### 4. Budget 2025 \*\*

Budget for boligorganisationen for 2025 foreligger til beslutning og skal danne grundlag for udarbejdelse af afdelingernes budgetter. Det vil være nødvendigt med en betydelig stigning i administrationsbidraget, dog for godt 1/3 vedkommende en flytning af en allerede eksisterende personaleudgift fra servicecentrene til boligorganisationen. Derudover skyldes stigningen primært overenskomstmæssige lønstigninger, forrentning af værdien af administrationsbygningen, faldende byggesagshonorarer og stigende omkostninger til særligt IT og forsikring.

*Anslået varighed: 20 min*

---

### 5. Vedtægtsændringer \*\*

AAB's vedtægter afviger på visse punkter fortsat fra den normalvedtægt, der er udstedt som bekendtgørelse. Organisationsbestyrelsen bør forholde sig til, om det skal foreslås repræsentantskabet at bringe vedtægterne i overensstemmelse hermed. Derudover et forslag om at ændre aldersbegrænsningen for medlemmer af organisationsbestyrelsen, som er blevet underkendt som følge af en EU-dom. Endelig bedes bestyrelsen forholde sig til, om det skal foreslås repræsentantskabet at lave en formel og afgrænset delegering af kompetence med et års varighed for at skabe klarhed om kompetencefordelingen.

Anslået varighed: 20 min

---

## 6. Boligsocial indsats Rundhøj \*\*

Aftalen med ALBOA og Ringgården om boligsocial indsats i Rundhøj udløber ved årsskiftet, og organisationsbestyrelsen bedes træffe beslutning om videreførelse. Det indstilles, at organisationsbestyrelsen forlænger bevillingen til indsatsen i Rundhøj, der i 2023 blev finansieret med 103.000 kr. fra dispositionsfonden, men at organisationens bevilling reduceres med  $\frac{1}{3}$  i 2025 og  $\frac{2}{3}$  i 2026 for helt at bortfalde i 2027.

Anslået varighed: 10 min

---

## 7. Juridisk rådgivning \*\*

På organisationsbestyrelsens møde i januar drøftedes forskellige scenarier for fremtidig juridisk rådgivning. Bestyrelsen bedes på den baggrund at træffe beslutning om den fremtidige organisering og indkøb.

Anslået varighed: 20 min

---

## 8. Forsikringspolitik \*\*

AAB's gældende forsikringspolitik er til organisationsbestyrelsens orientering. Der redegøres på mødet for tilbud på særskilt cyber crime-dækning.

Bestyrelsen bør revurdere forsikringspolitikken i lyset af det arbejde om risikostyring, som besluttedes gennemført i første halvdel af 2025.

Anslået varighed: 10 min

---

## 9. Byggeri \*\*

Der eftersendes kort før mødet et notat om igangværende byggesager til bestyrelsens orientering og evt. stillingtagen. Der vil i den forbindelse foreligge uddybende oplysninger om en forventet yderligere budgetoverskridelse vedr. afdeling 100 Bindsbøll Byen.

Der vedlægges notat om igangværende byggesager til bestyrelsens orientering. Der er nye bemærkninger vedrørende:

- Afdeling 100 Bindsbøll Byen (side 6)
- Afdeling 37 Fjældevænget (side 40)
- Afdeling 52 Skådeparken (side 43)
- Afdeling 18 Vorrevangen II (side 45)
- Afdeling 11 Riisvangen I (side 45)
- Afdeling 22 Langenæs II (side 46)

- Afdeling 35 Trillegården (side 60)
- Afdeling 50 Godsbanekollegiet (side 68)

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

## **10. Orientering fra administrationen**

**\*\***

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

- A. Status på ændring af driftsorganisationen
- B. Status på håndværkerudbud
- C. Status på udbud af køkkenleverancer
- D. Nye forretningsgange
- E. Projekt online-renommé
- F. Arbejdspladsvurdering vedr. psykisk arbejdsmiljø
- G. Medarbejdertilfredshedsundersøgelse
- H. Strategi for kompetenceudvikling
- I. Obligatorisk tidsregistrering
- J. Status boligsocial indsats Skovgårdsparken
- K. Status på evt. boligsocial indsats Skanderborg Kommune
- L. Status kollektiv råderet
- M. Status fremtidssikringsstrategier
- N. Analysearbejde vedr. afdeling 61 Vintervej
- O. Status på påkrav og udsættelser
- P. Ny organisering Det Boligsociale Fællessekretariat

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

## **11. Eventuelt**

---

## **12. Bestyrelsens kvarter**



28. februar 2024  
JBS/MOH  
Versionsnummer 1

## Endelig vedtagelse af strategi 2024-27

Siden bestyrelsens anden behandling af strategien på mødet den 2. januar 2024, har dels medarbejdere og repræsentantskabsmedlemmer deltaget i inddragelsesmøder. Møder der har skulle sikre maksimalt ejerskab og forankring i AAB.

Inddragelsesmøderne gav ikke anledning til ændringer i strategiens fokus- og indsatsområder, men på møderne kom der til gengæld input til konkrete handlinger og realisering af strategien.

Bestyrelsen bedes vedtage strategiens endelige indhold, samt dennes målbare og operationelle dele – målepunkter og handlingsplan, således både daglig ledelse, organisationsbestyrelse og repræsentantskab løbende kan følge med i realiseringen af strategiens mål og følge op, der hvor realiseringen ikke gør som forventet.

### Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen vedtager den endelige strategitekst, strategiens overordnede og underordnede målepunkter samt handlingsplan.

På den baggrund udarbejdes et onlinemateriale, der formidler strategien og løbende giver beboere, beboervalgte, medarbejdere og eksterne mulighed for at følge fremdriften implementeringen af strategien og realisering af dens mål og implementering af indsatserne i iværksættes i overensstemmelse med organisationsbestyrelsens prioriteringer.

Indstillingens indhold, herunder endelig strategitekst, målepunkter samt handlingsplan, er beskrevet nedenfor.

### Endelig strategitekst

Siden bestyrelsens anden behandling af strategien den 2. januar 2024, er strategien redigeret ud fra følgende:

- Indsatsområderne er blevet realitetstjekket af hhv. medarbejdere og repræsentantskabsmedlemmer
- Formidlingstjek, der indebærer at strategien er sprogligt gennemarbejdet
- Afsnittene "Det gør vi allerede..." er skrevet ud, da dette i stedet formidles som en del af strategiens afrapportering og onlinemateriale.

I vedlagte bilagsmateriale *Strategi 2024-2027* nedenfor bedes bestyrelsen endeligt tage stilling til om det fremlagte oplæg kan danne grundlag for AAB's kommende strategi.

## Målepunkter

Med henblik på at følge og evaluere strategiens fremdrift og effekt indstilles nedenstående målepunkter til bestyrelsens vedtagelse. De er opbygget således, at der er et hierarki i målene: nogle overordede målepunkter for fokusområdet samt udvalgte målepunkter for indsatsområderne. Den første afraportering af målepunkterne forventes i efterår 2024. I denne forbindelse vil konkrete mål og målsætninger for hvert målepunkt, blive forelagt bestyrelsen.

Fokusområde	Overordnet målepunkt	Underordnet målepunkt
Energi og ressourcer	CO <sub>2</sub> -udledning pr. lejemål fra fællesafregnet fjernvarme og el (lejemåls- og fællesforbrug)	Årlig egenproduktion af vedvarende energi (kWh)  Grad af selvforsyning til elforbrug i fælles faciliteter (%)  Brug af diesel, benzin og gas i driftsorganisationen
Byggeri og boliger	CO <sub>2</sub> -udledning pr. m <sup>2</sup> nybyggeri	kg byggematerialer genanvendt <i>fra</i> AAB  kg byggematerialer genanvendt <i>i</i> AAB  Intern mobilitet (andel af samtlige flytninger, der er organisationsinterne)  Antal fællesfaciliteter (lokaler, gæsteværelser, værksteder)  AAB m <sup>2</sup> /beboer (evt. vs. DK m <sup>2</sup> /beboer)
Transport	Mere bæredygtige transportvaner i årlig transportvaneundersøgelse	Antal ladestandere  Antal forbedringer af faciliteter til parkering, opladning og reparation (tal) i forhold til et nulpunktsår (2023 fx)  Antal cykelværksteder  Antal parkeringspladser omlagt til natur eller fællesfaciliteter
Affald og genbrug	Samlet restaffaldsmængde på lejemål (for lejemål, hvor data er tilgængelige)	Antal byttemarkeder Antal repaircafeer  Antal nyindkøb af blandingsbatterier/armaturer og hårde hvidevarer  Samlet restaffaldsmængde i boligorganisationens egen drift og administration
Natur og biodiversitet	Areal omlagt til vild natur, herunder vandhuller, stenbunker og kvashegn	m <sup>3</sup> regnvand håndteret med regnvandsprojekter Antal kvashegn etableret Samlet haveaffaldsmængde genanvendt i boligafdelingen
Trivsel og fællesskab	Oplevelse af tilfredshed, ensomhed, fællesskab og tillid (indeks af disse tre parametre) i årlig beboerundersøgelse	Antal aktivitetsideer i fælles katalog  Gennemsnitlig anciennitet for afdelingsbestyrelsesmedlemmer

## Handlingsplan 2024-2027

Til implementering af strategien er nedenstående handlingsplan udarbejdet. Den skitserer strategiens fokusområder og indsatser, den vurderede økonomi, en samlet prioritering fra medarbejdernes og repræsentantskabets inddragelsesmøder samt en tidsangivelse af, hvornår der skal foreligge en nærmere plan for indsatsen.

Ikon	Fokusområde	Indsats	Økonomi	Prioriterings-score	Tidsplan			
					2024	2025	2026	2027
	Energi- og ressourcebesparelser	Plan for at energirenovere og energioptimere vores bygninger og anlæg med fokus på energibesparelser og forbedret indeklima	merudgift → neutral	Høj		X		
	Energi- og ressourcebesparelser	Indføre et redskab til bæredygtighedsledelse, fx DGNB drift e.l.	merudgift	Lav	X			
	Energi- og ressourcebesparelser	Afprøve nye teknologier til besparelser på vandforbruget, genbrug af gråt vand og varmegenvinding af vand og ventilation.	merudgift → neutral	Middel			X	
	Energi- og ressourcebesparelser	Teste "Smart Home"- løsninger	merudgift → neutral	Lav			X	
	Energi- og ressourcebesparelser	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.	merudgift → neutral	Lav		X		
	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.	neutral → besparelse	Middel	X			
	Vedvarende energiproduktion	Strategi for grønt indkøb af el	neutral → besparelse		X			

	Bæredygtigt byggeri og renovering	Byggematerialer: Lave en strategi, indkøbspolitik og plan for brug, genbrug og genanvendelse af certificerede og bæredygtige byggematerialer med lav CO <sub>2</sub> -udledning	merudgift	Lav	X			
	Bæredygtigt byggeri og renovering	Certificere nybyggeri til guld efter DGNB-standarden, hver gang med primært fokus på CO <sub>2</sub> -besparelse.	merudgift	Lav				X
	Bæredygtigt byggeri og renovering	Stille krav til vores samarbejdspartnere og leverandører om bæredygtige tiltag, fx bæredygtig indretning af byggepladser.	merudgift	Middel	X			
	Nytænkning af boligformer	Etablere flere attraktive, mindre boliger, som evt. dækker mange forskellige behov.	merudgift	Middel				X
	Nytænkning af boligformer	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	neutral	Lav		X		
	Nytænkning af boligformer	Øge mulighederne for fælles anvendelse, som understøtter social trivsel, såsom gæsteværelser, værksteder, idræt eller fælles haver og udefaciliteter.	merudgift	Lav		X		
	Incitamenter for cykel, løbehjul eller bus frem for bil	Etablere bedre faciliteter til parkering, opladning og reparation af cykler og løbehjul. Vi skal have særlig fokus på også at skabe plads til ladcyklerne.	merudgift	Høj		X		
	Incitamenter for cykel, løbehjul eller bus frem for bil	Etablering af værksteder, som kan være drevet/styret af frivillige blandt beboerne	merudgift	Høj		X		
	Bedre forhold til opladning af elbiler	Udbygge antallet af ladestandere på vores parkeringspladser.	neutral	Lav	X			

	Understøttelse af delebilsordninger	Skabe yderligere adgang til delebilsordninger og deling af fx cykler (neutral)	neutral	Lav		X		
	Understøttelse af delebilsordninger	Optimere mulighederne og adgangen til samkørsel.	neutral	Lav	X			
	Reduktion af antallet af parkeringspladser	Skabe økonomiske incitamentter for at fravælge benzin- og dieselbilen, fx gebyr for parkering eller begrænsning af antal parkeringspladser pr. lejemål.	neutral	Lav		X		
	Reduktion af antallet af parkeringspladser	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.	merudgift	Lav	X			
	Affaldsforebyggelse gennem genbrug og reparation	Vi vil understøtte beboernes egne genbrugs- og byttemarkeder eller etablere eksterne byttemarkeder.	merudgift	Lav	X			
	Affaldsforebyggelse gennem genbrug og reparation	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.	merudgift → besparelse)	Høj		X		
	Affaldsforebyggelse gennem genbrug og reparation	Reparation af ting i driften frem for blot at udskifte fx installationer, hårde hvidevarer m.m.	merudgift	Høj		X		
	Affaldsforebyggelse gennem genbrug og reparation	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.	neutral	Lav			X	
	Affaldsforebyggelse gennem genbrug og reparation	Vi vil mindske ressourceforbrug og affaldsproduktion og sikre sortering i boligorganisationens egen drift og administration.	besparelse	Lav	X			

	Bedre affaldssortering	Vi skal blive bedre til at informere beboerne om affaldssortering, herunder med rådgivning og nudging.	merudgift	Middel	X			
	Bedre affaldssortering	Vi vil etablere frivillige "Meyer-ordninger", som kan hjælpe andre beboere i gang med at sortere bedre i de 10 fraktioner.	neutral	Lav		X		
	Bedre affaldssortering	Vi vil hjælpe vores beboere med at finde de rigtige, praktiske løsninger til deres lejligheder.	neutral	Lav	X			
	Vand	Anvende opsamlet regnvand til at etablere vandhuller eller oversvømmede arealer til glæde for insekter og dyr og som forebyggelse mod oversvømmelser ved skybrud.	merudgift → besparelse	Høj		X		
	"Vild med vilje"	Etablere flere områder med vilde planter i forskellige former, herunder i villa- og rækkehaver.	merudgift → besparelse	Middel	X			
	"Vild med vilje"	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 med bioaffald, og græsafklip, hvor komposten efterfølgende kan anvendes til dyrkning i køkkenhaver og etablere stenbunker og insekthoteller til skjul for insekter og dyr.	neutral	Middel	X			
	"Vild med vilje"	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.	neutral	Middel		X		
	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	merudgift	Middel	X			

		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.	neutral	Middel		X		
	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.	neutral	Middel		X		
	Frivillige, som løser praktiske opgaver i afdelingerne	Vi vil undersøge, hvordan vi bedst muligt fastholder frivillige og beboerdemokrater.	neutral	Middel	X			
	Frivillige, som løser praktiske opgaver i afdelingerne	Lave gode og forståelige retningslinjer for brug af frivillige til internt brug og til gensidig forståelse mellem de frivillige og medarbejdere i AAB.	neutral	Lav	X			

# Strategi 2024-2027

## Energi og ressourcer

### Hvorfor er det vigtigt?

Vi bruger energi i form af strøm, varme og brændstof til vores køretøjer og maskiner.

Og for alle tre gælder det, at produktionen af energien og brugen af brændstofferne udleder CO<sub>2</sub> til atmosfæren. Det skaber klimaforandringer som kan blive katastrofale for hele planeten. Der er brug for, at vi som menneskehed meget hurtigt får bragt CO<sub>2</sub>-udledningerne fra vores energiforbrug ned. Det kan vi gøre på to måder: Vi kan spare på energien og vi kan bruge energi, som ikke udleder så meget CO<sub>2</sub> til atmosfæren. Allerhelst begge dele samtidig.

### Fokusområder:

#### 1. Energi- og ressourcebesparelser

Den billigste og reneste energi er den, vi ikke bruger. Der kan være store potentialer at hente ved at optimere på vores systemer med el og varme og udfase vores brug af fossile brændstoffer til maskiner og transport. Vi skal også spare på vandet og de materialer, vi bruger i driften. Energi- og ressourcebesparelser handler om teknik, men også meget om ændret adfærd, både blandt beboerne og personalet.

#### 2. Vedvarende energiproduktion

AAB har blandt andet en del tage, der vel egner sig til at der kan ligge solceller, og vi er allerede i gang flere steder med at producere vores egen strøm. Det skal vi bare gøre mere af der, hvor det er muligt, men også tænke videre end vores egne tage eller jordarealer, for hvem siger, at produktionen skal ske lige der?

### Derfor skal vi:

#### 1: Energi- og ressourcebesparelser:

- Lægge en plan for at energirenovere og energioptimere vores bygninger og anlæg med fokus på energibesparelser og forbedret indeklime. Det gælder også indkøb af byggematerialer med lav CO<sub>2</sub>-udledning og tekniske anlæg med høj energimærkning.
- Indføre et redskab til bæredygtighedsledelse, fx DGNB Drift e.l.
- Afprøve nye teknologier til besparelser på vandforbruget, genbrug af gråt vand og varmegenvinding af vand og ventilation.
- Teste "Smart Home"- løsninger til automatisk styring af varme og indeklime/ventilation, der giver beboerne besked, hvis forbruget er for højt eller indeklimaet for ringe. Vi skal bevidstgøre og skabe adfærdsændringer hos beboerne gennem information og adfærdspåvirkning.
- Udfase fossile brændsler i vores driftsorganisation senest i 2027. Og samtidig kigge kritisk på vores egen praksis og om vores energikrævende aktiviteter skal prioriteres anderledes med mindre energiforbrug, fx græsslåning, saltning osv.

#### 2: 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, fx. ved at udnytte tage til solceller (eller solvarme) og andre former for energiproduktion kombineret med batteriløsninger. Det skal kombineres med en strategi for grønt indkøb af el.

## Byggeri og boliger

### Hvorfor er det vigtigt?

Vores boliger er vores største aktiv. Nybyggeri lægger beslag på store arealer og rigtig mange ressourcer og er kilde til en stor CO<sub>2</sub>-udledning. Der findes byggeteknikker og -materialer, som er bedre end andre og der er derfor et stort potentiale for at bygge mere miljø- og klimavenligt.

Samtidig er tendensen, at vi har flere og flere m<sup>2</sup> til rådighed pr. beboer - særligt blandt ældre beboere. Det betyder alt andet lige, at de mange års arbejde med energirenoveringer ikke har skabt de reduktioner i forbruget, som de burde. Vi skal derfor også kigge på samspillet mellem beboer og bolig, og om vi kan ændre vores adfærd, så vi kan nedbringe antallet af m<sup>2</sup> pr. beboer.

### Fokusområder:

#### 1. Bæredygtigt byggeri

AAB vil være i front i Danmark hvad angår bæredygtigt nybyggeri og renovering. Byggematerialer er en meget stor kilde til CO<sub>2</sub>-udledning, så vi skal blive meget bedre til at renovere bæredygtigt, genbruge byggematerialer og til at vælge de mest bæredygtige, nye materialer til vores projekter.

#### 2. Nytænkning af boligformer

Det skal være nemmere at flytte fra en stor bolig til en mindre, når beboernes livssituation og dermed behovet ændres. Samtidig skal vi sikre, at store boliger prioriteres til familier med relevante behov i første omgang. Mobiliteten i boligerne kan understøttes både gennem boligernes indretning, fleksible boligstørrelser, anvisningsregler, men også gennem at tilbyde flere fælles faciliteter som opbevaring, værksteder, fælleshuse, fælles gæsteværelser, fælles haver osv.

### Derfor skal vi:

#### 1: Bæredygtigt byggeri og renovering:

- Lave en strategi for brug af certificerede og bæredygtige byggematerialer, som lever op til de højeste standarder.
- Certificere nybyggeri til guld efter DGNB-standarden, hver gang med primært fokus på CO<sub>2</sub>-besparelse. (merudgift)
- Fremme genbrug af byggematerialer frem for køb af nye, både ved nybyggeri og renovering, og sikre at AAB's brugte byggematerialer så vidt muligt genanvendes. (merudgift)
- Stille krav til vores samarbejdspartnere og leverandører om bæredygtige tiltag, fx bæredygtig indretning af byggepladser. (merudgift)

#### 2: Nytænkning af boligformer:

- Etablere flere attraktive, mindre boliger, som evt. dækker mange forskellige behov. (merudgift)
- 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 (neutral)
- Øge mulighederne for fælles anvendelse, som understøtter social trivsel, såsom gæsteværelser, værksteder, idræt eller fælles haver og ude-faciliteter. (merudgift)

## Transport

### Hvorfor er det vigtigt?

Transport er en stor kilde til både CO<sub>2</sub>-udledning og forurening, og biler optager mere og mere plads på vejene og behovet for parkeringspladser vokser tilsvarende.

Vi vil gerne være med til at ændre vores transportvaner i en mere bæredygtig retning ved at skabe negative incitamenters for privatbilisme og positive incitamenters for kollektiv transport, cyklisme eller delebilsordninger - med eller uden el. Det vil være en gevinst for miljøet, men også for os selv, da vi på sigt vil kunne reducere det areal, vi i dag anvender til parkeringspladser.

### Fokusområder:

#### *1. Incitamenters for cykel, løbehjul eller bus frem for bil.*

Vi skal skabe bedre forhold for cyklisterne - med eller uden el. Det gælder også ladcykler, som fylder mere end almindelige cykler, men som er et virkelig praktisk alternativ for mange til børne- og indkøbs-logistik. Det samme gælder løbehjul.

Vi skal også afprøve incitamenters, som kan få vores beboere til at fravælge bil frem for bus/letbane.

#### *2. Bedre forhold til opladning af elbiler.*

De beboere, som ikke kan undvære en bil, skal have bedre muligheder for at skifte fossilbilen ud med en elbil. Det kræver, at der opstilles ladestanderer generelt.

#### *3. Understøttelse af delebilsordninger*

Vi vil undersøge, hvordan vi kan understøtte delebilsordninger i afdelingerne, både kommercielle el-delebilsordninger og ordninger, hvor beboerne deler deres egen bil i afdelingen.

#### *4. Reduktion af antallet af parkeringspladser*

Vi vil gradvist arbejde på at reducere antallet af parkeringspladser til benzin- og dieslbiler. Det kan gøres gennem gradvis indfasning af økonomiske incitamenters, men også helt fysisk ved at fjerne dem og bruge arealerne til noget andet.

### Derfor skal vi:

#### *1: Incitamenters for cykel, løbehjul eller bus frem for bil.*

- Etablere bedre faciliteter til parkering, opladning og reparation af cykler og løbehjul. Vi skal have særlig fokus på også at skabe plads til ladcyklerne. Faciliteterne skal være tyverisikre og indbyde til brug. Der kan etableres værksteder, som kan være drevet/styret af frivillige blandt beboerne, men det kan også være en serviceaftale, som vi stiller til rådighed til en nedsat pris eller betalt gennem huslejen.

#### *2: Bedre forhold til opladning af elbiler*

- Udbygge antallet af ladestanderer på vores parkeringspladser.

#### *3: Understøttelse af delebilsordninger*

- Skabe yderligere adgang til delebilsordninger og deling af fx cykler.
- Optimere mulighederne og adgangen til samkørsel.

#### *4: Reduktion af antallet af parkeringspladser*

- Skabe økonomiske incitamenters for at fravælge benzin- og dieslbilen, fx gebyr for parkering eller begrænsning af antal parkeringspladser pr. lejemål.

- 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.

## Affald og genbrug

### Hvorfor er det vigtigt?

Vi producerer mere og mere affald gennem vores forbrug. Emballage, tøj, flasker, madrester og ting, vi ikke bruger længere. Alle disse ting har det krævet ressourcer og energi at fremstille, og derfor vil vi arbejde på at reducere mængden af vores affald, både den samlede mængde og i særlig grad det usorterede restaffald, som sendes til forbrænding eller deponi. Meget af affaldet kan heldigvis genanvendes, hvis vi sorterer det korrekt, så hvis vi bliver bedre til at sortere det, vil vi reducere vores usorterede affald og derigennem spare ressourcer og energi.

### Fokusområder:

#### *1. Affaldsforebyggelse gennem genbrug og reparation.*

Det bedste affald er det, vi ikke skaber! Derfor vil vi arbejde på at forebygge affald. Det kan vi gøre gennem mere direkte genbrug, hvorved vi fjerner behovet for at købe en ny genstand. Det kan vi gøre ved at gøre det nemt for beboerne at aflevere deres ting til genbrug eller få fat på genbrugsguld. Vi kan skabe rammer for vores egne genbrugs-cirkler eller understøtte brug af de eksisterende. Det samme gælder for reparation af ting, der er i stykker, hvor vi vil skabe nemmere adgang til at få hjælp til at reparere ting i stedet for at smide dem ud.

Og det gælder også (måske endnu mere) os selv: Vi skal blive bedre til at vedligeholde, reparere og genbruge effekter fra lejlighederne, som kan genbruges, i stedet for at smide ud og købe nyt.

#### *2. Bedre affaldssortering*

Alle danske husstande skal nu sortere deres affald i 10 fraktioner, men nogle steder i vores afdelinger volder det problemer for beboerne, og der er for stor del af affaldet, som fejlsorteres, og storskrald ligger til gene for alle. I etagebyggerier kan det desuden være en udfordring, når sorterings-øerne er nede i gården, og der er trangt med plads til sorterings-løsningerne i køkkenerne i lejlighederne. Meget fejlsortering starter allerede i folks køkkener.

Vi skal derfor sørge for, at vi bliver bedre til at hjælpe vores beboere med at sortere deres affald og håndtere storskrald bedre.

### Derfor skal vi:

#### *1: 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.
- Vi vil i højere grad reparere 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.

#### *2: Bedre affaldssortering*

- Vi skal blive bedre til at informere beboerne om affaldssortering, herunder med rådgivning og nudging.

- 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.

## Natur og biodiversitet

### Hvorfor er det vigtigt?

Naturen er trængt også i Danmark, hvor  $\frac{2}{3}$  af landet er beslaglagt af intensivt landbrug og en stor del byer og veje. Der er flere tusinde arter, som er kritisk truet herhjemme og det skyldes overvejende, at deres levesteder er forsvundet med intensivt land- eller skovbrug med brug af sprøjtemidler, monokultur fældning af levende hegn og dræning af naturlige vandhuller. AAB råder over store arealer, som i dag er udlagt med asfalt, fliser eller græsplæner. Træer fældes typisk, hvis de bliver syge, og vand ledes væk i kloakkerne. Men der er et stort potentiale for at skabe mere "vild med vilje" og levesteder for nogle af vores truede arter, for eksempel ved at etablere områder med vilde planter, grønne korridorer, vandhuller og lade gamle, udgåede træer stå som levesteder for insekter og fugle.

### Fokusområder:

#### 1. Vand:

Vi kan anvende opsamling af regnvand til vanding eller til at etablere vandhuller eller vådområder til glæde for de vandlevende dyr og insekter. Det kan samtidig have en positiv effekt i forhold til sikring mod oversvømmede kloakker.

#### 2. Vild med vilje:

Der er masser af muligheder for at forbedre biodiversiteten på vores arealer gennem "rewilding" eller "vild med vilje". Det kan være etablering af områder med vilde, hjemmehørende urter og træer, grønne vægge og tage, kvashegn og - bunker, stenbunker, træstammer og insekthoteller. Det vil forøge antallet og variationen af insekter, fugle og dyr og skabe glæde for beboerne.

### Derfor skal vi:

#### 1: Vand

- Anvende opsamlet regnvand til at etablere vandhuller eller oversvømmede arealer til glæde for insekter og dyr og som forebyggelse mod oversvømmelser ved skybrud.

#### 2: "Vild med vilje"

- Etablere flere områder med vilde planter i forskellige former, herunder i villa- og rækkehuskvarterer.
- 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 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.

## Trivsel og fællesskab

### Hvorfor er det vigtigt?

Vi bor rigtig mange mennesker sammen i AAB. Nogle, fordi de gerne vil bo i et fællesskab, andre måske af andre grunde. Men det er vores fælles vilkår, at vi bor sammen. Derfor er det sociale virkelig vigtigt for, at vores beboere føler, det er rart at bo i AAB. Fællesskab er et vigtigt middel til at skabe trivsel, da det er personligt givende at være noget og gøre noget for andre. Fællesskab fører til tillid, og tillid mellem beboerne gør hverdagen meget lettere for alle og bidrager til, at man tager vare på hinanden og hinandens ting.

Fællesskab kan være bundet op på praktiske opgaver i organisationen, fritidsinteresser, havefællesskaber eller samvær for samværrets skyld, og det kan være med eller uden AABs medvirken. Og mange af aktiviteterne bidrager ikke kun til fællesskab og social trivsel, men også til mere biodiversitet, flere energibesparelser, mindre affald eller andet.

### Fokusområder:

#### *1. Fælles haver og grønne områder.*

Vi skal understøtte og hjælpe beboerne med at etablere fælles haver og passe og pleje vores grønne områder. Der er mange, som gerne vil være med til at dyrke noget, hvilket giver mening både ifht. selvforsyning, økonomi og socialt fællesskab. Det kan være pasning af grønne områder, urtehaver, tagterrasser med planter, drivhuse eller bistader.

#### *2. Fælles, sociale aktiviteter.*

Der er masser af gode ideer til meningsfulde fællesskaber, såsom fællesspisning, fredagsbar, strikke- eller læseklubber, løbeklubber, gåturs-fællesskaber, udflugter, og meget andet. AAB ønsker at understøtte alle disse initiativer med viden, rådgivning og så vidt muligt også fysiske rammer.

#### *3. Frivillige, som løser praktiske opgaver for beboerne.*

Frivillige kan løse nogle af de praktiske opgaver for beboerne. Det kan være som "Meyer-ordning" i forbindelse med affaldshåndtering, opsøgende naboer til gamle eller ensomme beboere, loppemarkeder og reparationscaféer, som understøtter mere genbrug.

### Derfor skal vi:

#### *1: 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.

#### *2: Fælles, sociale aktiviteter*

- AAB vil blive bedre til at 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

#### *3: 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.
- Lave gode og forståelige retningslinjer for brug af frivillige til internt brug og til gensidig forståelse mellem de frivillige og medarbejdere i AAB.



28. februar 2024  
TLJ/MOH  
Versionsnummer 1

## Budget 2025

Organisationsbestyrelsen skal på sit møde i marts godkende budget for boligorganisationen for det følgende år. Administrationens forslag til budget indebærer en regulering af administrationsbidraget på 10,21 pct. – dog reelt kun 6,45 pct. – hvilket i alt væsentligt baseres på følgende:

- Tre medarbejdere, der flyttes fra servicecentre til Kundeservice, hvilket i sig selv udgør stigning på 3,76 pct. ud af de 10,21 pct. De 3,76 pct. reduceres tilsvarende i afdelingerne på konto 114.
- Øvrig stigning i nettopersonaleudgifter på kr. 581.343 sammenlignet med 2024, svarende til en stigning på 1,92 pct., grundet lønreguleringer.
- Stigende udgifter til forsikring, IT (særligt nyt ekstranet) og postudsendelse på kr. 616.000 sammenlignet med 2024.
- Lovkrav om intern forrentning af værdi af administrationsbygningen med diskontoen, hvilket betyder en merudgift på kr. 566.517 sammenlignet med 2024.
- Reducerede byggesagshonorar på kr. 1.134.000 sammenlignet med 2024, bl.a. pga. afslutning af nybyggeri i afdeling 100 Bindsbøll Byen.

Der foreslås uændret grundbidrag på kr. 39.000 pr. afdeling, svarende til beløbet for 2024.

<b>Boligorganisationens budget 2025</b>		<b>Regnskab 2023</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Budget 2024</b>	<b>Budget 2025</b>
	<b>Ordinære udgifter</b>				
501	Bestyrelsesvederlag m.v.				
	1. Afdelinger i drift	483.663	482.939	515.721	525.950
	2. Nybyggeri	0	0	0	0
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	2.196.571	2.354.421	2.858.793	2.162.000
		0			
511	Personaleudgifter	29.414.017	28.169.843	30.144.762	32.235.805
513	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	7.340.639	6.870.933	7.256.000	7.872.675
514	Kontorlokaleudg. (inkl. afskrivn. adm.ejendom)	2.273.556	2.241.000	2.866.000	3.576.622
515	Afskrivninger, driftsmidler	3.480.453	4.194.791	4.293.883	4.223.326
521	Revision	510.000	531.250	468.750	540.600
530	<b>Bruttoadministrationsudgifter</b>	<b>45.698.899</b>	<b>44.845.177</b>	<b>48.403.909</b>	<b>51.136.978</b>
531	Tilskud til afdelinger	0	0	0	0
532	Renteudgifter (inkl. kurstab)	60.266.727	16.090.000	26.421.568	26.923.517
533	Henlæggelse til afdelingernes bidrag til dispositionsfond	73.400.278	74.000.000	74.000.000	74.000.000
540	<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>
541	<b>Ekstraordinære udgifter</b>	<b>13.527.533</b>	<b>4.022</b>	<b>0</b>	<b>3.754</b>
550	<b>Udgifter ialt</b>	<b>192.893.437</b>	<b>134.939.199</b>	<b>148.825.477</b>	<b>152.064.249</b>
551	Overskudsfordeling				
	1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	2.144.012	0	0	0
560	<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>195.037.450</b>	<b>134.939.199</b>	<b>148.825.477</b>	<b>152.064.249</b>
	<b>Ordinære indtægter</b>				
601	Administrationsbidrag				
	1. Egne afdelinger i drift	37.490.905	37.466.355	40.128.572	43.822.179
	2. Eksterne foretagender	674.630	842.844	804.285	673.554
602	Lovmæssige gebyrer m.v.	3.213.639	3.540.000	4.335.000	4.645.000
603	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster)	63.253.217	16.090.000	26.422.000	26.923.517
604	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	73.400.278	74.000.000	74.000.000	74.000.000
605	Byggesagshonorar, nybyggeri	1.700.113	1.500.000	1.634.000	500.000
	Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	0	0	0	0
606	Byggesagshonorar forbedringsarbejder	1.768.801	1.500.000	1.500.000	1.500.000
607	Diverse indtægter	16.160	0	0	0
610	<b>Samlede ordinære indtægter</b>	<b>181.517.743</b>	<b>134.939.199</b>	<b>148.823.857</b>	<b>152.064.250</b>
611	<b>Ekstraordinære indtægter</b>	<b>13.519.707</b>	<b>0</b>	<b>1.620</b>	<b>0</b>
620	<b>Indtægter i alt</b>	<b>195.037.450</b>	<b>134.939.199</b>	<b>148.825.477</b>	<b>152.064.250</b>
621	Årets underskud overført til konto 805		0	0	0
630	<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>195.037.450</b>	<b>134.939.199</b>	<b>148.825.477</b>	<b>152.064.250</b>

Faste noter					
	<b>Antal lejemåsenheder</b>	<b>9.031</b>	<b>9.035</b>	<b>9.265</b>	<b>9.262</b>
	Administrationsomkostninger:				
	Bruttoadministrationsudgifter (530)	45.698.899	44.845.177	48.403.909	51.136.978
	Honorar ved ekstern driftadm. (601.2)	-674.630	-842.844	-802.285	-673.554
	Lovmæssige gebyrer (602)	-3.213.639	-3.540.000	-4.335.000	-4.645.000
	Byggesagshonorar (605/606)	-3.468.914	-3.000.000	-3.134.000	-2.000.000
	<b>Nettoadministrationsudgift</b>	<b>38.341.716</b>	<b>37.462.333</b>	<b>40.132.624</b>	<b>43.818.424</b>
	Grundbidrag kr. 39.000 pr. afdeling fra 2024	-2.294.000	-2.294.000	-2.457.000	-2.457.000
	Særydelser	-3.104.915	-3.080.035	-3.354.012	-3.548.433
	<b>Administrationsbidrag - grundbidrag/særydelser</b>	<b>32.942.800</b>	<b>32.088.298</b>	<b>34.321.612</b>	<b>37.812.992</b>
		Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.
	Nettoadministration pr. lejemål	4.246	4.146	4.332	4.731
	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%

## Budgetkommentarer til boligorganisationens budgetudkast for 2025

### Konto 501 Bestyrelsesvederlag m.v.

Der udbetales honorar til bestyrelsen efter en aftalt fordelingsordning. Beløbene reguleres, når de nye satser offentliggøres og efter de forventede antal lejemåsenheder, og de godkendes herefter af bestyrelsen.

Der er ikke budgetteret med tabtarbejdsfortjeneste og bestyrelseshonorar.

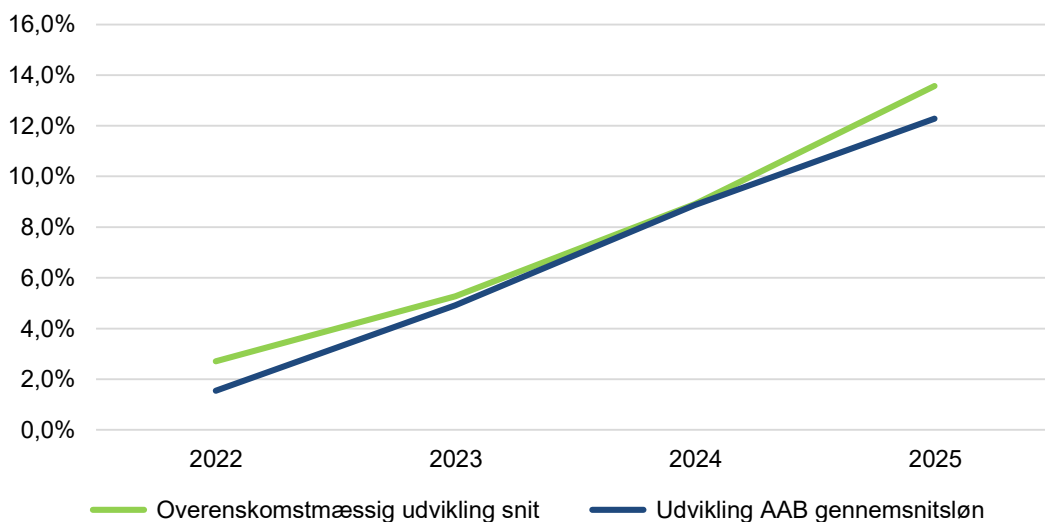
### Konto 502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.

Beløbet stiger i forhold til 2024, da der ikke er budgetteret med en 5 årsfest.

### Konto 511 Personaleudgifter

Personaleudgifter stiger ekstraordinært meget i 2025, da vi har flyttet 3 serviceassistenter fra afdelingernes budget til boligorganisationen. Det er en stigning på 3,76% som skyldes denne ændring og det betyder at denne besparelse så vil være i afdelingerne på konto 114 renholdelse. Der er regnet med almindelig stigning i løn i forhold til overenskomsterne.

Over de seneste år har den gennemsnitlige lønudvikling i boligorganisationen og overenskomsterne set således ud:



### Konto 513 Kontorholdsudgifter

Kontoen stiger i forhold til 2024. Det er specielt udgifter til IT – særligt det nye ekstranet – forsikring samt udsendelse af post.

### Konto 514 Kontorlokaler

Beløbet stiger i forhold til 2024. Den interne forrentning er diskontoen på budgettidspunktet. Diskontoen er på budgettidspunktet steget fra 1,25% til 3,6%, det betyder en stigning i udgiften til intern forrentning på kr. 566.517 svarende til en samlet udgift på kr. 868.517. Aktivitetsplanen for administrationsbygningen i Langelandsgade er vedlagt.

### Konto 515 Afskrivninger

Her påføres alle udgifter over 10.000 kr. til inventar, IT eller indretning af kontor. Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede levetid. Der fastsættes 20 år for afskrivning af bygningsmæssige ændringer, 10 år for afskrivning af inventar, 5 år for afskrivning af biler og 4 år for afskrivning af IT. Afskrivningen på det nye ERP-system samt netværk er dog afskrevet med 8 år.

### Konto 521 Revision

Der er budgetteret med en stigning i forhold til 2024. Revision reguleres med stigningen i nettoprisindekset. I 2022 til 2023 er det steget med 8,8%.

### Konto 532 Renteudgifter inkl. kurstab

Vi fastholder at budgettere med 2% af afdelingernes forventede mellemregning. Da eventuelle kurstab skal føres via opsparede henlæggelser og den "rene" rente skal indtægtsføres.

### Konto 533 Henlæggelser af afdelingernes bidrag m.v. til boligorganisationens dispositionsfond og arbejdskapital

Vi har ikke budgetteret med henlæggelse til boligorganisationens dispositionsfond og arbejdskapital, da boligorganisationen samlet set opfylder lovgivningens minimumskrav på henholdsvis pr. lejemålsenhed til arbejdskapital.

Herved sparer afdelingerne 681 kr. pr. lejemålsenhed vedr. dispositionsfonden, samt 193 kr. pr. lejemålsenhed vedr. arbejdskapitalen pr. år.

Der er budgetteret med udamortiserede prioriteter, dvs. udgåede lån fra den oprindelige finansiering i ældre afdelinger samt indbetaling vedr. A og G-indskud.

Der forelægges en opdateret udgave af langtidsplanen for dispositionsfond og trækingsret sammen med bestyrelsens behandling af regnskab 2023 på mødet i april.

### Konto 601 Administrationsbidrag

Der er ikke budgetteret med en stigning i grundbidrag i forhold til 2024. Grundbidrag er på kr. 39.000 pr. afdeling.

### Konto 602 Lovmæssige gebyrer m.v.

Beregnet ud fra indtægten i 2023.

### Konto 603 Renteindtægter inkl. realiserede kursgevinster

Beregnet ud fra boligorganisationens obligationsbeholdning og øvrige likvider januar 2024. Eventuelle kursgevinster vil kunne påvirke budgetposten, men det vil kun være boligorganisationens, da afdelingernes gevinster skal gøres via afdelingernes opsparede henlæggelser. Forudsætningerne fremgår af bilagsmaterialet.

### Konto 604 Afdelingernes bidrag til boligorganisationens dispositionsfond

Se kommentarerne til konto 533.

### Konto 605 Byggesagshonorarer, nybyggeri

Der er budgetteret med indtægter fra de forventede byggesager, som fremgår af det vedlagte materiale.

### Konto 606 Byggesagshonorarer, forbedringsarbejder m.v.

Der er budgetteret med indtægter fra de forventede byggesager, som fremgår af det vedlagte materiale.

### Kostægte administrationsbidrag

Det kostægte administrationsbidrag er det bidrag, der skal opkræves i afdelingerne baseret på antal lejemålsenheder.

Konto 530 Bruttoadministrationsudgifterne er steget i forhold til budgettet for 2024. Stigningen skyldes personaleudgifter, afskrivninger og IT. Det kostægte administrationsbidrag beregnes på følgende måde:

Bruttoadministrationsudgifter

- eksterne foretagender
- lovmæssige gebyr
- byggesagshonorar ved nybyggeri og forbedringsarbejder

---

= Nettoadministrationsudgift divideret med lejemålsenheder

---

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budget 2025.

Det indstilles endvidere, at organisationsbestyrelsen på sit møde i november 2024 gennemgår forudsætningerne for 2025 igen for at ajourføre budgettet, inden budgetåret indledes.



Bilag 1: Specifikation budgettal

<b>501 BESTYRELSESUDGIFTER</b>		Regnskab 2021	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
501 010	Honorar til bestyrelsen	401.929	439.521	415.366	409.756	382.939	455.721	525.950
501 110	Tabt arbejdsfortjeneste	46.814	33.948	68.297	60.000	100.000	60.000	0
501 020	Honorar til bestyrelsen ifm. nybyggeri		123.000	0	0	0	0	0
<b>BESTYRELSESUDGIFTER I ALT</b>		<b>448.743</b>	<b>596.469</b>	<b>483.663</b>	<b>469.756</b>	<b>482.939</b>	<b>515.721</b>	<b>525.950</b>

<b>502 MØDEUDGIFTER MV:</b>		Regnskab 2021	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
502 100	Repræsentantskab. 5.kreds:							
	Forplejning m.v.	0	29.957	20.470	6.000	6.000	30.000	30.000
	Kursus afdelingsbestyrelsesmedlemmer	119.115	87.400	118.942	80.000	150.000	126.000	130.000
	Kontingent 5 kreds/alment kontingent	19.672	19.957	20.267	20.000	20.000	21.000	22.000
	Kontorholdsudgifter, kalendere m.v.	0	0	0	5.000	0	0	0
	Repræsentantskabsmøder	150.731	186.080	234.039	230.000	230.000	230.000	230.000
	Repræsentantskabsweekend	33.500	322.665	136.312	250.000	250.000	250.000	250.000
	Weekendkonference 5 kreds	0	0	0	25.000	0	40.000	40.000
	Almene bolig dage	0	0	14.904	0	80.000	0	0
	Diæter, transport mv.	0	0	0	15.000	15.000	0	0
	Diverse	-1.178	-22	820	5.000	5.000	5.000	5.000
502 100	I alt	321.840	646.037	545.754	636.000	756.000	702.000	707.000
502 110	5 års festen	0	0	0	0	0	800.000	0
502 105	Reception	0	34.542	68.483	0	0	0	0
502 120	Fritids- og Miljøudvalg	124.977	82.603	127.177	280.615	283.421	309.793	150.000
502 200	Bestyrelsens rejser uden for DK	54.140	0	144.681	0	160.000	0	0

502 300	Bestyrelsens rejser i DK og repræsentation	101.018	164.651	240.031	230.000	200.000	200.000	200.000
502 400	Kurser administration, diæter, transport m.v.	298.397	576.672	661.597	500.000	500.000	500.000	670.000
502 500	Personalekonference	154.658	80.864	165.851	70.000	160.000	70.000	170.000
502 600	Administrationens møder/repræsentation	1.766	2.284	1.802	10.000	5.000	5.000	5.000
502 610	Mødeudgifter kantine/reception	10.589	22.853	19.016	10.000	10.000	12.000	20.000
502 700	Bestyrelsen gaver og tilskud m.v.	76.776	71.655	68.832	80.000	80.000	80.000	80.000
502 710	Administration gaver, tilskud m.v.	199.248	158.249	153.347	160.000	200.000	180.000	160.000
<b>MØDEUDGIFTER MV. I ALT</b>		<b>1.343.410</b>	<b>1.840.411</b>	<b>2.196.571</b>	<b>1.976.615</b>	<b>2.354.421</b>	<b>2.858.793</b>	<b>2.162.000</b>

### 511 PERSONALEUDGIFTER:

		Regnskab 2021	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
511 010	Lønninger administrativ personale	27.616.252	26.542.241	28.100.724	27.012.510	27.066.103	28.658.176	30.857.753
511 200	Indtægter vedr. projektmedarbejder	-4.247.293	-3.775.433	-3.769.363	-4.797.500	-4.557.625	-4.500.000	-5.000.000
511 020	Pensionsbidrag	3.641.218	3.604.663	3.979.305	3.659.779	3.807.965	4.041.386	4.458.752
511 030	Arbejdsskade, falck, AER m.v.	186.990	256.754	227.872	240.000	240.000	260.000	250.000
511 040	Fremmed assistance	124.555	500.944	147.973	250.000	100.000	100.000	100.000
511 040	Administration Aarhusbolig	1.060.882	1.183.662	878.346	800.000	1.000.000	1.200.000	1.200.000
511 050	Regulering af feriepengetilsvær	-111.606	66.955	-2.410	100.000	100.000	60.000	50.000
511 151	Udbetalt overarbejde	259.000	206.410	232.871	60.000	60.000	60.000	60.000
511 152	Fortæring overarbejde	2.559	1.465	1.187	5.000	5.000	5.000	5.000
511 161	Kørselgodtgørelse	57.311	73.719	80.693	100.000	70.000	80.000	90.000
511 171	Beklædning inspektører m.v.	7.204	9.270	18.995	20.000	20.000	26.800	21.800
511 270	Senioraftale	22.458	16.584	0	28.000	28.000	21.000	0
511 331	Koop barsel	55.506	59.832	55.611	50.000	60.000	62.000	60.000
511 340	Uddannelsesfond	57.880	55.466	62.121	60.000	60.000	60.000	65.000
511 360	Sundhedsordning	96.697	102.087	111.206	110.400	110.400	110.400	117.500
511 410	Juridisk assistance	300.139	322.376	201.284	300.000	300.000	200.000	200.000
511 100	Refusion af syge- og dagpenge	-932.871	-638.770	-912.398	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000
<b>PERSONALEUDGIFTER MV. I ALT</b>		<b>28.196.881</b>	<b>28.588.225</b>	<b>29.414.017</b>	<b>27.698.189</b>	<b>28.169.843</b>	<b>30.144.762</b>	<b>32.235.805</b>

<b>513 KONTORHOLDSUDGIFTER</b>		Regnskab 2021	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
513 010	Kontorartikler/tryksager i alt	93.070	94.655	71.259	113.200	96.500	89.200	93.000
513 110	Kassedifferencer	-18	-12	19	0	0	0	0
513 120	Inventar og vedligeholdelse deraf i alt	25.674	11.739	25.557	45.000	38.000	28.000	35.500
513 300	Gebyrer og afgifter i alt	905.656	960.821	1.066.131	946.000	1.016.000	1.055.000	1.113.000
513 310	Bankgebyrer i alt	67.815	68.809	85.174	55.350	70.300	82.800	96.800
513 400	Blade, aviser, bøger, kontingent i alt	325.738	266.219	311.820	251.000	361.800	333.000	321.475
513 510	EDB drift, programmer, småanskaffelser i alt	386.047	587.510	586.224	719.500	578.700	560.000	673.900
513 511	Driftsudgifter intranet i alt	79.367	94.250	69.487	101.000	83.800	64.000	100.000
513 512	Driftsudgifter as400 i alt	23.897	3.914	0	0	0	0	0
513 514	Drift hjemmeside i alt	230.100	225.586	190.982	218.000	230.000	251.500	251.500
513 515	Indkøb af PC/lpad mv. i alt	269.163	206.897	76.476	192.000	236.000	244.500	179.500
513 517	Driftsudgifter ERP system i alt	1.235.931	1.388.201	1.672.827	1.553.000	1.696.333	1.934.000	2.293.500
513 518	Lønssystem i alt	164.431	175.076	190.837	186.000	190.000	209.600	214.600
513 519	Driftsudgifter Office 365 i alt	211.212	143.509	287.872	470.000	216.000	240.000	283.000
513 520	Telefon i alt	418.190	399.936	346.390	458.000	409.500	401.200	374.200
513 600	Annoncer og reklame i alt	130.608	173.324	116.903	104.000	104.000	104.500	82.000
513 610	Forsikringer i alt	338.103	286.329	313.164	284.300	356.000	314.200	346.200

<b>513 KONTORHOLDSUDGIFTER FORSAT</b>		Regnskab 2021	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
513 700	Fotokopiering og foto	169.968	110.665	105.055	160.000	170.000	110.000	110.000
513 800	Porto i alt	612.253	743.572	1.456.308	556.000	633.000	849.500	889.500
513 900	Frokoststue/mødelokale/køkken	30.973	31.026	20.264	30.000	30.000	30.000	30.000
513 904	Diverse	0	0	0	15.000	15.000	15.000	15.000
513 905	Blomster mv. til Langelandsgade i alt:	9.936	1.581	1.714	10.000	10.000	10.000	10.000
513 910	Indkøb af madvarer	374.196	438.625	525.260	500.000	500.000	500.000	550.000
513 920	Indtægter kantinen	-126.407	-144.150	-179.084	-170.000	-170.000	-170.000	-190.000
<b>KONTORHOLDSUDGIFTER I ALT</b>		<b>5.975.904</b>	<b>6.268.083</b>	<b>7.340.639</b>	<b>6.797.350</b>	<b>6.870.933</b>	<b>7.256.000</b>	<b>7.872.675</b>

**514 LOKALEUDGIFTER:**

		Regnskab 2021	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
514 030	Ejendomsskat	101.776	107.527	109.813	100.000	105.000	120.000	260.105
514 040	Elforbrug	201.327	227.384	258.035	200.000	210.000	240.000	280.000
514 050	Varmeforbrug	147.919	120.437	114.295	170.000	160.000	140.000	140.000
514 070	Renovation, vedligeholdelse, rengøring	69.882	65.469	54.613	100.000	70.000	70.000	70.000
514 510	Vandforbrug	11.305	13.444	13.133	15.000	12.000	15.000	15.000
514 712	Vedl. kontorhus primære bygningsdel	27.052	12.787	49.304	20.000	20.000	20.000	35.000
514 713	Vedl. kontorhus kompl. bygningsdel	0	0	388	40.000	40.000	40.000	40.000
514 714	Vedl. kontorhus overflade	11.776	24.114	71.031	133.000	123.000	183.000	123.000
514 715	Vedl. kontorhus VVS	12.656	34.634	17.742	58.000	58.000	58.000	52.000
514 716	Vedl. kontorhus el	35.603	133.273	186.769	96.000	91.000	246.000	186.000
514 717	Vedl. kontorhus inventar og udstyr	89.892	144.694	99.551	125.000	172.000	130.000	175.000
514 718	Vedl. kontorhus øvrige dele	158.477	177.746	201.056	90.000	130.000	215.000	220.000
514 720	Renholdelse	36.943	62.637	69.360	100.000	50.000	60.000	70.000
514 721	Rengøringsmaterialer	30.149	34.597	23.947	30.000	30.000	35.000	30.000
514 722	Vinduespolering	76.120	65.584	85.584	85.000	80.000	85.000	85.000
514 740	Nattevagt	183.031	199.475	212.147	170.000	183.000	200.000	220.000
514 800	Intern forrentning	0	0	0	0	0	302.000	868.517
514 900	Afskrivning kontorhus	706.787	706.787	706.787	707.000	707.000	707.000	707.000
<b>LOKALEUDGIFTER I ALT</b>		<b>1.900.696</b>	<b>2.130.587</b>	<b>2.273.556</b>	<b>2.239.000</b>	<b>2.241.000</b>	<b>2.866.000</b>	<b>3.576.622</b>

**515 AFSKRIVNINGER:**

		Regnskab 2021	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
515 010	Afskrivning inventar, haveanlæg og ombygning mv.	630.924	635.257	602.906	648.489	608.569	604.948	589.066
515 030	Afskrivning EDB-systemer (program incl. netværk)	303.639	497.501	503.047	470.041	600.828	802.190	765.251
515 040	Telefonanlæg	8.496	0	0	20.000	24.000	0	0
515 040	Kopimaskiner	59.416	70.409	45.834	70.073	59.839	50.334	35.995
515 310	Afskrivning EDB (maskinel)	3.014	116.303	390.716	280.515	380.000	329.707	323.383
515 311	Back-up fjernlager	0	0	0	12.500	20.000	0	0
515 320	ESDH/hjemmeside/internet/intranet/beboerapp	137.186	199.377	270.132	240.497	609.559	640.163	774.313
515 330	ERP system	1.696.228	1.725.448	1.667.818	1.788.824	1.723.371	1.729.166	1.735.318
515 400	GDPR	0	0	0	25.000	75.000	75.000	0
515 410	Udlejning u. hænder	0	0	0	93.750	93.625	62.375	0
<b>AFSKRIVNINGER I ALT:</b>		<b>2.838.903</b>	<b>3.244.295</b>	<b>3.480.453</b>	<b>3.649.689</b>	<b>4.194.791</b>	<b>4.293.883</b>	<b>4.223.326</b>

**521 REVISION:**

		Regnskab 2021	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
521 000	Revision	<b>606.250</b>	<b>468.750</b>	<b>510.000</b>	<b>606.250</b>	<b>531.250</b>	<b>468.750</b>	<b>540.600</b>

**531 TILSKUD TIL AFDELINGERNE**

		Regnskab 2021	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
531 000	Tilskud til afdelingerne - rente	22.636.236	0	0	0	0	0	0
521 000	Tilskud pr. lejemålsenhed	0	0	0	0	0	0	0

**541 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER**

		Regnskab 2021	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
541 000	Løn til fratrådtmedarbejder	1.266.508	601.574	0	0	0	0	0
541 000	Ferietillæg	382.127	0	0	0	0	0	0
541 000	Nætværk - afdelinger ikke fået værdi	40.358	0	0	0	0	0	0
541 000	Byggesagshonorar tilbageført afd. 66 og 67	3.465.955	0	0	0	0	0	0
541 000	Tilskud fra dispositionsfonden	85.899.133	20.829.567	13.488.866	0	0	0	0
541 000	Gamle elregninger	17.877	17.208	3.150	0	0	0	0
541 000	NemID	0	10.686	0	0	0	0	0
541 000	Udgifter der ved en fejl er betalt af Aarhusbolig	0	0	0	0	0	0	0
541 000	Ref. afdeling	0	10.903	0	0	0	0	0
541 000	Serviceaftale ikke opsagt	0	0	0	0	0	0	0
541 000	Corona vand	0	0	0	0	0	0	0
541 000	Afsat for lidt revision	0	37.500	0	0	0	0	0
541 000	Vinduespolering 2022	0	0	14.590	0	0	0	0
541 000	Diverse	5.798	2.975	20.927	0	4.022	0	3.754
541 000	Aflyst afd. møde	0	0	0	0	0	0	0
<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER</b>		<b>91.077.756</b>	<b>21.510.413</b>	<b>13.527.533</b>	<b>0</b>	<b>4.022</b>	<b>0</b>	<b>3.754</b>

**601 ADMINISTRATIONSBI DRAG**

		Regnskab 2021	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
601 100	Administration af afdelingerne	28.020.104	29.296.810	32.091.990	30.041.560	32.092.320	34.317.560	37.816.746
601 132	Grundbidrag	2.257.000	2.266.250	2.294.000	2.332.000	2.294.000	2.457.000	2.457.000
	Grundbidrag pr. afdeling	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	39.000	39.000
601 150	Tillægsydelse	966.697	942.468	1.003.017	1.501.486	978.136	1.061.878	1.100.121
601 151	Administration varmeregnskab	1.894.672	1.983.387	2.101.898	2.085.770	2.101.899	2.292.134	2.448.312
601 160	Tillægsydelse byggesagsstyring	11.675	0	0	0	0	0	0
601 300	Administration af aarhusbolig	616.963	689.893	551.314	706.013	712.844	672.285	543.554
601 500	Administration af sideaktiviteter	120.260	124.919	121.216	100.000	130.000	130.000	130.000
601 600	Udbytte/dividende	4.200	2.100	2.100	0	0	2.000	0
<b>ADMINISTRATIONSBI DRAG I ALT</b>		<b>33.891.570</b>	<b>35.305.826</b>	<b>38.165.535</b>	<b>36.766.829</b>	<b>38.309.199</b>	<b>40.932.857</b>	<b>44.495.733</b>

<b>602 LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V.:</b>		Regnskab 2021	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
602 300	Huslejegebyrer	504.628	583.478	656.907	480.000	510.000	600.000	700.000
602 400	Opnoteringsgebyrer/ventelistegebyr vedr. aarhusbolig	2.441.901	2.487.294	2.392.601	2.500.000	2.800.000	3.500.000	3.700.000
602 600	Råderet	189.984	214.500	124.331	200.000	200.000	200.000	200.000
602 700	Gebyr debitorer	28.200	34.615	39.800	30.000	30.000	35.000	45.000
<b>LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V. I ALT</b>		<b>3.164.713</b>	<b>3.319.887</b>	<b>3.213.639</b>	<b>3.210.000</b>	<b>3.540.000</b>	<b>4.335.000</b>	<b>4.645.000</b>

<b>BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG 605 NYBYGGERI</b>		Regnskab 2021	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
	Bestyrelsesvederlag afd. 50	0	123.000	0	0	0	0	0
	Byggesagshonorar afd. 68	0	0	0	0	0	0	500.000
	Byggesagshonorar afd. 66 Skæring bæk	0	0	0	0	0	0	0
	Byggesagshonorar afd. 100	700.000	1.000.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.634.000	0
	Byggesagshonorar afd. 50 Godsbanen	359.500	0	200.113	0	0	0	0
<b>BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG I ALT</b>		<b>1.059.500</b>	<b>1.123.000</b>	<b>1.700.113</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.634.000</b>	<b>500.000</b>

**BYGGESAGSHONORAR/BEST,VEDERLAG  
606 FORBEDR.ARB.**

	Regnskab 2021	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
Afd. 10 altaner mv.	0	119.410	0	0	0	0	0
Afd. 05 Tag mv.	600.000	0	0	0	0	0	0
Afd. 06 Altaner	313.410	27.800	0	0	0	0	0
Afd. 25 helhedsplan	0	1.360.798	0	955.795	0	0	0
Afd. 72 Brugsvandsinstallationer	353.290	0	0	0	0	0	0
Afd. 04 Badeværelsessag	0	0	678.790	0	0	0	0
Afd. 41 Altaner	80.125	0	0	0	0	0	0
Afd. 74 Vandrør mv.	0	256.000	0	0	0	0	0
Afd. 34 badeværelser mv.	186.292	0	0	0	0	0	0
Afd. 37 Helhedsplan	0	0	500.000	0	500.000	500.000	0
Afd. 56 Renovering	0	0	263.410	0	0	0	0
Byggesagshonorar	0	0	0	500.000	500.000	500.000	1.000.000
Indvendig modernisering m.v.	519.745	573.156	326.601	500.000	500.000	500.000	500.000
<b>BYGGESAGSHONORAR FORBEDRINGSARBEJDER I ALT</b>	<b>2.052.862</b>	<b>2.337.164</b>	<b>1.768.801</b>	<b>1.955.795</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>

**OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:**

NETTO ADMINISTRATIONSUDGIFTER	34.292.289	35.539.858	38.341.716	35.965.041	37.462.333	40.132.624	43.818.424
ADMINISTRATIONS BIDRAG				3.963	4.146	4.332	4.731
ADMINISTRATIONSUDGIFT	3.894	3.934	4.246				



Bilag 2: Renter

<b>532 RENTEUDGIFTER</b>					
	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
Afdelingernes mellemregning	16.582.251	41.328.600	0	16.319.039	16.000.000
Rentesats afdelingernes mellemregning drift	1,88%	2,58%	0,00%	2,00%	2,00%
Rentesats afdelingernes mellemregning henl.	-9,18%	2,68%	0,00%	0,00%	0,00%
Mellemregning aarhusbolig	0	491.660	50.000	50.000	400.000
Mellemregning afdeling 96	15.143	0	5.000	20.000	10.000
Dispositionsfonden	0	12.614.167	0	8.929.529	9.510.517
Bankbeholdningen	95.579	278.696	400.000	300.000	200.000
Renter trækingsret	0	872.882	0	0	0
Kreditorer	1.226	3.548	3.000	3.000	3.000
Kurtage	645.240	536.086	800.000	800.000	800.000
Kurstab	22.715.752	4.141.074	14.832.000	0	0
Diverse renteudgifter	97	14	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>40.055.288</b>	<b>60.266.727</b>	<b>16.090.000</b>	<b>26.421.568</b>	<b>26.923.517</b>

<b>60 3 RENTEINDTÆGTER</b>					
	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
Lån til afdelingerne over mellemregningen	9.076.148	9.426.882	7.500.000	8.500.000	8.500.000
AARHUSbolig	695.625	0	0	0	0
Renter obligationer	11.908.093	20.283.594	8.500.000	17.520.000	17.255.000
Realiserede og urealiserede kursgevinster	483.647	32.359.818	0	0	0
Beregnet rente administrationsbygning	0	0	0	302.000	868.517
Bank	249.152	304.189	90.000	100.000	300.000
Renter trækingsret	0	872.882	0	0	0
Rabatter og bonus	0	5.851	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>22.412.665</b>	<b>63.253.217</b>	<b>16.090.000</b>	<b>26.422.000</b>	<b>26.923.517</b>

**FORUDSÆTNINGER  
VEDR. OBLIGATIONER**

	Sats	Nom. Beholdning	Renter (optimal)	Renter (skøn)
Obligationer 0,1%	0,1%	4.829.209	4.829	5.000
Obligationer 0,5%	0,5%	52.939.187	264.696	200.000
Obligationer 1%	1,0%	395.290.734	3.952.907	4.000.000
Obligationer 1,5%	1,5%	44.770.732	671.561	500.000
Obligationer 2%	2,0%	69.829.182	1.396.584	1.300.000
Obligationer 2,5%	2,5%	0	0	0
Obligationer 3%	3,0%	47.582.786	1.427.484	1.400.000
Obligationer 3,5%	3,5%	4.621.977	161.769	150.000
Obligationer 4%	4,0%	38.436.859	1.537.474	1.500.000
Obligationer 5%	5,0%	149.004.047	7.450.202	7.400.000
Obligationer 6%	6,0%	13.799.501	827.970	800.000
I alt		821.104.214	17.695.477	17.255.000



Bilag 3: Administrationsbidrag og særydelser

Administrationsbidrag samt særydelser 2025

	Beløb 2024	Beløb 2025	Konto		Beløb 2024	Beløb 2025	Konto
Pr. afdeling	39.000	39.000	112130	Pr. varmeregnskab	70	74	112140
Pr lejemålsenhed	3.704	4.083	112110	Pr. vandregnskab	67	71	112140
Pr. lejemål erhverv	4.209	4.209	112140	Pr. elregnskab	67	71	112140
				Vedligeholdelse elektroniske måler	83	88	111300
				Tillægssats for manglende fjernaflæsning	114	121	111300
				Fradragssats for ren m2-fordeling	-57	-60	111300
				Vaskekort betaler efter forbrug	105	111	118100
				Vaskekort betaler via nettolejen	46	49	118100
				Grundbeløb forbrugsregnskab	159	169	112140
				Keepfokus/inkl cards	71	90	111300

Afd.	Lejemåls- enheder	Antal boliger	Antal erhverv	Antal i alt	Fast bidrag, 112.130	Pr. afdeling, 112.110	Erhverv pr. afdeling, 112.140	Forbrugs- regnskab, 112.140	Vedl. elektroniske målere, 111.300	Fradrag for rene m2-fordelte regnskaber,	Forbrugs- regnskab i alt, 112.140	Vaskeri 118.100
1	101	101	0	101	39.000	412.383	0	6.559	1.760	0	6.559	0
2	46	35	4	39	39.000	187.818	16.836	9.777	3.519	0	9.777	3.896
3	39	36	3	39	39.000	159.237	12.627	9.467	3.431	0	9.467	0
4	47	47	0	47	39.000	191.901	0	14.747	4.135	0	14.747	0
5	282	276	6	282	39.000	1.151.406	25.254	68.524	24.810	0	68.524	13.458
6	180	180	0	180	39.000	734.940	0	43.693	0	-10.876	32.818	20.034
7	120	116	2	118	39.000	489.960	8.418	28.643	10.382	0	28.643	0
8	213	205	6	211	39.000	869.679	25.254	72.199	18.652	0	72.199	22.817
9	393	383	7	390	39.000	1.604.619	29.463	94.669	0	-23.564	71.105	42.628
10	33	33	0	33	39.000	134.739	0	9.413	2.639	0	9.413	0
11	145	145	0	145	39.000	592.035	0	0	0	0	0	0
12	116	116	0	116	39.000	473.628	0	0	0	0	0	0
13	26	24	0	24	39.000	106.158	0	0	0	0	0	0
14	487	461	5	466	39.000	1.988.421	21.045	146.485	41.175	0	146.485	0
15	117	112	3	115	39.000	477.711	12.627	36.082	10.118	0	36.082	0
16	24	24	0	24	39.000	97.992	0	0	0	0	0	0
17	80	80	0	80	39.000	326.640	0	0	0	0	0	0
18	21	21	0	21	39.000	85.743	0	0	0	0	0	0
19	185	170	1	171	39.000	755.355	4.209	41.509	0	-10.332	31.177	8.289
20	134	129	4	133	39.000	547.122	16.836	32.284	0	-8.036	24.249	0

Afd.	Lejemåls- enheder	Antal boliger	Antal erhverv	Antal i alt	Fast bidrag, 112.130	Pr. afdeling, 112.110	Erhverv pr. afdeling, 112.140	Forbrugs- regnskab, 112.140	Vedl. elektroniske målere, 111.300	Fradrag for rene m2-fordelte regnskaber,	Forbrugs- regnskab i alt, 112.140	Vaskeri 118.100
21	275	266	0	266	39.000	1.122.825	0	83.673	23.403	0	83.673	29.606
22	215	210	0	210	39.000	877.845	0	65.890	18.476	0	65.890	23.373
23	369	354	1	355	39.000	1.506.627	4.209	111.071	31.145	0	111.071	0
24	195	191	0	191	39.000	796.185	0	47.692	13.373	0	47.692	21.258
25	411	380	1	381	39.000	1.678.113	4.209	146.935	33.696	0	146.935	42.294
26	32	32	0	32	39.000	130.656	0	0	0	0	0	0
28	123	114	0	114	39.000	502.209	0	35.769	10.030	0	35.769	12.688
29	120	95	7	102	39.000	489.960	29.463	38.937	8.886	0	38.937	10.574
30	193	193	0	193	39.000	788.019	0	74.742	17.156	0	74.742	21.481
31	70	61	1	62	39.000	285.810	4.209	17.394	5.455	0	17.394	6.789
32	25	24	0	24	39.000	102.075	0	5.826	2.112	0	5.826	0
33	12	12	0	12	39.000	48.996	0	2.913	0	-725	2.188	0
34	282	282	0	282	39.000	1.151.406	0	108.508	24.810	0	108.508	31.387
35	485	482	0	482	39.000	1.980.255	0	138.946	42.406	0	138.946	53.647
36	19	19	0	19	39.000	77.577	0	4.612	0	-1.148	3.464	0
37	197	193	2	195	39.000	804.351	8.418	75.032	17.156	0	75.032	21.481
38	97	95	1	96	39.000	396.051	4.209	29.807	8.358	0	29.807	10.574
39	39	39	0	39	39.000	159.237	0	12.237	3.431	0	12.237	0
40	365	347	1	348	39.000	1.490.295	4.209	109.502	30.705	0	109.502	38.621
41	178	171	1	172	39.000	726.774	4.209	53.967	15.133	0	53.967	19.032
42	132	0	14	14	39.000	538.956	58.926	1.566	440	0	1.566	0
47	27	27	0	27	39.000	110.241	0	0	0	0	0	0
48	84	84	0	84	39.000	342.972	0	26.498	7.390	0	26.498	0
50	228	228	0	228	39.000	930.924	0	87.730	20.059	0	87.730	25.376
52	302	301	0	301	39.000	1.233.066	0	77.610	26.482	0	77.610	33.501
53	129	129	0	129	39.000	526.707	0	35.575	11.349	0	35.575	14.358
54	56	56	0	56	39.000	228.648	0	0	0	0	0	6.233
56	222	222	0	222	39.000	906.426	0	59.570	19.532	0	59.570	24.709
58	108	108	0	108	39.000	440.964	0	26.216	9.502	0	26.216	12.020
59	20	20	0	20	39.000	81.660	0	0	0	0	0	0
60	482	479	2	481	39.000	1.968.006	8.418	116.758	42.318	0	116.758	53.313
61	100	100	0	100	39.000	408.300	0	31.376	8.798	0	31.376	4.876
62	32	32	0	32	39.000	130.656	0	4.369	0	0	4.369	0
64	50	50	0	50	39.000	204.150	0	19.239	4.399	0	19.239	0
65	84	84	0	84	39.000	342.972	0	32.322	7.390	0	32.322	0
66	94	94	0	94	39.000	383.802	0	22.519	8.270	0	22.519	0
67	126	117	0	117	39.000	514.458	0	36.710	10.294	0	36.710	13.022
71	8	8	0	8	39.000	32.664	0	0	0	0	0	0
72	92	69	1	70	39.000	375.636	4.209	16.992	6.159	0	16.992	7.680
73	12	12	0	12	39.000	48.996	0	2.913	1.056	0	2.913	0
74	98	98	0	98	39.000	400.134	0	23.789	0	-5.921	17.867	10.907

Afd.	Lejemåls- enheder	Antal boliger	Antal erhverv	Antal i alt	Fast bidrag, 112.130	Pr. afdeling, 112.110	Erhverv pr. afdeling, 112.140	Forbrugs- regnskab, 112.140	Vedl. elektroniske målere, 111.300	Frdrag for rene m2-fordelte regnskaber,	Forbrugs- regnskab i alt, 112.140	Vaskeri 118.100
75	54	54	0	54	39.000	220.482	0	20.778	4.751	0	20.778	0
100	231	231	0	231	39.000	943.173	0	88.884	20.323	0	88.884	25.710
	<b>9.262</b>	<b>8.857</b>	<b>73</b>	<b>8.930</b>	<b>2.457.000</b>	<b>37.816.746</b>	<b>307.257</b>	<b>2.508.913</b>	<b>634.864</b>	<b>-60.601</b>	<b>2.448.312</b>	<b>685.630</b>

<b>Opsummering, eksklusiv Keep Focus</b>		<b>43.664.179</b>
<b>Andre indtægter</b>		
Kopiering		15.000
Frankering		3.000
Salg af edb timer		140.000
<b>Andre indtægter i alt</b>		<b>158.000</b>
<b>Samlet indtægt</b>		
		<b>43.822.179</b>



# Aktivitetsplan for administrationsbygning Langelandsgade 50

I hele tusinde kr.

konto nr	Tekst	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2034	2035
	Servicekontrakt klimaanlæg	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Servicekontrakt videoovervågning	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Løbende vedligeholdelse videoovervågning	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
514 717	Inventar og udstyr													
	Løbende vedligeholdelse	107	90	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Solgardiner ny bygning			30										
	Opvaskemaskine køkken				60									
	Vaskemaskine-tørretumbler køkken	18												
	Køl/frys køkken		20		15						20			
	Konvektionsovn køkken													
	Kaffemaskine køkken		62											
	Diverse maskiner køkken													
	Gardiner 1. sal gl. bygning													
	Udskiftning af døre													
514 718	Øvrige dele													
	Løbende vedligeholdelse	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	Glatførebekæmpelse	30	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	Boligorganisationens andel af afd. 25	40	40	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Vedligeholdelse af udenomsarealer													
	Nøglesystem udskiftes													
	Belægninger (fliser)													
	Asfalt/kantsten P. plads													
	Trapper udv. på bygning													
	Hæve/sænkeborde køkken (stål)	0	0	5	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
514 720	Renholdelse	100	50	60	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
514 721	Rengøringsmaterialer	30	30	35	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
514 722	Vinduespolering	85	80	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
514 730	Renovation	100	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
514 740	Nattevagter	170	183	200	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220
	<b>Løbende udgifter i alt</b>	<b>1.532</b>	<b>1.534</b>	<b>1.857</b>	<b>2.001</b>	<b>1.917</b>	<b>1.917</b>	<b>1.917</b>	<b>1.917</b>	<b>1.917</b>	<b>1.937</b>	<b>1.917</b>	<b>1.917</b>	<b>1.917</b>
514 800	Intern forrentning	0	0	302	869	869	869	869	869	869	869	869	869	869
514 900	Afskrivningskonto	707	707	707	707	707	707	707	707	707	707	707	707	708
	<b>Udgifter i alt på konto 514</b>	<b>2.239</b>	<b>2.241</b>	<b>2.866</b>	<b>3.577</b>	<b>3.493</b>	<b>3.493</b>	<b>3.493</b>	<b>3.493</b>	<b>3.493</b>	<b>3.513</b>	<b>3.493</b>	<b>3.493</b>	<b>3.494</b>
<b>702 000</b>	<b>Anskaffelse inventar m.v.</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>
	Reoler/støjdæmpning tekn. afd.													
	Skillevæg tekn. chef/tekn. afd. (glas)													
	Arbejdspladser mv.	100	50	50	100	100	100	100	100	100	100	100	100	101
	Ombygning projektafdeling samt kantine													
	Facader 1 sal gl. bygning													
	<b>Udgifter i alt på konto 702</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>101</b>



## Vedtægtsændringer

Vedtægter i almene boligorganisationer er omfattet af bekendtgørelse om normalvedtægter for almene boligorganisationer. Det er en bekendtgørelse, der beskriver en slags "minimumskrav" til vedtægter, som ikke kan fraviges i negativ retning. Hvis en bestemmelse mangler i boligorganisationens egne vedtægter, som findes i normalvedtægten, kan fx en lejer alligevel betragte normalvedtægten som gældende. Boligorganisationen er dog forpligtet til at sikre, at dens vedtægter er i overensstemmelse med normalvedtægten.

Nuværende formulering	Foreslået formulering	Begrundelse
<p>§ 5, stk. 3. Repræsentantskabet træffer beslutning om følgende forhold:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Hvorvidt organisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.</li> <li>2) Valg af revisor.</li> <li>3) Organisationens byggepolitik.</li> <li>4) Grundkøb.</li> <li>5) Iværksættelse af nyt byggeri.</li> <li>6) Erhvervelse eller salg af organisationens ejendomme.</li> <li>7) Væsentlig forandring af organisationens ejendomme.</li> <li>8) Ændring af vedtægterne.</li> </ol>	<p>§ 5, stk. 3. Repræsentantskabet træffer beslutning om følgende forhold:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Hvorvidt organisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.</li> <li>2) Valg af revisor.</li> <li>3) Organisationens byggepolitik.</li> <li>4) Grundkøb.</li> <li>5) Iværksættelse af nyt byggeri.</li> <li>6) Erhvervelse eller salg af organisationens ejendomme.</li> <li>7) Væsentlig forandring af organisationens ejendomme.</li> <li>8) Ændring af vedtægterne.</li> </ol>	<p>Boligorganisationen er forpligtet til at sikre, at dens vedtægter er i overensstemmelse med normalvedtægten. Klare bestemmelser kan danne grundlag for fx en tydelig delegering fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen.</p>

Nuværende formulering	Foreslået formulering	Begrundelse
	<p>9) Nedlæggelse af en afdeling.</p> <p>10) Opløsning af boligorganisationen.</p> <p>11) Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000.</p> <p>12) Pantsætning af boligorganisationens ejendomme.</p>	
<p>§5, stk. 5. Repræsentantskabet godkender afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.</li> <li>2) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.</li> <li>3) Grundkøb.</li> <li>4) Iværksættelse af nyt byggeri.</li> <li>5) Nedlæggelse af en afdeling.</li> <li>6) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger, jf. § 19, stk. 2.</li> </ol>	<p>§5, stk. 5. Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.</li> <li>2) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.</li> <li>3) Grundkøb.</li> <li>4) Iværksættelse af nyt byggeri.</li> <li>5) Nedlæggelse af en afdeling.</li> <li>6) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger, jf. § 19, stk. 2.</li> <li>7) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.</li> <li>8) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.</li> </ol>	<p>Boligorganisationen er forpligtet til at sikre, at dens vedtægter er i overensstemmelse med normalvedtægten. Klare bestemmelser kan danne grundlag for fx en tydelig delegering fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen.</p>

Nuværende formulering	Foreslået formulering	Begrundelse
	9) <b>Pantsætning af afdelingernes ejendomme.</b>	
<p>§ 6. Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dagsordenen for mødet i april kvartal skal omfatte følgende punkter:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Valg af dirigent.</li> <li>2) Godkendelse af repræsentantskabsprotokol.</li> <li>3) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.</li> <li>4) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.</li> <li>5) Behandling af eventuelt indkomne forslag.</li> <li>6) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.</li> <li>7) Valg af revisor.</li> <li>8) Eventuelt.</li> </ol>	<p>§ 6. Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dagsordenen for mødet i april kvartal skal omfatte følgende punkter:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Valg af dirigent.</li> <li><del>2) Godkendelse af repræsentantskabsprotokol.</del></li> <li>2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.</li> <li>3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.</li> <li>4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.</li> <li>5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.</li> <li>6) Valg af revisor.</li> <li>7) Eventuelt.</li> </ol>	<p>Normalvedtægten beskriver jf. vedtægternes § 11, stk. 3, at repræsentantskabsprotokollen skal godkendes af dirigent og formand. Dette kan og må ikke afvente det næste repræsentantskabsmøde, idet protokollen skal offentliggøres inden seks uger, jf. vedtægternes § 11, stk. 3.</p> <p>Derfor er det tvetydigt og uden indhold, at repræsentantskabet skal godkende protokollen, og derfor bør bestemmelsen udgå.</p>
<p>§ 12. Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusiv formanden.</p>	<p>§ 12. Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden.</p>	<p>I AAB har man i en længere årrække kun været valgbar til organisationsbestyrelsen,</p>

Nuværende formulering	Foreslået formulering	Begrundelse
<p>Repræsentantskabet vælger bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Repræsentantskabet vælger herudover 2 suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne. Valgperioden for disse er ét år, og genvalg kan finde sted. Valgbarheden ophører ved det fyldte 68. år.</p>	<p>Repræsentantskabet vælger bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Repræsentantskabet vælger herudover 2 suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne. Valgperioden for disse er ét år, og genvalg kan finde sted. <del>Valgbarheden ophører ved det fyldte 68. år.</del></p>	<p>indtil man fyldte 68 år. Imidlertid har EU-Domstolen i juni 2022 afsagt en kendelse, hvorefter det er i strid med ligebehandlingsreglerne at have sådan en regel ved valg til lønnede hvern. Derfor bør bestemmelsen ophæves.</p>
	<p>Ny § 16. Afdelingsmødet kan beslutte, at digitale værktøjer inddrages i afholdelsen af kommende afdelingsmøder. Det kan herunder besluttes, at afstemninger under anvendelse af et betryggende afstemningssystem kan foretages digitalt inden for en frist på højst 7 dage efter afholdelse af et afdelingsmøde.</p> <p>Stk. 2. Det digitale værktøj, der anvendes, skal være tilgængeligt for alle afdelingens beboelseslejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover skal det digitale værktøj være tilgængeligt for enhver, der ifølge § 18, stk. 2, har adgang til afdelingsmødet. Disse må dog ikke have adgang til at deltage i eventuelle afstemninger. Andre end de i 1. og 2. pkt. nævnte må kun have læseadgang til det digitale værktøj. Der må ikke ved anvendelsen af digitale værktøjer stilles krav om profil på sociale medier.</p> <p>Stk. 3. Det er en betingelse for anvendelse af digitale værktøjer i afholdelsen af afdelingsmødet, at:</p> <p>1) Forslag til behandling på afdelingsmødet tillige kan</p>	<p>Normalvedtægten indeholder bestemmelse om, at et afdelingsmøde kan beslutte at afholde afdelingsmøder digitalt efter nærmere beskrevne vilkår. At bestemmelsen ikke indgår i AAB's vedtægter, forhindrer ikke, at enhver afdeling kan påberåbe sig dette. Derfor vil det give størst mulig klarhed, at AAB's vedtægter blot 1:1 svarer til normalvedtægten og dermed retsgrundlaget på dette punkt.</p> <p>Dette gælder uanset, at det så vidt vides ikke er muligt på det nuværende softwaremarked at tilvejebringe en teknisk løsning på nuværende tidspunkt, som i det hele lever op til normalvedtægten krav.</p> <p>Hvis ændringsforslaget vedtages, konsekvensnummereres de følgende paragraffer i vedtægterne tilsvarende.</p>

Nuværende formulering	Foreslået formulering	Begrundelse
	<p>fremsættes ved brev eller e-mail.</p> <p>2) Opstilling af kandidater tillige kan ske på afdelingsmødet.</p> <p>Stk. 4. Hvis der er truffet beslutning om, at afstemning kan ske digitalt efter afholdelsen af afdelingsmødet, er det yderligere en betingelse, at:</p> <p>1) Afstemningstemaerne formuleres endeligt før afslutning af afdelingsmødet.</p> <p>2) Afstemning tillige kan ske ved brev inden for samme afstemningsperiode, som er fastsat for den digitale afstemning. Stemmesedler skal efter anmodning udleveres fra dagen efter afdelingsmødet og indtil fristen for afstemning udløber.</p> <p>3) Eventuelle afstemninger på afdelingsmødet foretages skriftligt.</p> <p>4) Alle stemmer optælles samtidig umiddelbart efter afstemningsperiodens udløb.</p> <p>5) Det sikres, at ingen husstand kan afgive flere stemmer, end den har ret til efter vedtægterne.</p> <p>Stk. 5. Der kan ikke begæres urafstemning om emner, hvor afstemning gennemføres efter stk. 1.</p>	
<p>§ 25. Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage de ændringer i eller tilføjelser til vedtægterne, som måtte blive forlangt af boligministeren.</p>	<p><del>§ 25. Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage de ændringer i eller tilføjelser til vedtægterne, som måtte blive forlangt af boligministeren.</del></p>	<p>Uanset at bestemmelsen kan være praktisk, synes det ikke i overensstemmelse med, at disse kun kan ændres efter de særlige bestemmelser i § 11. Derfor kan repræsentantskabet ikke fast delegere denne centrale</p>

Nuværende formulering	Foreslået formulering	Begrundelse
		<p>kompetence til organisationsbestyrelsen, men alene delegere den ét år ad gangen efter vedtægternes § 5, stk. 6.</p> <p>I praksis vil det næppe heller forekomme, at boligministeren forlanger ændringer af vedtægterne med kortere varsel, end at det ville kunne håndteres af repræsentantskabet.</p> <p>Hvis ændringsforslaget vedtages, konsekvensnummereres de følgende paragraffer i vedtægterne tilsvarende.</p>

## Delegation

I praksis har en række forhold været delegeret til organisationsbestyrelsen, fx er der løbende optaget lån med pantsætning i afdelingerne til finansiering af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, en funktion der i praksis vil blive umuliggjort, hvis repræsentantskabet skulle godkende hver enkelt pantsætning.

Derfor kan repræsentantskabet - som det sker i mange andre boligorganisationer – hvert år med virkning for ét år ad gangen delegere kompetence på nærmere bestemte områder til organisationsbestyrelsen efter vedtægternes § 5, stk. 6.

Dette kunne ske med fx følgende beslutningstekst:

*Jf. vedtægternes § 5, stk. 6. kan repræsentantskabet beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i stk. 5, til organisationsbestyrelsen.*

*Repræsentantskabet bemyndiger organisationsbestyrelsen til at træffe beslutninger på følgende områder:*

- at træffe beslutning om erhvervelse af ejendomme og byggegrunde samt til at iværksætte nyt byggeri i Aarhus og Skanderborg Kommune i overensstemmelse med organisationens politik for nybyggeri. Repræsentantskabet informeres løbende om foretagne køb.*
- at træffe beslutning om salg af erhverv-/institutionsejendomme. Repræsentantskabet informeres løbende om foretagne salg.*
- at træffe beslutning om mindre køb og salg af ubebyggede arealer, fx ifbm. magelægsaftaler, ekspropriationer til fx transformerstationer, fordelerskabe, trafikantlæg m.m. Repræsentantskabet orienteres herom i den skriftlige beretning.*
- at pantsætte afdelingernes ejendomme i forbindelse med optagelse af realkreditlån til finansiering af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder,*

*som er besluttet på afdelingsmøder og godkendt af det kommunale tilsyn.*

*Denne bemyndigelse er gældende for perioden frem til det ordinære repræsentantskabsmøde i april kvartal 2025.*

*Begrundelsen for forslaget er at AAB kan opføre og vedligeholde boliger i overensstemmelse med organisationens vedtægter.*

## Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, hvilke vedtægtsændringer der skal foreslås på repræsentantskabsmødet i juni 2024
- at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om indstilling til repræsentantskabsmødet om delegation

Kategoriseringsmodel 2023 <small>Data fra 2020, 2021 og 2022. Score: 1, 2 og 3 point.</small>	Gns. antal beboere	Andel ikke-vestlige beboere	Arbejds-markeds-tilknytning (andel voksne udenfor arbejdsmarkedet)			Voksen-sundhed (andel voksne på helbreds-betinget overførselsindkomst)			Kriminalitetssigtede unge			Udsatte børn (andel unge med dag og døgnavanstaltninger)			Lavindkomst-familier (andel børn med friplads i daginstitution /SFO)			Børns trivsel (andel gennemsnitlig skolefravær (0-10 kl.))			Unge uden for arbejdsmarkedet og uddannelse (15-24 år) NEET			Tryghed (Andel vægtede anmeldelser)			Kategorisering (samlet score)		
	2023	2023	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Boligområde																													
Holmstrup	673	23,0%	42,5	44,9	46,4	34,6	35,9	37,3	3,9	6,7	5,7	4,8	5,2	5,3	22,9	30,1	32,2	10,5	9,0	8,8	10,4	9,6	11,4	4,3	3,4	3,5	20	19	20
Rytterparken	706	26,2%	37,5	37,0	36,1	27,0	25,8	25,2	5,5	4,4	4,2	10,2	9,0	6,9	48,4	35,3	32,3	11,1	9,8	7,9	12,6	13,7	13,3	6,1	5,9	5,1	20	20	17
Veriparken	874	35,1%	46,0	46,7	46,1	37,0	36,3	35,2	3,7	4,6	5,3	7,1	7,4	7,7	44,4	36,3	33,7	9,6	8,9	8,6	8,6	10,0	11,9	3,9	4,0	4,3	20	20	20
Græsvangen/Søhøjen	511	29,0%	34,7	33,5	32,6	28,2	27,3	27,2	2,9	3,6	3,0	8,7	10,5	11,1	23,1	30,9	28,7	11,3	10,8	10,6	11,1	13,3	15,7	3,7	4,2	3,9	19	20	18
Vejlby Vest	1.081	38,1%	40,4	42,6	43,4	32,8	34,1	34,5	3,9	4,6	5,3	8,0	8,4	7,9	27,4	29,9	28,2	8,5	7,4	7,3	9,2	9,1	10,3	7,6	6,6	6,3	19	19	19
Vestergårdsparken	721	42,5%	40,4	43,0	44,1	30,8	31,4	31,9	4,1	5,0	7,1	4,0	4,7	5,7	50,8	38,6	32,4	9,1	8,5	8,8	6,9	8,3	13,3	4,3	5,4	5,1	19	19	20
Elstedhøj, Lystrup	786	27,2%	37,2	38,3	38,1	30,3	30,9	31,2	3,5	4,7	4,1	6,6	8,0	8,0	35,8	21,9	17,5	8,9	8,0	7,9	10,7	12,7	14,9	5,3	5,7	5,2	18	18	18
Klostervangen	613	33,9%	41,4	43,7	46,0	36,5	37,1	38,4	2,6	2,9	3,7	8,1	8,9	8,8	26,8	26,0	27,9	7,6	6,3	6,6	7,6	10,2	13,5	3,8	3,5	4,0	18	17	18
Vandtårnsområdet	1.849	36,0%	39,1	38,8	38,0	29,9	28,3	26,9	3,2	3,3	3,5	6,9	6,8	6,7	26,2	22,4	23,4	8,1	7,3	7,1	10,5	11,6	12,8	6,4	5,8	4,7	18	17	16
Viborggården	556	26,4%	39,0	40,1	40,4	29,4	28,5	27,8	7,0	6,5	6,5	9,0	10,2	8,1	28,5	33,4	33,2	7,6	7,3	8,1	9,2	8,6	9,0	8,2	10,8	9,1	18	18	17
Vorrevangsområdet	1.365	25,2%	34,6	34,9	34,0	25,4	24,8	23,7	4,2	3,4	2,6	7,7	8,1	7,1	33,6	27,1	27,3	7,7	6,9	6,9	11,7	13,1	15,3	7,3	6,4	5,3	18	17	15
Bispehaven	1.766	72,8%	44,1	44,7	45,2	32,1	32,0	32,4	4,0	4,5	3,9	2,6	3,2	3,4	38,2	39,7	41,0	8,2	7,5	7,4	14,3	14,7	15,3	6,3	6,6	6,4	17	18	18
Gellerupparken/Toveshøj	4.350	77,6%	48,6	50,3	51,7	34,9	35,6	36,5	4,7	5,8	6,2	2,6	3,1	3,2	47,0	41,0	39,5	10,0	9,4	9,5	11,0	12,1	13,9	7,2	7,1	6,5	17	17	18
Håndværkerparken m.v.	1.247	10,0%	44,1	43,3	42,8	38,9	37,9	37,4	0,4	0,4	1,1	7,1	6,1	5,5	34,0	28,0	27,0	9,3	9,0	8,7	8,9	9,8	12,3	3,6	3,8	3,6	17	17	17
Neptunvej	516	30,0%	38,3	39,5	40,6	26,5	26,7	26,2	2,8	1,8	0,9	6,1	6,3	7,3	51,9	37,2	28,9	8,4	7,6	7,9	11,3	11,6	12,3	3,4	3,8	3,7	17	14	14
Saralystparken	513	16,9%	42,9	44,1	44,3	31,8	30,6	29,4	1,0	-	1,1	6,4	6,7	7,4	45,8	40,8	32,9	7,7	7,1	7,5	12,1	17,9	23,0	3,0	3,3	3,6	17	18	18
Skovhøj/Hasselengen/Hasselhøj	771	11,6%	34,6	35,4	36,3	29,6	29,4	29,3	3,2	3,7	3,3	8,6	8,5	7,5	35,9	33,6	33,8	7,2	6,6	7,0	10,0	11,6	13,9	3,1	3,2	3,5	17	17	17
Skådeparken m.v.	1.114	10,6%	36,8	36,5	36,4	28,1	26,8	26,6	1,7	1,6	1,6	4,6	5,1	5,5	31,2	24,7	23,0	9,1	7,9	7,2	12,0	13,3	14,9	3,4	2,9	2,5	16	13	14
Skovgårdsparken	1.433	67,0%	36,9	38,3	39,4	25,7	26,7	27,1	5,1	5,0	4,9	2,4	3,2	4,1	36,1	34,9	35,8	8,9	8,0	7,8	13,4	14,7	15,8	6,0	5,7	5,0	15	16	16
Byagerparken/Egelundsparken	672	16,3%	39,9	41,0	41,9	31,5	29,8	28,6	2,1	1,6	1,6	7,0	9,0	9,6	30,4	21,0	20,1	6,6	6,5	7,1	10,7	11,6	14,6	3,0	1,9	1,6	15	11	11
Charlottehøj	1.424	28,7%	36,1	37,5	38,3	25,6	24,9	24,5	4,1	3,4	5,2	3,0	3,4	3,6	32,1	37,6	34,4	7,8	8,0	8,4	9,4	10,7	13,0	6,0	5,9	5,0	15	14	16
Frederiksbjerg-Bo	741	12,7%	35,0	35,3	34,5	27,7	26,9	26,2	3,2	4,4	5,0	2,8	2,7	2,6	30,3	28,5	23,3	7,9	8,0	8,0	5,5	6,9	10,2	6,0	5,8	5,3	15	14	14
Langenæs/Kirkedammen	1.461	29,7%	36,7	37,9	38,4	27,2	26,1	25,9	2,7	3,3	2,8	4,6	4,3	3,8	37,7	33,3	30,1	8,7	8,1	8,1	8,5	9,7	11,6	4,7	4,9	4,8	15	15	13
Møllevangen	2.184	22,3%	32,9	33,9	33,8	22,1	21,6	21,4	2,0	1,6	1,6	5,0	5,8	5,4	38,4	36,3	32,6	8,6	8,0	8,4	9,9	11,7	13,5	4,4	4,7	4,1	15	13	13
Frydenlund	2.319	51,7%	34,2	35,8	36,2	26,5	26,9	26,7	4,8	5,5	4,3	3,0	3,4	3,1	25,9	30,6	30,8	7,4	7,2	7,3	10,9	12,7	13,6	4,8	4,7	3,7	14	16	14
Åbyhøjgård	791	49,0%	32,9	34,0	34,5	23,6	23,6	24,2	2,9	2,7	3,6	3,0	4,6	5,1	21,7	22,8	23,6	9,9	9,3	8,5	7,4	9,0	10,9	4,2	3,7	3,6	14	15	17
Langkærparken	2.002	59,7%	35,8	37,4	38,7	28,3	29,2	30,1	1,6	2,4	2,9	2,4	3,3	3,9	27,9	23,1	22,0	7,6	7,2	7,7	11,4	12,4	14,1	3,9	4,1	4,3	13	14	15
Præstevangen	1.169	28,5%	30,9	32,4	33,7	22,1	22,6	23,5	2,7	3,2	4,0	4,4	4,6	4,7	26,9	24,4	21,6	6,3	6,2	6,4	9,0	11,0	13,0	4,2	4,1	4,5	13	13	14
Rundhøj	764	33,9%	34,9	35,7	35,6	26,5	26,6	26,2	2,2	2,9	3,2	4,8	3,6	2,4	20,8	32,9	32,6	8,1	7,1	6,9	9,9	10,9	11,5	3,1	3,0	2,8	13	14	11
Tousparken/Henrik Hertz Vej/Anker Jensens Vej	1.252	27,6%	39,6	39,7	39,4	28,8	27,6	26,3	1,5	1,9	1,5	2,6	3,1	4,3	40,9	37,3	36,8	8,5	8,1	8,1	12,7	13,8	13,7	4,3	5,1	5,1	13	12	13
Trigeparken I+II	930	34,1%	34,2	35,8	37,5	24,4	24,6	25,7	2,6	1,6	2,6	2,4	2,9	2,9	30,9	30,2	28,0	6,6	6,0	6,4	13,4	14,1	14,4	3,9	4,0	3,4	13	11	11
Vejlby Vænge og Vejlby Toften m.fl.	1.153	15,0%	31,2	31,7	32,7	27,0	26,4	26,4	1,6	0,2	0,5	11,3	11,5	10,8	31,9	34,7	31,1	8,8	8,1	8,2	9,9	12,1	15,0	3,8	3,6	3,4	13	14	14
Vistoftparken/Ranunkelvej/Højagerparken	531	9,0%	33,6	34,6	35,1	30,3	30,8	31,4	1,7	0,8	0,8	4,8	5,0	6,3	22,0	34,5	34,7	8,1	7,7	7,8	12,9	14,8	17,5	2,3	2,5	3,1	13	14	15
Kridthøj	817	24,0%	39,1	40,3	40,7	30,4	30,3	29,8	1,9	1,8	1,2	2,3	3,2	4,3	29,9	30,3	32,4	7,1	6,5	6,1	7,8	10,5	14,0	4,8	4,6	3,7	12	12	13
Herredsvang	3.718	50,7%	31,0	32,8	33,8	20,7	21,5	22,3	2,8	3,0	3,1	1,9	1,8	1,8	22,0	24,1	23,1	7,5	7,1	7,3	12,0	14,1	15,4	4,6	5,2	4,7	11	12	12
Søvangen	786	33,4%	30,3	32,6	34,5	19,9	20,6	21,7	3,8	3,7	3,0	1,6	2,6	4,1	20,3	24,8	26,7	8,4	7,8	8,4	10,6	14,8	19,4	4,3	4,5	4,5	11	13	15
Viby Syd	4.100	64,1%	34,2	36,1	37,0	24,1	24,4	24,8	2,6	3,2	2,9	2,6	3,0	3,2	19,3	21,4	21,7	6,6	6,1	6,3	9,6	11,2	13,1	2,7	2,6	2,6	11	10	12
Riisvangen/Bygvangen	587	5,3%	26,7	26,9	26,0	24,5	24,2	24,0	0,6	1,1	2,8	3,0	3,3	5,1	25,9	19,5	15,2	6,9	6,5	6,6	10,1	8,0	9,3	2,7	2,7	2,2	10	8	8
Skelagervej	602	10,1%	30,5	30,8	31,8	27,7	27,6	27,7	0,7	-	-	2,1	2,8	3,2	18,7	12,2	13,4	8,7	7,5	6,7	9,9	10,6	10,3	2,0	2,1	1,7	9	5	6
Aarhus Alment gennemsnit	73.620	32,5%	36,7	37,7	38,0	28,2	28,0	27,9	2,5	2,8	3,7	4,7	5,1	5,2	31,3	27,5	26,4	8,1	7,5	7,6	10,5	11,9	13,7	4,3	4,3				

## Baggrund

Kategoriseringsmodellen er et fælles værktøj for Boligforeningernes 5. Kreds (BL's 5. kreds) og Aarhus Kommune. Kategoriseringsmodellen bruges bl.a. til at følge udviklingen i de almene boligområder i Aarhus Kommune med mere end 500 beboere på en række sociale parametre. Samtidig giver modellen et billede af byens udvikling. Formålet med modellen er at give et fundament for dialog, nysgerrighed og dermed overvejelse om behov for evt. opfølgning/handling.

## Hvordan måles udsathed?

Modellen kategoriserer de største almene boligområder i Aarhus efter udsathed. I modellen indgår de almene boligområder, der i gennemsnit har haft mindst 500 beboere i perioden. Værdierne i modellen beregnes som et treårigt gennemsnit, og for 2022 tæller perioden således et gennemsnit for årene 2019-2021. Dette giver et mere stabilt billede af områdernes udvikling, da der erfaringsmæssigt vil være mindre udsving fra år til år.

Modellen indeholder i alt otte forskellige indikatorer, der tilsammen giver et billede af områdets udfordringer. Indikatorerne dækker både børn, unge og voksne, og spænder over kendte parametre, som fx beskæftigelse, uddannelse, tryghed, skolefravær m.m. Samtidig er det kendetegnende for modellen, at de medtagne indikatorer alle er faktorer, som det er muligt at handle på. Endeligt vil indikatorer, der i gennemsnit tæller færre end 5 individer i det pågældende område, blive anonymiseret og derfor ikke fremgå af modellen. Det er således ikke muligt at udpege enkeltpersoner på baggrund af modellen.

## En relativ model

Modellen måler udsathed i de almene boligområder relativt til resten af Aarhus, dvs. jo længere væk et område er fra gennemsnittet for resten af Aarhus Kommune, desto mere udsat regnes området.

Det betyder også, at hvis resten af byen udvikler sig positivt på de forskellige faktorer, stiller det større krav til de almene boligområder om at "følge med" i samme tempo. En status quo udvikling for de almene boligområder på kategoriseringsmodellen kan derfor godt dække over en reelt positiv udvikling

## Pointgivning

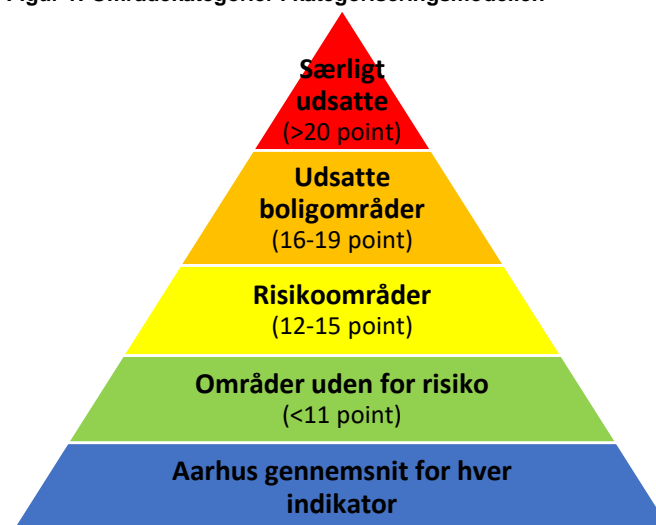
Områderne tildeles point på hver indikator efter, hvor langt de er fra gennemsnittet for resten af Aarhus. En grøn farve giver 0 point, en gul farve 1 point, en orange giver 2 point og en rød farve giver 3 point. Jo flere point (fra en grøn til en rød farve) et område har, desto mere udsat er det enkelte område på indikatoren.

Pointene på de otte indikatorer akkumuleres herefter til en samlet score (den samlede kategorisering), som viser, hvor udsat området samlet set er. Jo flere point et område har, desto højere kategorisering, og deraf højere grad af udsathed. Modellens kategorisering af udsathed er derfor relativ til Aarhus Kommune, således at jo længere væk området er fra gennemsnittet for resten af Aarhus, desto mere udsat regnes området for at være.

Modellen inddeler således i følgende kategorier (se også figur 1):

- "Områder uden for risiko" (grøn): områder med op til 11 point.
- "Risikoområder" (gul): områder med 12-15 point.
- "Udsatte boligområder" (orange): områder med 16-19 point.
- "Særligt udsatte boligområder" (rød): områder med 20 point eller derover.

Figur 1: Områdekategorier i kategoriseringsmodellen



Taksering for Tryghed	Grænseværdi
Område uden for risiko	Op til 50% af baseline
Risikoområde	Op til 75% af baseline
Udsat boligområde	Op til 100% af baseline
Særligt udsat boligområde	Over 100% af baseline

Taksering for Børns trivsel	Grænseværdi
Område uden for risiko	Op til 125% af baseline
Risikoområde	Op til 150% af baseline
Udsat boligområde	Op til 175% af baseline
Særligt udsat boligområde	Over 175% af baseline

Taksering for øvrige indikatorer	Grænseværdi
Område uden for risiko	Op til 150% af baseline
Risikoområde	Op til 200% af baseline
Udsat boligområde	Op til 250% af baseline
Særligt udsat boligområde	Over 250% af baseline

## Hvordan læser man modellen?

Kategoriseringsmodellen giver et billede af de enkelte områders udsathed. Modellen kan læses ved enten at kigge på værdierne på de enkelte indikatorer (tallene), eller på afstanden til resten af Aarhus (farverne). Tallene (værdierne) på de enkelte indikatorer siger noget om det enkelte områdes egen udvikling.

Farverne siger derimod noget om afstanden til resten af Aarhus, dvs. om områderne bliver mere eller mindre udsatte på de forskellige indikatorer, når man sammenligner med, hvordan resten af Aarhus udvikler sig.

Modellens farver fortæller således noget om afstanden mellem et boligområdes egen udvikling og byen som helhed – altså billedet af boligområdet set udefra. Tallene for de enkelte indikatorer viser den faktiske udvikling og dermed boligområdets egen selvstændige udvikling – hvad man kunne kalde indefra.



28. februar 2024  
MOH  
Versionsnummer 1

## Boligsocial indsats Rundhøj

AAB har i en lang årrække sammen med ALBOA og Ringgården varetaget en boligsocial indsats i Rundhøj. Indsatsen, der administreres af ALBOA, har tidligere modtaget støtte fra Landsbyggefonden, men har i en længere årrække været finansieret af afdelinger og boligorganisationer. Den nuværende aftale udløber med udgangen af 2024, og der skal tages stilling til om indsatsen skal fortsætte.

Rundhøj har gennem en årrække været i en positiv udvikling, og data afspejler derfor et boligområde, der på en række parametre ligger på niveau med gennemsnittet for almene boligområder i Århus. Dog kan man af den nyeste områdeprofil konstatere en svag stigning i andelen af beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet, ligesom andelen af børn og unge med dag- eller døgnforanstaltninger stadig er afvigende.

I den boligsociale indsats er det særligt ressourcetsvage børnefamilier og enlige ældre, der benytter sig af Fælleshusets tilbud.

Ser man på kategoriseringsmodellen, gik Rundhøj fra at være kategoriseret som et "grønt" område til et "gult" område for ca. 3 år siden. I 2023 er området kategoriseret som gult og med en score på 13, hvilket er en mindre forbedring i forhold til året før. De indikatorer, som området adskiller sig på, er fortsat tilknytning til arbejdsmarkedet, tryghed og udsatte børn og unge. Området ligger imidlertid fortsat meget lavt på kategoriseringen af almene boligområder i byen.

Det taler for, at man – selv om der fortsat kan være god gavn af indsatsen i området – i stigende grad lader den være båret af områdets egne afdelinger, for at frigive midler til indsatser i mere påkrævede områder som fx aktuelt Skovgårdsparken.

Ringgården har allerede for et par år siden besluttet at lade deres afdeling i Rundhøj overtage den fulde finansiering af indsatsen, og ALBOA påtænker at udfase boligorganisationens finansiering over de kommende tre år.

### Indstilling

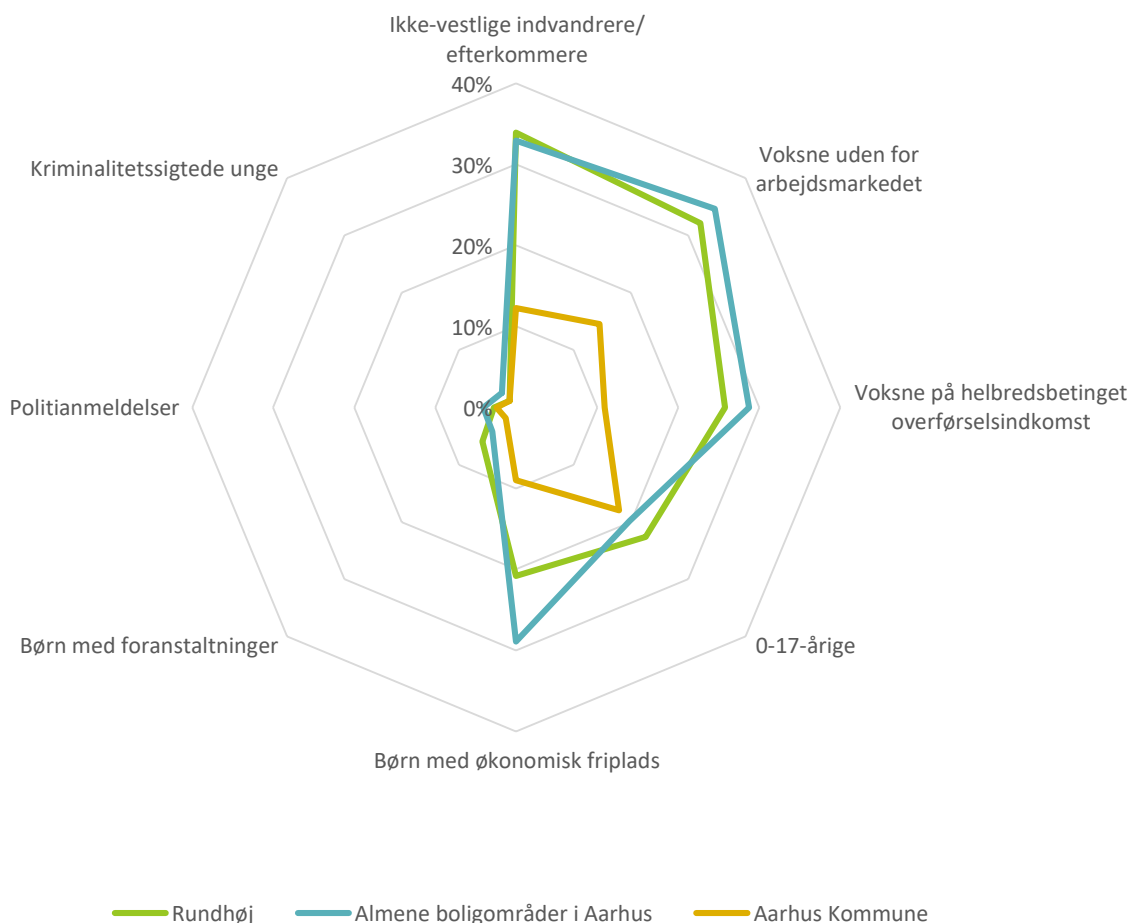
Det indstilles derfor, at organisationsbestyrelsen forlænger bevillingen til indsatsen i Rundhøj, der i 2023 blev finansieret med 103.000 kr. fra dispositionsfonden, men at organisationens bevilling reduceres med  $\frac{1}{3}$  i 2025 og  $\frac{2}{3}$  i 2026 for helt at bortfalde i 2027.

Forinden drøftes indholdet og økonomien nærmere med bestyrelsen i afdeling 28 Rundhøj.

# Områdeprofil – Rundhøj

Kilde: BoSocData<sup>1</sup>

Figur 1: Boligsocial profil for Rundhøj, 2022

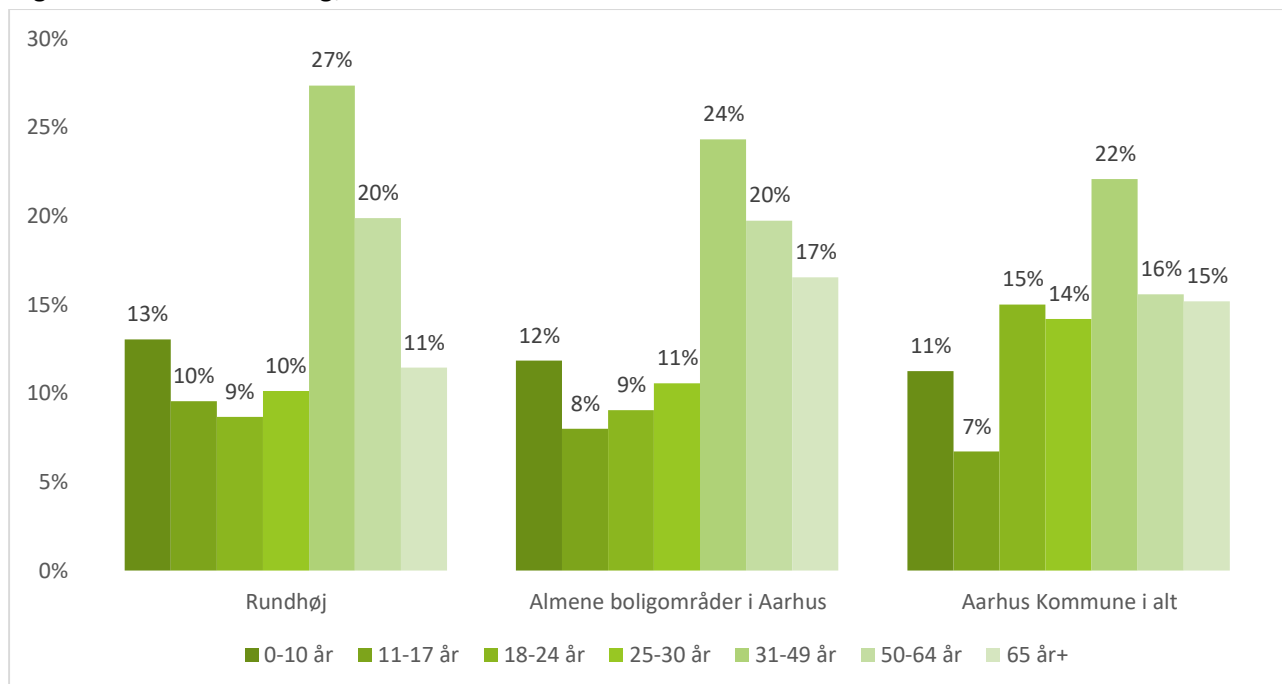


Fakta om Rundhøj	
Antal beboere:	775 pr. december 2022
Antal husstande:	399
Boligafdelinger:	Alboa - 23 - Rundhøj I Alboa - 25 - Rundhøj II Boligforeningen Ringgården - 17 - Rundhøj Allé Arbejdernes Andels Boligforening - 28 - Rundhøj

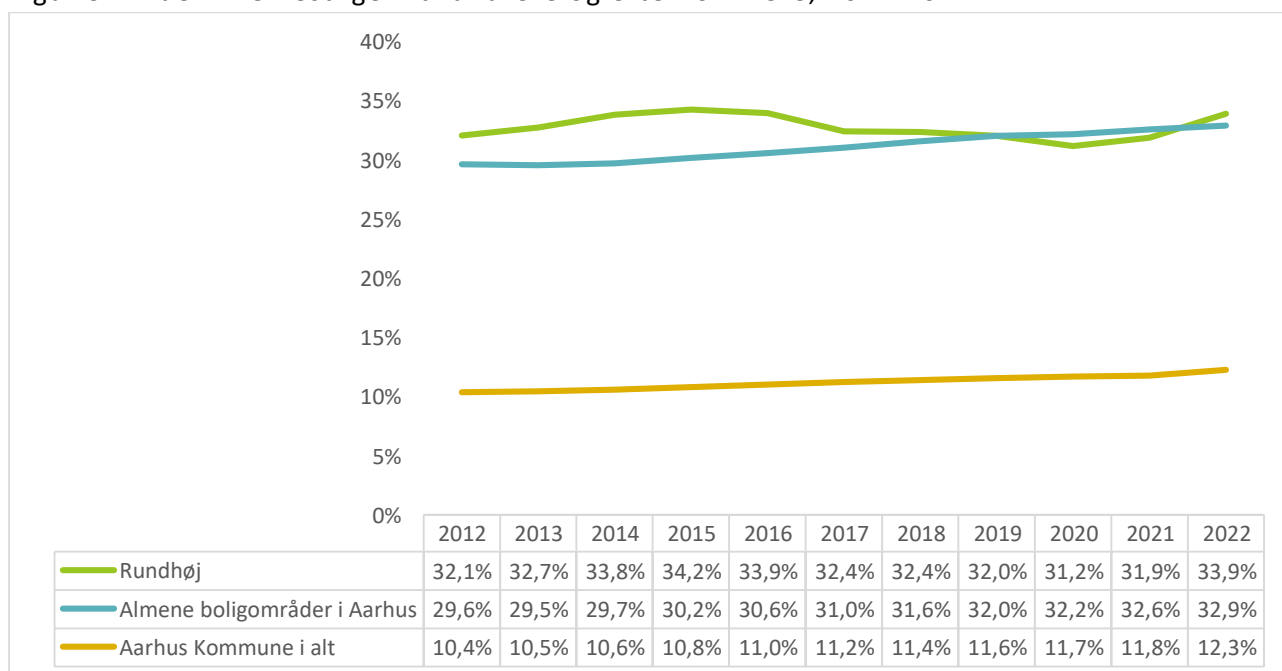
<sup>1</sup> BoSocData er Aarhus Kommune og de almene boligorganisationer i BL's 5. kreds' fælles monitoreringssystem.

## Baggrund

Figur 2: Aldersfordeling, 2022.



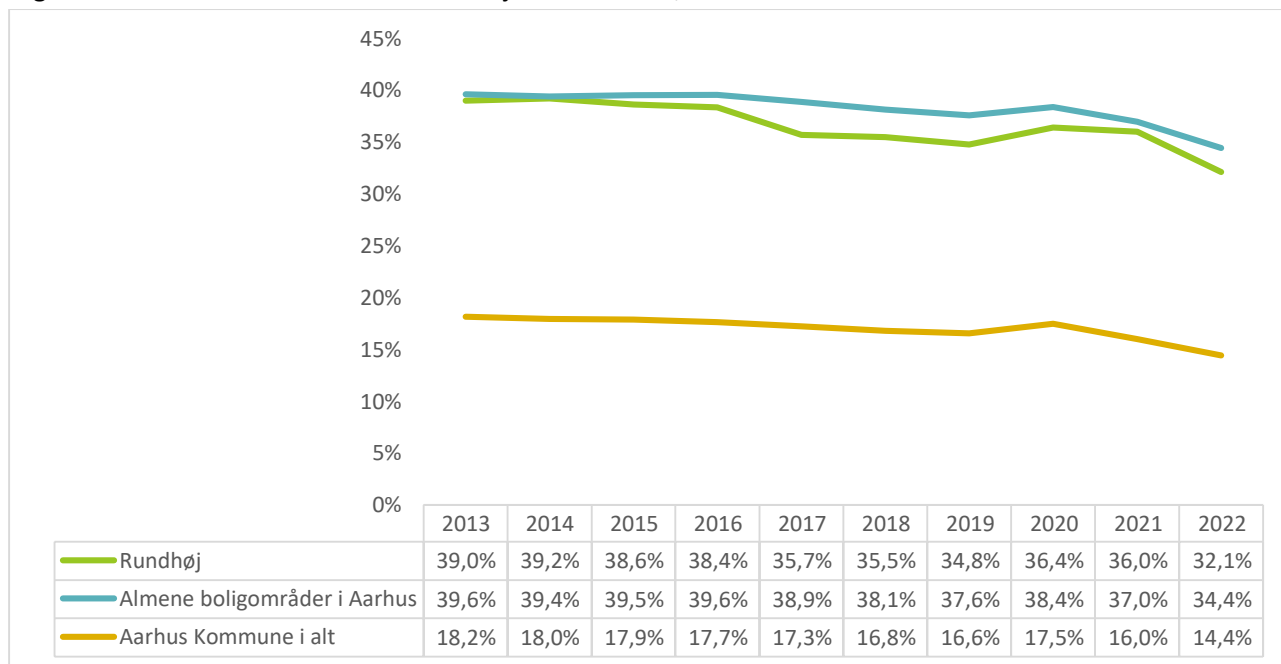
Figur 3: Andel ikke-vestlige indvandrere og efterkommere, 2012-2022.



Note: Indvandrere/efterkommere defineres som personer, der ikke har dansk oprindelse, hvilket vil sige, at forældrene er udenlandske statsborgere eller født i udlandet. I ovenstående opgørelse medregnes kun personer med ikke-vestlig oprindelse. Gruppen med ikke-vestlig oprindelse er defineret negativt som personer fra alle øvrige lande, der ikke betegnes som vestlige (herunder Danmark og Grønland). Vestlige lande omfatter: alle EU-lande, Island, Norge, Andorra, Lichtenstein, Monaco, San Marino, Schweiz, Vatikanstaten, Canada, USA, Australien og New Zealand.

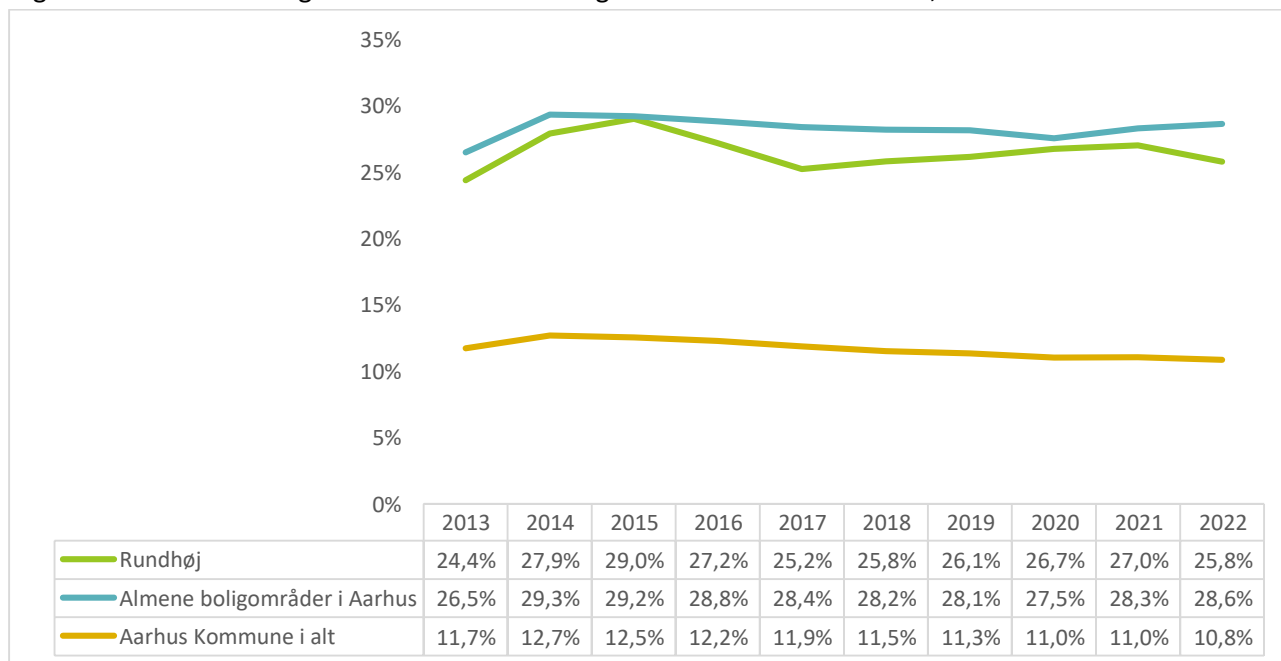
## Beskæftigelse

Figur 4: Andel voksne uden for arbejdsmarkedet, 2013-2022.



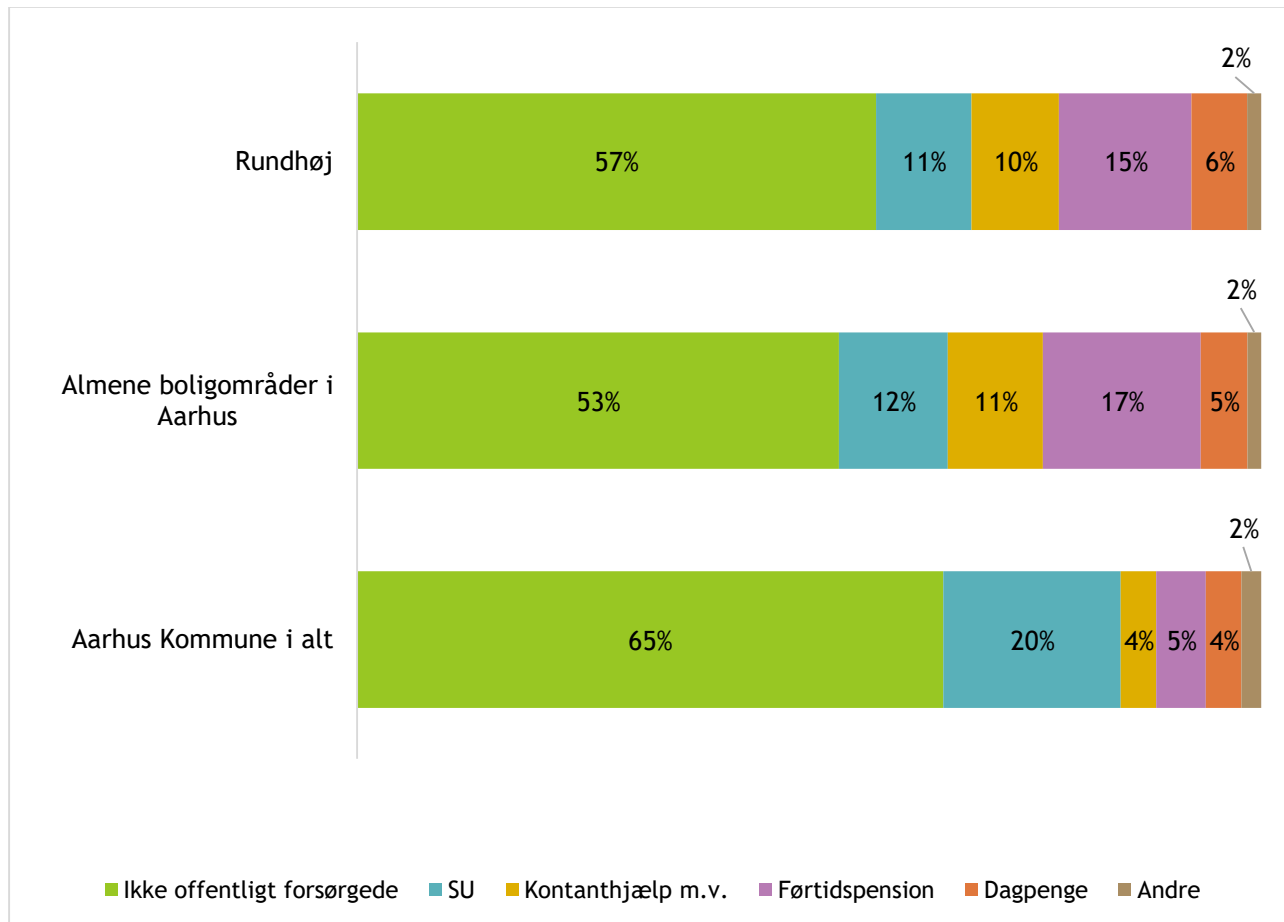
Note: Man indgår i gruppen af voksne uden for arbejdsmarkedet, hvis man har modtaget offentlig forsørgelse i form af a-dagpenge, sygedagpenge (bortset fra barselsdagpenge), mistet dagpengeret, kontanthjælp, uddannelseshjælp, starthjælp, forrevalidering, revalideringsydelse, ledighedsydelse, integrationsydelse, ressourceforløb, jobafklaring eller førtidspension. Man indgår **ikke** i gruppen af voksne udenfor arbejdsmarkedet, hvis man modtager SU, efterløn, er reelt hjemmegående, bliver forsørgt af familie o.l., eller har en periode med kortvarig sygdom (under 8 uger).

Figur 5: Andel modtagere af helbredsbetingsbetiget overførselsindkomst, 2013-2022.



Note: Følgende overførselsindkomster er medregnet i indikatoren: Løntilskud under revalidering, skånejob, fleksjob, ledighedsydelse, kontanthjælp i matchkategori 3, forrevalidering, revalidering, førtidspension, fleksydelse, invaliditetsydelse eller sygedagpenge.

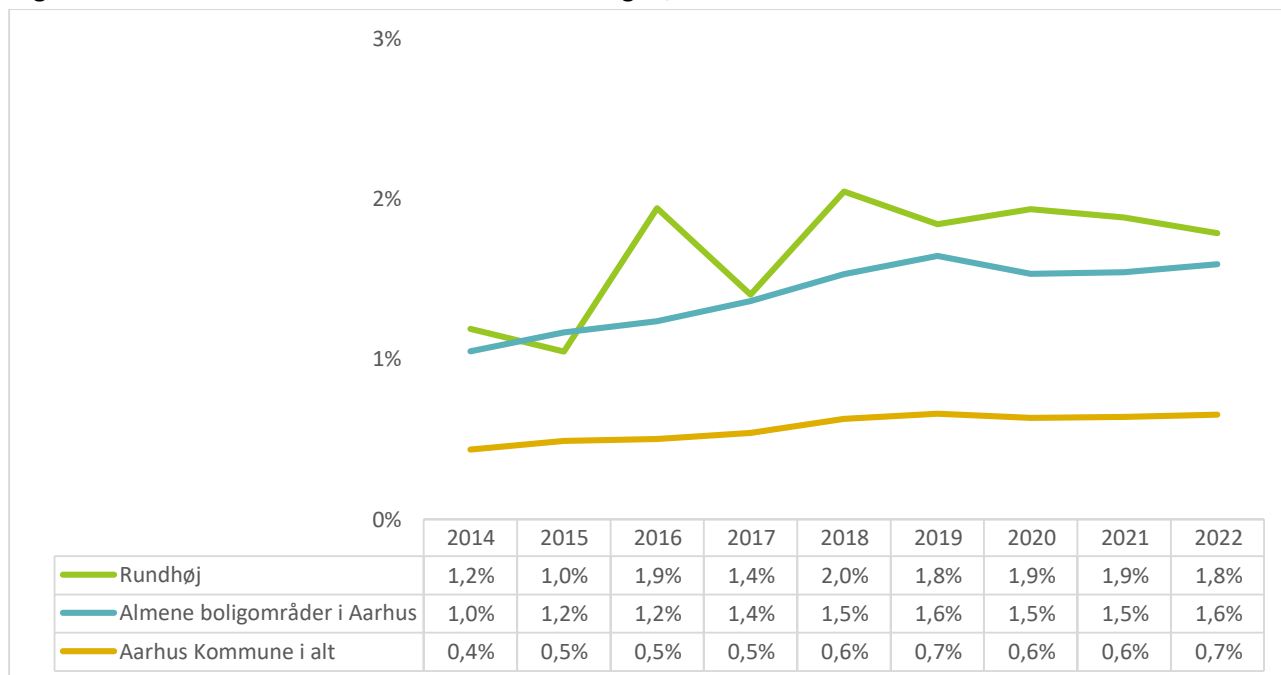
Figur 6: Voksne uden for arbejdsmarkedet fordelt efter ydelser, på SU og ikke-offentligt forsørgede, 2022.



Note: Kategorien "Ikke offentligt forsørgede" dækker over personer i arbejde, som er selvforsørgende med virksomhedstilknytning, selvforsørgende uden virksomhedstilknytning, modtagere af sygedagpenge under 8 uger, modtagere af barseldagpenge og personer i fleksjob. Kategorien "Kontanthjælp mv." dækker over modtagere af: Kontanthjælp, starthjælp og forrevalidering, ledighedsydelse, ressourceforløb, revalideringsydelse, integrationsydelse, jobafklaring og uddannelseshjælp. Kategorien "Dagpenge" dækker over modtagere af arbejdsløshedsdagpenge samt sygedagpenge længere end 8 uger. Kategorien "SU" dækker over modtagere af SU. Kategorien "Førtidspension" dækker over modtagere af førtidspension. Kategorien "Andre" dækker over modtagere af folkepension og efterløn, personer som er udvandret, og personer som der mangler data på.

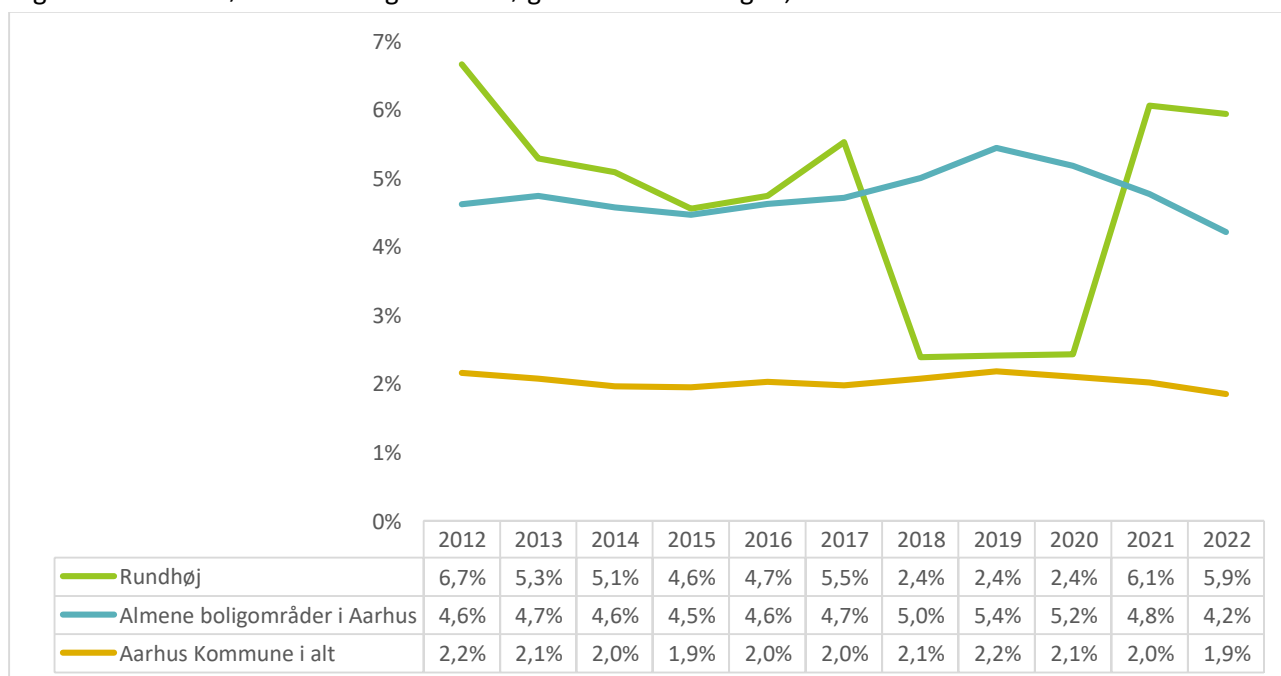
## Børn og Unge

Figur 7: Andel børn med sociale underretninger, 2014-2022.



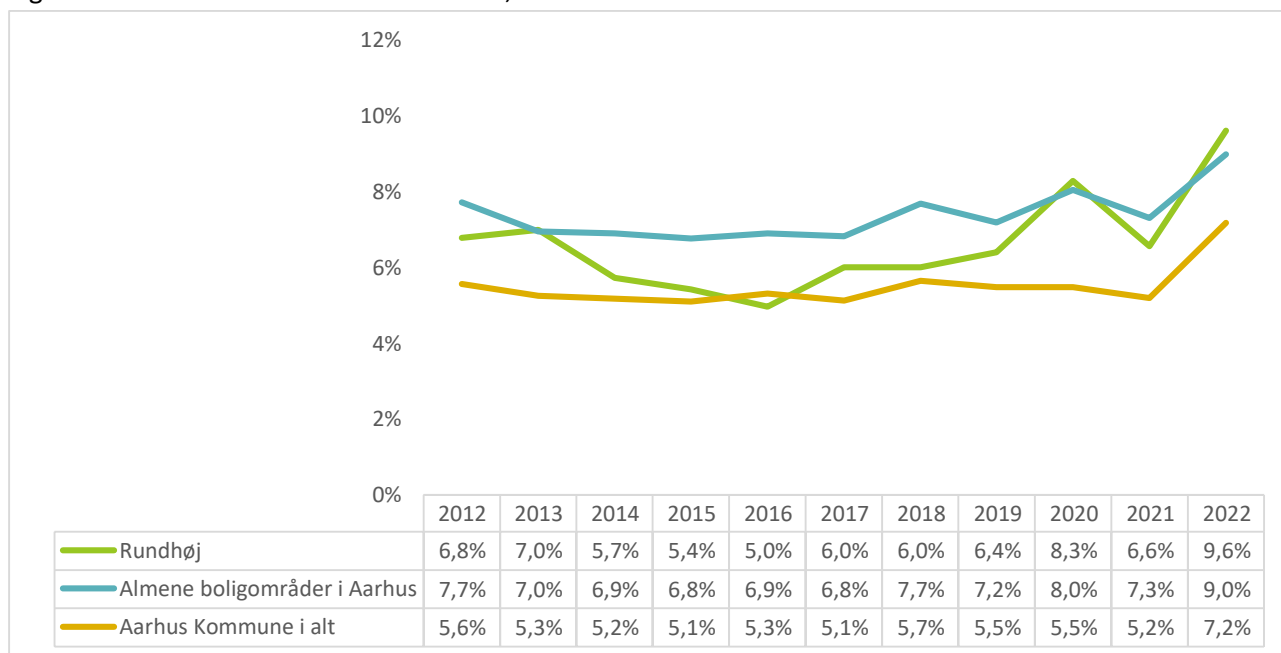
Note: Indikatoren viser den gennemsnitlige andel af områdets børn og unge mellem 0-17 år, hvor der er blevet indgivet mindst én underretning måned for måned i det pågældende år.

Figur 8: Andel børn med dag- eller døgnforanstaltninger, 2012-2022.



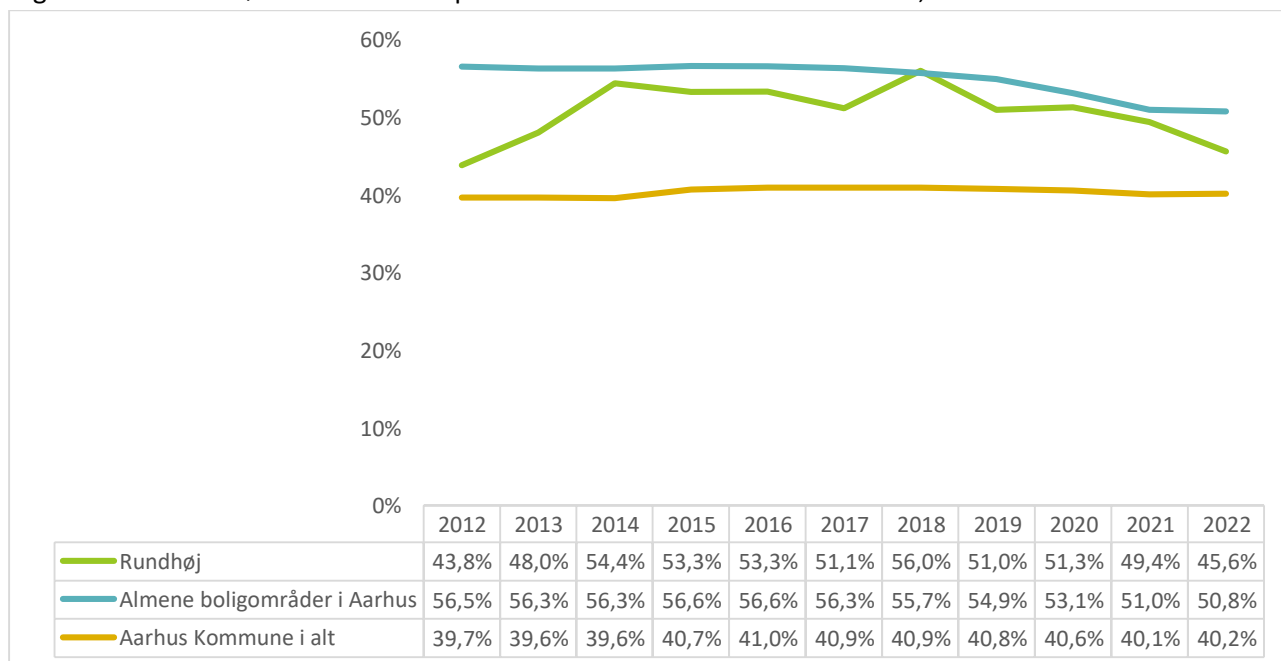
Note: Indikatoren viser den gennemsnitlige andel af områdets børn og unge, som har haft mindst én dag- eller døgnforanstaltning måned for måned i det pågældende år. Der iværksættes en foranstaltning, hvis det anses for at være af væsentlig betydning af hensyn til et barn- eller unges særlige behov for støtte. En dag- eller døgnforanstaltning besluttet af Socialforvaltningen efter en §50-undersøgelse (børnefaglig undersøgelse) af barnet/den unge. Undersøgelsen kan f.eks. initieres på baggrund af en social underretning.

Figur 9: Andel skolefravær for skoleelever, 2012-2022.



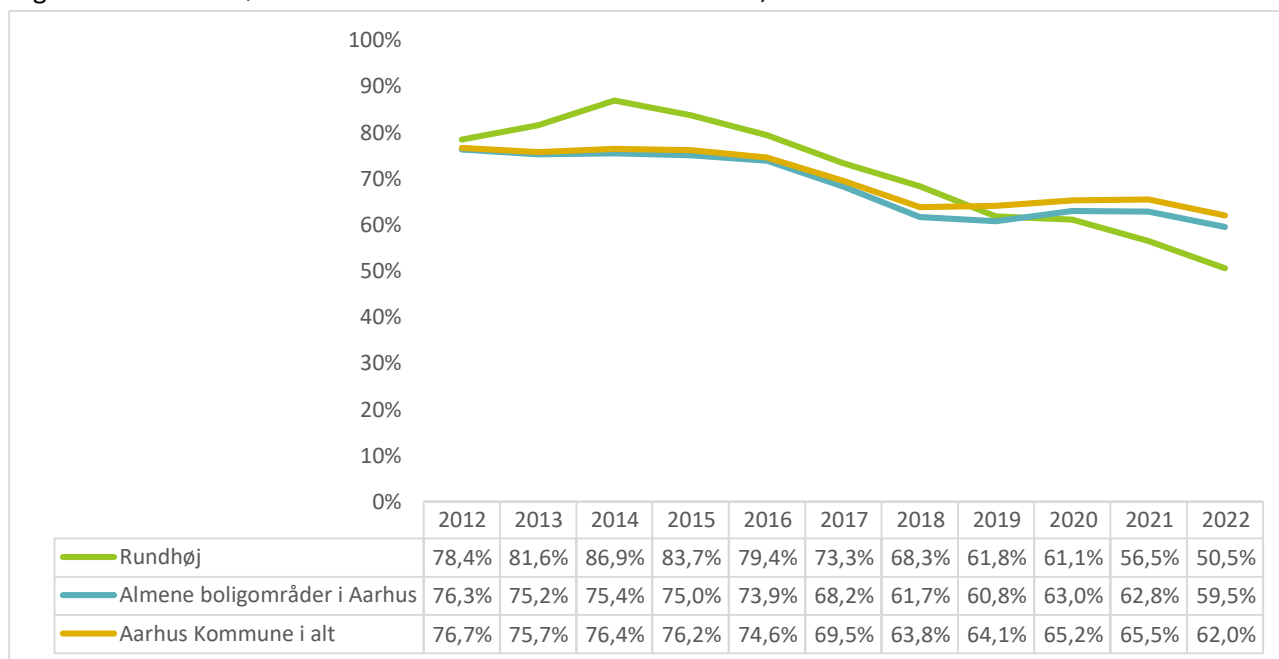
Note: Indikatoren viser den gennemsnitlige andel af fraværskdage for skoleelever måned for måned i det pågældende år. Inkluderet er børn i området, som er indskrevet på kommunale skoletilbud 0.-10. klasse. Børn og unge som er tilmeldt en af specialskolerne (Kaløvig, Stensager, Langager, Familieskoler, Dalgården, Bøgholt, Fokus/Flex-skoler, HU-flex tilbud) tæller ikke med i indikatoren. Juli er en skolefri måned og tæller derfor ikke med i årstallet. Tallene for 2020 og 2021 vil være påvirket af forskelle i registreringspraksis grundet coronahjemsendelser.

Figur 10: Andel børn indskrevet på anden skole end distriktsskolen, 2012-2022.



Note: Indikatoren viser andelen af boligområdets skolepligtige børn og unge i 0.-9. klasse, som er indskrevet på en anden skole end deres distriktsskole.

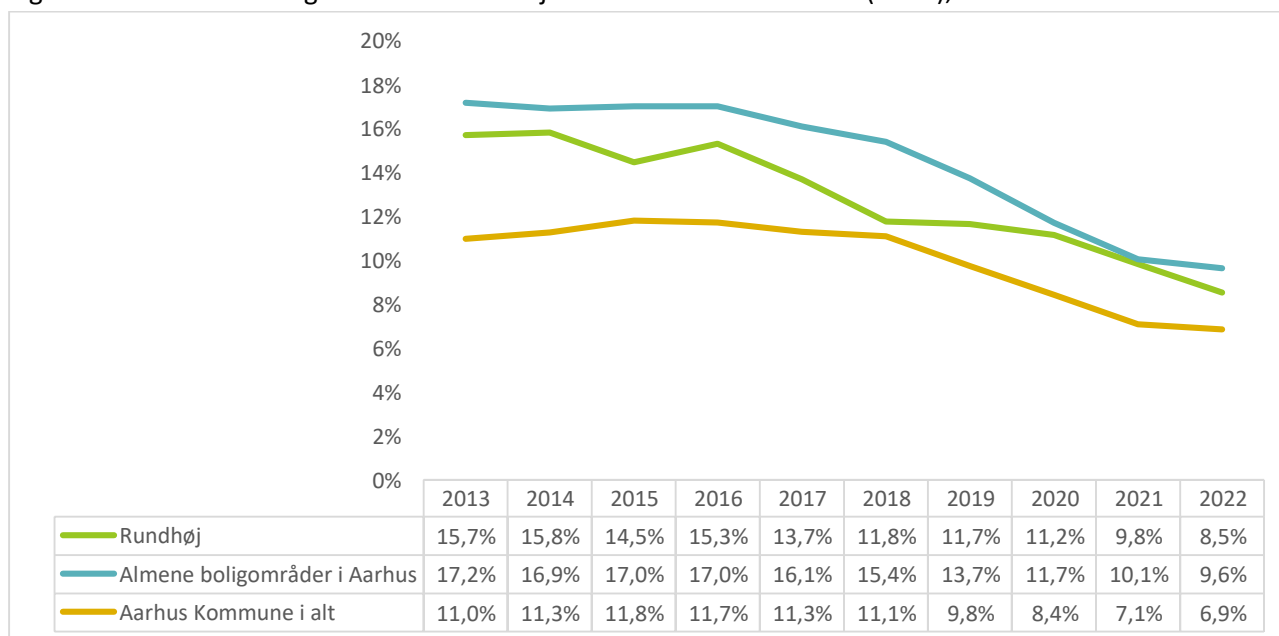
Figur 11: Andel børn uden for kommunale fritidstilbud, 2012-2022.



Note: Indikatoren viser andelen af områdets børn og unge i 5.-10. klasse, som ikke er tilmeldt et kommunalt fritidstilbud. Børn og unge der er aktive i foreninger, FO-tilbud, boligsociale aktiviteter m.v. vil i indikatoren fremgå som værende uden for fritidstilbud, da der er tale om ikke-kommunale aktiviteter.

## Uddannelse og ungdomsbeskæftigelse

Figur 12: Andel 15-24-årige der ikke er i arbejde eller under uddannelse (NEET), 2013-2022.



Note: Indikatoren viser andelen af områdets unge mellem 15-24 år, som hverken er i arbejde eller uddannelse (NEET). Individuer klassificeres som NEET (not in employment, education or training), hvis de ikke er indskrevet på en formel uddannelse, herunder Forberedende Grunduddannelsen (FGU) og praktikforløb, eller i lønnet beskæftigelse. Unge, som er selvforsørget, indgår ikke i NEET.

Tabel 1: Andel 15-17-årige der ikke er i arbejde eller under uddannelse (NEET), 2013-2022.

	Rundhøj	Almene boligområder i Aarhus	Aarhus Kommune i alt
2013	9,9%	5,7%	4,1%
2014	5,4%	5,0%	3,1%
2015	1,0%	3,6%	2,2%
2016	2,9%	2,4%	1,6%
2017	1,0%	2,2%	1,3%
2018	2,2%	2,3%	1,3%
2019	1,1%	2,2%	1,4%
2020	1,6%	1,7%	1,1%
2021	0,8%	1,5%	1,0%
2022	0,0%	1,3%	0,9%

Note: Indikatoren viser andelen af områdets unge mellem 15-17 år, som hverken er i arbejde eller uddannelse (NEET). Individuer klassificeres som NEET (not in employment, education or training), hvis de ikke er indskrevet på en formel uddannelse, herunder Forberedende Grunduddannelsen (FGU) og praktikforløb, eller i lønnet beskæftigelse. Unge, som er selvforsørget, indgår ikke i NEET.

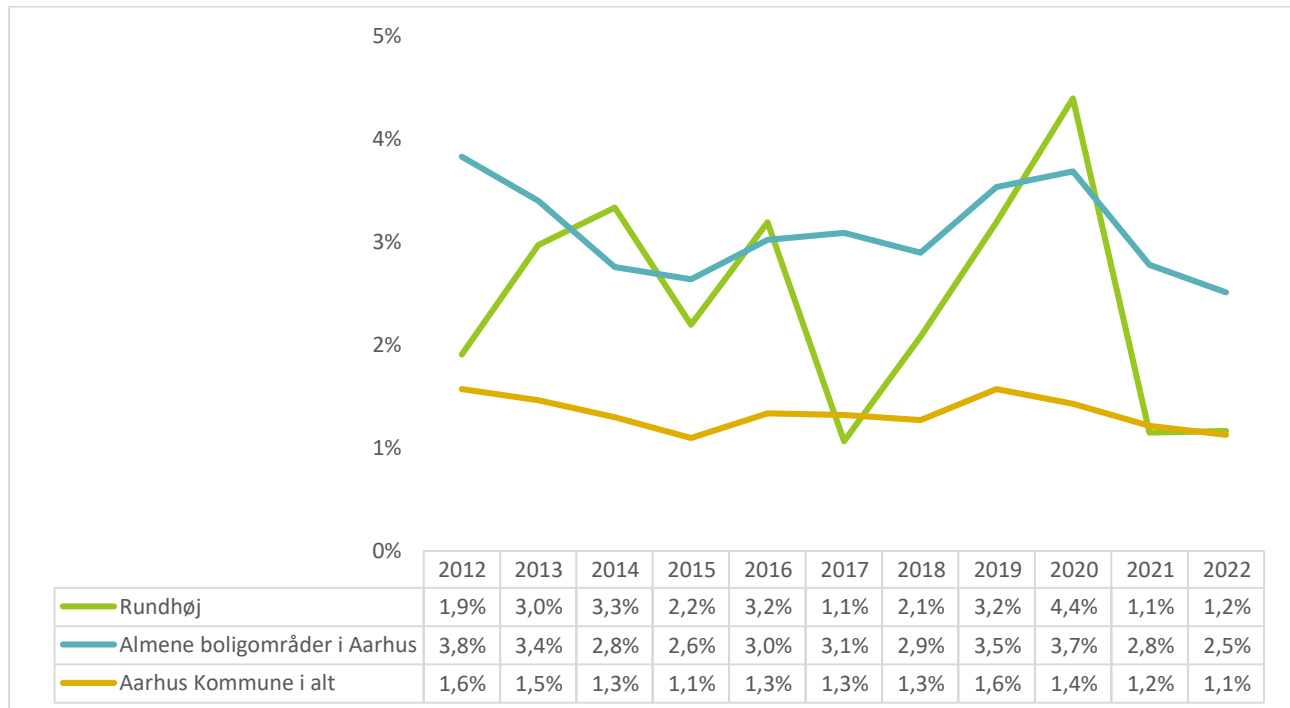
Tabel 2: Andel 18-24-årige der ikke er i arbejde eller under uddannelse (NEET), 2013-2022.

	Rundhøj	Almene boligområder i Aarhus	Aarhus Kommune i alt
2013	18,1%	20,9%	12,5%
2014	19,3%	20,7%	13,0%
2015	19,7%	21,3%	13,8%
2016	21,2%	22,1%	13,8%
2017	18,9%	21,1%	13,3%
2018	16,6%	20,2%	13,0%
2019	18,9%	18,1%	11,4%
2020	17,0%	15,7%	9,8%
2021	17,2%	13,5%	8,3%
2022	13,5%	12,9%	8,0%

Note: Indikatoren viser andelen af områdets unge mellem 18-24 år, som hverken er i arbejde eller uddannelse (NEET). Individuer klassificeres som NEET (not in employment, education or training), hvis de ikke er indskrevet på en formel uddannelse, herunder Forberedende Grunduddannelsen (FGU) og praktikforløb, eller i lønnet beskæftigelse. Unge, som er selvforsørget, indgår ikke i NEET.

## Kriminalitet

Figur 13: Andel kriminalitetssigtede unge (11-17-årige), 2012-2022.



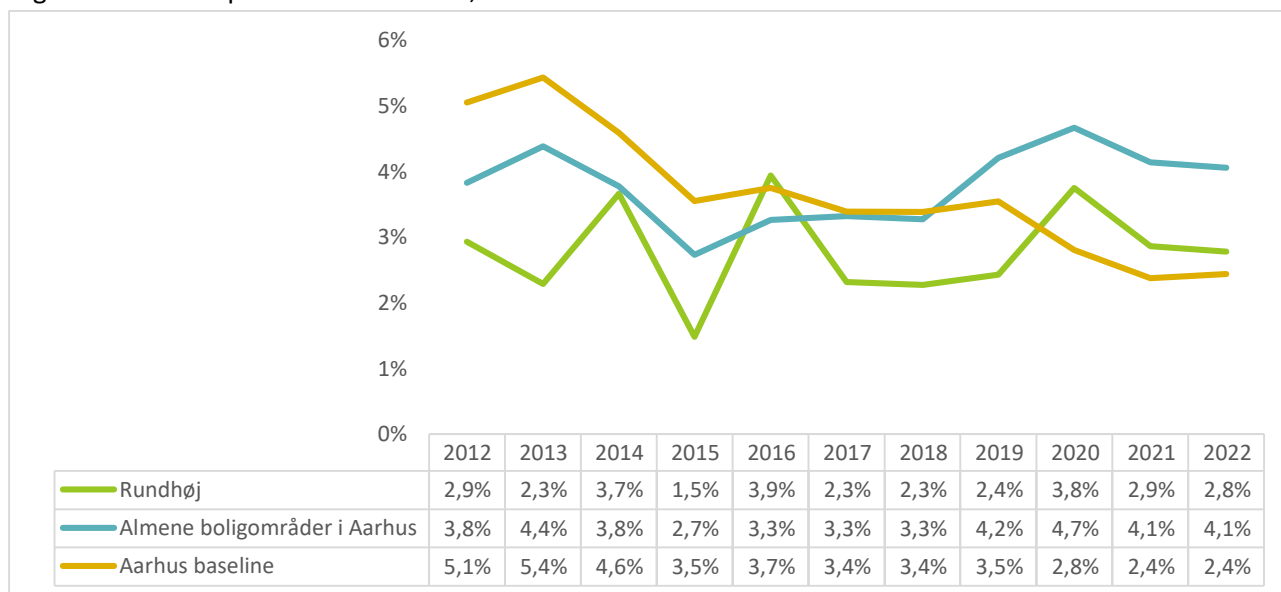
Note: Indikatoren viser andelen af områdets unge mellem 11-17 år, som er sigtet for mindst ét kriminelt forhold i løbet af det pågældende år. Hvis samme person er sigtet for flere kriminelle forhold i løbet af et år, så tæller vedkommende kun med én gang i statistikken.

Tabel 3: Antal kriminalitetssigtede unge (11-17-årige), 2012-2022.

	Antal kriminalitetssigtede unge
2012	2
2013	3
2014	3
2015	2
2016	3
2017	1
2018	2
2019	3
2020	4
2021	1
2022	1

Note: Indikatoren viser antal unge, som er kriminalitetssigtet mindst én gang i løbet af det pågældende år.

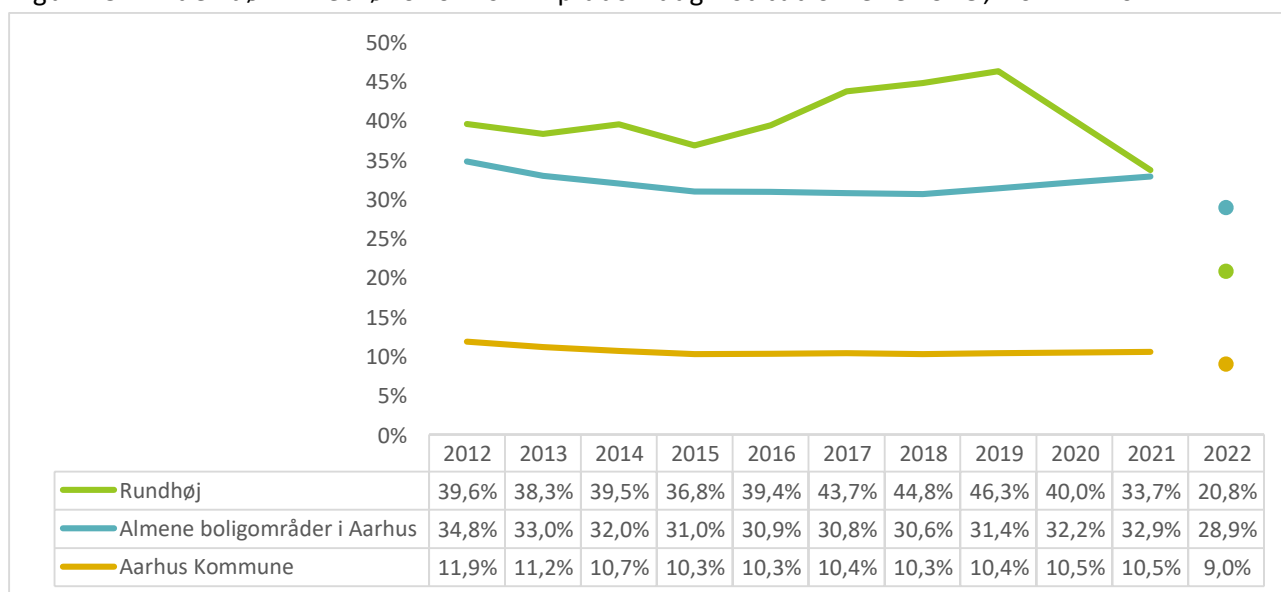
Figur 14: Andel politianmeldelser, 2012-2022<sup>2</sup>.



Note: Indikatoren viser antal politianmeldelser pr. 100 borgere i området vægtet efter sagstype. Følgende typer af kriminalitet er medtaget: Almindelig straffelov (vægtes med 0,5), alvorlig straffelov (vægtes med 2) samt urohændelser (vægtes med 0,75).

### Lavindkomst

Figur 15: Andel børn med økonomisk friplads i daginstitution eller SFO, 2012 – 2022<sup>3</sup>.



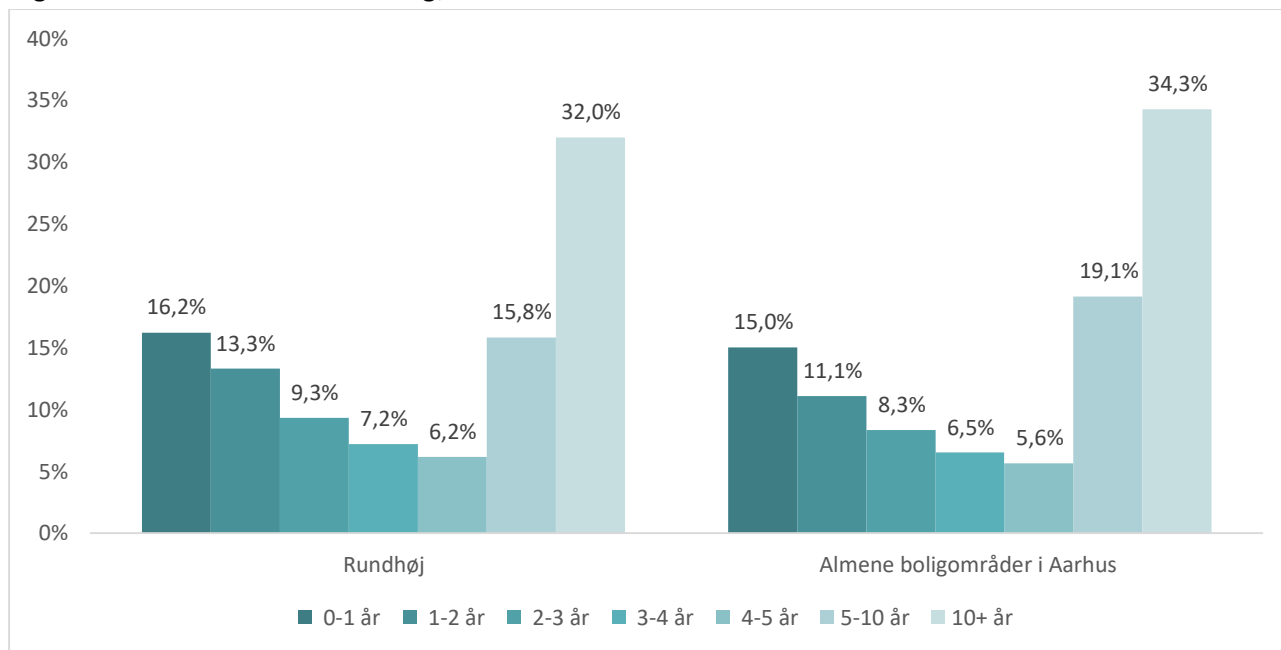
Note: Medregnet er børn (0 år til og med 4. klasse), der har 100% økonomisk friplads i daginstitution eller SFO. Indtægtsgrænsen for 100% friplads er i 2022 en husstandsindkomst på 187.901 kr. Der trækkes 65.747 kr. fra husstandsindkomsten, hvis der er tale om en eneforsørger.

<sup>2</sup> Sammenligningskategorien "Aarhus baseline" består af Aarhus Kommune fraregnet postnummer 8000.

<sup>3</sup> Der er et databrud i data for lavindkomst i 2022, niveauet i 2022 kan derfor ikke uden videre sammenlignes med tidligere værdier.

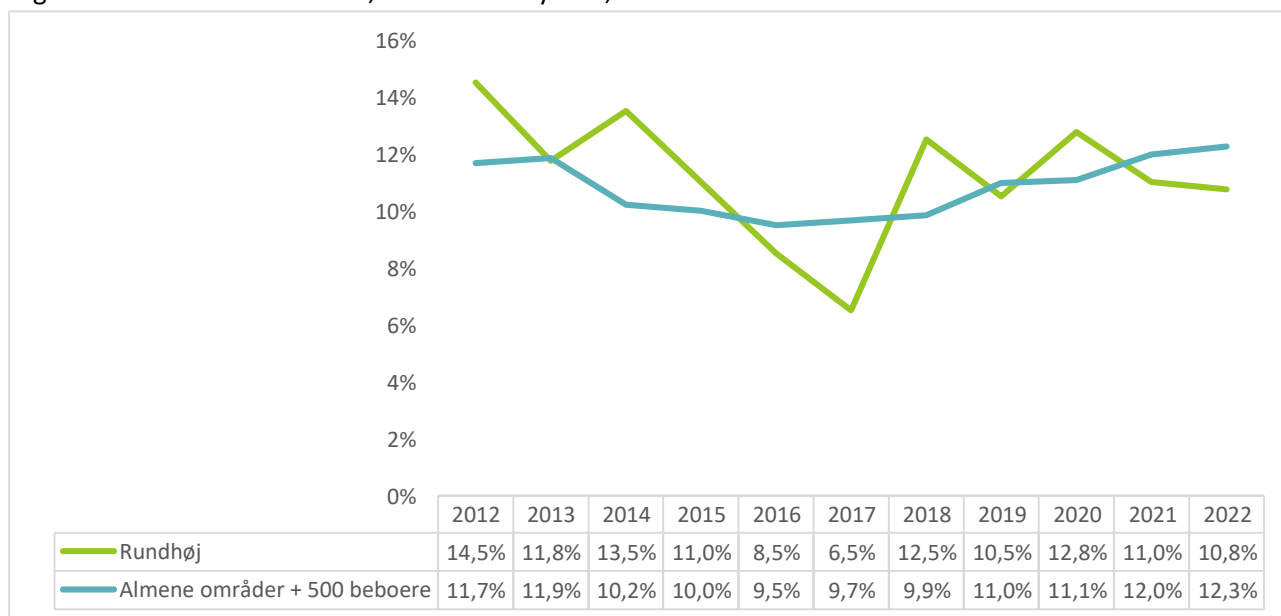
### Flyttemønstre

Figur 16: Anciennitetsfordeling, 2022.



Note: Fordeling viser en opgørelse af, hvor længe beboerne har boet i deres afdeling pba. anciennitet. Udfaldskategorierne er opgjort månedsvist i det pågældende år således, at en person, der har boet i en boligafdeling i 0-12 måneder, indgår i kategorien 0-1 år og så fremdeles. Fordelingen er et årsgennemsnit. Ved flytninger mellem afdelinger i boligområdet nulstilles ancienniteten.

Figur 17: Andel husstande, der er fraflyttet, 2012 – 2022<sup>4</sup>.



Note: Indikatoren viser andelen af fraflyttede husstande ud af boligafdelingen. Interne flytninger i boligafdelingen medtages ikke i årstallene.

<sup>4</sup> Sammenligningskategorien "Almene områder + 500 beboere" dækker over alle almene boligområder med mindst 500 beboere.



28. februar 2024  
MOH  
Versionsnummer 60

## Mulige modeller vedr. juridiske tjenesteydelser

I det følgende dels beskrives AAB's nuværende organisering af ekstern juridisk bistand, dels skitseres nogle mulige fremtidige modeller for den juridiske rådgivning.

### AAB's juridiske rådgivning i dag

AAB har to jurister ansat internt, som varetager vigtige opgaver med sagsbehandling og intern rådgivning og kvalitetssikring, men på en række områder er der behov for at trække på ekstern juridisk bistand, bl.a. henset til:

- Behovet for særlige juridiske kompetencer
- Ansvarsdækning af den juridiske rådgivning
- Behov for advokatbestalling
- Uafhængighed af rådgivningen
- Stordriftsfordele hos en ekstern advokat.

AAB's eksterne juridiske rådgivning er i en lang årrække i alt væsentligt fortaget af Holst, Advokater, som er et mellemstort advokatfirma med en del almene kunder, og som således kender både branchen og AAB ganske godt. Ydelserne, som samlet andrager i gennemsnit ca. 2,3 mio. kr. årligt, falder overordnet i følgende kategorier:

- A. Advokatsekretæropgaver vedr. inddrivelse, opsigelse/ophævelse, udsættelse, tinglysning m.m.
- B. Lejeretlig advokatbistand i primært husordenssager, herunder førelse af sager ved beboerklagenævn og domstole
- C. Løbende rådgivning om fortolkning af retspraksis i relation til AAB's sagsbehandling
- D. Løbende rådgivning om ansættelsesretlige spørgsmål i relation til AAB's personalefunktion
- E. Rådgivning omkring grundejer, parcel- og ejerforeninger, herunder stiftelse af foreninger, udarbejdelse af vedtægter, tinglysning mv.
- F. Rådgivning om grundkøb, udbud og entrepris i byggesager, herunder om tilrettelæggelse af udbud, samt bistand løsning af tvister, voldgift m.m.
- G. Funktion som betroet rådgiver for direktør og bestyrelse i øvrige spørgsmål af væsentlig betydning for boligorganisationen.
- H. Rådgivning af bestyrelsen i relation til rekruttering samt arbejdsgiverrollen ift. direktøren

Der er, særligt vedr. de mere driftsprægede opgaver A-E etableret et tæt og smidigt samarbejde og et betydeligt gensidigt kendskab mellem fagmedarbejdere og relevante medarbejdere hos Holst, Advokater.

Udover opgaverne A-G benytter AAB sig af juridisk rådgivning på enkelte andre områder:

- Udbudsrådgivning ift. udbud af revision, håndværkerydelser, køkkenleverandører og istandsættelse vedr. B-ordning er rekvireret hos dedikerede udbudsjurister, konkret fra Tolstrup & Hvilsted samt IK Udbudsrådgivning.
- Rådgivning om ejendomsskat og ejendomsvurdering foretages overvejende af Kirk Larsen & Ascanius
- Øvrige moms- og skatteretlige spørgsmål afklares hyppigst via PwC's skatteafdeling
- Den juridiske afdeling hos BL – Danmarks Almene Boliger yder i de fleste spørgsmål om specifikke forhold for almene boligorganisationer, herunder almenboligloven og almenlejeloven ganske kvalificeret juridisk rådgivning som en del af kontingentet og har ydermere mulighed for at afklare specifikke spørgsmål direkte med regeringens embedsværk.
- Den ansættelsesretlige afdeling hos Dansk Erhverv yder som en del af kontingentet en meget kompetent ansættelsesretlig rådgivning.
- Tilsynet med almene boliger i Aarhus Kommune kan i kraft af sine juridiske medarbejdere løbende bidrage til regelafklaringer og kan i mange spørgsmål også på forhånd tilkendegive efter hvilke principper, det vil udføre tilsynsopgaven på et givet spørgsmål.

Disse punkter er altså ikke advokatbistand, da det ikke udføres af egentlige advokatvirksomheder eller af advokater (med undtagelse af rådgivning om skat samt Dansk Erhvervs rådgivning), men er alligevel juridisk rådgivning af væsentlig betydning for AAB.

## Udbud af advokatydelse

Grundprincippet for almene boligorganisationer er, at de er omfattet af samme regler på udbudsområder som offentlige myndigheder (udbudsdirektivet, udbudsloven og tilbudsloven m.m.). Derfor vil juridiske tjenesteydelser som advokatbistand som udgangspunkt også være udbudspligtige.

Imidlertid anses juridisk rådgivning i udbudsdirektivet som af en særlig karakter – formodentlig da det i særlig grad forudsætter en tillid mellem klient og rådgiver – så det er omfattet af det såkaldte [light-regime](#) (udbudslovens kapitel III). Det betyder bl.a. at tærskelværdien for, hvornår organisationen vil være udbudspligtig, er på ca. 5,6 mio. kr. mod de sædvanlige ca. 1,6 mio. kr.

Advokatbistand ifbm. voldgifts- og retssager o.l. er helt undtaget for udbudspligt.

Dermed falder AAB's brug af juridisk bistand under tærskelværdien og er altså ikke udbudspligtig. Light-regimet indebærer også, at hvis man havde været udbudspligtig, ville der have været mere bred adgang til selv at vælge sine juridiske rådgivere også uden egentligt udbud, så længe kriterierne for valget af rådgiver er klare og offentligt kendte.

Det er dog værd at holde sig for øje, at selv om en ydelse ikke er udbudspligtig, står det altid ordregiver frit for at vælge at gennemføre et udbud alligevel, hvis man finder det formålstjenligt. Dette kunne fx være på baggrund af et oplevet behov for at sikre, af relationen mellem klient og advokat ikke går i stå eller klientforholdet bliver for selvfølgeligt.

Det anbefales, at beslutning om juridisk bistand træffes ud fra dels en vurdering af faglig kvalitet, dels en vægtning af advokatetik og integritet som betroet rådgiver.

Administrationens vurdering er, at Holst, Advokater i en række situationer yder fuldt dækkende juridisk rådgivning, men at der med mellemrum konstateres faglige mangler i rådgivningen.

## Mulige fremtidige modeller

Man kan således forestille sig flere forskellige modeller for AAB's fremtidige køb af juridiske tjenesteydelser:

1. Ingen ændring. Holst, Advokater varetager fortsat punkt A-H ovenfor.
2. Uændret model med ny leverandør. Der udpeges en ny primær advokatforbindelse for AAB, der kan varetage punkt A-H ovenfor.
3. Udbud. Juridisk rådgivning udbydes efter light-regimet med henblik på at finde ét advokatfirma, der kan varetage punkt A-H ovenfor.
4. Spredning. Basale opgaver som A-E og de mere driftsprægede dele af F ovenfor fastholdes hos Holst, mens opgaver under G, H og mere komplicerede dele af F placeres hos en bredere vifte af advokatvirksomheder, således at der også i højere grad kan inddrages mere specialiseret viden fra typisk de største advokatfirmaer, i de sager, hvor det vil være værdifuldt.

Med denne model bør bestyrelsen overveje, hvor den ønsker at placere opgaver under punkt G ovenfor, dvs. som bestyrelsens betroede rådgiver. Det er afgørende, at den samlede bestyrelse har en juridisk rådgiver, man har en meget høj tillid til.

## Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og træffer beslutning om fremtidig model for indkøb af advokatydelser og øvrig juridisk rådgivning.

# Forsikringspolitik

**For**  
Arbejdernes Andels Boligforening

**Maj 2023**



## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

OPLYSNINGER	1
DÆKNINGSOVERSIGT	3
BYGNING	4
LØSØRE OG EDB	6
DRIFTSTAB OG MEROMKOSTNINGER	8
ANSVAR	9
BL VILKÅR	10
MOTOR	14
TRANSPORT	15
ARBEJDSKADE, ULYKKE, REJSE, PENSION OG SUNDHED	16
SÆRLIGE RISICI	17
BILAG 1	18
BILAG 2	18
BILAG 3	18

## Oplysninger

<b>AAB Århus</b>	Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000, Århus C		
Risikoens art	Boligselskab		
Særlige aftaler			
Forsikringselskab	Tryg Klausdalsbrovej 601 2750, Ballerup	Gjensidige Forsikring A.C. Meyers Vænge 9 2450, København SV	Dansk Glasforsikring Gammel Kaplevej 3 2830, Virum
	Riskpoint Hammerensgade 4 1267, København K	RSG Ny Kongensgade 4, st. 1472, København K	Gouda Rejseforsikring A.C. Meyers Vænge 9 2450, København
Tegningsperiode	5-årig med udløb 01.01.2023		
Præmiebetaling	Helårlig		
Hovedforfald	01.01		
NORTH	<p>North Risk Forsikringsmægler P/S Dokken 10, 3 6700 Esbjerg +45 7511 9960 <a href="mailto:forsikring@northrisk.dk">forsikring@northrisk.dk</a></p> <p>Forsikringsmægler Else Westergaard <a href="mailto:ewe@northsrisk.dk">ewe@northsrisk.dk</a> +45 28 26 24 72</p> <p>Forsikringsmæglerassistent Cherie Thomsen <a href="mailto:cyt@northsrisk.dk">cyt@northsrisk.dk</a> +45 79 30 69 95</p>		
Skader	For samtlige skader skal der udformes skadeanmeldelse, efterfølgende indsendes disse til forsikringselskabet Gjensidige eller via NORTH. Se den udleverede servicemanual.		

Såfremt der er uoverensstemmelse mellem forsikringspolitikken og policen, er det altid de i policen anførte betingelser og vilkår som er gældende og finder anvendelse.

Administration for andre selskaber:

-Ejerforeningen Volden 30-34/Graven 27-29

## Dækningsoversigt

Det er formålet med politikken at skabe klarhed og forståelse for de besluttede politikker.

## Bygning

Forsikringsplan tingskadeforsikringer					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
<b>Bygninger</b>					Gjensidige - Police 2423211. Selvrisiko kr. 11.739 (2023) EF Graven/Volden egen police 2439170 Se aktivliste i Excel
Bygningsbrand Fuld - og ny værdi Dagsværdi Første risiko Sumforsikring	x x x	x x			Ejer af bygningen: AAB Århus  Afd. 100 fredede ejendomme forsikres som 1. risiko
Anden pludselig skade	x				
Kortslutning (el-skade)	x				Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er værdiforringet mere end 30% i forhold til nyværdi, fastsættes erstatning under hensyn til værdiforringelsen
Anden bygningskade	x				
Husejeransvar	x				
Svamp & insekt	x				Gælder kun afd. 73
Udvidet rørskade - rør og stikledning		x			
Særlig udsmykning	x				Vægmalier, udv. Udsmykning, max kr. 500.000. TJ er informeret om dette i forhold til loftsmaleri afd. 100
Fredet bygning	x				Skovagervej 2 bygning nr. 24/28
Pavillon og skurvogn		x			
Glas og sanitet	x				Afd. 40, 41, 61, erhvervslokaler/kontorer og i 23 institutioner. Selvrisiko kr. 0. DG police 924605
Skilte, baldakin, andet	x				BL-vilkår pkt. 2
Stormflod		x			
Hærværk	x				1.risiko sum kr. 200.000, selvrisiko kr. 3.000. Selvrisiko kr. 10.000 ved fjernelse af graffiti/bemaling
Solfanger og solcelleanlæg	x				Monteret på tag, forsikret for ABB og brand
Nedgravede affaldssystemer	x				Brand, storm og påkørsel afd. 21, 22, 24, 29, 65
Retshjælp		x			
BL-vilkår <input type="checkbox"/> delvis <input checked="" type="checkbox"/> fuldt omfang	x				Se specifik dækningsoversigt på side 9
<b>Efter dækningsberettiget skade</b>					
Restværdidækning	x				Ved 50% bygningsbeskadigelse
Huslejetab/tab af lejeindtægt	x				Max kr. 4.000.000 pr. afd. pr. skade - 24 mdr. TJ undersøger om summen er tilstrækkelig.
Oprydningssomkostninger	x				1. risiko 20%, max sum kr. 5.000.000
Jorddækning	x				1. risiko sum kr. 5.869.892 (2023)
Lovliggørelse (bygn., miljø og brand)	x				Max kr. 5.869.892 (2023)
<b>Nybygning/ombygning</b>					Forsikring etableres efter behov, hvis entreprisenummer er over kr. 5.000.000
Brand/storm	x	x			Automatisk medforsikret indtil kr. 5.000.000
Kaskodækning/entreprise	x	x			Årsentreprise kr. 5.000.000 (tryk 648-53.134)

<b>Nybygning/ombygning</b>				Forsikring etableres efter behov, hvis entreprisenummer er over kr. 5.000.000
Kaskodækning/bestående bygninger	x	x		Årsentreprise kr. 5.000.000 (tryk 648-53.134)
Ansvar	x	x		Årsentreprise kr. 5.000.000 (tryk 648-53.134)

Varmt arbejde: Diverse forretningsgange ifm. varmt arbejde er gennemgået: Ja  Nej   
Årsaftalesedler med faste håndværkere anvendes efter godkendelse fra nuværende forsikringsselskab:  
Ja  Nej

## Løsøre og edb

Forsikringsplan tingskadeforsikringer					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
<b>Løsøre</b>					Gjensidige police 4620778. Selvrisiko kr. 5.743 (2023)
Løsørebrand nyværdi dagsværdi	x	x			Forsikringssum kr. 26.495.228 (2023) Opgørelse af løsøreforsikringssummen, se bilag 1
Kortslutning/el-skade	x				
Indbrudstyveri	x				Forsikringssum kr. 25.346.459 (2023)
Penge alm. gemme	x				max. kr. 5.000 ved tyveri
Penge i pengeboks	x				max. kr. 25.000 ved tyveri
Ran/røveri	x				max. kr. 100.000
Vandskade	x				Forsikringssum kr. 25.346.459 (2023)
Storm udvendigt anlæg		x			
Naturkatastrofer/oversvømmelse		x			
Låseomkodning	x				Forsikringssum kr. 100.000 pr. skade pr. afd. via BL-vilkår. Max kr. 500.000 for alle afd. pr år i alt.
Montage eget driftsudstyr		x			
Montage egne produkter		x			
For fremmed regning	x				Hvis indeholdt i sum, dog som subsidær dækning
Underforsikringsgaranti		x			
Løsøre udenfor forsikringsstedet	x				
Genstande under åben himmel	x				Forsikringssum kr. 1.000.000 dækning mod brand
Stormflod		x			
Retshjælp		x			
El-cykler	x				
<b>Tillægsdækning</b>					
Oprydningsomkostninger		x			
Jorddækning		x			
Lovliggørelse		x			

Forsikringsplan tingskedeforsikringer					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
<b>EDB-anlæg inkl. kontormaskiner</b>					Gjensidige police 4620778. Selvrisiko kr. 5.743 (2023)
Kaskokader	x				Forsikringssum kr. 12.673.230 (2023)
Brand, indbrudstyveri og vandskader	x				Via løsørepolice
Udleje, udlåne, udlease EDB-udstyr		x			
Databærer og softwaredekning	x				Forsikringssum kr. 1.769.105 (2023)
Meromkostningsdækning	x				Forsikringssum kr. 590.467 (2023) – 6 mdr.
EDB udenfor forsikringsstedet (DK, Europa, verden, ansattes private adr.)	x				
<b>Maskinkasko</b>					
Maskinkasko					
<b>Andre kaskodækninger</b>					
Erhvervsantenne kasko ansvar		x			
Automater		x			
Tekniske instrumenter		x			
Kontormaskiner	x				Dækkes via EDB kasko
Andre		x			

## Driftstab og meromkostninger

Forsikringsplan tingskadeforsikringer					
	Forsikres	Forsikres ikke	ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
<b>Driftstab</b>					Gjensidige - police 4620778
Brand		x			
Indbrudstyveri		x			
Vandskade		x			
Forlængelse efter myndighedspåbud		x			
Restværdidækning		x			
Til produktionsløn		x			
Skade hos kunde, leverandør og reparator		x			
Koncernens indbyrdes afhængighed		x			
Svigtende energiforsyning		x			
Meromkostninger	x				Forsikringssum kr. 6.547.988 (2023). Selvrisiko kr. 5.743 (2023)
Avancetab		x			
Driftstab ammoniak og køl		x			
Maskinmeromkostninger		x			

## Ansvar

Forsikringsplan ansvarsforsikringer					
	Forsikres	Forsikres ikke	ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
<b>Erhvervsansvar</b>					Gjensidige police 4573511, selvrisiko kr. 3.500 Ansatte: 157,80. Motionsrum og hoppeborg er medforsikret.
1 Personskade	x				Forsikringssum kr. 10.000.000
2 Tingskade	x				Forsikringssum kr. 10.000.000
3 Løfteredskabsdækning	x				
4 Gravedækning	x				BL-vilkår punkt 44
5 Hus- og grundejeransvar	x				
6 Bygherreansvar		x			
7 Kraner/lifte	x				Det er et krav at sikrede som fører skal have et gyldigt certifikat til den pågældende kran eller lift.
8 Suppleringskrav	x				
9 Forureningsansvar, pludselig	x				Forsikringssum kr. 2.000.000
<b>Produktansvar</b>					Arbejde indenfor autorisation Ja <input type="checkbox"/> Nej <input checked="" type="checkbox"/> (el-autorisation)
1 Personskade	x				Forsikringssum kr. 10.000.000
2 Tingskade	x				Forsikringssum kr. 10.000.000
3 Behandling- og bearbejdning		x			
4 Ingrediens- og komponenteskade		x			
5 Ingrediens- og komponenttab		x			
6 Fareafværgelse	x				Forsikringssum kr. 1.000.000
7 Dataansvar		x			
8 Formuetab		x			
9 Salgs- og lev. betingelser godkendt		x			
<b>Miljøforurening</b>		x			
<b>Miljøansvar</b>		x			
<b>Bestyrelses- og forretningsføreransvar</b>					RSG police DEN0002922021
1 Bestyrelsesmedlem	x				Forsikringssum kr. 10.000.000, selvrisiko kr. 0
2 Direktionsansvar	x				Forsikringssum kr. 10.000.000, selvrisiko kr. 0
3 Administrationsansvar/professionelt ansvar	x				Forsikringssum kr. 2.500.000, selvrisiko kr. 25.000
4 Byggesagsstyring		x			Dækning fravalgt september 2019
5 Retshjælp		x			

## BL vilkår

Særlige vilkår - BL vilkår					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
<b>Bygning</b>					
Medforsikret	x				Sikret under opførelse eller ombygning er tillige byggeriets entreprenører.
Forsikret risiko	x				Forsikringerne, med det i policen/udbudsmaterialet anførte dækningsomfang, omfatter alle de til ejendommen hørende bygninger og anlæg.
Litrering af bygninger		x			Ved opgørelse af skade skal ejendommen opdeles i litra og hver litra skal betragtes som en selvstændig bygning.
Medsikrede		x			Policen skal automatisk have eventuel lejer som medsikret/sikrede af sikredes bygninger.
Erstatningens anvendelse		x			Den fastsatte erstatning skal anvendes til de bygningsformål, som bedst tilgodeser virksomhedens fortsatte virke og/eller drift.
Fredede bygninger	x				Skovagervej 2 bygning nr. 24/28
Varmecentraler	x				Dækning for varmecentraler omfatter ligeledes kedelanlæg med tilhørende pumpe- og styringsfaciliteter.
Datanet	x				Installationer til bredbånd, ADSL eller lignende netværk er at betragte som bygningsdele svarende til bl.a. telefon- og antenneinstallationer.
Aflæsningssystemer	x				Forsikringen skal udvides til at omfatte M-Bus- og lignende systemer til at overvåge og aflæse forbruget af vand og varme i enkelte lejligheder.
Antenneanlæg	x				
ATS og CTS anlæg til vaskerier	x				ATS-/CTS- og styringsanlæg. Samt elektronisk udstyr i vaskerier medforsikres under bygningsforsikringen, såfremt anlægget er fastmonteret i den enkelte afdeling.
Glas	x				Dækket uanset mål via Dansk Glasforsikring police 924605
Serieskader (72 timer)		x			Serieskader indenfor 72 timer, af de på policen omfattede objekter, f.eks. hærværk ifm. indbrud eller ildspåsættelse på flere bygning/løsøre, skal kun gælde én selvrisko pr. skadebegivenhed.
Vejrforhold (24 timer)	x				Opstår der en naturbegivenhed som forvolder skade over op til 24 timer, skal skaderne anses som værende opstået som en forsikringsbegivenhed.
Uforsætlige fejl ved afgivelse af risikoplysninger		x			
Utilsigtet underforsikring	x				Underforsikring kan ikke gøres gældende pga. fejl i eller fejlberegnet areal eller antal lejligheder. Selskabet kan foretage regulering og efteropkrævning af præmie op til 2 år tilbage.
Haglskade og nedstyrtende genstande	x				Skade som følge af haglskade og nedstyrtende genstande, er omfattet af forsikringsdækningen uanset fundamentets karakter.
Anden pludselig skade	x				Forsikringen dækker direkte fysiske skader eller tab på de forsikrede genstande, ved pludselig og uforudsete begivenheder af hvilken som helst årsag.
Hærværk (1.risiko)	x				Forsikringen dækker hærværksskader som forårsages med vilje og i ondsindet hensigt. Forsikringssum kr.

Særlige vilkår - BL vilkår					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
					200.000. Selvrisiko kr. 3.000, dog kr. 10.000 ved fjernelse af graffiti/bemaling.
Haveanlæg	x				Forsikringen er udvidet til at dække haveanlæg, som følge af en skade, der ville være dækket af nærværende bygningsforsikring, dette gælder også skade på en naboejendom.
Udgifter til teknisk og eller sagkyndig assistance (1.risiko) (Ekstern bistand m.m.)	x				1.risiko 5% af skadeudgift, dog max kr. 500.000 Gældende for skader over kr. 500.000
Opgørelse af skader over 500.000 kr.		x			Valg af ekstern skadeopgører/taksator, skal godkendes af forsikringstager ved skader over kr. 500.000
Lovliggørelse ift. Bygning og løsøre (1.risiko)	x				Forsikringssum max kr. 5.000.000
Alternative energianlæg	x				Uanset SKAFOR's fordelingsvejledning skal eventuelle solcelle-, solfanger-, jordvarmeanlæg eller tilsvarende omfattes af bygningsforsikringen for brand og anden bygningsbeskadigelse.
Nedgravede affaldssystemer	x				Forsikringen er udvidet til at omfatte brand og anden bygningsbeskadigelse for nedgravede affaldssystemer indtil kr. 500.000
Beboers sygdom eller dødsfald	x				Såfremt politi, Falck, læge med videre skaffer sig adgang til lejers bolig ved oprydning eller opdirkning af lukker, dækkes skader opstået herved eller udgifter indtil kr. 200.000
Brand og storm iht. AB92	x				Gælder for entrepriser op til DKK 5.000.000
Containere	x				Containere, komprimatorer og lignende tilhørende 3. mand, for hvilke forsikringstageren ifølge kontrakt har forsikringspligt, er brandforsikringsdækket med indtil kr. 100.000 på 1. risikobasis pr. skadesbegivenhed. Egne containere og lignende er fortsat dækket på bygningsforsikringen.
Huslejetab	x				Forsikringssum kr. 4.000.000 / 24 måneder.
Løsøre til ejendommens drift	x				Forsikringssum kr. 100.000, omfatter brand, tyveri og vand
Merforbrug af vand	x				Dokumenteret merforbrug af vand, inkl. afgifter, som følge af en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed er medforsikret med en 1. risikosum på kr. 100.000 pr. skade.
Vandskade – Damp	x				Dækning for udstrømning fra røranlæg og installationer i øvrigt, jf. forsikringsselskabets normale betingelser, inkluderer tillige skade som følge af udstrømning af damp.
Udstrømning fra akvarier, vandsenge og lign.	x				
Vand fra køleskab eller fryser mv.	x				Tilfældigt strømsvigt
Midlertidig afdækning	x				
Nøgledækning	x				Forsikringssum kr. 100.000 pr. skade pr. afd., dog max kr. 500.000 for alle afd. pr. år i alt.
Mindre byggeprojekter	x				Dækker mindre om- og tilbygningsarbejde. Forsikringssum kr. 5.000.000
Opmagasinerings af indbo	x				Forsikringssum kr. 50.000 pr. lejemål og max kr. 200.000 pr. skadebegivenhed. Op til 18 måneder

Særlige vilkår - BL vilkår					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
Genhusning	x				Forsikringssum kr. 200.000 pr. lejemål og max kr. 1.500.000 pr. skadesbegivenhed i alt. Op til 24 måneder efter skadens indtræden
Tagfladeafvanding	x				Indvendige skjulte nedløb
Restværdi	x				
Særlig bygningsudsmykning (1.risiko)	x				Forsikringssum kr. 500.000 (Afd. 100 Loftsmaleri. TJ har accepteret den aktuelle dækningsbegrænsning)
Udvidet rør- og kabelskadedækning inkl. stikledning		x			
Ansvar - beboerarbejde	x				Deltager i fællesarbejde for almenvældet
Ansvar - ansatte	x				Mindre reparations- og eller vedligeholdelsesarbejder
Ansvar - bestyrelse	x				Bestyrelsesmedlemmers ansvar ved arbejde (udover det almindelige bestyrelsesmedlemshverv for boligselskabet/foreningen og dennes afdelinger)
Ansvar - udlån	x				Produktansvar i forbindelse med udlån af håndværktøj og redskaber til afdelingens beboere.
Ansvar - lånt materiel	x				Skade på lånte/lejede maskiner, værktøjer og lign Selvrisiko kr. 5.000
Ansvar - husejer	x				Udlån/udlejning af selskabs- og/eller mødelokaler og lignende. Ansvarsdækning for eventuelle fritstående antennemaster m.m.
Ansvar - tidl. skader	x				Krav, herunder differencekrav vedrørende arbejds-skader
Ansvar - gravearbejder	x				Mindre gravearbejder (nedgravning af stolper til et hegn eller postkasser) selvrisiko kr. 1.000
Ansvar - motorkøretøjer	x				Ansvarsforsikring uden begrænsning i antal hk
Ansvar - bygherreansvar		x			Forsikringssum kr. 10.000.000
Ansvar - vasketøj	x				Forsikringssum kr. 10.000 pr. skade. Selvrisiko kr. 500. Skade opgøres til dagsværdi
Skadeshåndtering	x				Forsikringssum kr. 25.000 inkl. moms
Opsigelsesvarsel og præmievarsel	x				6 måneders opsigelse
Ubenyttede bygninger	x				Ubenyttede/tomme over en periode. Det er dog en betingelse at der vedligeholdes som var bygningerne benyttede, har ugentlige ud- og indvendigt tilsyn og bygningerne skal i fyringssæsonen holdes opvarmede og frostfrie.
Skade på lejers indbo i forbindelse med entrepriseprojekter	x				Forsikringssum kr. 100.000 pr. skade pr. lejemål og max kr. 1.000.000 pr. afd. pr. år.
Adgangsforhold		x			Hvis adgangsforhold til lejemål pga. en dækningsberettiget skade umuliggøres/skades, så fx trappe/elevator ikke kan benyttes, kommer dækning for genhusning/opmagasinering i kraft.
Skader forvoldt af dyr		x			Skade på bygninger og bygningsdele i disse som følge af skade forvoldt af dyr. Jf. police
Tyveri af bygningsdele	x				Simpelt tyveri af udvendige bygningsdele, fx belysning/lamper. Sum kr. 200.000. Selvrisiko kr. 20.000
Skader som følge af opstigende kloak- og grundvand		x			

Særlige vilkår - BL vilkår					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
Selvrisiko ved varmt arbejde	x				Selvrisiko kr. 125.000. Selvrisikoen vil dog bortfalde hvis DBI vejledninger er fulgt og kan fremvises.
Kunst og skulpturer		x			Udendørs, forsikres mod tyveri/hærværk.
Særlig indbodækning		x			Til lejere som ikke har tegnet indbo.
Hjertestartere		x			
Robotplæneklippere	x				Brand (herunder kortslutning), tyveri og hærværk (herunder simpelt tyveri og hærværk). Selvrisiko kr. 5.000 Robotplæneklippere fremgår af police/aktivliste. Krav om GPS tracker
Udendørs borde og stole		x			
Udvidet vandskade		x			Forsikringen udvides til at omfatte skade som følge af <ul style="list-style-type: none"> <li>• nedbør herunder fyesne, der trænger ind i bygningen</li> <li>• indtrængning og opstigning af regn-, grund- og kloakvand, der oversvømmer bygningen</li> <li>• udsivning fra synlige rørinstallationer samt beholdere og akvarier med et rumindhold på mere end 20 liter</li> </ul>
Lejers bygning	x				Udestuer, markiser, garager, carporte og redskabsskure m.m. Opført i overensstemmelse med gældende bygningsreglement og boligselskabets/-foreningens tilladelse
Ladestander til El-biler	x				Omfattet af bygningsforsikringen
Svamp og insekt	x				Dækker rimelige og nødvendige udgifter til uvildig konsulentbistand under forudgående accept fra selskabet. Sum 15% af skadeudgiften, dog max kr. 500.000.

## Motor

Forsikringsplan motorforsikringer					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
<b>Personbiler</b>					Ingen forsikret p.t.
Ansvar					
Kasko					
Friskadedækning					
Bilafsavn					
Vejhjælp					
Førerulykke					
Retshjælp					
Særligt udstyr					
<b>Vare og lastbiler</b>					Ingen forsikret p.t.
Ansvar					
Kasko					
Friskadedækning					
Bilafsavn					
Glas					
Førerulykke					
Retshjælp					
<b>Påhængsvogne</b>					Ingen forsikret p.t.
Kasko og stilstandskasko					
Brand					
Udlandsdækning					
<b>Selvkørende arbejdsmaskiner (registreringspligtige)</b>					24 stk. – Leaseplan police 21840 Selvrisiko kr. 5.000 – Se bilag 3
Ansvar	x				6 stk. kun ansvarsforsikret.
Kasko	x				
Selvstændig brandforsikring	x				
<b>Knallertforsikring</b>					Ingen forsikret p.t.
Ansvar					
Kasko					
Selvstændig brandforsikring					
<b>Selvkørende arbejdsmaskiner (uindregistrerede)</b>					2 stk. - Leaseplan police 21840 Selvrisiko kr. 5.000 – Se bilag 3
Ansvar	x				Uanset antal hk automatisk forsikret for motoransvar via bygningspolice.
Kasko	x				
Selvstændig brandforsikring	x				

## Transport

Forsikringsplan Transportforsikringer					
	Forsikres	Forsikres ikke	ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
<b>Transport egne effekter</b>					.
Værktøjer og materialer		x			Dækning drøftet 12.4.21 og ikke behov

## Arbejdsskade, ulykke, rejse, pension og sundhed

Forsikringsplan personaleforsikringer					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
<b>Arbejdsskadeforsikring</b>					Tryg police 653-753-440 Kontor/adm. 42,8 Ledelse og tilsyn: 87,5 Intern service: 5,0 Øvrige: 22,50 I alt 157,80
Arbejdsulykker	x				Dækning iht. Loven.
<b>Kollektiv ulykkesforsikring</b>					Riskpoint police 95-951-21179 Forsikrede: 237 repræsentant- og afd. bestyrelsesmedlemmer. 11 hovedbestyrelsesmedlemmer samt kontor/chefer
Dødsfald	x				Forsikringssum kr. 750.000
Invaliditet	x				Forsikringssum kr. 750.000
<b>Rejseforsikring</b>					Gouda police 30605837
Sygdom/hjemtransport	x				Ubegrænset
Lægelig fejlbehandling	x				Forsikringssum kr. 1.000.000
Hjælp på stedet	x				Ubegrænset
Erstatningsperson	x				Forsikringssum kr. 50.000
Ulykke – dødsfald	x				Forsikringssum kr. 1.000.000 (Barn kr. 25.000)
Ulykke – invaliditet	x				Forsikringssum kr. 1.000.000
Rejsegods/bagage	x				Forsikringssum kr. 25.000
Privatansvar	x				Personskade kr. 10.000.000 tingskade kr. 5.000.000
Retshjælp	x				Forsikringssum kr. 200.000
Sygeledsagelse	x				Forsikringssum kr. 50.000
Rejseafbrydelse	x				Forsikringssum kr. 50.000
Tilkaldelse	x				Forsikringssum kr. 50.000
Hjemkaldelse	x				Forsikringssum kr. 50.000
Overfald	x				Forsikringssum kr. 1.000.000
<b>Pension/sundhed</b>					Administreres ikke af NORTH
Pensionsordning					
Tab af erhvervsevne					
Dødsfald					
Pensionering					
Kritisk Sygdom					
Sundhedssikring/hospitalsforsikring					

## Særlige risici

Forsikringsplan, særlige risici					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
Debitorforsikring		X			
Kautionsforsikring		X			
Kriminalitetsforsikring		X			Fravalgt 12.04.2021
Netbanksforsikring		X			Fravalgt 12.04.2021
Cybercrime		X			Tilbud er gennemgået på møde 27.02.2020, fravalgt p.t.
Kidnapning		X			
Garantiforsikring		X			
Kontaminering		X			
Stormflod		X			
Hundeansvar		X			
Værftsansvar			X		
Forhandler og værksted			X		

## BILAG 1

### Opgørelse over løsøreforsikringssummen

Område 1: Langelandsgade 50 og kendte adresser under AAB. Ingasvej 66 beboerhus sum kr. 300.000. Kappelvænget 2 sum kr. 400.000.

Benævnelse	Område 1
Maskiner og inventar inkl. levering, opstilling og prøvekørsel, inkl. nyværditillæg	25.346.459
Genfremstilling af originalmodeller og -tegninger, samt kartoteker, forretningsbøger eller elektronisk lagrede data	(inklusive)
Rede penge, pengerepræsentativer, værdipapirer i alm. gemme	(5.000)
Rede penge, pengerepræsentativer, værdipapirer i egentligt pengeskab	(25.000)
<b>Samlet forsikringssum</b>	<b>25.346.459</b>

## BILAG 2

### Dækningsoversigt adresser

Se vedhæftede aktivliste (regneark), hvor afdelinger, adresser og arealer, samt dækningsomfang er anført.

## BILAG 3

### Dækningsoversigt motor

Se vedhæftede køretøjsliste (regneark), som anfører hvilke køretøjer, der er omfattet på tegnede autofællespolice for hele AAB Aarhus vognpark, herunder arbejdsmaskiner og påhængsvogne.



5. marts 2024  
TLH/SNI/MST/MOH  
Versionsnummer 19

## Budget afdeling 100 Bindsbøll Byen

Der har desværre i februar vist sig nye uforudsete udgifter i projektet i afdeling 100 Bindsbøll Byen på i alt ca. 8 mio. kr. inkl. moms.

Der har vist sig at mangle 6,5 mio. kr. på MT Højgaards projekt ift. det budget, der forelå i august 2023. Det omfatter tre hovedpunkter:

1. Kloakprojektet og jordarbejder
2. Nødvendig brug af flydespartel i stedet for sand under trægulvene på den sidste del af projektet
3. Ændret krav til måling af el fra forsyningsselskabet Konstant. I udgangspunktet havde vi én elmåler til hele ejendommen, nu skal hver bygning have sin egen elmåler.

Ovenstående medfører desuden, at der mangler 600.000 kr. til rådgiverne til øgede udgifter til registrering og til el- og kloakprojektet. Den øvrige rådgivning er allerede indeholdt i projektet.

Endelig er der påløbet yderligere omkostninger på:

- ekstra til vaskerier 100.000 kr.
- ekstra til adgangskontrol i gamle døre 300.000 kr.
- ekstra tilslutningsbidrag til forsyningsselskabet Konstant pga. ændrede krav til måling af el 220.000 kr.

I alt bliver dette en uforudset merudgift på 7.720.000 kr. inkl. moms. Fornuftigvis bør der på nuværende tidspunkt afsættes yderligere en buffer på 1 mio. kr. til omkostninger, der endnu ikke kendes eller kan forudses.

Det er undersøgt, om der kan tænkes yderligere besparelser i projektet for at mindske overskridelsen. Det er imidlertid altid svært at finde væsentlige besparelser på et fremskredent tidspunkt i projektet, og de mange og meget detaljerede myndighedskrav til arbejdet i en fredet og bevaringsværdig bygning gør, at der ikke realistisk kan findes yderligere besparelser på nuværende tidspunkt.

Der er tilsvarende igangsat undersøgelser af, om der evt. kunne rejses krav mod sælger af ejendommen på baggrund af mangelfulde og fejlagtige oplysninger om kloakering på ejendommen. Disse undersøgelser er ikke tilendebragt, men det vil realistisk næppe få væsentlig positiv betydning for projektets økonomi.

Det betyder, at der samlet søges om yderligere 8.720.000 kr. fra dispositionsfonden.

Dette kommer ud over de 50 mio. kr., der bevilgedes i oktober 2023 og de 72 mio. kr., bestyrelsen tidligere har bevilget.

## Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen bevilger tilskud på yderligere 8.720.000 kr. til færdiggørelse af projektet.

## Bilag: Specifikation af merudgifter

	<b>Emne</b>	<b>Omkostning</b>	<b>Årsag</b>
1	Kloakering	Kr. 1.500.000	I forbindelse med reovering/udskiftning af kloakledning og brønde har omfanget vist sig væsentligt større end forudsat.
2	Udskiftning af støbejerns-fodbøjninger	Kr. 400.000	Tilstande af de eksisterende støbejerns-fodbøjninger har vist sig at være af en sådan beskaffenhed at en generel udskiftning har været nødvendig.
3	Jordforurening	Kr. 600.000	På grund af krav fra Århus kommune om der skal kunne dokumenteres 60cm ren jord i friarealer er omfanget af jordudskiftning øget.
4	EL – ændret forsyningsprincip	Kr. 500.000	Forøget omfang af eltavler udløst af krav fra Konstant om separat forsyning af de fritliggende bygninger.
5	Flydespartel på gulve	Kr. 1.950.000	Fra og med bygningsafsnit 24B har det været nødvendigt af oprette gulve med flydespartel, hvilket er en dyrere løsning end opretning af gulvene med sand. Ændringen vil kunne indeholdes i gældende tidsplan.
6	Tilpasning af dørhøjder	Kr. 300.000	Følgearbejde på grund af flydespartelsløsningen.
	Sum ekskl. moms	Kr. 5.250.000	
	<b>Sum inkl. moms</b>	<b>Kr. 6.562.500</b>	

**2024.03.05**

**Bestyrelsesmøde 2024.03.06**

**Status på byggesager**

### **Igangværende projekter**

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

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 byggeudvalgsmødet blev det reviderede budget drøftet, og det blev besluttet, at der på bestyrelsesmødet 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 fratreden 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 Dispositionsfonden.

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. 24. april 2024.

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

**Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.**

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 løsninger 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 panserglassværn 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 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 entreprisarbejder 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 bygherrerådgiver 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 kontraktidspunktet

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 faktureringsstidspunktet 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 belægninger 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 entrepris kontrakten, 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 2022 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 varmeblæser, 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 tidshorisonten, 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 mangelfhjælper 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.

Byggeskadefonden 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 Byggeskadefonden 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 opformeres.

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 rappellingankre. 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:

Byggeskadefondens 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 Byggeskadefondens 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 projekt materialet. 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 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 bygningsdel er ikke designet til at forhindre vandindtrængning, da konstruktionen i den bagvedliggende konstruktion er tæt og uorganisk. Dette drøftes i første omgang med Byggeskadefondens 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 fuger 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 vandafledning 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.

Afrensning af 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 rottespærre 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 reoveringen, er det uklart, om der kan placeres et ansvar hos entreprenør og/eller rådgiver. Drøftelser herom foregår.

Der er i det afsluttede byggereskab 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.

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

**Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.**

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 behandlingssukkel 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 reableres 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 udførelsesmæssige forhold varetages af hhv. rådgiver og projektleder, idet afdelingsbestyrelsen kan stille afklarende spørgsmål direkte til entreprenørens entreprisedeleder.

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 entreprisarbejderne 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 etapen 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 retableres 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 retableres 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 entrepriserisikoen 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 entreprisensummen 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:

Afleveringsforretningen 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.

### **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 Dispositionsfonden og mulighed for at opnå fritagelse for indbetaling på udamortiserede lån til Landsbyggefonden 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 Dispositionsfonden svarende til "standard" (kr. 40.000 pr. lejemål), hvorved det ikke påvirker huslejen i afdelingen.

Der indsendes ansøgning til Dispositionsfonden 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 rådgiverydelserne 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 tilknyttedes 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 entrepriseudbud 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.

Entrepriseudbud 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 prøvejlighed, 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 stigstrenger 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 vandvind 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 huslejeforhøjelse, 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 huslejeforhøjelse 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 huslejeforhøjelse 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.

### **Afdeling 23**

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

Udkiftning af tag, vinduer og altandøre i hele afdelingen er igangsat forår/sommer 2022. Arbejderne forløber planmæssigt og forventes afsluttet ultimo 2023.

Der er tilknyttet beboerkoordinator til projektet.

Der er som følge af bl.a. store asbestforekomster, men også uforudsete udgifter til murværks- og armeringsrenoveringer, udskiftning af nedbrudte teglbjælker, etablering af nye brandkamme m.v. opstået en budgetoverskridelse i størrelsesordenen 7,5 mio. kr. , der ikke er dækning for i det afsatte beløb til uforudsete udgifter.

Økonomi og Projekt arbejder med forskellige løsninger, og der fremsættes forslag på afdelingsmødet om en huslejeforhøjelse på i størrelsesordenen kr. 100/md. til dækning af ydelser på det nødvendige, ekstra låneoptag.

Såfremt forslaget forkastes, vil det antagelig blive nødvendigt at udsætte dele af arbejdet til et senere tidspunkt, med de gener og ekstraomkostninger, dette vil medføre.

Der var enighed i byggeudvalget om, at det er vigtigt at afdelingsmødet vedtager forslaget, da en delvis udsættelse vil fordyre det samlede projekt.

En udsættelse af færdiggørelsen af de sidste blokke vil også med stor sandsynlighed skabe stor utilfredshed blandt beboerne i afdelingen.

Der afholdes afdelingsmøde d. 17. maj 2023.

Afdelingsmødet vedtog forslaget om en udvidelse af budgettet og den deraf afledte huslejeforhøjelse.

Projektet fortsætter derfor efter planen.

Efter afdelingsmødet d. 17. maj er der under fremdriften konstateret langt mere nedbrudt murværk på de efterfølgende blokke. Det betyder, at det budget der blev vedtaget på afdelingsmødet, ikke er tilstrækkeligt, hvis det skal være muligt at udføre arbejdet håndværksmæssigt forsvarligt.

I samarbejde med afdelingsbestyrelsen er det besluttet at indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde den 23. august, hvor det forhøjede budget sættes til afstemning.

Det ekstraarbejde, der udføres nu hvis det forhøjede budget vedtages, er i DV-planen forudsat udført om ca. 10 år. Der er derfor i udgangspunktet ikke tale om ekstraarbejder, men om planlagte arbejder, der fremrykkes.

2023.08.29:

På afdelingsmødet d. 23. august blev det med stort flertal besluttet at forhøje budgettet, så arbejderne kan afsluttes på håndværksmæssig forsvarlig vis.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:

Arbejderne er afsluttet, og det afsluttende byggereskrab under færdiggørelse.  
Når byggereskrabet er afsluttet, udgår punktet.

- **Afd. 52 Skådeparken – Udskiftning af vandinstallationer samt udskiftning af vinduer og døre**

Nye analyse af brugsvandet viser, at den planlagte udskiftning af brugsvandsinstallationer (planlagt til 2025) med fordel kan fremrykkes.

Der arbejdes med en økonomisk løsningsmodel, hvor den vinduesudskiftning der er planlagt i 2022 i stedet kan udskydes til 2025.

Når modellen er på plads afholdes møde med afdelingsbestyrelsen.

På afdelingsmøde den 11. maj 2022 blev der truffet beslutning om udskiftning af brugsvandsinstallationerne. Det blev ligeledes besluttet at gennemføre vinduesudskiftningen som planlagt. Begge projekter er således under planlægning og der forventes gennemført licitationer i løbet af efteråret 2022.

Ingeniørfirmaet COWI er engageret som rådgiver i forbindelse med udskiftningen af brugsvandsinstallationer. Projekteringen er i gang, og der planlægges afholdt licitation i oktober 2022.

Derefter udføres arbejder i 2 prøveboliger i november/december, hvorefter gennemførelsen af entreprisarbejderne igangsættes i januar og forventes afsluttet ultimo 2023.

Arkitektfirmaet Johansen & Rasmussen er engageret som rådgiver i forbindelse med udskiftningen af døre og vinduer. Projekteringen er i gang, og der planlægges afholdt licitation i januar 2023. Entreprisarbejderne planlægges igangsat i februar 2023 og vil forløbe over ca. 2 år.

Der tilknyttes beboerkoordinator til projektet, som skal forestå varslinger og beboerinformation foruden at håndtere beboerhenvendelser i forbindelse med udførelsen.

Der har været afholdt licitation på udskiftning af vandinstallationerne. Licitationen overskred desværre budgettet, hvilket medfører en samlet budgetoverskridelse på ca. kr. 4.000.000. Bestyrelsen er ansøgt om tilskud til dækning af overskridelsen, da afdelingen allerede har taget en stor huslejeforhøjelse baseret på det oprindelige budget på ca. 18,5 mio. kr.

Der er 12. januar 2023 afholdt licitation. Licitationsprisen oversteg budget, således at bruttooverskridelsen estimeres til ca. 6,5 mio. kr.

Der er indkaldt ekstraordinært afdelingsmøde til afholdelse d. 8. februar 2023, hvor eneste forslag er forhøjelse af huslejen med 2,8% svarende til i gennemsnit kr. 148/md.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler beboerne at stemme nej til forslaget.

Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen d. 6. februar 2023.

MST orienterer herom på byggeudvalgsmødet d. 7. februar 2023.

MOH og MST orienterede om møde med afdelingsbestyrelsen d. 6. februar 2023. Afdelingsbestyrelsen forudser, at det bliver vanskeligt at få vedtaget den foreslåede huslejestigning, uagtet det vil være det mest hensigtsmæssige for afdelingen både på kort og længere sigt. Såfremt forslaget forkastes, overvejes alternativ, herunder de kommende års behov for at forhøje henlæggelserne.

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde d. 8. februar 2023, hvor der blev vedtaget et ændringsforslag der indebærer, at udskiftning af hoveddøre udsættes. Derved kan huslejen fastholdes.

Der udarbejdes en ny plan for hoveddørene, som indarbejdes i de kommende budgetter for afdelingen.

Udskiftning af vinduer og terrassedøre er igangsat og forventes afsluttet ultimo 2024.

Udskiftning af brugsvandsinstallationer er planlagt til igangsætning i uge 35 2023.

#### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.09.26:

Håndværkerne er gode til at overholde tidsplanerne, så arbejderne skrider planmæssigt frem og nærmer sig midtvejstidspunktet.

Det markeres med en pølsevogn på byggepladsen den 11. oktober, hvor håndværkere og beboere kan få lejlighed til at mødes.

#### 2023.10.30 – intet til referat.

#### 2024.01.04:

Arbejdet skrider hurtigere frem end forventet, og forventes afsluttet inden sommerferien 2024.

Der forventes et samlet underforbrug i forhold til budgetterne på hhv. udskiftning af vinduer og udskiftning af brugsvandsinstallationer på ca. 2,5 mio. kr., som i givet fald vil være en velkommen polstring af afdelingens henlæggelser.

#### 2024.01.30:

Den 25. januar 2024 blev der holdt afleveringsforretning på udskiftningen af brugsvandsinstallationer, der således stort set er afsluttet.

Der er foretaget tilbagehold i slutfakturaen for konstaterede mangler, og der er sat en tidsfrist til d. 2. februar 2024 for udbedring.

Arbejderne med vinduesudskiftningen fortsætter med god kvalitet og fremdrift.

#### 2024.03.05:

Udskiftning af vinduer skrider fortsat godt frem og udføres i en god kvalitet.

Arbejdet forventes efter den seneste tidsplan afsluttet medio maj 2024.

## **Afd. 18 Vorrevangen II – udskiftning af tage**

På afdelingsmødet d. 3. maj 2023 blev det vedtaget at igangsætte tagudskiftningen på trods af, at licitationsresultatet oversteg det beløb, der var afsat på DV. Overskridelsen medførte en yderligere huslejestigning på 3,1%.

Arbejderne igangsættes inden sommerferien og planlægges afsluttet i november 2023.

### 2023.08.29:

Arbejderne er igangsat og forløber overordnet i overensstemmelse med planen.

Forskellige individuelle tilbygninger m.v. har givet lidt problemer for udførelsen og fremdriften, men det er indtil videre lykkedes at løse dem i et samarbejde mellem projektledelse, beboere og entreprenør.

Med henblik på at imødegå forsinkelser fremadrettet, er der lavet en gennemgang af samtlige boliger for at få kendskab til hvilke løsninger, der er ved hvert enkelt hus, så entreprenøren kan tilpasse udførelsen.

### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

### 2023.10.25

Tagudskiftningen forløber fortsat planmæssigt og forventes afsluttet omkring 1/12-2023.

På trods af at arbejderne udføres uden totaloverdækning, har den seneste uges blæsende og regnfulde vejr ikke forårsaget væsentlig skade.

### 2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

### 2024.01.04:

Projektet er afsluttet med overholdelse af budgettet.

Når byggeregnskabet er afsluttet, udgår punktet.

### 2024.01.30:

I forbindelse med snestormen kom der i nogle huse ganske meget fygesne ind på lofterne gennem ventilationsspalterne i tagfoden.

Der vurderes at være tale om en ekstraordinær situation, men for at forsøge at imødegå eller reducere mængden af fygesne ved lignende situationer fremover, monteres ”børster” i ventilationsspalterne, der stadig tillader den nødvendige ventilerings af tagkonstruktionen.

2024.03.05:

Det bestilte arbejde er afsluttet.

Det vurderes pt i samarbejde med afdelingsbestyrelsen, om det i lyset af problemerne med fygesne (se bemærkning dateret 2024.01.30) vil være hensigtsmæssigt at etablere ekstra sikring mod dette.

Omkostningerne hertil vurderes at kunne indeholdes i projektets økonomiske ramme.

#### **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.

#### **Afd. 22 – udskiftning af badeværelser**

I afd. 22 er det konstateret, at der ikke er udført vådrumssikring i forbindelse med modernisering af badeværelser. Det drejer sig om de badeværelser, der som følge af en afdelingsbeslutning er blevet moderniseret ved fraflytninger gennem de seneste ca. 15 år.

I disse badeværelser (ca. 75) skal der etableres den lovpligtige vådrumssikring. Arbejdet er planlagt til igangsætning i uge 36.

2023.08.29:

Der har d. 28. august været afholdt informationsmøde med afdelingens beboere.

Arbejdet i de første badeværelser iværksættes d. 4. september.

Punktet flyttes fra næste notat til Igangværende projekter

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.25:

Der er i forbindelse med arbejderne konstateret tilstedeværelse af PCB og blyholdig maling i eksisterende konstruktion.

Dette kræver særlige foranstaltninger i forbindelse med håndtering af nedbrydning og bortskaffelse af affald.

Omkostningerne til håndteringen vurderes at udgøre ca. kr. 10.000 pr. badeværelse. Det er besluttet at gennemføre renoveringen i samtlige badeværelser uden yderligere prøver, da omkostningerne til prøver vurderes ikke at kunne dækkes ind ved besparelse på enkelte badeværelser uden problemer.

#### 2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.11.28:

Det ekstra arbejde med håndtering af miljøfarligt affald giver forsinkelser i fremdriften, ligesom det må forventes at påføre afdelingen øgede udgifter til renoveringen.

En beboer i afdelingen har været så frustreret over støjgenerne ved arbejdet, at han har udvist truende telefonisk adfærd overfor en af AABs beboerkoordinatorer. Hændelsen er politianmeldt.

#### 2024.01.04:

Efter en noget famlende start på projektet, har håndværkerne fundet ind i en god rytme, så projektet nu skrider planmæssigt frem.

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i januar hvor budgettet behandles.

#### 2024.01.30:

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde d. 22. januar, hvor forslaget om en huslejestigning på 0,7% blev nedstemt. Det indebærer, at der er en tvist mellem afdelingen og AAB, som skal afgøres i Tilsynet.

Der er blandt beboerne en vis utilfredshed med arbejdets kvalitet i boligerne. Overordnet vurderes det at skyldes, at der alene er tale om en lovliggørelse – det vil sige at eksisterende gulve hugges op, membranen etableres, og der opsættes nye fliser på eksisterende gulv og vægge. De gamle vægge var beklædt med væv, men skal fremover beklædes med fliser for at sikre vådrumsmembranen. Hvor væggene er skæve, ses det nu tydeligt fordi fugebredden mellem fliserne varierer ude i hjørnerne – det sås ikke tydeligt tidligere. Der hvor det er værst, rettes det op, men det er ikke en del af entreprisen, at væggene pudses op overalt.

#### 2024.03.05:

Etablering af vådrumssikring i den del af badeværelserne, AAB selv skal afholde omkostningerne for, er færdigmeldt, og der udestår alene mangelfhjælpning. Det forventes afsluttet i løbet af uge 11 2024.

Færdiggørelsen af de badeværelser, der udføres af den ansvarlige entreprenør forløber efter tidsplanen og forventes afsluttet i løbet af april 2024.

## Projekter under forberedelse:

### 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 fratræden 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.

### **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 68 Smedens Have (foreløbig nummer og navn) – 37 seniorvenlige boliger i Hørning

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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, tilknyttes 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 entrepris- 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 totalrådgivningsydelserne.

Udbuddet igangsættes medio marts 2024 og afsluttes inden sommerferien.

### **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 renovering 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 renoveringer.

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 projektkøkonomi 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 bevilliget 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 bemanding 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 gårdhuse 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 tidshorizonten i et Landsbyggefondsprojekt 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 Landsbyggefonden.

Fase 1 gennemføres inden udgangen af 2021, hvor efter det vurderes, om der er basis for støtte fra Landsbyggefonden. I givet fald iværksættes Fase 2, der omfatter udarbejdelse af et egentligt forprojekt som grundlag for ansøgning til Landsbyggefonden.

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 Landsbyggefonden 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 2021.

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 indgås 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

### **Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård – Udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder**

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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/reovering 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 binder 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 fratreden, 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 nedslidte 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 vedligeholdelsesefterslæbet 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.

## Afdeling 48

### Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

Afdelingen har i en årrække lidt under byggeriets ringe kvalitet, og det forekommer uomgængeligt at bygningerne indenfor overskuelig tid må totalrenoveres/nedrives.

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 rapporten 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 Byggeskedefonden.

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.

## **Mulige kommende projekter:**

**Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.**

I fraværet af en egentlig byggepolitik afsøger administrationen løbende muligheder for etablering af nye afdelinger på attraktive beliggenheder. I den forbindelse er der bl.a. – ud over de allerede kendte projekter i Skæring Bæk samt Nye – dialog om tilvejebringelse af byggemuligheder i Skødstrup/Hjortshøj samt i Århus C.

Det giver selvfølgelig sig selv, at før der kan indgås bindende aftaler om nogen form for byggeprojekter, forudsætter det organisationsbestyrelsens eksplicitte beslutning herom.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

## Diverse til orientering:

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

Igennem de seneste ca. 2 år, er der som følge af generelle prisstigninger sket en meget voldsom stigning i omkostninger til indeksering af entrepriserne, ligesom tilkøb af ekstraarbejder/uforudsete arbejder er blevet markant dyrere.

Det har i en del projekter, der blev planlagt og udbudt for nogle år siden, medført nogle ret markante budgetoverskridelser, da f.eks. indeksreguleringen af entrepriserne tidligere i en længere årrække har ligget på under 1% årligt, hvor den de seneste på år har ligget på omkring 8 – 10% årligt. Det har naturligvis også indflydelse på priserne på tilkøb.

Det har betydet, at en række tidligere udarbejdede budgetter ikke kunne holde i forbindelse med udførelsen. Dette er u hensigtsmæssigt for projektstyringen og utrygt for beboerne.

Derfor budgetteres der i alle byggeprojekter fremover med en forhøjelse af beløbet til uforudsete udgifter fra 10 til 15%.

I renoveringsopgaver budgetteres der tillige med 10% til indeksering, hvor det tidligere var forudsat indeholdt til beløbet til uforudsete udgifter.

(I nybyggerier kan den faktisk betalte indeksering lægges oven i rammebeløbet, når det endelige byggeregnskab (skema C) udarbejdes, og det behøver derfor ikke indgå i budgetteringen).

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

## Økonomisk forecast

Chefgruppen har fast sat udarbejde og opfølgning på økonomiske forecasts på alle igangværende projektsager på sin dagsorden en gang om måneden. Bestyrelsen får oversigten løbende som en del af dette notat.

2024.01.30:

Afdeling	Projekt navn	Totalbudget	Forbrug d.d.	Forecast	Afvigelse
4	Etablering af badeværelser	Lukkes på		44.940.346	
6	Renovering af altaner				
6	Belysning trapperum/kælder				
11	Udskiftning af 3 tage				

11	Renovering af gavle				
18	Udskiftning af tage	5.574.931	5.040.215	5.562.482	12.449
20	Tag, vinduer m.v.	40.000.000	0	40.000.000	0
21	Tag og facader mv				
22	Badeværelser, vådrumssikring	8.311.753	4.318.295	8.692.968	-381.215
23	Tag, vinduer og altaner	65.109.831	64.609.953	65.328.171	-218.340
24	Faldstammer	7.500.000	0	7.500.000	0
25	Helhedsplan				
25	Boilerrum	4.450.000	438.328	1.100.000	3.450.000
35	Trillegården, helhedsplan	4.500.000	2.141.288	4.500.000	0
35	Trillegården, brandmure	10.061.000	8.697.223	10.058.373	2.627
37	Facader, vinduer mv	72.000.000	14.769.060	71.910.916	89.084
48	Brohaven Helhedsplan	1.000.000	32.438	1.000.000	967.562
50	Godsbanekollegiet				
52	Brugsvandsinstallationer	22.500.000	16.775.476	20.741.799	1.758.201
52	Vinduer og terrassedøre	20.494.000	9.359.256	20.544.916	-43.199
68	Seniorvenlige boliger	80.219.853	1.219.853	80.629.780	0
100	Bindesbøll Byen	473.127.000	305.561.459	473.006.342	120.658

#### 2024.03.05:

På grund af ferie har det ikke været muligt at opdatere det økonomiske forekast til dette statusnotat.

Vedr. afd. 100 henvises til opdatering af statusnotat. Der ses ingen umiddelbare ændringer i de øvrige projekter.

Ny forekast foreligger til næste statusnotat.

#### **Øvrigt:**

##### **Div. kursusaktivitet**

**Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.**

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.

2023.10.30 – intet til referat.

## Information om afd. 50

2023.10.25:

Der er indgået forlig med entreprenøren om betaling af omkostninger til ekstrafundering. Der udestår endelig aftale med Aarhus Kommune om størrelsen af den refusion, Aarhus kommune skal afholde, men de har tidligere fremsendt et forslag som er acceptabelt, og det påregnes, at de vedstår forslaget.

Da de omkostninger, AAB allerede har afholdt til ekstrafundering er bogført, og det forventede refusionsbeløb fra Aarhus Kommune overstiger AABs skyldige beløb til entreprenøren, vil en endelig lukning af aftale med både entreprenør og Aarhus Kommune give et "overskud" forventet i størrelsesordenen 4 mio. kr. Endelig opgørelse udestår dog, hvorfor der tages forbehold for beløbsstørrelsen.

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.01.04:

Der er indgået aftale med Aarhus Kommune, der indebærer, at kommunen accepterer det af Kollegiekontoret og AAB fremsendte forslag til refusion for ekstrafundering.

Når der er afregnet og sagen dermed endelig økonomisk lukket udgår punktet.

2024.03.05:

Totalentreprenøren er gået konkurs.

Der er forfor foretaget en vurdering af, om der er udestående arbejder, som totalentreprenøren mangler at udføre eller mangelfhjælp, og som derfor skal anmeldes som krav til konkursboet.

Det vurderes kun i meget begrænset omfang at være tilfældet, da alle mangler konstateret for og i forbindelse med 1-års gennemgangen er udbedret, herunder også mangler konstateret ved Byggeskadefondens gennemgang.

Der henstår fortsat ca. kr. 5 mio. på den stillede entreprenørgaranti til udbedring af fejl og mangler der måtte blive konstateret inden 5 år efter afleveringen af byggeriet.

Morten Strunge



28. februar 2024  
MOH  
Versionsnummer 1

## Orientering fra administrationen

### Drift

- A. Organisationsjusteringen, der trådte i kraft pr. 1. december 2023, er under fortsat implementering. Der har været en række introduktionstiltag for de nye bygningsansvarlige, og de begynder alle på lederuddannelse primo marts. Derudover er der iværksat oplæring af de nye stedfortrædere fra ultimo februar.

Ombygningen i Langelandsgade er ved at være afsluttet, og den 1. april flyttes medarbejdere og en stor del af telefonopkaldene til Kundeservice her.

Den første, indledende interne evaluering gennemføres i maj måned.

- B. Der er gennemført udbud af spjældarbejde for tømrer-, VVS- og elektrikerområderne med start i Nord pr. 1. marts og indfasning over de næste 1½ måned. Det er forventningen, at udbuddet vil give både bedre kommunikation, styring og opfølgning, men også en besparelse. Der forestår et arbejde med implementering, hvorefter der vil kunne ske en evaluering på såvel økonomi, kvalitet og proces.
- C. Udbud af køkkenleverancer afsluttes medio marts, og primo april vil de nye køkkenleverandører kunne offentliggøres sammen med en plan for implementering af de nye kontrakter. Udbuddet gælder i første omgang for to år.

### Forretningsgange

- D. Der er siden sidste bestyrelsesmøde udarbejdet forretningsgange vedr.:
- Udarbejdelse og ajourføring af politikker, forretningsgange og instrukser
  - Udarbejdelse af årsberetning
  - TV-overvågning
  - Repræsentation i ejer-, grundejer- og parcellforeninger

## Kommunikation

- E. I forlængelse af kommunikationsstrategiens fokus på, at AAB skal opleves som mere hjælpsom, åben og professionel i sin service og kommunikation har chefgruppen sat et mål om, at AAB's vurdering på Google om 12 måneder er 1 stjerne over de 2,8 stjerner, organisation har på nuværende tidspunkt. Som et led i indsatsen følges op og svares på alle bedømmelser af AAB på Google.

Organisation	Vurdering
<b>AAB</b>	2,8
<b>AI2Bolig</b>	3,5
<b>ALBOA</b>	3,7
<b>AlmenBo Aarhus</b>	3,6
<b>Boligforeningen 10. marts 1943</b>	3,1
<b>Boligkontoret Århus</b>	4,0
<b>Brabrand Boligforening</b>	2,7
<b>DOMI Bolig</b>	3,9
<b>Kollegiekontoret</b>	2,9
<b>Ringgården</b>	1,5
<b>Århus Omegn</b>	3,9

## Personale

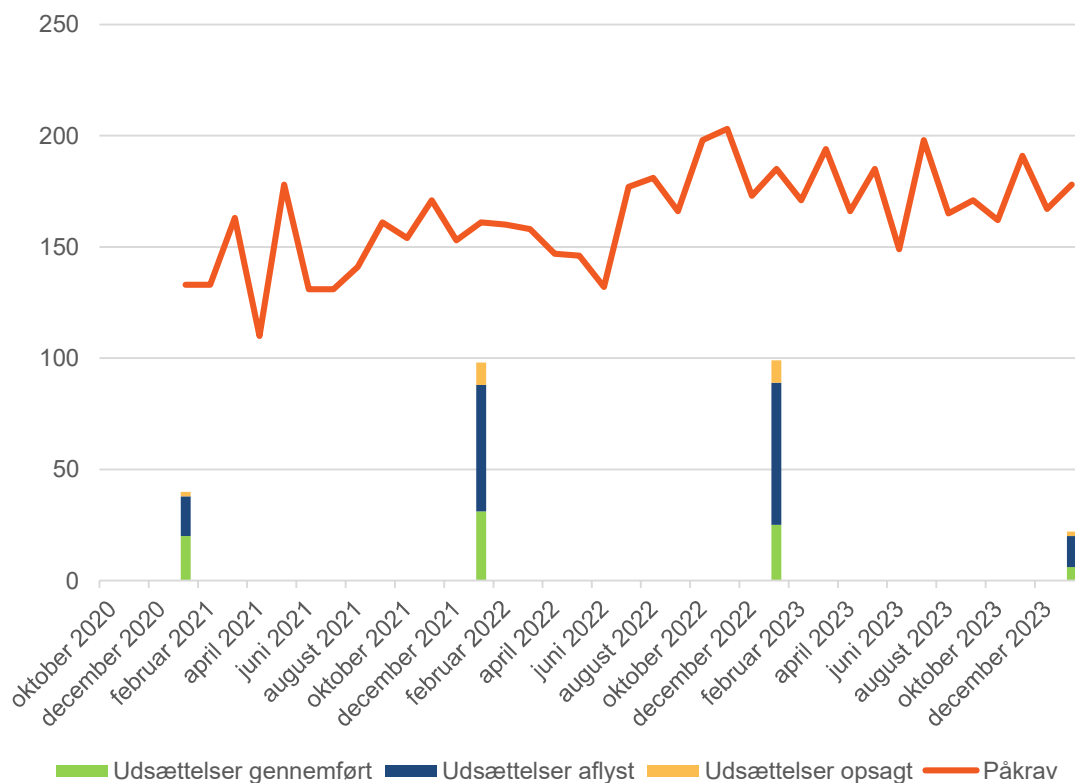
- F. Der er i november/december gennemført en arbejdspladsvurdering (APV) i hele organisationen for så vidt angår det psykiske arbejdsmiljø. Arbejdsmiljøorganisationen vil på sit møde sidst i marts få resultaterne forelagt og udarbejde en handlingsplan for opfølgning på vurderingen.
- G. Der gennemføres medarbejdertilfredshedsundersøgelse i uge 8 og 9, og virksomhedsnævnet vil få forelagt resultaterne i uge 11. Herefter udarbejder nævnet en opfølgingsplan for organisationen. Organisationsbestyrelsen vil til sit næste møde få en kort redegørelse for resultater og indsatser.
- H. Som en udløber af fokus på Ét AAB vil virksomhedsnævnet den 11. marts behandle en ny strategi for kompetenceudvikling i AAB.
- I. Den nye lovgivning om obligatorisk tidsregistrering blandt medarbejdere er under implementering.

## Afdelinger

- J. Arbejdet med en boligsocial indsats i Skovgårdsparken, herunder AAB's afdeling 24, går planmæssigt fremad. Der er indsendt ansøgning til Landsbyggefonden, der besigtiger området den 6. marts, og den 20. februar gennemførtes et godt møde med de to afdelingsbestyrelser med henblik på at specificere indholdet i indsatsen yderligere.
  
- K. Der afholdtes primo februar møde mellem boligorganisationerne i Skanderborg Kommune med henblik på at afklare grundlaget for en evt. bydækkende boligsocial indsats med Landsbyggefondens og kommunens medvirken. Afdeling 34 Mølleparken indgår i datagrundlaget som den mindst udsatte af de større boligafdelinger i kommunen. Det blev aftalt henover foråret at søge at afdække et tydeligere datagrundlag, der forhåbentlig kan identificere nogle klarere målsætninger for en evt. boligsocial indsats.
  
- L. Den første afdeling – afdeling 1 Villabyen Skovbakken – har godkendt det nye koncept for kollektiv råderet på et ekstraordinært afdelingsmøde.
  
- M. Afdeling 16 Charlottenhøj vedtog på et velbesøgt ekstraordinært afdelingsmøde den 23. februar AAB's første fremtidssikringsstrategi. Strategien, der blev vedtaget med et meget stort flertal, bringer afdelingen til lidt bæredygtigt niveau af henlæggelser fra 2032.  
  
Derudover er dialog om en tilsvarende strategi for afdeling 52 Skådeparken indledt med afdelingsbestyrelsen.
  
- N. Afdeling 61 Vintervej har igennem en længere periode været stadig mere udfordret udlejningsmæssigt og ift. vedligehold og boligkvalitet. Der pågår et arbejde med at kortlægge de mulige fremtidige tiltag for afdelingen, som forventes forelagt organisationsbestyrelsen på mødet i april. Herunder er der dialog med tilsynet med almene boliger i Aarhus Kommune om evt. muligheder

## Påkrav og udsættelser

- O. Organisationsbestyrelsen får med jævne mellemrum data vedr. påkrav og udsættelser.



## Samarbejde

- P. Det Boligsociale Fællessekretariat er under omdannelse til en forening efter nogenlunde samme model som AARHUSbolig. Der påtænkes stiftende generalforsamling i forlængelse af BL's kredsvalgmøde den 16. april.

Repræsentantskabet for den nye organisation forventes sammensat ligesom BL's repræsentantskab, hvorfor det måske vil være hensigtsmæssigt, hvis organisationsbestyrelsen på sit møde i april konstituerer de samme repræsentanter til de to fora.

## Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.