



4. december 2023

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

### Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Revisionsprotokol \*
3. Første behandling strategi 2024- \*\*
4. Principper for god almen ledelse \*\*
5. Bestyrelsens interne organisering \*\*
6. Koncept for egenkontrol \*\*
7. Reglementer i nye afdelinger \*\*
8. Tilskud badeværelser afdeling 5 Teglgården \*\*
9. Vederlag dirigentkorps \*\*
10. Kassererpost i afdelingsbestyrelserne \*\*
11. Evaluering af repræsentantskabsmøde den 9. november 2023 \*\*
12. Fordeling bestyrelseshonorar 2023 \*\*
13. Byggeri \*\*
14. Udvalg
15. Orientering fra administrationen \*\*
16. Mødeplan \*\*
17. Eventuelt
18. 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. Første behandling strategi 2024-

\*\*

WorldPerfect har på baggrund af repræsentantskabsdagen den 23. september og det tilsvarende personaleseminar den 26. oktober udarbejdet et første beslutningsgrundlag for AAB's kommende strategi. Bestyrelsen bedes træffe beslutning om prioriteringerne i strategien, som så efterfølgende præsenteres for repræsentantskab og medarbejdere i januar forud for bestyrelsens endelige godkendelse på sit møde i februar.

*Anslået varighed: 40 minutter.*

---

### 4. Principper for god almen ledelse

\*\*

I forlængelse af bestyrelsesuddannelsens modul om god almen ledelse, bedes bestyrelsen træffe beslutning dels om de anbefalinger, Udvalget for God Almen Ledelse i BL har peget på som væsentlige for god almen ledelse, dels om hvorledes bestyrelsen fremover vil arbejde med evt. kommende anbefalinger.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer en række beslutninger umiddelbart, men at der ligeledes over tid lægges op til en løbende justering heraf.

*Anslået varighed: 20 minutter.*

---

### 5. Bestyrelsens interne organisering

\*\*

Bestyrelsen besluttede i forbindelse med konstitueringen i juni 2023 at genbesøge sin konstituering og interne organisering, herunder særligt brug af bestyrelsesudvalg. Bestyrelsen bedes herunder tage stilling til, hvilke udvalg man ønsker at operere med –

som bestyrelsesudvalg hhv. repræsentantskabsudvalg – samt hvilke kommissorier og med hvilken besætning, de skal arbejde.

Som grundlag for drøftelsen har bestyrelsen på forhånd haft mulighed for at forholde sig til, hvilke beslutninger, information og/eller arbejdsopgaver der skal flyttes fra den samlede bestyrelse til hvert enkelt af de nuværende eller potentielle fremtidige udvalg.

*Anslået varighed: 20 minutter.*

---

## **6. Koncept for egenkontrol**

\*\*

Driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 3 tilsiger, at organisationsbestyrelsen skal sikre, at der foreligger et koncept for løbende egenkontrol. Der indstilles en model, hvor der hvert andet år i september udarbejdes en opdateret analyse, som danner grundlag for, at bestyrelsen hvert år i september får en afrapportering og prioriterer indsatserne for den kommende toårsperiode.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

## **7. Reglementer i nye afdelinger**

\*\*

AAB står overfor at skulle åbne for udlejning af afdeling 100 Bindedbøll-byen og i den forbindelse er der behov for at tage stilling til grundlæggende spørgsmål i vedligeholdelsesreglement og husorden, der kan danne grundlag for udlejningen. Det indstilles i den forbindelse, at organisationsbestyrelsen tager principiel stilling til disse spørgsmål, så de kan danne grundlag for fremtidige nye afdelinger på samme vis.

*Anslået varighed: 20 minutter.*

---

## **8. Tilskud badeværelser afdeling 5 Teglgården**

\*\*

I forbindelse med afdelingsmødets beslutning om iværksættelse af renovering af badeværelser i afdelingen, var der forudsat et tilskud fra boligorganisationen. Beklageligvis har dette tilskud aldrig været forelagt organisationsbestyrelsen til beslutning, uanset at byggesagen nu er afsluttet.

Det indstilles derfor, at bestyrelsen med tilbagevirkende kraft bevilger tilskud til afdelingen.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

## **9. Vederlag dirigentkorps**

\*\*

I forlængelse af bestyrelsens beslutning om at etablere et dirigentkorps har spørgsmålet rejst sig, i hvilket omfang de pågældende skal have godtgjort omkostninger og oppebære et vist vederlag for opgaven.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

## 10. Kassererpost i afdelingsbestyrelserne \*\*

Hidtil har formanden skulle godkende alle transaktioner i afdelingsbestyrelsens økonomi under konto 119. Flere afdelingsbestyrelser efterspørger imidlertid muligheden for i stedet at kunne udpege en kasserer til denne opgave.

*Anslået varighed: 5 minutter.*

---

## 11. Evaluering af repræsentantskabsmøde den 9. november 2023 \*\*

Bestyrelsen bedes evaluere og tage stilling til evt. opfølgning på repræsentantskabsmødet den 9. november 2023.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

## 12. Fordeling bestyrelseshonorar 2023 \*\*

I forlængelse af forretningsgangen for bestyrelseshonorar får organisationsbestyrelsen på dette møde en oversigt over fordelingen af bestyrelseshonorar i 2023 under hensyntagen til den udbetalte godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste.

*Anslået varighed: 5 minutter.*

---

## 13. Byggeri \*\*

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

- Afdeling 25 Klostervangen (side 21)
- Afdeling 4 Skovkanten (side 30)
- Afdeling 22 Langenæs II (side 43)
- Erhvervelse af ny grund i Skæring (side 48)
- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (side 59)
- Afdeling 48 Brohaven (side 60)
- Afdeling 10 Skovkanten (side 61)
- Økonomisk forecast (side 62)

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

## 14. Udvalg

Under punktet orienterer de enkelte udvalg om forhold af relevans for den samlede bestyrelse.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

## **15. Orientering fra administrationen**

**\*\***

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

- Status på justering af driftsorganisationen
- Nye forretningsgange
- Ny vejledning til byggeudvalg
- Afdeling 24 Skovgårdsparken på parallelsamfundslisten
- Snefald uge 48
- Afgørelse fra Odense Kommune vedr. råderetslån

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

## **16. Mødeplan**

**\*\***

Mødeplanen er til bestyrelsens orientering.

*Anslået varighed: 5 minutter.*

---

## **17. Eventuelt**

*Anslået varighed: 5 minutter.*

---

## **18. Bestyrelsens kvarter**



4. december 2023  
JBS/MOH  
Versionsnummer 2

## Første behandling af strategi 2024-

Baseret på input fra repræsentantskabsdagen den 23. september samt det tilsvarende arrangement for medarbejderne den 26. oktober foreligger første oplæg til AAB's strategi for 2024- (jf. bilag "Strategioplæg").

Oplægget er udarbejdet ud fra WorldPerfects sammenfatning og bearbejdning af drøftelserne på de to arrangementer. Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til om oplægget kan danne grundlag for organisationsbestyrelsens første oplæg til AAB's kommende strategi.

Til genopfriskning er næste skridt i processen for strategien, at repræsentantskabet præsenteres for det foreløbige strategigrundlag på baggrund af dette oplæg fra organisationsbestyrelsen på et arrangement medio januar samt for medarbejdere ultimo januar (jf. planen nedenfor, der blev besluttet på bestyrelsesmødet sept/23).

Endvidere vil organisationsbestyrelsen på bestyrelsesmøde den 6. februar 2024 tage endelig beslutning om strategigrundlaget.

Fase	Indhold	Interesserter
<b>Politiske pejlemærker</b>	På repræsentantskabskonferencen den 23. september udvikler repræsentantskabet med bistand fra WorldPerfect sine input til en kommende strategi for AAB.	Repræsentantskab
	På personaleseminar den 26. oktober udvikler alle medarbejdere yderligere input til strategigrundlaget inden for de rammer, der blev skitseret på repræsentantskabsdagen.	Medarbejdere
<b>Status</b>	På repræsentantskabsmødet den 9. november præsenteres såvel det foreløbige udbytte af repræsentantskabsdag og personaleseminar som bestyrelsens plan for udvikling og implementering af strategien	Organisationsbestyrelse, direktør og repræsentantskab
<b>Beslutning</b>	På bestyrelsesmødet den 6. december beslutter organisationsbestyrelsen foreløbigt strategigrundlaget for AAB for den kommende strategiperiode	Organisationsbestyrelsen på baggrund af oplæg fra WorldPerfect
	På et arrangement for repræsentantskabet medio januar præsenteres det foreløbige strategigrundlag til drøftelse	Repræsentantskabet på baggrund af oplæg fra organisationsbestyrelsen
	Ultimo januar præsenteres grundlaget på ny for medarbejderne mhhb. at generere input til handlingsplan og evt. målepunkter	Medarbejdere på baggrund af oplæg fra direktør
	På bestyrelsesmødet den 6. februar beslutter organisationsbestyrelsen endeligt	Organisationsbestyrelsen på baggrund af oplæg fra administrationen

	strategigrundlaget for AAB for den kommende strategiperiode	
<b>Handlingsplan og målepunkter</b>	På bestyrelsesmødet den 6. marts beslutter organisationsbestyrelsen handlingsplan og målepunkter for den kommende strategiperiode	Organisationsbestyrelsen på baggrund af oplæg fra direktør

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om oplægget kan danne grundlag for organisationsbestyrelsens første bud på AAB's kommende strategi, der ifølge procesplanen præsenteres for repræsentantskabet til drøftelse i januar 2024 samt for medarbejdere januar 2024.



4. december 2023  
WorldPerfect/MOH/JBS  
Versionsnummer 2

# Strategioplæg

Bilag til indstilling ” Første behandling af strategi 2024-”, Bestyrelsesmøde 2023-12-06



## Indhold:

### Forord

### Energi og ressourcer

- energi- og ressourcebesparelser
- vedvarende energiproduktion

### Byggeri og boliger

- bæredygtigt byggeri
- nytænkning af boligformer

### Transport

- Incitament for cykel, løbehjul eller bus frem for bil
- Bedre forhold til opladning af elbiler, herunder delebilsordninger
- Reduktion af antallet af parkeringspladser

### Affald og Genbrug

- Affaldsforebyggelse gennem genbrug og reparation
- Bedre affaldssortering

### Natur og biodiversitet

- Vand
- Vild med vilje

### Trivsel og fællesskab

- Fælles haver og grønne områder.
- Fælles, sociale aktiviteter.
- Frivillige, som løser praktiske opgaver i afdelingerne

### Samarbejde og kommunikation

- Det gode samarbejde
- Den gode kommunikation



## FORORD

Her er et oplæg til et skelet til en strategi for AAB med fokus på bæredygtighed, som er baseret på de idéer som blev fremlagt på de to workshops sammen med jer.

Formålet med strategien er at skabe en retning og vise hvor og hvordan I vil arbejde for miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige løsninger i fremtiden.

Strategiens mange indsatser vil for hvert enkelt skulle omsættes i en projektstruktur med flere analyser, herunder økonomi, indhentning af ekspertviden, udpeging af ansvarlige osv. Hele dette "maskinrum" er ikke tænkt som en del af strategien i sig selv, som ses mere som et kommunikativt redskab, der skal informere om og skabe opbakning til strategien.

Derfor vil dette oplæg også skulle gennemarbejdes i de kommende måneder og sætte op grafisk, så det bliver indbydende for alle i AAB og udenfor at læse.

Worldperfect har udvalgt et antal overordnede emner, og underinddelt i en række fokusområder under hvert af de overordnede emner. Fokusområderne er så igen rammesættende for de indsatser i afsnittet DERFOR SKAL VI, som vi vil anbefale, at I bruger energien op i de førstkomende år.

Afsnittene "Det gør vi allerede" er ikke udfyldt. Det regner vi med, at I i AAB er meget bedre til end os i Worldperfect:-)

Der vil være et vist overlap i emneinddelingen, da nogle emner indeholder flere forskellige bæredygtigheds-aspekter. Drikkevand, for eksempel, er en sparsom ressource, der handler om både renere natur og om CO2, da det også kræver energi at udvinde.

Der er ikke tænkt noget i forhold til prioriteringen af rækkefølgen.



## 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 former 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 rene energi er den, vi ikke bruger. Der kan være store potentialer at hente ved at optimere på vores systemer med el og varme og begrænse vores brug af (specielt 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 rigtig meget om ændret adfærd, både blandt beboerne og personalet.

#### 2. Vedvarende energiproduktion

AAB har blandt andet en masse tage, hvor der kan ligge solceller, og vi er allerede i gang flere steder med at producere vores egen strøm. Det skal vi bare gøre meget 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:

- Fortsætte med at energirenovere vores bygninger og anlæg med fokus på energibesparelser og forbedret indeklime. Det gælder også indkøb af nyt inventar, hvor det er vigtigt at købe byggematerialer med lav CO<sub>2</sub>-udledning og tekniske anlæg med høj energimærkning.
- Afprøve nye teknologier til besparelser på vandforbruget, genbrug af gråt vand og varmegenvinding af vand og ventilation.



- Teste og implementere "Smart Home"- løsninger til automatisk styring af varme og indeklima/ventilation og apparater eller apps, der giver beboerne mulighed for at følge deres forbrug og giver besked, hvis det er for højt.
- Forbedre kommunikationen og kontakten til beboerne omkring energiforbrug og arbejde med nudging for at gøre beboerne bevidste om deres eget forbrug og skabe motivation for at reducere det. Det kan gøres både gennem øget viden, sociale normer og økonomiske push- eller pull- incitamenter.
- Udfase fossile brændsler i vores driftsorganisation senest i 2030, hvor der er muligheder for at bruge el eller evt. HVO-brændstof. Samtidig skal vi 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 2025, og til det samlede elforbrug i 2030. Dette kan fx. ske gennem udnyttelse af tage til solceller (eller solvarme) og andre former for energiproduktion.

### **Det gør vi allerede: (udfyldes senere af AAB og Worldperfect)**

- Vi arbejder løbende med energirenoveringer af vores bygninger.
- Vi har etableret en række solcelleanlæg, som laver grøn strøm.
- ...



## 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 samspelet mellem beboer og bolig, og om vi kan ændre vores adfærd, så vi kan reducere antallet af m<sup>2</sup> pr. beboer.

### Fokusområder:

#### 1. Bæredygtigt byggeri

AAB vil være i front i Danmark hvad angår bæredygtigt nybyggeri. 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:

- Vælge certificerede og bæredygtige byggematerialer, som lever op til de højeste standarder. Vi vil ikke gå på kompromis med bæredygtighed, men gå foran og være med til at skubbe til en bæredygtig udvikling.
- Certificere nybyggeri til guld efter DGNB-standarden, hver gang med primært fokus på CO<sub>2</sub>-besparelse iflg. LCA-beregning.



- Fremme genbrug af byggematerialer frem for køb af nye, både ved byggeri, renovering og nedrivning.
- Stille krav til vores samarbejdspartnere og leverandører.

## **2: Nytænkning af boligformer:**

- Bygge flere attraktive, mindre boliger, som dækker mange forskellige behov, såsom fler-generations-huse, olle-kolle-fællesskaber, tiny houses osv. Endvidere afprøve fleksible eller mobile boliger, som kan ændre størrelse og/eller placering med skiftende behov.
- Øge mulighederne for fælles anvendelse, som understøtter social trivsel, men også større mobilitet fra store til mindre boliger, såsom gæsteværelser, værksteder, idræt eller fælles haver og ude-faciliteter.

## **Det gør vi allerede: (udfyldes af AAB)**

- Vi og resten af den almene boligsektor er foran den generelle udvikling på området i Danmark...
- Vi har etableret en masse fælles faciliteter...
- ...



## 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 gennem at skabe negative incitamenter for privatbilisme og positive incitamenter 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. Incitamenter 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 incitamenter, som kan få vores beboere til at fravælge bil frem for bus/letbane.

2. Bedre forhold til opladning af elbiler, herunder delebilsordninger.

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 flere ladestandere generelt, men vi vil give særlig gode muligheder for delebilsordninger, som kan være en løsning for nogle, som ikke nødvendigvis har behov for bilen hver dag.

3. Reduktion af antallet af parkeringspladser

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

### DERFOR SKAL VI:

#### 1: 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. 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.



- Afprøve incitamenter, som kan gøre det mere attraktivt for vores beboere at vælge andre transportformer med mindre forurening end bil.

## **2: Bedre forhold til opladning af elbiler, herunder delebilsordninger.**

- Udbygge antallet af ladestanderer på vores parkeringspladser.

- Skabe yderligere adgang til delebilsordninger og optimere mulighederne og adgangen til samkørsel.

- Skabe incitamenter for at oplade, når strømmen er billig og grøn fx gennem intelligent opladning uden om spidsbelastningsperioder, der ofte er domineret af fossil energi eller ved at koble ladestanderne til egen produktion af strøm med variable priser.

## **3: Reduktion af antallet af parkeringspladser.**

- Skabe økonomiske incitamenter for at fravælge fossilbilen, fx gebyr for parkering.

- Reducere (fysisk) antallet af parkeringspladser til almindelige fossilbiler, og anvende arealerne til bedre forhold for cykler eller elbiler, eller bruge det til noget, som beboerne ønsker. fx haver, legepladser eller biodiversitet.

## **Det gør vi allerede: (udfyldes af AAB)**

- Vi har allerede etableret en række faciliteter til cykelparkering, og der findes ladestanderer i nogle afdelinger.



## 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.



- Vi vil hjælpe beboerne med bedre at håndtere deres ting til genbrug, som det ikke er muligt at afsætte gennem egne byttemarkeder.
- Vi vil hjælpe beboerne med at købe produkter af høj kvalitet med lang holdbarhed gennem information og nudging, for derigennem at minimere vores affaldsmængder. Det samme gælder vores egen driftsorganisation: Kvalitet og lang holdbarhed skal vægtes højere i forhold til den rene indkøbspris på vores maskiner og installationer.
- Vi vil understøtte frivillige "repair cafes" og/eller søge samarbejde med eksterne, som kan forøge andelen af beboernes (og vores egne) produkter, som bliver repareret i stedet for kasseret.  
Det samme gælder vores egen driftsorganisation: Vi vil understøtte de medarbejdere som kan reparere forskellige ting og give dem arbejdstid til dette.

## **2: Bedre affaldssortering**

- Vi skal blive bedre til at informere beboerne om affaldssortering, herunder med piktogrammer og "nudging".
- Vi vil opsøge viden og afprøve forskellige metoder til optimering af de fysiske rammer for affaldet, med særlig fokus på restaffald, storskrald og farligt affald.
- Vi vil etablere frivillige "Meyer-ordninger", som kan hjælpe de 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.

### **Det gør vi allerede: (udfyldes af AAB)**

- Udfyldes...



## 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 buffer mod oversvømmelser ved skybrud.

### 2: "Vild med vilje"

- Etablere flere områder med vilde planter i forskellige former.



- 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.
- 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.

**Det gør vi allerede: (udfyldes af AAB)**

-



## 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 i afdelingerne.

Frivillige kan løse nogle af de praktiske opgaver, som personale i AAB ikke har mulighed for. Det kan være som "Meyer-ordning" i forbindelse med affaldshåndtering, opsøgende naboer til gamle eller ensomme beboere, loppemarkeder og reparationscafer, som understøtter mere genbrug, eller praktisk havearbejde, som kan understøtte biodiversitet.

### DERFOR SKAL VI:



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

- Understøtte etablering af fælleshaver med plads og remedier og understøtte de laug, 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. Der skal være personale centralt i AAB, som har ekspertise på området.

- Vi vil afprøve, om det kan fungere at gøre et bidrag til sociale aktiviteter til en fast del af huslejen for alle. Det kunne gøres ved fx at lave en tilbagevendende fællesspisning en gang om måneden.

- Vi vil lave et inspirationskatalog med tiltag, som fungerer i AAB eller andre steder.

### **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 repræsentantskab, som vier deres tid til at drifte afdelingerne.

- Vi vil undersøge, hvordan vi bedst muligt fastholder frivillige, herunder at afprøve forskellige incitamenter eller belønninger har en positiv virkning.

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

### **Det gør vi allerede: (udfyldes af AAB)**

- Der findes masser af frivillige, fælles aktiviteter, og i nogle afdelinger (fx afdeling 23) er der et aktivitetsudvalg, som arrangerer fællesspisning, dart, maling, fredagsbar m.m.



4. december 2023  
MOH  
Versionsnummer 1

## God almen ledelse i AAB

BL udarbejdede sammen med Kommunernes Landsforening i midten af 00'erne et første kodeks for god almen ledelse i forlængelse af den internationale strømning om *Corporate Governance* – på dansk god selskabsledelse, se fx <https://corporategovernance.dk/gældende-anbefalinger-god-selskabsledelse> - og den tilsvarende pendant for offentlig ledelse, *Public Governance* – god offentlig ledelse, se fx

<https://fm.dk/media/14998/Kodeksforgodoffentligtoledelseidanmark.pdf>.

Organisationsbestyrelsens forpligtelse til at følge god ledelsesskik er indskrevet i almenboliglovens § 6 e.

I kølvandet på skandalerne i Østjysk Bolig blev der iværksat et fornyet arbejde, som er mundet ud i en særlig temaside <https://bl.dk/raadgivning-og-regler/administration-og-beboerdemokrati/god-almen-ledelse/> med en række konkrete anbefalinger til god ledelse i almene boligorganisationer med særlig fokus på organisationsbestyrelsens ledelsesansvar. Anbefalingerne er opbygget efter princippet *Følg eller forklar*, hvorefter en organisation forventes som udgangspunkt at følge anbefalingerne og i modsat fald offentliggøre en begrundelse for, hvorfor man på et givet punkt har valgt at gøre anderledes.

BL's anbefalinger om god almen ledelse er struktureret således:

### 1. [Afdelingsbestyrelsens udgifter](#)

#### Anbefaling

Drøft og afklar, hvad I anser for et rimeligt niveau for afdelingsbestyrelsernes udgifter og fastsæt skriftlige retningslinjer på området.

#### AAB's nuværende politik

AAB har pt. ingen skriftlige retningslinjer.

#### Foreslået politik

Da spørgsmålet er komplekst og involverer ikke bare organisationen, men også afdelingerne, indstilles det, at organisationsbestyrelsen drøfter spørgsmålet i august 2024, så det kan danne grundlag for budget 2025, og at der er mulighed for at præsentere bestyrelsens overvejelser for afdelingsbestyrelserne, herunder om retningslinjer for afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

## 2. Forbrugervalg til vandselskaber

### Anbefaling

Lav en overordnet politik for deltagelse i forbrugervalg, træf klare beslutninger om eventuelle fuldmagtsforhold og lav klare skriftlige interne procedurer.

### AAB's nuværende politik

AAB har pt. ingen skriftlige retningslinjer, men har ikke praksis for at deltage i forbrugervalg til vandselskaber – eller andre forsyningsselskaber – for de tilslutninger, boligorganisationen afregner.

### Foreslået politik i overensstemmelse med anbefalingerne

AAB deltager ikke i forbrugervalg til forsyningsselskaber for de tilslutninger, boligorganisationen afregner.

## 3. Bestyrelsesvederlag i byggesager

### Anbefaling

Lav en skriftlig beskrivelse af bestyrelsens reelle merarbejde i en byggesag – eller af byggeudvalgets arbejde (dvs. et kommissorium for byggeudvalget). Fastsæt vederlaget på et rimeligt niveau, der afspejler det reelle merarbejde.

### AAB's nuværende politik

AAB har pt. ingen skriftlige retningslinjer, men i forbindelse med nybyggeri og fysiske helhedsplaner, indarbejdes bestyrelsesvederlag i budgettet i skema A og B. Vederlaget fordeles efter den gældende fordelingsnøgle mellem alle bestyrelsens medlemmer. Hvis skema C ikke holder, bliver der ikke udbetalt noget vederlag.

### Foreslået politik i overensstemmelse med anbefalingerne

AAB afregner ikke bestyrelsesvederlag i byggesager, da bestyrelsens arbejde med byggesager ikke adskiller sig fra alle bestyrelsens øvrige opgaver, da de enkelte bestyrelsesmedlemmers merarbejde ikke kan opgøres, og da vederlaget alt andet lige vil forøge huslejen i de enkelte afdelinger.

## 4. Introduktion af nye bestyrelsesmedlemmer

### Anbefaling

Lav et introduktionsforløb for nye bestyrelsesmedlemmer om de formelle og uformelle pligter og forventninger, der er forbundet med bestyrelsesarbejdet. Gennemgå bestyrelsens forretningsorden, årshjul, regnskab mv. Orientér om boligorganisationens vigtigste, aktuelle strategiske indsatser og andre væsentlige problemstillinger i organisationen. Giv mulighed for kompetenceudvikling fx gennem kurser, uddannelser, temadage eller mentorordning.

### AAB's nuværende politik

Der er intet formelt introduktionsforløb. Der er sædvane for, at direktøren holder introduktionsmøde med nyvalgte bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen har vedtaget et fælles uddannelsesprogram.

## Foreslået politik i overensstemmelse med anbefalingerne

Nye medlemmer af bestyrelsen gennemgår følgende introduktionsprogram:

- Bestyrelsesmedlemmet modtager umiddelbart efter sin indtræden en mail med praktiske informationer om e-mailkonti, indkaldelse af bestyrelsesmøder, mødekalender, adgang til bestyrelsens Teams-gruppe og bestyrelsesweb samt oplysninger om bestyrelsesvederlag, godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste, kørselsgodtgørelse, mulighed for taxakort, it-politik samt politikkerne for god almen ledelse. Bestyrelsesmedlemmet udfylder en digital habilitetserklæring ift. habilitetskravene i almenboligloven.
- Bestyrelsesmedlemmet inviteres til møde med formanden, der afholdes inden tre uger efter indtræden i organisationsbestyrelsen om bestyrelsens arbejdsform, aktuelle emner på bestyrelsens dagsorden og mødeplan, samt bestyrelsens konstituering og forretningsorden. I mødet deltager et andet bestyrelsesmedlem, som formanden har udpeget, som de første 12 måneder fungerer som mentor for det nye bestyrelsesmedlem. Mentoren afholder møde med det nye bestyrelsesmedlem efter ca. tre måneder, seks måneder og efter ét år.
- Bestyrelsesmedlemmet inviteres til møde med direktøren, der afholdes inden tre uger efter indtræden i organisationsbestyrelsen om praktiske forhold, introduktion til boligorganisationen og dens strategi, årshjul, forretningsgange, bestyrelsens arbejdsdeling ift. direktøren samt aktuelle emner i den professionelle organisation. På mødet foretages rundvisning på Langelandsgade, og der tages foto af det nye bestyrelsesmedlem.
- Nye bestyrelsesmedlemmer bør så vidt muligt deltage i BL's kursus *Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar* ved førstkomende lejlighed efter sin tiltræden. Derudover deltages i bestyrelsens øvrige kurser. Endelig opfordres alle nye medlemmer til at tage BL's onlinekursus [Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar](#).

## 5. Bestyrelsesvederlag

### Anbefaling

Fastsæt skriftlige retningslinjer for vederlagets størrelse og fordeling.

### AAB's nuværende politik

AAB har pt. ingen skriftlige retningslinjer. Der er praksis for, at bestyrelsesvederlaget budgetteres til det lovbestemte maksimum og fordeles under hensyntagen til den udbetalte godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste.

## Foreslået politik i overensstemmelse med anbefalingerne

Organisationsbestyrelsens vederlag budgetteres hvert år til det lovbestemte maksimum ud fra det forventede antal lejemålsenheder i budgetåret.

Vederlaget fordeles med 30 pct. til formanden, 15 pct. til næstformand og medlem af forretningsudvalget og 10 pct. til de øvrige medlemmer af bestyrelsen. Honoraret udbetales månedvis til organisationsbestyrelsens medlemmer pr. lønopgørelsesdatoen.

15 pct. af det samlede årlige vederlag tilbageholdes til udbetaling af godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste. Bestyrelsesmedlemmer, der i deres ansættelsesforhold må tåle et løntræk for deltagelse i aktiviteter i regi af AAB's organisationsbestyrelse, skal inden første udbetaling dokumentere dette løntræk ved fremsendelse af lønseddel til Økonomi. Ved skift af ansættelsessted, skal der indsendes dokumentation på ny. Herefter indsendes løbende og

mindst halvårligt en opgørelse over tabt arbejdsfortjeneste med angivelse af dato, formål og antal timer. Der kan medregnes det samlede antal tabte arbejdstimer uanset varigheden af AAB-aktiviteten.

Ved årets afslutning tillægges den ikke-anvendte del af de tilbageholdte 15 pct. til udbetalingen af bestyrelseshonoraret for december måned, således at det samlede afregnede honorar udgør det budgetterede beløb.

## 6. Organisationsbestyrelsens forretningsorden

### Anbefaling

Fastsæt en skriftlig forretningsorden og sørg for, at den er kendt og synlig i og udenfor bestyrelsen.

### AAB's nuværende politik

Bestyrelsen har en skriftlig forretningsorden, der senest er godkendt den 22. juni 2021. Den er ikke offentligt tilgængelig.

### Foreslået politik i overensstemmelse med anbefalingerne

Forretningsordenen gøres tilgængelig på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

## 7. Ekstern repræsentation

### Anbefaling

Sørg for skriftlighed og åbenhed om valg, mandat og forpligtelser og for, at honorar og lignende ved repræsentation hos ekstern part er synlig.

### AAB's nuværende politik

AAB har pt. ingen skriftlige retningslinjer. Bestyrelsen har ingen honorerede eksterne repræsentationer, men er alene repræsenteret i Varmecentralen Århus Vest.

### Foreslået politik i overensstemmelse med anbefalingerne

Bestyrelsen har ingen honorerede eksterne repræsentationer. Hvis bestyrelsen skulle beslutte at udpege repræsentanter af sin midte til sådanne, skal bestyrelsen beslutte et overordnet formål og kommissorium herfor, og formål og honorar skal fremgå af [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

## 8. Bestyrelsesudgifter

### Anbefaling

Fastsæt skriftlige retningslinjer for alle udgifter til bestyrelsens arbejde. Bestyrelsesudgifter skal være lovlige, rimelige og forsvarlige. Møder, arrangementer og rejser skal være sagligt begrundede, og deltagerkredsen skal begrænses til det nødvendige og relevante.

### AAB's nuværende politik

AAB har pt. ingen skriftlige retningslinjer. Der fremgår dog retningslinjer for privat overtagelse af bestyrelsens IT-udstyr i forretningsgang for brugt IT-udstyr til ansatte og beboervalgte.

## Foreslået politik i overensstemmelse med anbefalingerne

Organisationsbestyrelsens medlemmer kan få refunderet udgifter til transport i bus, tog eller færge i forbindelse med varetagelse af hvervet i organisationsbestyrelsen. Der kan ligeledes udbetales kørselsgodtgørelse efter Skatterådets takster mod indsendelse af kørselsregnskab. Bestyrelsens medlemmer kan endelig benytte taxa, hvis dette står i rimeligt forhold til tidsforbrug, afstand og økonomi. Det er muligt at få udstedt et taxakort hertil.

Bestyrelsens medlemmer skal ikke have udgifter til varetagelse af bestyrelseshvervet og kan derfor få refunderet udlæg til rimelige omkostninger relateret til hvervet. Det gælder eksempelvis almindelige udgifter til kontorhold.

I forbindelse med deltagelse i kurser, konferencer o.l., hvor det vil være urimelig byrdefuldt at skulle rejse samme dag, bemyndiges direktøren efter en konkret vurdering til at bevilge hotelovernatning. I forbindelse med sådanne arrangementer refunderes ligeledes rimelige udgifter til sædvanlig forplejning.

Bestyrelsen foretager alene studierejser i ind- og udland, når disse har et klart formål, der relaterer sig til en veldefineret problemstilling, som bestyrelsen beskæftiger sig med, og når studierejser direkte underbygger bestyrelsens beslutningstagen på området. Bestyrelsen foretager kun i særlige tilfælde studierejser oftere end hvert tredje år.

Bestyrelsen holder en årlig julefrokost på en restaurant i Århus, og i forlængelse af bestyrelsesmødet, hvor revisor præsenterer årsregnskabet, afholdes ligeledes en middag, hvor også revisor, direktør og økonomichef deltager. Ved sådanne arrangementer udvises generelt mådehold og sparsommelighed. Kuvertprisen må under ingen omstændigheder overstige 900 kr. pr. deltager alt inklusive.

Hvis bestyrelsesmedlemmers ægtefæller/samleverer deltager i bestyrelsens arrangementer, betaler disse selv de fulde omkostninger herved.

AAB stiller en iPad eller en bærbar PC til rådighed for medlemmer af organisationsbestyrelsen. Udstyret er AAB's ejendom og skal anvendes i overensstemmelse med AAB's IT-politikker.

Hvis et organisationsbestyrelsesmedlem udtræder af organisationsbestyrelsen, kan organisationsbestyrelsesmedlemmet beholde udstyret, hvis organisationsbestyrelsesmedlemmet har været medlem af organisationsbestyrelsen i mindst 6 måneder. Afhængig af udstyrets restlevetid vil vedkommende blive skattepligtig af værdien.

## 9. Velgørelse og sponsorater

### Anbefaling

Lad være med at indgå sponsoraftaler eller give tilskud til velgørende aktiviteter – medmindre det sker som led i nødvendig markedsføring. Støtten skal være lovlig, saglig og passende.

### AAB's nuværende politik

AAB har pt. ingen skriftlige retningslinjer.

## Foreslået politik i overensstemmelse med anbefalingerne

AAB yder ikke sponsorater eller tilskud til valgørelse.

## 10. Direktørkontrakter

### Anbefaling

Søg hjælp til udarbejdelse og (gen)forhandling af direktørkontrakten. Sørg for at løn mv. er afstemt efter normen for tilsvarende direktører. Undgå at bruge BL's lønstatistik som løftestang. Sørg for åbenhed om den samlede direktørløn og fratrædelsesordning.

### AAB's nuværende politik

AAB har pt. ingen skriftlige retningslinjer for varetagelse af arbejdsgiverrollen.

Alle oplysninger om direktørens løn og fratrædelsesvilkår fremgår dog på trods heraf af note til årsregnskabet, som det fremgår af driftsvejledningens note til konto 511.

### Foreslået politik i overensstemmelse med anbefalingerne

Forretningsudvalget bemyndiges til at varetage bestyrelsens arbejdsgiverrolle, herunder gennemførelse af en årlig direktørudviklingssamtale – der afholdes i fjerde kvartal – samt evt. forhandlinger af løn- og kontraktvilkår.

I alle sammenhænge, hvor forretningsudvalget eller bestyrelsen skal forestå sådanne forhandlinger, søges der bistand hertil hos BL, Dansk Erhverv eller hos AAB's advokat.

Alle ændringer til ansættelsesgrundlaget skal tiltrædes af bestyrelsen.

Alle oplysninger om direktørens løn og fratrædelsesvilkår skal fremgå af note til årsregnskabet jf. driftsvejledningens note til konto 511.

### Øvrige spørgsmål

Der er enkelte andre spørgsmål, som må henregnes under god almen ledelse, hvor der endnu ikke foreligger anbefalinger fra BL's udvalg for god almen ledelse, men hvor det både synes oplagt at der bør foreligge en tydelig politik, og formodentlig også, hvad indholdet bør være.

## 11. Leverandørarrangementer

Som øverste myndighed bør der være retningslinjer for bestyrelsesmedlemmerne deltagelse i leverandørarrangementer. Disse kunne lyde således:

Bestyrelsesmedlemmer deltager ikke i leverandørarrangementer. Undtagelsen er, hvor dette har et altovervejende fagligt indhold af relevans for bestyrelsens arbejde. I så tilfælde anføres dette i referat af bestyrelsesmøde.

## 12. Modtagelse af gaver

Der er retningslinjer for medarbejdere men ikke for bestyrelsen, der som øverste besluttende myndighed. Det synes ikke at være hensigtsmæssigt - derfor foreslås følgende politik:

Medlemmer af AAB's organisationsbestyrelse må ikke modtage gaver, fordelagtige aftalevilkår, tjenesteydelser eller deltage i events, der kan påvirke eller betvivle deres saglighed, uafhængighed, arbejde eller dømmekraft. Gaver, der sendes til privatadresse, hører også ind under gavepolitikken.

Undtaget er sædvanlige lejlighedsgaver ved arrangementer af personlig karakter, fx jubilæum eller afsked. Undtaget er ligeledes erkendtligheder f.eks. et par flasker vin, der kan betragtes som honorar for et oplæg, foredrag eller dirigenthverv, som den pågældende holder i kraft af sit bestyrelseshverv og særlige viden.

Bestyrelsens medlemmer modtager en julegave på lige fod med AAB's ansatte. Værdien af denne overstiger ikke grænsen for skattefri gaver.

### 13. Gaveregulativ

Bestyrelsen har sidst behandlet sit interne gaveregulativ i januar 2012:

Bryllup	Gave til ca. 700 kr. + blomster.
Sølvbryllup	Gave til ca. 700 kr. + blomster.
Fødselsdag	40, 50, 60 og 70 år. Gave til ca. 700 kr. + blomster.
Begravelse	Der gives en krans med bånd til ca. 600 kr., til samlever gives en båretbuket til ca. kr. 300 kr.
Jubilæum	<p>Ved et bestyrelsesmedlems 25-års jubilæum afholdes reception med indbydelse til repræsentantskab og personale. Alternativt kan der vælges middag med bestyrelse med ledsagere og evt. pårørende til jubilaren samt gave til ca. 2.500 kr.</p> <p>Ved formandens 25-års jubilæum afholdes reception med indbydelse til repræsentantskab, personale og forretningsforbindelser.</p> <p>Har man siddet i afdelingsbestyrelse/repræsentantskab i 25 år gives der en gave til ca. 2.500 kr. på repræsentantskabsmødet i efteråret.</p>
Fratrædelse/tiltrædelse	<p>For den afgående formand afholdes der som udgangspunkt afskedsreception med indbydelse af repræsentantskab, personale og forretningsforbindelser.</p> <p>For nyvalgt formand holdes der tiltrædelsesreception med indbydelse af repræsentantskab, personale og forretningsforbindelser.</p> <p>Afgår et bestyrelsesmedlem gives der en gave til ca. 700 kr.</p> <p>Når et bestyrelsesmedlem afgår efter at have siddet minimum 5 perioder afholdes der middag med bestyrelsen med ledsagere. Derudover gives en gave til ca. 700 kr.</p> <p>Ved tidsmæssigt sammenfald af jubilæum og afgang/tiltrædelse afgøres det i forretningsudvalget, hvordan man fejrer bestyrelsesmedlemmet.</p>
Deltagelse i afdelingsjubilæer	Stor plante eller kurv til ca. 700 kr. til hvert afdelingsbestyrelsesmedlem.
Påhæng til bestyrelsen	Ved 40, 50, 60 og 70 år fødselsdag gives en buket blomster til ca. kr. 400,00.

Samarbejdspartnere, kolleger, forretningsforbindelse o.l.	Jubilæer, fødselsdage og begravelser efter aftale.
---	--

Det kunne tale for at revidere dette, evt. således – substansændringer markeret med **gult**:

<b>Bryllup</b>	<b>Gave til ca. 800 kr. + blomster.</b>
<b>Sølvbryllup</b>	<b>Gave til ca. 800 kr. + blomster.</b>
Fødselsdag	40, 50, 60 og 70 år. Gave til ca. 800 kr. + blomster.
Begravelse	Der gives en krans med bånd til ca. 700 kr., til samlever gives en båretbuket til ca. kr. 300 kr.
Jubilæum	<p>Ved et bestyrelsesmedlems 25-års jubilæum afholdes reception med indbydelse til repræsentantskab og personale. Alternativt kan der vælges middag med bestyrelsen <b>med ledsagere og evt. pårørende til jubilæren</b> samt gave til ca. 2.500 kr.</p> <p>Ved formandens 25-års jubilæum afholdes reception med indbydelse til repræsentantskab, personale og forretningsforbindelser.</p> <p>Har man siddet i afdelingsbestyrelse/repræsentantskab i 25 år gives der en gave til <b>ca. 1.300 kr.</b> på repræsentantskabsmødet i efteråret.</p>
Fratrædelse/tiltrædelse	<p>For den afgangende formand afholdes der som udgangspunkt afskedsreception med indbydelse af repræsentantskab, personale og forretningsforbindelser.</p> <p>For nyvalgt formand holdes der tiltrædelsesreception med indbydelse af repræsentantskab, personale og forretningsforbindelser.</p> <p>Afgår et bestyrelsesmedlem gives der en gave til ca. 800 kr.</p> <p>Når et bestyrelsesmedlem afgår efter at have siddet minimum 5 perioder afholdes der middag med bestyrelsen <b>med ledsagere.</b> Derudover gives en gave til kr. 800 kr.</p> <p>Ved tidsmæssigt sammenfald af jubilæum og afgang/tiltrædelse afgøres det i forretningsudvalget, hvordan man fejrer bestyrelsesmedlemmet.</p>
Deltagelse i afdelingsjubilæer (hele multipla af 25 år)	<p><b>Stor plante eller kurv til ca. 700 kr. til hvert afdelingsbestyrelsesmedlem.</b></p> <p><b>Blivende ting i afdelingen af værdi ca. 4.000 kr. efter afdelingsbestyrelsens valg.</b></p>
<b>Påhæng til bestyrelsen</b>	<b>Ved 40, 50, 60 og 70 år fødselsdag gives en buket blomster til ca. 400 kr.</b>

Samarbejdspartnere, kolleger, forretningsforbindelse o.l.	Jubilæer, fødselsdage og begravelser efter aftale med direktøren eller i forretningsudvalget.
---	---

## Generelt

For alle punkter gælder, at BL anbefaler, at retningslinjerne opdateres en gang om året og at beløb og retningslinjer er kendte og synlige.

BL's særlige udvalg for God Almen Ledelse vil løbende offentliggøre nye anbefalinger og ajourføre de eksisterende anbefalinger.

## Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om AAB's position ift. anbefalingerne om god almen ledelse, jf. bemærkningerne ovenfor.

Det indstilles, at de vedtagne retningslinjer offentliggøres på AAB's webside.

De enkelte anbefalinger og bestyrelsens konklusioner kan altid tages op til fornyet drøftelse. Det indstilles, at bestyrelsen herudover hvert år i december måned samt ved nye anbefalinger af væsentlig betydning gennemgår disse retningslinjer.



29. november 2023  
MOH  
Versionsnummer 1

## Bestyrelsens arbejdsform og fremtidig udvalgsstruktur

AAB's organisationsbestyrelse har i en årrække haft en række faste underudvalg nedsat af bestyrelsens midte med hver tre medlemmer. Det drejer sig pr. juni 2023 om et forretningsudvalg, et kursusudvalg, et fritidsudvalg, et budget- og regnskabsudvalg, et informationsudvalg samt et it-udvalg.

Af de nævnte er det alene forretningsudvalget, der pt. har et klart kommissorium, idet det fremgår af § 1 i bestyrelsens forretningsorden, at forretningsudvalget fungerer som byggeudvalg og lønudvalg samt kan træffe beslutninger på organisationsbestyrelsens vegne i hastesager.

Derudover fungerer forretningsudvalget i praksis som mødeforberedende organ og som daglig arbejdsgiver for direktøren, men ingen af disse opgaver er nedfældet i forretningsorden eller kommissorium.

Bestyrelsen besluttede på den baggrund på sit møde den 28. juni 2023 at gennemføre en mere dybdegående analyse af bestyrelsens arbejdsform og -struktur, som skal danne grundlag for, at bestyrelsen kan genbesøge den konstituering, den foretog i juni 2023.

I den forbindelse er det væsentligt at overveje, i hvilket omfang og med hvilke formål, bestyrelsen i givet fald ønsker at lægge dele af sit arbejde til underudvalg.

Astrid Bro Frederiksen rundsendte den 25. juni 2023 et forslag til justering af bestyrelsens konstituering, hvorefter forretningsudvalget nedlagdes, og mødeforberedelsen herefter skulle varetages af formand, næstformand og direktør, evt. suppleret med ét af de øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen efter tur.

Derudover indebar forslaget, at budget- og regnskabsudvalget erstattedes med et økonomiudvalg og at fritidsudvalget nedlagdes. Forslaget er vedlagt som bilag.

Randi Rædkjær har udarbejdet et forslag, hvorefter flg. justeringer gennemføres (hovedlinjer):

- FU fungerer kun som mødeforberedende forum
- Byggeudvalget nedlægges og der laves et byggemøde, hvor alle fra OB er velkomne
- Fritidsudvalgte nedlægges og der laves faste arrangementer som fx DHL-stafet, Djurs sommerland og et julearrangement
- IT-udvalget nedlægges
- Informationsudvalget nedlægges man kan overveje om der skal være en kontaktperson ifht fx test af nyt og kurser
- Budget og regnskabsudvalget nedlægges

Forslaget er vedlagt som bilag.

## Faste udvalg under bestyrelsen

Grundlæggende er bestyrelsen et kollektivt organ, som både praktisk og juridisk har et kollektivt ansvar. På den baggrund bør udgangspunktet være, at både information og beslutninger ligger i den samlede bestyrelse på den samlede bestyrelsesmøder, så alle kan deltage, og så der i øvrigt kan skabes tilstrækkelig åbenhed og gennemsigtighed overfor omverdenen.

Man kan basalt set forestille sig tre årsager til, at et givet emne flyttes fra bestyrelsen til et underudvalg under bestyrelsen:

- at der er brug for beslutninger af strategisk karakter på området, som ikke hele bestyrelsen skal tage del i
- at der skal tilføres viden på området, som ikke hele bestyrelsen skal have del i
- at der skal udføres et konkret stykke arbejde på området, som ikke skal varetages af administrationen, og som ikke hele bestyrelsen skal varetage

Er mindst én af disse betingelser ikke opfyldt, bør et spørgsmål som hovedregel lægges i den samlede bestyrelse.

Lægges et spørgsmål alligevel til et underudvalg, bør bestyrelsen sikre sig, at der er et klart kommissorium for det pågældende udvalg.

## Af hoc-udvalg

Der bør her skelnes mellem nedsættelse af faste udvalg som i det ovenstående, og nedsættelse af ad hoc-udvalg og midlertidige arbejdsgrupper. Man kan således sagtens forestille sig, at bestyrelsen overlod fx udarbejdelsen af et udkast politikformulering eller forberedelsen af et konkret arrangement til en arbejdsgruppe under bestyrelsen. Igen vil det dog være væsentligt, at ad hoc-udvalget eller arbejdsgruppen har et præcist kommissorium for sit arbejde, særligt i den situation, hvor det bemyndiges af bestyrelsen til at træffe beslutninger på dennes vegne.

Det fremgår pt. af § 1 i bestyrelsens forretningsorden, at formanden kan nedsætte ad hoc-udvalg.

## Repræsentantskabsudvalg

I det ovenstående er der alene beskrevet underudvalg under bestyrelsen. Man kan imidlertid forestille sig en anden form for udvalg, nemlig udvalg der tillige inddrager medlemmer af repræsentantskabet eller sågar menige beboer på et givet område.

I så tilfælde er det selvfølgelig klart, at der konkret skal laves en afstemning af forventninger og kompetencer ift. organisationsbestyrelsen, da de pågældende udvalg ikke fritager organisationsbestyrelsen for fx det økonomiske og juridiske ansvar. Men man kan sagtens enten forestille sig udvalg, der varetager konkrete opgaver, eller som udvikler fx oplæg til politiske afklaringer på et emneområde, som efterfølgende behandles endeligt i organisationsbestyrelsen.

Dette kan ses som et værktøj til at sikre en bredere forankring af udvikling af bestyrelsens politik og til at involvere og rekruttere vidende og engagerede beboerdemokrater til arbejdet tættere på organisationsbestyrelsen. Processen med udvikling af AAB's strategi for 2024- kan ses som et udtryk for en sådan proces.

## Andre boligorganisationers organisering

Administrationen har som inspiration til bestyrelsens drøftelser til dette punkt indhentet oplysninger om brug af hver af de tre typer udvalg – faste bestyrelsesudvalg, ad hoc-udvalg og

repræsentantskabsudvalg – fra de øvrige større boligorganisationer i 5. kreds. Alle har et forretningsudvalg, formandskab e.l., som ud over nedenstående varetager mødeforberedelse o.l.

Organisation	Udvalgsstruktur
<b>ALBOA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faste bestyrelsesudvalg: Kursusudvalg og ansættelsesudvalg.</li> <li>• Ad hoc-udvalg under bestyrelsen: Byggeudvalg, vedtægtsudvalg, medieudvalg, arrangementsudvalg, kunstudvalg, afdelingssammenlægninger, egenkontroludvalg samt foreningsudvalg</li> </ul>
<b>Boligkontoret Århus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faste bestyrelsesudvalg: Kursusudvalg</li> <li>• Ad hoc-udvalg under bestyrelsen: Byggeudvalg (ét udvalg pr. byggesag involverende boligorganisationen)</li> <li>• Repræsentantskabsudvalg: Kursusudvalg, bladudvalg, kommunikations- og it-udvalg, miljø- og klimaudvalg samt demokratiudvalg.</li> </ul>
<b>Brabrand Boligforening</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faste bestyrelsesudvalg: Projektudvalg, boligpolisk udvalg, drifts- og administrationsudvalg samt beboerdemokratiudvalg</li> <li>• Repræsentantskabsudvalg: El-afregningsudvalg</li> </ul>
<b>A12Bolig</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faste bestyrelsesudvalg: Byggeudvalg, økonomiudvalg samt demokratiudvalg.</li> </ul>

## Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til sin fremtidige interne organisering, herunder konkret

- hvilke udvalg, bestyrelsen ønsker at operere med og
- i givet fald med hvilke kommissorier

Bestyrelsen bør i den forbindelse jf. sin beslutning i juni 2023 tage stilling til, hvilke af nedenstående udvalg, der skal videreføres og i givet fald med hvilket kommissorium, og om der evt. er behov for yderligere udvalg, jf. også oplæg fra Astrid Bro Frederiksen:

Udvalg	Hvilke beslutninger er der brug for på området, som ikke hele bestyrelsen skal tage del i?	Hvilken viden skal der tilføres på området, som ikke hele bestyrelsen skal have?	Hvilket arbejde skal der udføres på området, som ikke skal varetages af administrationen?	Kommissorium
Forretningsudvalg				
Kursusudvalg				
Fritidsudvalg				
Budget- og regnskabsudvalg				
Informationsudvalg				
IT-udvalg				

<b>Evt. øvrige udvalg?</b>				
----------------------------	--	--	--	--

Det indstilles endvidere, at bestyrelsen tager stilling til, i hvilket omfang man ønsker at operere med udvalg med en bredere inddragelse af beboervalgte og/eller beboere og hvilke emner, det i så fald ville være formålstjenstligt og med hvilke kommissorier.



29. november 2023  
MOH  
Versionsnummer 11

## Koncept for egenkontrol i AAB

Driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 1 beskriver, at:

*»Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.«*

Det uddybes i stk. 3:

*»Boligorganisationens bestyrelse skal sikre, at boligorganisationen gennemfører løbende egenkontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet, herunder ved tilbagevendende gennemgang af alle forretningsområder samt dokumentation heraf, jf. § 73. Der skal herunder gennemføres de fornødne tiltag, hvis der på grundlag af effektivitetstal og øvrige analyser er fundet forbedringsområder.«*

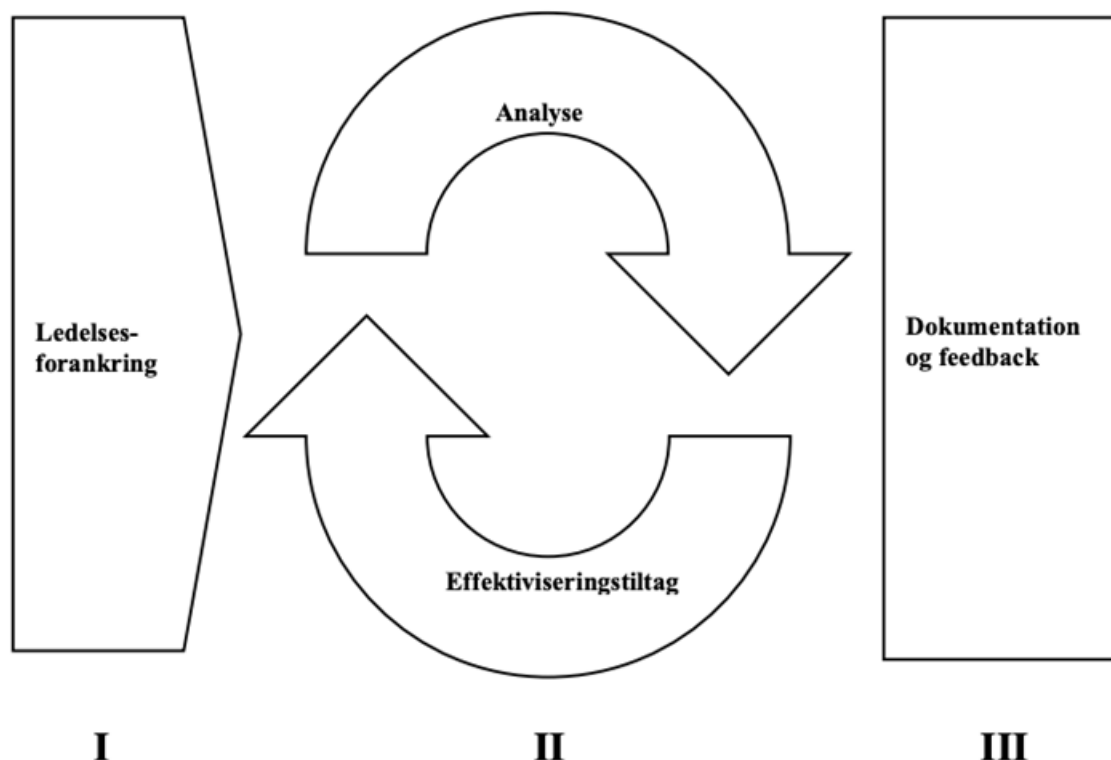
Og stk. 4:

*»Det skal ved egenkontrollen af et forretningsområde vurderes, om konkurrenceudsættelse af nogle eller alle delopgaver vil være hensigtsmæssigt og omkostningsreducerende.«*

Egenkontrol indebærer, jf. [Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vejledning](#) herom, at bestyrelse og daglig ledelse i fællesskab beslutter en årlig cyklisk plan, der over en kortere årrække sikrer:

- En periodisk analyse af alle relevante forretnings- og driftsområder med henblik på at vurdere effektivitet og besparelspotentialer.
- Prioritering på baggrund af væsentlighed og risiko
- Implementering, dokumentation og evaluering

Modellen bliver i vejledningen nævnt ovenfor sammenfattet således:



Organisationsbestyrelsen skal på den baggrund i første omgang beslutte et koncept for, hvorledes den ønsker egenkontrollen gennemført.

## A. Kortlægning og analyse

Første skridt er en kortlægning af alle relevante forretnings- og driftsområder i boligorganisationen og afdelingerne samt byggesager. Kortlægningen skal opliste områderne og for hvert enkelt område anfører dels

- den forventede påvirkelighed, dvs. i hvilket omfang, AAB må forventes at kunne påvirke udgifterne ved en ændret forbrugs- eller indkøbsadfærd e.l.
- en anbefalet frekvens for egenkontrol af området, det være sig i form af analyse eller konkurrenceudsættelse e.l. ud fra en betragtning om risiko og om, hvor ressourcekrævende egenkontrollen må forventes at være set i sammenhæng med påvirkeligheden af omkostningerne på området

Denne grundlæggende kortlægning bør være relativt konstant, og bør kun justeres i takt med ændrede lovgivnings- eller markedsforhold, eller i takt med ændrede indkøbsmønstre fra AAB's side. Derfor bør analysen kvalitetssikres hvert andet år og forelægges bestyrelsen i september måned i lige år.

## B. Plan

I forlængelse af kortlægningen udarbejdes en plan, der dels prioriterer et realistisk antal områder, som i løbet af den kommende toårsperiode underlægges egenkontrol. Planen skal samtidig udpege, hvilke tiltag der bør iværksættes på det enkelte område, fx om der bør gennemføres udbud, forhandling, tilbudsindhentning, benchmarking eller andre analyser.

Planen forelægges bestyrelsen hvert år i september måned rullende for den kommende toårsperiode. Planen skal ledsages af en oversigt over de allerede gennemførte tiltag, så

bestyrelsen således kan sikre sig overblikket over, at alle relevante områder gennemgås efter de frekvenser, der fremgår af den grundlæggende kortlægning jf. punkt A ovenfor.

### C. Tiltag

Planen jf. pkt. B ovenfor danner grundlag for en række tiltag, som administrationen er ansvarlige for at gennemføre – dvs. de beskrevne udbud, forhandlinger, tilbudsindhentninger, benchmarking eller andre analyser. I forbindelse med hvert tiltag anslår administrationen tillige en forventning til besparelser eller forøgelse af produktivitet eller effektivitet, samt træffer beslutning om, hvorledes det konkrete tiltag evalueres, dvs. hvorledes forventningen efterprøves efter en nærmere anført periode.

### D. Opfølgning

I forbindelse med bestyrelsens opfølgning hvert år i september måned modtager bestyrelsen ikke alene den beskrevne fremadrettede plan, men får også en afrapportering på de gennemførte tiltag samt de konstaterede – eller ikke-konstaterede – resultater ift. produktivitet, effektivitet og omkostninger, jf. punkt C ovenfor.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender konceptet for egenkontrol i AAB. Der forlægges således en kortlægning og analyse samt en plan for 2025 og 2026 på bestyrelsens møde i september 2024.



29. november 2023  
LMK/JBS/MOH  
Versionsnummer 1

## Vedligeholdelsesordning, husdyr og røgfrihed i nye afdelinger

Det er afdelingsmødets kompetence at fastsætte et vedligeholdelsesreglement og en husorden/et ordensreglement for afdelingen. Dette følger af henholdsvis vedligeholdelsesbekendtgørelsens § 2, almenboliglovens § 40 samt § 18, stk. 6 i AAB's vedtægter.

I nye afdelinger vedtages vedligeholdelses- og ordensreglementet på det første afdelingsmøde, hvilket således betyder, at der – frem til første afdelingsmøde – ikke er gældende reglementer for afdelingen. Dette er håndterbart langt hen ad vejen, men der er dog enkelte forhold i reglementerne, som har særlig stor betydning for kommende beboere i afdelingen og som kan være udslagsgivende for, om en beboer vælger at søge om en bolig i afdelingen. Der er ligeledes forhold, som – af administrationsmæssige årsager – kræver stillingtagen inden det første afdelingsmøde.

### Valg af vedligeholdelsesordning

I nye afdelinger skal det første afdelingsmøde træffe beslutning om valg af vedligeholdelsesordning (A- eller B-ordning), og dette skal fremgå af vedligeholdelsesreglementet for afdelingen, jf. vedligeholdelsesbekendtgørelsens § 4. Frem til første afdelingsmøde er der således ikke et gældende vedligeholdelsesreglement for afdelingen. Den eneste regulering findes i vedligeholdelsesbekendtgørelsens § 12, stk. 4, hvoraf det kan udledes, at hvis en lejer fraflytter inden der er truffet beslutning om vedligeholdelsesordning, så hæfter lejeren kun for misligholdelse – altså en bestemmelse, som mest minder om reglerne efter B-ordningen.

Beslutningen om valg af vedligeholdelsesordning har blandt andet betydning for henlæggelserne i afdelingen, hvorvidt der skal oprettes en vedligeholdelseskonto for de enkelte lejermål og således også huslejens sammensætning. Af administrationsmæssige årsager og af hensyn til beregning af huslejen, er det således nødvendigt, at der er taget stilling til valg af vedligeholdelsesordning allerede når afdelingen går i drift.

Organisationsbestyrelsen har på sit møde den 2. oktober 2018 besluttet, at det i fremtidigt nybyggeri er A-ordningen, der skal gælde fra det tidspunkt afdelingen går i drift. Afdelingsmødet har naturligvis altid efterfølgende mulighed for at træffe beslutning om ændring af vedligeholdelsesordning.

### Husdyr

Det er afdelingsmødet, som har kompetence til at vedtage en husorden/et ordensreglement for afdelingen, hvori f.eks. regler om husdyrhold fastsættes. Ordensreglementet kan dog ikke ændre på bestemmelser fastsat i den enkelte lejers kontrakt. Det bemærkes dog hertil, at AAB ikke har praksis for at fastsætte bestemmelser om husdyr i lejekontrakten.

Frem til første afdelingsmøde er der således ikke et gældende ordensreglement for afdelingen, og med hensyn til husdyrhold er det tvivlsomt, hvad udgangspunktet så er. Grundreglen er nok,

at det *ikke* er tilladt for lejerne at holde husdyr i afdelingen, men spørgsmålet er ikke afklaret i retspraksis.

I nye afdelinger vil der på første afdelingsmøde – som udgangspunkt - blive truffet beslutning om indholdet i ordensreglementet, herunder reglerne for husdyrhold. Med hensyn til husdyr er det dog ikke hensigtsmæssigt, at boligsøgende – på tidspunktet for indgåelse af lejekontrakten – ikke ved, om f.eks. hund eller kat må medtages i boligen i den nyoprettede afdeling. For langt de fleste husdyrjere, vil dette være af afgørende betydning for valget om at søge en bolig i afdelingen.

Det indstilles derfor, at organisationsbestyrelsen generelt – således for alle fremtidige nyoprettede afdelinger i AAB – tager stilling til, om der må holdes husdyr i nye afdelinger, herunder regler for besøg af husdyr i afdelingen.

### Forslag til formulering, hvor husdyrhold er tilladt:

*”Det er tilladt at holde 1 hund eller kat i afdelingen. Det er desuden tilladt at have 1 hund eller kat på besøg, men kun ifølge med ejer.*

*Husdyr må ikke være til gene for andre beboere eller afdelingen i øvrigt, og husdyret skal holdes i snor, hvis det færdes på fællesarealer. Efterladenskaber skal fjernes straks.*

*Det er ikke tilladt at holde krybdyr eller giftige edderkopper i afdelingen.”*

### Forslag til formulering, hvor husdyrhold ikke er tilladt:

*”Det er ikke tilladt at holde husdyr i afdelingen. Det er heller ikke tilladt at have husdyr på besøg i afdelingen.”*

### Forslag til formulering, hvor husdyrhold ikke er tilladt, men husdyr på besøg tillades:

*”Det er ikke tilladt at holde husdyr i afdelingen. Det er dog tilladt, at besøgende medbringer en hund. Hunden må ikke luftes på afdelingens fællesarealer, og skal til enhver tid holdes i snor. Efterladenskaber skal fjernes straks. Hunden må ikke overnatte i afdelingen.”*

## Røgfrihed

Organisationsbestyrelsen kan principielt også tage stilling til, om der skal gælde røgfrihed i nye afdelinger. Byggeudvalget har tidligere truffet beslutning om, at afdeling 100 skal være røgfri.

Henset til den uklarhed i retsgrundlaget, der fremgik på organisationsbestyrelsens møde den 5. september 2023, indstilles det dog, at der ikke pt. tages stilling til røgfrihed i kommende afdelinger, idet det er uklart, om afdelingsmødet senere vil kunne omgøre denne beslutning.

Bestyrelsen bør derudover konkret tage stilling til, om ikke også dette taler for, at der – trods byggeudvalgets tidligere beslutning om røgfrihed – ikke gælder nogen bestemmelser om røgfrihed ved indflytning i afdeling 100.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på et generelt plan, som således skal gælde for alle fremtidige nyoprettede afdelinger i AAB, tager stilling til følgende, som skal være gældende allerede fra det tidspunkt den nye afdeling går i drift:

- 1) at A-ordningen i udgangspunktet lægges til grund som vedligeholdelsesordning for afdelingen, jf. beslutning den 2. oktober 2018, og
- 2) om der må holdes husdyr i afdelingen, herunder regler for besøg af husdyr i afdelingen.

Det indstilles endvidere, at bestyrelsen ikke for indeværende træffer nogen beslutning om røgfrihed for fremtidige nyetablerede afdelinger, men at bestyrelsen konkret tager stilling til, om man vil fastholde eller omgøre byggeudvalgets beslutning om røgfrihed i afdeling 100.

Beslutning i henhold til denne indstilling vil første gang finde anvendelse i afdeling 100 – Bindedbøll, og det indstilles, at administrationen udarbejder vedligeholdelses- og ordensreglement for afdeling 100 og fremtidige afdelinger med de i nærværende indstilling nævnte punkter.



29. november 2023  
MOH  
Versionsnummer 1

## Tilskud badeværelser afdeling 5 Teglgården

I forbindelse med afdelingsmødets beslutning om iværksættelse af etablering af badeværelser i de sidste 6 boliger i afdelingen uden eget badeværelse, var der forudsat et tilskud fra boligorganisationen.

Beklageligvis har dette tilskud aldrig været forelagt organisationsbestyrelsen til beslutning, uanset at byggesagen for de første 4 af de 6 boliger nu er afsluttet.

Etablering af badeværelser i de sidste 2 boliger afventer de nuværende beboeres fraflytning, da de ikke ønskede etableret badeværelser.

For at imødegå at denne eller beslægtede fejl måtte ske igen, arbejdes på at indføre et byggesagsstyringssystem.

### Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen med tilbagevirkende kraft bevilger tilskud til afdelingen til etablering af de 4 badeværelser.

Den samlede etableringssum er på kr. 3.115.822, som dog også dækker nye køkkener samt istandsættelse af gulve og maling, så boligerne fremstår nyistandsættelse ved genudlejning.

Til delvis dækning af omkostningerne i forbindelse med etablering af 4 badeværelser ansøges om et tilskud på

**Kr. 630.746**

De øvrige omkostninger afholdes af afdelingen.

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



29. november 2023  
JBS/MOH  
Versionsnummer 1

## Vederlag dirigentkorps

I forlængelse af bestyrelsens beslutning om at etablere et dirigentkorps har spørgsmålet rejst sig, i hvilket omfang de pågældende skal have godtgjort omkostninger og oppebære et vist vederlag for opgaven.

Der er en håndfuld medlemmer af repræsentantskabet, der har meldt sig til dirigentkorpset, og som således i et eller andet omfang kommer til at aflaste organisationsbestyrelsen i dennes arbejde. Det er væsentligt, at der er tale om enkeltpersoner, der er valgt i kraft af deres personlige kvalifikationer, og at de vil forblive i dirigentkorpset uafhængigt af, om de på et tidspunkt måtte udtræde af afdelingsbestyrelsen. Det er således også forudsat, at det er administrationen, der på baggrund af de pågældende kvalifikationer, herunder deltagelse i dirigentkurset, forvalter sammensætningen af dirigentkorpset. Der vil således også kunne optages medlemmer af korpset, der ikke pt. er beboervalgte.

Organisationsbestyrelsens medlemmer oppebærer et vederlag for det samlede arbejde, men dette gælder ikke for denne gruppe. Man kan derfor argumentere for, at disse skal oppebære et mindre, skattepligtigt vederlag for opgaven, udover at de rimeligvis bør have fx kørsel i egen bil og anden transport godtgjort.

Størrelsesordenen på et sådant vederlag kunne i givet fald være ca. 1.000 kr. pr. møde. Dette skal ses i lyset af, at man alternativt ville kunne rekvirere en dirigent fx fra BL's dirigentkorps, der også ville skulle have et honorar, der pt. udgør 4.500 kr. for de første to timer og 1.200 kr. for følgende timer.

Der vurderes ikke at være nogen konflikt ift. almenboliglovens § 34, stk. 4, der ikke tillader honorering af afdelingsbestyrelsens virksomhed, da der netop ikke er tale om et hverv i medfør af medlemskabet af en afdelingsbestyrelse, men grundet personlige kvalifikationer. BL er enige i denne vurdering, men der afventes fortsat endelig tilbagemelding fra tilsynet i Aarhus Kommune, så evt. beslutning må være med forbehold for tilsynets godkendelse.

Alternativt kan der tilbydes en erkendtlighed i naturalier, fx et par flasker vin e.l.

Bestyrelsen bør i samme ombæring tage stilling til, hvorledes vederlag og omkostninger i givet fald konteres. Umiddelbart synes det naturligt, at den afdeling, det drejer sig om, afholder omkostningen. Imidlertid er det omkostningsfrit for afdelingen, hvis et medlem af organisationsbestyrelsen varetager opgaven. Ydermere forventes det i sidste ende at være organisationsbestyrelsens og administrationens beslutning, hvorledes de enkelte møder bemannes. Derfor synes det mest ligeligt, hvis boligorganisationen afholder udgiften. Det vurderes at være af et samlet margintalt omfang, som ikke vil få konsekvenser for det samlede budget.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til a) refusion af omkostninger, b) størrelsen af evt. vederlag og c) kontering af disse i afdeling hhv. boligorganisation.



29. november 2023  
MOH  
Versionsnummer 1

## Kassererpost i afdelingsbestyrelserne

Hidtil har formanden skulle godkende alle transaktioner i afdelingsbestyrelsens økonomi samt anmode om udbetaling af acontobeløb under konto 119. Flere afdelingsbestyrelser efterspørger imidlertid muligheden for i stedet at kunne udpege en kasserer til denne opgave.

Hensigten med den hidtidige model har været at sikre, at afdelingsbestyrelsen er indforstået med forbruget. Dette kan dog godt tilgodeses ved, at afdelingsbestyrelsen udpeger et andet medlem af sin midte til denne opgave.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen åbner for, at afdelingsbestyrelserne kan udpege en kasserer, som – tilsvarende formanden i dag – kan godkende alle transaktioner på afdelingsbestyrelsens kontogruppe under 119.

Det forudsætter, at bestyrelsen indsender et referat, hvoraf udpegning af kassereren fremgår. Hvis ikke afdelingsbestyrelsen har udpeget en kasserer, er det fortsat formanden, der godkender transaktionerne.



29. november 2023  
KJ  
Versionsnummer 1

## Opfølgning på repræsentantskabsmødet den 9. november 2023

Organisationsbestyrelsen får her en opfølgning på repræsentantskabsmødet den 9. november 2023. Opfølgningen har til formål at give organisationsbestyrelsen en evaluering af de praktiske forhold omkring mødet samt et overblik over beslutninger og drøftelser til opfølgning.

### De praktiske forhold

Mødet blev afviklet på Centralværkstedet. 107 repræsentantskabsmedlemmer havde tilmeldt sig mødet, hvoraf 86 fremmødte.

Tilbagemeldingerne vedrørende mødestedet fra repræsentantskabsmedlemmerne er overvejende positive: Gode parkeringsmuligheder, nem adgang med offentlige transportmidler, flotte lokaler og velsmagende mad.

Vi brugte navneskilte i form af klistermærker, som viste sig at have en tendens til at falde af tøjet. Derfor vil vi bruge traditionelle navneskilte med nål fremover, men vil fortsat lade deltagerne påføre navn og afdelingsnummer selv.

### Beslutninger og drøftelser til opfølgning

I forlængelse af input fra repræsentantskabet om organisationsbestyrelsens til tider manglende inddragelse af repræsentantskabet blev det besluttet at dagsordensætte valgprocesserne på et bestyrelsesmøde i foråret 2024, så det er klar til at blive implementeret i forbindelse med repræsentantskabsmødet i juni 2024. Punktet er på dagsordenen for marts-mødet.

Repræsentantskabet opfordrede til, at der laves et møde eller etableres fora bestående af medlemmer af afdelingsbestyrelser med ensartede udfordringer, fx for villaafdelingerne.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning
- vurderer om konceptet for tilmelding og afbud til repræsentantskaber skal justeres med henblik på at minimere antallet af ikke-fremmødte tilmeldte repræsentantskabsmedlemmer. Det iværksættes under alle omstændigheder, at der udsendes en mail til de tilmeldte kort før mødet og oplyse om mulighederne for framelding.
- drøfter processen for fremtidige repræsentantskabsmøder på bestyrelsesmødet i marts 2024.
- beder administrationen arrangere evt. møder eller fora for afdelingsbestyrelser i villaafdelinger og fora for andre afdelinger med beslægtede problemstillinger.

**2023.11.28**

**Bestyrelsesmøde 2023.12.06**

**Status på byggesager**

### **Igangværende projekter**

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

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

Der er indgået totalrådgiveraftale med ERIK Arkitekter.

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

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

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

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

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

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

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

Der forventes fortsat afholdt licitation i 1. halvår 2020.

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

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

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

Der udarbejdes en opdateret tidsplan, når tidspunktet byggetilladelse kendes.

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

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

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

Der afholdes i oktober 2020 møde med rådgiver om udbudsstrategi for hovedprojektet. På grund af projektets kompleksitet overvejes et udbud med forhandling, da det er vanskeligt at beskrive projektet ned i detaljen uden at der forud er gennemført en tilbundsående 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 projekt materialet, som er under opretning.

Efter tidsplanen skal der foreligge godkendt projekt materiale 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 projekt materialet 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 projekt materialet.

Det forventes pt., at materialet er klar til igangsætning af udbudsproceduren for entreprisarbejderne medio november 2021, hvilket vil muliggøre indgåelse af entrepris kontrakt 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.

#### 2023.10.30 – intet til referat

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

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

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

Den største udfordring for fremdriften er problemer med adgang til enkelte boliger, hvilket kan medføre forsinkelser for en hel opgang. Hvis håndværkerne nægtes adgang af en eller anden årsag, er det en omstændelig og langvarig proces at sikre adgang med fagedens 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 arbejdnernes 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 panserglasværn og 2-spors vinduer på altaner udskiftes med 4-spors vinduer. Ændringerne medfører huslejeforhøjelser for beboerne ud over hvad der tidligere er godkendt.

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

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

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

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

Arbejdet forløber fortsat ikke optimalt, men dog meget bedre og med betydeligt færre beboerklager end i de tidligere faser.

Entreprenøren har mandet op på byggeledelsen, hvilket vi forventer vil give et forbedret overblik

og en mere valid tidsplanlægning fremadrettet.

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

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

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

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

På grund af corona-virus er arbejdet inde i boligerne midlertidig stillet i bero. Dette er nødvendiggjort dels fordi der er boliger vi ikke kan give håndværkerne adgang til (fordi beboerne er i karantæne, syge eller i en særlig risikogruppe ved smitte), og dels fordi håndværkerne har vægret sig ved at gå ind i beboede lejligheder. Beslutningen blev truffet i fællesskab mellem AAB og entreprenøren (Færch & Co.).

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

Dette kræver dels, at håndværkerne vil genoptage arbejdet i beboede lejligheder, og at AAB kan give adgang til de lejligheder, der har været lukket. Det kræver en særlig indsats i forhold til genhusning og evt. kortvarige ophold i hotellejligheder eller tilsvarende. Koordineringsarbejdet igangsættes sammen med Færch & Co. umiddelbart efter påske d. 14. april 2020.

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

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

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

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

Der pågår forhandlinger mellem AAB og Færch & Co.

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

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

Hen over sommerferien 2020 har der været arbejdet på reduceret kraft. Det har været tilstræbt at undgå arbejder inde i boligerne, mens der fortsat har været arbejdet i nogle opgange samt på taget. Perioden er forløbet tilfredsstillende med få problemer.

Dog har der været et uheld på pladsen, hvor en ukendt person (hverken beboer eller håndværker) er kommet til skade. Omstændighederne er AAB ukendte. Det har medført kontrol fra myndighederne, som har udstedt påbud om at nogle forhold omkring flugtvejstrapper bringes i orden. Sikkerhedsleder og entreprenør har foranlediget/foranlediger forholdene udbedret.

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

Det er desværre fortsat et problem at komme til bunds i vandskaderne i særlig Grønnegade 105 og 107, men der er fremskridt, og der ligger en plan for udbedringerne, som pt. følges. Arbejderne på Blok A (Langelandsgade) forløber planmæssigt og uden større problemer.

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

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

Forplader på Grønnegadeblokken også monteret i nr. 109.

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

Der har været rapporteret mindre vandskader hen over jul/nytår, hvor der i nogle lejligheder er træng vand ind igennem borehuller, der fejlagtigt ikke har være 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 et 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 dagbodskravene 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 faktureringsidspunktet ikke forpligtet til at betale for disse ekstraarbejder, idet de ikke var godkendt af AAB, og der ikke forud for faktureringen var indgået aftale herom.

Efterfølgende er en del af ekstraarbejderne både godkendt og betalt, og det forventes, at denne

konkrete tvist kan bilægges uden gennemførelse af en sag.

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

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

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

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

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

I samarbejde med rådgivere, entreprenør og elevatorfirma arbejder projektledelsen på at løse problemet. Selv om elevatorerne er gået i drift, og dermed som udgangspunkt er AABs ansvar, har entreprenøren dog i h.t. AB92 fortsat en 5-års garantiforpligtelse i forhold til at udbedre mangler.

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

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

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

Der foreligger en opdateret arbejdstidsplan for færdiggørelse af projektet.

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

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

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

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

Estimatet og årsagerne til budgetoverskridelsen blev drøftet på byggeudvalgsmødet.

Der tages kontakt til Landsbyggefonden med henblik på et møde om den opståede situation.

Byggeudvalget tilkendegav ønske om, at overskridelsen ikke får konsekvenser for de tidligere varslede huslejestigninger.

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

pladsen.

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

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

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

Færchs samlede økonomiske krav fremgår ikke af replikken

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

Tidsplanen for Færchs færdiggørelse af tilgængelighedsboligerne i Langelandsgade er afkortet, så afleveringen er flyttet frem fra september 2022 til 1. maj 2022.

Der er d. 21. januar 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 tidshorizonten, men jeg tror ikke sagen kan være afgjort før tidligst i sommeren 2023.

Min forventning er pt., at vores dagbods krav 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 dagbods kravet.

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 mangelludbedringer 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 entreprisenum. 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 manglafhjælpninger 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 med 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 Grønnegadeblokken, 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 mangelahjælpning 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 projektmaterialet. Udbedres af entreprenøren.

4.

Afslutning på "de små tage" over de øverste altaner er ikke udført i overensstemmelse med bygerfa-blad for muret byggeri. Entreprenøren har udført i overensstemmelse med projektmaterialet. Rådgiver mener ikke, at henvisningen til bygerfa-blad for muret byggeri er retvisende, da der er tale om en helt anden konstruktion, og den omtalte bygningsdel er ikke designet til at forhindre vandindtrængning, da konstruktionen i den bagvedliggende konstruktion er tæt og uorganisk. Dette drøftes i første omgang med 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 fuger, 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.

Afrensens og holdes under observation for evt. udskiftning.

17.

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

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

Holdes under observation.

#### 2023.11.28:

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

projekteret.

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

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

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

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

Der er indgået totalrådgiveraftale med Johansen & Rasmussen Arkitekter.

Der er indgået aftale med Aarhus Kommunes byggesagsafdeling om den overordnede udformning af tilbygningerne, og projekteringen er genoptaget med henblik på endelig byggesagsbehandling. Der er indsendt ansøgning om byggetilladelse, men grundet stor behandlingsspekulation 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 forudsættes, 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 fremtids sikre 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 mangeludbedring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Behovet for genhusning har vist sig større end forudsat, dels på grund af, at mange beboere er udsatte og har behov for genhusning, og dels fordi entreprenørarbejderne i enkelte boliger ikke lader sig gennemføre i praksis i beboede lejligheder. Der følges løbende op på økonomien, og omfanget af ekstraarbejder/uforudsete udgifter er mindre end hvad der er afsat reserver til. Derfor forventes den endelige anskaffelsessum – på trods af ekstra omkostninger til genhusning – at kunne holdes inden for budgettet.

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

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

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

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

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

På mødet blev projektets økonomi fremlagt og gennemgået for afdelingsbestyrelsen. Uagtet, at der

er uventede store omkostninger til genhusning, ser det ud til, at projektet kan færdiggøres indenfor det vedtagne budget.

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

Der er aflevering af etape 1 (Skovvangsvej 224, 226 og 228) samt de bolignære gårdarealer afleveres i uge 36. Etape 2 (Skovvangsvej 230, 232 og 234) afleveres ultimo november 2022, og etape 3 (Skovvangsvej 236 og Cort Adellers Gade 21 og 23) afleveres i marts 2023. Derefter 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 entreprisensummen i henhold til lovgivningen. Denne indeksering var desværre ikke med i det seneste estimat. Den øvrige overskridelse udgøres langt overvejende af genhusning og derudover af forlænget byggetid og ekstraarbejder til bl.a. miljøsanering.

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

#### 2023.08.29:

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

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

Indeksering af 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:

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

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

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

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

#### 2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### Efter byggeudvalgsmødet:

Der har været afholdt møde med entreprenøren om udbedring af fejl, mangler og reklamationer.

Der er givet entreprenøren en frist frem til 2023.11.24 til afhjælpning af fejl, mangler og reklamationer.

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

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

#### 2023.11.28:

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

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

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

Ingen ændringer siden referat af byggeudvalgsmøde 2023.10.26.

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 rådgiverydelse i forbindelse med renoveringen og med en option på altaner og boligventilation, hvis det vedtages af afdelingsmødet.

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

Projekt og Økonomi arbejder sammen frem mod afdelingsmødet om at etablere et

beslutningsgrundlag bestående af skitser, prisoverslag og beregning af huslejekonsekvenser.

Afdelingen har besluttet at aflyse årets afdelingsmøde.

Derfor planlægges i stedet en urafstemning om lukning af altaner og etablering af boligventilation.

Urafstemningen forberedes grundigt med ophængning af plancher og afholdelse af spørgemøder op mod afstemningen – alt i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Urafstemningen forventes gennemført primo november 2020.

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

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

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

Afdelingsbestyrelsen bakker fuldt op om projektet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ERIK Arkitekter A/S

NOVA 5 Arkitekter A/S

P+P Arkitekter A/S

WSP Danmark A/S

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

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

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

På afdelingens hjemmeside søges opretholdt et højt informationsniveau allerede, og der er fokus på løbende og grundig beboerinformation.

Projektet tilknyttes 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 prøvelejlighed, hvor forskellige løsninger kan afprøves 1:1 inden udbudsmaterialet fastlægges endeligt.

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

Udbuddet igangsættes med prækvalifikation af tilbudsgivere i april/maj 2022, og der forventes indgået entreprisaftale 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 entrepriskontrakt 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 stigstrengene 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 besøgt 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.

## **Afdeling 23**

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

Udskiftning 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 huslejeværdi.

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.

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

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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.

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

Ingen ændringer siden referat af byggeudvalgsmøde d. 26/10 2023.

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.

#### **Afd. 11 Riisvangen I – udskiftning af tage på 3 huse**

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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.

#### **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.

## **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**

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.

## 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 entreprise- og udbudsform pågår.

ECH er udpeget som projektleder på opgaven.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

### **Afdeling 35 Trillegården – Forberedelse for Landsbyggefondsstøttet helhedsplan**

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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 sluttet 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 projektøkonomi og tilbagebetales til dispositionsfonden.

Mikkel Olesen er udpeget som projektleder og Rambøll tilknyttes som rådgiver i forbindelse med gennemførelse af forarbejderne.

Ansøgning til dispositionsfonden om udlæg til dækning af omkostninger til forarbejder fremsendes til behandling på organisationsbestyrelsesmøde d. 8. december 2020.

Der er tidligere fra dispositionsfonden givet en bevilling til forundersøgelser af bygningerne. Der er fortsat midler på denne bevilling, som anvendes til første fase af planlægningen af helhedsplanen, som forløber frem til sommeren 2021. Endeligt skema A forventes, om alt går godt, af foreligge sommeren 2024, og arbejderne igangsat i sommeren 2026.

Der har været problemer med Rambøll's 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 gårdhavehuse og rækkehuse) igangsættes med et pilotprojekt d. 11. januar 2021, for at afprøve og finde den bedste arbejdsgang. Når denne er fundet, udbydes arbejderne på de resterende huse – forventeligt i løbet af marts 2021. Etableringen af brandskel forventes gennemført inden udgangen af 2021.

Der er fortsat skimmelproblemer i en del boliger i afdelingen. Helhedsplanen har bl.a. til formål at

minimere de bygningsmæssige forudsætninger for skimmel, men der vil gå en årrække inden dette er gennemført.

I mellemtiden foretages skimmelsaneringer som hidtil.

Der afholdes møde med afdelingsbestyrelsen om problematikken.

Der har den 23. februar 2021 været afholdt et virtuelt møde med afdelingsbestyrelsen.

Mødet forløb godt og i en meget konstruktiv dialog.

Projektet har opbakning i afdelingsbestyrelse, uagtet 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 2012.

Mødet blev afholdt i overensstemmelse med planen, og der var godt fremmøde. Der var mange relevante spørgsmål, og de fleste kunne besvares på mødet.

Næste skridt er en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne, som skal supplere de statistiske data om afdelingens beboersammensætning, byggeri m.v., og som skal tjene som grundlag for det videre arbejde med at definere de overordnede bygningsmæssige og boligsociale behov for en helhedsplan.

Arbejdet med etablering af brandskel i loftrum fortsætter som planlagt.

Der blev den 12. januar 2022 afholdt statusmøde med deltagelse af rådgiver (Rambøll) og AABs projektleder og projektchef.

I den igangværende Fase 1 udestår en besigtigelse af forskellige boligtyper, hvorefter der udarbejdes en samlet rapport, der skal lægges til grund for en vurdering af mulighederne for at opnå støtte fra Landsbyggefonden.

Endelig afslutning af Fase 1 forventes i løbet af foråret 2022.

Det anbefales at punktet fra næste statusnotat opdeles i hhv. et punkt om helhedsplanen og et punkt om den igangværende udbedring af mangler på brandskel.

MST orienterede om, at Fase 1 i forberedelserne for helhedsplanen forventes afsluttet, således at den kan lægges til grund for beslutning om igangsætning af Fase 2 inden sommerferien 2022.

Fra næste status adskilles igangværende og planlagte arbejder og forberedelsen for helhedsplanen i særskilte punkter, idet punkterne opdeles efter de etaper, der er anbefalet af Rambølls rapport fra 2020.

Der har den 12. maj 2022 været afholdt møde med rådgiver, hvor den udarbejdede bygningsrapport blev gennemgået. Konklusionen på indholdet var, at der er grundlag for at gå videre med henblik på at opnå støtte fra Landsbyggefonden til gennemførelse af en helhedsplan.

Rådgiver tager indledende kontakt til Landsbyggefonden med henblik på planlægning af et møde i august 2022.

Der har umiddelbart inden sommerferien været afholdt statusmøde med rådgiver. De sidste forundersøgelser på stedet udføres i løbet af august 2022, og der forventes at foreligge en rapport til fremsendelse til Landsbyggefonden i løbet af september 2022.

Derefter afventer vi en tilbagemelding af Landsbyggefonden, som tidligst kan forventes i løbet af foråret 2023.

Projekt informerer afdelingsbestyrelsen om status, så afdelingsbestyrelsen kan orientere på afdelingsmødet i august 2022.

I forbindelse med indsendelse af rapporten til Landsbyggefonden afholdes orienteringsmøde med projektets styregruppe, ligesom den interne følgegruppe i AAB orienteres.

Rådgiver (Rambøll) har færdiggjort den foreløbige rapport, som drøftes på et møde i uge 36 2022. Som forventet ligger de klart største problemer i gårdhavehusene, mens der er mindre problemer i rækkehusene og etageboligerne.

I løbet af september 2022 afholdes tillige møder med afdelingsbestyrelsen, styregruppen og AABs interne følgegruppe, inden rapporten fremsendes til Landsbyggefonden.

Efter byggemødet er såvel den nedsatte styregruppe som afdelingsbestyrelsen indkaldt til møder d. 22. september 2022.

Styregruppemøde og efterfølgende møde med afdelingsbestyrelsen blev afholdt den 22. september 2022.

Styregruppen består foruden af AABs og rådgivers projektledelse af afdelingsformand Hanne Rasmussen, bestyrelsesmedlem Peter Kragballe, repræsentant for Tilsynet Thomas Kjær Ravn samt AABs direktør og projektchef.

Rapporten til Landsbyggefonden skal indeholde et afsnit om renoveringsstrategi for afdelingen. Den drøftes på et møde mellem Projekt og rådgiver d. 10. november 2022, hvor rådgiver fremlægger forskellige muligheder.

Inden afsnittet færdiggøres, skal det drøftes det byggeudvalget.

Der har været afholdt møde med styregruppen d. 29. november, hvor den videre proces blev drøftet. Første ansøgning til Byggeskadefonden forventes fremsendt i januar/februar 2023, idet vi har afventet den nye direktørs tiltræden for nærmere drøftelse af ansøgningen.

Den første ansøgning til Landsbyggefonden foreligger i endeligt udkast. MST orienterer på byggeudvalgsmøde d. 7. februar 2022.

Byggeudvalget besluttede at ansøgningen rundsendes til organisationsbestyrelsen. Byggeudvalget ønsker, at der fremsendes ansøgning om udlæg fra dispositionsfonden til den næste fase til behandling på bestyrelsesmøde d. 21. februar.

#### Vedr. udbedring af brandskel:

Udbedring af brandskel er afsluttet i gårdhavehusene.

Der har d. 2. februar 2023 været afholdt møde med rådgiver om udbedring af brandskel i rækkehusene. Der er fastlagt en metode, og der indhentes pris på arbejdet. Der forventes at kunne 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.

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

Afdelingen står i den kommende år over for en række større vedligeholdelsesopgaver, herunder f.eks. udskiftning af tag samt nye vinduer.

Desuden vurderer Projekt, at der i afdelingen - af hensyn til indeklimaet i boligerne - bør installeres boligventilation.

Der vil være store økonomiske fordele ved at samle de forestående vedligeholdelsesopgaver samt evt. etablering af boligventilation en én større renoveringssag.

Der skal udarbejdes et konkret, prissat forslag, som kan sættes til afstemning i afdelingen. Der vurderes til dette arbejde at være behov for et tilskud fra dispositionsfonden. Tilskuddet tilbagebetales til dispositionsfonden hvis projektet realiseres.

MST fremsender ansøgning herom til behandling på bestyrelsesmøde d. 8. september 2020.

MST er i kontakt med den nye afdelingsformand, og der forventes afholdt et møde med afdelingsbestyrelsen i løbet af oktober 2020.

Organisationsbestyrelsen har bevilliget et udlæg fra dispositionsfonden på kr. 500.000 til dækning af omkostninger til forundersøgelser. Beløbet tilbagebetales, når projektøkonomien er på plads.

Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen d. 11. november 2020.  
Carina Hedevang er tilknyttet som projektleder.

Der har været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen, og der arbejdes frem mod et forslag til præsentation på det ordinære afdelingsmøde i foråret 2021.

Som udgangspunkt omfatter projektet renovering af tag, udskiftning af vinduer og døre, renovering af altaner og altangange samt reparationer på gavle og facader.

Derudover ønskes indarbejdet boligventilation, da det er den bedste mulighed for at modvirke skimmelproblemer i boligerne.

Forarbejderne skal afdække, om der er andre problemer, der bør overvejes i forbindelse med projektet og i givet fald oplæg til løsninger.

Forarbejderne er igangsat, og der forventes at foreligge en foreløbig plan for renoveringen i løbet af april 2021.

Projekt deltager i afdelingsmøde d. 2. juni 2021, hvor projektets overordnet præsenteres for beboerne. Såfremt gennemførelsen indebærer huslejestigninger, påtænkes der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i 2. halvår 2021.

Der er udarbejdet en rapport med beskrivelse og foreløbig prissætning af projektet.

Det samlede prisestimat er på i alt ca. 80 mio. kr. til tagudskiftning, udskiftning af vinduer, renovering af opgange samt etablering af boligventilation og fornyelse af varmesystemet.

Økonomi har foretaget en huslejberegning på grundlag af dette prisestimat, og arbejderne vil medføre en huslejestigning i størrelsesordenen 25%, svarende til i gennemsnit kr. 1.200/bolig. Ovenstående understregede oplysning er fejlagtig. Det korrekte fremgår af nedenstående.

MST vil på byggeudvalgsmødet d. 25. januar 2022 redegøre for prisestimatet og huslejberegningen. Det ønskes drøftet, om byggeudvalget ser mulighed for at gennemføre projektet i sin helhed.

MST redegjorde for anbefalede arbejder samt prisestimat, der umiddelbart vil medføre en betragtelig huslejestigning på ca. 40% eller gennemsnitligt ca. kr. 1.700 pr. måned.

Forud for næste byggeudvalgsmøde opdeles arbejderne efter flg. prioriteringer:

Prioritet 1: Udskiftning af tag og vinduer (nødvendige arbejder).

Prioritet 2: Etablering af boligventilation og nyt varmeanlæg (anbefalede arbejder).

Prioritet 3: Øvrige renoverings- og istandsættelsesarbejder (ønskede arbejder).

De enkelte prioriteter prissættes og der foretages huslejberegninger for hver enkelt.

Lægges til grund for drøftelse i byggeudvalget med henblik på finansieringsmodel.

Der foreligger følgende delbudgetter for ovennævnte prioriteter:

Prioritet 1: 44 mio. kr.

Prioritet 2: 27 mio. kr.

Prioritet 3: 9 mio. kr.

Gennemførelse af prioritet 1 vil med det maksimale træk på DV (ca. 13,8 mio.), de indregnede tilskud (dispositionsfond ca. 5,2 mio. og trækingsret ca. 2,3 mio.) udløse et lånebehov på ca. 22,7 mio. kr. Den årlige låneydelse er sat til 4,7% svarende til ca. kr. 1.067.000. Heraf betales ca. kr. 900.000 ved nedsættelse af henlæggelserne. Den årlige udgift bliver således på i alt ca. kr. 170.000 svarende til en huslejestigning på i gennemsnit ca. kr. 120/md.

Gennemførelse af Prioritet 2 finansieret udelukkende med lån og uden mulighed for yderligere nedsættelse af henlæggelserne. Den årlige låneydelse vil være på ca. kr. 1.690.000 svarende til en huslejestigning på i gennemsnit ca. kr. 920/md.

Gennemførelse af Prioritet 3 finansieret udelukkende med lån og uden mulighed for yderligere nedsættelse af henlæggelserne. Den årlige låneydelse vil være på ca. kr. 423.000 svarende til en huslejestigning på i gennemsnit ca. kr. 305/md.

Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1:	ca. kr.	120
Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1 og 2:	ca. kr.	1.040
Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1, 2 og 3:	ca. kr.	1.345

Stigningsprocenten for gennemførelse af alle tre prioriteter vil ligge på omkring 27%, men skal beregnes nærmere af økonomi, når projektet foreligger.

Byggeudvalget indstiller, at der arbejdes frem mod et ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret 2020, hvor der stemmes om de forskellige muligheder.

Der har den 16. maj 2022 været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen. På mødet blev de forskellige arbejder og de tilknyttede budgetter gennemgået med henblik på en drøftelse af de foretagne prioriteringer og finansiering/huslejekonsekvenser.

I forhold til ovenstående er der ændret i huslejekonsekvenserne for de enkelte prioriteter. Dette

skyldes, at hvis alene prioritet 1 gennemføres, kan henlæggelserne ikke nedsættes med 900.000, men alene med det beløb, der omfatter disse arbejder.

De huslejestigninger, der blev fremlagt for afdelingsbestyrelsen, er derfor:

Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1:	ca. kr.	390
Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1 og 2:	ca. kr.	1.055
Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1, 2 og 3:	ca. kr.	1.345

Der blev aftalt nyt møde med afdelingsbestyrelsen til afholdelse den 8. august 2022. På dette møde planlægges ekstraordinært afdelingsmøde til afholdelse i august/september 2022.

Der har været afholdt møde mellem Projekt og driften med henblik på at få et overblik over omfanget af driftsomkostninger som følge af nedslidt tag, vinduer og varmeanlæg. De driftsbesparelser, der forventes opnået ved udskiftning/renovering indarbejdes i beregningerne af huslejestigningerne, som derved kan reduceres.

Økonomi har udarbejdet nye huslejberegninger, hvor der tages højde for rentestigninger og dermed højere låneydelser. Desuden er der foretaget en revurdering af mulighederne for at nedsætte de årlige henlæggelser, og der ikke er råderum for nedsættelse.

Endelig er det lagt til grund, at der ikke kan gives tilskud fra dispositionsfonden til Prioritet 1 (tag, vinduer og altandøre).

Resultatet i samme opstilling som ovenfor er:

Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1:	ca. kr.	930
Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1 og 2:	ca. kr.	1.740
Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1, 2 og 3:	ca. kr.	2.090

Dette er meget langt over de første overslag. Det skyldes naturligvis dels stigende priser og renter, men særligt de manglende muligheder for at nedsætte henlæggelserne, hvilket bunder i, at der igennem mange år har været henlagt for lidt til at sikre det nødvendige vedligehold.

De nye beregninger vil blive drøftet med afdelingsbestyrelsen på møde d. 8. august.

På møde med afdelingsbestyrelsen d. 8. august 2022 blev det besluttet at arbejde videre med at kvalificere projektmaterialer og budgettet/huslejekonsekvenserne frem mod et ekstraordinært afdelingsmøde eller evt. til behandling på det ordinære afdelingsmøde i 2023.

Såvel tage og vinduer er i dårlig forfatning, og udskiftning forventes ikke at kunne udskydes til gennemførelse senere end 2025.

Efter Carina Hedevangs fratræden, har Erhardt overtaget projektledelsen.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2023.11.28:

Det er nu nødvendigt at igangsætte en plan for udskiftning af tag, vinduer og døre i afdelingen, da disse bygningsdele er nedslidt og ikke længere kan driftes på forsvarlig vis.

Renoveringen er på DV-planen til udførelse i 2025, hvor afdelingen vil have behov for at optage en lån på anslået 20 mio. kr.

Afdelingsbestyrelsen er inviteret til et møde med projektafdelingen i løbet af december 2023 for at drøfte situationen, og det forventes at projekteringsarbejderne igangsættes i 2024.

## **Afdeling 48**

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 rapporter fra andre boligorganisationer med tilsvarende bygninger (f.eks. ALBOA).

Til bestyrelsesmødet d. 5. september 2023 er fremsendt ansøgning om udlæg fra dispositionsfonden på op til kr. 1 mio. til udarbejdelse af byggeteknisk rapport som første fase af ansøgning til Byggeskadefonden.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

Vi har fra ALBOA fået tilsendt byggetekniske rapporter fra gennemgang af deres tilsvarende bygninger i Vejlbj Vest. Rapporterne er videreformidlet til vores rådgiver, der pt. arbejder på en byggeteknisk redegørelse til fremsendelse til Landsbyggefonden.

2023.10.25:

Der planlægges afholdt opfølgende møde med afdelingen i slutningen af 2023.

Der gennemføres destruktive undersøgelse 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.

## **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 eksplicite 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 entreprissummerne, 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 entreprissummerne 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 indehold 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.

## Afdeling 10 Skovkanten

Som bestyrelsen tidligere er orienteret om, har der været undersøgt en problemstilling i afdelingen ifbm. rum på en etage, der er blevet lagt til lejemålet på en tilstødende etage. Der har været rejst spørgsmål om, hvorvidt konstruktionen har været i overensstemmelse med regelgrundlaget for byggeri.

Det er nu afklaret, at på det tidspunkt, ændringen er foretaget, er det sket i overensstemmelse med de dagældende regler for brandsikring mv. Der er alene tale om, at ændringen for et enkelt lejemåls vedkommende ikke i første omgang var blevet BBR-registreret.

Der afventes fortsat formel godkendelse fra brandmyndighederne, men når den foreligger, udestår der efter det foreliggende ikke flere uløste sager i forbindelse med problemstillingen.

## 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.

Afdeling	Projekt navn	Totalbudget	Forbrug d.d.	Forecast	Afvigelse
4	Nye badeværelser	39.828.000	42.654.000	44.852.855	-5.024.855
5	Etablering af badeværelser				
6	Renovering af altaner				
6	Belysning trapperum/kælder				
11	Udskiftning af 3 tage				
11	Renovering af gavle				
18	Udskiftning af tage	5.574.931	3.891.543	5.503.697	71.234
20	Tag, vinduer m.v.	40.000.000	0	40.000.000	0
21	Tag og facader mv				
22	Badeværelser, vådrumssikring	8.310.000	2.480.438	9.310.000	-1.000.000
23	Tag, vinduer og altaner	64.697.831	59.470.779	64.747.366	-49.535
24	Faldstammer	7.500.000	0	7.500.000	0
25	Helhedsplan				
25	Boilerrum				
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	0	1.000.000	0
50	Godsbanekollegiet				
52	Brugsvandsinstallationer	22.500.000	16.775.476	20.741.799	1.758.201
52	Vinduer og terrassedøre	20.494.000	4.594.356	20.537.199	-43.199
68	Seniorvenlige boliger				
100	Bindesbøll Byen	473.127.000	305.561.459	473.006.342	120.658

## 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

Ingen ændringer siden referat af byggeudvalgsmøde d. 26/10 2023.

### 2023.10.25:

Der er indgået forlig med entreprenøren om betaling af omkostninger til ekstrarunding.

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 ekstrarunding 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.

Morten Strunge



4. december 2023  
MOH  
Versionsnummer 89

## Orientering fra administrationen

- A. Medarbejderne blev den 9. november orienteret om hovedlinjerne i organisationsjusteringen, som træder i kraft fra 1. december og frem til midt på foråret. Efter dialog med medarbejderne, er der nu afklaring på alle roller, og den 30. november begynder et indledende program for efteruddannelse for særligt gruppen af bygningsansvarlige.

Arbejdet med indretning af kundeserviceområdet i Langelandsgade er begyndt.

- B. Der er udarbejdet nye forretningsgange om dels afvisning ansøgere til boliger, dels huslejekompensation.
- C. Der er publiceret en ny vejledning til byggeudvalg til afdelingsbestyrelserne. Se vedlagte til orientering.
- D. Da regeringen den 1. december offentliggjorde parallelsamfundslisten (jf. almenboliglovens §61a), var afdeling 24 Skovgårdsparken på listen. I den forbindelse bør bestyrelsen overveje at iværksætte en ny boligsocial indsats i afdelingen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen og Brabrand Boligforening.
- E. I forbindelse med snefaldet i uge 48, har der været en række steder, hvor servicen fra vores leverandører ikke har været tilfredsstillende. Manglerne er naturligvis påtalt overfor leverandøren, og de kontraktlige muligheder undersøges nærmere.
- F. Odense Kommune har udstedt et påbud til den fynske boligorganisation Kristiansdal, iflg. presseomtalen tilsyneladende på baggrund af organisationens praksis for at yde lån til råderetsarbejder. Indholdet af og baggrunden for påbuddet kendes pt. ikke nærmere, men administrationen har søgt aktindsigt i kommunens afgørelse. Såfremt der viser sig at være nogen relevant for AAB heri, vil organisationsbestyrelsen snarest få tilsendt en redegørelse herfor.

## Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



# Byggeudvalget

- En hjælp og vejledning til dig som sidder med i et byggeudvalg



| ARBEJDERNES ANDELS BOLIGFORENING

Der er oftest mange parter i en byggesag, og formålet med denne folder er at afdække samarbejdet og de forskellige roller og arbejdsopgaver, der ligger hos de forskellige parter i et byggeprojekt.

### **Hvorfor renoverer vi?**

Afdelingen og boligorganisationen skal løbende vedligeholde og modernisere afdelingen for at sikre, at boligerne er tidssvarende og attraktive at bo i. Og derfor skal der med mellemrum gennemføres store og små byggesager i afdelingen.

Nogle går næsten ubemærket hen over afdelingen, mens andre trækker tænder ud for både beboere og beboervalgte.

Det er ikke sjovt at skulle have renoveret badeværelser eller have skiftet vinduer og radiatorer. Og slet ikke hvis det skal ske på én gang.

### **Hvem består byggeudvalget af?**

I de fleste større byggesager nedsætter afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen et byggeudvalg, der er tilknyttet under hele bygge- eller renoveringsprocessen.

Normalt er byggeudvalget identisk med afdelingsbestyrelsen, men udvalget kan bestå af både beboere og afdelingsbestyrelsesmedlemmer, og det er ikke nødvendigt, at hele afdelingsbestyrelsen deltager.

Byggeudvalgets opgave er at medvirke til, at byggeriet kan planlægges og gennemføres, så det bedst muligt lever op til afdelingens og beboernes langsigtede ønsker og behov.

Som beboer har du en vigtig rolle og kan bidrage med gode ideer og bringe vigtig viden om, hvordan det praktisk fungerer i hverdagen med ind i projektet.

Som medlem af byggeudvalget er det vigtigt, at du ikke kun tager hensyn til egne holdninger, men hele afdelingens interesser. Din opgave er at understøtte, at projektlederen kan løse opgaven bedst muligt for afdelingen, ved at fungere som sparringspartner og viderebringe beboernes ønsker og interesser til ham eller hende.

Byggeudvalget har ikke noget formelt ansvar og ingen formel beslutningskompetence. Du skal således heller ikke være nervøs for om det, I drøfter, er byggefagligt eller lovgivningsmæssigt korrekte, det skal projektlederen sikre.

Udvalget er først og fremmest en sparringspartner for projektlederen og et samarbejdsled for dialog mellem projektlederen og beboerne.

### **Byggeudvalgets rolle**

Byggeudvalget skal bidrage til det bedst mulige projekt og den bedst mulige gennemførelse og til den bedst mulige kommunikation i forløbet. Det indebærer, at udvalget:

- bidrager med holdninger, ønsker og visioner i forhold til indhold, udformning og løsninger i projektet
- giver input til projektleder og rådgiver om daglig anvendelse og brug af de dele af afdelingen, der er omfattet eller berørt af byggesagen
- samarbejder med projektledelsen om udarbejdelse af beslutningsoplæg til afdelingsmødet
- deltager i byggeudvalgsmøder med projektleder og evt. projektets rådgiver
- orienteres om projektet og kommer med ønsker, idéer og kommentarer, inden der indhentes entrepris tilbud
- holder sig orienteret om byggesagens generelle fremdrift gennem byggemødereferater, der er tilgængelige på en digital platform
- har adgang til projektmateriale og byggemødereferater på en digital platform
- får kvartalsvis status på økonomien i byggesagen
- sparrer med projektledelsen om væsentlige spørgsmål i udførelsesfasen
- orienteres mindst 48 timer forud om nyhedsbreve og anden generel skriftlig information mellem beboere og projektledelse i udførelsesfasen
- kan deltage som observatør ved et- og fem-årsgennemgang

Byggeudvalget skal derimod ikke administrere byggesagen eller træffe tekniske beslutninger – det gør projektlederen eller bygge-

rådgiveren, som både er fagligt uddannet til dette og er dækket af en ansvarsforsikring.

Den formelle beslutningskompetence på de overordnede spørgsmål i sagen ligger hos afdelingsmødet og ansvaret for udførelsen hos projektlederen.

Byggeudvalgets arbejde i byggesagen foregår hovedsagelig på byggeudvalgsmøderne, og udvalget kommunikerer direkte med projektlederen.

Dialogen med entreprenøren eller håndværkerne tager projektlederen sig af og det er dennes ansvarsområde.

Går du i direkte dialog med fx håndværkere, kan der ske misforståelser, som både kan være omkostningsfulde for projektet og forlænge det.

Det er en god idé at afstemme jeres forventninger med projektlederen til, i hvilken grad byggeudvalget ønsker at være involveret i projektet, inden byggeprojektet går i gang. Her kan I med fordel tage stilling til bl.a.:

- Hvor tit vil udvalget holde møder?
- Ønsker udvalget at have et møde med gennemgang af udbudsmaterialet?
- Ønsker udvalget at overlade projektet til projektlederen og kun modtage skriftlig orientering?

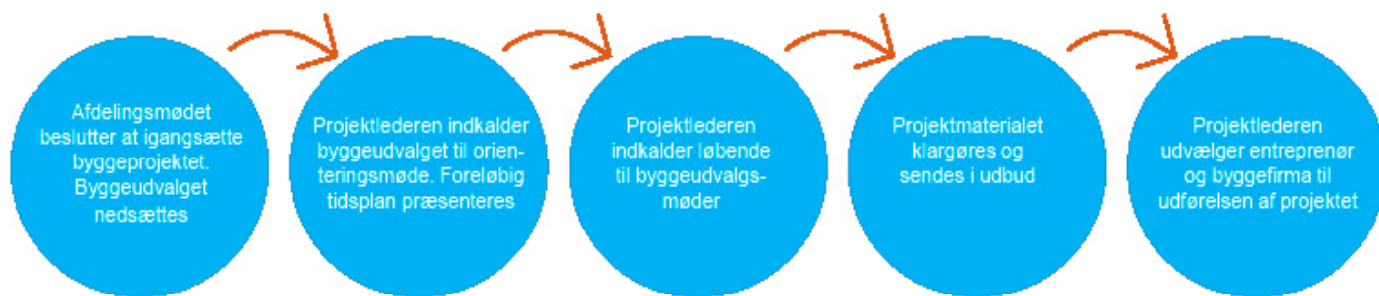




## Hvem er øvrige parter i en byggesag?

Projektleder	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fagligt, økonomisk og administrativt ansvar for byggesagen</li> <li>▪ Beslutningstager, tovholder og koordinator under hele forløbet</li> <li>▪ Bindeled til alle eksterne parter, som fx. rådgiver, entreprenør og kommune</li> <li>▪ Løbende opfølgning på kvalitet og fremdrift i byggeriet i samarbejde med eksterne rådgivere</li> </ul>
Beboerkoordinator	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sørger for udsending</li> <li>▪ Sørger for evt. genhusning af beboere under byggefasen</li> <li>▪ Beboernes kontaktperson og kontaktperson til projektet</li> <li>▪ Løser evt. praktiske udfordringer for beboerne i byggefasen</li> <li>▪ Deltager i byggeudvalgsmøder mellem projektleder og byggeudvalg</li> </ul>
Ekstern rådgiver	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Udarbejdelse af projektmateriale</li> <li>▪ Gennemførelse af licitation</li> <li>▪ Fører tilsyn under opførelsen</li> <li>▪ Følger op på, at projektet leveres indenfor aftalt tid, kvalitet og økonomi</li> <li>▪ Mødes med projektleder på bygherremøder</li> </ul>
Entreprenør	<p>Det kommunale tilsyn skal godkende projektet, budget, finansiering og evt. huslejekonsekvens, inden byggeriet går i gang. Den kommunale bygningsmyndighed behandler byggeansøgning og udsteder byggetilladelse. Landsbyggefonden kan i helt særlige tilfælde yde tilskud til byggesagen efter særlige regler om tilskud.</p>

## Forløbet i en byggesag



Afdelingsmødet vedtager igangsætning af byggeprojektet på baggrund af forslag udarbejdet af administrationen og i tæt dialog med afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen tager herefter stilling til, hvordan byggeudvalget sammensættes.

Projektlederen indkalder byggeudvalget til et indledende orienteringsmøde, hvor byggeprojektet overordnet bliver præsenteret, og byggeudvalget kan fremkomme med forslag og input.

I mødet deltager byggerådgiveren også. Her præsenteres en foreløbig tidsplan for projektet samt en overordnet præsentation og drøftelse af selve projektet.

Projektlederen indkalder løbende byggeudvalget til orienteringsmøder, når der forelig

ger et konkret projektmateriale udarbejdet af rådgiveren. Her præsenteres projektet, budget og tidsplan. Byggeudvalget har her mulighed for at stille spørgsmål og fremkomme med input og forslag.

Efterfølgende klargøres projektmateriale til licitation af rådgiveren og sendes i udbud. Hvis det er en mindre sag, udvælger projektlederen i samarbejde med rådgiveren indledningsvis de firmaer, der kan afgive tilbud.

Udvælgelsen sker på baggrund af en vurdering af firmaernes kvalifikationer. Ved større sager har alle firmaer ret til at deltage i udbuddet, og udvælgelsen skal ske efter objektive og på forhånd fastlagte kriterier.

Byggeudvalget har ikke indflydelse på valg af entreprenører.

## Overordnede roller i en byggesag

### Afdelingsmødet

Træffer beslutning om at igangsætte et arbejde, den økonomiske ramme - herunder huslejestigning og brug af henlæggelser.

### Byggeudvalget

Har den rådgivende rolle og medvirker til, at det gennemførte projekt bedst muligt lever op til afdelingens og beboernes langsigtede ønsker og behov indenfor de rammer, der gives af økonomi, lovgivning og byggeteknik.

### Projektleder

Har det faglige og økonomiske ansvar for sagen og er den eneste, der kan indgå aftaler og træffe bindende beslutninger i sagen.

## Økonomi i en byggesag

I en almen afdeling er det afdelingen selv, der afholder udgifterne til byggesagen. Derfor bør afdelingen som udgangspunkt have henlagt midler til al renovering og vedligeholdelse.

Men er der ikke henlagt tilstrækkeligt, eller skal der etableres helt nye ting i afdelingen, vil det være nødvendigt at optage et lån. Det indebærer, at huslejen stiger.

I helt ekstraordinære tilfælde kan boligorganisationen eller Landsbyggefonden støtte projektet, typisk når der er tale om store helhedsplaner.

I projektets økonomi vil udgiften til håndværkere naturligvis være den største post. Men vær opmærksom på, at der også er en række omkostninger i sagen, som ikke blot er ydelserne til håndværkere.

Dels er der oftest tilknyttet tekniske rådgivere, men der vil også være afsat en pulje til uforudsete omkostninger i projektet. Det er ikke usædvanligt, at der afsættes 10% af beløbet til ting, der ikke kan forudses, før byggeriet går i gang.

I særlige tilfælde kan der også være behov for at genhuse beboere under byggeriet, som også er en omkostning. Hertil kommer der bl.a. finansieringsomkostninger, forsikring, forskellige offentlige gebyrer og honorering af projektlederens og de øvrige AAB-medarbejderes arbejde i sagen – den skal jo ikke dækkes af de øvrige afdelinger.

Og endelig kan der også komme forøgede driftsudgifter under byggeriet.

Viser økonomien sig ikke at holde, må der enten spares på projektet eller tilvejebringes ekstra midler ved et forøget lån eller forøget

brug af henlæggelser. Den beslutning kan kun træffes af afdelingsmødet.

## Tvister i en byggesag

Opstår der behov for eller ønsker om ændringer undervejs i byggeriet, kan det naturligvis betyde en fordyrelse og/eller forsinkelse af byggeriet. Og hvis ikke kvaliteten eller fremdriften i byggesagen er som aftalt, er det projektlederens og rådgiverens opgave at påtale det overfor entreprenøren.

På den anden side kan entreprenøren kræve ekstra betalinger af bygherren – dvs. afdelingen – hvis en række forhold ikke er som beskrevet på forhånd.

Det er langt fra altid klart, hvem der har ret – både fordi intet kan beskrives 100% i projektmaterialet, fordi retspraksis er uklar og fordi der simpelthen kan opstå uklarhed undervejs i processen om, hvad der egentlig er aftalt. Derfor kan der opstå tvister i en byggesag.

I så fald er det projektlederens opgave at løse disse. Normalvis vil tvister blive løst i en forhandling, hvor entreprenør og projektleder indgår en aftale om, hvorledes problemet kan løses.

I sidste ende må konflikter løses i en voldgift, men det sker kun sjældent, både fordi de varer flere år, fordi der er store omkostninger for begge parter, og fordi der altid er meget stor usikkerhed om udfaldet. Det er ikke en domstol, men et organ, hvor udefrakommende fagpersoner skal vurdere sagen ud fra deres holdninger og erfaringer.



## Faser i en byggesag

Fase	Indhold	Afdelingsmøde	Byggeudvalg	Projektleder
<b>Idéfase</b>	Der genereres ideer til projektets indhold. Nogle gange er det givet på forhånd – fx udskiftning af vandværk, mens der i andre tilfælde er plads til mange forskellige visioner og holdninger, fx ved en fysisk helhedsplan		Byggeudvalget <b>bidrager</b> . Det kan også være en god idé at involvere de øvrige beboere, afhængig af projektets størrelse og indhold.	Projektledelsen bidrager med at lede idéprocessen og bidrage med at afklare faglige spørgsmål, så idéfasen fokuserer på det, der faktisk kan realiseres fysisk, lovgivningsmæssigt og økonomisk.  Projektledelsen vil ofte efter udbudsreglerne have indgået aftale med en ekstern rådgiver (arkitekt, ingeniør eller lignende), som kan bistå med faglig understøttelse af processen.
<b>Forslagsfase</b>	Der udarbejdes beslutningsoplæg til afdelingsmødet om projektet, medmindre projektet fremgår direkte af afdelingens vedligeholdelsesplan	Afdelingsmødet <b>beslutter</b>	Byggeudvalget <b>bidrager</b> i tæt samarbejde med projektledelsen til udarbejdelse af beslutningsgrundlaget.	Projektledelsen udarbejder det endelige forslag til afdelingsmødet. I tilfælde af tvivl eller uenighed har projektledelsen det endelige økonomiske og byggefaglige ansvar for forslagets udformning.
<b>Projekteringsfase</b>	En eller flere tekniske rådgivere udarbejder et konkret projekt på baggrund af afdelingsmødets beslutning.		Byggeudvalget er <b>sparringspartner</b> for projektledelsen.	Projektledelsen træffer endelig beslutning om udformningen af projektet forud for udbud.
<b>Udbudsfase</b>	Alle byggeprojekter skal udbydes efter reglerne i tilbudsloven, udbudsloven og udbudsdirektivet.		Byggeudvalget får udbudsmaterialet til <b>gennemsyn</b> og kommentering.	Projektledelsen har det økonomiske, juridiske og byggefaglige ansvar. Projektledelsen træffer beslutning om det endelige udbudsmateriale og indgår aftaler med de(n) vindende entreprenør(er)

			Byggeudvalget har ikke indflydelse på valg af rådgivere og entreprenører.	efter reglerne i udbudslovgivningen.
<b>Eventuel tilpasningsfase</b>	Hvis anskaffelsesbudgettet overskrider den godkendte økonomiske ramme for byggesagen, skal der enten justeres i projektet eller tilvejebringes flere penge.	Er det nødvendigt at øge den økonomiske ramme eller ændre afgørende ved indholdet af projektet, skal der træffes en ny beslutning på et afdelingsmøde.	Byggeudvalget <b>beslutter</b> på indstilling fra projektledelsen mindre tilpasninger af projektet for at sikre, at det kan gennemføres inden for den godkendte økonomiske ramme.	Projektledelsen har ansvaret for, at der foreligger et projekt, der forventes at kunne gennemføres indenfor den givne økonomiske ramme.
<b>Udførelsesfase</b>	Byggeprojektet gennemføres.		<p>Der afholdes løbende byggeudvalgsmøder, hvor udvalget:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>orienteres</b> om fremdrift og økonomi i byggesagen</li> <li>• <b>spørges til råds</b> ved væsentlige beslutninger i udførelsesfasen</li> <li>• <b>informerer</b> mindst 48 timer forud om nyhedsbreve og anden generel beboerinformation</li> <li>• <b>informerer</b> projektledelsen om oplevelser og behov fra beboere i processen.</li> </ul> <p>Byggeudvalget har digital adgang til projektmateriale og referater fra byggemøder og får kvartalsvis oversigt</p>	Projektledelsen træffer alle beslutninger i udførelsesfasen og har al kontakt til rådgivere og entreprenører.

			over den forventede økonomi i byggesagen.	
<b>Aflevering og mangeludbedring</b>	Ved aflevering gennemgås arbejderne og godkendes, eventuelt med mangler, der skal udbedres normalt inden 14 dage.		Byggeudvalget <b>informerer</b> overordnet om omfanget og karakteren af mangler i forbindelse med afleveringen og om planen for udbedring af disse.	Projektledelsen forestår sammen med rådgiver aflevering og mangeludbedring.
<b>Ét- og fem-årgennemgang</b>	Inden ét og fem år efter afleveringen gennemgås arbejderne på ny for at afklare, om der er fejl og mangler, der ikke kunne ses eller blev opdaget ved afleveringen.		Byggeudvalget kan vælge at <b>deltage</b> ved ét- og fem-årgennemgangen.	Projektledelsen gennemfører ét og fem-årgennemgang.



29. november 2023  
KJU/MOH  
Versionsnummer 5

## Mødeplan for organisationsbestyrelsen

Dato	Møde	Indhold
27. november 2023	Bestyrelsesuddannelse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• God almen ledelse</li> </ul>
30. november 2023	Dialogmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Henlæggelser og fremtidssikring</li> <li>• Vild natur i afdelingerne</li> </ul>
6. december 2023	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mødeplan 2024</li> <li>• Fordeling bestyrelseshonorar</li> <li>• Byggepolitik</li> <li>• Første behandling strategi 2024-</li> <li>• Evaluering repræsentantskabsmøde</li> <li>• Fordeling bestyrelseshonorar</li> <li>• Principper for god almen ledelse</li> <li>• Bestyrelsens interne organisering</li> <li>• Koncept for egenkontrol</li> <li>• Reglementer i nye afdelinger</li> <li>• Opfølgning på styringsdialog</li> </ul>
6. december 2023	Julekaffe	
9. december 2023	Julefrokost	
18. december 2023	Møde med Human Act	
20. december 2023	Bestyrelsesuddannelse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En bestyrelses juridiske rolle og ansvar</li> </ul>
9. januar 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beslutning om renter i 2023</li> <li>• Afrapportering på klagesager og sager i whistleblowerordningen 2023</li> <li>• Forretningsgange</li> <li>• Handlingsplan for behandling af politikker og strategier</li> <li>• Proces ift. bestyrelsesvalg 2024</li> </ul>
18. januar 2024	Årsmøde med Aarhus Kommune	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunens forventninger til bestyrelserne</li> <li>• Boligsocialt arbejde</li> </ul>
23. januar 2024	Bestyrelsesuddannelse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regnskabsforståelse</li> </ul>
6. februar 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beslutning strategi 2024-</li> <li>• Byggepolitik</li> <li>• Politik for udbud og indkøb</li> </ul>
20. februar 2024	Bestyrelsesuddannelse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestyrelsens rolle og ansvar i nybyggeri og renovering</li> </ul>
5. marts 2024	Bestyrelsesuddannelse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategisk bestyrelsesarbejde</li> </ul>

6. marts 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budget 2025</li> <li>• Politik kapitalforvaltning</li> <li>• Organisationsbestyrelsens forberedelse af repræsentantskabsmøder</li> <li>• Implementering og målepunkter strategi 2024-</li> </ul>
13. marts 2024	Dirigentundervisning	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirigentens rolle og opgaver</li> </ul>
9. april 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Godkendelse af dagsorden til repræsentantskabsmøde</li> <li>• Regnskabsmøde</li> <li>• Digitaliseringsstrategi</li> </ul>
7. maj 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kvartalsregnskab 1. kvartal</li> <li>• Ledelsesinformation</li> </ul>
4. juni 2024	Bestyrelsesmøde	
13. juni 2024	Repræsentantskabsmøde	
19. juni 2024	Dirigentundervisning	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opfølgende sparringsmøde</li> </ul>
13. august 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluering af repræsentantskabsmøde</li> <li>• Opfølgning på afdelingsmøder 2024</li> </ul>
10. september 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Godkendelse af budget 2025 for AAB's afdelinger</li> <li>• Proces budget 2026</li> <li>• Kvartalsregnskab 2. kvartal</li> <li>• Program for repræsentantskabsdag 5. oktober</li> <li>• Indkaldelse til repræsentantskabsmøde</li> </ul>
5. oktober 2024	Repræsentantskabsdag	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tivoli Friheden</li> </ul>
8. oktober 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluering af repræsentantskabsdagen</li> <li>• Status på implementering af forslag fra afdelingsmøderne 2024</li> </ul>
5. november 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kvartalsregnskab 3. kvartal</li> <li>• Evaluere beslutning truffet på bestyrelsesmøde i november 2023 om annoncering på stilladser o.l.</li> <li>• Budget 2025</li> </ul>
14. november 2024	Repræsentantskabsmøde	
7. december 2024	Julefrokost	
10. december 2024	Julekaffe	
10. december 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluere repræsentantskabsmøde</li> </ul>