

Bestyrelsesmøde tirsdag den 9. marts 2021 kl. 17.00 mødet afholdes over Teams

### Deltagere:

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

### Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Protokol
3. Revisionsprotokol
4. Byggeri
5. Planlægning af afdelingsmøder \*\*
6. Initiativpris
7. Indstilling til bestyrelsen:
  - a. Tilskud fra dispositionsfonden til etablering af hæk og træterrasse i afd. 66\*
  - b. Tilskud fra dispositionsfonden til dækning af overskridelse af rammebeløbet\*
8. Udvalg
9. Nyt fra administrationen
10. Eventuelt

Tina Jensen deltager i pkt. 5

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

**2. Protokol**  
 Protokol fra bestyrelsesmødet den 9. februar blev godkendt

**3. Revisionsprotokol**  
 Der var intet nyt

**4. Byggeri**  
 Dan Christensen gennemgik status på byggesager, igangværende projekter og projekter under udarbejdelse

**Afd. 67 Risskovbrynet**

- Dan Christensen orienterede om, at Økonomi har anmodet Projekt ansøge om tilskud fra dispositionsfonden på kr. 35 mio. til dækning af overskridelse af skema B. Ansøgningen skal fremsendes til førstkommande bestyrelsesmøde, da revisionsprotokollen ellers vil vise et ufinansieret overforbrug på byggesagen.

**Afd. 66 Skæring Bæk****Etape 1 – 94 familieboliger + fælleshus**

Dan Christensen orienterede om, at tomgangen nu er nede på 1 bolig, som ikke er udlejet, hvilket reelt betyder, at der ikke længere er tomgang i afdelingen.

Endvidere at der er etableret større terrasser og plantet hække omkring haverne. Omkostningerne hertil vil blive søgt dækket af dispositionsfonden, så de ikke belaster afdelingens økonomiske opstart.

**Afd. 100 Bindsbøll**

Udbud af tag og vinduer er 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 ibrugtagningen, vil det 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.

**Afd. 4 badeværelser**

- Dan Christensen 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.
- **Afd. 2 Tordenskjoldsgade nybygning af 5 familieboliger**  
Dan Christensen orienterede om, at overholdelse af rammebeløbet kan betyde, at en del af færdiggørelsen af boligerne i form af indvendige skillevægge må udtages, således at de kommende beboere selv kan etablere disse.

**Afd. 74 Nørreport**

- Dan Christensen orienterede på forespørgsel fra byggeudvalget om, at håndværkerne gør det godt, og at beboerne generelt er godt tilfredse med arbejdernes fremdrift, udførelse og rengøring m.v. Endvidere, at det er en klar gevinst for projektet, at der er tilknyttet en beboerkoordinator til projektet.

**Afd. 37 Herredsvang**

- Dan Christensen orienterede om, at udførelsen af arbejderne søges tilrettelagt i etaper efter samme model som i afd 4, således at en ny eta ikke kan påbegyndes før den forudgående er afsluttet og godkendt

**Afd. 10 Skovfaldet**

- Dan Christensen orienterede om, at evt. erstatningskrav mod entreprenør og rådgiver må forventes at være fortabt, idet AAB ikke i henhold til reglerne indkaldte til 1-års gennemgang efter projektets aflevering i 2015, hvor fejlene måske kunne have været konstateret og udbedret, og yderligere skadesudvikling være forhindret med en begrænset indsats
- **Amtssygehuset**  
Bestyrelsen besluttede at afholde sig afventende og afvente en tilbagemelding fra administrationen i f t ressourcer, økonomi m.m.

**5. Planlægning af afdelingsmøder**

Bestyrelsen fordelte afdelingsmøderne til kontaktpersonerne.

Formanden opfordrede kontaktpersonerne til at have en løbende dialog med afdelingerne mhb. på at afholde afdelingsmøde. Bestyrelsen planlægger resterende møder på april mødet

**6. Initiativpris**

Prisen bliver ikke uddelt for 2021

**7. Indstilling til dispositionsfonden:**

- Tilskud på kr. 1.585.000 til etablering af hæk og træterrasser, afd. 66
- Tilskud til dækning af overskridelse af rammebeløb, afd. 67

7a

**Indstilling til bestyrelsen****På bestyrelsesmøde den 9. marts 2021**

Anmodning fra: Afdeling 66, Skæring Bæk

Indstilling om: Tilskud på kr. 1.585.000 til etablering af hæk og træterrasser

I forbindelse med udlejningsproblemer i afdelingen ansøges herved, om etablering af hæk i forbindelse med eksisterende haver samt udvidelse af træterrasserne fra ca. 4 m<sup>2</sup> til 10 m<sup>2</sup>.

Grundlaget for indstillingen er, at der har været betydelige problemer med udlejning af boligerne. Tilbage melding fra udlejningsafdelingen, og på baggrund af de mange besøg ved åbent hus-arrangementer har været, et ønske om en større træterrasse samt en afgrænsning af haven med hæk.

Pris for etablering af hæk	85.000 kr.
Pris for nye træterrasser	1.500.000 kr.
Samlet ansøgning	1.585.000 kr.

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

*Bestyrelsen bevilgede indstillingen*

7b

### **Indstilling til bestyrelsen På bestyrelsesmøde den 9. marts 2021**

Anmodning fra: Afdeling 67, Risskovbrynet

Indstilling om: Tilskud til dækning af overskridelse af rammebeløb

I foråret vandt AAB en konkurrence udbudt af Aarhus Kommune. Konkurrencen omfattede rettighed til køb af grund med tilhørende kvote til opførelse af 6.900 m<sup>2</sup> alment boligbyggeri på Kongevellen i Risskov (Risskovbrynet). Der blev konkurreret på det bedste projekt, idet grundkøbssummen var fastlagt i konkurrencebetingelserne.

AAB bød ind med et meget ambitiøst projekt, som bl.a. indeholdt den i lokalplanen krævede parkeringskælder samt en række bygningsmæssige og arkitektoniske kvaliteter i form af taghuse, altaner, terrazzotrappes m.v.

Allerede i forbindelse med konkurrencen var det åbenlyst, at et projekt indeholdende en parkeringskælder ikke kan realiseres inden for de gældende rammebeløb for alment boligbyggeri. De tilknyttede rådgivere estimerede en byggepris, der pegede på en overskridelse af rammebeløbet på op til ca. 19 mio. kr.

Efter licitationen stod det klart, at der måtte trække en række poster ud af Skema B-budgettet for at det kunne holdes indenfor rammebeløbet. På den baggrund blev der udarbejdet et Skema B, som ikke indeholdt omkostninger til p-kælder samt bygningskvaliteter som f.eks. altaner, drivhuse på taget og terrazzotrappes. Endvidere var der ikke i Skema B afsat midler til uforudsete udgifter.

På baggrund af et foreløbigt estimat udarbejdet af Økonomi ved byggeriets aflevering og ibrugtagning, vurderes overskridelsen af rammebeløbet at udgøre kr. 35.000.000. Estimatet er baseret på allerede afholdte udgifter og forventning til afsluttende omkostninger.

Overskridelsen af rammebeløbet kan overordnet opdeles på følgende:

Entrepriseudgifter til p-kælderen:	kr.	16.150.000
Rådgivning til p-kælder, herunder geoteknik mv.	kr.	3.000.000
Bygningsmæssige kvaliteter (altaner, drivhuse, terrazzo m.v.)	kr.	4.900.000
Vederlag til entreprenør for udvidet vedståelsesfrist	kr.	1.250.000
Uforudsete udgifter, entreprise	kr.	8.300.000
Uforudsete udgifter, projektering	kr.	900.000
<u>Byggelånsrenter på ovenstående punkter</u>	kr.	<u>500.000</u>
Estimeret overskridelse af rammebeløbet	kr.	35.000.000

I ovenstående estimat er ikke indeholdt risiko i verserende tvist imellem AAB, hovedentreprenør og totalrådgiver. Tvisten omfatter risiko for ekstrabetaling i forbindelse med entreprenørens ændringer af projektet, og behandles som en såkaldt "uformal bedømmelse" ved Voldgiftsnævnet. AABs juridiske rådgiver (Holst, Advokater) vurderer, at den økonomiske risiko for ændringen ligger hos entreprenør

og/eller rådgiver og er AAB uvedkommende. Den maksimale risiko, såfremt afgørelsen går AAB imod, er på ca. kr. 5.000.000.

Bestyrelsen anmodes om at bevilge et beløb på

**kr. 35.000.000**

til dækning af den estimerede overskridelse af rammebeløbet.

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

*Bestyrelsen bevilgede indstillingen*

## **8. Udvalg**

Anders Nielsen orienterede fra udvalget

### **BL 5. kreds**

Peter Kragballe orienterede fra repræsentantmøde

### **Kollektiv råderet køkkenudskiftning**

Dan Christensen orienterende om møde vedr. kollektiv råderet med afd. 9, 22, 24 og 52

### **A og B ordning**

Dan Christensen orienterede om, at der bliver udarbejdet et kompendie til forelæggelse på repræsentantskabsmødet i juni måned.

### **Budgetmøder**

Dan Christensen orienterede om, at der er udsendt ny plan for afholdelse af budget møder enten som teams eller i AAB

### **Kursusudvalget**

Mette Hviid orienterede om, at Regnskabskursus og Dirigent kursus er aflyst

### **Repræsentantweekend**

Mette Hviid orienterede om Repræsentantskabsweekend i oktober

## **9. Nyt fra administrationen**

**Anders Rønnebro orienterede om:**

Aarhus Kommune har godkendt vedtægtsændringer fra repræsentantskabsmøde i december 2020. Afd. 8 har fået penge retur fra ejendomsbeskatningen samt nedsættelse af de årlige betalinger. Der bliver lavet stillingsopslag til beboermedarbejdere i afd. 24.

**10. Eventuelt**

Der var intet nyt

Næste møde i bestyrelsen er den 20. april 2021

Peter Kragballe  
Referent