



8. januar 2024

Indkaldelse til bestyrelsesmøde Onsdag den 9. januar 2024 kl. 17.00 på Langelandsgade 50

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Revisionsprotokol **
3. Justering af forretningsorden **
4. Strategi 2024- **
5. LUKKET PUNKT
6. LUKKET PUNKT
7. LUKKET PUNKT
8. Plan for opdatering af forretningsgange **
9. Handlingsplan for behandling af politikker og strategier **
10. Retningslinjer for afdelingsbestyrelsernes udgifter **
11. Retningslinjer for direktørens udgifter **
12. Afrapportering på klagesager og sager i whistleblowerordningen 2023 **
13. Renter i 2023 *
14. Organisationsbestyrelsens kørselsgodtgørelse i 2023 *
15. Årshjul for kurser 2024 **
16. Opfølgning på styringsdialog **
17. Salg af AAB's aktiepost i Bolind A/S **
18. Konstituering af byggeudvalg til afdeling 68 Smedens Have
19. Byggeri *
20. Orientering fra administrationen **
21. Mødeplan **
22. Eventuelt
23. Bestyrelsens kvarter

Med venlig hilsen

Mette Hvid Johannesen

Formand

* Notat eftersendes

** Notat medsendt

Kommenteret dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen skal godkende dagsorden for mødet.

Anslået varighed: 5 minutter.

2. Revisionsprotokol **

Der foreligger nyt protokollat fra revisor vedr. den løbende kontrol til bestyrelsens gennemsyn og underskrift.

Anslået varighed: 5 minutter.

3. Justering af forretningsorden **

I lyset af organisationsbestyrelsens beslutninger på mødet den 6. december 2023 foreslås nogle justeringer af forretningsordenen.

Anslået varighed: 5 minutter.

4. Strategi 2024- **

Beslutning om første udkast til strategi 2024- for AAB.

Anslået varighed: 30 minutter.

5. LUKKET PUNKT

Anslået varighed: 15 min.

6. LUKKET PUNKT

Anslået varighed: 10 min

7. LUKKET PUNKT

Anslået varighed: 20 min.

8. Plan for opdatering af forretningsgange **

Jf. beslutning på oktobermødet fremlægges plan for opdatering af forretningsgange.

Anslået varighed: 10 min.

9. Handlingsplan for behandling af politikker og strategier **

Jf. beslutning på oktobermødet forelægges en plan for behandling af diverse politikker og strategier over de kommende 1½ år. Planen omfatter:

- Forsikringspolitik
- Henlæggelsespolitik
- Indkøbs- og udbudspolitik
- IT- og digitaliseringsstrategi
- Kursusstrategi
- Nybyggeripolitik
- Risikostyring
- Strategi for beboersammensætning og boligsociale indsatser
- Strategi for kapitalforvaltning

Anslået varighed: 15 min.

10. Retningslinjer for afdelingsbestyrelsernes udgifter **

Opgørelse over afdelingsbestyrelsernes udgifter og evt. beslutning om retningslinjer herfor jf. principper for god almen ledelse som drøftet på bestyrelsens møde den 6. december 2023.

Anslået varighed: 10 minutter.

11. Retningslinjer for direktørens udgifter **

Godkendelse af retningslinjer for direktørens udgifter, jf. principper for god almen ledelse.

Anslået varighed: 5 minutter.

12. Afrapportering på klagesager og sager i whistleblowerordningen 2023 **

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 16. juni 2023, at den hvert år i januar ville modtage en opgørelse over årets klagesager, sager i beboerklagenævnet og eventuelle sager under AAB's whistleblowerordning.

Anslået varighed: 5 minutter.

-
- 13. Renter i 2023** *
- Orientering om opnået forrentning. Beslutning om forrentning af dispositionsfond samt ophør af rentetilskud er tidligere truffet.
- Anslået varighed: 10 minutter.*
-
- 14. Organisationsbestyrelsens kørselsgodtgørelse i 2023** *
- Til orientering vedlægges oversigt over bestyrelsens kørselsgodtgørelse i 2023.
- Anslået varighed: 5 minutter.*
-
- 15. Årshjul for kurser 2024** **
- Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 6. december 2023 at nedlægge kursusudvalget for i stedet at forankre de overordnede beslutninger om kursusaktiviteter i den samlede bestyrelse og implementeringen i administrationen. På den baggrund forelægges nedenfor årshjulet for kurser i 2024.
- Anslået varighed: 5 minutter.*
-
- 16. Opfølgning på styringsdialog** **
- Forretningsudvalg, økonomichef og direktør deltog i det årlige styringsdialogmøde med Aarhus Kommune den 11. september 2023. Kommunens lovpligtige referat af mødet foreligger nu til bestyrelsens orientering. Der ses ikke at være nogen opfølgningsspørgsmål for bestyrelsen.
- Anslået varighed: 5 minutter.*
-
- 17. Salg af AAB's aktiepost i Bolind A/S** **
- En enig bestyrelse i Bolind A/S indstiller til alle aktionærer – herunder AAB – at sælge sine aktieposter til WhiteAway A/S.
- Anslået varighed: 5 minutter.*
-
- 18. Konstituering af byggeudvalg til afdeling 68 Smedens Have**
- Bestyrelsen besluttede på sit møde den 6. december 2023 at konstituere et dedikeret byggeudvalg til nybyggeriprojektet 68 Smedens Have i Hørning.
- Anslået varighed: 5 minutter.*

19. Byggeri *

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

- Afdeling 25 Klostervangen (side 22)
- Afdeling 4 Skovkanten (side 30)
- Afdeling 37 Fjældevænget (side 39)
- Afdeling 52 Skådeparken (side 42)
- Afdeling 22 Langenæs II (side 44)
- Erhvervelse af ny grund i Skæring – etape 3 (side 50)
- Afdeling 68 Smedens Have (side 51)
- Afdeling 35 Trillegården (side 57)
- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (side 60)
- Afdeling 48 Brohaven (side 62)
- Afdeling 50 Godsbanekollegiet (side 65)

Anslået varighed: 10 minutter.

20. Orientering fra administrationen **

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

- Ejendomsvurderinger
- Boligsocial indsats afdeling 24 Skovgårdsparken
- Børneattester
- Afskaffelse af store bededag

Anslået varighed: 10 minutter.

21. Mødeplan **

Mødeplanen er til bestyrelsens orientering.

Anslået varighed: 5 minutter.

22. Eventuelt

Anslået varighed: 5 minutter.

23. Bestyrelsens kvarter



2. januar 2024
MOH
Versionsnummer 1

Opfølgning på bestyrelsesseminar den 18. december 2023

Værdier, der bør kendetegne samarbejdet i bestyrelsen for AAB

Respekt – det betyder:

- Vi er engagerede
- Vi er nærværende
- Vi er aktivt deltagende
- Vi lytter og giver plads til at fejle
- Vi er tolerante
- Vi gør os umage
- Vi er troværdige

Åbenhed – det betyder:

- Vi er nysgerrige på hinandens synspunkter
- Vi er ærlige
- Vi er lyttende
- Vi vil udvise humor
- Vi er loyale overfor fælles beslutninger

Professionalisme – det betyder:

- Vi er ansvarlige
- Vi er seriøse
- Vi er kompetente
- Vi er nytænkende
- Vi er velforberejede

Kodeks for god bestyrelsesadfærd i organisationsbestyrelsen

- Vi svarer på mails indenfor en tidsfrist af 3 dage (undtagen ferie)
- Vi orienterer hinanden om fravær
- Vi deltager primært med fysisk tilstedeværelse
- Vi er forberedte og har læst udsendt materiale
- Vi overholder aftalte tidsfrister
- Vi holder vores telefoner på lydløs

Indstilling

Ovenstående er godkendt på bestyrelsens seminar den 18. december 2023.

9. Januar 2024

Fremtidens revision, i dag

2023 løbende protokol for

Arbejdernes Andelsboligforening



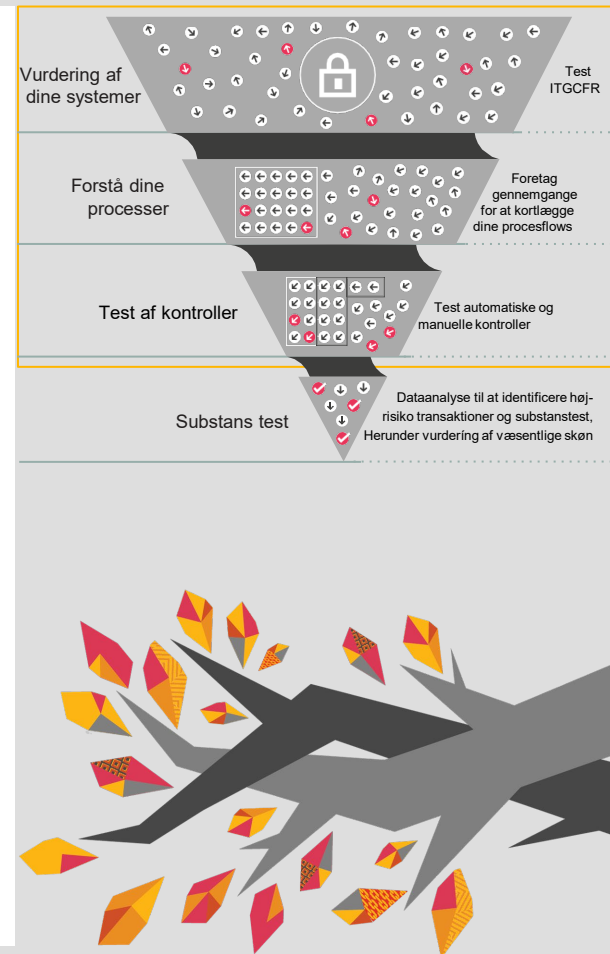
Som en integreret del af vores revision af årsregnskaberne for AAB for 2023 har vi vurderet væsentlige regnskabsprocedurer og interne kontroller hos AAB. Vi har heri opsummeret vores anbefalinger til forbedring af regnskabsprocedurer og interne kontroller, herunder generelle it-kontroller (ITGCFR).

Vi har udelukkende udført vores arbejde med henblik på at fastlægge arten og omfanget af det revisionsarbejde, som efter vores vurdering bør udføres for, at vi kan udtrykke en konklusion om det retvisende billede af årsregnskaberne. Derfor afslører vores gennemgang ikke nødvendigvis alle mulige forbedringer af regnskabsprocedurer og interne kontroller, som måtte være tilgængelige.

Det overordnede formål med vores revision af de generelle it-kontroller, som påvirker regnskabsafleggelsen ("ITGCFR") er at fastlægge i hvilket omfang, vi kan henholde os til ledelsens systemer og kontroller som en del af vores revision for at kunne udføre dataanalyse og reducere mængden af substanstests. Vores revision af ITGCFR fokuserer på systemer og processer relateret til og relevante for udarbejdelse af AAB's regnskaber og omfatter ikke andre systemer og processer.

Vi har ikke som led i vores revision udført en evaluering af cybersikkerhedsberedskabet, og f.eks. har applikationer/databaser indeholdende kritiske ikke-finansielle data ikke været en del af ITGCFR revisionen. Som følge heraf vil AAB som andre store enheder være udsat for cybersikkerhedsrisici, som ikke er blevet vurderet og afsløret som led i denne revision, og som kan have en alvorlig indvirkning på fortroligheden, integriteten og tilgængeligheden af data og systemer.

Den dalige ledelsen har oplyst os at der løbende udføres IT-governance-initiativer som; benchmarks på modenhed, cybersikkerhedsevalueringer, oplysningskampagner, konsekvensanalyser for forretningen osv.





Overordnede vurdering

Vores overordnede vurdering er, at procedurer og interne kontroller er velfungerende. Vi har i forbindelse med vores gennemgang ikke konstateret væsentlige svagheder som relaterer sig til regnskabsaflæggelsen.

Vores foreløbige revisionshandlinger har ikke givet anledning til forhold, som medfører, at vi tager forbehold for vores konklusion eller inkluderer et centralt forhold ved revisionen i vores revisionspåtegning på årsrapporten.

For god ordens skyld understreger vi, at vores revision af regnskaberne først vil blive afsluttet ved udsendelse af en underskrevet revisionspåtegning for regnskaberne for 2023.

Såfremt I ønsker yderligere oplysninger eller vil drøfte nogle af de rejste spørgsmål, er I meget velkommen til at kontakte os.

Med venlig hilsen

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Thomas Riis
Statsautoriseret revisor



Indhold



01	Dataindsigt	5
02	Funktionsadskillelse	6
03	Sammenfatning af observationer	7
04	Underskrifter	10

Det er vores formål at styrke tilliden i samfundet og løse væsentlige problemstillinger.

Dataindsigt

Vi har foretaget gennemgang af følgende forretningsgange, herunder forespurgt medarbejdere samt foretaget stikprøvevis kontrol til bilag:

- Indbetalinger
- Udbetalinger, herunder kreditorer
- Opkrævning og rykning af husleje
- Personaleomkostninger
- Almindelig og planlagt vedligeholdelse, forbedringer, nybyggeri og helhedsplaner herunder godkendelsesprocedurer
- Budgettering herunder budgetopfølgning på igangværende byggesager
- Adgangsrettigheder
- Byggesagshonorar
- Regnskabsafslutningsprocessen

Boligorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige administrative områder på nær byggesagshonorarer. Gennemgangen har taget udgangspunkt i skriftlige forretningsgange samt en gennemgang af disse med personalet.

Funktionsadskillelse

Vores gennemgang af forretningsgange og test af interne kontroller har ikke givet anledning til bestyrelsesrelevante bemærkninger, og revisionen af årsrapporten kan således basere sig på de eksisterende forretningsgange og de heri indlagte kontroller.

Sammenfatning af observationer

Det er vores vurdering, at AAB's interne kontroller og forretningsgange fungerer på et tilfredsstillende niveau. Vi har dog noteret en observation eller anbefaling til forbedring.

Vurdering	Åbne observationer fra tidligere år	Nye observationer	Lukkede observationer	Ændret vurdering	Observationer fremover
1 Observationer, som vi anser for meget væsentlige i forhold til det interne kontrolmiljø, som indebærer en væsentlig risiko og/eller udgør en høj risiko for besvigelser. Vi anbefaler at træffe foranstaltninger til at løse disse svagheder inden for en kort tidsramme.	-	-	-	-	-
2 Observationer, som vi anser for væsentlige i forhold til det interne kontrolmiljø, som indebærer en middel risiko og/eller udgør en middel risiko for besvigelser. Tidsrammen for at løse disse svagheder er noget længere.	-	1	-	-	1
3 Observationer, som vi anser for mindre væsentlige i forhold til det interne kontrolmiljø, som indebærer en lav risiko og/eller udgør en lav risiko for besvigelser. Tidsrammen for at løse disse svagheder er ad hoc.	-	-	-	-	-
4 Øvrige kommentarer og anbefalinger.	-	-	-	-	-
Totale observationer	-	1	-	-	1

Nye observationer



Nye observationer

Væsentlige observationer – Vurdering 1

I forbindelse med vores gennemgang af forretningsgangene på byggesagshonorarer, har vi konstateret, at der mangler en formel skriftligt forretningsgang for håndtering af byggesagshonorarer, og der derfor er risiko for uklar/uensartet håndtering heraf.

Vi anbefaler, at denne udarbejdes og godkendes snarest muligt.

Underskrifter

Aarhus, den 9. Januar 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mette Holy Jørgensen

Statsautoriseret revisor

Thomas Riis

Statsautoriseret revisor

Underskrift af bestyrelsens medlemmer

Mette Hvid Johannesen
Formand

Randi Rædkjær
Næstformand

Peter Kragballe

Per Ohms

Astrid Bro Frederiksen

Thomas Kalmar Poulsen

Thomas Kruuse-Andersen

A stylized tree with a grey trunk and branches, set against a dark grey background. The leaves are represented by various geometric shapes in shades of orange, yellow, and pink. The tree is positioned on the left side of the page, with its branches extending towards the center.

Fremtidens revision, i dag

Denne rapport er udarbejdet udelukkende til brug for AAB i henhold til betingelserne i vores aftalebrev og ikke til noget andet formål. Vi accepterer eller påtager os ikke nogen forpligtelser eller agtpågivenhedspligt i forbindelse med eventuelle andre formål eller over for nogen anden person, som denne rapport måtte videregives til, eller som kommer i besiddelse af den, undtagen hvis dette udtrykkeligt er aftalt på forhånd ved, at vi har afgivet vores skriftlige tilsagn herom.

© 2023 PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Alle rettigheder forbeholdes. I dette dokument refererer "PwC" til PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, som er et medlemsfirma af PricewaterhouseCoopers International Limited, hvor hver enkelt virksomhed er en særskilt juridisk enhed.



Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen justerer sin forretningsorden på nedenstående punkter, baseret på

- konstitueringsbeslutningerne på mødet den 6. december 2023,
- den nye praksis med større mængder skriftligt materiale, som stilles til rådighed for bestyrelsen i bedre tid forud for møderne samt i øvrigt
- BL's skabelon for forretningsorden for organisationsbestyrelsen

§ 1 Organisationsbestyrelsens ansvar

Gældende formulering

Ingen.

Foreslået formulering

Organisationsbestyrelsen forestår den overordnede ledelse af boligorganisationen. Den udøver de beføjelser og varetager de pligter, der tillægges boligorganisationen og organisationsbestyrelsen i henhold til lov om almene boliger m.v. med tilhørende bekendtgørelser samt vedtægterne og de opgaver, der af repræsentantskabet er henlagt til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen vurderer med passende mellemrum, om boligorganisationens daglige administration og drift sker i overensstemmelse med de gældende målsætninger, herunder at ønskede resultater nås, samt at sikre kvalitet og effektivitet i service og forvaltning.

§ 2 Konstituering

Gældende formulering

Umiddelbart efter det årlige repræsentantskabsmøde i april kvartal træder organisationsbestyrelsen sammen for at konstituere sig med næstformand og sekretær.

Samtidig udpeges medlemmer til udvalg og bestyrelsesposter m.v.

Formand, næstformand og sekretær udgør forretningsudvalget, der fungerer som byggeudvalg og lønudvalg.

Herudover træffes beslutninger på organisationsbestyrelsens vegne i hastesager og referat heraf, udsendes til organisationsbestyrelsen senest 5 dage efter mødet.

Formanden kan efter behov nedsætte ad hoc udvalg.

Foreslået formulering

Umiddelbart efter det årlige repræsentantskabsmøde i april kvartal konstituerer organisationsbestyrelsen sig.

Formand, næstformand og endnu et bestyrelsesmedlem udgør forretningsudvalget, der varetager mødeplanlægning og fungerer som arbejdsgiver for direktøren.

Herudover træffes beslutninger på organisationsbestyrelsens vegne i hastesager, og referat heraf udsendes til organisationsbestyrelsen senest 5 dage efter mødet.

Samtidig udpeges medlemmer til evt. eksterne hverv og hver afdeling får udpeget et medlem af organisationsbestyrelsen som fast kontaktperson.

Organisationsbestyrelsen kan efter behov nedsætte ad hoc-udvalg, herunder udvalg med deltagelse fra repræsentantskabet. Beslutninger træffes dog i organisationsbestyrelsen, medmindre andet er eksplicit besluttet og referatført på forhånd. Bestyrelsen beslutter i hvert tilfælde et skriftligt kommissorium for et ad hoc-udvalg.

Organisationsbestyrelsens medlemmer er pligtige til at afgive nødvendig kopi af legitimationsoplysninger mv. til brug for fx lånoptagelse og tinglysning.

§ 3 Bestyrelsesmøder

Gældende formulering

Organisationsbestyrelsen afholder møder mindst hver anden måned, og i øvrigt når formanden skønner det fornødent, eller det begæres af to bestyrelsesmedlemmer eller direktøren. Møderne indkaldes af formanden, eller i dennes forfald af næstformanden. Møderne planlægges for et ½ år ad gangen. Indkaldelse fremsendes senest 3 dage før mødet. Samtidig med indkaldelsen tilsendes der hver enkelt bestyrelsesmedlem dagsorden og eventuel bilagsmateriale.

Foreslået formulering

Organisationsbestyrelsen afholder møder hver måned, undtagen i juli, og i øvrigt når formanden skønner det nødvendigt, eller det begæres af to bestyrelsesmedlemmer, direktøren eller organisationens revisor. Møderne indkaldes af formanden eller af direktøren efter bemyndigelse fra formanden. Møderne planlægges for mindst et halvt år ad gangen. Indkaldelse fremsendes digitalt senest 7 dage før mødet. Samtidig med indkaldelsen tilsendes en specificeret dagsorden og så vidt muligt eventuelt bilagsmateriale.

Ønsker et bestyrelsesmedlem et emne behandlet på dagsordenen gives besked til direktøren, der fungerer som sekretær for forretningsudvalget, så udvalget kan indarbejde forslaget i mødeplanen.

Organisationsbestyrelsen kan beslutte, at et spørgsmål skal behandles på lukket dagsorden, når særlige forhold taler herfor. Organisationsbestyrelsen kan, når særlige forhold taler for det, beslutte at tage et punkt til behandling, selvom det ikke fremgår af den udsendte dagsorden.

Bestyrelsen kan herudover med almindeligt flertal beslutte at optage et emne til drøftelse eller beslutning på dagsordenen. Dette bør af hensyn til åbenheden om dagsordenen ske i så begrænset omfang som muligt.

Bestyrelsesmøder kan efter behov gennemføres digitalt eller telefonisk.

Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter. Punkter på lukket dagsorden udelades helt eller delvist i den dagsorden, der gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere.

Direktøren deltager fast i bestyrelsens møder uden stemmeret. Bestyrelsen kan dog i det enkelte tilfælde beslutte, at direktøren af habilitetsmæssige hensyn ikke skal overvære mødet eller dele af dette. Derudover kan relevante medarbejdere deltage efter behov i organisationsbestyrelsens møder. Organisationsbestyrelsen kan derudover beslutte at lade særlige sagkyndige, herunder revisor, deltage i organisationsbestyrelsens møder.

Organisationsbestyrelsens møder ledes af formanden. Mødelederen sikrer en effektiv og hensigtsmæssig ledelse af mødet i relation til dagsordenens punkter, mødets tidsplan og hensynet til, at alle relevante synspunkter bliver fremsat og taget i betragtning.

Organisationsbestyrelsen er beslutningsdygtig, når formand eller næstformand og yderligere mindst fire medlemmer er til stede.

Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes fravær næstformandens stemme udslaget.

§ 4 Habilitet

Gældende formulering

Møderne ledes og afholdes som angivet i vedtægten. Bestyrelsesmedlemmerne har pligt til at underrette hinanden om ethvert spørgsmål, som kan give anledning til at rejse en drøftelse af habilitet.

Foreslået formulering

Ved tiltrædelse udfylder bestyrelsesmedlemmerne en habilitetserklæring. Dette sker ligeledes første indkaldelse af en suppleant.

Bestyrelsesmedlemmerne har pligt til at underrette hinanden om enhver ændring hertil såvel som ethvert spørgsmål, som kan give anledning til at rejse en drøftelse af habilitet.

§ 5 Referat (gældende formulering: Protokol)

Gældende formulering

Formanden drager omsorg for, at der føres en protokol over organisationsbestyrelsens forhandlinger og beslutninger.

Protokollen skal indeholde oplysninger om, hvilke bestyrelsesmedlemmer der ikke har været til stede. Ethvert bestyrelsesmedlem er berettiget til at få sin stemmeafgivning og afvigende mening indført i protokollen. Protokol og revisionsprotokol underskrives af alle organisationsbestyrelsens medlemmer.

Foreslået formulering

Administrationen fører en protokol over organisationsbestyrelsens beslutninger.

Protokollen skal indeholde oplysninger om, hvilke bestyrelsesmedlemmer der ikke har været til stede. Ethvert bestyrelsesmedlem er berettiget til at få sin stemmeafgivning og afvigende mening indført i protokollen.

Organisationsbestyrelsens medlemmer får snarest og senest syv dage efter mødet tilsendt referatet. Indsigelser og rettelserforslag til referatet fra medlemmer, der har deltaget i mødet, fremsendes skriftligt og inden syv dage fra modtagelsen af referatet, hvorefter det betragtes som godkendt, underskrives digitalt af bestyrelsens medlemmer og publiceres på organisationens hjemmeside.

§ 6 Revisionsprotokol

Gældende formulering

Ingen.

Foreslået formulering

Revisionsprotokollen er tilgængelig ved alle bestyrelsesmøder. Tilføjelser eller ændringer siden sidste møde skal forud fremsendes i kopi til samtlige medlemmer, som ved deres underskrift skal bekræfte, at de er gjort bekendt hermed.

§ 7 Tilsyn

Gældende formulering

Organisationsbestyrelsen forestår ledelsen af boligorganisationens anliggender, og skal sørge for en forsvarlig organisation af boligorganisationens virksomhed. Organisationsbestyrelsen fører tilsyn med direktørens ledelse af boligorganisationens virksomhed og påser, at den ledes på forsvarlig måde og i overensstemmelse med boligorganisationens vedtægter og retningslinjer samt gældende lovgivning. Organisationsbestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning kontrolleres på tilfredsstillende måde, og at gældende lovgivning overholdes. Organisationsbestyrelsen kan fordre sig meddelt alle til opfyldelsen af dens opgaver fornødne oplysninger, herunder foretage eftersyn af boligorganisationens bøger og konstatering af aktivernes tilstedeværelse.

Foreslået formulering

Organisationsbestyrelsen forestår ledelsen af boligorganisationens anliggender og skal sørge for en forsvarlig organisation af boligorganisationens virksomhed. Organisationsbestyrelsen fører tilsyn med direktørens ledelse af boligorganisationens virksomhed og påser, at den ledes på forsvarlig måde og i overensstemmelse med boligorganisationens vedtægter og retningslinjer samt gældende lovgivning. Organisationsbestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning kontrolleres på tilfredsstillende vis, og at gældende lovgivning overholdes. Organisationsbestyrelsen kan udbede sig alle fornødne oplysninger.

§ 8 Direktør

Gældende formulering

Organisationsbestyrelsen ansætter en direktør, jvnf. vedtægten, der varetager den daglige ledelse af boligorganisationen. Ansættelse og afskedigelser af økonomichef og projektdirektør foretages af organisationsbestyrelsen efter indstilling fra direktøren og forretningsudvalget. Ansættelse og afskedigelse af øvrigt personale foretages af direktøren.

Foreslået formulering

Organisationsbestyrelsen ansætter en direktør, jævnfør vedtægten, der varetager den daglige ledelse af boligorganisationen. Ansættelse og afskedigelser af økonomichef og projektdirektør foretages af organisationsbestyrelsen efter indstilling fra direktøren og forretningsudvalget. Ansættelse og afskedigelse af øvrigt personale foretages af direktøren.

Organisationsbestyrelsen bestemmer den nærmere fordeling af opgaverne mellem organisationsbestyrelse og direktør og fastsætter direktørens stillingsbeskrivelse.

Organisationsbestyrelsen fører tilsyn med direktørens ledelse af boligorganisationens virksomhed og påser, at den udøves på forsvarlig måde og i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for almen boligvirksomhed og organisationens vedtægter.

§ 9 Suppleanter

Gældende formulering

Ingen.

Foreslået formulering

Suppleanter indkaldes ved et bestyrelsesmedlems varige forfald eller forfald af mere end seks måneders varighed. Ved varigt forfald indtræder suppleanten i valgperioden for det udtrådte medlem. Indkaldte suppleanter gøres bekendt med organisationsbestyrelsens forretningsorden.

§ 10 Prokura

Gældende formulering

Ingen.

Foreslået formulering

Organisationsbestyrelsen beskriver i en tegningsberetning, hvorledes den meddeler prokura til direktøren og evt. andre medarbejdere.

§ 11 Politikker og retningslinjer

Gældende formulering

Ingen.

Foreslået formulering

Organisationsbestyrelsen fastsætter boligorganisationens politikker og retningslinjer på de områder, hvor det er påkrævet eller hensigtsmæssigt indenfor rammerne af gældende lovgivning, nærværende forretningsorden samt boligorganisationens særlige behov, strategi og målsætninger. Dette gælder tillige retningslinjer for bestyrelsesvederlag, vederlag i byggesager og organisationsbestyrelsens udgifter.

Boligorganisationens politikker og retningslinjer udarbejdes og godkendes i skriftlig form. Organisationsbestyrelsen sikrer størst mulig åbenhed overfor omverdenen – i og udenfor boligorganisationen – om de vedtagne politikker og retningslinjer.

De vedtagne politikker og retningslinjer skal til stadighed være tilgængelige for organisationsbestyrelsens medlemmer via organisationsbestyrelsens Teams-site. Disse evalueres og tilpasses løbende og gennemgås på bestyrelsesmøde mindst én gang årligt.

§ 12 Forsikring

Gældende formulering

Organisationsbestyrelsen kontrollerer, at boligorganisationen er forsvarlig forsikret. Organisationsbestyrelsen meddeler fuldmagter og bestemmer heri nærmere regler herfor.

Foreslået formulering

Ingen ændringer.

§ 13 Regnskab

Gældende formulering

Årsregnskabet udarbejdes og forelægges, efter at være revideret, af direktøren for organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen skal påse, at årsregnskabet er i overensstemmelse med vedtægterne og gældende lovgivning. Organisationsbestyrelsen gennemgår endvidere erklæringer fra afdelingsbestyrelserne jfr. vedtægten. Efter godkendelsen underskrives regnskabet af direktøren og organisationsbestyrelsen, som samtidig træffer beslutning om indstilling til repræsentantskabet om vedtagelse af overskudsfordeling. Årsregnskabet forelægges på repræsentantskabsmødet af direktøren. Boligorganisationens budget godkendes af organisationsbestyrelsen jfr. vedtægten.

Foreslået formulering

Årsregnskabet udarbejdes og forelægges, efter at være revideret, af direktøren for organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen skal påse, at årsregnskabet er i overensstemmelse med vedtægterne og gældende lovgivning. Efter godkendelsen underskrives regnskabet af direktøren og organisationsbestyrelsen, og det forelægges til repræsentantskabet til godkendelse. Årsregnskabet forelægges på repræsentantskabsmødet af direktøren. Boligorganisationens budget godkendes af organisationsbestyrelsen jævnfør vedtægterne.

§ 14 Tavshedspligt (gældende formulering: Fortrolighed)

Gældende formulering

Alle oplysninger, mundtlige som skriftlige, herunder dokumentationsmateriale, som et bestyrelsesmedlem modtager, er fortrolige. Medlemmerne har tavshedspligt herom, samt om hvad der passerer i organisationsbestyrelsen. Hvert enkelt medlem er ansvarlig for, at det materiale vedkommende modtager, ikke kommer udenforstående i hænde. Når et bestyrelsesmedlem fratræder, skal alt fortroligt materiale, der er modtaget i sin egenskab af bestyrelsesmedlem, tilbageleveres til organisationsbestyrelsens formand. Det samme gælder for eventuelle genpartier og kopier heraf. Måtte et bestyrelsesmedlem afgå ved døden, påhviler tilbageleveringspligten boet.

Foreslået formulering

Organisationsbestyrelsens medlemmer har tavshedspligt om personlige oplysninger (persondata), løbende forhandlinger om køb og salg af fast ejendom samt i andre forhold, hvor personlige interesser eller konkrete virksomheder eller institutioner har særlige interesser. Tavshedspligten omfatter tillige forretningsførere og andre, der deltager i bestyrelsesmøderne.

Tavshedspligten er også gældende efter udtræden af organisationsbestyrelsen. Om overtrædelse af tavshedspligten gælder dansk rets almindelige regler om straf- og erstatningsansvar.

Hvert enkelt medlem er ansvarlig for, at det materiale, som medlemmet modtager som led i bestyrelsesarbejdet, behandles fortroligt og opbevares på betryggende vis. Når et bestyrelsesmedlem fratræder, skal alt fortroligt materiale, der er modtaget i sin egenskab af bestyrelsesmedlem, tilbageleveres til organisationsbestyrelsens formand. Det samme gælder for eventuelle genpartier og kopier heraf. Måtte et bestyrelsesmedlem afgå ved døden, påhviler tilbageleveringspligten boet.

Organisationsbestyrelsens beslutninger kan refereres, medmindre organisationsbestyrelsen beslutter, at en konkret afgørelse ikke må bekendtgøres før et nærmere angivet tidspunkt. Organisationsbestyrelsens interne drøftelser må ikke refereres.

§ 15 Ændring af forretningsordenen

Gældende formulering

Ingen.

Foreslået formulering

Ændringer i denne forretningsorden kan foretages af organisationsbestyrelsen med stemmeflerhed. Forretningsordenen træder i kraft dagen efter organisationsbestyrelsens vedtagelse. Den gældende forretningsorden skal til stadighed være tilgængelig for samtlige organisationsbestyrelsens medlemmer og lægges offentligt tilgængeligt på boligorganisationens hjemmeside.

Godkendt på organisationsbestyrelsens møde den 9. januar 2024



2. januar 2024
KJ
Versionsnummer 1

Organisationsbestyrelsens interne organisering

På bestyrelsesmøde den 6. december 2023 genbesøgte organisationsbestyrelsen sine udvalg, som blev vedtaget på bestyrelsesmødet i juni 2023.

Organisationsbestyrelsen besluttede følgende:

- Forretningsudvalget bevares i sin nuværende form.
- Alle øvrige udvalg – kursusudvalget, fritidsudvalget, byggeudvalget, budget- og regnskabsudvalget, informationsudvalget og IT-udvalget – nedlægges.
- AAB indkalder til byggemøder cirka hver anden måned for interesserede medlemmer af organisationsbestyrelsen, hvor der orienteres om igangværende sager.
- Der skal være mulighed for at etablere ad hoc-udvalg med mulighed for at inddrage repræsentantskabet. Konkret nedsættes ad hoc-byggeudvalg vedrørende nybyggerier til at træffe konkrete beslutninger ift. gennemførelse af byggeriet.

Modellen for organisationsbestyrelsens udvalg evalueres på bestyrelsesmødet i december 2024.



2. januar 2024
 Chefgruppen/JBS/MOH
 Versionsnummer 1

Strategi 2024- – anden behandling

På organisationsbestyrelsens møde den 6. december 2023 blev første udkast til AAB's kommende strategi behandlet. Bestyrelsen ønskede her en yderligere bearbejdning af det foreløbige oplæg til strategi samt en overordnet vurdering af de i strategien oplyste initiativers økonomi hhv. besparelse, neutral eller merudgift. Siden bestyrelsens første behandling af strategien den 6. december 2023, er strategien i hovedtræk bearbejdet ud fra følgende:

- Et tjek af indholdet og målsætninger ift. relevant, ambition og realisme
- Mangler og overlappende indhold
- Overordnede betragtninger ift. økonomi: besparelse, neutral eller merudgift.

I vedlagte bilagsmateriale "Strategioplæg – version 2" til denne indstilling, er revideret strategioplæg, hvorudfra bestyrelsen bedes tage stilling til om det fremlagte oplæg kan danne grundlag for næste skridt i strategiudarbejdelsen.

Nedenfor er ydermere opdateret procesplan for strategiudarbejdelsen, hvor bestyrelsens første og anden behandling er tilføjet sammen med de nu planlagte inddragelsesseancer for hhv. medarbejdere den 24. januar 2024 og repræsentantskabet den 31. januar 2024.

AAB's kommende strategi skal præsenteres i et format, hvor både opsætning og layout passer til strategiens målsætninger og indhold. Samtidig er ambitionen at publiceringen af strategien tænkes sammen med de efterfølgende initiativer og opfølgning på indsatser i en visuel og interaktiv ramme, der netop kan underbygge strategiens mangfoldighed og mange bidragsydere og løbende illustrere fremdriften og dele de gode (og dårlige) erfaringer. Det indstilles derved at organisationsbestyrelsen tager stilling til at WorldPerfect er behjælpelige med opsætning og layout til en digital og interaktiv udgivelse af strategien.

Opdateret procesplan for strategiudarbejdelsen

Fase	Indhold	Interessenter
Politiske pejlemærker	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
Status	På repræsentantskabsmødet den 9. november præsenteres såvel det foreløbige udbytte af repræsentantskabsdag og	Organisationsbestyrelse, direktør og repræsentantskab

	personaleseminar som bestyrelsens plan for udvikling og implementering af strategien	
Beslutning	På bestyrelsesmødet den 6. december behandler organisationsbestyrelsen første oplæg til foreløbigt strategigrundlag for AAB for den kommende strategiperiode	Organisationsbestyrelsen på baggrund af oplæg fra WorldPerfect
	På bestyrelsesmødet den 9. januar behandler organisationsbestyrelsen andet oplæg til foreløbigt strategigrundlag for AAB for den kommende strategiperiode	Organisationsbestyrelsen på baggrund af oplæg fra WorldPerfect – bearbejdet af administrationen
	På et arrangement for repræsentantskabet 31. januar præsenteres det foreløbige strategigrundlag til drøftelse	Repræsentantskabet på baggrund af oplæg fra organisationsbestyrelsen
	24. januar præsenteres grundlaget på ny for medarbejderne for at generere input til handlingsplan og evt. målepunkter	Medarbejdere på baggrund af oplæg fra direktør
	På bestyrelsesmødet den 6. februar beslutter organisationsbestyrelsen endeligt strategigrundlaget for AAB for den kommende strategiperiode	Organisationsbestyrelsen på baggrund af oplæg fra administrationen
Handlingsplan og målepunkter	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 anden revision af oplægget kan danne grundlag for organisationsbestyrelsens første bud på AAB's kommende strategi. Strategien præsenteres for medarbejdere til drøftelse den 24. januar 2024 samt for repræsentantskabet den 31. januar 2024. Dertil at WorldPerfect assisterer med opsætning og layout til en digital og interaktiv udgivelse af strategien.



2. januar 2024
WorldPerfect/chefgruppen/MOH/JBS
Versionsnummer 2

Strategioplæg

Bilag til indstilling "Strategi 2024-", bestyrelsesmøde 2024-01-09



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



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 CO₂ til atmosfæren. Det skaber klimaforandringer, som kan blive katastrofale for hele planeten. Der er brug for, at vi som menneskehed meget hurtigt får bragt CO₂-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 CO₂ til atmosfæren. Allerhelst begge dele samtidig.

Fokusområder:

1. Energi- og ressourcebesparelser

Den billigste og reneste energi er den, vi ikke bruger. Der kan være store potentialer at hente ved at optimere på vores systemer med el og varme og 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:

- Lægge en plan for at energirenovere og energioptimere vores bygninger og anlæg med fokus på energibesparelser og forbedret indeklima. Det gælder også indkøb af byggematerialer med lav CO₂-udledning og tekniske anlæg med høj energimærkning. (merudgift → neutral)

- Indføre et redskab til bæredygtighedsledelse, fx DGNB Drift e.l. (merudgift)

- Afprøve nye teknologier til besparelser på vandforbruget, genbrug af gråt vand og varmegenvinding af vand og ventilation. (merudgift → neutral)



- Teste "Smart Home"- løsninger til automatisk styring af varme og indeklima/ventilation og apparater eller apps, der giver beboerne feedback, hvis forbruget er for højt eller indeklimaet for ringe. Der nudging og information for at bevidstgøre og skabe adfærdsændringer hos beboerne (merudgift → neutral)

- Udfase fossile brændsler i vores driftsorganisation senest i 2027, 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. (merudgift → neutral)

2: Vedvarende energiproduktion:

- Investere i og udbygge vores egenproduktion af vedvarende energi. Vores mål er at være netto-selvforsynende til elforbruget i de fælles faciliteter i 2028. Dette kan fx. ske gennem udnyttelse af tage til solceller (eller solvarme) og andre former for energiproduktion kombineret med batteriløsninger. Det skal kombineres med en strategi for grønt indkøb af el (neutral → besparelse)

Det gør vi allerede: (udfyldes senere af AAB og WordPerfect)

- 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 CO₂-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 m² til rådighed pr. beboer - særligt blandt ældre beboere. Det betyder alt andet lige, at de mange års arbejde med energirenoveringer ikke har skabt de reduktioner i forbruget, som de burde. Vi skal derfor også kigge på samspillet mellem beboer og bolig, og om vi kan ændre vores adfærd, så vi kan reducere antallet af m² pr. beboer.

Fokusområder:

1. Bæredygtigt byggeri

AAB vil være i front i Danmark hvad angår bæredygtigt nybyggeri og renovering. Byggematerialer er en meget stor kilde til CO₂-udledning, så vi skal blive meget bedre til at renovere bæredygtigt, genbruge byggematerialer og til at vælge de mest bæredygtige, nye materialer til vores projekter.

2. Nytænkning af boligformer

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

DERFOR SKAL VI:

1: Bæredygtigt byggeri og renovering:

- Lave en strategi for brug af certificerede og bæredygtige byggematerialer, som lever op til de højeste standarder. (merudgift)
- Certificere nybyggeri til guld efter DGNB-standarden, hver gang med primært fokus på CO₂-besparelse iflg. LCA-beregning. (merudgift)



- Fremme genbrug af byggematerialer frem for køb af nye, både ved nybyggeri og renovering, og sikre at AAB's brugte byggematerialer så vidt muligt genanvendes . (merudgift)
- Stille krav til vores samarbejdspartnere og leverandører om bæredygtige tiltag, fx bæredygtig indretning af byggepladser. (merudgift)

2: Nytænkning af boligformer:

- Etablere flere attraktive, mindre boliger, som evt. dækker mange forskellige behov. (merudgift)
- Fremme mobiliteten mellem boliger fx fra store til mindre boliger, når husstanden bliver mindre, ligesom at indføre almenlejelovens regler om fortrinsvis at udleje store boliger til husstande med børn (neutral)
- Øge mulighederne for fælles anvendelse, som understøtter social trivsel, såsom gæsteværelser, værksteder, idræt eller fælles haver og ude-faciliteter. (merudgift)

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 CO₂-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.

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 ladestandere generelt.

3. Understøttelse af delebilsordninger

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

4. Reduktion af antallet af parkeringspladser

Vi vil gradvist arbejde på at reducere antallet af parkeringspladser til 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. (merudgift)

2: Bedre forhold til opladning af elbiler

- Udbygge antallet af ladestandere på vores parkeringspladser. (neutral)

3: Understøttelse af delebilsordninger

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

4: Reduktion af antallet af parkeringspladser

- Skabe økonomiske incitamentter for at fravælge fossilbilen, fx gebyr for parkering eller begrænsning af antal parkeringspladser pr. lejemål. (neutral)

- 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. (merudgift)

Det gør vi allerede: (udfyldes af AAB)

- Vi har allerede etableret en række faciliteter til cykelparkering, og der findes ladestandere 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 eller etablere eksterne byttemarkeder. (merudgift)
- Vi vil formulere en politik for at satse i vores egen driftsorganisation på kvalitet og lang holdbarhed i forhold til den rene indkøbspris på vores maskiner, hårde hvidevarer og installationer. (merudgift → besparelse)
- Vi vil i højere grad reparere ting i driften frem for blot at udskifte fx installationer, hårde hvidevarer m.m. (merudgift)
- Vi vil understøtte frivillige "repair cafes" og søge samarbejde med eksterne, som kan forøge andelen af beboernes produkter, som bliver repareret i stedet for kasseret. (neutral)
- Vi vil mindske ressourceforbrug og affaldsproduktion og sikre sortering i boligorganisationens egen drift og administration. (besparelse)

2: Bedre affaldssortering

- Vi skal blive bedre til at informere beboerne om affaldssortering, herunder med rådgivning og "nudging". (merudgift)
- Vi vil etablere frivillige "Meyer-ordninger", som kan hjælpe de andre beboere i gang med at sortere bedre i de 10 fraktioner. (neutral)
- Vi vil hjælpe vores beboere med at finde de rigtige, praktiske løsninger til deres lejligheder. (neutral)

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. (merudgift → besparelse?)

2: "Vild med vilje"

- Etablere flere områder med vilde planter i forskellige former, herunder i villa- og rækkehuskvarterer. (merudgift → besparelse)



- Lade de store, gamle træer stå, også når de dør. Der kan stammerne stå som fugle- og insekthoteller, hvor det er muligt og sikkert, bruge vores grenafklip til kvashegn og etablere kompostbunker med bioaffald, og græsafklip, hvor komposten efterfølgende kan anvendes til dyrkning i køkkenhaver og etablere stenbunker og insekthoteller til skjul for insekter og dyr. (neutral)

- Informere beboerne om tiltagene og følge op på arterne, så beboerne føler, det nytter noget, fx gennem samarbejde med uddannelsesinstitutioner ifht. optælling af arter og formidling. (neutral)

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 for beboerne.

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

DERFOR SKAL VI:

1: Fælles haver og grønne områder



- Understøtte etablering af fælleshaver med plads og remedier og understøtte de laug, som vil passe haverne eller de grønne områder med information og retningslinjer, som gør, at haverne og det frivillige arbejde lykkes. (merudgift)

2: Fælles, sociale aktiviteter

- AAB vil blive bedre til at understøtte fælles, sociale aktiviteter med viden, rådgivning og så vidt muligt også fysiske rammer. Vi vil fx lave et digitalt inspirationskatalog med tiltag, som fungerer i AAB eller andre steder, og hvor de gode ideer kan deles og inspirere (neutral)

3: Frivillige, som løser praktiske opgaver i afdelingerne

- Vi skal værne om og påskønne de frivillige, som løfter opgaver for fællesskabet. Det gælder også vores afdelingsbestyrelser, som vier deres tid til at drifte afdelingerne. (neutral)

- Vi vil undersøge, hvordan vi bedst muligt fastholder frivillige og beboerdemokrater. (neutral)

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

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.



7. januar 2024
MOH
Versionsnummer

Plan for opdatering af forretningsgange

Politikker, forretningsgange og instrukser

Der skelnes i det følgende mellem politikker, forretningsgange og instrukser:

- **Politikker:** Fastlæggelse af principper og regler, AAB's forvaltning skal varetages efter, eller mål der skal søges opnået. Politikker indeholder ingen kontroller.
- **Forretningsgange:** Anvisninger på, hvorledes de enkelte trin i en arbejdsproces skal tilrettelægges med identifikation af:
 - Væsentligste risici
 - Funktionsadskillelse og kontrol
 - Dokumentation
- **Instrukser:** Konkrete anvisninger på, hvordan en given opgave skal udføres

På alle områder præget af risici bør der eksistere en egentlig forretningsgang.

Nedenfor er anført en oversigt over eksisterende og påkrævede forretningsgange i AAB baseret på en systematik fra bl.a. AAB's revisor. Denne systematik bør danne grundlag for organisationsbestyrelsens løbende opfølgning på forretningsgangene. Derfor bør bestyrelsen også bede revisor udtale sig om oversigtens fuldstændighed.

Forretningsgangene er markeret således:

Markering	Betydning
*	Vigtig forretningsgang – bestyrelsen bør sikre sig, at forretningsgangen findes, og at såvel administration som revisor finder den betryggende ift. at håndtere risici på området
	Forretningsgang mangler og bør udarbejdes. Det skal understreges, at der på de fleste af disse områder allerede findes en klar arbejdsgang, visse steder nedfældet fx i håndbog for beboervalgte, andre steder uden at den er nedfældet skriftligt.
	Forretningsgang findes, men bør forbedres

Oversigt over forretningsgange i AAB

Område	Politik	Forretningsgang	Instruks
1 Bestyrelse og direktion			
1.1 <i>Bestyrelses-understøttelse</i>			
1.1.1 Indkaldelse, materiale-udarbejdelse og referat			I1.1.1 Bestyrelsesmøder – Regler I1.1.1 Opdatering og offentliggørelse af centrale dokumenter - Regler
1.1.2 Forretningsorden	P1.1.2 Forretningsorden *		
1.1.3 Tegningsregler og prokura	P1.1.3 Tegningsberetning *	F1.1.3 Prokuraregler	
1.1.4 Principper for god almen ledelse og bestyrelsens arbejdsgiverrolle	P1.1.4 Principper for god almen ledelse *		
1.1.5 Styringsrapport og styringsdialog	P1.1.5 Styringsrapport og styringsdialog		
1.2 <i>Forretningsgange og kontroller</i>		F1.2 Sådan skriver vi forretningsgange i AAB *	
1.3 <i>Nybyggeri og større anlægsarbejder</i>			
1.3.1 Nybyggeripolitik	P1.3.1 Nybyggeripolitik *		
1.3.2 Beslutningsoplæg og budgetter	P1.3.2 Beslutningsoplæg og budgetter		
1.3.3 Overordnet tilsyn og budgetopfølgning	P1.3.3 Overordnet tilsyn og budgetopfølgning		
1.4 <i>Tilskudspolitik</i>	P1.4 Tilskudspolitik *		
1.5 <i>Forsikringsforhold</i>	P1.5 Forsikringspolitik *		
1.6 <i>Indkøbspolitik</i>	P1.6 Indkøbspolitik *	F1.6 Forretningsgang for indkøb og udbud *	

Område	Politik	Forretningsgang	Instruks
1.7 <i>Chefgruppe</i>		FFejl! H envisningskilde ikke fundet. Forretningsgang chefmøder	
1.8 <i>Beboerdemokrati</i>			
1.8.1 Repræsentant- skabsmøder		F1.8.1 Repræsentantskabsmø de – Regler *	
1.8.2 Udarbejdelse af årsberetning		F1.8.2 Årsberetning	
1.8.3 Afdelingsmøder		F1.8.3 Afdelingsmøder – Regler *	I1.8.3 Forslag til afdelingsmødet - Forretningsgang
1.8.4 Urafstemninger		F1.8.4 Urafstemning Regler	
1.8.5 Valg af beboerdemokrater		F1.8.5 Valg af beboerdemokrater	I1.8.5 Udskiftning af beboervalgte i afdelings- bestyrelsen – bruger- administration - Proces
1.8.6 Ejer-, grundejer- og parcelforeninger		1.8.6 Repræsentation i ejer-, grundejer- og parcelforeninger	
2 Personaleforhold			
2.1 <i>Ansættelse</i>		F2.1 Ansættelse *	
2.2 <i>Opsigelse og afskedigelser</i>		F2.2 Afskedigelse *	
2.3 <i>Personalepolitik</i>	P2.3 Personale- håndbog		I2.3 Julegaver og julekaffe Regler
2.4 <i>Personalesager</i>		F2.4 Personalesager *	
2.5 <i>Personale- forsikringsager</i>			
2.6 <i>Arbejds miljø</i>			
2.6.1 Vold og trusler mod medarbejder		F2.6.1 Vold og trusler mod medarbejder_Proces	I2.6.1 Forebyggelse af vold og trusler mod juristen og juridisk assistent ved samtaler Regler

Område	Politik	Forretningsgang	Instruks
2.7 Virksomhedsnævn	P2.7 Forretningsorden		
2.8 Løn- og overenskomstforhold	P2.8 Lønpolitik		
2.9 Håndtering af medarbejderstamdata		F2.9 Ændring af stamoplysninger Regler	I2.9 Ændring af stamoplysninger Proces
2.10 Tidsregistrering			I2.10 Tidsregistrering
3 Økonomi			
3.1 Kreditoradministration			
3.1.1 Kreditoroprettelse og -vedligeholdelse		F3.1.1 Styring af kreditoroprettelse i UNIK – Regler *	
3.1.2 Kreditorbetaling			
3.1.3 Kreditorafstemning			
3.2 Debitoradministration		F3.2 Fakturering og debitorstyring *	
3.2.1 Fakturering			I3.2.1 Elektroniske fakturaer, som AAB opkræver – Instruktion
3.3 Budgetlægning og -opfølgning			
3.3.1 Fastlæggelse af budgetforudsætninger			
3.3.2 Henlæggelsespolitik	P3.3.2 Henlæggelsespolitik *		
3.3.3 Udarbejdelse af budget for boligorganisationen		F3.3.3 Budgetplanlægning i boligorganisationen – Regler *	
3.3.4 Udarbejdelse af budgetter for afdelingerne		F3.3.4 Budgetplanlægning i boligafdelingerne – Regler *	
3.3.5 Udarbejdelse af budgetter for servicecentrene		F3.3.5 Udarbejdelse af budgetter for servicecentrene	

Område	Politik	Forretningsgang	Instruks
3.3.6 Budgetkontrol		F3.3.6 Månedlig budgetkontrol i HF – Regler *	
3.3.7 Kvartalsregnskab		F3.3.7 Kvartalsregnskab i boligorganisationen – Regler *	
3.4 Husleje			
3.4.1 Huslejefastsættelse	P3.4.1 Huslejefastsættelse i nybyggeri		
3.4.2 Huslejeopkrævning		F3.4.2 Boligberegning – Regler F3.4.2 Udbetaling af for meget indbetalt husleje – Regler *	
3.4.3 Boligsikring			I3.4.3 Indlæse oplysninger om boligsikring, boligydelse og kommunelån i stamkartoteket – Regler
3.4.4 Huslejeinddrivelse		F3.4.4 Rykkerprocedure ved manglende huslejebetaling – Regler F3.4.4 Frivilligt forlig – Retningslinjer * F3.4.4 Frivilligt forlig med boligsøgende med gæld til AAB – Regler	
3.4.5 Lejeregulering		F3.4.5 Huslejereguleringer – Regler F3.4.5 Lejeregulering af erhvervslejemål - Regler	
3.4.6 Leje af bilejemål og selskabslokaler		F3.4.6 Selskabslokaler – Regler	
3.4.7 Tomgang		F3.4.7 Tomgang - Regler	
3.4.8 Udlæg		F3.4.8 Udlæg i beboerens indskud - Regler	
3.5 Løn			
3.5.1 Lønbehandling		F3.5.1 Lønbehandling – Regler *	

Område	Politik	Forretningsgang	Instruks
3.5.2 Lønregulering		F3.5.2 Lønregulering *	
3.5.3 Ferie		F3.5.3 Ferie - Planlægning og afholdelse	
3.5.4 Kørselsgodtgørelse		F3.5.4 Kørselsgodtgørelse - Regler	
3.5.5 Afregning telefoni		F3.5.5 Registrering og betaling af telefoner i AAB – Regler	
3.5.6 Udlægsafregning		F3.5.6 Afregning af udlæg *	
3.6 <i>Egenkapitalforvaltning</i>			
3.6.1 Dispositionsfond		F3.6.1 Udamortiserede lån og Landbyggefonden – Regler	
3.6.2 Egen trækingsret		F3.6.2 A- og G-indskud – Regler	
3.6.3 Andelsfonden			I3.6.3 Andelsfonden og andelsfondsbevis - Definitioner
3.6.4 Tilskud	P3.6.4 Ansøgning om tilskud til Dispositionsfonden – Regler * P3.6.4 Tilskud-Byudvalgsmidler-Fondsmidler til boligsociale opgaver – Regler		
3.7 <i>Værdipapiradministration</i>			
3.7.1 Strategi for kapitalforvaltning	P3.7.1 Strategi for kapitalforvaltning *	F3.7.1 Obligationer – Regler	
3.7.2 Afstemning og bogføring af værdipapirer			
3.8 <i>Finansiering</i>			
3.8.1 Låneudbud, låneomlægning og gældspleje		F3.8.1 Forretningsgang finansiering *	
3.8.2 Boligforeningslån		F3.8.2 Registrering og bogføring af	

Område	Politik	Forretningsgang	Instruks
		boligorganisationslån (HF lån) – Regler	
3.8.3 Låneindberetning		F3.8.3 Forretningsgang låneindberetning	
3.9 Byggesager			
3.9.1 Byggesags-administration		F3.9.1 Afslutning og kontrol af DV i økonomi – Regel *	
3.9.2 Nedskrivning af garanti		F3.9.2 Registrering, nedskrivning og frigivelse af garantier ved en entreprise – Regler *	
3.9.3 Råderetssager		F3.9.3 Afslutning og kontrol af råderetssager og skimmelsager i økonomi - Regler	
3.9.4 Forsikringssager		F3.9.4 Forsikringssag - Regler	
3.10 Forbrugsregnskaber			
3.10.1 Opgørelse og opkrævning forbrugsregnskaber		F3.10.1 Årlig forbrugsafregning – Regler *	I3.10.1 Tilbage- og efterbetaling til fraflyttere ved årlig forbrugsafregning – Instruktion
3.10.2 Inddrivelse forbrugsregnskaber		F3.10.2 Vandrestancer – Regler	
3.11 Kassererkontor			
3.11.1 Betaling af udlæg			
3.11.2 Betaling af kreditorer			
3.11.3 Fakturabehandling		F3.11.3 Scanning-EDI og bogføring af fakturaer – Regler *	
3.11.4 Indbetalinger		F3.11.4 Registrering af alle manuelle ud- og indbetalinger – Regler *	I3.11.4 Daglige elektroniske indbetalinger til AAB og bogføring af dem – Instruktion
3.11.5 Betaling via Betalingsservice og EDI		F3.11.5 BS plus aftaler via Nets og særligt for EDI – Regler *	
3.11.6 Betalingskort		F3.11.6 Personligt dankort – Regler *	

Område	Politik	Forretningsgang	Instruks
3.11.7 Bankadministration		F3.11.7 Bankafstemninger – Regler *	
3.12 <i>Regnskab</i>			
3.12.1 Udarbejdelse, godkendelse og indberetning af regnskaber		F3.12.1 Årsregnskab for boligorganisationen og boligafdelingerne Regler *	
3.12.2 Regnskab AARHUSbolig		F3.12.2 Økonomi for AARHUSbolig – Regler *	
3.13 <i>Afdelings- bestyrelsens økonomi</i>			
3.13.1 MasterCard og Mobilepay		F3.13.1 Betalingskort og MobilePay afdelingsbestyrelser	
3.13.2 Udlæg		F3.13.2 Udlæg afdelingsbestyrelser	
3.13.3 Rådighedsbeløb		F3.13.3 Rådighedsbeløb – Regler F3.13.3 Udbetaling af a conto beløb til afdelingsformanden - Regler	
3.13.4 Telefongodtgørelse		F3.13.4 Telefongodtgørelse og diæter for afdelingsbestyrelses- medlemmer	
3.13.5 Regnskabs- aflæggelse		F3.13.5 Afdelingsbestyrelsens regnskab	
3.14 <i>Flytteafregning</i>			
3.14.1 Flytteopgørelse		F3.14.1 Flytteopgørelse *	I3.14.1 Flytteafregning instruktion
3.14.2 Inddrivelse af tilgodehavender for fraflyttere		F3.14.2 Rykkerprocedure ved fraflytning – Regler	
3.15 <i>Moms</i>		F3.15 Behandling af moms – Regler	I3.15 Arbejde der skal betales moms af og ikke - Instruktion
3.16 <i>Sammenlægning af boligafdelinger</i>		F3.16 Sammenlægning af boligafdelinger – Regler	

Område	Politik	Forretningsgang	Instruks
3.17 <i>Boligsociale helhedsplaner</i>	P3.17 Helhedsplaner for boligsocialt arbejde – Regler		
4 Projekter			
4.1 <i>Byggesagsstyring</i>		F4.1 Overordnet forretningsgang byggesager *	I4.1 Interne følgegrupper - regler MST
4.2 <i>Arkivering og IKT</i>			I4.2 Anvendelse af iBinder Regler I4.2 Arkivering i Byggesagsarkiv på b-drevet Regler I4.2 Oprettelse af byggesag i UNIK Regler I4.2 Bygningsdelskort Regler
4.3 <i>Beslutningsoplæg</i>			I4.3 Byggemøde Regler I4.3 Afdelingsbestyrelsens accept ved udførelse af DV-arbejder Regler
4.4 <i>Budgettering</i>		F4.4 Budget (forkalkulation) Regler	
4.5 <i>Byggesagshonorar</i>		F4.5 Byggesagshonorar *	
4.6 <i>Ansøgning og tilladelser</i>			
4.7 <i>Tilskud</i>		F4.7 Ansøgning om tilskud	
4.8 <i>Byggeskadefonden</i>		F4.8 Byggeskadefonden - regler	
4.9 <i>Udbud</i>		F4.9 Udbud – regler *	
4.10 <i>Kontraktindgåelse</i>		F4.10 Indgåelse af kontrakter og aftaler – regler *	
4.11 <i>Entrepriseforsikring</i>		F4.11 Forsikringer - regler	
4.12 <i>Garantistillelse</i>		F4.12 Garanti ved entreprise	

Område	Politik	Forretningsgang	Instruks
4.13 <i>Genhusning</i>		F4.13 Genhusning - midlertidig - Definition MST F4.13 Genhusning - permanent - Definition MST	F4.13 Planlagt genhusning ved en byggesag - Proces
4.14 <i>Budgetstyring</i>		F4.14 Budgetstyring i byggesager *	I4.14 Godkendelse af fakturaer Registrering af timer i UNIK Regler
4.15 <i>Synsopgaver</i>			
4.15.1 Aflevering		F4.15.1 Aflevering af entreprise Regler * F4.15.1 Afslutning og kontrol af større renoveringer og nybyggeri i projekt – Regler	
4.15.2 1- og 5-årgennemgang		F4.15.2 1 og 5 års gennemgang af entreprise Regler	
4.15.3 Nedskrivning af garanti		F4.15.3 Registrering, nedskrivning og frigivelse af garantier ved en entreprise - Regler	
4.15.4 Mangelafhjælpning			I4.15.4 Mangelhåndtering i Ajour Regler
4.16 <i>Byggeregnskab</i>			
4.16.1 Regnskab		F4.16.1 Byggeregnskab Regler	
4.16.2 Revision		F4.16.2 Revisor - Revidering af projekter - Regler	
4.16.3 Udbetaling af tilskud		F4.16.3 Udbetaling af tilskud	
4.17 <i>Planforhold</i>		4.17 Offentlig høring af lokalplanforslag m.m.	
5	5 Bygningsdrift		
5.1 <i>Bygninger og arealer</i>			
5.1.1 Vedligeholdelsesplaner		F5.1.1 Planlægning og udførelse af PV samlet forretningsgang *	

Område	Politik	Forretningsgang	Instruks
5.1.2 Indvendig vedligeholdelse - udskiftning og reparation			I5.1.2 Vejledning Montering af toilet, håndvask og køkkenvask I5.1.2 Vejledning Når toilettet løber I5.1.2 Vejledning Når vandhanen drypper I5.1.2 Vejledning Radiator termostater
5.1.3 Installationsret			I5.1.3 Anmeldelse af nye hvidevarer og lignende tekniske installationer i lejemål Regler
5.1.4 Boligændringer			I5.1.4 Boligændringer Definition
5.1.5 Skadeshåndtering og forsikringskader			I5.1.5 Falckabonneme nt
5.1.6 Skimmelsvamp og indeklima		F5.1.6 Undersøgelse af indeklima Regler	I5.1.6 Tjekliste indeklima-problemer
5.1.7 Engangsydelser		F5.1.7 Bogføring og engangsydelser Regler	
5.1.8 Kollektiv råderet		F5.1.8 Råderet afdelingsfinansieret mod merleje - Proces	
5.1.9 Individuel råderet		F5.1.9 Råderet egenfinansieret - Proces	
5.1.10 Konteringsvejledning 115 116 m.m.			I5.1.10 Vejledning til driftskonti og tilhørende bogføringstekster – Regler
5.1.11 Adgangskontrol		F5.1.11 ADK ANLÆG	
5.1.12 Nøgler		F5.1.12 Nøgleopbevaring på vm-kontor	I5.1.12 Nøgleerklæring
5.1.13 Brug af vedligeholdelseskonto		F5.1.13 Vedligeholdelses	I5.1.13 VH-rekvisition – Instruktion

Område	Politik	Forretningsgang	Instruks
		kontrol - forretningsgang F5.1.13 Vedligeholdelses- kontoen i opsigelsesperioden Regel	
5.1.14	Videoovervågning	F5.1.14 Videoovervågning *	
5.2	Vaskerier	F5.2 Vaskekort - Regler	
5.3	Aflæsningsopgaver		I5.3 Manual for forbrugsaflesning og Instruktion
5.4	Synsopgaver		
5.4.1	Indflytningssyn	F5.4.1 Indflytningssyn Regler *	
5.4.2	Fraflytningssyn	F5.4.2 Fraflytningssyn Regler *	I5.4.2 Synshåndbog
5.4.3	Udsættelse	F5.4.3 Udsættelse og syn Regler *	
5.4.4	Istandsættelse ved fracflytning		I5.4.4 Flyt arbejder ved syn Definition
5.4.5	Prisoverslag	F5.4.5 Prisoverslag Definition	
5.4.6	Ejerskifte privat indbo	F5.4.6 Privat indbo	
5.4.7	Havevandring	F5.4.7 Klager over havevedligehold efter havegennemgang - Proces	
5.4.8	Boligtjek	F5.4.8 Boligtjek Regler	
5.4.9	Lejemåls- gennemgang	F5.4.9 Lejemåls- gennemgang Regler	
5.5	Internet og tv	F5.5 Internet- og tv- leverandør	
5.6	Ladestandere	F5.6 Ladestandere	
5.7	Erhvervslejemål	F5.7 Opsigelse og syn erhvervslejemål Proces	
5.8	Husdyr	F Fejl! H envisningskilde ikke fundet. Servicehunde - proces	I Fejl! H envisningskilde ikke fundet. Servicehund
5.9	Økonomistyring drift		I5.9 Fakturakontrol i

Område	Politik	Forretningsgang	Instruks
			Servicecentret Regler
5.10 <i>Indkøb og rekvisition</i>		F5.10 Rekvisitioner – Regler *	I5.10 Danne, udfylde og gemme en rekvisition for ansatte - instruktion
5.10.1 Kontorartikler			I5.10.1 Bestilling af kontorartikler Regler
5.11 <i>Parkering</i>			I5.11 Medarbejder registrering af nummerplade til Park Zone_Instruktion I5.11 Afmelde P- vagt - Park Zone – instruktion
5.12 <i>Vagtordning</i>			I5.12 Afmelde vagt i Langelandsgade ved arrangementer
6 Udlejning			
6.1 <i>AARHUSbolig</i>			
6.1.1 Opnotering		F6.1.1 Tilmelding til ventelisten i AARHUSbolig – Regler F6.1.1 Overdragelse af tilmelding til ventelisten Regler	I6.1.1 Overdragelse af placering på venteliste Proces
6.1.2 Opkrævning			I6.1.2 PBS og giro for AARHUSbolig hver uge og 1 gang om måneden – Instruktion
6.1.3 Sletning		F6.1.3 Udmeldelse i Aarhusbolig Regler	I6.1.3 Tilbagebetaling af gebyr fra AARHUSbolig Regel
6.2 <i>Boligtilbud</i>			

Område	Politik	Forretningsgang	Instruks
6.2.1 Udvælgelse til tilbud		F6.2.1 Tilbud om et lejemål Regler * F6.2.1 Tilbud om et lejemål erhverv Regel	I6.2.1 Tilbud om et lejemål Proces
6.2.2 Afvisning af ansøger		F6.2.2 Afvisning af ansøger Proces	
6.2.3 Modtagelse af tilsagn		F6.2.3 Sidste svar erhverv Regler F6.2.3 Sidste svar Regler F6.2.3 Tjek af sidste svar om morgenen Regel	I6.2.3 Sidste svar Proces
6.2.4 Lejerstamdata		F6.2.4 Registrering af CPR NR talon – Regler *	
6.2.5 Genhusning		F6.2.5 Genhusning i forbindelse med renovering-boligforbedring hos Aarhus kommune – Regler	
6.3 <i>Lejekontrakt</i>			
6.3.1 Lejekontrakt, indskud og indskudslån		F6.3.1 Kontrakt på lejemål Regler *	I6.3.1 Kontrakt på lejemål Processer
6.4 <i>Opsigelse</i>		F6.4 Opsigelse Regler *	I6.4 Opsigelse Processer
6.4.1 Dødsbo		F6.4.1 Dødsbo - forretningsgang	
6.5 <i>Fremleje</i>		F6.5 Fremleje Regler Delfremleje Regler	
6.6 <i>Ferieboligudlejning</i>		F6.6 Ferieboligudlejning	
6.7 <i>Boliggarantibevis</i>		F6.7 Boliggarantibevis - Regler og Instruktion	
6.8 <i>Overdragelse</i>		F6.8 Overdragelse af lejemål Regler *	I6.8 Overdragelse af lejemål Proces
6.9 <i>Boligbytte</i>		F6.9 Boligbytte Regler	
6.10 <i>Bilejemål</i>		F6.10 Udlejning af eksterne garager Regler F6.10 Udlejning af interne bilejemål – Regler	

Område	Politik	Forretningsgang	Instruks
6.11 <i>Erhvervslejemål</i>			
6.11.1 Kontrakt		F6.11.1 Kontrakt på et lejemål erhverv Regler	
6.11.2 Opsigelse		F6.11.2 Opsigelse erhverv Regler	
6.11.3 Afståelse		F6.11.3 Afståelse af erhverv Regler	
6.11.4 Syn		F6.11.4 Opsigelse og syn erhvervslejemål Proces	
7 IT			
7.1 <i>IT-strategi</i>	P7.1 IT-strategi *		
7.2 <i>IT-udstyr</i>	P7.2 Politik for køb af IT-udstyr	F7.2 Forretningsgang brugt it udstyr til ansatte og beboervalgte	
7.3 <i>Server</i>			17.3 Flytte mapper med begrænset adgang Regel 17.3 Kontrol af backup – Regler og Instruktioner 17.3 Kontrol af servere – Regler og Instruktioner 17.3 Opdatering af servere - Regler og Instruktioner 17.3 Visuelt check af serverrum i Langelandsgade
7.4 <i>Persondata</i>		F7.4 Benyttelse af CPR.NR. - Regler	
7.5 <i>It-sikkerhed</i>	P7.5 IT-sikkerhedspolitik *		
7.5.1 <i>Beredskabsplan</i>		F7.5.1 Beredskabsplan *	
7.6 <i>Politik for brug af it-systemer</i>	P7.6 Politik for brug af IT-systemer		
7.7 <i>Tildeling af brugerrettigheder</i>		F7.7 Forretningsgang for tildeling og kontrol af brugerrettigheder *	17.7 Ændring af beboervalgtes AD konto -

Område	Politik	Forretningsgang	Instruks
			Regler og Instruktioner 17.7 Oprettning af AD bruger - Regler og Instruktioner 17.7 Sletning af AD konto, Unik og Omnidesk - Regler og Instruktioner
8	Kommunikation		
8.1	<i>Kommunikationsstrategi</i>	P8.1 Kommunikationsstrategi	
8.2	<i>Postbehandling</i>		18.2 Afsendelse af fysisk post Regler 18.2 E - mails til bolig@aabnet.dk Regler 18.2 Post i driftscentre Regler
8.3	<i>Telefonsystem</i>		18.3 Telefonsvarer - Flexfone forretningsgang
8.4	<i>Arkivering</i>	P8.4 Arkiveringspolitik	
9	Klagesagsbehandling		
9.1	<i>Klager</i>	F9.1 Klager Regler generelt * F9.1 Klager til juristen Regler specielt F9.1 Klager til serviceassistenter Regler specielt F9.1 Klager til serviceledere Regler specielt	19.1 Klager Proces generelt
9.2	<i>Huslejekompensation</i>	F9.2 Huslejekompensation Regel	
10	Boligsociale indsatser		

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager oversigten over forretningsgange til efterretning og følger op på denne hvert år i januar måned.

Det indstilles, at de med farve markerede forretningsgange er opdateret senest januar 2025 og at bestyrelsen får en status herpå i august 2024.



2. januar 2024
MOH
Versionsnummer 1

Handlingsplan for behandling af politikker og strategier

På organisationsbestyrelsens møde den 3. oktober 2023 besluttede organisationsbestyrelsen, at den på mødet i januar 2024 skulle have forelagt en handlingsplan for, hvordan organisationen gradvist kunne sikre sig at have vedtaget skriftlige politikker på de væsentligste områder. Nedenfor er gennemgået en række områder, hvor AAB med fordel kunne sikre sig en mere præcis og fyldestgørende politik eller strategi.

Alle politikker gøres samlet tilgængelig for organisationsbestyrelsen på dennes Teams-site og gøres til genstand for en årlig gennemgang i november måned.

Forsikringspolitik

Til grund for afdækning af diverse risici har AAB udbudt forsikringer, selvfølgelig for så vidt angår bygningsforsikring, men også på en lang række andre områder. Beslutningen om, hvilke risici, man ønsker at afdække, samt på hvilke vilkår, er overordnet en strategisk beslutning, om end mange af de praktiske detaljer er af mere operationel karakter.

Derfor bør organisationsbestyrelsen som minimum være løbende orienteret om organisationens forsikringspolitik, som forelægges bestyrelsen på mødet i marts måned 2024.

Når bestyrelsen på et tidspunkt har udarbejdet en politik for risikostyring, bør forsikringspolitikken være en afspejling af de forsikringsmæssige aspekter heraf.

Henlæggelsespolitik

Det er ifølge almenboliglovens § 14 b, stk. 3 organisationsbestyrelsen, der har ansvar for vedligeholdelsen af afdelingernes bygninger m.v. og for, at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler hertil. Derfor bør organisationsbestyrelsen formulere en politik for afdelingernes henlæggelser.

Denne politik kan med fordel lægges til grund for det igangværende arbejde med udarbejdelse af fremtidssikringsstrategier for afdelingerne. De første af disse indarbejdes i administrationens udkast til budget 2025.

På den baggrund indstilles det, at organisationsbestyrelsen på sit møde i februar 2024 beslutter en overordnet henlæggelsespolitik for AAB's afdelinger.

Indkøbs- og udbudspolitik

Organisationsbestyrelsen besluttede den 7. december 2021 en indkøbspolitik for boligorganisationen, der i grove træk beskriver, at boligorganisationen skal købe ind inden for lovens rammer, og at den her indenfor prioriterer:

1. Kvalitet
2. Pris
3. Leveringstid
4. Service
5. Kommunikation

Imidlertid kunne en indkøbspolitik være væsentlig mere detaljeret og bl.a. forholde sig mere præcis til, hvilke krav man vil stille til fx service og kommunikation, og – måske især – forholde sig til overordnede spørgsmål om bl.a. krav til bæredygtighed, energiforbrug, miljøhensyn, medarbejdervilkår, overenskomstforhold og socialt ansvar.

Da indkøbspolitikken i væsentligt omfang må forudsættes at spille sammen med konceptet for egenkontrol, indstilles det, at bestyrelsen behandler en fornyet indkøbs- og udbudspolitik på sit møde i september 2024 sammen med første prioritering af indsatser indenfor egenkontrollen.

Indtil indkøbspolitikken foreligger, gennemføres udbud med sociale klausuler, krav om ansættelsesvilkår svarende overenskomstmæssige forhold, overholdelse af ILO-kriterier m.v. baseret på paradigmerne fra foreningen [Byggeriets samfundsansvar](#). Der er i forvejen krav i udbudsloven om, at der skal stilles krav i udbud om anvendelse af personer under uddannelse.

IT-og digitaliseringsstrategi

Organisationsbestyrelsen traf den 6. december 2023 beslutning om at nedlægge IT-udvalget for i stedet at forankre de overordnede beslutninger om IT-strategi i den samlede bestyrelse og implementeringen i administrationen.

På den baggrund foreslås forelagt en strategi for IT og digitalisering på bestyrelsens møde i juni 2024. Som et led heri forudsættes indarbejdet en strategi for IT-sikkerhed og for løbende rapportering til bestyrelsen på dels IT-sikkerhed, dels på realiseringen af den øvrige IT- og digitaliseringsstrategi.

Kursusstrategi

Organisationsbestyrelsen traf den 6. december 2023 beslutning om at nedlægge kursusudvalget for i stedet at forankre de overordnede beslutninger om kursusaktiviteter i den samlede bestyrelse og implementeringen i administrationen.

Dette understreger en mere strategisk rolle for organisationsbestyrelsen ift. kursusområdet, og det indstilles derfor, at organisationsbestyrelsen behandler en mere overordnet kursusstrategi, der blandt andet vil kunne lægges til grund for kurserne i 2025 på sit møde i oktober 2024.

I strategien bør bestyrelsen forholde sig til bl.a.:

- Krav til grundlæggende uddannelse af medlemmer af afdelingsbestyrelserne
- Mulighed for videregående og mere specialiserede kurser for medlemmer af afdelingsbestyrelserne
- Muligheder for politisk diskussion og dialog

- Behov for faste årligt tilbagevendende kurser
- Input og inspiration til organisationen fra omverdenen
- Sammenhæng med BL's kursusudbud

Nybyggeripolitik

Som grundlag for prioriteringen af nybyggeri bør organisationen formulere politik for, hvor, hvad, hvilke typer, for hvem, hvor stort, med hvem, hvilken arkitektur, hvilke bæredygtighedskrav, med hvilken risikoprofil, i hvilket omfang osv., AAB skal søge at realisere nybyggeri i fremtiden, særligt med det i baghovedet, at der oftest er en tidshorisont på 8-10 år mellem idé og indflytning i et alment nybyggeri.

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 3 er det repræsentantskabet, der i sidste ende træffer beslutning om organisationens byggepolitik.

Det indstilles derfor, at der forelægges et forslag til nybyggeripolitik til beslutning på organisationsbestyrelsens møde i april med henblik på, at denne kan behandles og godkendes endeligt på repræsentantskabsmødet i juni 2024.

Som et led i nybyggeripolitikken bør det overvejes, om der af hensyn til organisationens handlekraft bør foreslås repræsentantskabet formelt at anvende adgangen til at delegerer kompetence fra repræsentantskabet til bestyrelsen i vedtægternes § 5, stk. 6.

Til udarbejdelse af forslag til byggepolitik foreslås det, at organisationsbestyrelsen på mødet i februar 2024 nedsætter et ad hoc-udvalg af sin midte som i samarbejde med administrationen udarbejder oplæg til nybyggeripolitikken.

Risikostyring

Det er en væsentlig bestyrelsesopgave at forholde sig til organisationens centrale risici, og hvordan de i givet fald søges imødegået ved at søge at påvirke enten frekvensen eller effekten af disse.

Hvis arbejdet med risikostyring skal gennemføres seriøst, bør der afsættes den fornødne tid og forudgående analyse til det.

Det indstilles derfor, at administrationen udarbejder en forudgående kortlægning, og at bestyrelsen og chefgruppen på et fælles seminar i første halvår 2025 udarbejder et grundlag for risikostyring i AAB.

Strategi for beboersammensætning og boligsociale indsatser

Monitorering af beboersammensætningen og formulering af målsætninger herfor kan være et vigtigt værktøj til at imødegå, at der opstår afdelinger med en negativ social udvikling – hvilket igen kan være ganske skadeligt både økonomisk, udlejningsmæssigt og i forhold til afdelingens og boligorganisationens renommé.

Den viden kan bruges som grundlag for dels at søge at påvirke udlejningen gennem kortsigtede aftaler med Aarhus Kommune om udmøntning af den boligsociale anvisningsret eller ved at indgå aftaler om fleksibel udlejning, dels at etablere boligsociale indsatser enten finansieret rent af boligorganisationen og/eller afdelingen eller med medvirken af kommune og eller Landsbyggefonden.

Der foreligger en del data på området – fx udarbejder Landsbyggefonden løbende boligsociale data, og i Århus udarbejder Det Boligsociale Fællessekretariat løbende de såkaldte BoSoc-data på et meget stort antal boligområder i kommunen.

Bestyrelsen bør drøfte dels sit behov for monitorering og ledelsesinformation, dels målsætninger og handling herpå. Henset til mængden af øvrige opgaver indstilles det, at dette sker i januar 2025. Her kan der samtidig ske opfølgning på indsatserne i Herredsvang, Frydenlund og Rundhøj og den eventuelle indsats i Skovgårdsparken.

Strategi for kapitalforvaltning

Den seneste revision af driftsbekendtgørelsen indebærer i § 49-53 en række bestemmelser om kapitalforvaltning. Blandt det væsentligste aspekter heraf er iflg. § 49, stk. 2 og 3, at

»Stk. 2. Boligorganisationen skal fastlægge en investeringsstrategi, der indeholder retningslinjer for placering af boligorganisationens og dens afdelingers midler. Strategien skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse.

Stk. 3. Strategien skal fremme en ansvarlig og hensigtsmæssig kapitalforvaltning, herunder opstille retningslinjer vedrørende investeringers afkast, risiko og bæredygtighed. Der skal som led i strategien udarbejdes prognoser for den forventede opsparing, herunder for afdelingsmidler i en mindst 20-årig periode«.

Baggrunden herfor er, at boligorganisation i § 51 får en række udvidede muligheder for investering. Reglerne herom trådte i kraft den 1. januar 2024, og Landsbyggefonden udsendte den 12. december 2023 en vejledning herom, herunder et [administrationsgrundlag](#) for de nye muligheder.

Forud herfor skal bestyrelsen vedtage den i § 49, stk. 2 nævnte investeringsstrategi, der kan udfærdiges på baggrund af en [skabelon](#) udarbejdet af Landsbyggefonden.

Det indstilles, at administrationen forelægger et forslag til investeringsstrategi på organisationsbestyrelsens møde i april 2024, som kan danne grundlag for et efterfølgende udbud af AAB's kapitalforvaltning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om den fremtidige behandling af væsentlige politikker og strategier på baggrund af den ovenstående oplistning.

Alle politikker gøres samlet tilgængelige for organisationsbestyrelsen på dennes Teams-site og gøres til genstand for en årlig gennemgang i november måned. Derudover kan organisationsbestyrelsen på et hvilket som helst tidspunkt tage en given politik op til revision.



Afdelingsbestyrelsernes udgifter

Organisationsbestyrelsen drøftede på sit møde den 6. december 2023 anbefalingerne vedrørende god almen ledelse og bad i den forbindelse om et overblik og eventuelt en indstilling til retningslinjer for afdelingsbestyrelsens udgifter til bestyrelsesmødet den 9. januar 2024.

Afdelingsbestyrelsens udgifter fordeler sig på en række underkonti, her opgjort pr. bolig (3-årige gennemsnit):

Afdeling	Afdelingsnavn	119200 Afdelingsbestyrelsen pr. bolig	119300 Aktiviteter pr. bolig	119400 Kontorhold pr. bolig	119500 Møder pr. bolig	119600 Udstyr pr. bolig	Total pr. bolig
1	Villabyen Skovbakken	151	57	61	69	3	341
2	Nordre Bydel I	136	157	225	116	13	647
3	Nordre Bydel II	288	613	312	53	56	1.322
4	Skovkanten	11	344	56	15	0	427
5	Teglgården	25	45	64	79	13	226
6	Ingerslevsgaard	61	108	45	34	3	252
7	Ringkøbingvej	25	42	80	7	6	160
8	Marselisgården	89	240	50	16	18	413
9	Viborggården	40	125	63	47	9	285
10	Skovfaldet	225	343	286	147	3	1.004
11	Riisvangen I	164	86	78	256	6	591
12	Riisvangen II	1	47	30	203	0	280
13	Riisvangen III	0	24	97	542	0	663

Afdeling	Afdelingsnavn	119200 Afdelingsbestyrelsen pr. bolig	119300 Aktiviteter pr. bolig	119400 Kontorhold pr. bolig	119500 Møder pr. bolig	119600 Udstyr pr. bolig	Total pr. bolig
14	Rytterparken	51	230	53	86	6	426
15	Skovvangsparken	88	144	79	182	0	493
16	Charlottehøj	95	285	203	75	81	740
17	Vorrevangen I	170	170	84	456	29	908
18	Vorrevangen II	662	74	245	239	34	1.254
19	Vorrevangsparken	111	180	94	81	13	479
20	Niels Ebbesens Gård	53	113	67	24	21	277
21	Langenæs I	110	126	64	124	11	435
22	Langenæs II	39	220	62	26	4	351
23	Kridthøjparken	47	102	53	120	10	333
24	Skovgårdsparken	97	306	91	91	52	637
25	Klostervangen	59	204	76	53	19	412
26	Egå I	253	19	141	423	127	963
28	Rundhøj	22	21	58	212	0	312
29	Højhus Langenæs	165	422	128	255	19	989
30	Frydenlund	79	587	77	111	19	872
31	Postgården	1	23	73	4	0	100
32	Abildhaven	49	45	116	2	0	211
33	Præstehaven	0	19	13	0	0	31
34	Mølleparken	49	274	71	6	13	412
35	Trillegården	82	294	89	37	7	509
36	Abildgade	26	147	133	12	0	319
37	Herredsvang	20	22	76	4	1	123
38	Sandkåsparken	36	62	102	45	0	244
39	Sandkåsparken II	285	438	180	19	25	947
40	Veri I	66	121	61	36	1	285

Afdeling	Afdelingsnavn	119200 Afdelingsbestyrelsen pr. bolig	119300 Aktiviteter pr. bolig	119400 Kontorhold pr. bolig	119500 Møder pr. bolig	119600 Udstyr pr. bolig	Total pr. bolig
41	Veri II	24	128	73	35	2	261
47	Egå II	212	119	68	255	23	677
48	Brohaven	118	243	131	235	11	738
50	Godsbanekollegiet	0	0	2	0	0	2
52	Skådeparken	50	274	68	9	12	413
53	Bushøjen	57	160	88	35	23	363
54	Grønningen	144	296	249	9	29	727
56	Nøddeskrænten	19	39	62	13	2	135
58	Roukær	115	204	91	18	9	438
59	Spongparken	358	1.123	386	15	34	1.916
60	Frederiksbjerg-Bo	42	73	92	78	14	299
61	Skovkollegiet	9	85	35	7	0	136
62	Hasle Bo	52	31	195	213	16	507
64	Ved Skoven	9	30	90	39	0	168
65	Æblelunden	20	102	29	12	2	164
66	Skæring Bæk	13	29	19	1	4	67
67	Risskov Brynet	46	411	11	17	19	504
71	Nykersvej	160	56	139	201	0	555
72	Nygade	72	56	96	13	7	244
73	Volden	833	65	404	3	0	1.306
74	Nørreport	46	111	84	77	0	318
75	Havnen	108	289	116	325	40	878

Der ses ikke generelt at være stort forbrug på 119400 Kontorhold og 119600 Udstyr, og konti 119300 Aktiviteter og 119500 Møder afspejler i vid udstrækning blot aktivitetsniveauet i afdelingen.

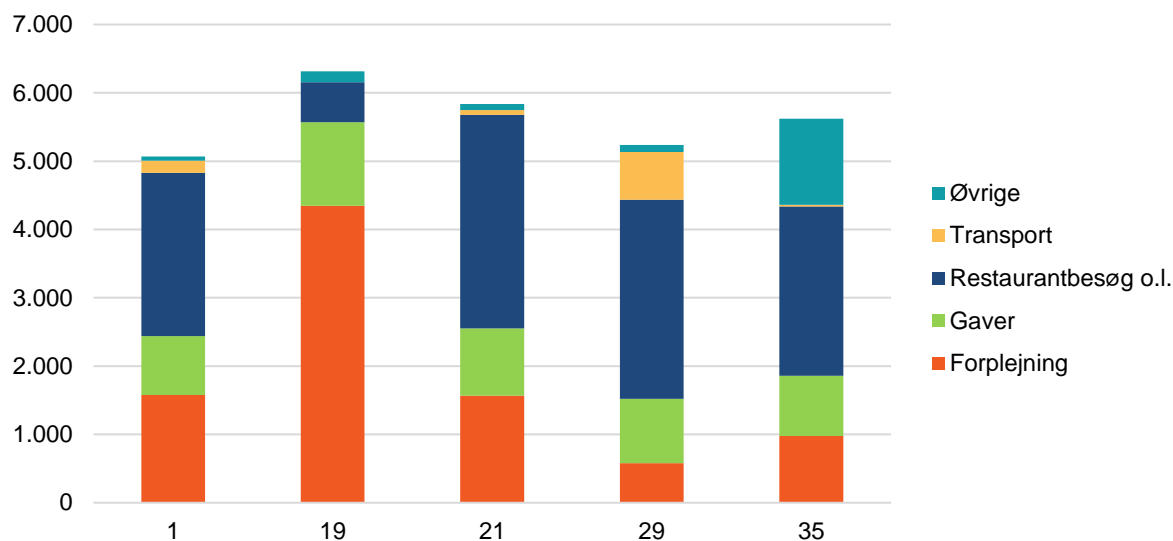
Der er imidlertid samtidig en stor variation i udgifterne vedrørende afdelingsbestyrelsens interne udgifter på konto 119200. Samlet udgør udgifterne på konto 119200 21 pct. af de samlede

udgifter til beboeraktiviteter og beboerdemokrati på konto 119, men dette varierer fra 0 til 64 pct. af de samlede udgifter. 14 pct. af udgifterne på konto 119200 er relateret til afdelingsbestyrelsens julegaver og julefrokoster, igen med stor variation fra 0 til 50 pct.

Afdeling	Afdelingsnavn	119200 pr. medlem	Jul pr. medlem
1	Villabyen Skovbakken	5.067	627
2	Nordre Bydel I	1.586	299
3	Nordre Bydel II	3.455	849
4	Skovkanten	184	12
5	Teglgården	971	282
6	Ingerslevsgaard	3.657	385
7	Ringkøbingvej	956	289
8	Marselisgården	3.659	713
9	Viborggården	2.208	347
10	Skovfaldet	2.631	298
11	Riisvangen I	4.759	570
12	Riisvangen II	15	0
13	Riisvangen III	0	0
14	Rytterparken	3.366	364
15	Skovvangsparken	1.967	263
16	Charlottehøj	763	248
17	Vorrevangen I	4.526	941
18	Vorrevangen II	4.633	536
19	Vorrevangsparken	6.313	457
20	Niels Ebbesens Gård	1.360	315
21	Langenæs I	5.835	576
22	Langenæs II	1.636	282
23	Kridthøjparken	2.381	218
24	Skovgårdsparken	3.688	327
25	Klostervangen	3.631	406
26	Egå I	2.703	362
28	Rundhøj	837	368
29	Højhus Langenæs	5.237	480
30	Frydenlund	3.056	375
31	Postgården	12	0
32	Abildhaven	389	194

Afdeling	Afdelingsnavn	119200 pr. medlem	Jul pr. medlem
33	Præstehaven		
34	Mølleparken	2.780	591
35	Trillegården	5.623	1.109
36	Abildgade	164	0
37	Herredsvang	761	239
38	Sandkåsparken	1.129	229
39	Sandkåsparken II	3.707	537
40	Veri I	4.557	399
41	Veri II	807	206
47	Egå II	1.910	291
48	Brohaven	3.216	347
50	Godsbanekollegiet	0	0
52	Skådeparken	4.967	443
53	Bushøjen	2.469	430
54	Grønningen	1.617	423
56	Nøddeskrænten	1.370	348
58	Roukær	4.153	273
59	Spongparken	2.389	381
60	Frederiksberg-Bo	2.899	516
61	Skovkollegiet	299	150
62	Hasle Bo	333	0
64	Ved Skoven	149	0
65	Æblelunden	568	231
66	Skæring Bæk	790	266
67	Risskov Brynet	1.792	148
71	Nykersvej	427	0
72	Nygade	987	150
73	Volden	3.333	0
74	Nørreport	1.491	350
75	Havnen	1.168	10

Analyserer man de fem afdelinger med størst forbrug på 119200 pr. bestyrelsesmedlem, fordeler det gennemsnitlige årlige forbrug regnet over tre år sig således på overordnede kategorier:



Det kunne tale for, at organisationsbestyrelsen traf beslutning om at lægge et maksimum over udgifterne på konto 119200 på fx 3.500 kr. pr. medlem af afdelingsbestyrelsen.

Ser man på BL's anbefalinger kan der samtidig være grundlag for at genoverveje grundlaget for at udbetale telefongodtgørelse, som pt. udbetales i 51 afdelinger med et årligt beløb rækkende fra 200 kr. til formanden til 600 kr. pr. bestyrelsesmedlem. Godtgørelsen afspejler næppe nogen steder en reel merudgift for afdelingsbestyrelsesmedlemmet – de færreste afregner telefon efter forbrug, og det må formodes, at telefonopkald udgør en helt marginal del af tidsforbruget endelige udgifter som afdelingsbestyrelsesmedlem. Dermed kan man argumentere for, at telefongodtgørelsen reelt er en omgåelse af forbud mod vederlag til afdelingsbestyrelsen i almenboliglovens § 34, stk. 4.

Der udbetales rådighedsbeløb i tre afdelinger, men der aflægges i alle tilfælde regnskab herfor, jf. retningslinjerne i håndbog for beboervalgte.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter opgørelsen og tager stilling til eventuelle retningslinjer for afdelingsbestyrelsens udgifter, herunder:

- Eventuelt maksimum for udgifter på konto 119200, samt evt. retningslinjer for, hvad denne konto kan finansiere
- Eventuel begrænsning på udgifter til gaver og julefrokost
- Eventuel ændret praksis vedrørende telefongodtgørelse



2. januar 2024
MOH
Versionsnummer 1

Retningslinjer for direktørens udgifter

I forlængelse af organisationsbestyrelsens behandling af principper for god almen ledelse på sit møde den 6. december 2023, indstilles flg. retningslinjer for direktørens udgifter:

Direktøren oppebærer ikke andre personalegoder end dem, der fremgår af ansættelseskontrakten og personalehåndbogen eller i øvrigt er generelt gældende for ansatte i AAB. Enhver ændring af kontraktforhold skal tiltrædes af bestyrelsen og forhandles forud herfor at forretningsudvalget bistået af BL, Dansk Erhverv eller AAB's advokat.

Direktøren udviser størst mulig sparsommelighed ved transport i embeds medfær, som gennemføres i egen bil godtgjort efter statens takster, med kollektiv transport (standardklasse) eller i taxa om nødvendigt og hvis forsvarligt under hensyntagen til tid, økonomi og afstand. Er der i særlige tilfælde behov for flyrejse eller hotelovernatning, sker dette alene efter aftale med forretningsudvalget. Boligorganisationen refunderer udlæg til almindelig forplejning efter samme retningslinjer som øvrige ansatte. Der udbetales ingen diæter.

AAB afholder direktørens udgifter til egen og evt. samarbejdspartneres bispisning i situationer, hvor der klart er tale om varetagelse af boligorganisationens interesser. Det er en forudsætning herfor, at der i hvert tilfælde udformes et bilag med mødets formål og deltagere, som gøres tilgængeligt for bestyrelsen. Der skal ved afholdelsen af udgifterne udvises den sparsommelighed, som forventes ved anvendelsen af boligorganisationens midler.

Direktøren er alene berettiget til at modtage gaver efter gavepolitikken for ansatte i AAB. Direktøren deltager kun i leverandørrangementer, hvis disse har et klart og altovervejende fagligt indhold i AAB's interesse. Bestyrelsen orienteres i hvert tilfælde om disse.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om retningslinjer for direktørens udgifter.



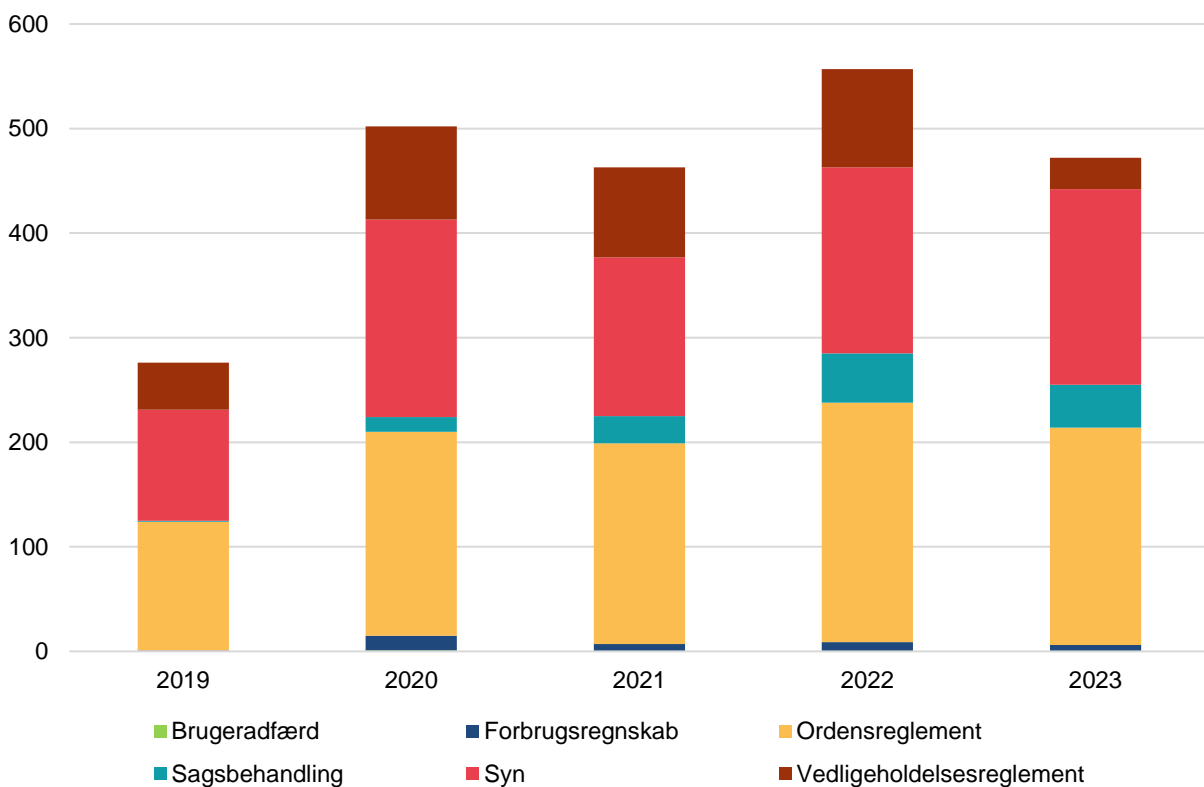
2. januar 2024
MHA/IHM/MOH
Versionsnummer 1

Afrapportering på klagesager og sager i whistleblowerordningen 2023

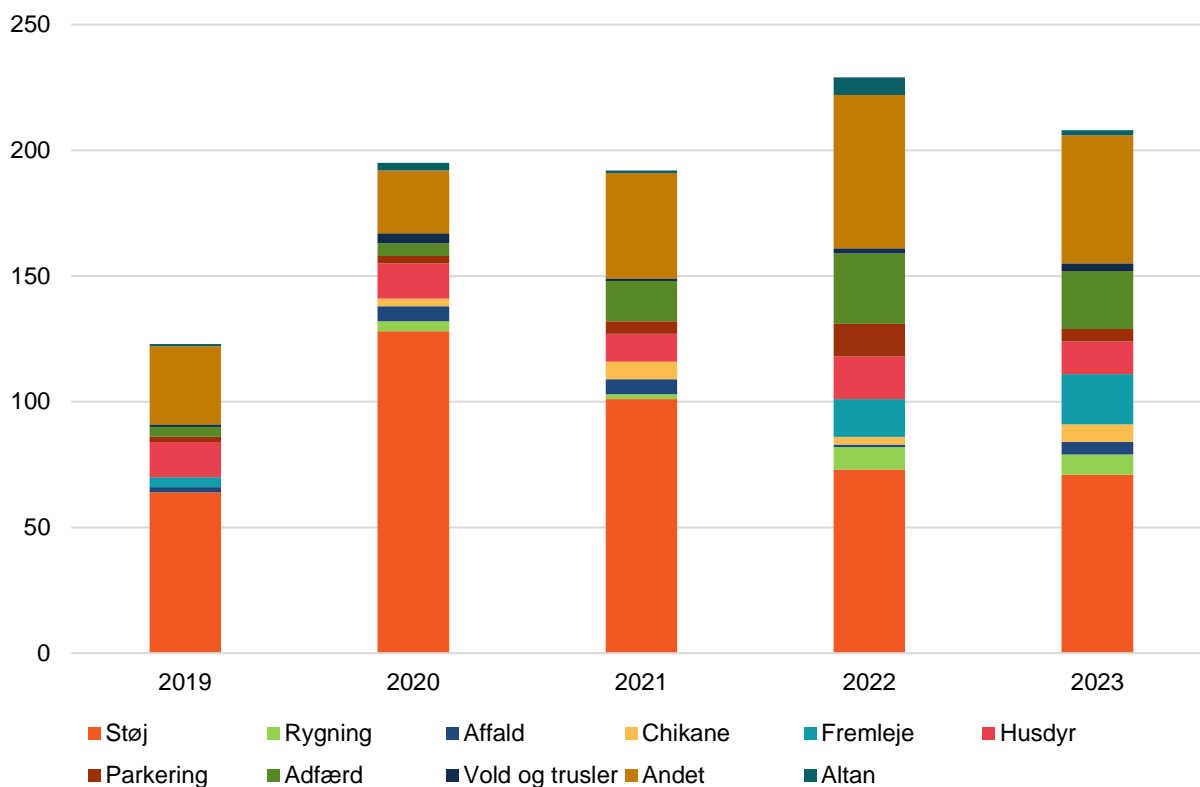
Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 16. juni 2023, at den hvert år i januar ville modtage en opgørelse over årets klagesager, sager i beboerklagenævnet og eventuelle sager under AAB's whistleblowerordning.

Klagesager

Opgørelsen over klagesager viser en svagt faldende tendens fra 2022 i antallet af sager. Særligt er der sket et fald i antal af sager vedrørende overtrædelse af vedligeholdelsesreglementet samt et mindre fald vedrørende overtrædelse af afdelingens ordensreglement.



Sagerne om husorden fordeler sig således:

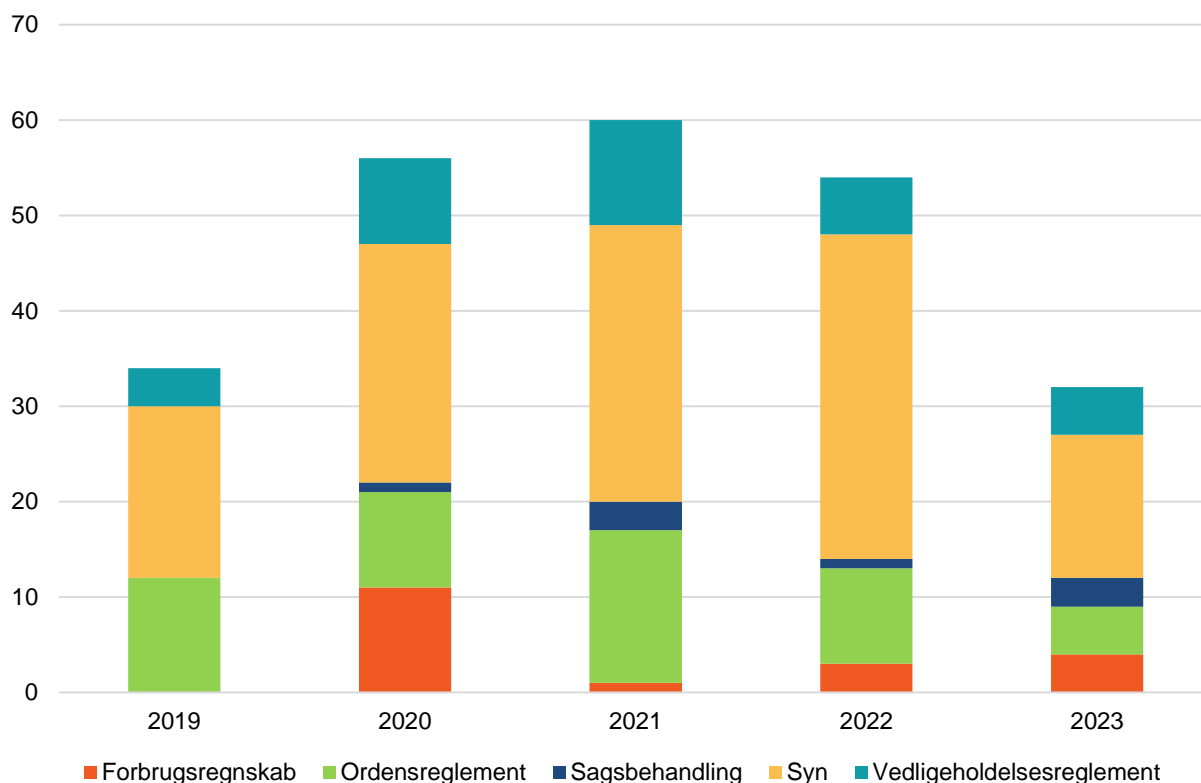


Der ses ikke på den baggrund nogen signifikant ændring i sammensætningen. Der kan dog anes følgende tendenser:

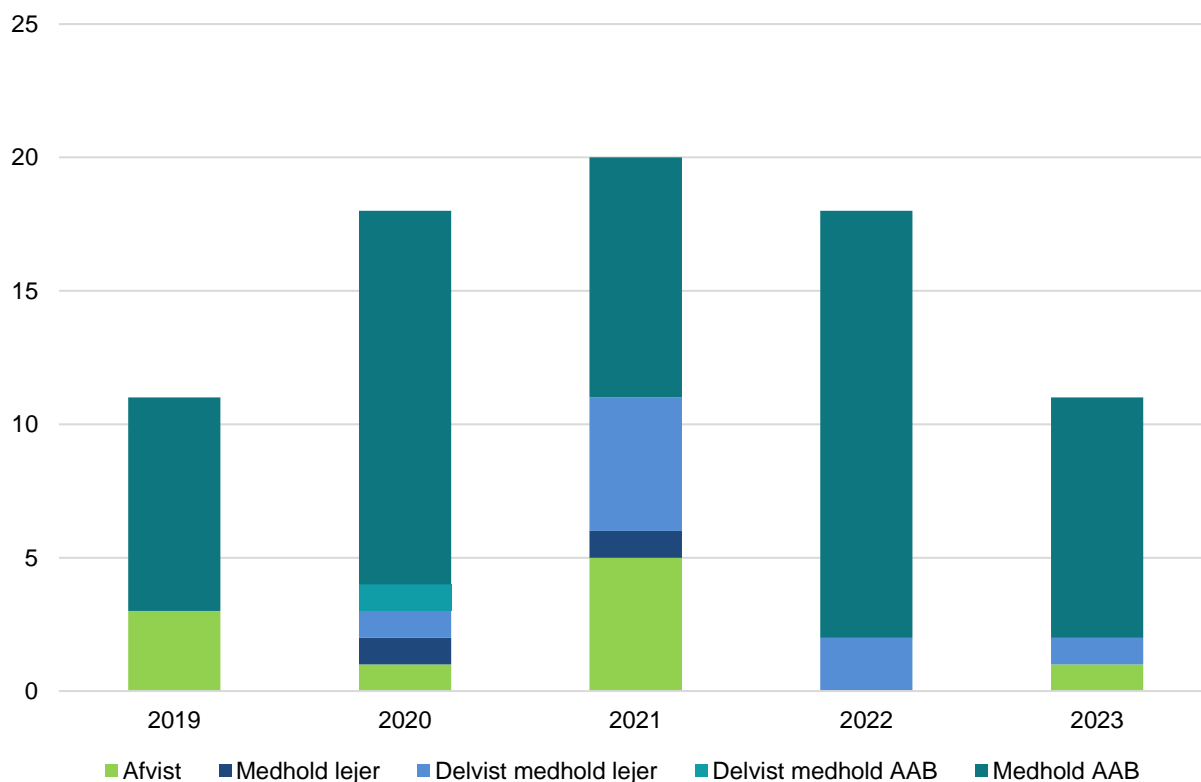
- flere lejere, der trods deres egen opsigelse af lejemål ikke fraflytter eller ikke afleverer nøgler
- flere som klager over priser ifm. fraflytning
- færre sager vedr. nabostridigheder
- flere som mønstrer medunderskrivere, hvilket fremmer klagebehandlingen
- flere som klager via medlem af afdelingsbestyrelsen, hvilket svækker klagen

Beboerklagenævnet

Der har været en faldende tendens for sager, der er indbragt for beboerklagenævnet. Særligt er der færre sager vedr. fraflytningssyn.



Der er ligeledes afgjort en række sager ved beboerklagenævnet med følgende resultater:



Whistleblowerordningen

AAB iværksatte i forlængelse af organisationsbestyrelsens beslutning den 18. april 2023 den lovpligtige whistleblowerordning under Landsbyggefondens rammeaftale med advokatfirmaet Kromann Reumert.

Omfang af indberetninger i AAB

Fra slutningen af april 2023 og frem til december 2023 har der været fem indberetninger til whistleblowerordningen. Af de fem indberetninger er tre faldet inden for whistleblowerordningens anvendelsesområde, mens to indberetninger er faldet uden for whistleblowerordningens anvendelsesområde. Vurderingen af, om indberetningen falder inden- eller udenfor whistleblowerordningens anvendelsesområde, foretages af advokatfirmaet Kromann Reumert.

De indberetninger, der *ikke* er omfattet af whistleblowerordningen, modtager meddelelse fra AAB om, at indberetningen ikke er omfattet af ordningen og derfor ikke vil blive behandlet i dette regi. Dog vil indberetningen blive videresendt til klagesagsbehandling som en almindelig klagesag, hvorfor indberetter muligvis vil blive kontaktet for indhentning af yderligere oplysninger.

Kategorier af indberetninger i AAB

Den ene af de to indberetninger, der ikke var omfattet af whistleblowerordningen, omhandlede ulovligt hold af husdyr, mens den anden omhandlede ulovlig fremleje i en afdeling. Af hensyn til fortrolighed oplyses det ikke, hvilke kategorier af sager der var omfattet af whistleblowerordningen i 2023. Det kan dog oplyses, at AAB's særligt betroede medarbejdere og Kromann Reumert i ingen af de tre undersøgte sager fandt nogle kritisable forhold. Såfremt dette på et tidspunkt måtte ske, vil organisationsbestyrelsen blive underrettet herom.

Omfang af indberetninger samt kategorier på landsplan

Der er på landsplan tilmeldt 171 boligorganisationer til Landsbyggefondens fælles whistleblowerordning. Kromann Reumert har modtaget 54 indberetninger, hvoraf 29 er faldet inden for whistleblowerordningens anvendelsesområde, og 25 indberetninger er faldet uden for anvendelsesområdet. De omfattede indberetninger har omhandlet: økonomisk kriminalitet, diskrimination og inhabilitet i boligorganisationerne. Det skal således trods det beskedne datagrundlag bemærkes, at 10 pct. af samtlige indberetninger inden for ordningens anvendelsesområde har omhandlet AAB, men at der i ingen af disse sager er konstateret kritisable forhold.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

RENTEBEREGNING 1/1 TIL 31/12 2023

HVAD SKAL FORRENTES:

EGENKAPITALEN:

Konto	Primo	Ultimo	Gennemsnit
801 Boligandele	7.705.155	7.705.155	7.705.155
803 Dispositionsfonden	385.758.194	386.721.947	386.240.070
804 Hensættelser	10.775.047	10.775.047	10.775.047
805 Arbejdskapital	53.890.732	53.890.732	53.890.732
Forventet resultat	0	0	0
Egenkapital ialt	458.129.128	459.092.880	458.611.004
Bundet del:			
702 Inventar	4.137.969	4.149.865	4.143.917
704 EDB	10.554.328	12.555.661	11.554.995
715 Kapitalindsud, sideaktiviteter	429.716	429.716	429.716
716 Indskud samt trækningsret LBF	126.896.570	113.524.120	120.210.345
722001 Fælles grundkonto	26.348.603	26.342.900	26.345.751
Bundet del i alt	168.367.186	157.002.262	162.684.724
I alt boligorganisationen	289.761.942	302.090.619	295.926.280
821.1 Afdelingernes mellemregning	-	-	755.815.431
FORRENTES I ALT	289.761.942	302.090.619	1.051.741.711

HVOR MEGET RENTE SKAL FORDELES:

	Via driften	Via 401 henlæggelser + HF	
603 Renteindtægter mv.:	29.315.471	32.359.818	61.675.289
532 Renteudgifter:	2.182.807	4.141.074	6.323.881
Til fordeling i alt	27.132.664	28.218.744	55.351.408

Mellemregninger der bliver forrentet selvstændig og er med under 603/532: % i 2023

*Aarhusbolig	Diskontoen	2,00%
Råderetssager	Mellemregningen	2,00%
Byggesager	Mellemregningen	2,00%
Variable hovedforeningslån		0-2%
* AARHUSbolig skal have den rente boligorganisationen får		

ENDELIG RENTEBEREGNING:

Rente via driften:

1% på mellemregning er lig	7.558.154	1%	755.815.431	7.558.154
Mellemregning skal i alt have		2,5797840%	755.815.431	19.498.405
Mellemregning af hF		2,58%	295.926.280	7.634.259
Renter i perioden 1/1-31/12 2023				27.132.664

Rente via 401 henlæggelserne samt driften boligorganisationen:

Rente til afdelingerne via 401 henlæggelser	2,6830489%	20.278.897
Rente til boligorganisationen via driften	2,68%	7.939.847
Rente via 401 henlæggelser samt boligorganisationen		28.218.744



8. januar 2024
TLJ/MOH
Versionsnummer 1

Regnskab 2023

Endelig rente på mellemregninger, forrentning af egenkapitalen, årsresultat (forventet)

Renteindtægt på mellemregningen

Den endelig beregning viser, at afdelingerne skal have en positiv rente på 2,58 %. I 2023 har der været renteudgifter mv. på kr. 2.182.807 samt renteindtægter mv. på kr. 29.315.471. Det betyder, at der samlet er en indtægt på kr. 27.132.664 i renteindtægt for boligafdelingernes mellemregning samt boligorganisationens egenkapital fratrukket den bundne del.

Forrentning af egenkapitalen

Egenkapitalen forrentes med 5,26 %. Boligorganisationen har kr. 295.926.280, som skal forrentes – det giver en renteindtægt på kr. 15.574.105. Dispositionsfonden får en renteindtægt på kr. 12.614.167, og arbejdskapitalen får en renteindtægt på kr. 2.959.939.

Kursregulering via opsparende henlæggelser

Den endelig beregning viser, at afdelingerne skal have en positiv rente på 2,68 %. I 2023 har der været positiv kursregulering på kr. 28.218.744, hvoraf kr. 20.278.897 vedrører afdelingerne, og kr. 7.939.8473 vedrører boligorganisationen og er en del af beløbet, der er nævnt under forrentning af egenkapitalen

Årets resultat

Vi forventer, at boligorganisationen får et underskud på ca. kr. 1,8 millioner.



4. januar 2024
MOH
Versionsnummer 1

Organisationsbestyrelsens kørselsgodtgørelse i 2023

På bestyrelsesmødet forespurgtes på fordelingen af organisationsbestyrelsens kørselsgodtgørelse i 2023.

Der er alene udbetalt 1.488 kr. i godtgørelse til Randi Rædkjær i forbindelse med Almene Boligdage.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

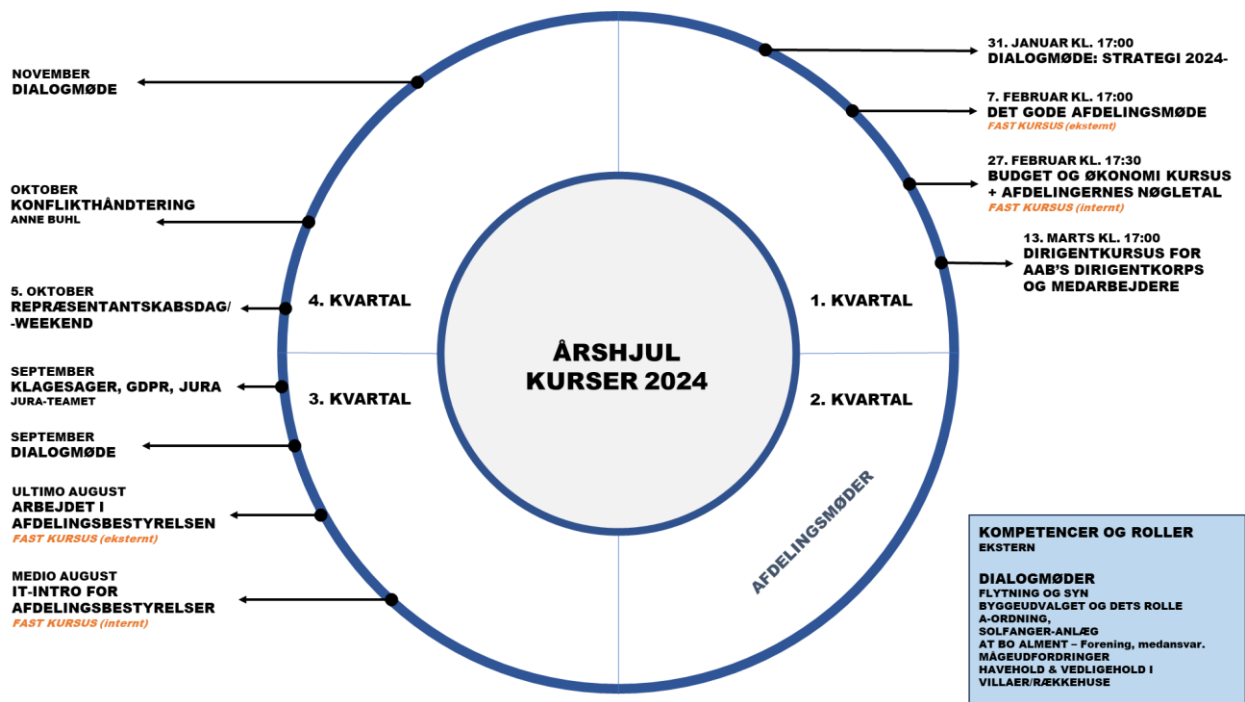


4. januar 2024
JBS/LBR/KJU/MOH
Versionsnummer 15

Årshjul for kurser 2024

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 6. december 2023 at nedlægge kursusudvalget for i stedet at forankre de overordnede beslutninger om kursusaktiviteter i den samlede organisationsbestyrelse og implementeringen i administrationen.

På den baggrund forelægges nedenfor årshjulet for kurser i 2024.



De praktiske forhold om forplejning, mødelokaliteter og tidspunkter tilpasser administrationen løbende ud fra deltagernes evalueringer af de enkelte arrangementer.

For så vidt angår dialogmøder og repræsentantskabsdag forelægger administrationen organisationsbestyrelsen emneforslag på relevante tidspunkter i løbet af året. Det forudsættes også, at organisationsbestyrelsen fortsat ønsker at være vært for disse arrangementer og derfor også byder velkommen hertil.

Yderligere forventes det, at organisationsbestyrelsen kan behandle en mere overordnet kursusstrategi for kurserne i 2025 på et møde i andet halvår af 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager årshjulet for kurser i 2024 og den praktiske implementering til efterretning.



2. januar 2024
MOH
Versionsnummer 1

Opfølgning på styringsdialog 2023

Kommunens lovpligtige referat af styringsdialogmødet den 11. september 2023 er vedlagt. Der ses ikke at være nogen opfølgningsspørgsmål for bestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager referatet til efterretning.



Redegørelse Styringsdialog 2023 AAB

Dato: 11. september 2023
Tid: 13:30 - 15:00
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Mette Hvid Johannesen
Næstformand Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem Thomas Kalmar Poulsen
Direktør Morten Homann
Økonomichef Tina Lundum Jensen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Jørn Hedeby
Claus Bo Jensen
Inger Quorning
Laura Schwarz
Johanne Damgaard Sørensen

15. december 2023
Side 1 af 10

Teknik og Miljø
Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 87 35 57

Sag: GEO-2023-001028
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

AAB's regnskab 2022 er taget til efterretning med de bemærkninger, der fremgår af denne redegørelse. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Der er ikke i styringsdialog 2023 vurderet behov for aftale mellem AAB og Aarhus Kommune.

Baggrund

Aarhus Kommune gennemfører årligt den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som led i styringsdialogen skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2022, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat m.v.



Den årlige redegørelse vil have karakter af et dynamisk dokument, der i forhold til de enkelte år vil beskrive udviklingen og aktuel status på en række centrale punkter.

15. december 2023
Side 2 af 10

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer
- Boligorganisationernes bystrategiske rolle
 - Opfølgning på fællesmødet d. 3. november 2022 mellem 5. kreds og Aarhus Kommune

2. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)
- Driftsbekendtgørelsens § 73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag
- Henlæggelser

3. Ny model for kollektiv råderet

4. Udlejningssituationen

- Status

5. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

6. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021:
 - Øget gennemsigtighed omkring boligorganisationernes drift, styrkelse af boligorganisationens bestyrelse, opgavefordeling direktør/bestyrelse m.v.

7. Evt.



Referat

15. december 2023
Side 3 af 10

1. Byggesager

Nybyggeri

Afd. 50, Godsbanekollegiet

- 228 ungdomsboliger.
- Skema B godkendt i februar 2020.
- Samarbejde med Kollegiekontoret, hvor der opføres i alt 360 boliger
- Indflytning 2. halvår 2022.
- Pr. 1. november 2022 er alle boligerne udlejet.
- Udestående med Aarhus Kommune og totalentreprenøren. Evt. ekstraudgifter kan holdes inden for rammebeløbet for afdelingen. Frist for aflevering af skema C, 1. december 2023.

Afd. 49, Skæring Bæk, etape II:

- Lokalplanprocessen er pt. stoppet, fordi afstand til støjværn ikke er vurderet realiserbart.

Afd. 51, Skæring Bæk, etape III:

- I 2019 blev der indgået betinget købsaftale om erhvervelse af endnu en grund i området, som forventes opført som en særskilt etape III. Købet af grunden er betinget af, at afd. 51 kan blive sammenlagt med afd. 66, når byggeriet er færdigt, og at Aarhus Kommune vedtager en lokalplan, der muliggør opførelse af almene boliger på grunden.
- Lokalplanudkast er indsendt til Aarhus Kommune primo maj 2023. Endelig lokalplan forventes tidligst at foreligge inden sommerferien 2024.

Afd. 100, Bindesbøll-byen

- 231 boliger (181 familieboliger og 72 familieboliger med statsligt tilskud til små boliger).
- Skema B godkendt 28. juni 2022.
- Byggeriet er igangsat. Forventet indflytning oktober 2024.
- Den forventede budgetoverskridelse i forbindelse med projektet forværres af det stigende renteniveau. Bestyrelsen har givet tilsagn om støtte fra dispositionsfonden. Det forventes, at skema C bliver forhøjet med indekseringen.



15. december 2023
Side 4 af 10

Afd. 67, Risskov Brynet:

- Indflytning 1. november 2020.
- Budgetoverskridelse ift. skema B på 39,2 mio. kr., som bl.a. vedrører opførelse af P-kælder i tilknytning af afdelingen, foretagne tilvalg og diverse uforudsete omkostninger m.v.
- Uafklaret forhold vedr. finansiering af parkeringskælder. Endelig finansiering af P-kælder er endnu ikke afklaret med Aarhus Kommune.

Afd. 68, Smeden Have (uden for Aarhus Kommune)

- Seniorvenlige boliger i Hørning.
- 37 boliger og indretning af fælleshus i eksisterende bygning på grunden.
- Lokalplanproces opstartet.
- Forventet indflytning i første halvår af 2026.

Renoveringer

Afd. 25, Klostervangen

- Igangsat i 2019.
- Projektet er afsluttet og afleveret, men der udestår fortsat nogle mangelludbedringer og udsatte arbejder, ligesom der pågår opfølgning på 1-årseftersyn.
- Arbejdet med helhedsplanen er blevet forsinket ift. den oprindelige tidsplan, og der forventes en væsentlig økonomisk overskridelse af budgettet, som ledelsen har opgjort til at udgøre ca. 73 mio. kr., som primært skyldes ekstra entreprisarbejder, betaling til forlænget byggepladsdrift, indeksering, ekstra omkostninger til genhusning m.v.
- Det er uafklaret, hvordan budgetoverskridelsen skal finansieres, ligesom fordelingen af støttede og ustøttede arbejder er uafklaret.
- Der er indgået aftale med Grandville om at gennemføre en evaluering af helhedsplanprocessen. Forventes afsluttet i efteråret 2023.
- Det samlede regnskab er ikke udarbejdet, men huslejereguleringerne, som afdelingsmødet allerede har godkendt, forventes at være tilstrækkelige til at dække ekstraomkostningerne.

Afd. 4, Skovkanten

- Etablering af nye badeværelser (pt. kun bademuligheder i kælder)
- Forventet afsluttet i sommeren 2023.
- Budgetoverskridelse på ca. 5 mio. kr.



15. december 2023
Side 5 af 10

Afd. 35, Trillegården

- Helhedsplan.
- Følger planen for Herredsvang.

Afd. 37, Fjældevænget

- Reparationer af brud på afdelingens hovedvandedninger (planlagt vedligeholdelse) er igangsat.

Afd. 22, Langenæs II

- Manglende vådrumssikring ifm. badeværelsesrenovering.
- Der er indgået aftale med entreprenøren om udbedring af forholdet i 19 ud af 69 sager, som ikke er forældede. Afdelingen finansierer de øvrige.

Afd. 48, Brohaven

- Indledende byggeteknisk undersøgelse af afdelingen skal igangsættes med henblik på udarbejdelse af en ansøgning til LBF om støtte til renovering.

Boligorganisationernes bystrategiske rolle

AAB ønsker at være en aktiv medspiller i forhold til udviklingen af attraktive byggerier og boligområder.

Bestyrelsen har i 2023 besluttet, at der skal formuleres en byggepolitik, og emnet skal indgå som en del af forretningsudvalgets mødeplanlægning.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	3.354	944	10.707	11.708	13.350	12.296	12.577
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	3.271	7.731	11.597	11.916	12.048	11.785	10.731



15. december 2023
Side 6 af 10

Egenkapital i alt pr. lejemålsenhed

Regnskabsår	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Egenkapital kr./lejemål	50.706	54.690	67.344	66.648	70.282	68.189	68.409

Samlet egenkapital

Regnskab 2022	I alt	Disponibel
Arbejdskapital	53.890.732	29.556.274
Dispositionsfond	385.758.194	30.299.112

Årets resultat er et underskud på 19,4 mio. kr., som er dækket af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært tab på obligationsmarkederne.

I 2023 har organisationsbestyrelsen besluttet, at der ikke længere ydes rentetilskud eller garanterede renteindtægter til afdelingerne.

AAB's egenkapital er reduceret med 23,5 mio. kr. i 2022. Den samlede egenkapital udgør 50.706 kr. pr. lejemålsenhed.

Tilgang dispositionsfond 2022, fordeler sig på følgende hovedposter:

- 50 mio. kr. – udamortiserede lån
- 23,4 mio. kr. – pligtmæssige bidrag fra afdelinger

Afgang dispositionsfond 2022, fordeler sig på følgende hovedposter:

- 449 t.kr. – ydelsesstøtte til afdelinger
- 1,8 mio. kr. – tilskud byudvalg
- 4,5 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 14,1 mio. kr. – tilskud byggesager
- 33,3 mio. kr. – indbetaling LBF (udamortiserede lån)
- 9,4 mio. kr. – indbetaling LBF (fælles moderniseringsfond)
- 14,8 mio. kr. – tilskud fra LBF til overførsel til afdelinger (egen trækingsret)

Den samlede dispositionsfond er i årets løb reduceret med 4,9 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er faldet med 22 mio. kr. Dispositionsfondens likvide del udgør 3.354 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.023 kr. pr. lejemålsenhed).



15. december 2023
Side 7 af 10

I henhold til lovgivningen skal afdelingerne indbetale årlige bidrag til dispositionsfonden, indtil den disponible del udgør 5.826 kr. pr. lejemålsenhed. AAB har ikke indregnet opkrævning af bidrag til dispositionsfonden i budgettet for 2024, da ledelsen forventer, at den disponible del af dispositionsfonden kan reetableres ved omlægning af finansiering af hjemfaldsforpligtelser, som indtil videre finansieres ved lån fra organisationen til afdelingerne. Derudover er det besluttet, at råderetssager fremadrettet fremmedfinansieres.

AAB har udarbejdet et scenarie over dispositionsfondens udvikling frem til 2037. Det fremgår heraf, at den samlede og disponible del af dispositionsfond er stigende i hele perioden, og den disponible del af dispositionsfonden kommer over minimumsgrænsen fra 2023.

Organisationsbestyrelsen har i 2023 vedtaget nogle strategiske principper for tilskud fra egenkapitalen og særligt dispositionsfonden for at sikre, at der er et tilstrækkeligt økonomisk råderum til de projekter, som organisationsbestyrelsen finder strategisk mest vigtige. Tildeling sker fremadrettet efter et prioriteringsindeks, der inddrager udlejningssituation, huslejeniveau, fysisk tilstand, langsigtet økonomi mv.

Revisor har foretaget likviditetskontrol, som bekræfter, at likviditetskravet i driftsbekendtgørelsen er opfyldt.

Korrespondance med LBF

I regnskabs gennemgangen af årsregnskabet for 2022 har LBF konstateret 3 forhold, der ønskes en tilbagemelding på. AAB har afsluttet korrespondancen med LBF.

Driftsbekendtgørelsens § 73

Det er et overordnet mål for AAB at øge omkostningseffektiviteten i boligorganisation. De 4-årige mål for udviklingen i afdelingernes omkostninger tager udgangspunkt i budget 2023, og der er sat et mål om, at afdelingernes omkostninger stiger med 3 % årligt over de kommende 4 år.

AAB arbejder fortsat med følgende 4 mål for alle afdelinger.

- Mål 1: Udgifterne på de konti, der anvendes i ministeriets benchmarking, skal formindskes i alle afdelinger (medmindre der er helt særlige forhold i en afdeling).
- Mål 2: Udviklingen i administrationsbidraget pr. lejemålsenhed skal holdes under pris/løntallet.
- Mål 3: AAB's placering på listen over store almene boligorganisationers effektivisering skal forbedres.
- Mål 4: Det samlede mandskabsforbrug i forhold til antallet af lejemålsenheder skal formindskes.



Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med -7,3 i 2022 mod -1,18% i 2021.

15. december 2023

Side 8 af 10

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.817	3.764	3.700	3.663	3.683	3.736	3.743
Nettoadministrationsudgift pr. lejemål	3.934	3.894	3.868	3.798	3.747	3.891	3.800

Administrationsbidraget er 3.817 kr. pr. lejemålsenhed og under benchmark i styringsrapporten (benchmark 4.253 kr. pr. lejemålsenhed). Administrationsbidraget er lavt sammenlignet med de øvrige boligorganisationer i Aarhus.

Henlæggelser

Revisor vurderer, at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser inden for en 25-årig periode er utilstrækkelige i alle afdelinger undtagen afd. 66 og 67.

AAB's ledelse har oplyst, at der i de nuværende vedligeholdelsesplaner er indregnet de fulde omkostninger til anskaffelse af køkken og bad. Fremadrettet afsættes kun 40% af omkostningerne til køkken og bad i vedligeholdelsesplanerne. Behovet for henlæggelser er derfor mindre, end de nuværende planer tilsiger.

Revisor anbefaler, at ledelse og bestyrelse løbende følger udviklingen i behovet for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, og at henlæggelserne øges, såfremt der er behov herfor.

Organisationsbestyrelsen har fokus på, at afdelingerne har et passende henlæggelsesniveau, og emnet vil blive drøftet på et af de kvartsvise dialogmøder med repræsentantskabet.

3. Ny model for kollektiv råderet

Organisationsbestyrelsen har besluttet at sætte kollektiv råderet i bero frem til d. 31. december 2023 af hensyn til huslejudviklingen i en periode med stigende prisniveau og et behov for ikke at belaste den disponible del af dispositionsfonden yderligere.



15. december 2023
Side 9 af 10

AAB har udarbejdet en ny model for kollektiv råderet vedrørende udskiftning af køkken og bad (og hvis relevant bryggers). Der kan igen åbnes for kollektiv råderet i afdelingerne efter en beslutning på et afdelingsmøde, hvor den nye model for kollektiv råderet godkendes.

4. Udlejningssituationen

Der har i 2022 været et lejetab på 1,4 mio. kr.

Ifølge AAB er der udlejningsvanskeligheder i afd. 61, Vintervej og afd. 66, Skæring Bæk (3-værelses i 2 plan). AAB's ledelse vurderer, at grundet tilgang af mange ungdomsboliger i Aarhus er ungdomsboligerne i afd. 61 ikke længere attraktive pga. standen og huslejeniveauet, og lejeledigheden i afd. 66 skyldes, at det er en nyopført afdeling.

5. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger

AAB's effektivitet er 83,6% og ligger over regionsgennemsnittet (80,7%). Boligorganisationen har 12 afdelinger med stort effektiviseringspotentiale (røde afdelinger) i 2022 mod 6 afdelinger i 2021. 6 afdelinger har været røde de seneste 3 år (afd. 32, Abildhaven, afd. 36, Lette Kollektivboliger, Abildgade, afd. 39, Sandkåsparken II, afd. 73, Fænøgade/Graven/Volden, afd. 75, Havnen og afd. 88, Præstehaven). Der er udarbejdet en handlingsplan for hver af afdelingerne.

AAB arbejder fortsat med at se på mulighederne for effektivisering ved at skifte vedligeholdelsesordning fra B til A. Det vurderes, at henlæggelsesbehovet – og dermed huslejen – er højere i afdelinger med B-ordning. I 2023 har 2 afdelinger skiftet fra B- til A-ordning.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 3 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

Forretningsgange, kontrolmiljø m.v.

På baggrund af den løbende revision (revisionsprotokollat af 10. januar 2023) har revisor i forbindelse gennemgangen af forretningsgange og interne kontroller ikke konstateret væsentlige svagheder, som relaterer sig til regnskabsaflæggelsen for AAB. Statusrevisionen har heller ikke afdækket



svagheder i forretningsgange og interne kontroller relateret til regnskabsaf-læggelsen.

15. december 2023
Side 10 af 10

Revisor konstaterer, at der mangler en opdatering af forretningsgangsbeskri-velsen for byggesagshonorar. Det anbefales, at der sker en opdatering af den nævnte forretningsgang, og revisor planlægger at foretage en gennemgang heraf ved den kommende revision.

Revisor anbefaler, at ledelsen har opmærksomhed på cybersikkerhed til sik-ring af, at selskabet kan imødegå de fortsat stigende trusler fra cyberkrimi-nalitet og øgede regulatoriske krav og forventninger fra kunder og andre in-teressenter samt at ledelsen løbende afprøver, om beredskabet i forhold til cybertruslen er tilstrækkelig, såvel organisatorisk som teknisk.

Anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021

Organisationsbestyrelsen ønsker åbenhed i bestyrelsesarbejdet, f.eks. gen-nem udførlige mødereferater, som er tilgængelige på boligorganisationens hjemmeside.

Bestyrelsen opfordres til at deltage i BL's kursus for organisationsbestyrel-sen og lægge en plan for uddannelse og kompetenceudvikling.

AAB har i 2022 arbejdet med strategien "Ét AAB – styrkelse af samarbejde og fællesskab" med fokus på at styrke beboerdemokratiet og samarbejdet i boligorganisationen. Der er afholdt workshops for afdelingsformændene og repræsentantskabet, og i forløbet er der kommet en række input til initiativer, som skal styrke fællesskabet og kommunikationen på tværs af organisatio-nen. Som en del af indsatsen for at fremme ét AAB har organisationsbesty-relsen bl.a. besluttet, at der skal udarbejdes en kommunikationsstrategi.

Arbejdet med "Proces Strategi 2024" sker i overensstemmelse med vedtaget implementeringsplan og omfatter centrale emner som God Almen Ledelse, forretningsgange, egenkontrol, udbud og indkøb mv.

7. Evt.

Ingen bemærkninger.



2. januar 2024
TLJ/MOH
Versionsnummer 2

Salg af AAB's aktiepost i Bolind A/S

AAB har i en menneskealder – på linje med en lang række andre boligorganisationer – haft en aktiepost på nominelt 50.000 kr. i Bolind A/S, der oprindeligt var et selskab specialiseret i indkøb af særligt hårde hvidevarer til almene boligorganisationer.

Efter en fejlslagen forretningsstrategi i 2010'erne og efterfølgende problemer i kølvandet på corona-krisen og krigen i Ukraine har bestyrelsen for Bolind A/S ikke set anden udvej end at søge at sælge selskabet.

Der er indkommet købstilbud fra WhiteAway A/S på 4.564,80 kr. for hver 1.000 kr. aktier, dvs. at AAB's andel vil udgøre 228.240 kr. Herfra skal trækkes omkostninger til salget, ligesom der vil kunne ske en købesumsregulering baseret på Bolind A/S' resultat for 2023. Beløbet vil skulle tillægges driftsresultatet for 2024 som en ekstraordinær indtægt.

En enig bestyrelse i Bolind A/S anbefaler salget, som forudsætter 100 pct. tilslutning fra aktionærerne.

Fristen for købstilbuddet udløber den 15. januar 2024.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender salg af AAB's aktiepost i Bolind A/S.



Afhændelse af Bolind A/S - med henblik på videreførsel

En samlet bestyrelse for Bolind A/S anbefaler ved nærværende henvendelse til alle aktionærer i Bolind en samlet afhændelse af selskabet i form af overdragelse af aktierne i selskabet.

Baggrunden for denne anbefaling skal vi kort redegøre for efterfølgende:

Bolind har historisk set været et velkonsolideret selskab, der kontinuerligt har leveret pæne resultater.

Først i 10'erne tog Bolind en strategisk beslutning om etablering af en byggeaktivitet som modvægt til en begyndende øget konkurrencesituation på hvidevaremarkedet med deraf følgende stigende pres på indtjeningen. Det var vel at mærke en byggeaktivitet i egen regning og risiko.

Efter nogle tilsyneladende tilfredsstillende indledende byggesager begyndte udfordringerne i nogle større byggesager desværre langsomt at hobe sig op. Set i bakspejlet var Bolind hverken kontraktuelt, fagligt eller ledelsesmæssigt klædt på til at løse de opgaver, man påtog sig.


De fejlslagne byggeaktiviteter medførte dels en betydelig oprydning med store tab til følge, så 2/3 af Bolinds egenkapital blev tabt, da oprydningen var afsluttet, dels indebar byggeaktiviteterne og især den efterfølgende oprydning en voldsom ledelsesmæssig og organisatorisk fokus netop på disse fejlslagne aktiviteter.

I forbindelse med oprydning efter de fejlslagne byggeaktiviteter traf Bolind den både nødvendige og helt logiske strategiske beslutning helt at afvikle byggeaktiviteterne og i stedet genskabe det gamle og oprindelige fundament for Bolind, nemlig salget af hvidevarer og driftsvarer til især den almene sektor.

Den beskrevne oprydning efter byggeaktiviteterne blev gennemført og organisationen blev tilpasset og gjort klar til den nye strategi, "Bolind classic". Men dette sker stort set samtidigt med at den globale Corona pandemi rammer med den heraf følgende usikkerhed for afsætningen, men først og fremmest med de heraf følgende udfordringer med de globale forsyningskæder, der i betydeligt omfang også ramte Bolinds kerneforretningsområder med store leveranceudfordringer til følge.

I umiddelbar forlængelse af Corona pandemien invaderer Rusland Ukraine og vi har igen krig i Europa lige uden for vores dør. Dette havde som bekendt en meget betydelig effekt på energipriserne med betydelige stigninger i materialepriser til følge, hvilket også udfordrede Bolinds markedsmuligheder betydeligt.

Rundt omkring de ovennævnte udfordringer er der over det seneste årti sket en større konsolidering og dermed koncentration blandt aktørerne på Bolinds kerneforretningsområder, hvidevarer og driftsvarer samtidigt med, at også Bolind har måttet sande, at den gamle kunde- og leverandørloyalitet i den grad står for skud, idet meget indkøb nu i mindre



grad styres af gamle samhandelstraditioner, men i langt højere grad af udbudsforretninger med pris som en afgørende parameter.

Disse ændringer har Bolind naturligvis løbende søgt at tilpasse sig til. Men i et marked der i stort og stigende omfang er volumenstyret, har det udfordret Bolinds markedsposition således at det efter den fornødne og nødvendige oprydning efter byggeaktiviteterne ikke har været muligt at få skabt den fornødne og tilfredsstillende indtjening i Bolind, hvilket naturligt i stigende grad har udfordret Bolinds finansielle situation og handlefrihed.

Bolind er som bekendt en helt traditionel handelsvirksomhed, der i ordets bogstavelige forstand er et spørgsmål om at sælge sine varer til en højere pris end de blev købt til incl. den nødvendige omkostningsdækning.

I erkendelse af, at Bolinds indkøbs power løbende er blevet udvandet som følge af den beskrevne koncentration i markedet på udbydersiden indledte Bolind i 2022 et strategisk indkøbssamarbejde med Whiteaway Group (WAG) således at alt hvidevareindkøb herefter sker via WAG.

Bolinds indkøbsside er således så at sige lukket af og Bolinds fokus skal udelukkende være på salgssiden.

Bestyrelsen er overbevist om, at indkøbssamarbejdet med WAG har været en stor fordel for Bolind men at markedssituationen for Bolind desværre har udviklet sig til, at uagtet denne fordel har det ikke været muligt at få skabt den nødvendige tilfredsstillende drift i Bolind.

Bolinds markedsmuligheder er gode og store. Det almene marked på hvidevarer og driftsvarer er stort og Bolinds markedsandel er trods alt ikke større end at der er masser af potentiale for udvikling. Men det fordrer den nødvendige finansielle styrke til at foretage de investeringer, der skal til i et stadigt stigende konkurrencepræget marked for at indfri disse potentialer. Den finansielle styrke besidder Bolind ikke længere.

Bolind har en noget særegen ejerstruktur med ca. 160 større eller mindre aktionærer, der typisk har et historisk betinget medejerskab af Bolind, men samtidigt et ejerskab, hvis egentlige formål i stort omfang vurderes at være blevet noget uklart over tid. Samtidigt har der jævnt henad vejen være såvel en række mindre men også en enkelt storaktionær, der har ønsket at afhænde sine aktieposter. Dette har typisk været håndteret med selskabets opkøb af egen aktier, hvilket jo heller ikke er en langtidsholdbar løsning.

Det har derfor været Bolinds bestyrelses klare opfattelse efter grundige drøftelser og overvejelser over en rum tid, at den nuværende ejerstruktur ikke indeholder muligheder for at rejse den nødvendige supplerende kapital til selskabet for at sikre selskabets langsigtede udvikling, hvorfor den eneste naturlige konsekvens er i tide, at søge en afhændelse af Bolind.

Det er bestyrelsens klare opfattelse, at den bedste og mest langtidsholdbare løsning i forhold til Bolinds mange og dygtige medarbejdere, i forhold til Bolinds aktionærer og i forhold til Bolinds primære kunder er en afhændelse til en god og seriøs køber, der kan og



vil indfri de potentialer, der er i markedet. Det almene marked har en attraktiv størrelse og struktur og Bolind har en attraktiv platform i markedet, der er umiddelbar tilgængelig for en videreudbygning enten af en eksisterende spiller på hvidevare- eller driftsvaremarkedet, eller for en udefrakommende spiller, der ønsker at komme ind på markedet.

På den baggrund blev der i forsommeren 2023 indledt et samarbejde med virksomhedsmæglerne i Translink og en lukket salgsproces blev igangsat.

Den første, naturlige køber at vende blikket imod er naturligvis WAG begrundet i det gode indkøbssamarbejde, der allerede er etableret og ikke mindst begrundet i, at WAG er en stor og solid spiller på markedet.

Efter intense og konstruktive forhandlinger, er det nu lykkedes at nå en aftale, hvor WAG overtager alle aktierne i Bolind for at videreføre Bolind som et selvstændigt selskab i WAG. Det er WAGs ambition at bruge Bolind som afsættet til at blive den dominerende spiller i den Almene sektor.

Det etablerede indkøbssamarbejde samt hele processen omkring eventuel overdragelse af Bolind har kun vist WAG som en yderst professionel organisation baseret på gode kerneværdier, som Bolind kan identificere sig med og ikke mindst drevet af dygtige, tillidsvækkende og ordholdende personer.

Det er derfor en samlet bestyrelse i Bolind, der med stor overbevisning kan anbefale alle aktionærer i Bolind at sige ja tak til det fremsendte tilbud, idet det er vores klare vurdering, at det er den bedste langsigtede løsning for selskabets medarbejdere, kunder og aktionærer.

Bestyrelsen for Bolind A/S.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jakob Wendelboe Hamann

Underskriver

Serienummer: 42db7cfe-e1a6-4151-86e5-332bba01358e

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-11-23 06:04:37 UTC



John Nielsen

Underskriver

Serienummer: 22073192-4d60-4066-a1e0-dabd9c585a8f

IP: 87.62.xxx.xxx

2023-11-23 06:37:17 UTC



Per Vinding Nielsen

Underskriver

Serienummer: 0c656d69-cc6e-4009-b5e5-afcd49e34830

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-11-23 06:50:42 UTC



Kenneth Hove

Underskriver

Serienummer: 832e7e8b-4805-45a2-8ef0-a7c81d8dafa8

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-11-23 07:05:24 UTC



Jimmy Bjørn Povlsen

Underskriver

Serienummer: 046e6e95-0260-4ad0-8aa0-412bc0ac91fb

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-11-23 07:31:17 UTC



Per Kristijan Søgård

Underskriver

Serienummer: 7873d14d-b0a0-4cbf-8d11-a56cf29ebbf4

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-11-23 10:26:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: LCLDN-E26BT-L4UCD-PNM0Z-OFNNO-BJFCE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Pilholm

Underskriver

Serienummer: e874d572-af83-4757-b567-787233d8d135

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-11-24 07:15:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: LCLDN-E26BT-L4UCD-PNM0Z-OFNNO-BJFCE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	239.933	254.311	333.870	324.036	403.377
Bruttoresultat	29.403	28.091	38.534	(5.548)	12.498
Driftsresultat	(2.476)	(4.941)	7.320	(39.813)	(25.299)
Resultat af finansielle poster	(927)	(603)	(433)	729	(99)
Årets resultat	(8.558)	(5.544)	9.533	(39.117)	(19.874)
Balancesum	72.869	84.642	98.219	98.991	152.235
Investeringer i materielle aktiver	213	489	317	124	316
Egenkapital	22.715	31.383	36.927	27.394	66.511
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	50	53	47	48	57
Nøgletal					
Bruttoavance (%)	12,25	11,05	11,54	(1,71)	3,10
EBIT-margin (%)	(1,03)	(1,94)	2,19	(12,29)	(6,27)
Solidsgrad (%)	31,17	37,08	37,60	27,67	43,69
Afkastningsgrad (%)	(3,40)	(5,84)	7,83	(40,22)	(16,62)
Likviditetsgrad (%)	162,36	186,00	159,00	163,00	186,00

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Bruttoavance (%):

$\frac{\text{Bruttoresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$

EBIT-margin (%):

$\frac{\text{Driftsresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Solidsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

REDEGØRELSE FOR VILKÅR I FORBINDELSE MED SALG AF AKTIER I BOLIND A/S TIL WHITEAWAY A/S

1. Baggrund og formål

- 1.1. Bolinds A/S ("**Bolind**") bestyrelse har tidligere i 2023 engageret en virksomhedsmægler ("**Translink**") til at foretage en salgsmodning af virksomheden og en afsøgning af markedet for potentielle købere. Bestyrelsens motivationsgrunde fremgår af bestyrelsens beretning.
- 1.2. Translinks arbejde har resulteret i, at Whiteaway A/S ("**Whiteaway**") har afgivet et tilbud på køb af alle aktier i Bolind. Bestyrelsen for Bolind anbefalet alle aktionærer, at acceptere tilbuddet.
- 1.3. Formålet med nærværende redegørelse er, at give aktionærerne i Bolind en overordnet gennemgang af vilkårene et salg i henhold til det fremsatte tilbud. De fulde vilkår for tilbuddet om køb af aktierne i Bolind, fremgår af vedhæftede share purchase agreement ("**SPA**") med bilag.
- 1.4. Det er ikke formålet med redegørelsen, at redegøre for alle detaljer i SPA'en og aktionærerne opfordres derfor til at foretage en gennemgang af SPA'en, da dette dokument indeholder den fulde regulering af overdragelsens vilkår.

2. Struktur for overdragelsen

- 2.1. Det er hensigten, at Whiteaways erhvervelse af Bolind sker ved en aktieoverdragelse og overdragelsen er betinget af, at Whiteaway opnår 100 % af aktierne i Bolind.
- 2.2. Det betyder, at såfremt 100 % af aktionærerne ikke tiltræder at sælge deres aktier, så kan handlen ikke gennemføres på det foreliggende grundlag.
- 2.3. Den vedlagte SPA, der regulerer overdragelsen i forhold til de enkelte sælgere, udgør juridisk set et tilbud til aktionærerne om at sælge deres aktier på de angivne vilkår.

3. Pris

- 3.1. Prisen for 100 % af aktierne i Bolind er fastsat til kr. 23.340.000. Da Bolind selv ejer en betydelig andel af egne aktier, betyder dette, at hver nom. kr. 1.000 aktier kan sælges til kr. 4.564,80.

- 3.2. Der er aftalt en reguleringsmekanisme, hvorefter købesummen henholdsvis nedsættes eller forhøjes, baseret på om Bolinds resultat for 2023, hvor "nulpunktet" er et underskud på kr. 6.900.000. Derudover vil der komme en mindre regulering på baggrund af transaktionsomkostninger.
- 3.3. Derudover er der aftalt en klausul, hvorefter sælgerne har ret til en købesumsregulering, såfremt Bolinds ejendom inden for 3 år fra gennemførelsen af handlen sælges til en nettopris på mere end kr. 18.000.000.
- 3.4. Et beløb på kr. 3.000.000 af købesummen vil blive deponeret på closing til sikkerhed for garantiforpligtelser. Dette beløb vil blive frigivet i august 2025, såfremt der ikke forinden gøres krav på baggrund af garantiforpligtelserne og herefter udbetalt til aktionærerne.
- 3.5. Omkostninger til Translink, juridisk rådgivning og håndtering af udbetalinger m.v. vil blive fratrukket inden udbetalingen af købesummen til den enkelte aktionær.

4. Garantier

- 4.1. Købesummen er fastsat på baggrund af en række oplysninger om Bolind, som direktionen og bestyrelsen har leveret under due diligence-perioden. I forbindelse med salget er sælgerne blevet bedt om at bekræfte disse oplysninger. Det er helt sædvanligt.
- 4.2. Selve erklæringerne afgivet er efter min vurdering sædvanlige i en overdragelse som nærværende.
- 4.3. Såfremt erklæringerne er forkerte, kan Whiteaway alene kræve købesummen reguleret (og dermed delvist tilbagebetalt), såfremt det enkelte krav overstiger kr. 500.000 og summen af sådanne krav overstiger kr. 2.000.000. Ansvarret kan ikke overstige 30 % af købesummen som den enkelte aktionær har modtaget og hæftelsen er pro-rata.
- 4.4. Der er enkelte erklæringer undtaget fra ovenstående ansvarsbegrænsning, primært for så vidt angår krav mod Bolind hidrørende fra tidligere byggesager, hvor kompensation kan kræves, såfremt kravene overstiger kr. 100.000.
- 4.5. Særligt vedrørende byggesagerne, så har Bolind indledt en ansvarssag mod tidligere rådgivere og det er aftalt, at samtlige byggesager ses under ét, således at såfremt der opnås et provenu ved den nævnte ansvarssag, så skal eventuelle mangelskrav først modregnes i dette provenu.

5. Proces

- 5.1. Aktionærerne skal i den kommende periode tage stilling til, hvorvidt de ønsker at acceptere det fremsatte tilbud og Bolind skal anmode om en tilbagemelding senest den 15. januar 2024.
- 5.2. For de aktionærer, der ønsker at acceptere tilbuddet, skal vedhæftede fuldmagt udfyldes og fremsendes til undertegnede med kopi til Bolind, som anført på fuldmagten.
- 5.3. Såfremt det lykkes, at opnå tilslutning fra 100 % af aktionærerne, så vil der skulle afholdes en generalforsamlingen inden overdragelsen skal gennemføres, således at der kan foretages de nødvendige vedtægtsændringer i den forbindelse. Fuldmagten giver også bestyrelsen fuldmagt til at gennemføre denne generalforsamling.
- 5.4. Hele overdragelsen vil – ud over betingelse om tilslutning fra 100 % af aktionærerne – være betinget af konkurrencemyndighedernes godkendelse. Ansøgningsprocessen sker sideløbende med, at Bolinds aktionærer skal tage stilling til tilbuddet.
- 5.5. Handlen gennemføres, når der er tilslutning fra 100 % af aktionærerne og konkurrencemyndighederne har godkendt overdragelsen. Købesummen fratrukket regulering, tilbagehold og omkostninger, vil herefter blive udbetalt til de enkelte aktionærer.
- 5.6. Såfremt det ikke viser sig muligt at opnå 100 % tilslutning blandt aktionærerne eller konkurrencemyndighedernes tilladelse ikke foreligger inden 1. maj 2024, bortfalder handlen.
- 5.7. Der vil løbende ske orientering fra Bolinds bestyrelsen, når der er udvikling i sagen.

København, den 19. december 2023

Mads Christian Høj
advokat (L)

2024.01.04

Bestyrelsesmøde 2024.01.09

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 projektmaterialer, som er under opretning.

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

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

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

AAB har ikke kunnet godkende projektmaterialer 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 projektmaterialer.

Det forventes pt., at materialet er klar til igangsætning af udbudsproceduren for entreprisarbejderne medio november 2021, hvilket vil muliggøre indgåelse af entrepriskontrakt 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 entreprisearbejder er efter tidsplanen på en række punkter, og AAB har varslet dagbods krav mod entreprenøren. Omvendt har entreprenøren varslet krav mod AAB for forlænget byggetid dels på grund af corona, og dels på grund af manglende projektafklaringer. Der er aftalt møde mellem AAB og entreprenøren primo marts med henblik på 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 fakturerings tidspunktet 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 varmeplader, 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 mangeludbedringer også efter denne dato.

Færch & Co. har ved mail af 22. august 2022 varslet standsning af arbejdet med mindre AAB afholder et beløb på ca. 10,5 mio. til umiddelbar betaling og samtidig garanterer ikke at ville

foretage yderligere tilbagehold i den resterende 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 byggereskabet 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 opformerer. Når der er etableret ankre for rappelling, vil det blive forsøgt på et eller enkelte tage for at vurdere effekten inden det igangsættes på alle de øverste altaner.

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

Entreprenøren har færdigmeldt 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.

Afrensnes 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 rottespærren er genmonteret og at sokkelisoleringen vil blive udført som projekteret.

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

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

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

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

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

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

2024.01.04:

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

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

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

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

Efter afslutningen af spørgeskemaundersøgelsen er næste fase af evalueringen igangsat. Den består af en række interviews med beboere, repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen og den daværende organisationsbestyrelse og direktion, entreprenører, rådgivere og medarbejdere fra AAB. Interviewene gennemføres i løbet af januar måned, hvorefter der i løbet af februar vil blive

udarbejdet en samlet evaluering af processen med fokus på udpegning af områder, hvor der kunne have været ageret anderledes samt anbefalinger til brug ved fremtidige projekter.

- **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 behandlingssukkel i Aarhus Kommune, har vi fortsat ikke modtaget godkendelse.

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

Udførelsen forventes at kunne gennemføres på ca. 1 år, men det afhænger af byggemetoden, herunder håndtering af begrænsninger for at hejse betonelementer ind i gården, hvilket vil kræve at tilbygningerne mures op på stedet.

Den konkrete tilrettelæggelse af udførelsen drøftes med afdelingsbestyrelsen.

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

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

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

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

Byggeudvalget er enig i dette.

Projektet forventes af være gennemført medio 2021.

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

Der arbejdes nu med følgende, overordnede tidsplan:

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

Afslutning:

uge 04, 2022

Tidsplanen er foreløbig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MST orienterede om, at udførelsen planlægges i etaper således, at en ny etape ikke kan påbegyndes, før den forudgående etape er afsluttet. Dette som erfaring fra Afd. 25, hvor færdiggørelse og udbedring af mangler i en etape har vist sig besværliggjort af, at håndværkerne er fortsat til den efterfølgende etape inden endelig færdiggørelse, og at dette har påført beboerne store gener og lange ventetider på 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 etappen afsluttes i maj 2022. Derefter igangsættes nedrivning af bagtrappetårne i etape 3, som afsluttes endeligt i november 2022. Derefter reableres gårdarealer m.v.
Endelig aflevering inden jul 2022.

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

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

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

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

til 3 uger.

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

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

Der blev afholdt et konstruktivt møde med afdelingsbestyrelsen d. 9. september 2021, hvor der blev større klarhed over projektledelsens henholdsvis afdelingsbestyrelsens roller. Afdelingsbestyrelsen inddrages i afklaring af projektforhold, som udestår som f.eks. endelig indretning af kælder og loft m.v. Det blev ligeledes fastlagt, at kommunikation med entreprenøren vedr. projekt- og udførelsesmæssige forhold varetages af hhv. rådgiver og projektleder, idet afdelingsbestyrelsen kan stille afklarende spørgsmål direkte til entreprenørens 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 entreprisarbejderne i enkelte boliger ikke lader sig gennemføre i praksis i beboede lejligheder. Der følges løbende op på økonomien, og omfanget af ekstraarbejder/uforudsete udgifter er mindre end hvad der er afsat reserver til. Derfor forventes den endelige anskaffelsestotal – 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 Adelers Gade 21 og 23) afleveres i marts 2023. Derefter reableres havearealerne.

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

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

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

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

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

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

De præcise opgørelser af hhv. AABs krav og entreprenørens krav vil være ganske omstændelige og påføre begge parter yderligere omkostninger. Derfor er der ved møde d. 3. november 2022 mellem AAB, rådgiver og entreprenør indgået aftale om, at udeståendet afregnes ved at entreprenøren krediterer AAB et beløb på kr. 300.000 ekskl. moms, svarende til en værdi for AAB på i alt kr. 375.000.

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

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

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

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

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

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

Fremdriften er tilfredsstillende og i overensstemmelse med seneste tidsplan.

Der vil blive realiseret en budgetoverskridelse, der primært skyldes genhusningsbehov langt over det forventede samt ekstraarbejder og forlænget byggetid på grund af uventede

miljøsaneringsarbejder. Der afholdes internt møde med henblik på udarbejdelse af et estimat på overskridelsen i uge 20.

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

Administrationen arbejder på en finansiering af budgetoverskridelsen.

Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen til afholdelse den 16. august 2023.

2023.08.29:

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

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

Indeksering af 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, byggeskedefondsbidrag m.v. ca. 0,7 mio. kr.

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

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

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

2023.09.07 – referat:

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

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

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

2023.10.25:

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

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

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

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

Efter byggeudvalgsmødet:

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

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

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

2023.11.28:

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

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

2024.01.04:

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

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

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

Afdelingsmødet vedtog på afdelingsbestyrelsens anbefaling forslag 2.

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

Afdelingen behøver en renovering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ekstraordinært afdelingsmøde.

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

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

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

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

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

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

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

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

Afdelingen har besluttet at aflyse årets afdelingsmøde.

Derfor planlægges i stedet en urafstemning om lukning af altaner og etablering af boligventilation. Urafstemningen forberedes grundigt med ophængning af plancher og afholdelse af spørgemøder op mod afstemningen – alt i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Urafstemningen forventes gennemført primo november 2020.

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

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

Økonomi har beregnet huslejestigning for lukkede altaner med glasparti i fuld højde samt ny boligventilation i alle rum til kr. 487 for de mindste boliger (1-værelse, 55 m²) stigende til kr. 574 for de største (4-værelse, 95 m²).

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 entrepris kontrakt i løbet af efteråret 2022.

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

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

Der er primært tale om en forøgelse af omkostningerne til renovering af el- og vvs-installationer, idet det vil være hensigtsmæssigt med en større renovering end først antaget. Det undersøges derfor bl.a., om disse arbejder kan udskydes en årrække.

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

Der arbejdes frem mod et entreprisedebud.

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 besluttet 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 hovedvandledder, med omfattende vandsvind til følge. Der kan forudses flere brud på de udslidte vandledder, og det overvejes, om udskiftning af disse bør fremskyndes.

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

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

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

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

Udbudsmaterialet er under afsluttende granskning, og færdiggøres i løbet af uge 2, 2023, hvorefter EU-udbud iværksættes med annoncering i uge 3, 2023.

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

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

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

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

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

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

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

Der er gennemført prækvalifikation af hovedentreprenører.

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

Enemærke og Petersen
CASA
Poul Pedersen
Jorton
Bytømreren.

Tilbudsfristen er d. 14. april 2023.

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

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

På ekstraordinært afdelingsmøde d. 27. april blev der stemt om at supplere renoveringsprojektet med lukkede altaner med en husleje-forhøjelse på kr. 315/md. Forslaget blev vedtaget med 60% af stemmerne. Ca. 20% af afdelingens lejemål var repræsenteret på mødet.

Desværre er det højst usikkert om de lukkede altaner kan godkendes af Tilsynet i Aarhus Kommune, da de går imod en politisk, bystrategisk beslutning om at tilstræbe åbenhed i nye og nyrenoverede

bebyggelser. MOH og MST har afholdt møde med Tilsynet, og der forventes en afklaring primo uge 20 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

2023.08.29:

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

De indvendige arbejder i boligerne og kældrene opstartes efter planen, og det forventes på nuværende tidspunkt, at vinduerne bliver leveret, så de kan monteres samtidig med, at de indvendige arbejder færdiggøres. Der forventes således ikke på nuværende en forsinkelse i forhold til den planlagte, samlede aflevering i oktober 2024.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

Arbejderne i badeværelser er iværksat i de første 2 opgange. De er forløbet uden problemer, og der har indtil videre ikke være klager fra de berørte beboere.

Samarbejdet med entreprenøren forløber godt, og AABs projektledelse (projektleder og beboerkoordinator) har etableret kontor på byggepladsen, hvor de er tilgængelige for såvel beboere som rådgivere og entreprenør.

2023.10.25:

Arbejderne forløber fortsat godt og uden nævneværdige problemer.

Der arbejdes såvel inde i boligerne (nye vandinstallationer) som i terræn, hvor der etableres nye fjernvarmerør.

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.01.04:

I forbindelse med bestilling af nye dør-/vinduespartier i stuerne, har ansvaret for opmåling været kontraktmæssigt overdraget til entreprenøren med henblik på en entydig ansvarsplacering for korrekt opmåling.

Efter bestillingen af det første parti, har det vist sig, at entreprenøren har målt forkert op, så en del af partierne ikke umiddelbart kan monteres. Der drøftes forskellige løsningsmodeller, som løser nogle af problemerne, men det kan nok ikke undgås, at en del partier må kasseres, så der må indkøbes nye.

Det fastholdes overfor entreprenøren, at alle omkostninger i den anledning er AAB uvedkommende. Evt. tidsmæssige konsekvenser kendes pt. ikke.

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 huslejeforhøjelse.

Projektet fortsætter derfor efter planen.

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

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

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

2023.08.29:

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:

Arbejderne er afsluttet, og det afsluttende byggeregnskab under færdiggørelse.

Når byggeregnskabet er afsluttet udgår punktet.

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

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

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

Når modellen er på plads afholdes møde med afdelingsbestyrelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Afdelingsbestyrelsen anbefaler beboerne at stemme nej til forslaget.

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

MST orienterer herom på byggeudvalgsrådet 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 huslestigning, uagtet det vil være det mest hensigtsmæssige for afdelingen både på kort og længere sigt.

Såfremt forslaget forkastes, overvejes alternativ, herunder de kommende års behov for at forhøje henlæggelserne.

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

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

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

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

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

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:

Arbejdet skrider hurtigere frem end forventet, og forventes afsluttet inden sommerferien 2024. Der forventes et samlet underforbrug i forhold til budgetterne på hhv. udskiftning af vinduer og udskiftning af brugsvandsinstallationer på ca. 2,5 mio. kr., som i givet fald vil være en velkommen polstring af afdelingens henlæggelser.

Afd. 18 Vorrevangen II – udskiftning af tage

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

Arbejderne igangsættes inden sommerferien og planlægges afsluttet i november 2023.

2023.08.29:

Arbejderne er igangsat og forløber overordnet i overensstemmelse med planen.

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

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.25

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

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.01.04:

Projektet er afsluttet med overholdelse af budgettet.

Når byggeregnskabet er afsluttet udgår punktet.

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.

2024.01.04:

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

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i januar hvor budgettet behandles.

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 fratreden er sagens videre behandling overdraget til Erhardt.

Aarhus Kommune har meddelt, at lokalplanen skal overholde retningslinjer for afstand til bækken m.v., som er en skærpelse af de krav, der var gældende, da konkurrencen blev gennemført.

Vi har derfor mulighed for enten af prøve at bearbejde vinderprojektet yderligere med den konsekvens, at byggemuligheden med stor sandsynlighed begrænses væsentligt, eller at falde tilbage på den gamle lokalplan.

Dette ønskes drøftet på byggeudvalgsmødet d. 7. februar.

Byggeudvalget ønsker primært af prioritere kvalitet frem for kvantitet, og ser helst at der kan arbejdes videre med en ny lokalplan, der indarbejder det vindende konkurrenceprojekt i videst muligt omfang.

Som grundlag for en endelig beslutning udarbejder Projekt til næste byggeudvalgsmøde en konsekvensberegning for boligantal og økonomi.

Den samlede byggemulighed for etape 1 og etape 2 var forudsat til 17.620 m², hvoraf de 8.770 m² er opført i etape 1. Der var således forudsat en samlet bebyggelse i etape 2 på 8.850 m².

Projektet erhverver grunden fra AAB til en pris svarende til kr. 2.200 pr. m² pr. m² boligareal beregnet på grundlag af den forudsatte byggemulighed på i alt 17.620 m². Den samlede grundkøbesum for etape 2 kan således opgøres til 8.850 m² 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 m² svarer dette til kr. 3.313 pr. m² 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 m² i stedet for 8.850 m².

Det beløb, der skal afholdes til AAB er dog fortsat det samme (kr. 29.320.000).

Det betyder, at der pr. m² boligareal skal afholdes kr. 4.141 svarende til et merpris på kr. 828 pr. m² 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. m² byggeret svarende til kr. 8.778.000 ved 2.800 m² 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 m². 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 byggeudvalgmødet 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m², hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til at realisere byggeriet på økonomisk forsvarlig vis, da grundkøbesummen er ikke fast, men reguleres i forhold til det boligareal, lokalplanen giver mulighed for.

[2024.01.04](#)

Aarhus Kommunes planafdeling er endnu engang vendt tilbage med skærpede krav, der kan have som konsekvens, at bebyggelsen må reduceres med en bolig eller to.

Der afholdes møde med Aarhus Kommune d. 5. januar med henblik på at finde en samlet planløsning som kan danne grundlag for en bindende aftale.

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

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 anskaffelsestotal 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.

2024.01.04:

Lokalplanforslaget er færdiggjort og fremsendt til Skanderborg Kommune til intern administrativ og politisk behandling.

Imens dette foregår, forberedes der udbud af projekteringsarbejdet med henblik på, at dette kan gennemføres, så projekteringsarbejdet kan igangsættes umiddelbart når der foreligger en godkendt lokalplan.

Afdeling 35 Trillegården – Forberedelse for Landsbyggefondsstøttet helhedsplan

Afdelingens gårdhavehuse har igennem flere år været plaget af skimmelproblemer særligt i gårdhavehusene. Der foreligger nu en bygningsrapport der viser, at der er en lang række forskellige byggefejl og byggeskader, der betyder, at der er fugt i mange af disse boliger. Disse skader skal udbedres for at bringe afdelingen til en acceptabel standard.

Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen om problemstillingen, og det er besluttet ikke at igangsætte afdelingsmødets beslutning om at udskifte indvendige døre og karme for ca. 12 mio. kr. indtil der foreligger en samlet plan med tilhørende økonomi for renovering af boligerne.

Rambøll er engageret til at lave en registrering af samtlige gårdhavehuse for konkret at identificere de problemer, der skal udbedres samt forslag til udbedring og økonomioverslag. Rapporten foreligger ultimo 2019.

Projekt har foretaget termografisk fotografering af tilfældige udvalgte boliger. De viser stort set alle problemer med alvorlige kuldebroer primært for oven og for neden på facaderne, hvilket giver træk på grund af kuldenedfald langs væggene samt kolde gulve.

Når rapporten fra Rambøll foreligger, træffes beslutning om den videre proces.

Der foreligger en rapport fra Rambøll. Rapporten viser overordnet, at gårdhavehusene – i alt små 200 boliger – er i en ringe forfatning både vedligeholdelsesmæssigt og på grund af oprindelige byggeskader og skader i forbindelse med senere renoveringer.

Problemerne med gårdhavehusene skyldes vandindtrængning og kuldebroer. Som udgangspunkt vil det være muligt at reducere fremtidig vandindtrængning dels gennem forøget drift, dels ved udbedring af byggeskader og dels ved omlægninger af terrænet i kombination med øget dræn.

Dog vil der fortsat være problemer med manglende/ufuldstændig fugtspærre i de murede facader.

Kuldebroerne vil derimod være vanskelige at komme til livs, da de i stort omfang skyldes delvis manglende hulmursisolering i de murede facader.

Endelig er der brandforhold som skal lovliggøres.

Rapporten peger på en række arbejder, der kan reducere problemerne væsentligt, men som dog ikke fuldstændigt kan eliminere dem.

Arbejderne er opdelt i 6 etaper, som kan løses hver for sig.

Etape 1 omfatter en oprettende drift på tagrender, nedløb, skotrender, tagbrønde m.v., som vil reducere problemerne med vandindtrængning ved at sikre, at vandet bortledes i større omfang, end det er tilfældet i dag.

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 2.000.000.

Etape 2 omfatter lovliggørelse af brandforhold, og indebærer at alle brandskel i tagrum skal forhøjes og slutes 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 bemanning af opgaven, som AAB har ønsket ændret. Der afholdes nyt møde med Rambøll's nye projektledelse på opgaven primo 2021.

Der har været afholdt opstartmøde med afdelingsbestyrelsen om processen for helhedsplanen. Afdelingsbestyrelsen bakker op om tankerne om en landsbygefondsstøttet helhedsplan, og der forventes et godt samarbejde i den videre proces.

Etape 1 (rensning og reparation af tagrender og nedløb) pågår.

Etape 2 (brandskel i tagrum på gårdhavehuse og rækkehuse) igangsættes med et pilotprojekt d. 11. januar 2021, for at afprøve og finde den bedste arbejdsgang.

Når denne er fundet, udbydes arbejderne på de resterende huse – forventeligt i løbet af marts 2021.

Etableringen af brandskel forventes gennemført inden udgangen af 2021.

Der er fortsat skimmelproblemer i en del boliger i afdelingen. Helhedsplanen har bl.a. til formål at minimere de bygningsmæssige forudsætninger for skimmel, men der vil gå en årrække inden dette er gennemført.

I mellemtiden foretages skimmelsaneringer som hidtil.

Der afholdes møde med afdelingsbestyrelsen om problematikken.

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

Mødet forløb godt og i en meget konstruktiv dialog.

Projektet har opbakning i afdelingsbestyrelse, uagtet tidshorisonten i et Landsbygefondsprojekt kan være uhensigtsmæssig lang.

Pilotprojekt om brandskel i tagrum er afsluttet, og der planlægges pt. udbud af entreprisarbejderne i løbet af juni 2021.

Brandsikringen forventes igangsat efter sommerferien.

Der er gennemført møde med Rambøll om de forberedende arbejder til en helhedsplan med støtte fra Landsbygefonden.

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

Der vil blive søgt om støtte fra dispositionsfonden til dækning af omkostningerne til gennemførelse af Fase 2 og efterfølgende faser indtil der foreligger godkendt Skema A fra Landsbygefonden og Aarhus Kommune. Såfremt projektet opnår godkendelse, vil støtten fra dispositionsfonden blive tilbageført.

Der har været afholdt opstartmøde med rådgiveren Rambøll, og der er nedsat en styregruppe for projektet.

Det er aftalt med afdelingsbestyrelsen, at der afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret 2021, hvor projektledelsen orienterer beboerne om projektet og besvarer spørgsmål om den videre proces m.v.

Det planlagte møde afholdes ikke som et egentlig, besluttende møde, men som et orienteringsmøde, der skal forberede beboerne på den forestående proces.

Orienteringsmødet er indkaldt til afholdelse onsdag d. 6. oktober 2012.

Mødet blev afholdt i overensstemmelse med planen, og der var godt fremmøde. Der var mange

relevante spørgsmål, og de fleste kunne besvares på mødet.

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

Arbejdet med etablering af brandskel i loftrum fortsætter som planlagt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inden afsnittet færdiggøres, skal det drøftes det byggeudvalget.

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

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

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

Vedr. udbedring af brandskel:

Udbedring af brandskel er afsluttet i gårdhavehusene.

Der har d. 2. februar 2023 været afholdt møde med rådgiver om udbedring af brandskel i rækkehusene. Der er fastlagt en metode, og der indhentes pris på arbejdet. Der forventes at kunne indgås aftale medio februar, hvorefter der varsles med 6 uger til opstart omkring 1. april 2023. Arbejdet forventes afsluttet inden årets udgang.

Der er afholdt licitation som blev vundet af Egil Rasmussen A/S. Prisen ligger inden for budgettet, og arbejderne igangsættes umiddelbart efter påske 2023.

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:

Etableringen af brandskel i rækkehusene er nu også afsluttet, og brandsikkerheden lever derfor op til standard.

Nu afventes tilbagemelding fra Landsbyggefonden for iværksættelse af næste fase af helhedsplanen, som skal resultere i udarbejdelse af den endelige ansøgning til Landsbyggefonden, herunder et uddybet forslag samt budget, finansieringsplan og beregning af huslejekonsekvenser m.v.

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 byggeudvalgsrådet 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 byggeudvalgsråd 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 fratreden, har Erhardt overtaget projektledelsen.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2023.11.28:

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

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

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

2024.01.04:

Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen d. 19. december, hvor behovet for renovering blev drøftet. Der var udbredt enighed om, at der er et stort behov, og samtidig en forståelse for, at en huslejestigning er uundgåelig for at rette op på vedligeholdelsesefterslæbet på særligt vinduer og tage.

Der arbejdes frem mod fremlæggelse af et forslag på det ordinære afdelingsmøde i foråret, og der planlægges en møderække med afdelingsbestyrelsen frem mod dette.

Afdeling 48

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

Det anbefales derfor, at der igangsættes indledende arbejder med henblik på en plan herfor.

Boligselskabet Civica i Odense er i færd med ned nedrivning og erstatning af ca. 400 boliger af samme type. Der kan evt. arrangeres besøg/besigtigelse.

Projekt afholder torsdag d. 8. september 2022 en afdelingsdag med studietur til Civica i Odense.

Afdelingen står overfor en række større vedligeholdelsesarbejder de kommende år. Efter DV-planen skal der indenfor 5-6 år investeres op mod 40 mio. kr., hvoraf der skal optages lån på 30 mio. kr.

Problemstillingen ønskes drøftet på byggeudvalgsmødet d. 7. februar 2023.

Byggeudvalget besluttede, at administrationen skal gå i dialog med Landsbyggefonden om oprettelse af en sag omhandlende nedrivning af de eksisterende boliger og opførelse af nye.

Der bør (i prioriteret rækkefølge) undersøges følgende muligheder:

1. Opførelse af en helt ny bebyggelse (ny bebyggelsesplan med flere boliger).
2. Opførelse af samme antal boliger som eksisterende, men med ny bebyggelsesplan.
3. Opførelse af nye boliger på de eksisterende sokkelaftryk.

MOH og MST har afholdt møde med afdelingsbestyrelsen med henblik på at forberede det videre arbejde, herunder orientering og drøftelser med beboerne.

MST retter henvendelse til Landsbyggefonden med henblik på at få åbnet en sag.

Landsbyggefonden har bedt om at få tilsendt en byggeteknisk redegørelse for afdelingens tilstand. Med henblik på udarbejdelsen af denne, er der aftalt møde med en rådgiver, der har forhåndskendskab til afdelingen, hvor omfanget af og prisen for udarbejdelsen af den byggetekniske redegørelse skal drøftes.

2023.08.29:

Der har været afholdt møde med rådgiver (Stokvad), og der forsøges indhentet byggetekniske rapporter fra andre boligorganisationer med tilsvarende bygninger (f.eks. ALBOA).

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

2023.10.25:

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

Der gennemføres destruktive undersøgelser i en bolig i januar 2024, hvorefter den byggetekniske rapport kan færdiggøres. Det er målsætningen, at der kan fremsendes ansøgning til Landsbyggefonden i foråret 2024.

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.11.28:

Der afholdes informationsmøde med afdelingens beboere d. 5/12 2023.

2024.01.04:

Et godt og velbesøgt informationsmøde.

Den byggetekniske rapport forventes afsluttet i løbet af februar/marts 2024, når det har været muligt at udføre destruktive undersøgelser.

Mulige kommende projekter:

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

Diverse til orientering:

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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

Det har i en del projekter, der blev planlagt og udbudt for nogle år siden, medført nogle ret markante budgetoverskridelser, da f.eks. indeksreguleringen af entreprisesummerne 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

2023.10.25:

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

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 ekstrarundering er bogført, og det forventede

refusionsbeløb fra Aarhus Kommune overstiger AABs skyldige beløb til entreprenøren, vil en endelig lukning af aftale med både entreprenør og Aarhus Kommune give et "overskud" forventet i størrelsesordenen 4 mio. kr. Endelig opgørelse udestår dog, hvorfor der tages forbehold for beløbsstørrelsen.

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.01.04:

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

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

Morten Strunge



2. januar 2024
MOH
Versionsnummer 1

Orientering fra administrationen

- A. De første nye ejendomsvurderinger foreligger, og de viser generelt meget kraftige stigninger. Selve skattebetalingen vil dog i en meget lang årrække været omfattet af reglen om stigningsbegrænsning. Administrationen har forespurgt AAB's rådgiver på området om en vurdering af, om nogle af de foreløbige vurderinger bør påklages.
- B. Som bestyrelsen blev orienteret om på mødet den 6. december 2023, er der indledt overvejelser om etablering af en boligsocial helhedsplan for Skovgårdsparken, herunder for AAB's afdeling 24 Skovgårdsparken. Der er aftalt møde med Brabrand Boligforening herom den 12. januar 2024, og der rettes henvendelse til såvel Aarhus Kommune som Landsbyggefonden for at afklare disse medvirken.
- C. Virksomhedsnævnet besluttede på sit møde den 12. december, at der fremover indhentes børneattester for ejendomsfunktionærer, boligsociale medarbejdere og beboerkoordinatorer ved ansættelse samt hvert tredje år i løbet af ansættelsen. Indhentning af børneattest er lovpligtig ved nyansættelse for de tre nævnte medarbejdergrupper, men for at sikre maksimal tryghed både for beboere og medarbejdere er dette suppleret med en løbende indhentning.
- D. Som bekendt har Folketinget besluttet at afskaffe store bededag. Dette skal implementeres ved, at den fra og med 2024 er almindelig arbejdsdag, også i AAB. Alle medarbejdere skal i medfør af lovændringen i den forbindelse have en lønregulering på 0,45 pct. for at modsvare dette.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

De væsentligste punkter vedr. det nye ejendomsvurderingssystem for øvrige ejendomme:

- "Øvrige ejendomme" – herunder almene udlejningsejendomme med mere end to beboelseenheder – skal for første gang vurderes efter de nye regler i ejendomsvurderingsloven pr. 1. marts 2021.
- Den tidligere vurderingsnorm for øvrige ejendomme (handelsværdi) er erstattet af ny vurderingsnorm, hvor der tages udgangspunkt i faktisk og mulig anvendelse af ejendommen (kategorisering) ud fra en alternativ anvendelse som beboelse ("alternativomkostningsmodel") med en efterfølgende nedjustering af de ejendomme, der ikke er beboelsesejendomme. Den nye vurderingsnorm og det aktuelle prisniveau pr. 1. marts 2021 vil for mange ejendomme medføre store stigninger i grundværdierne.

Beskatning i årene 2022 og 2023

- Den nye lovgivning er trådt i kraft eller træder i kraft inden det nye system kan ansætte og udsende de nye ejendomsvurderinger. Dette medfører, at øvrige ejendomme i årene 2022 og 2023 opkræves en foreløbig grundskyld på baggrund af den tidligere grundværdi. Der vil skulle foretages genberegning og efterregulering af grundskylden for årene 2022 og 2023, når den nye 2021-vurdering foreligger (forventeligt i 2025).
- De tidligere regler om grundskatteloftsværdibeskyttelse videreføres således i årene 2022 og 2023, hvorved der skabes et loft over, hvor høj en eventuel efteropkrævning af grundskyld kan blive.

Beskatning i årene 2024 og frem

- Der er fastsat nye grundskyldspromiller i skatteårene 2024–2028. I Aarhus Kommune er grundskyldspromillen nedsat fra 24,58 til 6,0 i årene 2024–2028.
- Fra 2024 overgår opkrævning og inddrivelse af grundskyld til staten. Fra dette tidspunkt sker opkrævningen via skattekontoen.
- Opkrævningen af grundskyld for øvrige ejendomme udskydes fra 1. februar 2024 til 1. april 2024.
- Til brug for skatteopkrævningen i årene 2024 og 2025 vil der blive udarbejdet en foreløbig grundværdi pr. 1. januar 2023 på baggrund af modelberegninger og de nye vurderingsregler. Disse grundlag er offentliggjort på vurderingsportalen.dk i december 2023.
- I 2024 udgør grundskylden det laveste af grundskylden for 2023 tillagt 2,8 %, eller den nye grundskyld beregnet på baggrund af den foreløbige grundværdi pr. 1. januar 2023 fratrukket 20 % (forsigtighedsprincip) og ganget med den nye grundskyldspromille.
- I 2025 erstattes grundskatteloftet med en stigningsbegrænsningsordning, hvorefter stigninger i grundskylden årligt indfases med 3,5 % af den nye grundskyld (for almene boliger).
- Når den endelige vurdering pr. 1. januar 2023 udsendes, vil denne erstatte den foreløbige modelberegning, og der vil ske genberegning og efterregulering af grundskyld.

ooo000ooo

Esbjerg den 5. januar 2024

Advokat Peter Lorentzen

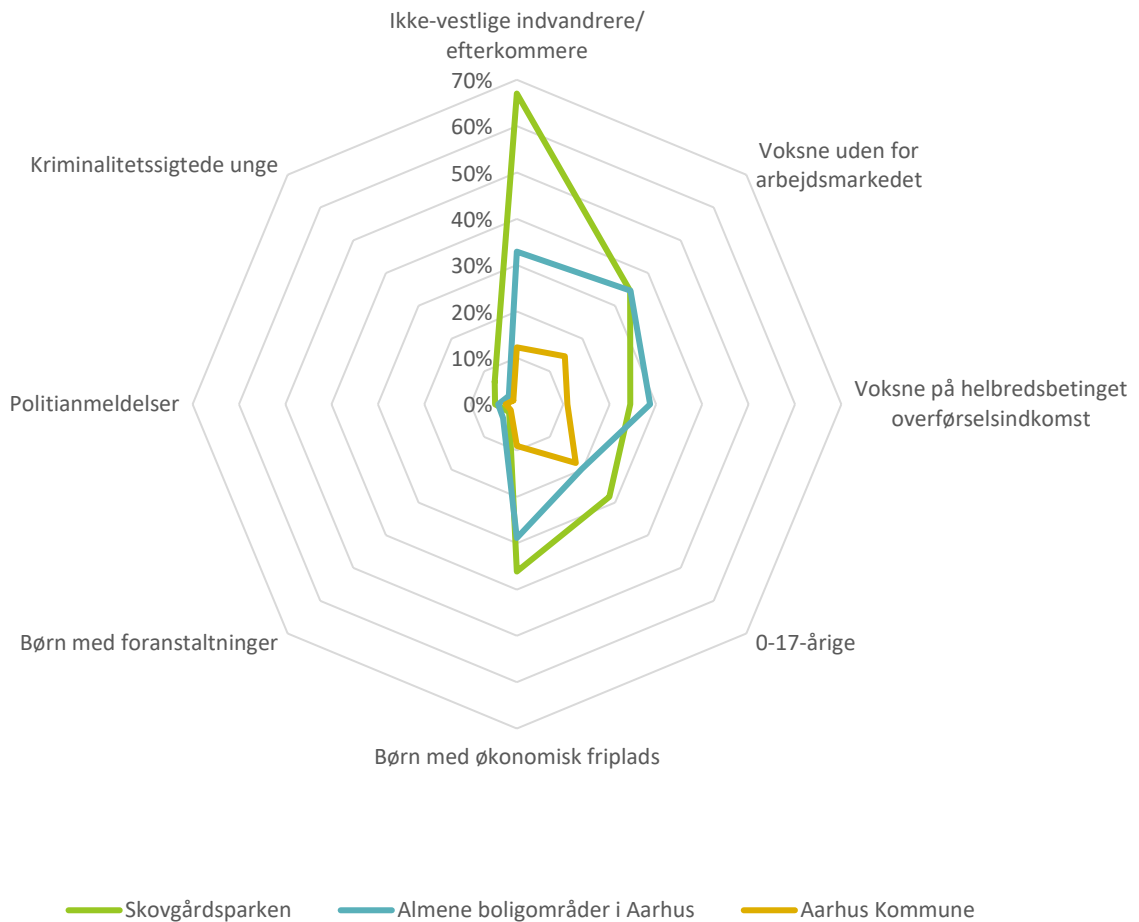
pl@kirklarsen.dk

+45 76115444

Områdeprofil – Skovgårdsparken

Kilde: BoSocData¹

Figur 1: Boligsocial profil for Skovgårdsparken, 2022



Fakta om Skovgårdsparken

Antal beboere: 1443 pr. december 2022

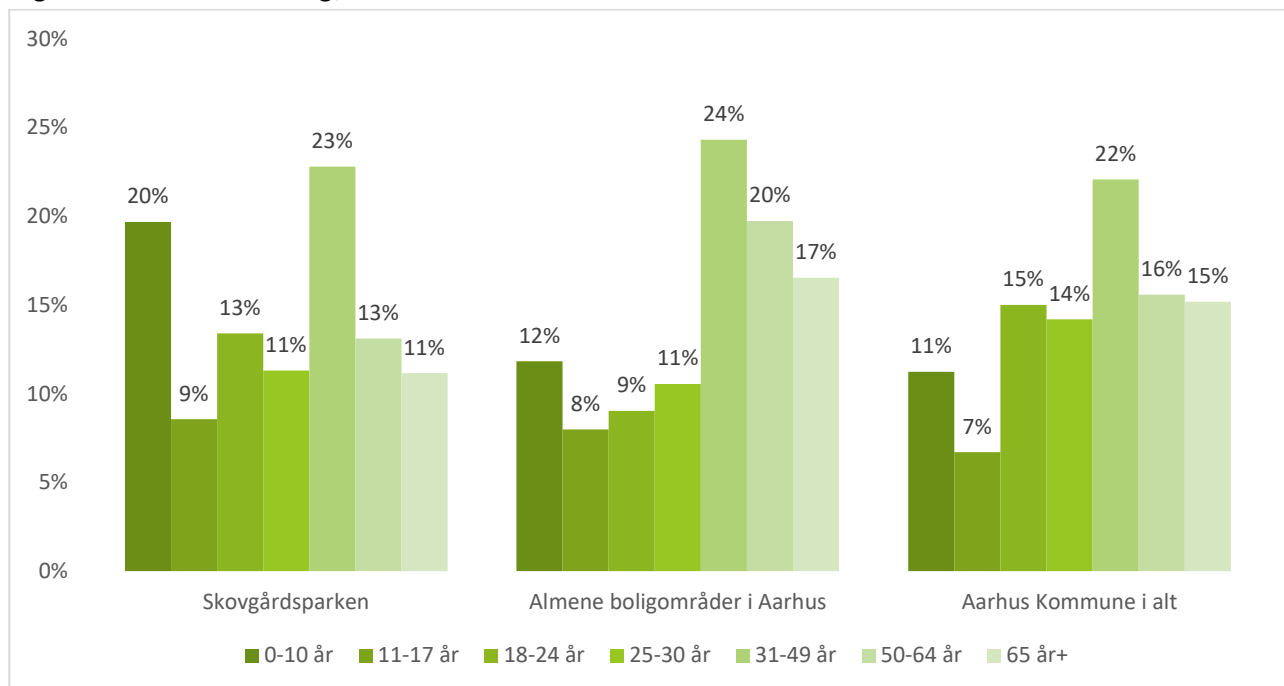
Antal husstande: 623

Boligafdelinger: Brabrand Boligforening - 3 - Skovgårdsparken
 Arbejdernes Andels Boligforening - 24 - Skovgårdsparken

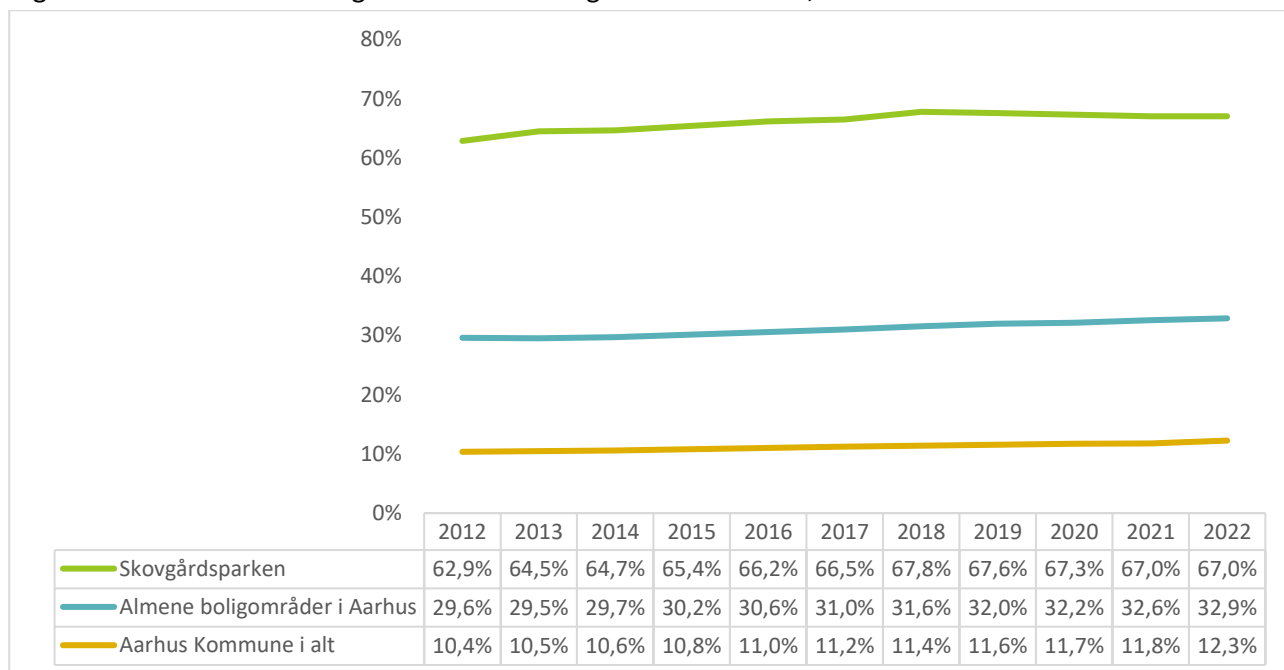
¹ BoSocData er Aarhus Kommune og de almene boligorganisationer i BL's 5. kreds' fælles monitoreringssystem.

Baggrund

Figur 2: Aldersfordeling, 2022.



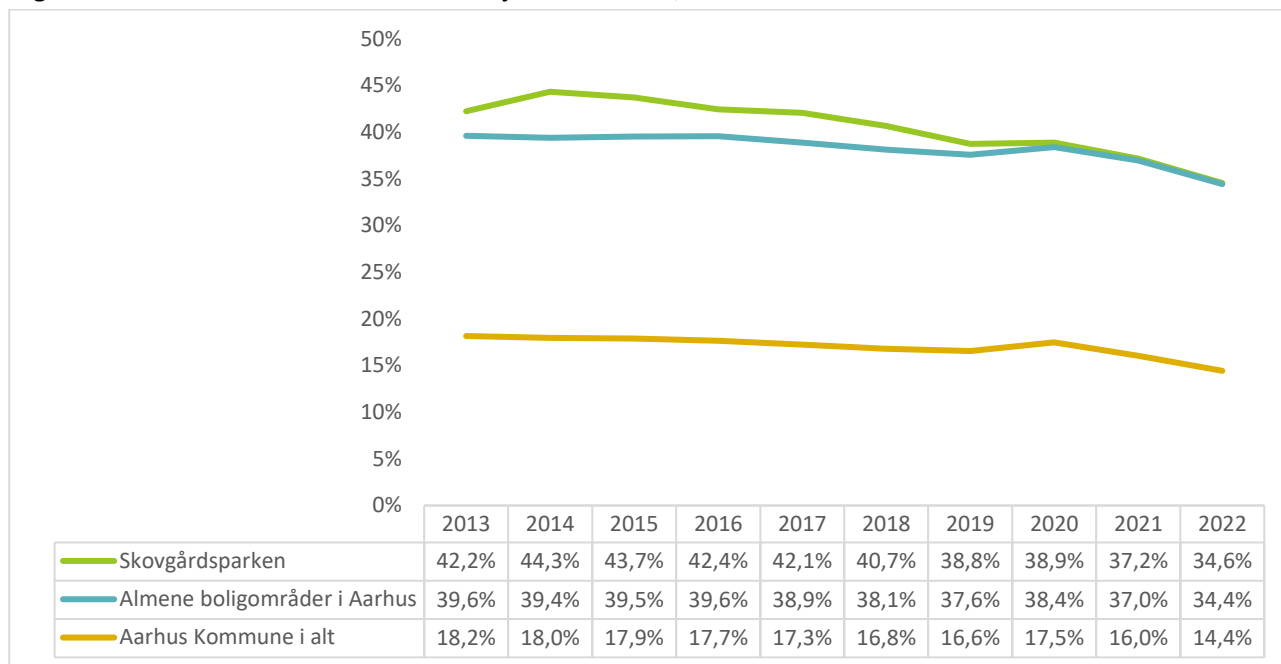
Figur 3: Andel ikke-vestlige indvandrere og efterkommere, 2012-2022.



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

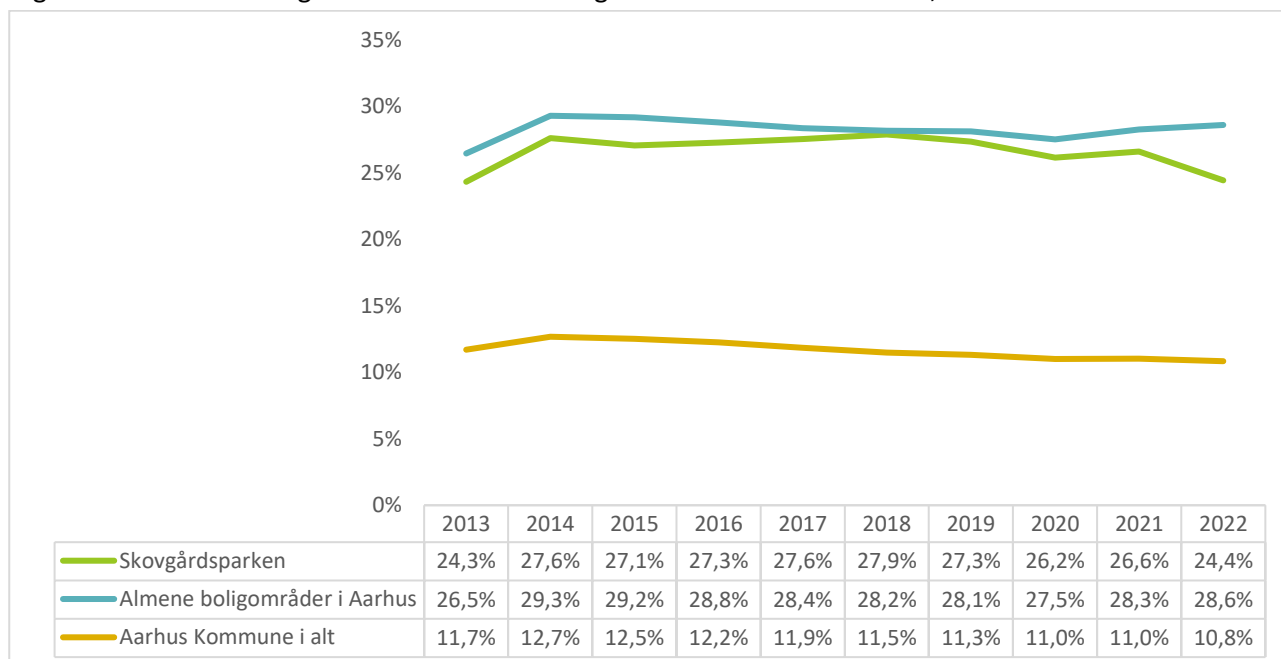
Beskæftigelse

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



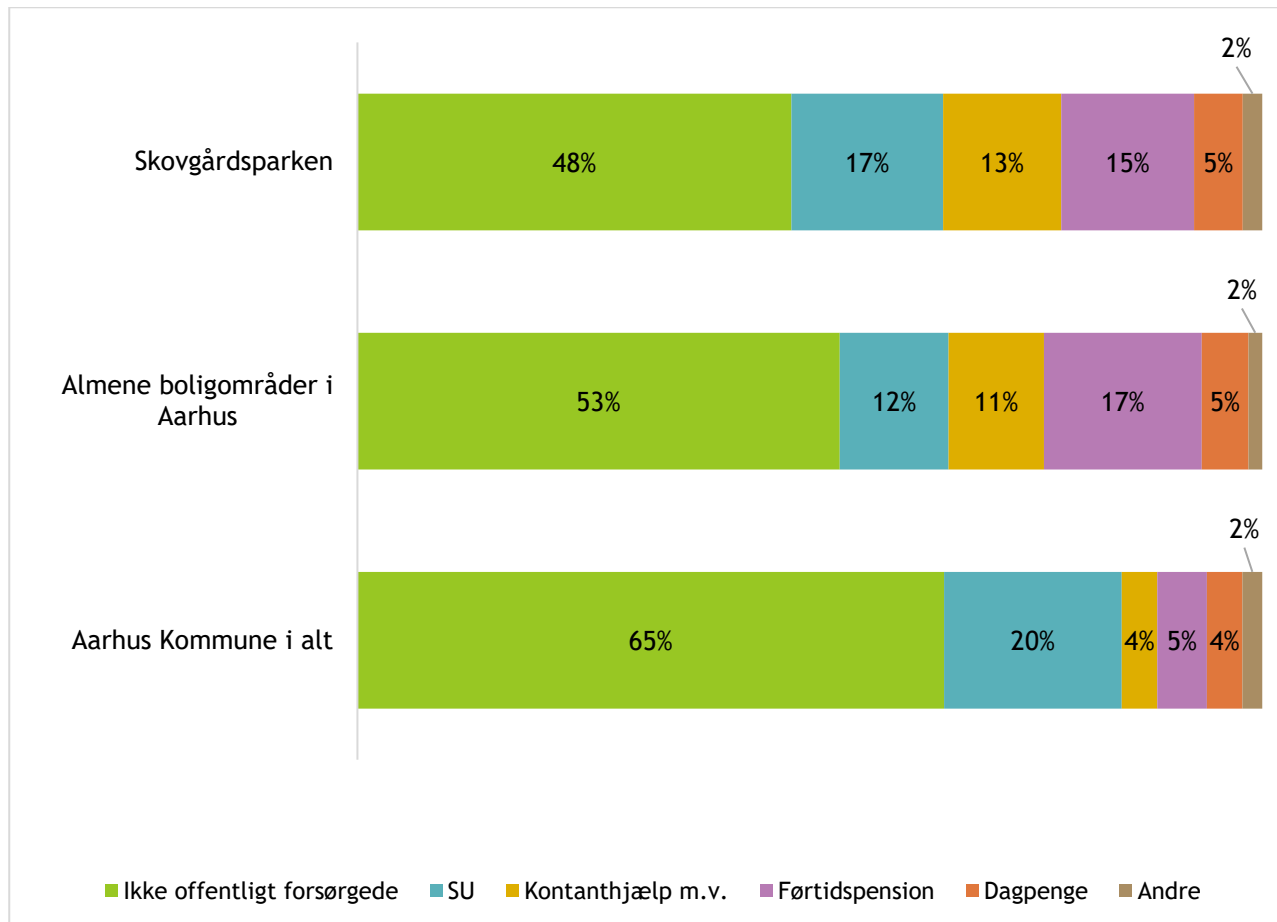
Note: Man indgår i gruppen af voksne uden for arbejdsmarkedet, hvis man har modtaget offentlig forsørgelse i form af a-dagpenge, sygedagpenge (bortset fra barselsdagpenge), mistet dagpengeret, kontanthjælp, uddannelseshjælp, starthjælp, forrevalidering, revalideringsydelse, ledighedsydelse, integrationsydelse,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

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



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

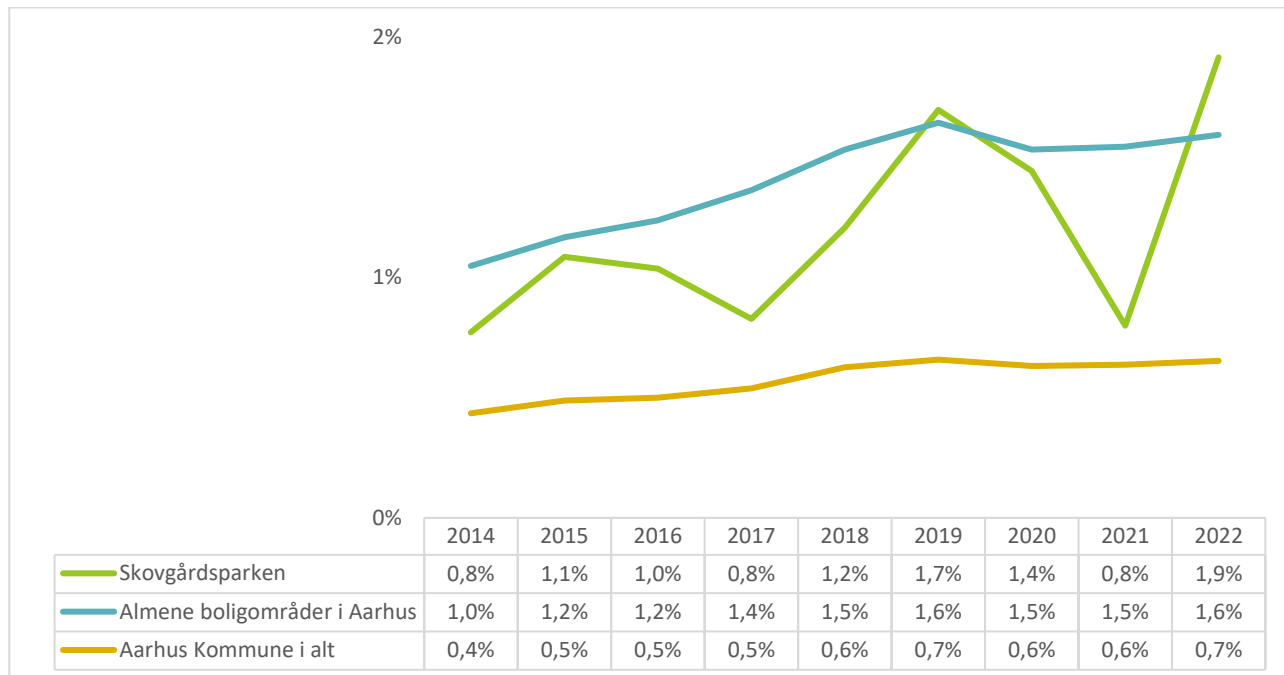
Figur 6: Voksne uden for arbejdsmarkedet fordelt efter ydelser, på SU og ikke-offentligt forsørgede, 2022.



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

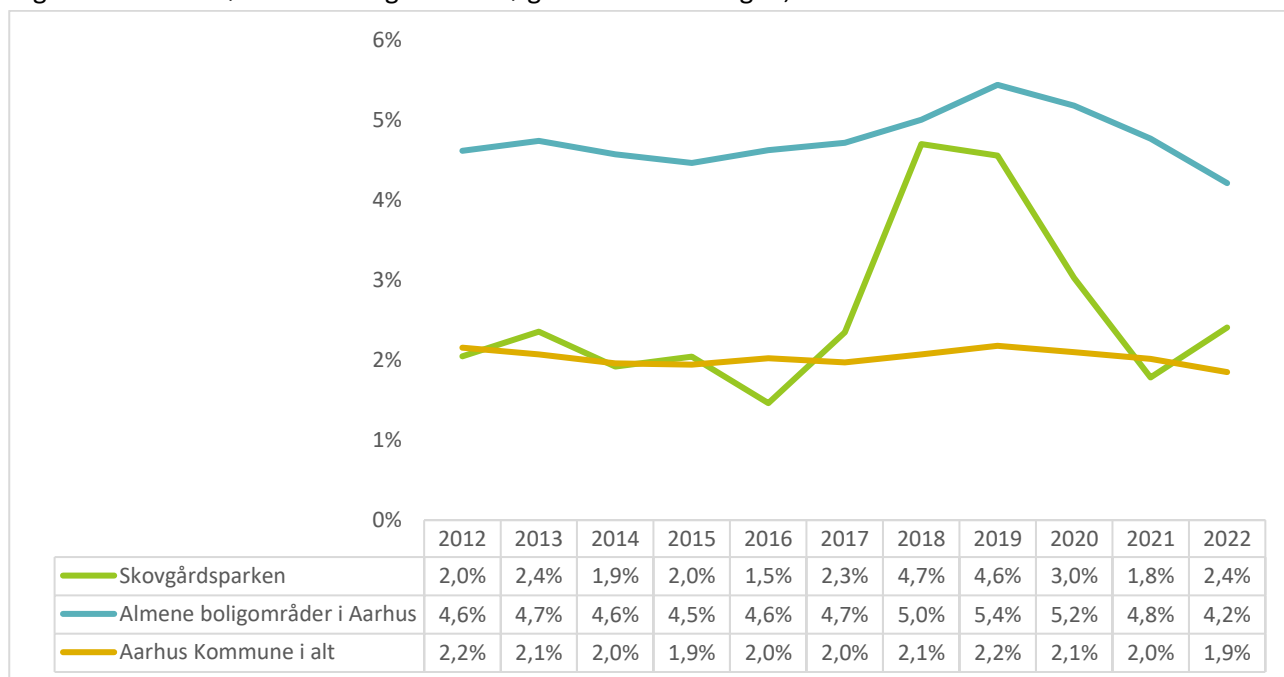
Børn og Unge

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



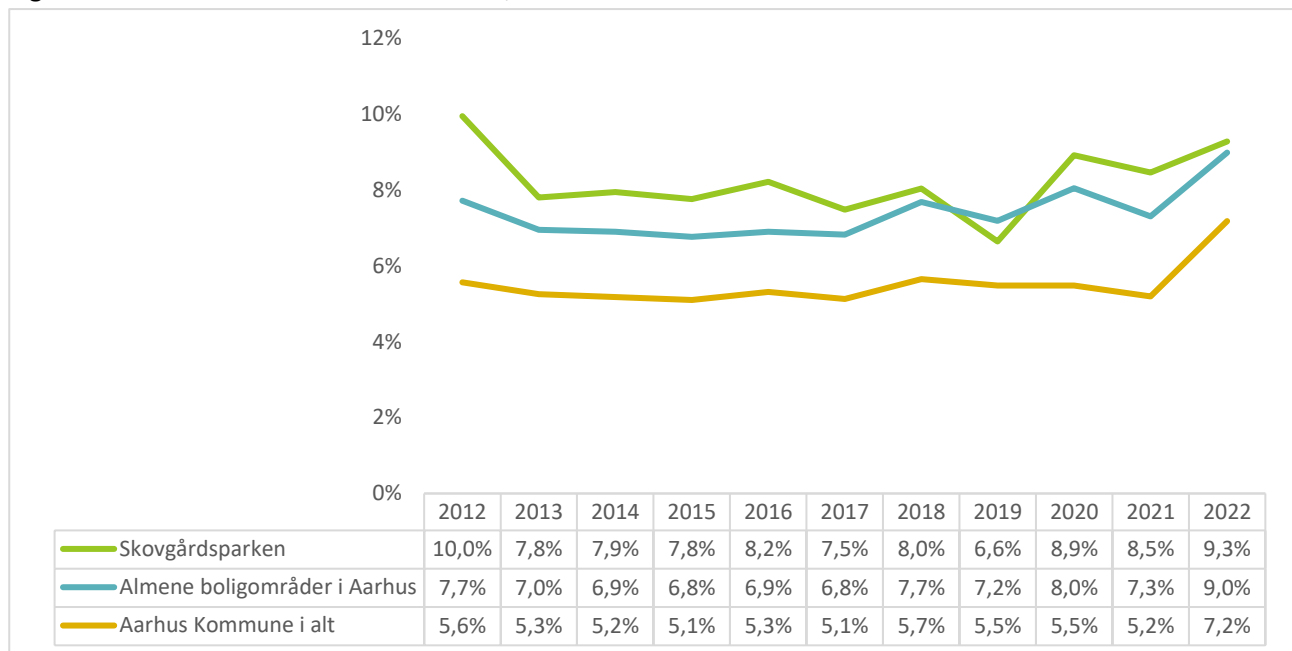
Note: Indikatoren viser den gennemsnitlige andel af områdets børn og unge mellem 0-17 år, hvor der er blevet indgivet mindst én underretning måned for måned i det pågældende år.

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



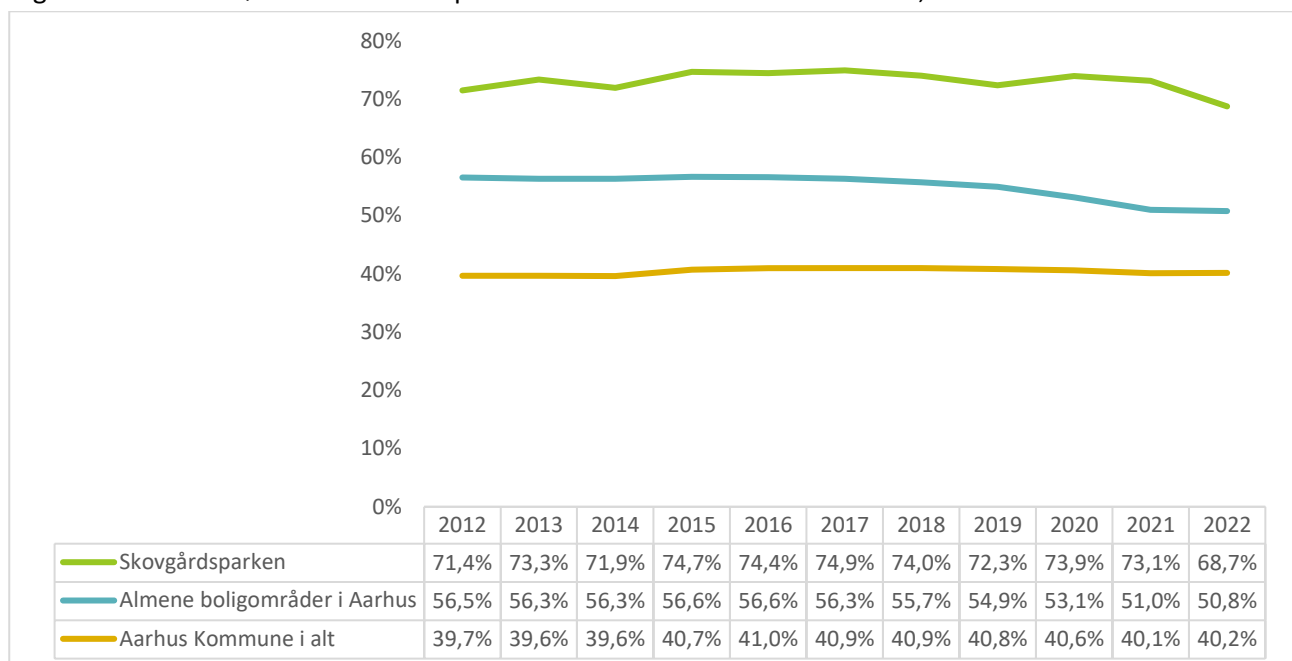
Note: Indikatoren viser den gennemsnitlige andel af områdets børn og unge, som har haft mindst én dag- eller døgnforanstaltning måned for måned i det pågældende år. Der iværksættes en foranstaltning, hvis det anses for at være af væsentlig betydning af hensyn til et barn- eller unges særlige behov for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

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



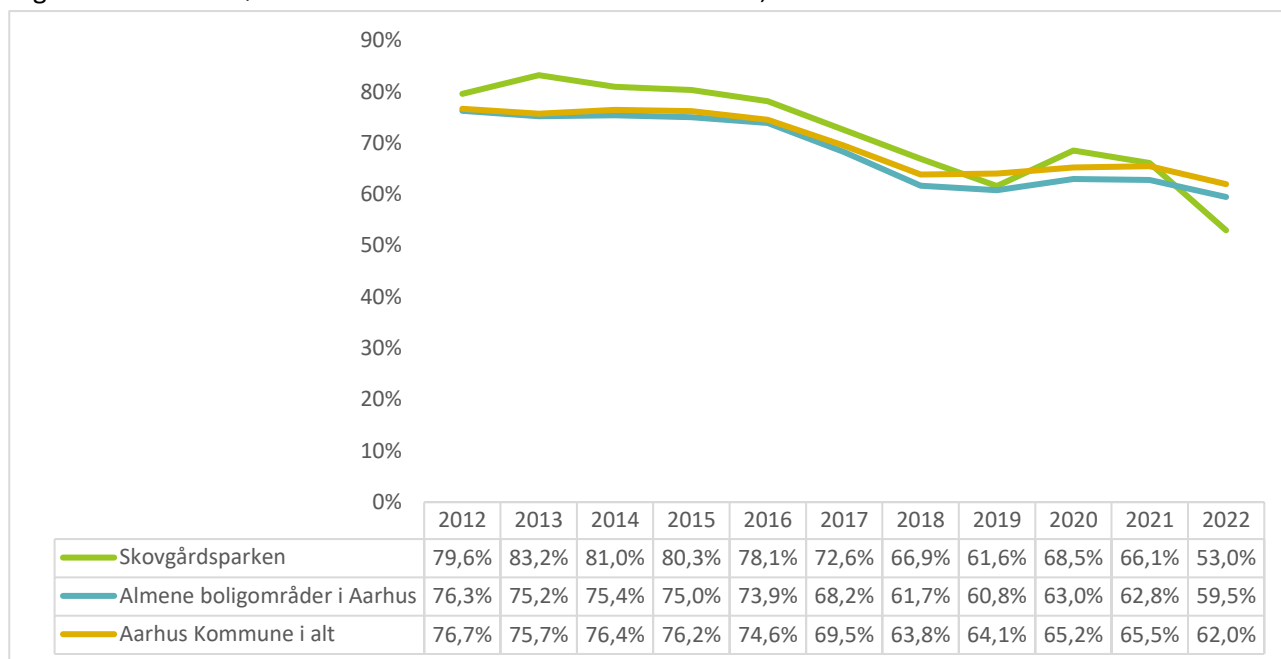
Note: Indikatoren viser den gennemsnitlige andel af fraværdsdage for skoleelever måned for måned i det pågældende år. Inkluderet er børn i området, som er indskrevet på kommunale skoletilbud 0.-10. klasse. Børn og unge som er tilmeldt en af specialskolerne (Kaløvig, Stensager, Langager, Familieskoler,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

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



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

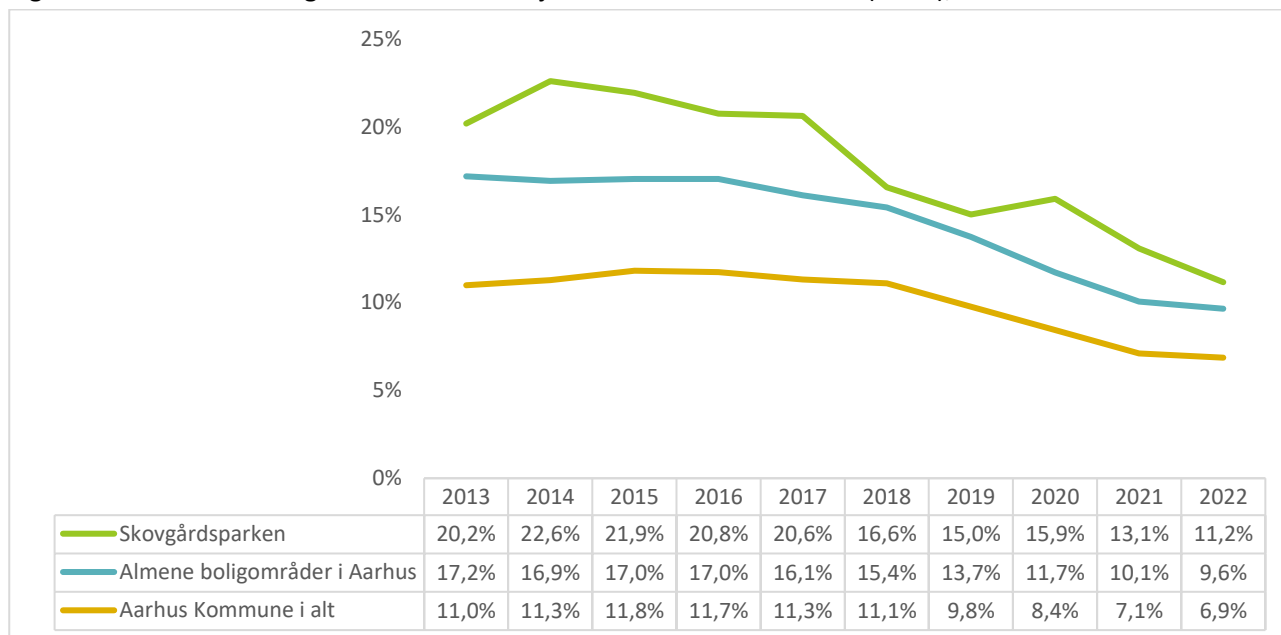
Figur 11: Andel børn uden for kommunale fritidstilbud, 2012-2022.



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

Uddannelse og ungdomsbeskæftigelse

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



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

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

	Skovgårdsparken	Almene boligområder i Aarhus	Aarhus Kommune i alt
2013	10,4%	5,7%	4,1%
2014	10,7%	5,0%	3,1%
2015	5,7%	3,6%	2,2%
2016	4,1%	2,4%	1,6%
2017	3,1%	2,2%	1,3%
2018	6,9%	2,3%	1,3%
2019	4,9%	2,2%	1,4%
2020	3,6%	1,7%	1,1%
2021	0,9%	1,5%	1,0%
2022	1,8%	1,3%	0,9%

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

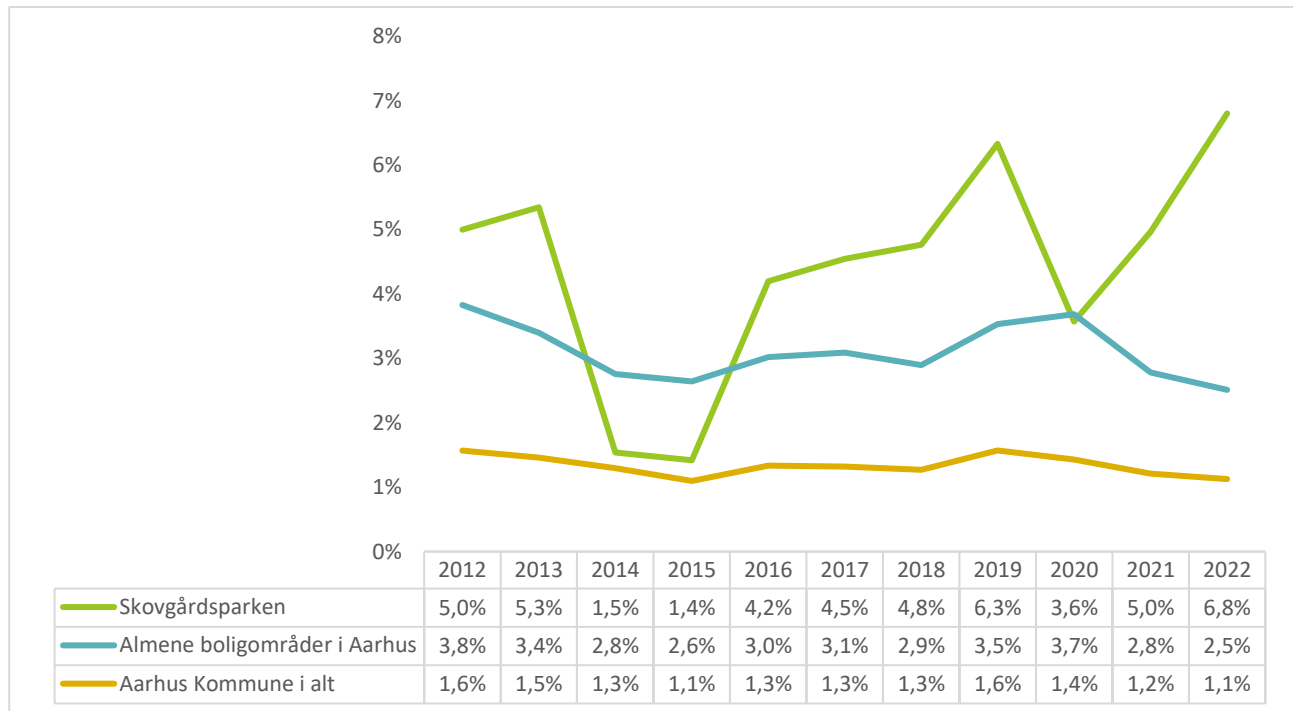
Tabel 2: Andel 18-24-årige der ikke er i arbejde eller under uddannelse (NEET), 2013-2022.

	Skovgårdsparken	Almene boligområder i Aarhus	Aarhus Kommune i alt
2013	21,6%	20,9%	12,5%
2014	24,3%	20,7%	13,0%
2015	24,5%	21,3%	13,8%
2016	24,5%	22,1%	13,8%
2017	26,0%	21,1%	13,3%
2018	20,0%	20,2%	13,0%
2019	18,2%	18,1%	11,4%
2020	19,5%	15,7%	9,8%
2021	16,9%	13,5%	8,3%
2022	13,6%	12,9%	8,0%

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

Kriminalitet

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



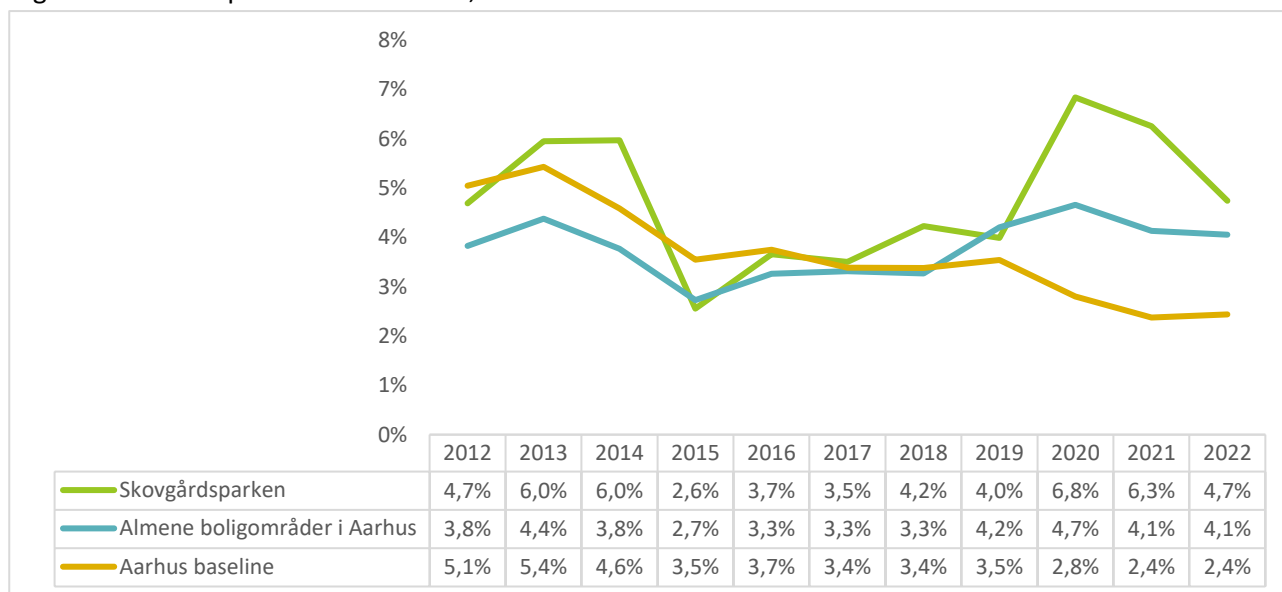
Note: Indikatoren viser andelen af områdets unge mellem 11-17 år, som er sigtet for mindst ét kriminelt forhold i løbet af det pågældende år. Hvis samme person er sigtet for flere kriminelle forhold i løbet af et år, så tæller vedkommende kun med én gang i statistikken.

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

	Antal kriminalitetssigtede unge
2012	6
2013	7
2014	2
2015	2
2016	6
2017	7
2018	8
2019	10
2020	5
2021	7
2022	10

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

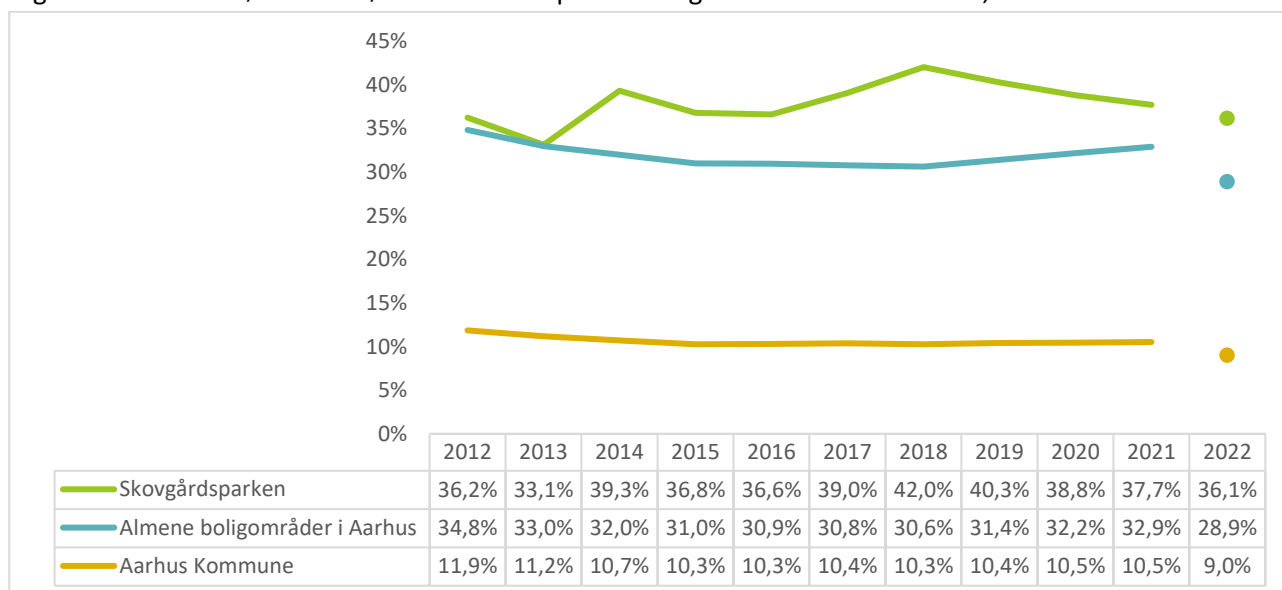
Figur 14: Andel politianmeldelser, 2012-2022².



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

Lavindkomst

Figur 15: Andel børn med økonomisk friplads i daginstitution eller SFO, 2012 – 2022³.



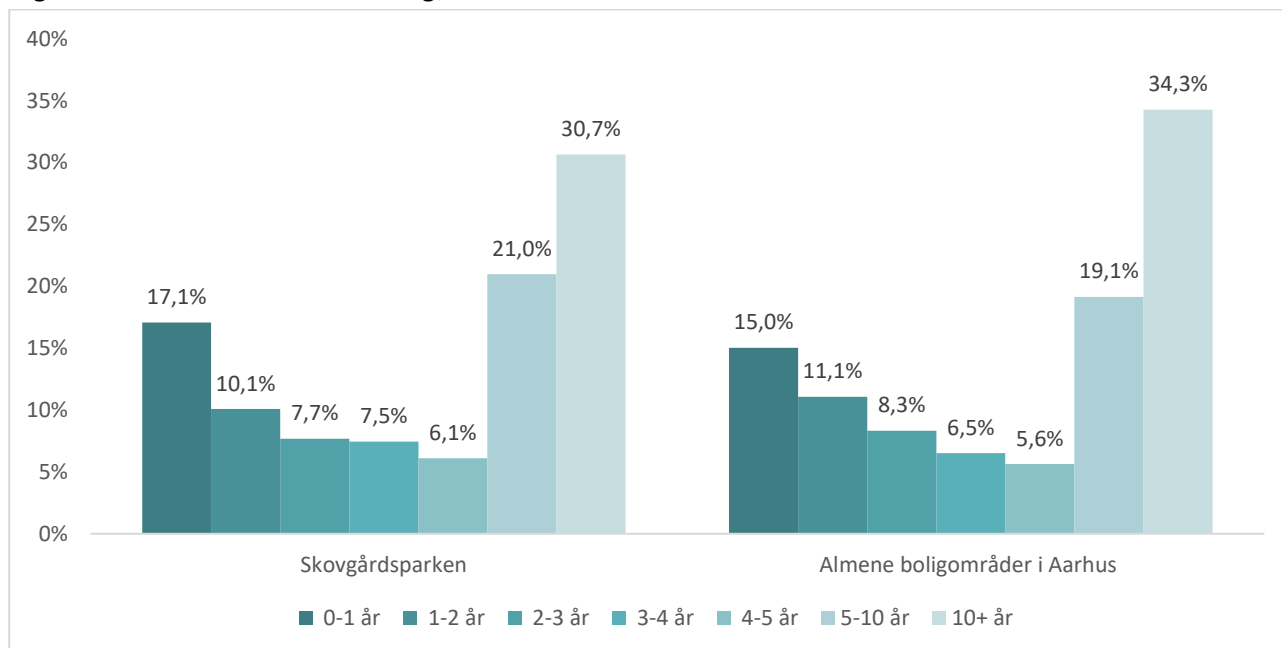
Note: Medregnet er børn (0 år til og med 4. klasse), der har 100% økonomisk friplads i daginstitution eller SFO. Indtægtsgrænsen for 100% friplads er i 2022 en husstandsindkomst på 187.901 kr. Der trækkes 65.747 kr. fra husstandsindkomsten, hvis der er tale om en eneforsørger.

² Sammenligningskategorien "Aarhus baseline" består af Aarhus Kommune fraregnet postnummer 8000.

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

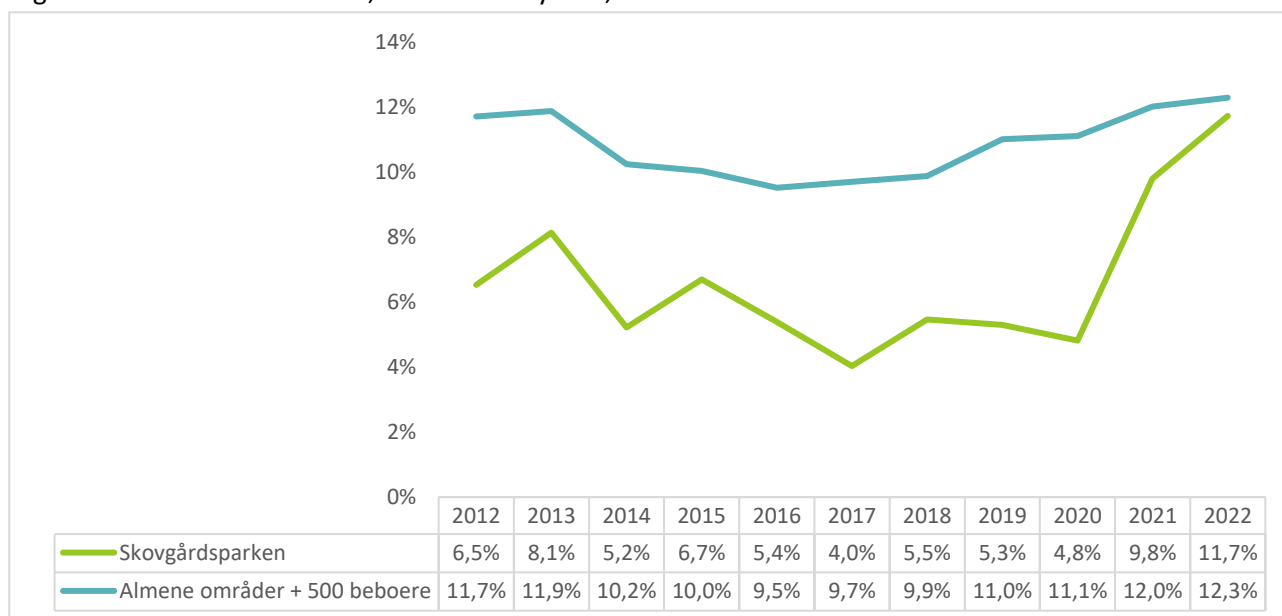
Flyttemønstre

Figur 16: Anciennitetsfordeling, 2022.



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

Figur 17: Andel husstande, der er fraflyttet, 2012 – 2022⁴.



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

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



8. januar 2024
ALO/MOH
Versionsnummer 2

Status på vinterberedskab

I denne vinter har der indtil nu været to store snefald, primo december og primo januar. I begge situationer har alle AAB's fire leverandører – trods variationer mellem driftsområderne – været voldsomt udfordret med at levere den fornødne glatførebekæmpelse. Vel har situationen generelt særligt her i januar været usædvanlig efter danske forhold, men det må stadig konstateres, at AAB's afdelinger er blevet serviceret mærkbart ringere end de fleste øvrige ejendomme i byen, således at der fortsat flere dage efter snefaldet er et betydeligt antal afdelinger, der ikke har fået udført glatførebekæmpelsen på bare tilnærmelsesvis tilfredsstillende niveau.

Flere afdelingsbestyrelser har helt naturligt henvendt sig til såvel driftsorganisationen som organisationsbestyrelsen med forståelige frustrationer over situationen.

Vinterberedskabet var senest i udbud i 2022, og der er gået kontrakt med fire forskellige leverandører, som alle udløber i 2024 med option på forlængelse i ét år.

På kort sigt undersøges, om der er juridisk grundlag for at kræve en reduceret betaling, og om der evt. skulle være grundlag for at opsiges en eller flere kontrakter.

Det er dog væsentligt at gøre sig klart, at der ikke realistisk kan opnås et andet vinterberedskab i indeværende vinter.

Det giver dog under alle omstændigheder anledning til, at der snarest skal gennemføres en analyse af de mulige fremtidige organiseringer af vinterberedskabet. I analysen skal som minimum indgå:

- Driftsøkonomi
- Serviceniveau
- Sårbarhed, særligt ved voldsomme snefald
- Kommunikation

Blandt de modeller, analysen skal overveje er:

- A. Fortsat udlicitering, men med stærkere intern styring og en intern beredskabsplan samt evt. styrket kontraktgrundlag
- B. Hjemtagning af vinterberedskabet
- C. En kombination af A og B

Analysen forelægges organisationsbestyrelsen på mødet i februar.

Sideløbende med analysen tages der hånd om, at der på kort sigt sikres en stærkere intern opfølgning og kommunikation med berørte beboere og afdelingsbestyrelser ved kommende

problemer med vejrliget i den indeværende vinter. Organisationsbestyrelsen orienteres herom på mødet i februar.

Administrationen kommunikerer i indeværende uge til afdelingsbestyrelserne dels om ovenstående analyse, dels om den kortsigtede plan og om, hvordan afdelingsbestyrelserne skal forholde sig, hvis der igen forekommer vejrligsproblemer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og afventer analyse og handlingsplan til sit møde i februar.



2. januar 2024
KJU/MOH
Versionsnummer 5

Mødeplan for organisationsbestyrelsen

Dato	Møde	Indhold
18. januar 2024	Årsmøde med Aarhus Kommune	<ul style="list-style-type: none"> Kommunens forventninger til bestyrelserne Boligsocialt arbejde
23. januar 2024	Bestyrelsesuddannelse	<ul style="list-style-type: none"> Regnskabsforståelse
31. januar 2024	Møde for repræsentantskabet	<ul style="list-style-type: none"> Præsentation af strategi 2024- for repræsentantskabet
6. februar 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> Beslutning strategi 2024- Byggepolitik Politik for udbud og indkøb Proces ift. bestyrelsesvalg 2024
20. februar 2024	Bestyrelsesuddannelse	<ul style="list-style-type: none"> Bestyrelsens juridiske rolle og ansvar
28. februar 2024	Bestyrelsesuddannelse	<ul style="list-style-type: none"> Strategisk bestyrelsesarbejde
5. marts 2024	Bestyrelsesuddannelse	<ul style="list-style-type: none"> Bestyrelsens rolle og ansvar i nybyggeri og renovering
6. marts 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> Budget 2025 Politik kapitalforvaltning Organisationsbestyrelsens forberedelse af repræsentantskabsmøder Implementering og målepunkter strategi 2024-
13. marts 2024	Dirigentundervisning	<ul style="list-style-type: none"> Dirigentens rolle og opgaver
9. april 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> Godkendelse af dagsorden til repræsentantskabsmøde Regnskabsmøde Digitaliseringsstrategi
7. maj 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> Kvartalsregnskab 1. kvartal Ledelsesinformation
4. juni 2024	Bestyrelsesmøde	
13. juni 2024	Repræsentantskabsmøde	
19. juni 2024	Dirigentundervisning	<ul style="list-style-type: none"> Opfølgende sparringsmøde
13. august 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> Evaluering af repræsentantskabsmøde Opfølgning på afdelingsmøder 2024 Afdelingsbestyrelsernes udgifter
August	Middag med dirigentkorps	

10. september 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Godkendelse af budget 2025 for AAB's afdelinger • Proces budget 2026 • Kvartalsregnskab 2. kvartal • Program for repræsentantskabsdag 5. oktober • Indkaldelse til repræsentantskabsmøde • Koncept for egenkontrol
5. oktober 2024	Repræsentantskabsdag	<ul style="list-style-type: none"> • Tivoli Friheden
8. oktober 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluering af repræsentantskabsdagen • Status på implementering af forslag fra afdelingsmøderne 2024 • Strategi for kurser og møder for repræsentantskabet
5. november 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Kvartalsregnskab 3. kvartal • Evaluere beslutning truffet på bestyrelsesmøde i november 2023 om annoncering på stilladser o.l. • Budget 2025
7. november 2024	Repræsentantskabsmøde	
7. december 2024	Julefrokost	
10. december 2024	Julekaffe	
10. december 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluere repræsentantskabsmøde • Evaluering af model for bestyrelsens interne organisering • Evaluering af politikker i notat om god almen ledelse