



3. maj 2024

Indkaldelse til bestyrelsesmøde Onsdag den 7. maj 2024 kl. 17.00 på Langelandsgade 50

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Revisionsprotokol *
3. Kommende projekter i afdelingerne **
4. Helhedsplan afdeling 35 Trillegården **
5. Ledelsesinformation **
6. Evaluering af 105-årsfest **
7. Repræsentantskabsdag 2024 **
8. Revision af direktørkontrakt og stillingsbeskrivelse **
9. Kvartalsregnskab 1. kvartal 2024 **
10. Byggeri **
11. Orientering fra administrationen **
12. Mødeplan **
13. Eventuelt
14. Bestyrelsens kvarter

Med venlig hilsen

Mette Hvid Johannesen

Formand

* Materiale forefindes til mødet

** Notat medsendt eller udsendes inden mødet

Kommenteret dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen skal godkende dagsorden for mødet.

Anslået varighed: 5 minutter.

2. Revisionsprotokol

*

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

Anslået varighed: 5 minutter.

3. Kommende projekter i afdelingerne

**

Til brug for den langsigtede prioritering af organisationens tilskudskapital – og for at sikre bestyrelsen overblik over større projekter i afdelingerne over de kommende timer – er der udarbejdet en oversigt over kommende store projekter i afdelingen. Baseret på bestyrelsens prioriteringsmodel for tilskud, indstilles der også reservationer (ikke endelige bevillinger af lån eller tilskud) til projekter i de p.t. mest sårbare afdelinger.

Anslået varighed: 15 minutter.

4. Helhedsplan afdeling 35 Trillegården

**

Den overordnede organisering og tidsplan for planlægning og gennemførelse af en fysisk helhedsplan i afdeling 35 Trillegården beskrives, og det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den overordnede organisering og procesplan, herunder udpeger medlemmer til byggeudvalg.

Anslået varighed: 15 minutter.

5. Ledelsesinformation

**

Organisationsbestyrelsen udbad sig på sit møde i januar, jf. driftsbekendtgørelsens krav herom, et beslutningsgrundlag for, hvilken periodisk ledelsesinformation, bestyrelsen har behov for i sit arbejde.

Som et led i indstillingen bedes bestyrelsen også forholde sig til en evt. revision af de strategiske mål og driftsmål, AAB ledes efter.

Anslået varighed: 15 minutter.

6. Evaluering af 105-årsfest **

På baggrund af bl.a. en undersøgelse blandt deltagerne bedes organisationsbestyrelsen evaluere 105-årsfesten den 13. april 2024, herunder tage stilling til, om og i så fald i hvilken form, fest skal gentages.

Anslået varighed: 15 minutter.

7. Repræsentantskabsdag 2024 **

Repræsentantskabsdagen er fastlagt til den 5. oktober 2024. Organisationsbestyrelsen bedes give sine input til emner for dagen.

Anslået varighed: 15 minutter.

8. Revision af direktørkontrakt og stillingsbeskrivelse **

Som tidligere drøftet i bestyrelsen indstilles direktørens kontrakt og stillingsbeskrivelse revideret, så det præciseres, at det fulde personaleansvar ligger hos denne.

Anslået varighed: 10 minutter.

9. Kvartalsregnskab 1. kvartal 2024 **

Anslået varighed: 15 minutter.

10. Byggeri **

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

- Afdeling 100 Bindesbøll Byen (side 7)
- Afdeling 25 Klostervangen (side 24)
- Afdeling 23 Kridthøjparken (side 43)
- Afdeling 52 Skådeparken (side 45)
- Afdeling 18 Vorrevangen II (side 46)
- Afdeling 11 Riisvangen I (side 47)
- Afdeling 22 Langenæs II (side 49)
- Afdeling 6 Ingerslevsgaard (side 49)
- Afdeling 24 Skovgårdsparken (side 49)
- Afdeling 68 Smedens Have (side 57)
- Afdeling 35 Trillegården (side 64)

- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gaard (side 68)
- Afdeling 48 Brohaven (side 70)

Anslået varighed: 10 minutter.

11. Orientering fra administrationen

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

- Fremtidssikringsstrategier
- Afklaring af fremtidig advokatforbindelse
- Ændringer i chefgruppen
- Hackerangreb på AAB's webside
- Gennemgang af eftersynssager ift. Byggeskadefonden
- Status på indkaldelse af afdelingsmøder

Anslået varighed: 15 minutter.

12. Mødeplan

Vedlagt er bestyrelsens mødeplan for det næste seks måneder eller mere til bestyrelsens orientering og evt. tilretning.

Bestyrelsen bør placere et konstituerende bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet i juni.

Derudover bedes bestyrelsen tage omtrentlig tidsmæssig placering samt emner for efterårets dialogmøder til efterretning.

Anslået varighed: 5 minutter.

13. Eventuelt

14. Bestyrelsens kvarter



3. maj 2024
TLJ/MST/MOH
Versionsnummer 90

Kommende projekter i afdelingerne

Bestyrelsen besluttede på sit møde i september 2023, at administrationen skulle forelægge en plan over større projekter i afdelingerne over de kommende ca. ti år med hovedvægt på de afdelinger, der ligger lavt i organisationens prioriteringsmodel. Øvelsen skal munde ud i en reservation af tilskud for de kommende ti år, som skal gøre det muligt at sikre, at der er tilskudskapital til de projekter, der ud fra bestyrelsens kriterier for tilskud (jf. tilskudspolitikken vedtaget af bestyrelsen i september 2023), forudsætter boligorganisationens medvirken for at kunne gennemføres.

Dette er ikke ensbetydende med, at de pågældende afdelinger er sikret et tilskud eller lån, men reservationen skal alene medvirke til, at der er de fornødne midler til rådighed, såfremt det fortsat viser sig nødvendigt, når der skal udarbejdes beslutningsgrundlag for det konkrete projekt.

Planen skal sikre, at tilskudspolitikens mål om at anvende mest muligt af tilskudskapitalen uden at overskride grænsen for, hvornår det bliver obligatorisk at opkræve bidrag til dispositionsfonden, og med prioriteringsmodellen som rettesnor for, hvilke afdelinger, der tilgodeses med lån eller tilskud.

I den nedenstående oversigt er medtaget alle projekter over ca. 1.000 kr. pr. m², der kræver helt eller delvist låneoptag. I denne opgørelse medregnes afdelingens udgifter til udskiftning af køkken/bad ikke.

Afdeling	Projekt	Placering prioriteringsmodel	Henlæggelsesniveau 2025 kr. pr. m ²	Budget (mio.)	Budget pr. m ²	Årstal
3 Nordre Bydel II	Radiator	33	462	4	1.500	2030
3 Nordre Bydel II	Rør og vinduer	33	462	7,1	2.700	2035
4 Skovkanten	Varmeanlæg	3	383	5,5	1.600	2030
4 Skovkanten	Vinduer	3	383	4,5	1.300	2035
8 Marselisgården	Radiator	15	465	12	800	2027
8 Marselisgården	Altaner	15	465	32	2.200	2034
20 Niels Ebbesens Gård	Tag, vinduer m.m.	11	654	31	5.200	2025
30 Frydenlund	Facade/vinduer	58	397	70	4.300	2030
32 Abildhaven	Vandinstallation, vinduer, facade, altaner	30	385	5,9	3.100	2034/37
33 Præstehaven	Vinduer	29	458	0,5	600	2035
33 Præstehaven	Tag	29	458	7	8.700	2037
35 Trillegården	Helhedsplan	37	455			
36 Abildgade	Vand/varme/kloak	2	498	2,2	1.900	2025
36 Abildgade	Vinduer	2	498	1,1	1.000	2029
36 Abildgade	Tag	2	498	6,4	5.600	2032
36 Abildgade	Omfugning m.m.	2	498	1,9	1.700	2039
39 Sandkåsparken II	Belægning	23	595	2,5	1.100	2029
39 Sandkåsparken II	Tag	23	595	10,1	4.300	2034
39 Sandkåsparken II	Vand/kloak	23	595	10	4.300	2039
48 Brohaven	Helhedsplan	13	639			
52 Skådeparken	Altaner	8	508	14	700	2032
52 Skådeparken	Tag/facader/belægninger	8	508	93	4.900	2034

Afdeling	Projekt	Placering prioriteringsmodel	Henlæggelsesniveau 2025 kr. pr. m ²	Budget (mio.)	Budget pr. m ²	Årstal
61 Vintervej	Grundlæggende problemer med udlejning	1	334			
74 Nørreport	Tag	6	441	16,6	2.300	2025

Indstilling

På baggrund af ovenstående indstilles det, at bestyrelsen reserverer følgende midler:

- Afdeling 36 Tag 4 mio. i 2032
- Afdeling 52 Tag 15 mio. i 2034
- Afdeling 74 Tag 5 mio. i 2025
- Afdeling 4 Varmeanlæg 3 mio. i 2030 og vinduer 1 mio. i 2035

Derudover reserveres 20 mio. til potentielt tab vedr. afdeling 61.

Det indstilles, at denne prioritering revideres i organisationsbestyrelsen efter behov, dog som minimum hvert år i forbindelse med vedtagelsen af det kommende års budget.

Til støtte herfor er der udarbejdet et bilag over den forventede udvikling i dispositionsfonden inkl. egen trækingsret.

FORVENTET UDVIKLING DISPOSITIONSFONDEN:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Dispositionsfonden primo (minus trærkningsretten)		258.861.625	274.757.472	205.124.494	209.591.713	214.246.964	219.210.119	223.029.189	227.584.936	232.596.974	238.035.532	243.850.241	249.749.975	255.734.734	261.804.518	268.327.795
Udgifter:																
Tilskud til projekter/byggesager		-1.460.812	-12.468.396	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilskud der ikke vedr. afdelingerne		-628.829	1.342.575	1.342.575	1.342.575	1.342.575	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ydelsesstøtte til projekter mv.:																
Afdeling 4		-286.524	-286.524	-286.524	-269.659	-252.794	-235.929	-219.064	-202.199	-185.334	-168.469	-151.604	-134.739	-117.874	-101.009	-84.144
Afdeling 23		-715.000	-660.000	-605.000	-550.000	-495.000	-440.000	-385.000	-330.000	-275.000	-220.000	-165.000	-110.000	-55.000	-	-
Afdeling 25 (Aftrappes lige som huslejestøtte)		-	-10.167.000	-5.647.153	-5.583.993	-5.520.833	-5.457.673	-5.394.513	-5.331.353	-5.268.193	-5.205.033	-5.141.873	-5.078.713	-5.015.553	-4.952.393	-4.889.233
Afdeling 34		-55.305	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afdeling 74		-31.167	-21.167	-11.167	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afdeling 100		-900.370	-68.277.032	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilskud til Byudvalg		-1.461.076	-1.661.076	-1.674.409	-1.687.743	-1.701.076	-1.751.076	-1.801.076	-1.851.076	-1.901.076	-1.951.076	-2.001.076	-2.051.076	-2.101.076	-2.151.076	-2.201.076
Tilskud til tab v/lejedighed		-1.377.258	-1.377.258	-1.377.258	-1.377.258	-1.377.258	-1.377.258	-1.377.258	-1.377.258	-1.377.258	-1.377.258	-1.377.258	-1.377.258	-1.377.258	-1.377.258	-1.377.258
Tilskud til tab v/fraflytning		-3.819.997	-3.819.997	-3.819.997	-3.819.997	-3.819.997	-3.819.997	-3.819.997	-3.819.997	-3.819.997	-3.819.997	-3.819.997	-3.819.997	-3.819.997	-3.819.997	-3.819.997
Tilskud Socialtfinlantropisk tilskudslejligheder		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indtægter:																
Rentetilskrivning		12.614.167	12.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Udamortiserede lån		16.770.547	16.811.898	17.595.152	17.650.327	17.836.538	17.950.004	18.601.656	18.972.922	19.314.417	19.605.543	19.605.543	19.605.543	19.605.543	19.974.011	21.330.111
Afd. 24 er fritaget ifm. § 91 renovering		-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000
Afd. 25 er fritaget ifm. § 91 renovering		-2.303.528	-600.000	-600.000	-600.000	-600.000	-600.000	-600.000	-600.000	-600.000	-600.000	-600.000	-600.000	-600.000	-600.000	-600.000
Dispositionsfonden ultimo		274.757.472	205.124.494	209.591.713	214.246.964	219.210.119	223.029.189	227.584.936	232.596.974	238.035.532	243.850.241	249.749.975	255.734.734	261.804.518	268.327.795	276.237.197

Bunden del dispositionsfonden (lån til afdelinger)	228.562.512	182.847.637	142.847.637	127.847.637	112.847.637	102.847.637	92.847.637	82.847.637	72.847.637	62.847.637	57.847.637	52.847.637	47.847.637	42.847.637	37.847.637	32.847.637
Disponibel del dispositionsfonden	30.299.112	91.909.835	62.276.857	81.744.076	101.399.327	116.362.482	130.181.552	144.737.299	159.749.337	175.187.895	186.002.604	196.902.338	207.887.097	218.956.881	230.480.158	243.389.560
Saldo i henhold til lovgivningen	52.637.910	56.037.355	61.147.724	62.370.678	63.618.092	64.890.454	66.188.263	67.512.028	68.862.269	70.239.514	71.644.304	73.077.191	74.538.734	76.029.509	77.550.099	79.101.101
Fri disponibel del dispositionsfond	-22.338.798	35.872.480	1.129.133	19.373.397	37.781.235	51.472.028	63.993.289	77.225.271	90.887.068	104.948.381	114.358.299	123.825.147	133.348.362	142.927.372	152.930.058	164.288.458

Fælles trærkningsret:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Fælles trærkningsret primo	36.151.985	17.471.243	9.806.765	11.743.887	13.281.009	15.218.131	16.755.253	18.692.375	20.229.497	22.166.619	23.703.741	25.640.863	27.177.985	29.115.107	30.652.229
Tilskud til projekter/byggesager	-21.090.746	-9.201.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60% af A-indskud	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256
Renter kontoen hos LBF	872.882	-	400.000	-	400.000	-	400.000	-	400.000	-	400.000	-	400.000	-	400.000
Renter 5 års forskudsstræk	184.866	184.866	184.866	184.866	184.866	184.866	184.866	184.866	184.866	184.866	184.866	184.866	184.866	184.866	184.866
Fælles trærkningsret ultimo	17.471.243	9.806.765	11.743.887	13.281.009	15.218.131	16.755.253	18.692.375	20.229.497	22.166.619	23.703.741	25.640.863	27.177.985	29.115.107	30.652.229	32.589.351
Fri disponibel del dispositionsfond og fælles trærkningsret	53.343.723	10.935.898	31.117.284	51.062.244	66.690.158	80.748.542	95.917.646	111.116.565	127.115.000	138.062.040	149.466.010	160.526.347	172.042.478	183.582.287	196.877.809

Evt. fremtidige byggesager/projekter endnu ikke er godkendt af organisationsbestyrelsen:

Primo	-	-	-5.000.000	-35.825.968	-46.651.937	-67.458.895	-80.265.853	-95.987.894	-108.625.016	-125.177.220	-137.644.506	-165.026.875	-178.324.325	-190.536.857	
Afd. 4 Badeværelsesprojekt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Afd. 67 Afslutning af voldgiftsagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Afd. 100 Forventede overskridelse af skema C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Afd. 35 Renovering - fritagelse af udamortiserede lån	-	-	-	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	
Afd. 35 Renovering - driftsstøtte	-	-	-	-7.725.968	-7.725.968	-7.725.968	-7.725.968	-7.641.050	-7.556.132	-7.471.214	-7.386.296	-7.301.378	-7.216.460	-7.131.542	
Afd. 35 Renovering - Tilskud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Afd. 48 Renovering - fritagelse af udamortiserede lån	-	-	-	-	-	-395.000	-395.000	-395.000	-395.000	-395.000	-395.000	-395.000	-395.000	-395.000	
Afd. 48 Renovering - driftsstøtte	-	-	-	-	-	-1.585.990	-1.585.990	-1.585.990	-1.585.990	-1.585.990	-1.585.990	-1.585.990	-1.585.990	-1.585.990	
Afd. 48 renovering - Tilskud	-	-	-	-	-	-8.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	
Afd. 36 Tag - tilskud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4.000.000	-	-	-	-	
Afd. 37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Afd. 52 Tag - tilskud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-15.000.000	-	-	
Afd. 56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Afd. 61 Tab	-	-	-	-20.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Afd. 74 Tag tilskud	-	-	-	-5.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Afd. 4 Varmeanlæg/vinduer tilskud	-	-	-	-	-	-	-	-3.000.000	-	-	-	-	-1.000.000	-	
Afd. 20 Tag/vinduer tilskud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Evt. pulje til strategiske indsatser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
I alt	-	-	-5.000.000	-35.825.968	-46.651.937	-67.458.895	-80.265.853	-95.987.894	-108.625.016	-125.177.220	-137.644.506	-165.026.875	-178.324.325	-190.536.857	-202.664.471
Fri disponibel del efter reservationer	53.343.723	10.935.898	26.117.284	15.236.276	20.038.222	13.289.647	15.651.792	15.128.671	18.489.984	12.884.820	11.821.504	-4.500.527	-6.281.847	-6.954.570	-5.786.662

Egen trækingsret:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Egen trækingsret primo	60.155.569	65.463.859	64.431.296	63.611.018	63.006.209	62.620.100	62.455.973	62.517.157	62.807.032	63.329.028	64.086.627	65.083.363	66.322.822	67.808.647	69.544.532
Tilskud til projekter/byggesager	-8.450.000	-15.000.000	-15.000.000	-15.000.000	-15.000.000	-15.000.000	-15.000.000	-15.000.000	-15.000.000	-15.000.000	-15.000.000	-15.000.000	-15.000.000	-15.000.000	-15.000.000
Renteudgifter 5 års forskudstræk	-184.866	-184.866	-184.866	-184.866	-184.866	-184.866	-184.866	-184.866	-184.866	-184.866	-184.866	-184.866	-184.866	-184.866	-184.866
Indbetalinger på kontoen i LBF G-indskud 60%	13.943.156	14.152.303	14.364.588	14.580.057	14.798.758	15.020.739	15.246.050	15.474.741	15.706.862	15.942.465	16.181.602	16.424.326	16.670.691	16.920.751	17.174.562
Egen trækingsret ultimo	65.463.859	64.431.296	63.611.018	63.006.209	62.620.100	62.455.973	62.517.157	62.807.032	63.329.028	64.086.627	65.083.363	66.322.822	67.808.647	69.544.532	71.534.228
Indskud LBF	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019
Trækingsret i alt	113.524.121	104.827.080	105.943.924	106.876.237	108.427.250	109.800.245	111.798.551	113.625.548	116.084.666	118.379.387	121.313.244	124.089.826	127.512.773	130.785.780	134.712.598
Dispositionsfond i alt incl. trækingsretten	388.281.593	309.951.575	315.535.637	321.123.201	327.637.369	332.829.434	339.383.487	346.222.522	354.120.198	362.229.628	371.063.219	379.824.560	389.317.291	399.113.575	410.949.795

ANSØGNINGER DISPOSITIONSFONDEN DER VEDR. AFDELINGER

(Godkendte ansøgninger, men endnu ikke udbetalt hele beløbet fra dispositionsfonden)

Afd.	Afdelings navn	Antal lejemål	Beskrivelse af projektet	Bestyrelse smøde	Tilskud kr.	Tilskud pr. lejemål	a/c tilskud udbetalt	Lån kr.	*Ydelsesstøtte/driftsstøtte i alt	Ydelsesstøtte pr. lejemål	Ydelsesstøtte udbetalt a/c	Fællesmidler (LBF)	Fællesmidler pr. lejemål	Fællesmidler (LBF) udbetalt	Samlet byggesum	Afgørelse
3	Nordre Bydel II	36	Etablering af eget bad i resterende del af boligerne, samt udnyttelse af tagrum	02.11.2004	900.000	25.000	722.500	-	-	-	-	201.600	5.600	-	-	Godkendt
4	Skovkanten	47	Tilskud etablering af badeværelser samt karnapper (model 2)	09.01.2018	1.880.000	40.000	1.880.000	-	-	-	-	-	-	-	25.600.000	Godkendt
4	Skovkanten	47	Tilskud til etablering af badeværelser Erstatte ansøgning fra den 09.01.2018	06.03.2018	3.120.000	66.383	3.120.000	-	-	-	-	3.000.000	63.830	-	25.600.000	Godkendt
4	Skovkanten	47	Tilskud til etablering af badeværelser Erstatte ansøgning fra den 09.01.2018	05.09.2023	-	-	-	-	-	-	-	1.000.000	21.277	-	45.085.368	Godkendt
20	Niels Ebbesengården	128	Forundersøgelse til renoveringsprojekt	08.09.2020	500.000	3.906	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Godkendt
23	Kridthøjparken	354	Delvis dækning af driftstab ifm. salg af Kridthøj Torv (2015-2035)	19.01.2016	-	-	-	-	11.828.000	33.412	7.535.000	-	-	-	-	Godkendt
25	Klostervangen	380	Tilskud samt lån vedr. helhedsplan	09.08.2018	0	0	-	1.868.500	-	-	-	20.460.000	53.842	20.460.000	-	Godkendt
25	Klostervangen	380	Tilskud til evaluering på baggrund af helhedsplan	05.09.2023	250.000	658	34.375	-	-	-	-	-	-	-	-	Godkendt
27	Mølleparken II	0	Tilskud til dækning af lån samt udgifter til sammenlægning af afd. 27 og 34	27.02.2019	175.266	-	17.500	-	-	-	-	-	-	-	-	Godkendt
29	Højhuset Langenæs	95	Lån/ydelsesstøtte til dækning af udgifter til betonskader i garageanlæg	09.01.2018	-	-	-	0	598.500	6.300	471.000	-	-	-	6.500.000	Godkendt
35	Trillegården	485	Forundersøgelse til renoveringsprojekt	07.05.2019	1.500.000	3.093	715.711	-	-	-	-	-	-	-	-	Godkendt
35	Trillegården	485	Forundersøgelse til renoveringsprojekt	21.02.2023	3.500.000	7.216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Godkendt
37	Fjældevangen	194	Tilskud vedr. renovering	16.05.2023	-	-	-	-	-	-	-	5.000.000	25.773	-	-	Godkendt
39	Sandkåsparken II	39	Tilskud til udskiftning af gulvtæpper	04.08.2020	1.500.000	38.462	372.970	-	-	-	-	-	-	-	-	Godkendt
39	Sandkåsparken II	39	Tilskud til udskiftning af køkkener	04.08.2020	2.200.000	56.410	1.608.093	-	-	-	-	-	-	-	-	Godkendt
48	Brohaven	84	udarbejdelse af byggeteknisk undersøgelse	05.09.2023	1.000.000	11.905	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
52	Skådeparken	301	Udskiftning af brugsvandsinstallationer	07.12.2022	4.000.000	13.289	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Godkendt
61	Skovkollegiet	100	Forundersøgelser til muligt ombygningsprojekt	20.04.2021	500.000	5.000	360.722	-	-	-	-	-	-	-	-	Godkendt
72	Nygade	69	1 råderetssager (udbetales til der kommer en ny lejer eller råderetssagen er betalt)	09.01.2024	275.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Godkendt
100	Psykiatrisk hospital		Tilskud til midlertidig bygningsdrift incl. vinduer	09.04.2019	8.000.000	-	4.408.683	-	-	-	-	-	-	-	-	Godkendt
100	Psykiatrisk hospital		Tilskud til pilotprojekt	09.04.2019	2.800.000	-	2.741.705	-	-	-	-	-	-	-	-	Godkendt
100	Psykiatrisk hospital		Tilskud til fjernelse af rampe - fratrukket 150.000 kr. nævnt i ansøgning 7/12 21	05.11.2019	850.000	-	169.874	-	-	-	-	-	-	-	-	Godkendt
100	Psykiatrisk hospital		Tilskud til vedligehold af tag	05.11.2019	16.500.000	-	16.087.169	-	-	-	-	-	-	-	-	Godkendt
100	Psykiatrisk hospital		Miljøsanering	07.12.2021	18.000.000	-	13.185.536	-	-	-	-	-	-	-	-	Godkendt
100	Bindesbøll Byen		Uforudsete udgifter	05.09.2023	50.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
100	Bindesbøll Byen		Forhøjelse af uforudsete udgifter (kloak, flydespartel, elmåler mv.)	06.03.2024	8.720.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
I alt					126.170.266	271.322	45.424.838	1.868.500	12.426.500	39.712	8.006.000	29.661.600	170.322	20.460.000	102.785.368	-

* Ydelsesstøtte bliver udbetalt løbende og det er først når sidste ydelsesstøtte er udbetalt, sagen overføres til arket afsluttede ansøgninger

9.201.600

Ny ansøgning der skal behandles på bestyrelsesmødet

ANSØGNINGER DISPOSITIONSFONDEN DER IKKE VEDR. AFDELINGER

Afd.	Beskrivelse af projektet	Bestyrelse smøde	Tilskud kr. bevilliget	Tilskud udbetalt	Rest bevilling	Afgørelse
SAGER DER IKKE ER AFSLUTTET						
Afdelinger generelt	Regulering af bevilling fra 2011 vedr. optegning af grundmateriale	11.11.2014	1.177.000	473.820	703.180	Godkendt
Afdelinger generelt	Udarbejdelse af energi- og helhedsplaner i afdelingerne	17.05.2011	1.716.000	679.389	1.036.611	Godkendt
Afdelinger generelt	Tillægsbevilling vedr. udarbejdelse af energi- og helhedsplaner den 17/5 2011	21.01.2014	2.500.000	0	2.500.000	Godkendt
Afdelinger generelt	Tilskud til dækning af omkostninger til udarbejdelse af projekthåndbog	17.08.2016	400.000	259.335	140.665	Godkendt
Afdelinger generelt	Projektudvikling nybyggeri/renovering	06.11.2018	1.000.000	472.175	527.826	Godkendt
Afdelinger generelt	Afdelinger der har skimmelsvamps problemer og skal have økonomisk hjælp	08.03.2021	1.000.000	639.737	360.263	Godkendt
Afdelinger generelt	Tilskud til gennemgørelse af bygningsregistrering af etageejendomme	05.11.2019	1.000.000	898.245	101.755	Godkendt
Afdelinger generelt	Gennemgang af ny ejendomsvurderinger	06.02.2024	250.000	0	0	Godkendt
Ej udbetalte tilskud der ikke vedr. enkelte afdelinger			9.043.000	3.422.700	5.370.300	

Afd.	Beskrivelse af projektet	Bestyrelse smøde	Tilskud kr. bevilliget	Tilskud udbetalt	Rest bevilling	Afgørelse
SAGER DER ER AFSLUTTET						
20, 21, 40 og 41	Arbejdsmiljø	09.12.2003	66.282	66.282	0	Godkendt
Alle afdelinger	IT kurser	07.02.2006	50.000	50.000	0	Godkendt
Alle afdelinger	ESDH-projekt re-design af intranettet mv.	07.03.2006	400.000	400.000	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Afdelinger der har skimmelsvamps problemer og skal have økonomisk hjælp	08.12.2009	500.000	500.000	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Afdelinger der har skimmelsvamps problemer og skal have økonomisk hjælp	11.01.2011	500.000	500.000	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Afdelinger der har skimmelsvamps problemer og skal have økonomisk hjælp	19.01.2016	1.000.000	1.000.000	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Afdelinger der har skimmelsvamps problemer og skal have økonomisk hjælp	06.11.2012	500.000	500.000	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Afdelinger der har skimmelsvamps problemer og skal have økonomisk hjælp	10.09.2013	700.000	700.000	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Afdelinger der har skimmelsvamps problemer og skal have økonomisk hjælp	21.01.2014	1.000.000	1.000.000	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Afdelinger der har skimmelsvamps problemer og skal have økonomisk hjælp	06.12.2016	1.000.000	1.000.000	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Afdelinger der har skimmelsvamps problemer og skal have økonomisk hjælp	08.01.2019	1.300.000	1.300.000	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Afdelinger der har skimmelsvamps problemer og skal have økonomisk hjælp	09.04.2019	402.799	402.799	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Grundmateriale til brug for udarbejdelse af energiplaner	17.06.2010	300.000	300.000	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Dækning af udgifter til vagtordning i perioden 1/10 3013 til 31/12 2014	03.12.2013	380.000	300.958	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Dækning af udgifter til KTP ifm. udarbejdelse af IT system	18.08.2014	204.500	204.500	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Dækning af ekstraordinære udgifter til inkassobureau	18.08.2014	105.353	105.353	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Afd. 11-12-13-17-18-19 udgift ifm. udarbejdelse af beslutningsgrundlag kloaker	11.11.2014	93.750	93.750	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Afd. 11-12-13-17-18-19 Udvidet støtte til 40 stk prøveboringer (se den 11/11 14)	16.12.2014	110.000	110.000	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Afd. 11-12-13-17-18-19 Udvidet støtte til 40 stk prøveboringer (11/11-16/12 14)	10.05.2016	32.784	32.784	0	Godkendt
Nybyggeri	Udvikling af paradigme for anmodning af deltagelse vedr. udbud	06.10.2015	100.000	100.000	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Tilskud til dækning af udgifter til fælles forbrugsdatabase	19.01.2016	368.000	368.000	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Tilskud til dækning af udgifter til E-udbudsportalen	10.05.2016	600.952	600.952	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Midler til udvikling af serviceviften i driften	22.01.2013	250.000	250.000	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Implementering og synliggørelse af serviceviften	07.10.2014	899.000	899.000	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Yderligere tilskud til implementering af serviceviften	21.02.2017	840.000	831.491	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Udjævning af forsikringsudgiften	18.03.2014	472.116	472.121	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Tab ved salg af maskiner ifm. fælles maskindrift til fejlregistreringer ifm. GPS	09.04.2019	402.799	402.799	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Tab ved salg af sneplov i Syd	11.02.2020	108.000	107.994	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Støtte til udviklingsprojekter vedr. indeklimate energi	16.08.2011	500.000	235.747	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Støtte til projektering af solceller i afdelingerne	14.05.2013	200.000	0	0	Godkendt
Projektafdelingen	Udarbejdelse af projektmodellen	27.01.2015	110.000	50.732	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Tilskud til udgifter til prækvalifikation fra Aarhus og Skanderborg kommune	19.01.2016	1.000.000	407.866	0	Godkendt
Amtsyrhus	Forundersøgelse vedr. mulighed for deltagelse i udbud (Amtssygehuset)	11.11.2014	300.000	0	0	Godkendt
Afdelinger generelt	Grundmateriale til brug for udarbejdelse af energiplaner og helhedsplaner	17.05.2011	7.689.000	7.689.000	0	Godkendt
Udbetalt tilskud i alt der ikke vedr. enkelte afdelinger			22.485.335	20.982.127	0	0

l alt			31.528.335	24.404.828	5.370.300	
-------	--	--	------------	------------	-----------	--

ANSØGNINGER DISPOSITIONSFONDEN DER VEDR. AFDELINGER

(Ansøgninger der er afsluttet og alle beløb er udbetalt)

Afd.	Afdelings navn	Antal lejemål	Beskrivelse af projektet	Bestyrelses møde	Tilskud budget kr.	Tilskud budget kr. pr. lejemål	Tilskud udbetalt kr.	Tilskud udbetalt pr. lejemål	Lån budget kr.	Lån udbetalt kr.	Ydelsesstøtte/driftsstøtte budget	Ydelsesstøtte pr. lejemål	Ydelsesstøtte udbetalt	Fællesmidler budget kr.	Fællesmidler kr. pr. lejemål	Fællesmidler udbetalt kr.	Samlet byggesum budget kr.	Samlet byggesum faktisk kr.
1	Villa byen	101	Støtte til opretning af hus, Marienlunds Alle 18	10.09.2013	0	0	0	0	500.000	0	111.326	1.102	0	0	0	0	500.000	115.500
1 Total					0	0	0	0	500.000	0	111.326	1.102	0	0	0	0	500.000	115.500
10g11	Villabyen og Riisvangen	246	Støtte til forbedring af ventilation af tagrum for fjernelse af skimmel	11.11.2014	615.000	2.500	115.500	470	0	0	0	0	0	615.000	5.600	0	615.000	115.500
10g11 Total					615.000	2.500	115.500	470	0	0	0	0	0	615.000	5.600	0	615.000	115.500
2	Nordre Bydel I	38	Etab. af bad/toilet evt sammenlægning af lejligheder (Ministeriel og kommunal)	07.10.2003	50.000	1.316	11.297	297	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Nordre Bydel I	38	Boligudvigelse i tagrummet	12.06.2007	950.000	25.000	0	0	750.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Nordre Bydel I	35	Udlæg til omkostninger i f.m. tilbygning af 5 boliger	07.12.2021	2.200.000	62.857	2.192.805	62.652	0	0	0	0	0	0	0	0	2.200.000	2.192.805
2 Total					3.200.000	89.173	2.204.102	62.949	750.000	0	0	0	0	0	0	0	2.200.000	2.192.805
3	Nordre Bydel II	36	Etab. af bad og toilet evt sammenlægning af lejligh. (Ministeriel og kommunal)	09.12.2003	30.000	833	21.875	608	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Nordre Bydel II	36	Etablering af eget bad i resterende del af boligerne, samt udnyttelse af tagrum	02.11.2004	900.000	25.000	0	0	0	0	0	0	0	201.600	5.600	0	0	0
3	Nordre Bydel II	36	Udlæg til indretning af bad i 16 boliger uden bad	09.01.2007	300.000	8.333	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Nordre Bydel II	36	Dækning af udgifter ifm. klage over skimmel i et lejemål	21.10.2008	200.000	5.556	195.033	5.418	0	0	0	0	0	0	0	0	200.000	195.033
3	Nordre Bydel II	36	Manglende træk fra LBF - ansøgning sendt ind efter etablering af bad	09.11.2010	20.000	556	20.000	556	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Total					1.450.000	40.278	236.908	6.581	0	0	0	0	0	201.600	5.600	0	200.000	195.033
4	Skovkanten	47	Forprojekt udnyttelse af lofter, samt ombygning af lejemål for etablering af badeværelser	15.06.2004	30.000	638	21.875	465	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Skovkanten	47	Udnyttelse af lofter, samt ombygning af lejemål for etablering af badeværelser	02.11.2004	1.150.000	24.468	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 Total					1.180.000	25.106	21.875	465	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Teglgården	276	Loft inddrages til bolig med adg. fra hver anden 4. sals lejl.køkkener flyttes.	08.09.2003	70.000	254	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Teglgården	276	Loft inddrages til bolig med adg. fra hver anden 4. sals lejl.køkkener flyttes.	05.05.2004	3.274.802	11.865	1.232.295	4.465	544.680	544.680	0	0	0	0	0	0	10.916.008	0
5	Teglgården	276	Dækning af rådgiverhonorar i forbindelse brand	10.11.2015	150.000	543	150.000	543	0	0	0	0	0	0	0	0	53.700.000	62.262.069
5	Teglgården	276	Loft inddrages til bolig med adg. fra hver anden 4. sals lejl.køkkener flyttes.	05.05.2004	3.274.802	11.865	1.557.336	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 Total					6.769.604	24.528	2.939.631	5.008	544.680	544.680	0	0	0	0	0	0	64.616.008	62.262.069
6	Ingerslevgården	180	Værelser på loft ændres til lejligheder	08.03.2005	3.835.679	21.309	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.535.348	0
6	Ingerslevgården	180	Godtgørelse af udgifter ifm. projekt indragelse af lufttrum ikke blev til noget	06.12.2005	91.717	510	91.717	510	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Total					3.927.396	21.819	91.717	510	0	0	0	0	0	0	0	0	12.535.348	0
7	Ringkøbingvej	116	Udarbejdelse til helhedsløsning for etablering af bad, loftlejlighed samt energi	09.11.2010	120.000	1.034	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Ringkøbingvej	116	Helhedsorienteret renovering	12.03.2013	4.320.000	37.241	0	0	0	0	0	0	0	2.160.000	18.621	3.200.000	56.340.000	62.262.069
7	Ringkøbingvej	116	Tillæg helhedsorienteret renovering	21.01.2014	1.000.000	8.621	5.300.000	45.690	4.000.000	4.000.000	-	-	-	1.000.000	8.621	1.000.000	175.000	242.731
7	Ringkøbingvej	116	Tilskud samt lån vedr. helhedsplan	06.02.2018	2.285.459	19.702	2.285.459	19.702	1.587.220	1.587.220	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Ringkøbingvej	116	Dækning af advokatombudsninger ifm. krav om tilbagebetaling af leje mv.	06.11.2018	95.116	820	95.116	820	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 Total					7.820.575	67.419	7.680.575	66.212	5.587.220	5.587.220	0	0	0	3.160.000	27.241	4.200.000	56.515.000	62.504.800
8	Marselisgården	206	Mobilisug	09.12.2003	0	0	0	0	4.801.556	4.801.556	0	0	0	0	0	0	0	0
8 Total					0	0	0	0	4.801.556	4.801.556	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Viborggården	391	Nye badeværelser samt nedlæggelse/omfordeling af 58 lejligheder	13.11.2001	10.700.000	27.366	10.700.000	27.366	3.004.000	3.004.000	0	-	-	5.750.000	14.706	5.750.000	51.069.000	0
9	Viborggården	391	Nye badeværelser samt nedlæggelse/omfordeling af 58 lejligheder	13.11.2001	188.000	481	188.000	481	0	0	0	0	0	250.000	639	250.000	0	0
9	Viborggården	391	Taglejligheder	07.03.2006	0	0	0	0	3.500.000	3.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Viborggården	391	Taglejligheder	12.01.2010	12.808.383	32.758	12.808.383	32.758	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 Total					23.696.383	60.605	23.696.383	60.605	6.504.000	6.504.000	0	0	0	6.000.000	15.345	6.000.000	51.069.000	0
10	Skovfaldet	31	Ændring af rumfordeling samt sammenlægninger	09.12.2003	192.000	6.194	24.000	774	192.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Skovfaldet	32	Dækning af afledte omkostninger vedr. deling af lejemål	20.01.2009	200.000	6.250	200.000	6.250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Skovfaldet	33	Tilbud til udbedring af skader i tage	20.04.2021	4.700.000	142.424	1.250.702	37.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 Total					5.092.000	154.868	1.474.702	44.924	192.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Riisvangen II	145	Dækning af underskud ifm. Konkurs råderetssag Fridtjof Nansens Vej 60	11.01.2011	298.947	2.062	298.947	2.062	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Riisvangen I	145	Tillæg til bevilling fra 15/12 2015 vedr. tilbygning Fridtjof Nansens Vej 60	21.02.2017	67.731	467	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 Total					366.678	2.529	298.947	2.062	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Riisvangen II	113	Deling af stort lejemål gl bageri	07.10.2003	200.000	1.770	200.000	1.770	500.000	500.000	0	0	0	300.000	2.586	300.000	1.000.000	0
12	Riisvangen 2	116	Ombygning Risvangsalle 3	19.08.2013	0	0	0	0	558.666	558.666	0	0	0	300.000	2.586	300.000	0	0
12	Riisvangen 2	116	Ombygning Risvangsalle 3	21.04.2015	0	0	0	0	1.700.000	0	0	0	0	0	0	0	3.694.000	0
12	Riisvangen 2	116	Tilskud til ombygning af erhvervslejemål Riavangs Allé 3	06.12.2016	2.629.949	22.672	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.694.000	4.623.949
12	Riisvangen II	116	Ombygning Risvangsalle 3, afgørelse fra tilsynet	05.12.2017	70.667	609	70.667	609	0	0	0	0	0	0	0	0	1.341.740	1.348.697
12	Riisvangen II	116	Dækning af omkostninger til udførelse af omfangsdræn	06.03.2018	250.000	2.155	109.228	942	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 Total					3.150.616	27.206	379.895	3.321	2.758.666	1.058.666	0	0	0	600.000	5.172	600.000	9.729.740	5.972.646
14	Rytterparken	461	Elevatore (25 stk. ikke alle)(Ministeriel og kommunal godkendelse)	07.10.2003	125.000	271	125.000	271	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	Rytterparken	461	Elevatore (25 stk. ikke alle)(ekstra bevilling)	15.06.2004	40.000	87	49.993	108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	Rytterparken	461	Dækning af tab, som følge af fejl i VVS installation i samtlige råderet bad	17.03.2015	500.000	1.085	500.000	1.085	0	0	0	0	0	0	0	0	1.400.000	1.400.000
14	Rytterparken	461	Dækning af omkostninger afholdt til opgivet projekt for ombygning til bolig	02.10.2018	186.484	405	186.484	405	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	Rytterparken	461	Tilskud til driftsstøtte ifm. fremrykning af tagudskiftning (2018-2023)	15.03.2016	-	-	-	-	1.996.750	4.331	1.996.750	0	0	0	0	0	50.000.000	0
14 Total					851.484	1.847	861.477	1.869	1.996.750	4.331	1.996.750	0	0	0	0	0	51.	

Afd.	Afdelings navn	Antal lejemål	Beskrivelse af projektet	Bestyrelses møde	Tilskud budget kr.	Tilskud budget kr. pr. lejemål	Tilskud udbetalt kr.	Tilskud udbetalt pr. lejemål	Lån budget kr.	Lån udbetalt kr.	Ydelsesstøtte/driftsstøtte budget	Ydelsesstøtte pr. lejemål	Ydelsesstøtte udbetalt	Fællesmidler budget kr.	Fællesmidler kr. pr. lejemål	Fællesmidler udbetalt kr.	Samlet byggesum budget kr.	Samlet byggesum faktisk kr.
22	Langenæs II	210	Nye elevatorer med stop på hver etage	05.05.2004	350.000	1.667	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	Langenæs II	210	Støtte til etablering af nye elevatorer	17.08.2005	5.250.000	25.000	5.200.000	24.762	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	Langenæs II	210	Elevator ekstra tilskud ifm voldgiftsagen samt omkostninger med ombygning	15.04.2010	5.085.522	24.217	5.085.522	24.217	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22 Total					10.725.522	51.074	10.285.522	48.979	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	Kridthøjparken	354	Vurdering af markedslejen ifm. erhvervslejemålene i afdelingen	07.10.2014	50.000	141	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23 Total					50.000	141	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	Skovgårdsparken	191	Undersøgelse for etablering af yderligere boliger i afdelingen	15.06.2004	125.000	654	125.000	654	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	Skovgårdsparken	191	Tillæg til bevilling vedrørende afdelingens udtryk (15/06 04)	12.06.2007	100.000	524	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	Skovgårdsparken	191	Afholdelse af udgift til tørretrumbler i forbindelse med tyveri	07.12.2010	41.536	217	41.536	217	2.875.000	2.875.000	0	0	0	1.910.000	10.000	1.910.000	102.818.560	124.310.853
24	Skovgårdsparken	191	Støtte til helhedsplan . Genopretning med støtte fra LBF	07.02.2012	6.685.000	35.000	6.685.000	35.000	0	0	0	0	0	3.382.311	17.708	3.382.311	0	0
24	Skovgårdsparken	191	Støtte til helhedsplan . Genopretning med støtte fra LBF (ekstra bevilling)	19.08.2013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	Skovgårdsparken	191	Tilskud til projekt "Tryghed" på grund af ghettolisten	03.12.2019	558.000	2.921	558.000	2.921	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	Skovgårdsparken	191	Tilskud til projekt "Tryghed" på grund af ghettolisten	30.06.2020	435.000	2.277	435.000	2.277	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	Skovgårdsparken	191	Afholdelse af omkostninger til udskiftning af MgO-plader på havesiden	06.11.2018	6.000.000	31.414	459.278	2.405	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	Skovgårdsparken	191	Opbygning af støttemur og videoovervågning	12.01.2021	700.000	3.665	590.225	3.090	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	Skovgårdsparken	191	Dækning af udgifter til boligsocial indsats	12.01.2021	4.500.000	23.560	771.978	4.042	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24 Total					19.144.536	100.233	9.666.016	50.607	2.875.000	2.875.000	0	0	0	5.292.311	27.708	5.292.311	102.818.560	124.310.853
25	Klostervangen	380	Lukning af altanfacaderne	07.02.2006	150.000	395	62.500	164	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	Klostervangen	380	Tilskud til dækning af udgift til udførelse af statiske beregninger af gavle	26.05.2009	120.000	316	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25 Total					270.000	711	62.500	164	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	Mølleparken 2	1	Udgifter til nedrivning af tidligere institutionsbygning	11.11.2014	600.000	600.000	673.686	673.686	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27 Total					600.000	600.000	673.686	673.686	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	Højhus Langenæs	90	Dækning af underskud efter afslutning voldgift facadebeklædning (løse skruer)	17.08.2005	572.748	6.364	572.748	6.364	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.800.000
29	Langenæs Højhuset	95	Udgifter i forbindelse med afvikling af erhvervslejemål	27.01.2015	1.050.950	11.063	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300.000
29	Langenæs Højhuset	95	Dækning af mistet lejeindtægt fra erhvervslejemål	27.01.2015	-	-	-	-	364.761	3.840	235.809	-	-	-	Godkendt	-	0	Afdelinge får løbende
29 Total					1.623.698	17.426	572.748	6.364	364.761	3.840	235.809	0	0	0	0	0	4.100.000	176.048
30	Frydenlund	193	Udgifter ifm. legionella-bekæmpelse	12.03.2013	300.000	1.554	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	Frydenlund	193	Engangstillæg i forbindelse med etablering af eget beboerhus i Frydenlund	05.05.2014	74.704	387	74.704	387	0	0	0	0	0	0	0	0	0	863.750
30 Total					374.704	1.941	74.704	387	0	0	0	0	0	0	0	0	0	863.750
32	Bethesdavej	22	Ombygning af klubværelser til to lejligheder Bethesdavej 9 og 11	09.12.2003	25.000	1.136	25.000	1.136	451.000	451.000	0	0	0	123.000	5.591	123.000	863.750	863.750
32	Bethesdavej	22	Ombygning af klubværelser til to lejligheder	05.05.2004	246.000	11.182	246.000	11.182	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	Bethesdavej	22	Tilskud til udskiftning af tag mv.	08.08.2019	1.195.000	54.318	1.195.000	54.318	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	Bethesdavej	22	Ombygning af klubværelser til to lejligheder Bethesdavej 9 og 11 (2012-2021)	22.03.2011	336.000	15.273	336.000	0	158.841	7.220	167.112	-	-	863.750	Godkendt	#####	0	Såfremt sagen bliver
32 Total					1.466.000	66.636	1.466.000	66.636	451.000	451.000	0	0	0	123.000	5.591	123.000	863.750	863.750
33	Præstehaven	12	Dækning af underskud 2020 samt forventet underskud 2021	20.04.2021	93.174	7.765	55.541	4.628	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33 Total					93.174	7.765	55.541	4.628	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	Mølleparken	282	Ændret indretning af lejemål m.v.	13.04.2004	120.000	426	120.000	426	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	Mølleparken	282	Garagedæk nedbrydes	05.05.2004	1.000.000	3.546	1.000.000	3.546	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	Mølleparken	282	Garagedæk nedbrydes (tillæg til tidligere bevilling)	08.03.2005	500.000	1.773	500.000	1.773	3.465.000	3.465.000	0	0	0	0	0	0	0	Afvist
34	Mølleparken	282	Forskønne afdelingens områder og opgange	07.02.2006	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Henvist realkreditlån
34	Mølleparken	282	Dækning af tab i forbindelse med udskiftning af malere	06.11.2007	235.080	834	235.080	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	Mølleparken	282	Tilskud til delvisudskiftning af facader pga. skimmel	08.05.2018	11.300.000	40.071	11.300.000	40.071	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	Mølleparken	282	Finansiering af huslejetræppe samt lån vedrørende etablering af vaskeri	21.04.2015	0	0	0	1.721.133	0	0	1.035.660	3.673	0	3.430.000	7.072	0	0	0
34	Mølleparken	282	Fraspaltning af insitutioner i afd. 34 - driftsstøtte i 10 år (2014-2023)	21.04.2015	-	-	-	-	3.041.759	10.786	2.986.454	-	-	-	Godkendt	-	0	0
34 Total					13.155.080	46.649	13.155.080	1.767.782	3.465.000	3.465.000	1.035.660	3.673	0	3.430.000	7.072	0	0	0
35	Trillegården	485	Disponering af areal ved fælleshus til boligformål	07.09.2004	40.000	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	(57) Trillegården	485	Byggesagen dækning af byggeadm. pålagt tilsynet 3 ungdomsboliger (57)	09.01.2007	60.349	124	60.349	124	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	Trillegården	482	Dækning af rådgiverhonorar ifm. genopførsel af brændt lejlighed	18.08.2014	175.000	363	175.000	363	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	Trillegården	485	Lovliggørelse af brandskel	08.09.2020	4.000.000	8.247	4.000.000	-	-	-	-	-	-	-	Godkendt	-	0	0
35 Total					275.349	570	235.349	488	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	Abildgade	19	Tilskud til dækning af omkostninger i forbindelse med opkrævning ejendoms	06.02.2018	35.356	1.861	35.356	1.861	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36 Total					35.356	1.861	35.356	1.861	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	Herredsvang	193	Renovering af gavle, byggeskade	05.10.2004	50.000	259	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	Herredsvang	193	Tillæg til bevilling vedrørende renovering af gavle, byggeskade (05/10 04)	12.06.2007	100.000	518	54.375	282	0	0	0	0	0	0	0	0	150.000	220.213
37	Herredsvang	193	Udgifter vedrørende afvikling af Renovac anlæg	27.01.2015	520.547	2.697	520.547	2.697	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	Fjældevangen	193	Udarbejdelse af helhedsplan	13.09.2016	750.000	3.886	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	Fjældevangen	193	Tilskud til udarbejdelse af helhedsplan	10.10.2017	3.000.000	15.544	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	Fjældevangen	193	Tilskud til renovering	19.05.2020	7.760.000	40.207	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77.240.000
37 Total					12.180.547	63.112	574.922	2.979	0	0	0	0	0	0	0	0	150.000	77.460.213
40	Veri I	348	Elevatorer	15.06.2004	25.000	72	0	0	0	0	0	0	0	1.740.000	5.000	0	0	0
40	Veri I	348	*Elevatorer (uden støtte fra Landsbyggefonden)	07.09.2004	8.700.													

Afd.	Afdelings navn	Antal lejemål	Beskrivelse af projektet	Bestyrelses møde	Tilskud budget kr.	Tilskud budget kr. pr. lejemål	Tilskud udbetalt kr.	Tilskud udbetalt pr. lejemål	Lån budget kr.	Lån udbetalt kr.	Ydelsesstøtte/driftsstøtte budget	Ydelsesstøtte pr. lejemål	Ydelsesstøtte udbetalt	Fællesmidler budget kr.	Fællesmidler kr. pr. lejemål	Fællesmidler udbetalt kr.	Samlet byggesum budget kr.	Samlet byggesum faktisk kr.
48	Brohaven	84	Udarbejdelse af projekt vedr. inddragelse af opvarmet depotrum til bolig m.v.	19.04.2005	90.000	1.071	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	Brohaven	84	Ændring af tidligere bevilling så den også omfatter plan for energirenovering	08.02.2011	260.000	3.095	32.847	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48 Total					598.810	7.129	281.657	2.962	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	Skådeparken	301	Udskiftning til ultralydsvandmålere	05.10.2021	58.000	193	48.380	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52 Total					58.000	193	48.380	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	Bushøjen	129	Lån samt ydelsessikring fremrykning af udskiftning af vinduer mv.	09.01.2018	0	0	0	0	0	0	210.700	1.633	210.700	0	0	0	0	0
53	Bushøjen	129	Udskiftning til ultralydsvandmålere	05.10.2021	71.000	550	59.225	459	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53 Total					71.000	550	59.225	459	0	0	210.700	1.633	210.700	0	0	0	0	0
54	Grønningen	56	Dækning af tab som følge af firmaet EKJ A/S konkurs	16.06.2015	920.000	16.429	920.000	16.429	1.400.000	1.400.000	0	0	0	0	0	0	28.822.234	28.384.114
54	Grønningen	56	Lån til udskiftning af vinduer (kan ikke få lån uden kommunegaranti)	06.12.2016	0	0	0	0	3.094.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54 Total					920.000	16.429	920.000	16.429	4.494.000	1.400.000	0	0	0	0	0	0	0	0
	Skåde afdelingerne		Dækning af tab ifm. salg ved fejlkøb af traktor	06.11.2012	53.750	0	53.750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	Nøddekrænten	182	Forundersøgelse vedr. mulige ressourcebesparelser	17.08.2005	10.000	55	6.250	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	Nøddekrænten	222	Udskiftning til ultralydsvandmålere	05.10.2021	93.000	419	77.300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	Nøddekrænten	222	Tilskud til udskiftning af eternitbeklædning samt tage	21.04.2020	3.000.000	13.514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56 Total					3.103.000	13.987	83.550	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	Roukær	108	Udgifter til advokat i en sag mod entreprenør ved byggeri af afdelingen	02.05.2006	180.109	1.668	180.109	1.668	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58 Total					180.109	1.668	180.109	1.668	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	Ungdomsbolighuset Tril	26	Salg af erhvervsejerlejlighed	04.01.2005	350.000	13.462	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	Ungdomsbolighuset Tril	26	Bidrag til bænke og mindre inventar i have og opholdsarealer	07.09.2005	50.000	1.923	50.000	1.923	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	Ungdomsbolighuset Tril	26	Færdiggørelse ifm. byggesagen af ude og indearealer	06.09.2005	50.000	1.923	25.000	962	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57 Total					450.000	17.308	75.000	2.885	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	Frederiksbjerg-Bo	476	Mobilslug	09.12.2003	605.000	1.271	605.000	1.271	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	Frederiksbjerg-Bo	477	Taglejligheder	08.09.2003	70.000	147	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15.832.504	0
60	Frederiksbjerg-Bo	477	Taglejligheder	05.05.2004	4.750.000	9.958	5.200.000	10.901	5.200.000	5.200.000	0	0	0	0	0	0	0	0
60	Frederiksbjerg-Bo	477	Taglejligheder	10.09.2007	2.169.402	4.548	2.169.402	4.548	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	Frederiksbjerg-Bo	477	Bidrag ifm. støttet lån fra Landsbyggefonden	15.05.2012	240.000	503	240.000	503	5.200.000	3.435.810	0	0	0	0	0	0	0	0
60	Frederiksbjerg-Bo	477	Variabel dispositionsfondslån	24.06.2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60 Total					7.834.402	16.427	8.214.402	17.224	10.400.000	8.635.810	0	0	0	0	0	0	15.832.504	0
61	Skovkollegiet	100	Konkurrence		400.000	4.000	400.000	4.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	Skovkollegiet	100	Dækning af overskridelse af skema C vedr. opførelse af afdelingen	19.03.2009	1.294.915	12.949	1.294.915	12.949	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	Skovkollegiet	100	Bepantning af træer til opfyldelse af lokalplanen	20.05.2014	110.000	1.100	103.438	1.034	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	Skovkollegiet	100	Dækning af uforudset udgift grundet dårlig afkøling	07.10.2014	35.000	350	35.000	350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	Skovkollegiet	100	Flytning af cykelskur - opført på fortovsareal	06.10.2015	150.000	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	Skovkollegiet	100	Tillægsbevilling til Flytning af cykelskur - opført på fortovsareal	10.05.2016	70.000	700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61 Total					2.059.915	20.599	1.833.353	18.334	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	Hasle-Bo	30	Sanerings- og genopretningsplan	06.11.2003	30.000	1.000	0	0	355.493	355.493	0	0	0	0	0	0	4.358.597	4.371.697
62	Hasle-Bo	30	Sanerings- og genopretningsplan	04.01.2005	751.000	25.033	764.100	25.470	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	Hasle-Bo	30	Gammel projekt vedr. nedrivning mv. blev opgivet	03.01.2006	387.805	12.927	387.805	12.927	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	Hasle-Bo	32	Dækning af lejetab mv.	15.04.2008	399.097	12.472	399.091	12.472	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	Hasle-Bo	32	1 råderetssager	22.01.2013	87.704	2.741	11.968	374	355.493	355.493	0	0	0	0	0	0	0	0
62	Hasle-Bo	32	Variabel dispositionsfondslån	24.06.2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	Hasle Bo	32	Tilskud til dækning af udgifter til opmåling skel samt flygning af udhuse mv.	21.02.2017	73.172	2.287	73.172	2.287	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	Hasle Bo	32	Statisk gennemgang af tagkonstruktion	05.11.2019	100.000	3.125	-	-	-	-	-	-	-	-	Godkendt	-	100.000	0
62 Total					1.728.779	56.459	1.636.136	53.529	710.986	710.986	0	0	0	0	0	0	4.358.597	4.371.697
64	Ved skoven	50	Dispositionsfondslån til altaner	21.02.2017	0	0	0	0	8.300.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64 Total					0	0	0	0	8.300.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	Æblelunden	46	Etablering af supplerende energimåling	14.05.2013	700.000	15.217	492.170	10.699	1.300.000	1.298.000	0	0	0	0	0	0	0	0
65	Æblelunden	46	Udlæg til udskiftning af uanvendelige indbygningsovne	10.11.2015	300.000	6.522	184.356	4.008	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	Æblelunden Etape 2	84	Tilskud til udgifter til bæredygtigheds certificering	16.02.2016	1.300.000	15.476	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	Æblelunden Etape 1/2	84	Tilskud til dækning af udgifter til teknikbygning samt varmepumper mv.	10.05.2016	3.224.460	38.386	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	Æblelunden Etape 2	84	Dækning af udgifter ifm. ændring i antal boliger fra 40 til 38	10.05.2016	531.427	6.327	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65 Total					6.055.887	81.928	676.526	14.707	1.300.000	1.298.000	0	0	0	0	0	0	0	0
66	Skæring Bæk	94	Tilskud til etablering af hæk og udvidelse af træterrasser	09.03.2021	1.585.000	16.862	1.500.465	15.962	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	Skæring Bæk	94	Tilskud til dækning af visse omkostninger	18.05.2021	4.805.445	51.122	4.607.252	49.013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	Skæring Bæk etape 2		Mellemfinansiering af visse arbejder	06.11.2018	-	-	-	9.850.000	-	-	-	-	-	-	Godkendt	-	0	0
66 Total					6.390.445	67.983	6.107.717	64.976	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	Risskov Brynet	117	Tilskud til altaner, parkeringskælder samt uforudsete udgifter	09.03.2021	35.000.000	299.145	17.853.365	152.593	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	Risskov Brynet	117	Tilskud til yderligere omkostninger	18.05.2021	4.296.332	36.721	4.296.332	36.721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67 Total					39.296.332	335.866	22.149.697	189.314	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	Nygade	69	Garagedæk lukning af Nygade	10.08.2004	1.725.000	25.000	1.725.000	25.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	Nygade	69	1 råderetssager (udbetales til der kommer en ny lejer eller råderetssagen er b	22.01.2013	-	-	-	-	73.318	1.063	77.704	-	-	-	Godkendt	-	0	0
72	Nygade	69																

Opgørelse af fælles trækingsret

Saldo 31/12 22 36.151.985

Bevilliget:

Afd. 04 4.000.000

Afd. 25 7.160.000

Afd. 37 5.000.000

I alt bevilliget 16.160.000

Rest 19.991.985

Der bliver tilskrevet rente, såfremt der er en afdeling der låner med forskudstræk og en forrentning af beløbet der står hos LBF, tilfælder også fællesmidlerne, men det har jeg ikke budgetteret med her.

Afd	Lån-giver	Lånets anv.	Andet lån	Opt. dato	Udløbs år	Antal term.	T. Hoved stol	Ydelse/term	Ydelse i alt
28	RD	1	Flexlån	29.06.18	2018	4	2.066.000	56.786	227.146
40	RD	1		05.09.05	2018	4	358.000	8.857	35.430
40	RD	1		05.09.05	2018	4	685.000	17.486	69.943
41	RD	1	Flexlån	28.06.18	2018	4	2.642.000	72.618	290.474
					2018 Total			155.748	622.992
21	RD	1	Flexlån	28.12.12	2019	4	473.000	20.032	80.127
21	RD	1	Flexlån	28.12.12	2019	4	514.000	21.800	87.198
25	Nykredit	1		02.01.07	2019	4	386.000	10.993	43.972
30	Nykredit	1		02.01.07	2019	4	214.000	6.094	24.376
30	Nykredit	1		02.01.07	2019	4	206.000	5.866	23.464
30	Nykredit	1		01.02.07	2019	4	206.000	5.866	23.464
30	Nykredit	1		01.02.07	2019	4	261.000	7.433	29.732
35	Nykredit	1	Tilp.lån	01.07.05	2019	4	5.877.000	134.832	539.330
35	Nykredit	1	Tilp.lån	01.07.05	2019	4	2.540.000	58.274	233.095
35	Nykredit	1	Tilp.lån	01.07.05	2019	4	473.000	10.852	43.407
39	Nykredit	1	Tilp.lån	01.07.05	2019	4	12.569.000	292.882	1.171.528
					2019 Total			574.923	2.299.693
39	Nykredit	1		04.02.94	2020	4	219.000	4.729	18.915
40	RD	1		1960	2020	2	524.200	13.105	26.210
40	RD	1		05.09.05	2020	4	749.000	17.013	68.052
62	RD	1		1960	2020	2	29.000	725	1.450
62	RD	1		1960	2020	2	29.000	725	1.450
62	RD	1		1960	2020	2	80.000	2000	4.000
62	RD	1		1960	2020	2	75.000	1875	3.750
					2020 Total			40172	123.827
23	RD	1		1962	2021	2	450.000	10.350	20.700
23	RD	1	Flexlån	28.12.12	2021	4	259.000	8.676	34.705
32	Nykredit	1		02.01.07	2021	4	598.000	15.064	60.256
35	LBF	1	LBF-lån	04.08.76	2021	2	432.000	36.634	73.267
40	RD	1		1961	2021	2	425.000	9.775	19.550
47	LBF	1	LBF-lån	01.09.07	2021	2	8.000	502	1.005
47	Nykredit	1		02.01.07	2021	4	749.000	18.867	75.468
					2021 Total			99.868	284.951
22	RD	1		05.09.05	2022	4	814.000	17.166	68.664
22	RD	1		05.09.05	2022	4	844.000	17.408	69.633
23	RD	1	Flexlån	28.12.12	2022	4	500.000	14.976	59.904
34	LBF	1	LBF-lån	26.02.79	2022	2	1.128.000	62.153	124.306
35	LBF	1	LBF-lån	25.02.77	2022	2	544.000	43.738	87.475
40	RD	1		1963	2022	2	280.000	7.000	14.000
40	RD	1		05.09.05	2022	4	618.000	13.033	52.130
					2022 Total			175.473	476.112
22	RD	1		05.09.05	2023	4	941.000	18.999	75.996
23	RD	1		28.12.12	2023	4	754.000	20.587	82.349
					2023 Total			39.586	158.345
23	RD	1		1964	2024	2	500.000	12.500	25.000
24	RD	1		05.09.05	2024	4	1.277.000	24.763	99.054
					2024 Total			37.263	124.054
25	RD	1	Flexlån	30.06.15	2025	4	5.448.000	154.069	616.274
37	Nykredit	1	Flexlån	16.02.01	2025	4	8.112.000	151.981	607.923
37	Nykredit	1	Flexlån	16.02.01	2025	4	14.778.000	276.871	1.107.482
16	RD	1		11.12.65	2025	2	330.000	9.042	18.084
					2025 Total			591.962	2.349.763
24	RD	1		28.12.12	2026	4	403.000	8.954	35.817
26	RD	1	Flexlån	29.06.18	2026	4	524.000	17.700	70.800
37	Nykredit	1		21.02.96	2026	4	72.000	687	2.748
48	LBF	1	LBF-lån	1976	2026	2	328.000	15.318	30.635
71	RD	1		28.06.13	2026	4	276.000	6.381	25.524
					2026 Total			49.040	165.525
24	RD	1	Flexlån	31.03.17	2027	4	791.000	21.607	86.428
24	RD	1	Flexlån	29.06.18	2027	4	1.007.000	30.472	121.888
26	RD	1		1962	2027	2	250.000	6.250	12.500
30	RD	1		30.09.14	2027	4	2.363.000	55.083	220.331
31	RD	1		30.09.14	2027	4	1.260.000	29.371	117.485
					2027 Total			142.783	558.633
24	RD	1	Flexlån	29.06.18	2028	4	199.000	5.505	22.022
30	RD	1		29.06.18	2028	4	584.000	15.764	63.056
30	RD	1		28.06.18	2028	4	731.000	19.732	78.927
30	RD	1		29.06.18	2028	4	589.000	15.899	63.595
31	RD	1		1970	2028	2	275.093	8.803	17.606
35	LBF	1	LBF-lån	18.01.78	2028	2	592.000	47.597	95.194
					2028 Total			113.300	340.399
25	RD	1		30.09.14	2029	4	4.162.000	83.257	333.028
30	RD	1		05.09.05	2029	4	1.034.000	17.812	71.247
41	RD	1		31.03.17	2029	4	1.032.000	23.443	93.772

28	RD	1	Flexlån	29.06.18	2018	4	2.066.000	56.786	227.146	
58	Realkredit Danmark	1	Flexlån	11.09.00	2029	4	29.651.000	322.916	1.291.665	
58	Realkredit Danmark	1	Flexlån	11.09.00	2029	4	3.793.000	41.310	165.242	
					2029 Total			488.739	1.954.955	651.652
28	RD	1		05.09.05	2030	4	586.000	9.977	39.907	
30	RD	1		1971	2030	2	315.000	8.631	17.262	
30	RD	1		1971	2030	2	365.000	10.001	20.002	
30	RD	1		1971	2030	2	315.000	8.631	17.262	
58	Realkredit Danmark	1	Flexlån	27.02.01	2030	4	309.000	3.276	13.104	
58	Realkredit Danmark	1	Flexlån	27.02.01	2030	4	39.000	414	1.656	
			Rentetilpasning slån							
59	Landsbankernes Reallånefo	1		02.10.01	2030	4	16.151.520	249.631	998.522	
13	RD	1		26.03.71	2030	2	111.000	3.041	6.082	
					2030 Total			293.601	1.113.798	371.266
32	RD	1		30.06.15	2031	4	1.111.000	21.850	87.401	
47	RD	1		30.06.15	2031	4	1.422.000	28.722	114.886	
58	Realkredit Danmark	1	Flexlån	19.02.02	2031	4	40.300.000	205.550	822.198	
					2031 Total			256.121	1.024.485	341.495
31	Nykredit (tidl. 63)	1	Tilp.lån	13.11.03	2032	4	13.248.000	137.968	551.872	
29	RD	1		30.06.15	2032	4	4.193.000	80.377	321.506	
					2032 Total			218.345	873.378	291.126
52	LBF	1	LBF-lån	11.02.84	2034	2	21.355.238	0	0	
52	LBF	1	LBF-lån	21.12.84	2034	2	8.672.197	0	0	
					2034 Total			0	0	0
74	LBF	1	LBF-lån	19.09.85	2035	0	9.793.608	0	0	
					2035 Total			0	0	
37	LBF	1	LBF-lån	03.11.80	2036	0	11.296.870	0	0	
37	LBF	1	LBF-lån	17.02.81	2036	0	7.657.609	0	0	
56	RD	1		05.07.95	2036	2	10.938.400	353.288	706.576	
56	RD	1		17.07.95	2036	2	5.138.500	163.432	326.864	
62	Nykredit	1	Tilp.lån	12.12.06	2036	4	1.796.000	17.991	71.964	
					2036 Total			534.711	1.105.404	368.468
41	RD	1	Flexlån	11.09.08	2037	4	1.832.000	19.775	79.100	
53	LBF	1	LBF-lån	14.08.87	2037	-	8.839.243	0	0	
54	LBF	1	LBF-lån	29.06.87	2037	2	1.116.776	0	0	
61	Realkredit Danmark	1	Flexlån	30.06.08	2037	4	82.810.000	829.397	3.317.588	
62	Nykredit	1	Tilp.lån	09.11.07	2037	4	290.000	4.768	19.072	
9	RD	1	Flexlån	02.07.08	2037	4	16.467.000	163.135	652.540	
					2037 Total			1.017.075	4.068.300	1.356.100
54	LBF	1	LBF-lån	21.06.88	2038	2	1.349.617	0	0	
9	RD	1	Flexlån	2008	2038	4	6.748.000	59.715	238.859	
9	RD	1	Flexlån	2008	2038	4	5.467.000	46.576	186.303	
73	LBF	1	LBF-lån	1988	2038	0	1.171.745	0	0	
					2038 Total			106.291	425.163	141.721
9	RD	1	Flexlån	2010	2039	4	14.106.000	101.351	405.405	
			Rentetilpasning slån							
64	BRFKredit	1		2010	2039	4	56.748.000	474.828	1.899.312	
					2039 Total			576.179	2.304.717	768.239
54	LBF	1	LBF-lån	18.09.90	2040	2	293.280	0	0	
					2040 Total			0	0	
35	Hypotekbank (tidl. 57)	1	Statslån	05.03.91	2041	2	816.005	0	0	
54	Nykredit	1		01.07.91	2041	2	6.892.000	134.960	269.920	
					2041 Total			134.960	269.920	
54	LBF	1	LBF-lån	27.05.92	2042	2	281.600	0	0	
54	Nykredit	1		27.10.92	2042	2	6.617.600	128.371	256.743	
75	LR Realkredit	1	Rentetil	19.12.12	2042	4	86.013.200	717.964	2.871.856	
					2042 Total			846.335	3.128.599	
65	Nykredit	1	Tilp.lån	11.07.14	2043	4	77.105.000	593.055	2.372.220	
					2043 Total			593.055	2.372.220	
56	Nykredit	1		04.02.94	2044	2	5.804.100	72.994	145.988	
56	Nykredit	1		02.03.94	2044	2	7.104.000	151.438	302.876	
56	Nykredit	1		05.04.94	2044	2	13.372.000	284.696	569.392	
56	Nykredit	1		02.05.94	2044	2	11.282.700	216.657	433.315	
56	Nykredit	1		01.06.94	2044	2	9.089.000	174.342	348.683	
56	Nykredit	1		04.02.94	2044	2	99.100	1.909	3.819	
					2044 Total			902.036	1.804.072	
56	Nykredit	1		15.02.95	2045	2	134.000	2.555	5.109	
					2045 Total			2.555	5.109	
20	RD	1		23.12.16	2046	4	3.889.000	33.560	134.241	
29	RD	1		11.05.16	2046	4	5.335.000	46.220	184.879	
					2046 Total			79.780	319.121	
33	Nykredit	1		02.01.97	2047	2	6.754.000	132.580	265.160	
7	RD	1		27.01.17	2047	4	13.767.000	118.253	473.012	
					2047 Total			250.833	738.172	
			Rentetilpasning slån							
65	LR Realkredit	1		12.02.18	2048	4	73.278.000	340.499	1.361.996	

28	RD	1	Flexlån	29.06.18	2018	4	2.066.000	56.786	227.146
					2048 Total			340.499	1.361.996
20	LBF	1	LBF-lån		2099		441.900	0	0
31	LBF (tidl. 63)	1		2003	2099		1.020.810	-	-
33	LBF	1	LBF-lån	29.05.96	2099	0	519.540	0	0
34	LBF	1	LBF-lån	17.03.88	2099	0	693.557	0	0
35	LBF (tidl. 57)	1	LBF-lån	27.01.06	2099	0	198.030	0	0
38	LBF	1	LBF-lån	05.08.81	2099	0	8.396.037	0	0
41	LBF	1			2099		305.340		
56	LBF	1			2099		1.989.960		
56	LBF	1			2099		1.236.690		
56	LBF	1			2099		6.423.304		
58	LBF	1			2099		6.716.640		
58	LBF	1			2099		5.576.200		
59	LBF				2099		2.691.920		
62	LBF	1	LBF-lån	2007	2099	0	160.440	0	0
29	LBF	1	LBF-lån		2099		606.200	0	0
64	LBF	1	LBF-lån	2010	2099		4.365.200	-	-
65	LBF	1	LBF-lån	2014	2099	0	8.761.900	-	-
75	LBF	1	LBF-lån	04.07.05	2099	0	6.538.210	-	-
					2099 Total			-	-
							855.442.079		
					Hovedtotal			8.661.233	30.373.699



7. maj 2024
MST/MIO/SAN/MOH
Versionsnummer 210

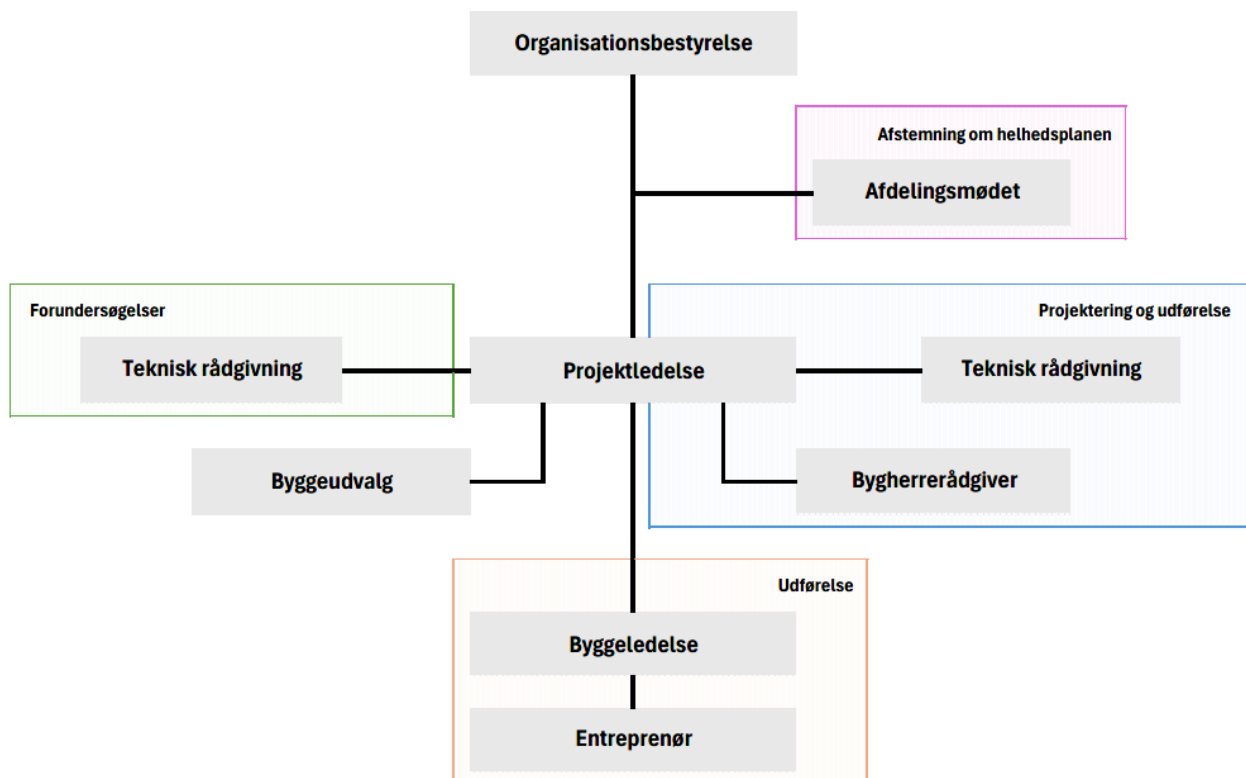
Helhedsplan afdeling 35 Trillegården

I det følgende beskrives den overordnede organisering og tidsplan for planlægning og gennemførelse af en fysisk helhedsplan i afdeling 35 Trillegården.

Organisering inkl. organisations- og afdelingsbestyrelsen

Helhedsplanen organiseres med en intern projektledelse i AAB, der frem til udførelse primært vil bestå af to personer og derefter tilføjes yderligere to personer. For roller se bilag 1.

Tilknyttet helhedsplanen er et byggeudvalg. Byggeudvalget består af 5-6 personer med repræsentanter fra organisations- og afdelingsbestyrelsen samt eventuelt beboere fra afdelingen. Byggeudvalgets rolle er beskrevet på næste side.



Til forundersøgelser og udformning af helhedsplanen er tilknyttet en teknisk rådgiver, som erstattes af en anden ved overgang til projektering. For ekstern granskning af rådgivernes arbejder entreres der ligeledes med en byggeherrerådgiver i projekteringsfasen.

Ved overgang til udførelse tilføjes ligeledes byggeledelse og entreprenører til organiseringen.

Byggeudvalg

Udvalget skal medvirke til at helhedsplanen bedst muligt lever op til afdelingens og beboernes langsigtede ønsker og behov. De bidrager med holdninger og visioner i forhold til indhold, udformning og løsninger i helhedsplanen, bl.a. med udgangspunkt i viden om, hvordan afdelingen i praktisk fungerer i hverdagen.

Frem til vedtagelsen af helhedsplanen inddrages byggeudvalget i planlægningen af den beboerdemokratiske proces.

Udvalget skal desuden være et samarbejdsled for dialog mellem projektledelsen og beboerne. De følger helhedsplanen frem til aflevering og er ambassadører for den, samt medvirker til skabe den bedst mulige kommunikation i forløbet.

For yderligere beskrivelse af byggeudvalgets opgave henvises til Vejledning til byggeudvalg.

Implementering af Johan Bramsens anbefalinger

Johan Bramsen har opstillet i alt 18 anbefalinger, Anbefalingerne fordeler sig i forskellige kategorier, hvor hver kategori behandles samlet.

Der anvendes følgende kategorier:

1. Opstart
Bemanding af projektledelse og byggeudvalg.
Indledende fælleskursus (BL) mellem afdelingsbestyrelse og projektledelse samt evt. OB's repræsentanter i byggeudvalget.
Fastlæggelse af retningslinjer for kommunikation, roller, kompetencer m.v.
2. Idégenerering
I denne fase afholder projektledelsen, byggeudvalget og rådgivere møder med afdelingens beboere.
På møderne indsamles idéer til brug i projektet. Det er i denne sammenhæng vigtigt at klargøre, at der er tale om idéer, som i det efterfølgende indledende arbejde samt i projekteringsfasen forandres eller udelades som følge af økonomiske, udførelsesmæssige eller andre forhold, og at beslutninger herom træffes i projektledelsen.
3. Indledning
Frem mod afdelingsmødet gennemarbejdes projektet til et niveau, der sikrer, at alle væsentlige beslutninger og konsekvenser er belyst.
Dette kræver en betydelig økonomi inden skema A godkendes, hvilket indebærer en økonomisk risiko, hvis projektet ikke vedtages/realiseres. I den forbindelse bør organisationsbestyrelsen overveje, om boligorganisationen ubetinget skal garantere for alle udgifter frem til skema A.
4. Projektering
Projekteringsfasen opstartes med en teambuildingproces med deltagelse af projektledelse, byggeudvalg og rådgivers projektgruppe.
I forbindelse med projekteringen gennemføres tests vedr. betydende forhold (Miljø, konstruktioner, installationer m.v.)
Der tilknyttes løbende, ekstern projektgranskning med henblik på afdækning af risici.
5. Udførelse
Udførelsesfasen opstartes med teambuildingproces med deltagelse af projektledelse, byggeudvalg rådgivers projektgruppe og entreprenørens nøglemedarbejdere/ledelse.

Rådgivers byggeledelse skal være til stede på byggepladsen, og tilsyn skal have faste træffetider på byggepladsen samt kunne tilkaldes med kort varsel.
Entreprenøren skal have tilknyttet en beboerkoordinator, der skal være have faste træffetider på byggepladsen samt kunne tilkaldes med kort varsel.
Entreprenør skal løbende/dagligt opdatere tidsplaner til brug for information til beboerne.

6. Udbud

Både ved udbud af rådgivning og entreprisarbejder anvendes tildeling ud fra såvel kvalitative kriterier som økonomiske kriterier.

7. Kommunikation

Der udarbejdes en kommunikationsstrategi målrettet mod det konkrete projekt.
Der lægges vægt på løbende, opdateret information.
Informationsindsatsen må påregnes at være meget omfattende.

8. Genhusning

Genhusningsstrategien og -behovet klarlægges fra start, og projektledelsen tilknyttes en egentlig genhusningskoordinator.
Genhusningsomkostningerne må påregnes at blive betydelige.

9. Internt

Der implementeres en løbende proces for supervision af projektledelsen med særligt fokus på beboerrelaterede problematikker.

Implementeringen af anbefalingerne vil umiddelbart indebære en række meromkostninger og økonomiske risici. Forventningen er dog, at processen forløber forholdsvis smidigt og at en del af meromkostningerne modsvarer af færre ekstraomkostninger til rådgivere, entreprenør og interne arbejder.

Proces

Helhedsplanen forventes at løbe frem til 2032. Den samlede procesplan kan ses i bilag 2. Processen er herunder kort opridset.

Supplerende undersøgelser og dialog med Landsbyggefond og Aarhus kommune foretages frem til medio 2025. Herefter entres med projekterende rådgiver, der udformer projektforslag til afstemning på afdelingsmøde, forventet medio-ultimo 2026. Skema A forventes godkendt ultimo 2026, da Landsbyggefonden har reserveret midler til 2026.

I 2027 færdiggøres projekteringen til et udbudsprojekt, der granskes af ekstern part. Primo 2028 afholdes EU-udbud for hovedentreprise med forventet kontraktindgåelse medio-ultimo 2028. Udførelse forventes af løbe fra 2029 til 2032.

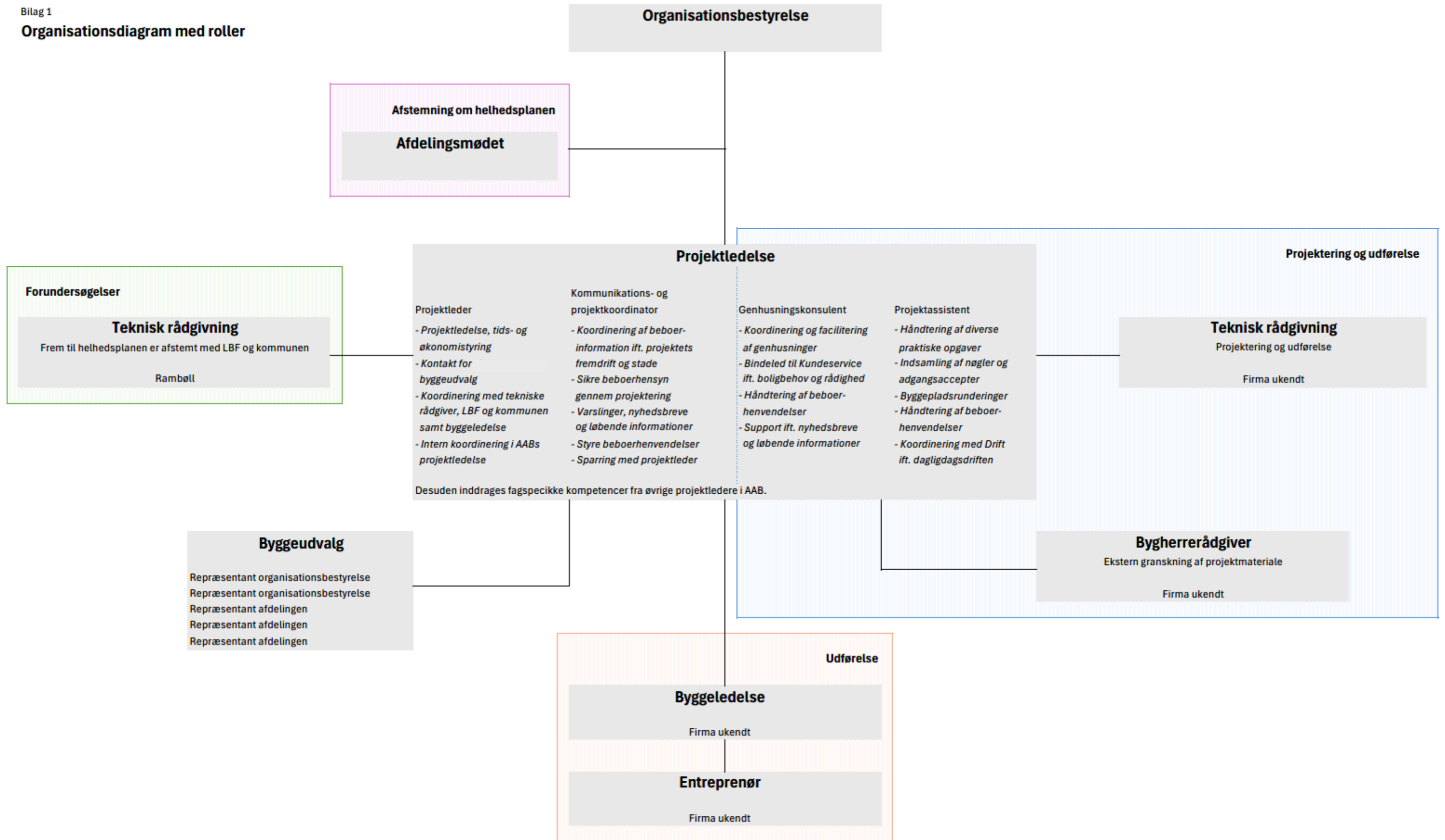
Sideløbende afholdes løbende møder med byggeudvalget, ligesom der afholdes workshops og informationsmøder for beboerne, iht. procesplanen i bilag 2.

Den foreliggende tidsplan og principper for organisering konkretiseres frem til november 2024, hvor der forelægges en detaljeret implementeringsplan for organisationsbestyrelsen, som indarbejder alle relevante punkter fra Grandvilles notat.

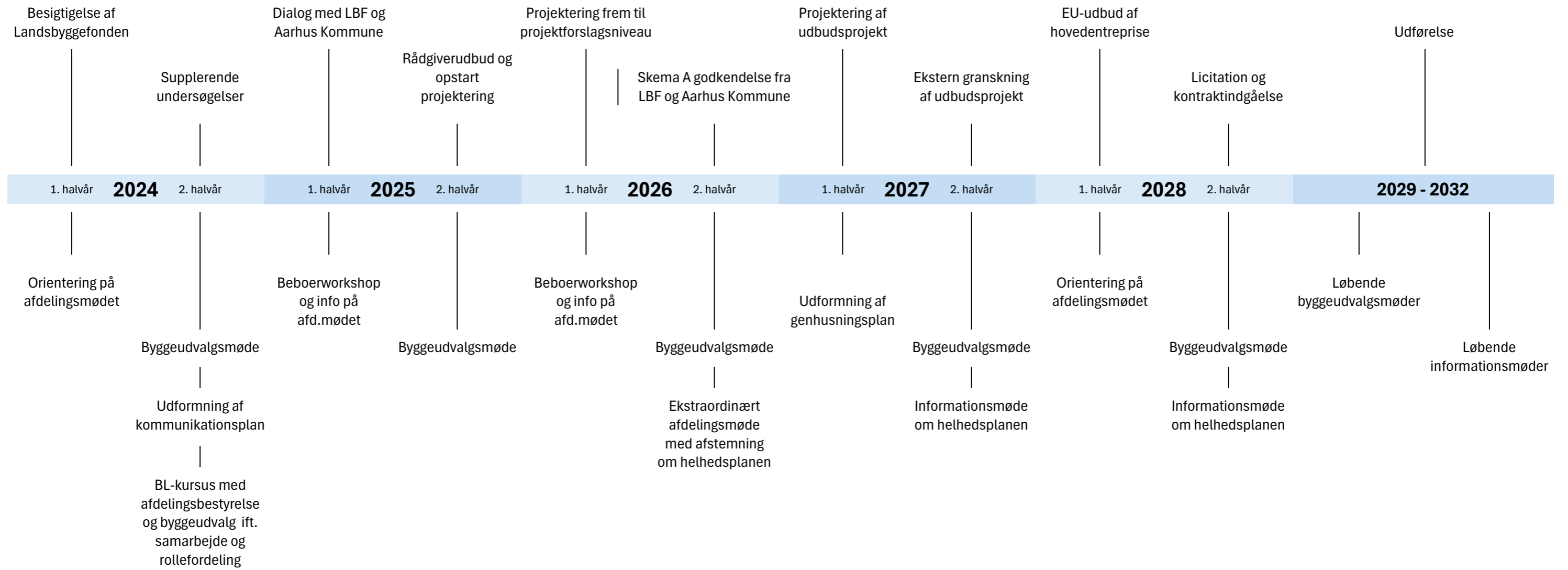
Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den overordnede organisering og procesplan, herunder udpeger medlemmer til byggeudvalg.

Organisationsdiagram med roller



Procesplan for Helhedsplan Trillegården





Ledelsesinformation

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 9. januar 2024, at der på dette bestyrelsesmøde skulle fremlægges et beslutningsgrundlag for, hvilken tilbagevendende ledelsesinformation, bestyrelsen havde behov for i sit arbejde.

Information	Formål	Frekvens
1. Kvartalsregnskab	Opfølgning finansbudget	Kvartalsvis
2. Udvikling kapitalforvaltning	Sikring afkast af henlæggelser og egenkapital	Kvartalsvis
3. Fremskrivning egenkapital	Sikring af langsigtet kapitalbehov	Årligt (april)
4. Tomgang pr. afdeling	Identifikation af kilder til lejetab	Årligt (april)
5. Genudlejningshastighed pr. afdeling	Identifikation af udlejningsvanskeligheder	Årligt (januar)
6. Påkrav og udsættelser	Opfølgning på udsatte beboere	Kvartalsvis
7. Lejeniveau pr. afdeling	Identifikation af potentielle udlejningsvanskeligheder	Årligt (august)
8. Henlæggelsesniveau og -behov pr. afdeling, herunder evt. fremtidssikringsstrategi	Fremtidssikring af afdelingerne	Årligt (august)
9. Prioriteringsmodel afdelingerne	Grundlag for tilskudsprioritering	Årligt (april)
10. Forecast byggesager	Identifikation af evt. væsentlige budgetoverskridelser eller økonomiske risici for afdelinger eller boligorganisation	Månedligt
11. Statistik klager og sager i beboerklagenævn	Opfølgning på omfang og art af sager og deres udfald	Årligt (januar)
12. Statistik whistleblowerordning	Sikring af opfølgning på evt. identificerede udfordringer	Årligt (januar)
13. Boligsocial kategoriseringsmodel (Det Boligsociale Fællessekretariat)	Identifikation af udsatte afdelinger og boligområder	Årligt (februar)

Information	Formål	Frekvens
14. Sygefraværstatistik	Sikring af medarbejdertrivsel	Årligt (marts)
15. Status medarbejdertilfredshedsundersøgelse	Sikring af medarbejdertrivsel	Årligt (april)
16. Status beboerundersøgelse	Opfølgning på input fra beboere	Årligt (oktober)

Nye mål

Med til overvejelserne om ledelsesinformation hører også en overvejelse om, hvilke mål boligorganisationen skal styre efter. AAB har siden 2016 styret efter fire overordnede 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)
2. Udviklingen i administrationsbidraget pr. lejemålsenhed skal holdes under pris/løntallet
3. AAB's placering på listen over store almene boligorganisationers effektivisering skal forbedres
4. Det samlede mandskabsforbrug i forhold til antallet af lejemålsenheder skal formindskes

På sit møde den 6. marts 2024 vedtog organisationsbestyrelsen en ny strategi for AAB og udpegede her seks overordnede mål:

- A. CO₂-udledning pr. lejemål fra fællesafregnet fjernvarme og el (lejemåls- og fællesforbrug)
- B. CO₂-udledning pr. m² nybyggeri
- C. Mere bæredygtige transportvaner i årlig transportvaneundersøgelse
- D. Samlet restaffaldsmængde på lejemål (for lejemål, hvor data er tilgængelige)
- E. Areal omlagt til vild natur, herunder vandhuller, stenbunker og kvashegn
- F. Oplevelse af tilfredshed, ensomhed, fællesskab og tillid (indeks af disse tre parametre) i årlig beboerundersøgelse

De konkrete målsætninger udarbejdes i efteråret 2024. Det vil være naturligt, at disse mål løbende følges og afrapporteres bl.a. i bestyrelsens årsberetning fra 2025 og frem.

Bestyrelsen bør derudover overveje, om de fire mål nævnt ovenfor bør erstattes af nogle mere driftsnære mål, som sikrer bestyrelsens mulighed for at følge op på nogle af de væsentlige mål i oversigten ovenfor. Her vil særligt målene 4-8, 16 og evt. 14 være velegnede som målepunkter.

Bestyrelsen kunne også vælge udviklingen på bestemte finanskonti som mål. Der vil dog altid være en risiko for, at der vil ske en suboptimering ift. de forskellige mål, herunder de strategiske mål, hvis der opstilles for mange mål, som ikke nødvendigvis vil være i indbyrdes overensstemmelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til ønsket ledelsesinformation samt fremtidige overordnede mål og/eller driftsmål for AAB som supplement til de allerede vedtagne strategiske mål.



30. april 2024
LBR/KJU/MOH
Versionsnummer 17

Evaluering af 105-årsfest

283 deltog i 105 års festen, fordelt på 211 afdelingsbestyrelsesmedlemmer, heraf 152 med ledsagere, og 72 medarbejdere i AAB.

Der er udsendt en evaluering af arrangementet til dem, der deltog, og 51 har svaret.

Resultatet af evalueringsskemaet, som er sendt ud til afdelingsbestyrelsesmedlemmerne, viser, at 58% og 24% har været henholdsvis meget godt og godt tilfredse med arrangementet. Det mønster går igen, hvad angår underholdningen og lokaliteterne. 43% og 45% svarer, at festen var over forventet eller som forventet. 80% svarer, at de foretrækker muligheden for at tage en ledsager med, og 92% mener, det er en god idé, at ansatte deltager i lignende arrangementer.

Det mest "lunkne" svar – med 79% tilfredshed – gælder bordplanen, hvor der desværre var opstået et kommunikationskiks med arrangørerne.

82% af de deltagere, der har svaret, ønsker arrangementet gentaget om fem år. Til orientering holder fx Boligforeningen Ringgården et tilsvarende arrangement hvert år.

Omkostningerne til festen kan endnu ikke opgøres præcist, men der har indtil videre været afholdt omkostninger for ca. 20.000 kr. til invitationer m.m., 125.000 kr. til underholdning. Omkostningen til Centralværkstedet anslås til ca. 500.000 kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen evaluerer arrangementet og tager stilling til, om og i givet fald i hvilken form, 5-årsfesten skal gentages.



30. april 2024
MOH
Versionsnummer 18

Repræsentantskabsdag 2024

Repræsentantskabsdagen er i 2024 fastlagt til lørdag den 5. oktober og holdes på Restaurant Backstage i Tivoli Friheden.

Emnerne til dagen kunne fx findes blandt:

- AAB's nye strategi 2024-27 – på vej mod et grønt AAB: Gode historier fra afdelinger, der har implementeret noget og inspiration til og dialog om, hvordan organisationen er gået i gang med at gøre strategien til virkelig. Evt. et konkret tema, som vi får inspiration udefra til at blive klogere på, det kunne fx være affaldssortering, vild natur eller mobilitet internt mellem AAB's boliger
- Ét AAB – workshop om roller og kompetencer, evt. suppleret med input fra den nye strategi om den gensidige forståelse mellem medarbejdere og valgte
- Det boligsociale AAB – historier fra Herredsvang, Skovgårdsparken, Rundhøj og Frydenlund og ideer til, hvordan man kan arbejde boligsocialt i det små i andre afdelinger
- Fremtidssikring og henlæggelser
- Aktuel boligpolitik – fx indlæg fra BL om energioptimering, sundhed i boligpolitik, kommende reform af Landsbyggefonden etc.
- Nybyggeri i AAB i forlængelse af nybyggeripolitikken

Organisationsbestyrelsen besluttede i øvrigt på sit møde i oktober 2023, at den i forlængelse af repræsentantskabsdagen 2024 ville tage stilling til, hvorvidt arrangementet skal fortsætte som en dag, en weekend eller som en variation af disse former.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til indholdet for repræsentantskabsdagen 2024.



30. april 2024
MOH
Versionsnummer 11

Tilretning af direktørkontrakt og stillingsbeskrivelse

Af § 2 i direktørkontrakten fremgår det:

»Direktøren ansætter og afskediger Boligforeningens personale, bortset fra projektchefen, driftschefen og økonomichefen, hvor ansættelse og afskedigelse foretages af bestyrelsen/forretningsudvalget efter forudgående indstilling fra Direktøren«.

Af hensyn til entydigheden i personaleledelsen indstilles det, at alle personalebeføjelser tillægges direktøren, således at organisationsbestyrelsen fremover alene har personalebeføjelser overfor direktøren. Formuleringen foreslås således ændret til:

»Direktøren ansætter og afskediger Boligforeningens personale«.

Af stillingsbeskrivelsens afsnit om *Personale- og organisationsforhold*, fremgår det, at

»Ledende personale ansættes og afskediges efter orientering af bestyrelsen«.

For at sikre entydig sammenhæng med kontrakten indstilles det, at dette ændres til:

»Direktøren orienterer bestyrelsen om alle ansættelser, afskedigelser og andre væsentlige ændringer i kredsen af eller ansvaret for ledende medarbejdere«.

Direktørkontrakt og stillingsbeskrivelse er altid til rådighed for organisationsbestyrelsen på bestyrelsens [Teams-site](#).

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender justeringen af direktørkontrakt og stillingsbeskrivelse.

Et tillæg svarende til indholdet af kontraktjusteringen fremsendes til formandens underskrift.



Kvartalsregnskab

1. kvartal 2024

Boligorganisationens kvartalsregnskab 1 kvartal 2024		Regnskab 1. kvartal	Budget 1. kvartal	Forskel 1. kvartal	Budget 2024	Forventet 2024	Forventet forskel 24
501	Ordinære udgifter						
	Bestyrelsesvederlag m.v.						
	1. Afdelinger i drift	129.645	128.930	-715	515.721	510.467	5.254
	2. Nybyggeri	0	0	0	0	0	0
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	476.061	714.698	238.638	2.858.793	3.166.775	-307.982
						0	0
511	Personaleudgifter	7.476.789	7.536.191	59.402	30.144.762	29.904.396	240.366
513	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	1.988.976	1.814.000	-174.976	7.256.000	7.356.814	-100.814
514	Kontorlokaleudg. (inkl. afskrivn. adm.ejendom)	698.840	716.500	17.660	2.866.000	3.141.004	-275.004
515	Afskrivninger, driftsmidler	1.073.471	1.073.471	0	4.293.883	4.293.883	0
521	Revision	131.325	117.188	-14.138	468.750	525.300	-56.550
530	Bruttoadministrationsudgifter	11.975.106	12.100.977	125.871	48.403.909	48.898.639	-494.730
531	Tilskud til afdelinger		0	0	0	0	
532	Renteudgifter (inkl. kurstab)	8.635.493	6.605.392	-2.030.101	26.421.568	34.541.973	-8.120.405
533	Henlæggelse til afdelingernes bidrag til dispositionsfond	18.500.000	18.500.000	0	74.000.000	74.000.000	0
540	Samlede ordinære udgifter	39.110.600	37.206.369	-1.904.230	148.825.477	157.440.612	-8.615.135
541	Ekstraordinære udgifter	0	0	0	0	0	0
550	Udgifter ialt	39.110.600	37.206.369	-1.904.230	148.825.477	157.440.612	-8.615.135
551	Overskudsfordeling						
	1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	331.836	0	-331.836	0	-1.359.098	1.359.098
560	Udgifter og evt. overskud ialt	39.442.436	37.206.369	-2.236.066	148.825.477	156.081.515	-7.256.038
601	Ordinære indtægter						
	Administrationsbidrag						
	1. Egne afdelinger i drift	10.032.143	10.032.143	0	40.128.572	39.457.604	670.968
	2. Eksterne foretagender	372.193	201.071	-171.121	804.285	931.621	-127.336
602	Lovmæssige gebyrer m.v.	1.061.779	1.083.750	21.971	4.335.000	4.296.316	38.684
603	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster)	8.635.493	6.605.500	-2.029.993	26.422.000	34.541.973	-8.119.973
604	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	18.500.000	18.500.000	0	74.000.000	74.000.000	0
605	Byggesagshonorar, nybyggeri	408.500	408.500	0	1.634.000	1.634.000	0
	Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	0	0	0	0	0	0
606	Byggesagshonorar forbedringsarbejder	429.412	375.000	-54.412	1.500.000	1.220.000	280.000
607	Diverse indtægter	2.916	0	-2.916	0	0	0
610	Samlede ordinære indtægter	39.442.436	37.205.964	-2.236.471	148.823.857	156.081.515	-7.257.658
611	Ekstraordinære indtægter	0	405	405	1.620	0	1.620
620	Indtægter ialt	39.442.436	37.206.369	-2.236.066	148.825.477	156.081.515	-7.256.038
621	Årets underskud overført til konto 805	0	0	0	0	0	0
630	Indtægter og evt. underskud ialt	39.442.436	37.206.369	-2.236.066	148.825.477	156.081.515	-7.256.038

Boligorganisationens kvartalsregnskab 1 kvartal 2024	Regnskab 1. kvartal	Budget 1. kvartal	Forskel 1. kvartal	Budget 2024	Forventet 2024	Forventet forskel 24
---	------------------------	----------------------	-----------------------	----------------	-------------------	-------------------------

Faste noter						
Antal lejemålsenheder	9.265	9.265	0	9.265	9.265	0
Oversigt over administrationsomkostninger:						
Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	11.975.106	12.100.977	125.871	48.403.909	48.898.639	-494.730
Honorar ved ekstern driftadm. (konto 601.2)	-372.193	-201.071	171.121	-804.285	-931.621	127.336
Lovmæssige gebyrer (konto 602)	-1.061.779	-1.083.750	-21.971	-4.335.000	-4.296.316	-38.684
Byggesagshonorar (konto 605/606)	-837.912	-783.500	54.412	-3.134.000	-2.854.000	-280.000
Nettoadministrationsudgift vedr. egne afd. i drift	9.703.223	10.032.656	329.433	40.130.624	40.816.702	-686.078
Grundbidrag kr. 37.000 pr. afdeling fra 2021	-614.250	-614.250	0	-2.457.000	-2.427.750	-29.250
Særydelser	-838.503	-838.503	0	-3.354.012	-3.354.012	0
Administrationsbidrag - grundbidrag/særydelser	8.250.470	8.579.903	329.433	34.319.612	35.034.940	-715.328
	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.
Nettoadministration pr. lejemål	4.189	4.331	142	4.331	4.405	-74
Administrationsbidrag - grundbidrag m.m.	3.562	3.704	142	3.704	3.781	-77

BESTYRELSESUDGIFTER		Regnskab 2024 1.	Budget 2024 1.	Forskel 1.	Budget 2024	Forventet udgift
		kvartal	kvartal	kvartal		2024
501 010	Honorar til bestyrelsen	129.645	113.930	-15.715	455.721	510.467
501 110	Tabt arbejdsfortjeneste	0	15.000	15.000	60.000	0
501 200	Honorar til bestyrelsen ifm. nybyggeri	0	0	0	0	0
BESTYRELSESUDGIFTER I ALT		129.645	128.930	-715	515.721	510.467

MØDEUDGIFTER MV:		Regnskab 2024 1.	Budget 2024 1.	Forskel 1.	Budget 2024	Forventet udgift
		kvartal	kvartal	kvartal		2024
502 100	Repræsentantskab. 5.kreds:					
	Forplejning m.v.	5.195	7.500	2.305	30.000	30.000
	Kursus for afdelingsbestyrelser samt formandsm	44.885	31.500	-13.385	126.000	126.000
	Kontingent 5 kreds/alment kontingent	20.982	5.250	-15.732	21.000	20.982
	Repræsentantskabsmøder	0	57.500	57.500	230.000	230.000
	Repræsentantskabsweekend	0	62.500	62.500	250.000	250.000
	Weekendkonference 5 kreds	0	10.000	10.000	40.000	40.000
	Almene bolig dage	0	0	0	0	0
	Diverse	0	1.250	1.250	5.000	5.000
502 100	I alt	71.062	175.500	104.438	702.000	701.982
	5 års festen	55.444	200.000	144.556	800.000	800.000
502 105	Reception	0	0	0	0	0
502 120	Fritids- og Miljøudvalg	0	77.448	77.448	309.793	309.793
502 200	Bestyrelsens rejser (studietur)	0	0	0	0	0
502 300	Bestyrelsens rejser i DK og repræsentation	106.383	50.000	-56.383	200.000	200.000
502 400	Kurser administration, diæter, transport m.v.	203.461	125.000	-78.461	500.000	800.000
502 500	Personalekonference	0	17.500	17.500	70.000	70.000
502 600	Administrationens møder/repræsentation	0	1.250	1.250	5.000	5.000
502 610	Mødeudgifter kantine/reception	5.600	3.000	-2.600	12.000	20.000
502 700	Bestyrelsen gaver og tilskud m.v.	2.525	20.000	17.475	80.000	80.000
502 710	Administration gaver, tilskud m.v.	31.586	45.000	13.414	180.000	180.000
MØDEUDGIFTER MV. I ALT		476.061	714.698	238.638	2.858.793	3.166.775

PERSONALEUDGIFTER:						
		Regnskab 2024 1. kvartal	Budget 2024 1. kvartal	Forskel 1. kvartal	Budget 2024	Forventet udgift 2024
511 010	Lønninger administrativ personale	6.958.261	7.164.544	206.283	28.658.176	27.907.779
511 020	Pensionsbidrag	1.073.055	1.010.347	-62.709	4.041.386	4.292.221
511 030	Arbejdsskade, falck, AER m.v.	65.000	65.000	0	260.000	260.000
511 040	Fremmed assistance	37.500	25.000	-12.500	100.000	100.000
511 100	Refusion af syge- og dagpenge	-169.743	-75.000	94.743	-300.000	-600.000
511 151	Udbetalt overarbejde	58.451	15.000	-43.451	60.000	120.000
511 152	Fortæring overarbejde	0	1.250	1.250	5.000	1.000
511 161	Kørselgodtgørelse	16.718	20.000	3.282	80.000	80.000
511 171	Beklædning inspektører m.v.	5.600	6.700	1.100	26.800	26.800
511 200	Timer solgt i Projektafdelingen	-976.903	-1.125.000	-148.098	-4.500.000	-4.000.000
511 270	Senioraftale	0	5.250	5.250	21.000	0
511 331	Koop barsel	15.500	15.500	0	62.000	62.000
511 340	Uddannelsesfond	15.000	15.000	0	60.000	60.000
511 360	Sundhedsordning	33.649	27.600	-6.049	110.400	134.596
511 410	Juridisk assistance	29.700	50.000	20.300	200.000	200.000
511 600	Regulering af feriepengetilsvaer	15.000	15.000	0	60.000	60.000
511 901	Administration Aarhusbolig	300.000	300.000	0	1.200.000	1.200.000
PERSONALEUDGIFTER MV. I ALT		7.476.789	7.536.191	59.402	30.144.762	29.904.396

KONTORHOLDSUDGIFTER						
		Regnskab 2024 1. kvartal	Budget 2024 1. kvartal	Forskel 1. kvartal	Budget 2024	Forventet udgift 2024
513 010	Kontorartikler/tryksager i alt	18.118	22.300	4.182	89.200	64.500
513 110	Kassedifferencer	-4	0	4	0	0
513 120	Inventar og vedligeholdelse deraf i alt	7.247	7.000	-247	28.000	25.000
513 300	Gebyrer og afgifter i alt	267.639	263.750	-3.889	1.055.000	1.074.276
513 310	Bankgebyrer i alt	22.304	20.700	-1.604	82.800	84.100
513 400	Blade, aviser, bøger, kontingent i alt	113.183	83.250	-29.933	333.000	338.626
513 510	EDB drift, programmer, småanskaffelser i alt	273.719	140.000	-133.719	560.000	642.812
513 511	Driftsudgifter Intra i alt	38.750	16.000	-22.750	64.000	100.000
513 514	Drifts hjemmeside i alt	43.167	62.875	19.708	251.500	207.040
513 515	PC'er samt tablets i alt	100.162	61.125	-39.037	244.500	230.000
513 517	Driftsudgifter Unik i alt	530.526	483.500	-47.026	1.934.000	1.933.326
513 518	Løn samt tidsregistreringssystem i alt	50.514	52.400	1.886	209.600	222.056
513 519	Driftsudgifter Office 365 i alt	110.428	60.000	-50.428	240.000	306.000
513 520	Telefon i alt	83.198	100.300	17.102	401.200	301.747
513 600	Annoncer og reklame i alt	8.596	26.125	17.529	104.500	55.200
513 610	Forsikringer i alt	58.188	78.550	20.362	314.200	331.495
513 700	Fotokopiering og foto	21.155	27.500	6.345	110.000	84.620
513 800	Porto i alt	114.986	212.375	97.389	849.500	880.764
513 900	Frokoststue/mødelokale/køkken (indkøb)	10.955	7.500	-3.455	30.000	30.000
513 904	Diverse	0	3.750	3.750	15.000	15.000
513 905	Blomster mv. i alt	0	2.500	2.500	10.000	10.000
513 910	Indkøb af madvarer	161.082	125.000	-36.082	500.000	600.000
513 920	Indtægter kantinen	-44.937	-42.500	2.437	-170.000	-179.748
KONTORHOLDSUDGIFTER I ALT		1.988.976	1.814.000	-174.976	7.256.000	7.356.814

LOKALEUDGIFTER:		Regnskab 2024 1.	Budget 2024 1.	Forskel 1.	Budget 2024	Forventet udgift
		kvartal	kvartal	kvartal		2024
514 030	Ejendomsskat	52.509	30.000	-22.509	120.000	210.037
514 040	Elforbrug	91.991	60.000	-31.991	240.000	367.964
514 050	Varmeforbrug	81.357	35.000	-46.357	140.000	140.000
514 070	Renovation	17.343	17.500	157	70.000	69.372
514 510	Vandforbrug	4.840	3.750	-1.090	15.000	19.360
514 712	Vedl. kontorhus primære bygningsdel	0	5.000	5.000	20.000	20.000
514 713	Vedl. kontorhus kompl. bygningsdel	6.830	10.000	3.170	40.000	40.000
514 714	Vedl. kontorhus overflade	4.056	45.750	41.694	183.000	183.000
514 715	Vedl. kontorhus VVS	7.233	14.500	7.267	58.000	58.000
514 716	Vedl. kontorhus el	4.371	61.500	57.129	246.000	246.000
514 717	Vedl. kontorhus inventar og udstyr	1.662	32.500	30.838	130.000	130.000
514 718	Vedl. kontorhus øvrige dele	56.635	53.750	-2.885	215.000	215.000
514 720	Renholdelse	21.959	15.000	-6.959	60.000	60.000
514 721	Rengøringsmaterialer	11.236	8.750	-2.486	35.000	35.000
514 722	Vinduespolering	25.064	21.250	-3.814	85.000	100.255
514 740	Nattevagt	59.504	50.000	-9.504	200.000	238.016
514 800	Intern forrentning	75.500	75.500	0	302.000	302.000
514 900	Afskrivning kontorhus	176.750	176.750	0	707.000	707.000
LOKALEUDGIFTER I ALT		698.840	716.500	17.660	2.866.000	3.141.004

AFSKRIVNINGER:		Regnskab 2024 1.	Budget 2024 1.	Forskel 1.	Budget 2024	Forventet udgift
		kvartal	kvartal	kvartal		2024
515 010	Afskrivning inventar, haveanlæg og ombygning mv.	151.237	151.237	0	604.948	604.948
515 030	Afskrivning EDB-systemer (program)	200.548	200.548	0	802.190	802.190
515 040	Kopimaskiner	12.584	12.584	0	50.334	50.334
515 040	Telefonanlæg	0	0	0	0	0
515 310	Afskrivning EDB (maskinel)	82.427	82.427	0	329.707	329.707
515 311	Back-up fjernlager	0	0	0	0	0
515 330	ERP system	432.292	432.292	0	1.729.166	1.729.166
515 350	ESDH/hjemmeside/internet/intranet/beboerapp	160.041	160.041	0	640.163	640.163
	GDPR	18.750	18.750	0	75.000	75.000
	Udlejning uden hænder	15.594	15.594	0	62.375	62.375
AFSKRIVNINGER I ALT:		1.073.471	1.073.471	0	4.293.883	4.293.883

REVISION:		Regnskab 2024 1.	Budget 2024 1.	Forskel 1.	Budget 2024	Forventet udgift
		kvartal	kvartal	kvartal		2024
521 000	Revision	131.325	117.188	-14.138	468.750	525.300

TILSKUD TIL AFDELINGERNE		Regnskab 2024 1. kvartal	Budget 2024 1. kvartal	Forskel 1. kvartal	Budget 2024	Forventet udgift 2024
531 000	Tilskud til afdelingerne	0	0	0	0	0
531 000	Tilskud pr. lejemålsenhed	0	0	0	0	0

EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER		Regnskab 2024 1. kvartal	Budget 2024 1. kvartal	Forskel 1. kvartal	Budget 2024	Forventet udgift 2024
541 000	Diverse	0	0	0	0	
541 000	Vinduespolering vedr. 2022	0	0	0	0	
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER		0	0	0	0	0

ADMINISTRATIONSBI DRAG		Regnskab 2024 1. kvartal	Budget 2024 1. kvartal	Forskel 1. kvartal	Budget 2024	Forventet udgift 2024
601 100	Administration af afdelingerne	8.579.390	8.579.390	0	34.317.560	33.675.842
	Administrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.189	4.332	143	4.332	4.424
601 132	Grundbidrag	614.250	614.250	0	2.457.000	2.427.750
	Grundbidrag pr. afdeling	39.000	39.000	0	39.000	39.000
601 150	Tillægsydelse	265.470	265.470	0	1.061.878	1.061.878
601 151	Administration varmeregnskab	573.034	573.034	0	2.292.134	2.292.134
601 300	Administration af aarhusbolig	168.071	168.071	0	672.285	630.000
601 400	Administration af sideaktiviteter	32.500	32.500	0	130.000	130.000
601 600	Udbytte/dividender	171.621	500	-171.121	2.000	171.621
ADMINISTRATIONSBI DRAG I ALT		10.404.336	10.233.214	-171.121	40.932.857	40.389.225

LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V.:		Regnskab 2024 1. kvartal	Budget 2024 1. kvartal	Forskel 1. kvartal	Budget 2024	Forventet udgift 2024
602 300	Huslejegebyrer	177.849	150.000	-27.849	600.000	711.396
602 400	Opnoteringsgebyrer/ventelistegebyr vedr. aarhusbolig	875.000	875.000	0	3.500.000	3.500.000
602 600	Råderet	200	50.000	49.800	200.000	50.000
602 700	Gebyr debitorer	8.730	8.750	20	35.000	34.920
LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V. I ALT		1.061.779	1.083.750	21.971	4.335.000	4.296.316

BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG NYBYGGERI

	Regnskab 2024 1. kvartal	Budget 2024 1. kvartal	Forskel 1. kvartal	Budget 2024	Forventet udgift 2024
Byggesagshonorar afd. 100	408.500	408.500	0	1.634.000	1.634.000
BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG I ALT	408.500	408.500	0	1.634.000	1.634.000

BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG FORBEDR.ARB.

	Regnskab 2024 1. kvartal	Budget 2024 1. kvartal	Forskel 1. kvartal	Budget 2024	Forventet udgift 2024
Byggesagshonorar afd. 35 Brandmure	170.000	0	-170.000	0	170.000
Byggesagshonorar afd. 37	125.000	125.000	0	500.000	500.000
Byggesagshonorar afd. 25 helhedsplan	0	0	0	0	0
Byggesagshonorar	125.000	125.000	0	500.000	500.000
Indvendig modernisering m.v.	9.412	125.000	115.588	500.000	50.000
BYGGESAGSHONORAR FORBEDRINGSARBEJDER I ALT	429.412	375.000	-54.412	1.500.000	1.220.000

OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:

NETTO ADMINISTRATIONSUDGIFTER	39.499.376	40.132.624	633.248	40.132.624	40.988.323
ADMINISTRATIONS BIDRAG		4.332	68	4.332	4.424
ADMINISTRATIONSUDGIFT	4.263				

RENTEBEREGNING 1/1 TIL 31/03 2024

HVAD SKAL FORRENTES:

EGENKAPITALEN:

Konto	Primo	Ultimo	Gennemsnit
801 Boligandele	7.705.155	7.705.155	7.705.155
803 Dispositionsfonden	388.281.591	375.952.116	382.116.853
804 Hensættelser	11.481.834	10.775.047	11.128.440
805 Arbejdskapital	56.021.188	53.890.732	54.955.960
Forventet resultat	0	0	0
Egenkapital ialt	463.489.768	448.323.050	455.906.409
Bundet del:			
702 Inventar	3.535.063	4.151.453	3.843.258
704 EDB	9.757.892	10.278.623	10.018.258
715 Kapitalindskud, sideaktiviteter	429.716	429.716	429.716
716 Indskud samt trækningsret LBF	113.524.120	129.583.248	121.553.684
722001 Fælles grundkonto	30.573.075	30.573.075	30.573.075
Bundet del i alt	157.819.866	175.016.115	166.417.990
I alt boligorganisationen	305.669.902	273.306.934	289.488.418
821.1 Afdelingernes mellemregning	-	-	719.289.040
FORRENTES I ALT	305.669.902	273.306.934	1.008.777.458

HVOR MEGET RENTE SKAL FORDELES:

	Via driften	Via 401 henlæggelser + HF	
603 Renteindtægter mv.:	7.673.472	3.352.345	11.025.817
532 Renteudgifter:	243.608	4.114.571	4.358.179
Til fordeling i alt	7.429.864	-762.226	6.667.638

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

% i 2024

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

ENDELIG RENTEBEREGNING:

Rente via driften:

1% på mellemregning er lig	7.192.890	1%	719.289.040	7.192.890
Mellemregning skal i alt have		0,7365217%	719.289.040	5.297.720
Mellemregning af hF		0,74%	289.488.418	2.132.145
Renter i perioden 1/1-31/03 2024				7.429.864

Rente via 401 henlæggelserne samt driften boligorganisationen:

Rente til afdelingerne via 401 henlæggelser		-0,0755594%		-543.491
Rente til boligorganisationen via driften		-0,08%		-218.736
Rente via 401 henlæggelser samt boligorganisationen				-762.226

Opgørelse over fordeling af renten

532 Renteudgifter	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	Regnskab 2024	Budget 2024	Budgetafvigelse
Afdelingernes mellemregning	5.297.720	5.458.500	5.383.500	5.398.500	21.538.220	16.319.039	-5.219.181
Forrentning af arbejdskapital - renteafkast	438.218	400.000	400.000	400.000	1.638.218	1.929.529	291.311
Dispositionsfond - renteafkast	1.693.927	1.600.000	1.600.000	1.600.000	6.493.927	7.000.000	506.073
Forrentning dispositionsfond - kursregulering	764.298	0	0	0	764.298	0	-764.298
Forrentning arbejdskapital - kursregulering	197.723	0	0	0	197.723	0	-197.723
Faktiske opnået rentesats	0,74%				0		0,24%
Budgetteret rentesats	0,50%				0	2,00%	
Mellemregning aarhusbolig	26.130	40.000	70.000	100.000	236.130	50.000	-186.130
Mellemregning afd. 96	1.073	1.000	1.000	1.000	4.073	20.000	15.927
Bankbeholdningen	0	0	0	0	0	300.000	300.000
Rente trækingsret	0	0	0	0	0	0	0
Kreditorer	487	500	500	500	1.987	3.000	1.013
Kurtage	215.893	200.000	200.000	200.000	815.893	800.000	-15.893
Diverse renteudgifter	25	0	0	0	25	0	-25
I alt	8.635.493	7.700.000	7.655.000	7.700.000	31.690.493	26.421.568	-5.268.925
603 Renteindtægter:	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	Regnskab 2024	Budget	Budgetafvigelse
Lån til afdelingerne	350.000	350.000	350.000	350.000	1.400.000	1.400.000	0
Rente råderet mv.	1.522.483	1.600.000	1.600.000	1.600.000	6.322.483	7.100.000	-777.517
Renter obligationer	5.718.457	5.700.000	5.700.000	5.700.000	22.818.457	17.520.000	5.298.457
Kursregulering boligorganisationens andel	962.021	0	0	0	962.021	0	0
Beregnet rente administrationsbygning	75.500	0	0	0	75.500	302.000	-226.500
Bank	4.639	50.000	5.000	50.000	109.639	100.000	9.639
Rente trækingsret	0	0	0	0	0	0	0
Rabatter og bonus	0	0	0	0	0	0	0
Diverse renteindtægter	2.393	0	0	0	2.393	0	2.393
I alt	8.635.493	7.700.000	7.655.000	7.700.000	31.690.493	26.422.000	4.306.472
Netto rente der bogføres via driften							-962.453
Kursregulering der bogføres via 401 henlæggelser samt boligorganisationen:							
Faktiske opnået rentesats					-0,07%	0,00	
Realiserede/urealiserede kurstab	4.114.571				4.114.571	0	4.114.571
Realiserede/urealiserede kursgevinster	3.352.345				3.352.345	0	3.352.345
Kursregulering i alt	-762.226	0	0	0	-762.226	0	-762.226

Opgørelse over egenkapital

801 Boligorganisationsandele	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
Primo	7.705.155	7.705.155	7.705.155	7.705.155
Udmeldelser	0	0	0	0
Boligorganisationsandele ultimo perioden	7.705.155	7.705.155	7.705.155	7.705.155

803 Dispositionsfonden	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
Dispositionsfond primo perioden	388.281.591	388.836.632	388.836.632	388.836.632
Afviklede prioriteter	4.300.000			
Tilskud	-3.744.959			
Dispositionsfond ultimo perioden	388.836.632	388.836.632	388.836.632	388.836.632

Pr. lejermålsenhed	41.968	41.968	41.968	41.968
Bunden del kr.				308.771.950
Frie midler				80.064.683
Pr. lejermålsenhed minus bunden del				8.862
Lovgivningens minimums krav				6.602

804 Opskrivningshenslæggelser	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
Opskrivningshensl. adm. Ejendom primo	10.775.047	10.951.797	10.951.797	10.951.797
Åretsopskrivning	176.750			
Opskrivningshenslæggelser ultimo perioden	10.951.797	10.951.797	10.951.797	10.951.797

805 Fri egenkapital	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
Fri egenkapital primo perioden	53.890.732	54.222.568	54.222.568	54.222.568
Overskud/underskud	331.836			
Overførsel af boligorganisationsandele				7.705.155
Fri egenkapital ultimo perioden	54.222.568	54.222.568	54.222.568	61.927.723

Pr. lejermålsenhed	5.852	5.852	5.852	6.684
Bunden del kr.				23.354.029
Frie midler				38.573.694
Pr. lejermålsenhed minus bunden del				4.269
Lovgivningens minimums krav				3.613

Egenkapital primo perioden	460.652.525	461.716.152	461.716.152	461.716.152
Egenkapital ultimo perioden	461.716.152	461.716.152	461.716.152	469.421.307

Periodens stigning/fald	1.063.627	0	0	7.705.155	Ændring i egenkapitalen i alt	8.768.782
--------------------------------	------------------	----------	----------	------------------	--------------------------------------	------------------



3. maj 2024
MOH
Versionsnummer 1

Kommissorium for byggeudvalg vedr. nybyggeri

Organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for byggesager i boligorganisationen.

Organisationsbestyrelsen skal derfor træffe de for byggesagerne nødvendige beslutninger af juridisk og økonomisk karakter.

Med henblik på at sikre forankring af byggesagerne i organisationsbestyrelsen nedsættes for hver byggesag et byggeudvalg.

Følgende beslutninger træffes altid af organisationsbestyrelsen:

- Igangsættelse af byggesager, herunder beslutninger vedrørende omfang, boligtyper, beliggenhed m.v.
- Deltagelse i konkurrencer i forbindelse med grundkøb eller tilsvarende.
- Overordnet økonomisk ramme for den enkelte byggesag.
- Nedsættelse af byggeudvalg i den enkelte byggesag.

Følgende beslutninger træffes af organisationsbestyrelsen efter indstilling fra byggeudvalget:

- Beslutninger af overordnet juridisk karakter (f.eks. i forbindelse med tvist med entreprenør eller rådgiver)
- Beslutninger af overordnet økonomisk karakter (f.eks. overordnet budget samt tilskud/besparelser i byggesagen)

Byggeudvalgets opgave er at sikre, at byggeprojektet er i overensstemmelse med de beslutninger om den fremtidige bebyggelse, der er truffet i organisationsbestyrelsen angående omfang og boligtyper m.v.

Det indebærer, at byggeudvalget skal:

- Godkende byggeprogram.
- Godkende budget.
- Godkende rådgivningsform, udbud og rådgiveraftale.
- Godkende entrepriseform, licitation og entreprisekontrakt.
- Godkende byggeregnskab.

Ud over godkendelse, skal byggeudvalget repræsentere organisationsbestyrelsen i bedømmelsesudvalg i forbindelse med evt. projektkonkurrencer, totalentreprisekonkurrencer og tilsvarende konkurrencer.

Byggeudvalget deltager i processen i de møder med projektledelsen, der er nødvendige for at realisere ovenstående. Det er som udgangspunkt projektledelsen, der indkalder møderne når de er påkrævet af hensyn til orientering af byggeudvalget om byggesagens state og fremdrift samt af hensyn til de nødvendige godkendelser.

2024.05.02

Bestyrelsesmøde 2024.05.07

Status på byggesager

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

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

Igangværende projekter

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

Der er indgået totalrådgiveraftale med ERIK Arkitekter.

Der foreligger et gennembearbejdet 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 projektmaterialet, som er under opretning.

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

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

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

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

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

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

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

Byggeriet forventes fuldt ibrugtaget i sommeren 2024.

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

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

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

Følgende 7 firmaer har anmodet om prækvalifikation:

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

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

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

Enemærke & Petersen A/S
Hansson & Knudsen A/S
MT Højgaard
NCC Danmark A/S

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

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

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

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

Et af de tre tilbud (tilbuddet fra MT Højgaard) lå under budget med ca. 3 mio. kr. Indeholdt i tilbuddet er optionspriser for tilkøb på yderligere ca. 4 mio. kr., således at det "rene" tilbud ligger i alt ca. 7 mio. kr. under budget.

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

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

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

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

MT Højgaard forventes indbudt til kontraktmøde i uge 16

Kontrakten forventes at kunne indgås i uge 17 eller 18.

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktiviteterne på byggepladsen er i fuld gang.

Der pågår registreringer, nedbrydning og tilbringelse af materialer.

Der er endvidere afholdt projektgennemgangsmøder med de fleste håndværkerfag.

Bestyrelsen besigtiger byggepladsen den 13/9-2022.

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

Projekt sørger for, at der er sikkerhedssko til rådighed.

Arbejderne på byggepladsen pågår.

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

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

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

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

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

2023.08.29:

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

Den indledende planlægning for udlejning og indflytning er igangsat.

Fremdriften på byggepladsen følger planen.

2023.09.07 – referat:

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.03.05:

Projektet er mod slutningen blevet ramt af endnu nogle uforudsete omkostninger.

De største poster er nødvendig opretning af gulve med flydespartel i stedet for sand samt renovering/udskiftning af dele af kloakledninger og brønde. Desuden har krav fra leverandør om ændring af forsyningsprincip for el, jordforurening samt nødvendig udskiftning af støbejern påført

projektet ekstraomkostninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[2024.05.01:](#)

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

Fremdriften i projektet følger planen.

Klostervangen (afd.25) – helhedsplan

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

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

Den største udfordring for fremdriften er problemer med adgang til enkelte boliger, hvilket kan medføre forsinkelser for en hel opgang. Hvis håndværkerne nægtes adgang af en eller anden årsag, er det en omstændelig og langvarig proces at sikre adgang med fogedens hjælp.

Vi holder fokus på problemet og forebygger bedst muligt med information og personlig kommunikation med beboerne.

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

Der afholdes opgangsmøder med beboerne efterhånden som arbejderne skrider frem. På opgangsmøderne orienteres om procedure og tidsplan, ligesom der besvares spørgsmål for beboerne. Forud for arbejdernes igangsætning i en ny opgang foretages gennemgang af samtlige

boliger for registrering af evt. særlige indretninger eller tilsvarende for i videst muligt omfang at tilpasse løsningerne i de enkelte lejligheder.

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

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

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

På ekstraordinært afdelingsmøde d. 3. oktober 2019 har afdelingen besluttet at foretage ændringer i projektet, således at nedhængte altanlofter udgår, aluminiumshåndværn på altaner udskiftes med panserglasværn og 2-spors vinduer på altaner udskiftes med 4-spors vinduer.

Ændringerne medfører huslejeforhøjelser for beboerne ud over hvad der tidligere er godkendt.

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

Reparationsarbejder foretages af entreprenøren for egen regning.

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

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

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

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

Entreprenøren har mandet op på byggeledelsen, hvilket vi forventer vil give et forbedret overblik og en mere valid tidsplanlægning fremadrettet.

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

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

Stillingen er opslået med ansøgningsfrist d. 9. marts 2020, og der er på nuværende tidspunkt indkommet flere lovende ansøgninger. Tiltrædelse 1. maj 2020 eller tidligere om muligt.

Mikael Wallin er tiltrådt som ny projektleder den 1. juni 2020.

Peter Møller Jensen har opsagt sin ansættelse på projektet til fratrædelse 31. marts 2020.

Det giver anledning til at revurdere bemanningen på projektet, bl.a. ved at allokere flere ressourcer til det meget krævende beboerkoordinerings- og kommunikationsarbejde. Anette Nitschke er tiltrådt som beboerkoordinator den 11. maj 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

Der pågår forhandlinger mellem AAB og Færch & Co.

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

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

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

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

Perioden er forløbet tilfredsstillende med få problemer.

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

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

Sikkerhedsleder og entreprenør har foranlediget/foranlediger forholdene udbedret.

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

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

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

Arbejderne på gavle og facader er i gang.

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

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

Forplader på Grønnegadeblokken også monteret i nr. 109.

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

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

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

De indvendige entreprisarbejder er efter tidsplanen på en række punkter, og AAB har varslet dagbods krav mod entreprenøren. Omvendt har entreprenøren varslet krav mod AAB for forlænget byggetid dels på grund af corona, og dels på grund af manglende projektafklaringer. Der er aftalt møde mellem AAB og entreprenøren primo marts med henblik på et søge etableret grundlag for en forligsmæssig løsning.

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

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

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

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget med den bemærkning, at der skal søges 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 kontrakttidspunktet indtil d. 5. marts 2020.

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

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

Byggepladsen lukker ned i uge 29-31.

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

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

Der er dog fortsat store uoverensstemmelser om entreprenørens krav om forlænget byggetid med afledte merbetalinger og AABs krav om dagbod for overskridelse af tidsfristerne. Disse uoverensstemmelser forsøges fortsat afklaret ved forhandling, men en voldgiftssag er en nærliggende mulighed.

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

Økonomi udarbejde en samlet, økonomisk prognose.

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

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

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

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

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

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

Der foreligger en opdateret arbejdstidsplan for færdiggørelse af projektet.

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

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

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

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

Estimatet og årsagerne til budgetoverskridelsen blev drøftet på byggeudvalgsmødet.

Der tages kontakt til Landsbyggefondens 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 varmeflader, så der i tilfælde med særlig belastet drift indblæses delvis uopvarmet luft i boligerne. Dette er meddelt entreprenøren, og en løsning afventes.

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

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

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

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

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

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

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

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

Arbejder med facader og gavle på Grønnegadeblokken er stort set afsluttet, og skrider frem i henholdt til planen på Langelandsgadeblokken.

Der er fortsat en del mangler, men de udbedres løbende.

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

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

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

Der er pt. ikke fastlagt et tidspunkt for møde med Landsbyggefonden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Færch & Co. har ved mail af 22. august 2022 varslet standsning af arbejdet med mindre AAB afholder et beløb på ca. 10,5 mio. til umiddelbar betaling og samtidig garanterer ikke at ville foretage yderligere tilbagehold i den resterende 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 uundværlige arbejder (tag, taghuse, terræn), der er til mindre gener for beboerne end arbejder i boligerne.

Det forventes, at der på byggeudvalgsmødet kan orienteres yderligere.

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

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

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

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

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

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

Enemærke og Petersen har færdigmeldt deres arbejder den 16. september 2022. De foretager nu mangelafhjælpninger 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 Grønnegade-blokken, for at sikre, at det samme problem ikke kan opstå der.

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

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

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

Derefter skal de misfarvede elementer afrensnes.

Byggeskadefonden har gennemført 1-års eftersyn på både indvendige og udvendige arbejder. Vi mangler endnu at få tilsendt eftersynsrapporten for de udvendige arbejder, men intet tyder på, at Byggeskadefonden har fundet kritiske fejl/mangler hverken på indvendige eller udvendige arbejder.

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

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

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

Misfarvningen af det øverste af facaderne blev drøftet.

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

Entreprenøren har færdigmeldt mangelfhjælpning vedr. vandindtrængning på altaner.

Byggeregnskabet er under færdiggørelse.

Det er besluttet at gennemføre en evaluering af processen omkring helhedsplanen. Der er aftalt møde med konsulentfirma i uge 20 2023.

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

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

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

Haveanlæg skulle være færdiggjort i foråret 2023, men først det kolde forår og efterfølgende den meget tørre periode har umuliggjort at arbejdet kunne gennemføres med succes. Der er aftalt møde med anlægsemprenør 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 vinduespuddning 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 byggerfa-blad for muret byggeri.

Entreprenøren har udført i overensstemmelse med projekt materialet.

Rådgiver mener ikke, at henvisningen til byggerfa-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 Byggeskedefondens eftersynskonsulent.

13.

Revedannelse i et nyt fiberbetonelement på gavl.

Elementfabrikanten udfører som udgangspunkt alle elementerne med støbeforstærkninger på

bagsiden for at imødegå revnedannelser. Der tilvejebringes dokumentation herfor. Revnen har ingen konstruktiv betydning, men kan forårsage vandindtrængning og evt. afskalning som følge af frostsprængning.

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

14.

Manglende fremspring for afledning af vand fra facaden under altanlukninger.

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

Holdes under observation.

15.

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

Konstateret to steder på indgangssiden Langelandsgade.

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

Entreprenør gennemgår og etablerer de manglende rottesikringer.

16.

Algeangreb på et søjleelement på indgangssiden Langelandsgade.

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

Afrensens og holdes under observation for evt. udskiftning.

17.

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

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

Holdes under observation.

2023.11.28:

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

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

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

Begge metoder er faldet positivt ud, dog med den ene bedre end den anden. Da det samtidig er den hurtigste, billigste og mest skånsomme for såvel facadeelementer som miljø, vil den endelige afrensning blive foretaget med denne metode (Hedt vand/damp under højt tryk). De ti afrensede

felter holdes under observation for at se om og i givet fald hvor hurtigt misfarvningen fortsætter. Der arbejdes videre på at finde en løsning, så misfarvningen 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.

2024.01.30:

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

Der udestår nu forhandlinger med Landsbyggefonden om den endelige finansiering.

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

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

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

2024.05.04:

Evalueringsrapporten foreligger med en række anbefalinger.

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

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

2024.05.01:

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

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

Evalueringsrapporten offentliggøres.

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

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

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

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

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

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

Der er indgået totalrådgiveraftale med Johansen & Rasmussen Arkitekter.

Der er indgået aftale med Aarhus Kommunes byggesagsafdeling om den overordnede udformning

af tilbygningerne, og projekteringen er genoptaget med henblik på endelig byggesagsbehandling. Der er indsendt ansøgning om byggetilladelse, men grundet stor behandlingssukkel i Aarhus Kommune, har vi fortsat ikke modtaget godkendelse. Ny, revideret tidsplan forudsætter godkendelse i løbet af foråret og licitation inden sommerferien, byggestart i august 2020 og færdiggørelse i sommeren 2021.

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

Den konkrete tilrettelæggelse af udførelsen drøftes med afdelingsbestyrelsen.

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

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

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

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

Byggeudvalget er enig i dette.

Projektet forventes af være gennemført medio 2021.

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

Der arbejdes nu med følgende, overordnede tidsplan:

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

Tidsplanen er foreløbig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der blev afholdt et konstruktivt møde med afdelingsbestyrelsen d. 9. september 2021, hvor der blev større klarhed over projektledelsens henholdsvis afdelingsbestyrelsens roller.

Afdelingsbestyrelsen inddrages i afklaring af projektforhold, som udestår som f.eks. endelig indretning af kælder og loft m.v. Det blev ligeledes fastlagt, at kommunikation med entreprenøren vedr. projekt- og udførelsmæssige forhold varetages af hhv. rådgiver og projektleder, idet afdelingsbestyrelsen kan stille afklarende spørgsmål direkte til entreprenørens entreprisedeleder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der blev d. 12. april 2022 afholdt møde med entreprenør og rådgiver. På mødet blev det aftalt, at

AAB opgør omfanget af ekstraomkostninger med henblik på at indgå en fast aftale med entreprenøren. Formålet er at afklare økonomien hurtigt, og derved søge at undgå efterfølgende tvist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremdriften er tilfredsstillende og i overensstemmelse med seneste tidsplan.

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

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

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

2023.08.29:

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

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

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

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

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

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

2023.09.07 – referat:

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

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

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

2023.10.25:

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

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

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

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

Efter byggeudvalgsmødet:

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

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

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

2023.11.28:

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

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

2024.01.04:

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

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

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

Afdelingsmødet vedtog på afdelingsbestyrelsens anbefaling forslag 2.

2024.01.30:

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

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

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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 Landsbygefonden skal afklares inden der kan træffes endelig beslutning.

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

Dette kan dækkes af en bevilling fra 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 tilknyttedes beboerkoordinator fra opstart projektering med henblik på at være på forkant med evt. genhusninger m.v.

MST orienterede om, at rådgiverudbuddet er planlagt således, at der dels er mulighed for at udpege en vinder direkte på grundlag af de modtagne tilbud, eller om nødvendigt optage forhandlinger med samtlige tilbudsgivere med henblik på at optimere tilbuddene – særligt kvalitetsmæssigt, men også økonomisk.

Ved bedømmelsen af tilbuddene udpeges "det bedste tilbud" som det, der bedst opfylder en række på forhånd definerede kriterier. "Det bedste tilbud" er derfor at betragte som en objektiv bedømmelse, kan kontrakten kun tildeles den tilbudsgiver, som har afgivet dette tilbud.

Ønskes denne tilbudsgiver af en eller anden grund ikke tilknyttet projektet, må udbuddet aflyses og gå om.

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

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

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

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

Entrepriseudbud forventes fortsat gennemført i foråret 2022.

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

Det er aftalt med udlejningen, at der udtages repræsentative lejemål, som projektet råder over. lejemålene skal dels anvendes til at afprøve konkrete løsninger inden endelig fastlæggelse af udbudsmaterialet, og efterfølgende evt. anvendes, såfremt der opstår behov for akut, korterevarende genhusning i f.m. evt. vandskader eller lignende.

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

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

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

Samarbejdet mellem projektledelsen og afdelingsbestyrelsen forløber godt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der arbejdes frem mod et entrepriseudbud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

aflyses det.

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

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

Der er gennemført prækvalifikation af hovedentreprenører.

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

Enemærke og Petersen
CASA
Poul Pedersen
Jorton
Bytømreren.

Tilbudsfristen er d. 14. april 2023.

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

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

På grund af det forhøjede renteniveau forventes det alligevel at medføre en husleje-forhøjelse, hvorfor bestyrelsen er ansøgt om at bevilge et tilskud på kr. 5.000.000 af den fælles trækningsret, 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 lejemaal var repræsenteret på mødet.

Desværre er det højst usikkert om de lukkede altaner kan godkendes af Tilsynet i Aarhus Kommune,

da de går imod en politisk, bystrategisk beslutning om at tilstræbe åbenhed i nye og nyrenoverede bebyggelser. MOH og MST har afholdt møde med Tilsynet, og der forventes en afklaring primo uge 20 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

2023.08.29:

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

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

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

2023.10.25:

Arbejderne forløber fortsat godt og uden nævneværdige problemer.

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.01.04:

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

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

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

2024.01.30:

Arbejderne skrider fortsat frem i overensstemmelse med tidsplanen.

Fremdriften er dog i en følsom fase, da arbejderne med vandanlæg kræver, at alle beboere giver adgang i overensstemmelse med de udsendte varslinger.

Såfremt bare én beboer ikke gør det, vil de have konsekvenser for den samlede fremdrift og dermed afleveringstidspunktet, da arbejderne nødvendigvis må udføres i en bestemt rækkefølge.

Forsinkelser søges imødegået med en stor opsøgende indsats.

2024.03.05:

I forbindelse med montering af nye dør-/vinduespartier i stuerne, som var opmålt uden at der var taget højde for nedbøjning af etageadskillelser (jf. bemærkning dateret 2024.01.04) har det vist sig, at det i langt de fleste tilfælde er muligt at foretage tilpasning ved afslibning på etageadskillelsen. Det betyder at såvel økonomiske som tidsmæssige konsekvenser vil være minimale og ikke have konsekvenser for det samlede projekt.

Projektets fremdrift følger således stadig planen.

2024.04.05:

Der har den 5. april 2024 været afholdt møde med entreprenøren i forbindelse med afklaring af konsekvenser af problematisk opmåling af vinduespartier.

Det må konstateres, at der er så store skævheder i bygningerne, at en problemfri montering af de nye vinduespartier ikke var mulig. Uanset opmåling ville det være nødvendigt enten at afslibe

beton, at udføre fuger langt tykkere end forudsat eller en kombination af begge dele. Under alle omstændigheder vil entreprenøren have krav på betaling for ekstraarbejde, hvilket der er enighed om.

Der udestår nu en forhandling om omfanget, idet en del vil skyldes mangelfuld opmåling som entreprenøren bærer ansvaret for, og en del skyldes langt større skævheder i bygningen end der kan optages uden ekstraarbejde hvilket AAB bærer ansvaret for.

Omfanget vil ikke få økonomiske konsekvenser i form af budgetoverskridelse.

Afdeling 23

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.

2024.05.02:

Byggeregnskab afsluttet og sendt til revisor.
Punktet udgår herefter.

- **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.

Entreprisearbejderne planlægges igangsat i februar 2023 og vil forløbe over ca. 2 år.

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

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

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

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

Afdelingsbestyrelsen anbefaler beboerne at stemme nej til forslaget.

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

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

MOH og MST orienterede om møde med afdelingsbestyrelsen d. 6. februar 2023.

Afdelingsbestyrelsen forudser, at det bliver vanskeligt at få vedtaget den foreslåede huslejestigning, uagtet det vil være det mest hensigtsmæssige for afdelingen både på kort og længere sigt.

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

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

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

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

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

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

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:

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

2024.01.30:

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

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

Arbejderne med vinduesudskiftningen fortsætter med god kvalitet og fremdrift.

2024.03.05:

Udskiftning af vinduer skrider fortsat godt frem og udføres i en god kvalitet. Arbejdet forventes efter den seneste tidsplan afsluttet medio maj 2024.

2024.05.01:

Forløbet er fortsat meget godt, og de konstateres kun ganske få fejl og mangler ved gennemgangene. Stort set alle vinduer er udskiftet i boligerne, så der udestår vinduer og døre i fælleshus, som færdiggøres i løbet af maj 2024.

Regnskabet for udskiftning af brugsvandsinstallationer er afsluttet og sendt til revisor.

Afd. 18 Vorrevangen II – udskiftning af tage

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

Arbejderne igangsættes inden sommerferien og planlægges afsluttet i november 2023.

2023.08.29:

Arbejderne er igangsat og forløber overordnet i overensstemmelse med planen.

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

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.25

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

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.01.04:

Projektet er afsluttet med overholdelse af budgettet.

Når byggeregnskabet er afsluttet, udgår punktet.

2024.01.30:

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

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

2024.03.05:

Det bestilte arbejde er afsluttet.

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

Omkostningerne hertil vurderes at kunne indeholdes i projektets økonomiske ramme.

2024.04.05:

Som ekstraarbejde monteres sne- og fuglestop i tagene.

Dette er aftalt med afdelingsbestyrelsen og kan indeholdes i det vedtagne budget.

2024.05.02:

Arbejderne er afsluttet.

Byggeregnskabet er lukket og punktet udgår.

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

På afdelingsmødet d. 13. maj 2023 blev forslag om udskiftning af 3 tage forkastet. Tagene var udbudt sammen med tagene i afdeling 18, men udføres ikke som en del af denne entreprise.

Der har været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen med henblik på at iværksætte en ny licitation, da der er enighed om, at tagene trænger til udskiftning.

Licitationen forventes gennemført i foråret 2024 med udførelse i sommeren 2024.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.03.05:

Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen d. 18. marts 2024 med henblik på planlægning af gennemførelse af ny licitation.

2024.04.05:

Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen den 18. marts og den 3. april 2024.

På møderne blev aftalt proces for licitation m.v., herunder indhentning af primært og alternativt på hhv. tegltag og pladetag.

Licitationen kan efter planen godt gennemføres inden afdelingsmødet, så der er et ret sikkert budget at stemme om.

2024.05.02:

Licitationen afholdes d. 13. maj 2024.

Udskiftningen af tagene på de 3 huse, er koordineret med den forestående facaderenovering for hele afdelingen, der tages med som nyt punkt.

Afd. 11 – renovering af facader

2024.05.02:

Det er konstateret, at murbinderne i facaderne er rustet væk, og der skal derfor etableres nye murbindere overalt.

Samtidig er der mange steder behov for nye fuger.

Udførelsen er under planlægning i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

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.

2024.01.30:

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

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

2024.03.05:

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

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

2024.05.02:

Projektet er afsluttet og punktet udgår.

2024.05.02:

Afd. 6 – renovering af altaner

Der er i alt 32 altaner i afdelingen, hvoraf de 20 er altaner placeret i øverste etage ovenpå de underliggende karnapper, og de 12 er udhængende altaner.

Der er udarbejdet en tilstandsrapport for altanerne i afdelingen, der konkluderer, at der er stort behov for renovering.

5 af de i alt 12 udhængende altaner kan potentielt være tærede i en grad, der kan udgøre en sikkerhedsrisiko. Disse 5 må ikke benyttes, hvilket er meddelt beboerne. Fortovet under disse altaner er efter en samtale med Aarhus Kommune afspærret, da der kan være risiko for, at der kan falde betonstykker ned.

Renoveringen af disse fremskyndes og udføres i 2024, mens de øvrige først forventes renoveret i 2025.

2024.05.02:

Afd. 24 – renovering og udskiftning af faldstammer

Ved licitationen blev det klart, at det afsatte beløb i DV-planen ikke var tilstrækkeligt. Der blev derfor afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor overskridelsen blev godkendt.

Alle faldstammerne i køkkener strømpes, mens faldstammerne i badeværelserne udskiftes. Arbejdet i køkkenerne er igangsat, og i badeværelserne igangsættes primo maj 2024. Afslutning er planlagt til primo december 2024.

Arbejderne kræver koordineret adgang til alle lejligheder i samme side i samme opgang på samme dag, da der er indbyrdes afhængighed.

Det indebærer, at hvis der bare er en lejlighed, der ikke er adgang til, kan arbejdet i de andre heller ikke udføres.

Det store problem i denne sag (og i andre), er at mange beboere ikke afleverer adgangstilladelse og heller ikke er hjemme til at lukke håndværkerne ind. Trods en stor oplysende og opsøgende indsats, er der store problemer med at holde fremdrift på grund af manglende adgang.

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.

2024.04.05:

AAB har fra en privat udvikler modtaget et købstilbud på arealet mellem Skæring Bæk og Grenaavej på i alt kr. 15.000.000.

Beløbet er ikke tilstrækkelig højt til at dække de økonomiske udlæg AAB har foretaget dels i forbindelse med erhvervelsen af jorden, dels i forbindelse med udvikling af arealet (konkurrence og lokalplan) og dels i forbindelse med realisering af etape 1.

Etape 3 – erhvervelse af ny grund i Skæring

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

AAB har indgået betinget købsaftale. Aftalen er betinget af at der tilvejebringes godkendt lokalplan. Købsprisen er aftalt til kr. 3.135 pr. 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 byggeudvalgsmødet og accepteret af byggeudvalget.

Der afholdes møde om lokalplanen med Aarhus Kommune, rådgiver og de øvrige grundejere d. 7. februar 2022. AAB repræsenteres på mødet af Eva Seerup, da MST holder ferie.

På mødet annoncerede Aarhus Kommune en ny praksis, der indebærer, at det grundareal der anvendes til vej eller som ligger indenfor fredningsareal mod bækken ikke må indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Det betyder, at den samlede bebyggelsesmulighed i lokalplanområdet reduceres væsentligt og måske i en grad, der umuliggør et rentabelt byggeri.

Der afholdes møde mellem de grundejere, der indgår i lokalplanarbejdet med henblik på at drøfte konsekvenserne.

I lokalplanarbejdet har der hele tiden været arbejdet med at der skulle vedtages et tillæg til kommuneplanen, der muliggør inddragelse af ca. 3.000 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

beregnete 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 Møllevej). 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.

2024.01.30:

I samarbejde med lokalplanrådgiveren Arkitema, er det lykkedes at finde frem til en plan, der tillader de 2.560 m² boligbebyggelse, og som Aarhus Kommune tilsyneladende kan acceptere.

Udarbejdelsen af selve lokalplanen igangsættes derfor, og forventes at kunne fremlægges i offentlig høring i september/oktober 2024 med endelig vedtagelse i foråret 2025.

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

Skanderborg Kommune har inviteret AAB til at deltage i en konkurrence om opførelse af seniorvenlige boliger på en attraktiv grund midt i Hørning. Foruden AAB er Skanderborg Andelsboligforening og Alboa inviteret til at deltage.

Projektet omfatter 36-40 boliger i forskellig størrelse, og forslag afleveres ultimo september 2022.

Såfremt vi vinder konkurrencen, skal der i løbet af 2023 udarbejdes lokalplan, og projekteringen kan iværksættes i løbet af 2024 til opførelse i løbet af 2025-26.

Byggeudvalget anmodede på mødet om at få tilsendt konkurrenceforslaget.

Tilbud med tilhørende projekt er afleveret til Skanderborg Kommune i overensstemmelse med udbudsbetingelserne. AABs tilbud omfatter opførelse af 37 nye, seniorvenlige boliger og indretning af fælleshus i eksisterende bygning på grunden. Samlet anskaffelsessum ca. 70 mio. kr., heraf grundpris ca. 7 mio. kr.

Afgørelse forventes ultimo november 2022.

Projektet præsenteres for Skanderborg Kommunes Erhvervs- og Økonomiudvalg d. 23. november, og endelig afgørelse forventes på byrådsmøde d. 30. november 2022.

AAB vandt konkurrencen, og der skal nu iværksættes udarbejdelse af lokalplan. Skanderborg Kommune har udarbejdet en tidsplan, der indebærer, at lokalplanen ligger endelig godkendt medio 2024, men vi håber, det kan blive tidligere.

Uanset forventes vi, at byggeriet kan opstartes primo 2025, og være klar til indflytning medio 2026.

Der er sendt anmodning til Skanderborg Kommune om at igangsætte en formel lokalplanproces. Det forventes at igangsætning besluttet på møde i Klima-, Miljø- og Planudvalget d. 31. januar 2023.

Skanderborg Kommune har tilkendegivet, at lokalplanprocessen er igangsat. PAX arkitekter, der har udarbejdet projektforslaget, tilknyttes som lokalplankonsulent for AAB.

Lokalplanarbejdet er igangsat. De første møde med Skanderborg Kommune er afholdt, og der pågår afklaring af en række tekniske forhold som f.eks. støj, parkering, renovation m.v. Endelig vedtaget lokalplan forventes sommeren 2024.

Overvejelser om entrepris- og udbudsform pågår. ECH er udpeget som projektleder på opgaven.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:

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

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

2024.01.30:

Der er indgået aftale med bygherrerådgiver (COWI) om at forestå håndteringen af EU-udbud af totalrådgivningsydelserne.

Udbuddet igangsættes medio marts 2024 og afsluttes inden sommerferien.

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

Afd. 68 Smedens Have – nybyggeri i Hørning

Der er udarbejdet lokalplanforslag, som er i offentlig høring i Skanderborg Kommune indtil d. 15. april 2024. Derefter skal lokalplanen endeligt vedtages.

En endelig vedtaget lokalplan er en forudsætning for, at kommunen kan tildele kvote og godkende skema A, hvor kommunen godkender budgettet og forpligter sig til at afholde sin andel (pt. 10%) af anskaffelsessummen for afdelingen.

Sideløbende med den kommunale sagsbehandling frem mod skema A gennemføres et EU-udbud af projekteringsopgaven, så denne kan igangsættes snarest muligt. Planen er at der indgås rådgiverkontrakt inden sommerferien 2024, og at projekteringen igangsættes umiddelbart derefter. Den nye afdeling forventes at kunne tages i brug i 1. halvår 2026, men kan forsinkes hvis der opstår forhindringer i form af eksempelvis dårlige jordbundsforhold/forurening eller ekstraordinære prisstigninger i byggebranchen.

Organisationsbestyrelsen har nedsat et byggeudvalg bestående af Astrid Bro Frederiksen og Per Ohms. AABs projektleder Marion Søndergaard indkalder byggeudvalget til møde.

2024.04.05:

EU-udbud af rådgivningen er igangsat med fremsendelse af udbudsbekendtgørelse den 21. marts 2024. Der prækvalificeres 5 rådgivere til at afgive tilbud på opgaven.

Frist for ansøgning om prækvalifikation er den 19. april 2024.

2024.05.02:

Der er prækvalificeret 5 rådgivningsvirksomheder til at afgive tilbud.

Invitationen udsendes den 7. maj 2024, og tilbudsfristen er den 7. juni 2024.

Der forventes indgået rådgiveraftale inden sommerferien, så projektering kan igangsættes umiddelbart efter sommerferien.

Lokalplan og Skema A forventes på plads inden sommerferien, så grundkøbet kan effektueres.

Afdeling 35 Trillegården – Forberedelse for Landsbyggefondsstøttet helhedsplan

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

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

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

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

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

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

Problemerne med gårdhavehusene skyldes vandindtrængning og kuldebroer. Som udgangspunkt vil det være muligt at reducere fremtidig vandindtrængning dels gennem forøget drift, dels ved udbedring af byggeskader og dels ved omlægninger af terrænet i kombination med øget dræn. Dog vil der fortsat være problemer med manglende/ufuldstændig fugtspærre i de murede facader.

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

Endelig er der brandforhold som skal lovliggøres.

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

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

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

det er tilfældet i dag.

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 2.000.000.

Etape 2 omfatter lovliggørelse af brandforhold, og indebærer at alle brandskel i tagrum skal forhøjes og sluttes af tæt mod underside af tagbelægningen.

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 8.000.000.

De øvrige 4 etaper omfatter i overordnede træk de murede facader, belægninger og fundamenter, lette facader på havesiden og regulering af terræn.

Disse 4 etaper har omkostninger på anslået ca. 115.000.000, hvoraf den største enkeltpost er udskiftning af lette facader på havesiden, der anslås til alene at udføre ca. 75.000.000. Dette er dog også det arbejde, der vurderes at have den største samlede effekt i forhold til at forhindre indtrængning af vand.

Byggeudvalget besluttede, at etape 1 og 2 snarest bør gennemføres.

Projekt foretager en vurdering og prioritering af de øvrige 4 etaper, hvor der tages udgangspunkt i en samlet vurdering af økonomi og effekt, både på kort og lang sigt.

Rapporten er fremsendt til afdelingsbestyrelsen, og der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen d. 9. marts 2020.

Efter mødet udarbejder Projekt oplæg til handlingsplan til drøftelse med Byggeudvalget og afdelingsbestyrelsen. Projekt samarbejder med Økonomi om vurdering af de økonomiske konsekvenser.

Der har været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen. Arbejdet med handlingsplanen er endnu ikke igangsat, men opstartes snarest muligt når situationen forårsaget af coronavirus nærmer sig en normalisering.

Arbejderne med Etape 1 og Etape 2 bør igangsættes snarest.

Derefter skal handlingsplanen afstemmes med Byggeudvalget og afdelingsbestyrelsen, herunder de økonomiske konsekvenser.

MST deltager på anmodning fra afdelingsbestyrelsen i afdelingsmøde (forventet 2. september 2020), hvor der gives en redegørelse for planerne.

Byggeudvalget anmodede Projekt om at igangsætte Etape 1 og Etape 2 så hurtigt som muligt. Endvidere ønskes løbende status på fremdriften.

Der er aftalt møde med Servicecenter Vest d. 4. august med henblik på igangsættelse af Fase 1, og der er indgået aftale med Rambøll om udarbejdelse af arbejdsbeskrivelse for Fase 2 med henblik på udbud/licitation.

MST har afholdt møde med Servicecenter Vest, der gennemfører rensning af tagrender m.v. ("Etape 1") som led i den normale drift i løbet af efteråret 2020. Det er aftalt, at skader, der konstateres under arbejdet, udbedres. Opgaven ligger hos servicecentret.

Etape 2 omfattende brandsikring igangsættes snarest. Byggeudvalget besluttede at det indstilles, at 50% af omkostningerne til dette arbejde afholdes af afdelingen, og 50% af tilskud fra Dispositionsfonden. MST fremsender ansøgning om tilskud på kr. 4.000.000 til behandling på bestyrelsesmøde d. 8. september 2020.

Etape 3-6 omfattende bl.a. udskiftning af lette facader og en større terrænregulering er økonomisk belastende, og det skal nærmere undersøges, om det kan gennemføres med støtte/lån fra Landsbyggefonden.

MST indkalder afdelingsbestyrelsen til en drøftelse om dette.

Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen d. 8. oktober 2020.

Afdelingsbestyrelsen bakker op om projektet, og der igangsættes forarbejder til en Landsbyggefondsstøttet helhedsplan.

Der fremsendes ansøgning til dispositionsfonden om at dække omkostningerne til forarbejderne indtil tilsagn fra landsbyggefonden foreligger. Opnås der tilsagn indgår omkostningerne i den samlede projektkonometri og tilbagebetales til dispositionsfonden.

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

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

Der er tidligere fra dispositionsfonden givet en bevilling til forundersøgelser af bygningerne. Der er fortsat midler på denne bevilling, som anvendes til første fase af planlægningen af helhedsplanen, som forløber frem til sommeren 2021.

Endeligt skema A forventes, om alt går godt, af foreligge sommeren 2024, og arbejderne igangsat i sommeren 2026.

Der har været problemer med Rambøll's bemanning af opgaven, som AAB har ønsket ændret. Der afholdes nyt møde med Rambøll's nye projektledelse på opgaven primo 2021.

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

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

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

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

Etableringen af brandskel forventes gennemført inden udgangen af 2021.

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

gennemført.

I mellemtiden foretages skimmelsaneringer som hidtil.

Der afholdes møde med afdelingsbestyrelsen om problematikken.

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

Mødet forløb godt og i en meget konstruktiv dialog.

Projektet har opbakning i afdelingsbestyrelse, uagtet tidshorizonten 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 Landsbygefonden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inden afsnittet færdiggøres, skal det drøftes det byggeudvalget.

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

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

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

Vedr. udbedring af brandskel:

Udbedring af brandskel er afsluttet i gårdhavehusene.

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:

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

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

2024.03.05:

Landsbyggefonden er vendt tilbage med dato for besigtigelse af Trillegården. Besigtigelsen er fastlagt til den 21. marts 2024 kl. 13.45 – 15.15.

MST deltager og orienterer om besigtigelsen på byggemøde med bestyrelsen samme dag kl. 16.00

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

Afd. 35 Trillegården – helhedsplan.

Første informationspunkt var den helhedsplanplan, der er under forberedelse i afd. 35 Trillegården.

Samme dag, som mødet blev afholdt, var Landsbyggefonden på besigtigelse i Trillegården.

Ved besigtigelsen oplyste Landsbyggefonden indledningsvis, at projektet er prækvalificeret til støtte fra Landsbyggefonden, og at omfanget af støttede arbejder umiddelbart vurderes at udgøre knap 200 mio. kr., mens de ustøttede arbejder udgør ca. 300 mio. kr.

Støtten til et projekt gives ikke som et kontant tilskud, men i form af støttede – og dermed billige – lån. Derudover kan Landsbyggefonden beslutte, at afdelingen skal modtage et driftstilskud, der skal sikre, at huslejeniveauet efter renovering ikke bliver så højt, at det kan medføre udlejningsproblemer.

Der aftales nu en plan for den videre fremdrift i projektet.

Der nedsættes bl.a. et byggeudvalg bestående af repræsentanter fra organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen.

2024.04.05:

Der er aftalt møde med rådgiver fredag d. 7. april. På mødet aftales den videre fremdrift i projektet, herunder tilvejebringelse af nødvendig dokumentation til Landsbyggefonden.

2024.05.01:

Der er udarbejdet en overordnet plan for det videre arbejde frem mod afdelingsmøde og Skema A i 2. halvår 2026. Notat herom samt om organisering og implementering af anbefalinger baseret på evalueringen af helhedsplanen i afd. 25 forelægges organisationsbestyrelsen på bestyrelsesmødet d. 7/5 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomi har foretaget en huslejberegning på grundlag af dette prisestimat, og arbejderne vil medføre en huslejestigning i størrelsesordenen 25%, svarende til i gennemsnit kr. 1.200/bolig.

Ovenstående understregede oplysning er fejlagtig. Det korrekte fremgår af nedenstående.

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

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

Forud for næste byggeudvalgsmøde opdeles arbejderne efter flg. prioriteringer:

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

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

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

De enkelte prioriteter prissættes og der foretages huslejberegninger for hver enkelt. Lægges til grund for drøftelse i byggeudvalget med henblik på finansieringsmodel.

Der foreligger følgende delbudgetter for ovennævnte prioriteter:

Prioritet 1: 44 mio. kr.
Prioritet 2: 27 mio. kr.
Prioritet 3: 9 mio. kr.

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

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

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

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

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

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

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

I forhold til ovenstående er der ændret i huslejekonsekvenserne for de enkelte prioriteter. Dette skyldes, at hvis alene prioritet 1 gennemføres, kan henlæggelserne ikke nedsættes med 900.000, men alene med det beløb, der omfatter disse arbejder.

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

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

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

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

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

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

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

Resultatet i samme opstilling som ovenfor er:

Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1: ca. kr. 930

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

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

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

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

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

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

Efter Carina Hedevangs fratræden, har Erhardt overtaget projektledelsen.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2023.11.28:

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

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

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

2024.01.04:

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

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

2024.05.02:

Der afholdes afdelingsmøde den 29. maj 2024.

I budgettet er indeholdt såvel de helt nødvendige arbejder (nyt tog og nye vinduer) samt hensigtsmæssige arbejder (aftræk fra køkkener og renovering af trapperum).

Prisoverslaget er revideret af Projekt i forhold til de nyeste erfaringspriser fra tilsvarende arbejder. Det har betydet en væsentlig nedjustering i forhold til rådgivers budget, og dermed et reduceret lånebehov (kr. 9 mio. i stedet for som tidligere anslået 20 mio.).

Hvis budgettet vedtages, igangsættes forberedende arbejder, herunder udbud af rådgivningsarbejdet.

Afdeling 48

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

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

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

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

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

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

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

Der bør (i prioriteret rækkefølge) undersøges følgende muligheder:

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

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

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

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

2023.08.29:

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

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

2023.10.25:

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

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.11.28:

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

2024.01.04:

Et godt og velbesøgt informationsmøde.

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

2024.04.05:

Det har endnu ikke været muligt at udføre de nødvendige destruktive undersøgelser, da den bolig, der har været til rådighed, var renoveret for nylig og derfor ikke repræsentativ. Der afventes adgang til anden bolig.

2024.05.02:

Der har den 2. maj 2024 været afholdt møde med rådgiver om den igangværende undersøgelse.

Den foreløbige konklusion er, at husene er godt vedligeholdt, og at beboerne i de huse, der er undersøgt, generelt har en adfærd, der holder skimmelvæksten nede. Så husene ser generelt fine ud, men konstruktionen er grundlæggende sårbar.

Problematikken er de forestående vedligeholdelsesarbejder, primært i forhold til installationer. De er ved at være nedslidte og skal udskiftes indenfor de nærmeste år. Det vil kræve store indgreb i husene – særligt gulvene – og store omkostninger.

Dertil kommer at husene generelt er af bygningsmæssig ringe kvalitet og mangler isolering.

Der bliver derfor lavet en beskrivelse af det forestående vedligeholdelses- og fornyelsesbehov med en beskrivelse af de afledte konstruktions- og installationsmæssige problemer samt overslagspriser. Sammen med den gennemførte undersøgelse og en opgørelse af afholdte og forventelige udbedringsomkostninger lægges det til grund for beslutning om den videre proces.

Mulige kommende projekter:

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.

2024.04.05:

Der er udarbejdet et oplæg til en byggepolitik til behandling i organisationsbestyrelsen på møde den 9. april 2024.

2024.05.02:

Der er formuleret en byggepolitik.

Når denne er godkendt, udgår dette punkt.

Diverse til orientering:

Prisstigninger i byggebranchen

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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

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

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

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

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

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

Økonomisk forecast

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

Projekter der er lukket økonomisk er fjernet fra oversigten, også selv om der fortsat kan være bemærkninger til projektet i teksten.

Projekter der er planlagt, men endnu ikke endelig budgetteret, fremgår uden beløb.

2024.03.05:

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

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

Ny forecast foreligger til næste statusnotat.

2024.04.05:

Opdateret forecast udarbejdes den 9. april 2024, og vil foreligge forud for bestyrelsesmødet. Dette for at sikre, at flest mulige posteringer er registreret, og forecastet dermed så retvisende som muligt.

[2024.05.02: Det økonomiske forecast er senest opdateret 2024.04.08](#)

Afdeling	Projekt navn	Totalbudget	Forbrug d.d.	Forecast	Afvigelse
6	Renovering af altaner	7.600.000	148.500	7.600.000	0
6	Belysning trapperum/kælder	720.000		720.000	0
8	Omfugning af facader mv.	10.924.000	48.530	10.924.000	0
11	Udskiftning af 3 tage				
11	Renovering af gavle				
20	Tag, vinduer m.v.				
21	Tag og facader mv				
24	Faldstammer	13.242.000	263.683	13.242.000	0
35	Trillegården, helhedsplan	4.500.000	2.161.988	4.500.000	0
37	Facader, vinduer mv	72.000.000	31294734	71.856.203	143.797
38	Vinduesudskiftning				
48	Brohaven Helhedsplan	1.000.000	68.510	1.000.000	0
52	Vinduer og terrassedøre	20.494.000	13.347.115	20.401.456	92.544
68	Seniorvenlige boliger	80.629.780	1.465.909	80.629.780	0
100	Bindesbøll Byen	473.127.000	378.019.310	480.650.622	-7.523.622

Øvrigt:

[2024.05.02:](#)

Kommissorium for byggeudvalg – nybyggeri

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der til nybyggerier bestående af medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Størrelsen og sammensætningen af byggeudvalg besluttet fra gang til gang.

Administrationen har udarbejdet oplæg til kommissorium, der skal tiltrædes af organisationsbestyrelsen.

Div. kursusaktivitet

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

Afslutningsvis blev drøftet behov for kursusaktivitet for byggeudvalget/bestyrelsen vedr. byggesager samt lovgivning og regler i forbindelse hermed.

Konklusionen blev, at der er behov for kurser også på andre områder, og at der arbejdes videre på en kursusplan, herunder på fastlæggelse af datoer.

2023.10.30 – intet til referat.

Information om afd. 50

2023.10.25:

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

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.01.04:

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

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

2024.03.05:

Totalentreprenøren er gået konkurs.

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

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

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

2024.05.02:

Sagen er afsluttet og regnskabet lukket.

Punktet udgår herefter.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.03.21 – opsamling:

Afd. 23 Kridthøjparken – udskiftning af tag og vinduer m.v.

Efter projektets afslutning er der opstået en stigning i antallet af skimmelangreb i boligerne. Stigningen tilskrives umiddelbart en større tæthed af boligerne, som kræver ændret brugeradfærd i form af hyppigere udluftning samt undlade at stille møbler m.v. helt tæt op mod ydervæggene.

Der er indgået aftale med konsulent fra Teknologisk Institut om gennemgang af afdelingen med henblik på bedst muligt at imødegå skimmelproblemerne.

Skimmelproblemer er en generel problemstilling for byggeri af den alder og type, og beboerne vejledes løbende om adfærd til at imødegå problemerne. En generel øget oplysningsindsats om imødegåelse af skimmel blev drøftet.

Morten Strunge



30. april 2024
MOH
Versionsnummer 38

Orientering fra administrationen

- A. Afdeling 52 Skådeparken vedtog på sit afdelingsmøde den 17. april en strategi for fremtidssikring af afdelingen og forøgelse af henlæggelsesniveauet. Dermed har både afdeling 52 og afdeling 16 Charlottenhøj, der i efteråret 2023 blev udpeget som pilotprojekter på fremtidssikringsstrategien, vedtaget en sådan.

På baggrund af disse erfaringer kan der i 2. halvår 2024 udarbejdes flere fremtidssikringsstrategier. Der udestår dog en yderligere kvalitetssikring af vedligeholdelsesplanerne, inden en strategi kan vedtages i alle afdelinger.

- B. Som besluttet på bestyrelsesmødet i marts er der afholdt indledende møder med fem mulige samarbejdspartnere på advokatområdet. På mødet vil administrationens indstilling til det videre forløb blive fremlagt.

- C. Som organisationsbestyrelsen er orienteret om pr. e-mail, er Allan Overgaard fratrådt sin stilling, og Julia Beck Søndergaard er udpeget som ny driftschef. På mødet vil baggrunden for beslutningen og dens forventede effekter blive gennemgået nærmere.

Afdelingsleder Susanne Belter er derudover fratrådt sin stilling for at tiltræde som økonomichef i boligorganisationen AlmenBo.

- D. AAB's webside blev fra ca. den 1. til den 18. april udsat for en form for hackerangreb, hvor en robot har udfyldt et stort antal formularer, som via underskriftsystemet Penneo formodentlig er sendt til underskrift hos ca. 12.000 stjålne mailadresser fra hele verden. AAB kunne først konstatere angrebet, da Penneo påpegede unormal trafik via deres løsning.

AAB's data er ikke blevet eksponeret og har på intet tidspunkt været i fare herfor. Men det er u hensigtsmæssigt, at en lang række brugere har modtaget signeringsanmodninger, der tilsyneladende kommer fra AAB.

Problemet er adresseret over for den tredjepartsleverandør, der har udviklet integrationen mellem www.aabnet.dk og Penneo, og der tilføjes nu yderligere sikkerhedslag, inden de berørte formularer på den åbne webside genåbnes.

- E. Administrationen er i færd med at foretage en gennemgang af de sidste års eftersynssager i regi af Byggeskadefonden, da det har kunnet konstateres, at der ikke i

alle tilfælde er sket en systematisk indberetning af og opfølgning på fondens bemærkninger. Når arbejdet er tilendebragt, vil bestyrelsen få en oversigt over og en redegørelse for problemstillingen.

- F. Som tidligere nævnt for organisationsbestyrelsen indkaldes årets afdelingsmøder, således at der udsendes den første indkaldelse til beboerens e-Boks (hvis de kan modtage digital post), og heraf fremgår det, at materialet – budget, forslag og evt. beretning – er tilgængeligt på afdelingens hjemmeside (med link) senest en uge før mødet. Selve materialet sendes ikke til e-Boks denne gang, da det sidste år viste sig voldsomt omkostningstungt, og da den nuværende model er langt smidigere ift. rettelse af småfejl i materialet, tilføjelse af yderligere om økonomiske konsekvenser, etc.

Før de første møder modtog administrationen flere henvendelser fra beboere, der ikke havde modtaget materialet (selvom det fremgik af indkaldelsen, at det blot blev digitalt tilgængeligt), og derfor udsendes nu aktivt en besked til alle "digitale" beboere, når materialet er uploadet til www.aabnet.dk

Ydermere betød en forkert systemopsætning en fejl ved de første fem møder, som vedrørte den lille del af beboerne, som ikke er fritaget for digital post jf. det offentlige ordning, men som vi grundet manglende cpr-nummer eller mailadresse i vores system alligevel ikke har kunnet sende digitalt materiale til.

Den gruppe fik selve indkaldelsen på papir, men ikke materialet, som jo godt nok var tilgængeligt online. Vi informerede selvfølgelig dirigenter og afdelingsbestyrelser i disse afdelinger og foreslog efter råd fra BL, at dirigenten på hvert af møderne vurderede, om det kunne gennemføres.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



30. april 2024
MOH
Versionsnummer 42

Vedligeholdelse og forbedringer i forbindelse med renovering af køkken og bad

På baggrund af en forespørgsel fra organisationsbestyrelsen er der rettet henvendelse til en række eksterne parter for at kvalitetssikre administrationens redegørelse til bestyrelsen om forholdet mellem vedligeholdelse og forbedring i relation til afdelingernes renovering af køkken og bad. Det er naturligvis relevant bl.a. som baggrund for organisationsbestyrelsens beslutning fra den 8. august 2023, hvoraf det bl.a. fremgik, at:

»Arbejdet med at udvikle en ny model har dels været præget af disse hensyn, dels et pålæg – velbegrundet i retspraksis – fra Aarhus Kommune om, at kollektiv udskiftning af køkken og bad (som jo udgør den altovervejende del af råderetssagerne) ikke må ske alene for lejers egen regning, men skal have et element af afdelingsfinansiering på 40 pct., der afspejler at lejer har overtaget en bolig med funktionsdygtigt køkken og bad og har et retskrav på, at afdelingen varetager vedligeholdelsen af dette«.

Det er ligeledes, jf. bl.a. bestyrelsesuddannelsen, både relevant og legitimt, at bestyrelsens medlemmer udbeder sig en "second opinion" for at være helt sikker på, at de vurderinger fra administrationen, der ligger til grund for bestyrelsens beslutninger, er valide og dækkende.

På den baggrund er der indhentet udtalelser fra Aarhus Kommunes tilsyn med almene boliger, fra BL samt fra Holst Advokater. Derudover er det lykkedes at fremskaffe et notat fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om problemet.

Som det fremgår nedenfor, bekræfter alle fire kilder enslydende den opfattelse af retspraksis, som administrationen forelagde organisationsbestyrelsen i august 2023, som kan sammenfattes således:

- Når der udskiftes køkken og bad, er der både et vedligeholdelseselement, der skal dækkes af afdelingen over vedligeholdelsesplanen, og et forbedringselement, der skal udmøntes i en lejeforhøjelse for det konkrete lejermål. Afdelingen kan altså ikke overføre hele udgiften til lejer.
- I praksis vil det i Århus være 60 pct., der afspejler forbedringselementet.
- Denne fordeling er uafhængig af, om køkkenet/badeværelset renoveres via en kollektiv udskiftning eller efter reglerne om kollektiv råderet.

Skal udgiften fordeles i vedligeholdelse og forbedring ifbm. renovering af køkken og bad?

BL	<i>»Der vil som udgangspunkt altid både være et element af vedligehold og af forbedring ved en køkken- eller badrenovering«.</i>
-----------	--

Holst, advokater	<i>»I denne situation indeholder arbejdet i og for sig både fornyelse i medfør af vedligeholdelsespligten, der isoleret kan finansieres med henlagte midler, samt forbedringsarbejder, der ikke kan finansieret med henlagte midler«.</i>
Aarhus Kommune, tilsynet	<i>»Ja – det er klart tilsynets opfattelse. Lejeren betaler den del af udgiften, der medfører en forøgelse af lejlighedens brugsværdi mens afdelingen som led i vedligeholdelsesforpligtelsen betaler vedligeholdelsesudgiften«.</i>

Hvad bør forbedrings- hhv. vedligeholdelsesandelen udgøre?

Det er kun tilsynet, der har udtalt sig om dette, da det er en konkret vurdering baseret på lokale forhold, men tilsynet med almene boliger i Aarhus Kommune henstiller til, at der ved renovering af køkken og bad kalkuleres med en forbedringsandel på 60 pct.

Tilsynet har telefonisk oplyst, at procentdelen er fastsat gennem retspraksis i huslejenævnene og ved domstolene. Konkret oplyser huslejenævnet i Aarhus til Aarhus Kommune, at man har en forbedringsandel i intervallet 50-67 pct., hvorfor Aarhus Kommune rimeligvis har sat forbedringsandelen til de 60 pct.

Gør det nogen forskel for fordelingen, om renoveringen sker efter reglerne om kollektiv råderet, i én samlet pulje, eller som en trinvis udskiftning besluttet af afdelingen i takt med at behovet opstår?

BL	<i>»Der skal hen henlægges til vedligeholdelsesarbejder, så det kan ikke lovligt besluttes at disse skal finansieres via lån. Når man bruger kollektiv råderet til f.eks. en køkkenudskiftning, så skal vedligeholdelsesdelen af dette arbejde, ligeledes tages af henlæggelserne«.</i>
Holst, advokater	<i>»Uanset om der er tale om forbedringsarbejder efter reglerne om den kollektive råderet eller periodisk vedligeholdelse, er vores vurdering på baggrund af redegørelsen ovenfor den samme«.</i>
Aarhus Kommune, tilsynet	<i>»Nej – det gør ingen forskel. Forbedringsdelen er det ekstra man tilføjer lejemålet, der finansieres med lån og lejetillæg. Dette forekommer både ved generelle forbedringer (§37) og arbejder i de enkelte lejemål (§37b)«.</i>

Kan et afdelingsmøde lovligt beslutte, at hele udgiften skal betales af lejer?

BL	<i>»Nej man må ikke planlægge efter at vedligeholdelsesdelen skal finansieres med lån. Det fremgår af vores lovgivning, at der skal henlægges til vedligeholdelse«.</i>
Holst, advokater	<i>»(...) finansieringen af de planlagte vedligeholdelsesarbejder/nødvendige fornyelser [kan] ikke overvælttes på andre end afdelingen selv, fx for i stedet at fremtvinge en støttet renovering eller råderetsfinansieret forbedring«</i>
Aarhus Kommune, tilsynet	<i>»Tilsynet vurderer ikke, at afdelingsmødet kan træffe sådan en beslutning. Afdelingsmødet har ikke kompetence til at ændre de lovgivningsmæssige rammer«.</i>
Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen	<i>»Det er Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vurdering, at vedligeholdelsesarbejder i en almen boligafdeling efter reglerne</i>

	<i>skal finansieres inden for rammen af henlæggelser, hvis størrelse fastsættes efter procedurer fastsat i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (...) Når der ikke er henlagt tilstrækkelige midler, kan den pågældende boligorganisation hverken helt eller delvist lægge vedligeholdelsesdelen Iver på den pågældende lejer gennem et lejetillæg, uanset hvordan arbejderne så ellers finansieres«.</i>
--	---

Det skal bemærkes, at svarene eksplicit ikke gælder den individuelle råderet.

Kan et afdelingsmøde lovligt beslutte, at hele udgiften skal betales af afdelingen?

Det er alene BL, der har forholdt sig til det modsatte scenarie, hvor hele udgiften betales over vedligeholdelsesplanen: »Har de sparet op til en fuld udskiftning og der ikke kan siges at være en del af udgiften der kan henregnes til forbedring – ja så vil hele køkkenudskiftningen vel kunne ske via henlæggelserne«.

Det er dog, jf. besvarelsen af det første spørgsmål, tvivlsomt, om der kan findes en situation, hvor der slet ikke er et forbedringselement. Jf. Aarhus Kommunes svar, vil dette som udgangspunkt altid være på ca. 60 pct. af udgiften.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.



30. april 2024
KJU/MOH
Versionsnummer 117

Mødeplan for organisationsbestyrelsen

Dato	Møde	Indhold
4. juni 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> Digitaliseringsstrategi Program for repræsentantskabsdag 5. oktober
13. juni 2024	Repræsentantskabsmøde	<ul style="list-style-type: none"> Nybyggeripolitik Vedtægtsændringer Orientering om strategi 2024-27
19. juni 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> Konstituering
19. juni 2024	Dirigentundervisning	<ul style="list-style-type: none"> Opfølgende sparringsmøde
Ultimo juni	ERFA-gruppe villaafdelinger	<ul style="list-style-type: none"> Opstart
13. august 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> Evaluering af repræsentantskabsmøde Opfølgning på afdelingsmøder 2024 (herunder på administrationens procedure for håndtering af forslag) Status på forretningsgange Beslutning om bestyrelsesuddannelse
August	Middag med dirigentkorps	
Ultimo august	Dialogmøde	<ul style="list-style-type: none"> Byggeudvalg og dets rolle Syn og istandsættelse
10. september 2024	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> Godkendelse af budget 2025 for AAB's afdelinger Proces budget 2026 Kvartalsregnskab 2. kvartal Indkaldelse til repræsentantskabsmøde Implementering af egenkontrol Politik for udbud og indkøb
5. oktober 2024	Repræsentantskabsdag	<ul style="list-style-type: none">
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 Status på implementering af strategi 2024-27

		<ul style="list-style-type: none"> • Evaluering af tilskudspolitikken
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 • Strategier og politikker – årlig gennemgang • Forudsætninger for budget 2025 mhp. at ajourføre budgettet
7. november 2024	Repræsentantskabsmøde	
Ultimo november	Dialogmøde	<ul style="list-style-type: none"> • A- og B-ordning – fordele og ulemper
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
Januar 2025	Bestyrelsesmøde	
Februar 2025	Bestyrelsesmøde	
Marts 2025	Bestyrelsesmøde	
April 2025	Bestyrelsesmøde	
Maj 2025	Bestyrelsesmøde	
Juni 2025	Bestyrelsesmøde	
August 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluere politik for kapitalforvaltning