



4. april 2024

Indkaldelse til bestyrelsesmøde Tirsdag den 9. april kl. 14.00 på Langelandsgade 50

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Revisionsprotokol *
3. Politik kapitalforvaltning **
4. Nybyggeripolitik **
5. Indkaldelse repræsentantskabsmøde **
6. Røgfrie afdelinger **
7. Evaluering af bestyrelsens uddannelsesforløb **
8. Boligsocial indsats Rundhøj **
9. Evaluering af helhedsplan afdeling 25 Klostervangen **
10. Byggeri **
11. Udpegning af medlemmer af repræsentantskabet for Det Boligsociale Fællessekretariat
12. Orientering fra administrationen **
13. Eventuelt
14. Bestyrelsens kvarter

Kl. 17.00 genoptages mødet med deltagelse af økonomichef Tina Lundum Jensen samt Mette Holy Jørgensen og Thomas Riis fra PwC.

1. Gennemgang af regnskab 2023 for boligorganisationen og afdelinger **
2. Revisionsprotokol **
3. Underskrift af regnskab og revisionsprotokol

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. Politik kapitalforvaltning

**

Politikken udmønter de nye muligheder i driftsbekendtgørelsen for at investere i en bredere gruppe af aktivklasser. På baggrund af politikken foretages der medio 2024 et udbud af AAB's kapitalforvaltning.

Der verserer dog en aktuel sag mellem Hobro Boligforening og skattemyndighederne om den skattemæssige behandling af aktieudbytte, og det indstilles derfor, at ikrafttræden af politikken vedr. investering i aktier afventer et positivt udfald af denne principssag.

Det indstilles, at politikken evalueres i 2. halvår 2025.

Anslået varighed: 15 minutter.

4. Nybyggeripolitik

**

Organisationsbestyrelsen nedsatte på sit møde i februar 2024 en lille arbejdsgruppe, der sammen med administrationen skulle udarbejde forslag til nybyggeripolitik for AAB.

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender gruppens oplæg, fremsættes det som forslag til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 13. juni 2023.

Anslået varighed: 15 minutter.

5. Indkaldelse repræsentantskabsmøde

**

Bestyrelsen skal godkende dagsorden og indkaldelse til repræsentantskabsmødet den 13. juni 2023 på Centralværkstedet. Der indkaldes tillige til ekstraordinært repræsentantskabsmøde i umiddelbar forlængelse heraf, da der jf. bestyrelsens beslutning på mødet i marts 2024 skal behandles vedtægtsændringer, som kræver $\frac{2}{3}$ flertal blandt de fremmødte, som skal udgøre $\frac{2}{3}$ af repræsentantskabets medlemmer. Hvis ikke dette er tilfældet, skal der afholdes et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvor der efter vedtægterne ikke er fremmødekrav.

I forlængelse af organisationsbestyrelsens beslutninger på mødet i februar 2024, skal de af bestyrelsens medlemmer, der er på valg, på dette møde tilkendegive, hvorvidt man genopstiller på repræsentantskabsmødet.

Der offentliggøres den besluttede præsentation af det at sidde i organisationsbestyrelsen samt formular til opstilling på www.aabnet.dk snarest.

Anslået varighed: 10 minutter.

6. Røgfrie afdelinger

**

Organisationsbestyrelsen behandlede sidst på sit møde den 5. september 2023 en mulig udmøntning ift. de afdelinger i AAB, der allerede har besluttet en eller anden form for røgfrihed i bestående afdelinger. Bestyrelsen besluttede her at afvente, at der forelåg en afklaring fra Social- og Boligstyrelsen og/eller BL.

BL har nu tilkendegivet, at styrelsens holdning er, at afdelingsmødet efter alt at dømme godt kan træffe beslutning om røgfrihed gældende for fremadrettede lejeforhold. På den baggrund indstilles det, at organisationsbestyrelsen godkender, at de trufne beslutninger nu kan implementeres, og at afdelingsmøder i øvrige afdelinger nu har et klart grundlag at træffe eventuelle beslutninger på.

Anslået varighed: 15 minutter.

7. Evaluering af bestyrelsens uddannelsesforløb

**

De fem moduler af organisationsbestyrelsens uddannelsesforløb, og bestyrelsen bedes evaluere forløbet og tage stilling til fremtidig uddannelse af organisationsbestyrelsen, herunder eventuel gentagelse af forløbet i en eller anden form, andre uddannelses tilbud, eventuelle individuelle uddannelsesplaner for organisationsbestyrelsens medlemmer samt kortlægning af bestyrelsesmedlemmernes kompetencer og interesser.

Anslået varighed: 15 minutter.

8. Boligsocial indsats Rundhøj

**

Bestyrelsen drøftede på sit møde i marts 2024 fremtiden for det boligsociale arbejde i Rundhøj og boligorganisationens bidrag hertil.

På baggrund af dialog med afdelingsbestyrelsen forelægges oplæg til endelig beslutning om spørgsmålet.

Anslået varighed: 15 minutter.

9. Evaluering af helhedsplan afdeling 25 Klostervangen

**

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 5. september 2023 at finansiere at gennemføre en ekstern evaluering af processen omkring helhedsplanen i afdeling 25

Klostervangen. Evalueringen blev gennemført af Grandville i samarbejde mellem administrationen og afdelingsbestyrelsen.

Evalueringen forelægges til foreløbig drøftelse i bestyrelsen med henblik på at fremdrage læringspunkter, der kan danne grundlag for fremtidige helhedsplaner og tilsvarende store byggesager.

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 37 Fjældevangen (side 41)
- Afdeling 52 Skådeparken (side 44)
- Afdeling 18 Vorrevangen (side 45)
- Afdeling 11 Riisvangen I (side 46)
- Afdeling 66 Skæring Bæk (side 51)
- Afdeling 68 Smedens Have (side 55)
- Afdeling 35 Trillegården (side 61)
- Afdeling 48 Brohaven (side 67)
- Afdeling 23 Kridthøjparken (side 71)

Anslået varighed: 10 minutter.

11. Udpegning af medlemmer af repræsentantskabet for Det Boligsociale Fællessekretariat

Som nævnt på bestyrelsesmødet i marts, er Det Boligsociale Fællessekretariat under stiftelse som selvstændig forening. I den forbindelse skal AAB udpege to medlemmer af repræsentantskabet, der mødes til stiftende repræsentantskabsmøde i umiddelbar forlængelse af valgmødet i 5. kreds den 16. april.

Anslået varighed: 5 minutter.

12. Orientering fra administrationen **

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

- A. Implementering af strategi 2024-27

- B. Medarbejdertilfredshedsundersøgelse
- C. Arbejdspladsvurdering psykisk arbejdsmiljø
- D. Nyt intranet
- E. Opfølgning Ét AAB
- F. Strategi for kompetenceudvikling
- G. Sygefravær
- H. Byggesagsstyring
- I. Nye forretningsgange
- J. Udlejning afdeling 100 Bindsbøll Byen
- K. Afdelingsbudgetter 2025

Anslået varighed: 10 minutter.

13. Eventuelt

14. Bestyrelsens kvarter



3. april 2024
TLJ/MOH
Versionsnummer 40

Strategi for kapitalforvaltning

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

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

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

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

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

Bestyrelsen besluttede i januar 2024, at administrationen skulle forelægge et forslag til en sådan investeringsstrategi på organisationsbestyrelsens møde i april 2024, som kan danne grundlag for et efterfølgende udbud af AAB's kapitalforvaltning. Forslag til strategi baseret på Landsbyggefondens skabelon fremgår nedenfor. Substantielle afvigelser fra Landsbyggefondens skabelon er fremhævet.

Strategi for kapitalforvaltning

Formålet med denne strategi for kapitalforvaltning er at sikre, at afdelings-, henlæggelses- og organisationsmidler i AAB i henhold til driftsbekendtgørelsens § 49 placeres ansvarligt, med den størst mulige sikkerhed og den bedst mulige forrentning, herunder at midlerne rettidigt kan gøres likvide til anvendelse efter deres formål samt at reducere og afgrænse risikoen overfor manglende betalingsevne og valuta-, rente- og kursudsving samt kredit-/modpartsrisiko.

Strategien skal således:

- sikre effektiv forvaltning af boligorganisationens og afdelingernes midler via outsourcing til professionelle kapitalforvaltere eller investering via investeringsforeninger.
- sætte rammer for placering af likviditeten med henblik på at nedbringe og styre risici.
- Sikre, at der opnås et tilfredsstillende afkast af de placerede midler.

- nedbringe risikoen ved at sprede porteføljen mellem flere aktivklasser (efficiente rand).
- nedbringe risikoen ved at sikre spredning af investeringen i de enkelte aktivklasser og fokus på obligationernes kursfølsomhed målt på korrigeret varighed.

Ikrafttrædelse

Strategi for kapitalforvaltning og de herunder gældende regler træder i kraft efter vedtagelse i organisationsbestyrelsen, dog afventes den verserende retssag vedr. Skatteforvaltningens tilbagekaldelse af udbyttefrikort for Hobro Boligforening, hvilket i givet fald vil betyde, at organisationen bliver skattepligtig af aktieudbytte. Indtil da investeres ikke i børsnoterede aktier eller børsnoterede erhvervsobligationer.

Politikken ajourføres årligt i bestyrelsen på mødet, hvor årsregnskabet behandles.

Retningslinjer

Almene boligorganisationer skal jf. driftsbekendtgørelsen bestræbe at opnå den bedst mulige forrentning af sine midler inden for rammerne af denne investeringsstrategi. Ifølge reglerne kan boligorganisationer bl.a.:

- Købe og sælge obligationer.
- Indgå i og udtræde af kapitalforvaltningsaftaler med professionelle kapitalforvaltere identificeret via udbud, alternativ investering i aktier indirekte gennem investeringsforeninger, som følger UCITS-direktiverne.
- En boligorganisation skal udarbejde en investeringsstrategi bl.a. med henblik på at tilvejebringe et betryggende grundlag for placering af dele af de forvaltede midler i aktiebaserede aktiver. Aktieanbringelse skal inden iværksættelse anmeldes til Landsbyggefonden. Fonden påser, at organisationernes investeringsstrategi mv. opfylder kravene jf. driftsbekendtgørelsen. Oplysningerne om investeringsstrategien sammenholdes med fondens kendskab til den pågældende boligorganisations økonomiske forhold, og hvorvidt boligorganisationen lever op til en række finansielle nøgletal.

Overordnet risikopolitik

Da der generelt er stor usikkerhed om det forventede afkast ved at investere i aktier, er det ved åbning for placering i aktier væsentligt at tage udgangspunkt i boligorganisationernes særlige risikoprofil. Boligorganisationerne forvalter opsparing fra beboere, og hvor eventuelt negativt afkast kan resultere i huslejestigninger, der kan have store konsekvenser for beboerne. Der skal af denne årsag i særlig høj grad være fokus på kapitalbevarelse, likviditet og fleksibilitet. Samtidig defineres afdelingernes henlæggelsesmidler som "de lange penge", som kan begrunde placering i fx aktier. AAB's forholdsvis store samlede midler begrundes, at organisationen kan tage en lidt større risiko med en del af sine midler.

Boligorganisationens likviditetsstyring og finansielle placeringer håndteres i hovedtræk på følgende måde:

- På baggrund af løbende likvidetsprognoser sikres det, at der til enhver tid er tilstrækkelig likviditet til at dække de løbende udgifter, via indestående eller trækingsret på boligorganisationens bankkonti.
- I længere perioder med overskudslikviditet/henlæggelser kan midler placeres til investeringer i anlæg, i obligationer eller aktier via professionelle kapitalforvaltere identificeret ved udbud eller via investeringsforeninger, som følger UCITS-direktiverne.

Almene boligorganisationer skal til enhver tid kunne honorere sine betalingsforpligtelser. Dette sikres gennem den overordnede økonomiske styring og gennem en mere konkret og aktiv likviditetsstyring.

Boligorganisationerne skal tilstræbe at have et stærkt finansielt beredskab og stor fleksibilitet på både aktiv- og passivside og der skal fokuseres på en solid risikospredning i forhold til lande, brancher mv. gennem at vælge fonde med en relativ neutral eksponering. Der kan dog fravælges særlige uønskede aktivklaser, f.eks. af hensyn til bæredygtighed.

Herudover er det essentielt at midlerne er anbragt således, at de i nødvendigt omfang og med stor sikkerhed kan gøres likvide til anvendelse efter deres formål.

Investeringsrammer

Investeringsstrategien skal håndteres under hensyntagen til de retningslinjer, som fremgår af nærværende afsnit om investeringsrammer.

Midlerne skal placeres således at der opnås et tilfredsstillende afkast ud fra den vedtagne risikoprofil, som afspejler det gældende renteniveau og økonomiske situation, således at boligorganisationen forvalter afdelingernes midler bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning.

Indenfor rammerne af den finansielle risikostyringspolitik gælder følgende specifikke investeringsbegrænsninger for henlæggelsesmidlerne:

Aktivklasse	Omfang	Bemærkning
Børsnoterede realkredit- og statsobligationer	0-100%	<p>Børsnoterede realkredit- og statsobligationer må have korrigeret varighed på obligationsporteføljer mellem 0 og 7 år.</p> <p>Der må investeres i realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer, som frembyder en tilsvarende sikkerhed.</p> <p>Den høje andel af obligationer skal tillige sikre, at der opnås såvel afkast som forrentning af midler i forvaltning.</p>
Børsnoterede aktier eller børsnoterede erhvervsobligationer	0-30%	<p>Placering i aktier skal foretages via professionelle porteføljeforvaltere, som er udvalgt på grundlag af et udbud, jf. nedenfor.</p> <p>Investeringsforeninger skal være underlagt UCITS-direktiverne og principperne for ansvarlige og bæredygtige investeringer beskrevet i principper for ansvarlige og bæredygtige investeringer.</p> <p>For at sikre at loftet på 30% børsnoterede aktier eller erhvervsobligationer ikke overskrides, skal der én gang årligt ske en tilpasning af investeringsandelen i forbindelse med den årlige regnskabsopgørelse. Der skal endvidere fastlægges en fremgangsmåde i forbindelse med opstart af aktieanbringelser, herunder hvordan der forholdes ved tilgang af midler.</p> <p>Investeringsforeningerne skal være underlagt UCITS-direktiverne og principperne for ansvarlige</p>

Aktivklasse	Omfang	Bemærkning
Bankindskud	0-5% (dog 0-10% for åbent depot)	<p>og bæredygtige investeringer beskrevet i principper for ansvarlige og bæredygtige investeringer.</p> <p>Obligationsbaserede UCITS kan være både aktivt og passivt forvaltede.</p> <p>Erhvervsobligationer som efterfølgende nedjusteres til en rating-kategori lavere end BBB jf. S&P, Fitch eller Moody's, skal sælges inden 3 måneder efter nedjusteringstidspunktet. Er en obligation ratet forskelligt mellem de 3 nævnte rating-bureauer, benyttes den mellemste af de tre ratings. Er obligationen kun ratet af et eller to af de tre ratingbureauer, anvendes den laveste rating. Har obligationen ikke nogen selvstændig rating hos nogen af de tre ratingbureauer, ses der subsidiært på udstederens generelle, langsigtede rating for forpligtelser i den pågældende valuta efter de samme principper som ovenfor beskrevet.</p> <p>Heri indgår, foruden bankindestående og udtrukne obligationer, skyldige omkostninger samt evt. handler under afvikling.</p>

Udbud og risikospredning

AAB's afdelingsmidler er i fællesforvaltning og fordeles af hensyn til risikospredning i fire depoter af omtrentlig ensartet størrelse.

Tre af disse udbydes sammen med ét yderligere depot med boligorganisationens midler blandt professionelle porteføljeforvaltere for to år ad gangen med mulighed for to gange ét års forlængelse. Udbuddet gennemføres med udgangspunkt i denne strategi for kapitalforvaltning. Ingen af disse fire forvaltere må forvalte mere end ét depot.

Udbuddet foretages på baggrund af ekstern rating og performance relativt til markedet på de relevante aktivklasser set over de seneste fem år.

Det femte depot placeres som forvaltning hos AAB's hovedbankforbindelse og kan anvendes som en del af organisationens løbende likviditetsstyring.

De ovenfor beskrevne investeringsrammer gælder for hver af forvalterne for sig.

Evaluerings

Hvert år i forbindelse med opgørelsen af årsregnskabet foretages en evaluering af de fem kapitalforvalteres relative performance i regnskabsåret. I den forbindelse sikres det tillige, at ovenstående mandater er overholdt.

Den relative performance skal holdes op mod et markedsgennemsnit. For forvaltere, der to år i træk har performeret ringere markedet, skal der træffes beslutning om fornyet udbud med henblik på udskiftning af disse.

Prognoser for opsparing

Driftsbekendtgørelsens §49, stk. 3 foreskriver, at der som led i strategien skal udarbejdes prognoser for den forventede opsparing, herunder for afdelingsmidler, i en mindst 20-årig periode.

I forbindelse med forelæggelse af årsregnskabet, præsenteres organisationsbestyrelsen hvert år for en prognose for organisationens egenkapital for de følgende 20 år. I forbindelse med udarbejdelsen af fremtidssikringsstrategien for hver enkelt afdeling, gøres forudsætning om en forrentning af afdelingens henlæggelsesmidler.

Principper for ansvarlige og bæredygtige investeringer

Alle AAB's midler skal investeres på en ansvarlig, bæredygtig og klimavenlig måde. Principperne for ansvarlige investeringer bygger derfor på selskabers efterlevelse af menneskerettigheder, arbejdsrettigheder, miljøbeskyttelse m.v., med reference til anerkendte internationale konventioner og normer som omfatter:

- The UN Global Compact
- The OECD Guidelines for Multinational Enterprises
- The UN Guiding Principles on Business and Human Rights
- The UN-backed Principles for Responsible Investments (UN-PRI)
- UN Environmental Program Finance Initiative (UNEPFI)
- The Universal Declaration of Human Rights
- The ILO Declaration of Fundamental Principles of Rights at Work

Derudover skal kapitalforvalter sikre, at der ikke investeres i følgende fravalgte aktiviteter:

Maksimal omsætningsgrænse	Produktion	Distribution
Kontroversielle våben	0%	0%
Tobak	0%	5%
Alkohol	0%	5%
Voksenunderholdning	0%	5%
Kommerciel spillevirksomhed	0%	5%
Fossile brændstoffer (termisk kul, olie fra tjæresand og elproduktion fra tørv)	0%	5%

Der kan dog investeres i virksomheder, hvor andelen af virksomhedens omsætning vedrørende de fravalgte aktiviteter i forhold til virksomhedens samlede omsætning er under den angivne maksimale omsætningsgrænse. Der kan også gøres undtagelser, hvis konkrete UCITS-investeringsforeninger har afvigende bæredygtighedsrammer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender strategien for kapitalforvaltning, men at muligheden for at benytte børsnoterede aktier og børsnoterede erhvervsobligationer først træder i kraft, når der er klarhed over de skattemæssige konsekvenser ift. aktieudbytte.

På den baggrund gennemføres medio 2024 udbud blandt kapitalforvaltere.

Strategien evalueres efteråret 2025.



Indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Aarhus, 2. april 2024

Torsdag den 13. juni 2024

Umiddelbart efter det ordinære repræsentantskabsmøde.

Centralværkstedet, Værkmestergade 9, 8000 Aarhus C

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af AAB's vedtægter

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde

I forbindelse med ændringer af foreningens vedtægter kræves det jf. foreningens vedtægter § 11 følgende:

”Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt op, og hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.”

Venlig hilsen

Organisationsbestyrelsen



Indkaldelse til ordinært repræsentantskabsmøde

Aarhus, 2. april 2024

Tid	Torsdag den 13. juni 2024
	Kl. 18.00 Spisning
	Kl. 18.30 Indtjekning og udlevering af stemmesedler
	Kl. 19.00 Møde
Sted	Centralværkstedet, Værkmestergade 9, 8000 Aarhus C

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol
3. Organisationsbestyrelsens årsberetning
4. Godkendelse af AAB's og afdelingernes årsregnskab
5. Behandling af forslag – vedtægtsændringer, delegation til organisationsbestyrelsen, nybyggeripolitik
6. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen:
XXX er på valg
Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen:
XXX er på valg
7. Valg af revisor
Organisationsbestyrelsen indstiller PwC

Tilmelding

Repræsentantskabsmedlemmer skal tilmelde sig mødet og evt. spisning senest den 1. juni 2024 her: [Tilmeldingslink](#)

Stemmeret

Afdelingsformanden afgør, hvem der har stemmeret på mødet. Ønskede ændringer til dette skal meddeles ved indtjekning.

Forslag

Forslag skal du sende pr. mail til forslag@aabnet.dk, via AAB's app eller pr. brev til AAB's administration, Langelandsgade 50, 8000 Aarhus C senest den 30. maj 2024.

Med venlig hilsen
Organisationsbestyrelsen





2. april 2024
MHA/JBS/LMK/MOH
Versionsnummer 1

Indstilling vedrørende implementering af røgfri afdelinger

Bestyrelsen behandlede senest i efteråret 2023 implementering af beslutning i fem afdelinger om røgfrihed og besluttede i den forbindelse at afvente afklaring mellem BL og Bolig- og Socialstyrelsen. Der foreligger nu en udtalelse fra styrelsen, hvor den tilkendegiver, at det ikke kan udelukkes, at afdelingsmødet kan regulere rygning, hvis det skaber gener for andre beboere, idet adfærd til gene falder indenfor rammer af, hvad der reguleres i en husorden. Der foreligger nu en afklaring, der nok ikke vil kunne opnås klarere på nuværende tidspunkt. Derfor er det nu vurderingen, at organisationsbestyrelsen kan træffe beslutning om implementering.

På baggrund af forslag stillet på afdelingsmøder i afdelingerne 2, 3, 6, 23 og 67 med ønske om varierende grad af røgfrihed, samt et ønske fra organisationsbestyrelsen i AAB om at gøre nybyggeri røgfrit, afgives nærværende indstilling til organisationsbestyrelsen i AAB.

Der skal i det følgende redegøres kort for vilkårene for at indføre røgfrihed hhv. på områder hvor lejer har eksklusiv brugsret samt på fællesområder hvor lejer ikke har eksklusiv brugsret.

1.1. Områder hvor lejer har eksklusiv brugsret

Områder hvor lejer har eksklusiv brugsret omfatter selve boligen og den have, altan, terrasse, der evt. hører til boligen. Der er således tale om både inden- og udendørsarealer.

1.2. Røgfrihed i nybyggeri

For nybyggeri gælder det, at et ønske om røgfrihed i afdelingens boliger skal indsættes som et vilkår i lejeaftalerne.

Det er organisationsbestyrelsen, som beslutter om en ny afdelings boliger skal være røgfri. Et sådan krav skal godkendes af kommunen og kan efterfølgende indsættes som et vilkår i lejekontrakterne.

Når først organisationsbestyrelsen har truffet beslutning om at gøre afdelingens boliger røgfri, kan afdelingsmødet ikke ændre denne beslutning.

1.3. Røgfrihed i eksisterende byggeri

Social- og Boligstyrelsen har udtalt, at det ikke kan udelukkes, at afdelingsmødet kan regulere rygning, hvis det skaber gener for andre beboere, idet adfærd til gene falder indenfor rammer af, hvad der reguleres i en husorden.

Som udgangspunkt skal vilkåret dog reguleres i lejekontrakten. Da lejekontraktens udformning og ansvar for udlejning henhører under organisationsbestyrelsens overordnede juridiske ansvar, vil en afdelingsmødebeslutning om at indføre røgfrie boliger i afdelingen således skulle tiltrædes af organisationsbestyrelsen. Man vil derfor alene kunne indføre røgfri boliger for nye beboere i forbindelse med indflytning. For nuværende beboere kan det alene ske, hvis den enkelte lejer er indforstået med, at der tilføjes et vilkår herom til lejekontrakten.

Hvis afdelingsmødet ønsker at tillade rygning i hidtidige røgfrie boliger, skal dette også tiltrædes af organisationsbestyrelsen. Selvom et flertal på et afdelingsmøde beslutter at tillade rygning, bør organisationsbestyrelsen være opmærksom på, at ophævelse af et rygeforbud kan være forbundet med særskilte problemer i forhold til beboere, der måske har indgået lejekontrakt ud fra en forudsætning om, at der var tale om en røgfri afdeling, evt. på grund af allergi mv.

1.3.1. Røgfrihed på afdelingens fællesområder

Afdelingens fællesområder omfatter både inden- og udendørsområder. Om afdelingen er eksisterende eller nybygget er i forhold til fællesområder underordnet, hvorfor der ikke sondres mellem eksisterende afdelinger og nybyggeri i dette afsnit 1.1.3

Afdelingens *indendørs* fællesområder, som f.eks. fælleshuse, opgange, kældergange, vaskerier og hobbyrum, er allerede røgfri som følge af rygeloven (Lovbekendtgørelse 2021-06-18 nr. 1632 om røgfri miljøer). Afdelingsmødet vil således ikke kunne beslutte at der kan ryges på sådanne områder.

Afdelingens *udendørs* fællesområder, som f.eks. grønne områder, fælleshaver og legepladser falder dog under afdelingsmødets kompetence hvorfor afdelingsmødet afgør, om disse områder skal være røgfri. Dette kan således reguleres i afdelingens ordensreglement og skal ikke tiltrædes af organisationsbestyrelsen.

2. Allerede vedtagne forslag

Følgende skema redegør for de konkrete forslag, der er stillet på afdelingsmøderne i AAB. Forslag til den tekst, der skal implementere forslaget er udarbejdet af Sekretariatet.

Teksten i nedenstående skema dækker over 2 scenarier:

- 1) Begrænset implementering:
 - a) Røgfriheden er begrænset til dele af det lejede f.eks.: bolig, altan eller have.
- 2) Fuld implementering:
 - a) Røgfriheden omfatter hele matriklen: bolig, altan, have samt udendørs fællesarealer.

Afde- ling	Forslag	Af- stem- ning	Kontraktgrundlag + formulering til ordensreglement.
02	Altaner skal være røgfri for indflyttere (begrænset implementering)	Vedtaget	Indsættes i § 10 i kontrakten: Rygning er ikke tilladt på din altan. Rygeforbuddet gælder for alle lejemålets beboere samt gæster. Rygeforbuddet gælder alle former for rygning og omfatter bl.a. rygning af: cigaretter, cerutter, cigarer, cigarillos, e-cigaretter, pipe, vandpipe osv.
03	Røgfri afdeling (fuld implementering)	Vedtaget	Indsættes i § 10 i kontrakten: Rygning er ikke tilladt i boligen, i haven, på altanen eller terrasser. Rygeforbuddet gælder for alle lejemålets beboere samt gæster i afdelingen. Rygeforbuddet gælder alle former for rygning og omfatter bl.a. rygning af: cigaretter, cerutter, cigarer, cigarillos, e-cigaretter, pipe, vandpipe osv.

			<p><u>Indsættes i ordensreglementet</u></p> <p>Rygning er ikke tilladt nogen steder i afdelingen, herunder inden- og udendørs fællesarealer, indgangspartier, trappeopgange, kælderarealer, parkeringspladser, carporte og loftsrum mv.</p> <p>Rygeforbuddet gælder for alle lejemålets beboere samt gæster.</p> <p>Rygeforbuddet gælder alle former for rygning og omfatter bl.a. rygning af: cigaretter, cerutter, cigarer, cigarillos, e-cigaretter, pipe, vandpipe osv.</p>
06	Røgfri inde samt på altaner (begrænset implementering)	Vedtaget	<p><u>Indsættes i § 10 i kontrakten:</u></p> <p>Rygning er ikke tilladt i din bolig eller på boligens altan.</p> <p>Rygeforbuddet gælder for alle lejemålets beboere samt gæster.</p> <p>Rygeforbuddet gælder alle former for rygning og omfatter bl.a. rygning af: cigaretter, cerutter, cigarer, cigarillos, e-cigaretter, pipe, vandpipe osv.</p>
23	Røgfri inde samt på altaner (begrænset implementering)	Vedtaget	<p><u>Indsættes i § 10 i kontrakten:</u></p> <p>Rygning er ikke tilladt i din bolig eller på boligens altan.</p> <p>Rygeforbuddet gælder for alle lejemålets beboere samt gæster.</p> <p>Rygeforbuddet gælder alle former for rygning og omfatter bl.a. rygning af: cigaretter, cerutter, cigarer, cigarillos, e-cigaretter, pipe, vandpipe osv.</p>
67	Røgfrie fælles tagterrasser (begrænset implementering)	Vedtaget	<p><u>Allerede indarbejdet i ordensreglementet</u></p> <p>https://www.aabnet.dk/globalassets/system/sharepointdocuments/2022/ordensreglement-afd.-67.pdf</p> <p><i>(Røgfrie fælles tagterrasser. Det er ikke tilladt at ryge på afdelingens fælles tagterrasser. Det gælder også for dine gæster.)</i></p>

3. Implementering i nybyggeri

Organisationsbestyrelsen har tidligere vedtaget at tage konkret stilling til spørgsmålet om røgfrihed i nye afdelinger. Afdelingerne 50 og 100 er allerede røgfri fra starten (fuld implementering) og det anbefales, at samme implementeringsgrad også anvendes fremover, når nye afdelinger skal være røgfrie, som følge af en konkret beslutning fra organisationsbestyrelsen.

Implementeringsteksten til fuld implementering lyder som følger:

Indsættes i § 10 i kontrakten

Rygning er ikke tilladt i boligen, i haven, på altanen eller terrasser.

Rygeforbuddet gælder for alle beboere i lejemålet samt gæster i afdelingen.

Rygeforbuddet gælder alle former for rygning og omfatter bl.a. rygning af: cigaretter, cerutter, cigarer, cigarillos, e-cigaretter, pipe, vandpipe osv.

Indsættes i ordensreglementet

Rygning er ikke tilladt følgende steder: inden- og udendørs fællesarealer, indgangspartier, trappeopgange, kælderarealer, parkeringspladser, carporte og loftsrum mv.

Rygeforbuddet gælder for alle beboere i lejemålet samt gæster i afdelingen.

Rygeforbuddet gælder alle former for rygning og omfatter bl.a. rygning af: cigaretter, cerutter, cigarer, cigarillos, e-cigaretter, pipe, vandpipe osv.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vedtager at lejekontrakterne for indflyttere i afdelingerne 2, 3, 6, 23, 50, 67 skal tilføjes en klausul i overensstemmelse med skemaet ovenfor om enten begrænset implementering, eller fuld implementering. Dette skal gælde for alle lejere, der indgår en lejekontrakt i de nævnte afdelinger efter d. 1.7.2024.

Det indstilles endvidere, at organisationsbestyrelsen godkender tilføjelsen af et tillæg til eksisterende lejerers lejekontrakter, i afdelingerne 2, 3, 6, 23, 50, 67 såfremt lejerne måtte ønske det. Tillægget skal indeholde tekst fra ovenstående skema, som angivet for hver afdeling.

Det indstilles slutteligt, at organisationsbestyrelsen, når denne konkret tager stilling til, at en afdeling skal være røgfri, anvender fuld implementering og dermed gør hele matriklen røgfri, i tråd med afdelingerne 50 og 100. Bemærk at et afdelingsmøde efterfølgende kan ændre afgørelsen hvad angår afdelingens fællesområder.



Evaluering af bestyrelsesuddannelse

De fem moduler af organisationsbestyrelsens uddannelsesforløb, og bestyrelsen bedes evaluere forløbet og tage stilling til fremtidig uddannelse af organisationsbestyrelsen, herunder eventuel gentagelse af forløbet i en eller anden form, andre uddannelses tilbud, eventuelle individuelle uddannelsesplaner for organisationsbestyrelsens medlemmer samt kortlægning af bestyrelsesmedlemmernes kompetencer og interesser.

Den samlede bedømmelse af forløbet – dog kun baseret på tre svar – er 4,33. Det fordeler sig på flg. evalueringer af de enkelte moduler:

	Modul 1 God almen ledelse (5 svar)	Modul 2 Juridisk rolle og ansvar (2 svar)	Modul 3 Regnskabs- forståelse (4 svar)	Modul 4 Byggeri (3 svar)	Modul 5 Strategisk arbejde (3 svar)
Overordnet bedømmelse (0-5)	4,4/5	3,5/5	4,75/5	4,33/5	3,67/5
Klart og forståeligt					
Relevans					
Oplægsholder					
Ros	Kort og præcis gennemgang God formidler		At oplæg både var konkret og generel Godt med få deltagere	God veksling mellem det generelle og AAB-praksis God formidler	
Ris	Lidt længere tid Færre pauser undervejs Gerne mere debat	For meget overlap med god almen ledelse	Gerne flere eksempler Gerne længere tid til at forklare specifikke dele, begreber og sammen- hæng		

I evalueringen fremkom flere ideer til fremadrettede temaer:

- Mere om byggeri, renoveringer og processer herunder økonomi og forsikring
- Kommunikation
- Risikostyring, forretningsgange og egenkontrol

Fremadrettet

Bestyrelsen bedes på baggrund af sin evaluering tage stilling til det fremtidige koncept for bestyrelsesuddannelse, herunder:

- Skal forløbet gentages (evt. med justeringer) med en eller anden frekvens (fx løbende over 2-3 år) af hensyn til nye medlemmer og til genopfriskning?
- Skal der ske kortlægning af de enkelte bestyrelsesmedlemmers kompetencer og interesser – evt. som grundlag for en plan for, hvad der skal læres fælles og hver for sig?
- Er der interesse for fx [BL/CBS bestyrelsesuddannelse](#)?
- Skal vi afdække basis for at lave flere forløb mere fælles i 5. kreds?

Indstilling

Bestyrelsen bedes evaluere forløbet og tage stilling til fremtidig bestyrelsesuddannelse.



2. april 2024
MOH
Versionsnummer 1

Boligsocial indsats Rundhøj

På bestyrelsesmødet i marts 2024 drøftede bestyrelsen den fremtidige finansiering af den boligsociale indsats i Rundhøj. Det skete på baggrund af, at Rundhøj gennem en årrække har været i en positiv udvikling, og at data afspejler derfor et boligområde, der på en række parametre ligger på niveau med gennemsnittet for almene boligområder i Århus.

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

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

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

På bestyrelsesmødet drøftedes flere modeller:

1. Fortsat fuld finansiering fra boligorganisationen af den årlige udgift på ca. 100.000 kr.
2. Gradvis overgang til, at afdelingen finansierer indsatsen med fx $\frac{1}{2}$ eller $\frac{1}{3}$ om året
3. Fuld afdelingsfinansiering, hvilket vil svare til en huslejestigning på 0,9 pct.
4. Afslutning af indsatsen i Rundhøj

Bestyrelsen besluttede på mødet, at administrationen skulle indlede dialog med afdelingsbestyrelsen om dens syn på fremtiden for den boligsociale indsats. Dialogen er optaget, og der redegøres mundtligt på mødet for status herpå.

Til orientering er den seneste årsrapport for indsatsen vedlagt.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og træffer beslutning om den fremtidige finansiering af indsatsen.

Den boligsociale indsats i Rundhøj 2023

Ved udgangen af 2018 udløb den boligsociale aftale med Aarhus kommune i Rundhøj. Boligorganisationerne forespurgte Aarhus kommune, om man fortsat ville støtte den boligsociale indsats i Rundhøj. Udmeldingen var, at eftersom området i forbindelse med kategoriseringen foråret 2017 blev vurderet til at være uden behov for forebyggende indsats, så så man sig ikke i stand til at bevilge boligområdet boligsociale midler fremadrettet. I samme ombæring valgte Aarhus kommune med samme begrundelse ikke at forlænge aftalen om fleksibel udlejning.

Afdelingerne i de tre berørte boligorganisationer ønskede, at den boligsociale indsats i Fælleshuset skulle fortsætte. Det boligsociale arbejde i bydelen er væsentligt for de beboere der bruger huset og tilfører området social sammenhængskraft og udgør en væsentlig platform for samarbejde med de lokale kommunale institutioner. Indsatsen er senest fornyet for perioden 2022-2024, hvor afdelingerne og dispositionsfondene i boligorganisationerne afholder udgifterne til fælleshuset.

Boligområdet

Rundhøj er et boligområde på 401 lejemål og ca. 800 beboere.

Den boligsociale indsats

Den boligsociale indsats i boligområdet har to spor:

- Forebyggende tiltag
- Trivselsfremmende tiltag

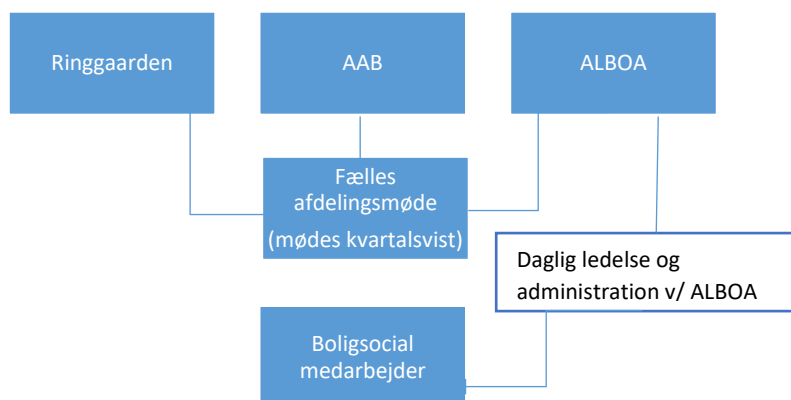
Forebyggende tiltag sker med afsæt i samarbejde med Aarhus kommune og andre aktører. Den består i høj grad i en fortsættelse af aktiviteter såsom børneklubber, tilbud til unge over 16 år i samarbejde med klub og gadeplan m.fl.

Trivselsfremmende tiltag består i at skabe rammer for socialt samvær mellem naboer til fællesspisning og kaffeslabberas, understøtte afdelingerne i at afholde fælles aktiviteter, individuelle samtaler med beboere mv.

Til at varetage det daglige boligsociale arbejde i området har boligorganisationerne ansat en boligsocial medarbejder 20 timer pr. uge.

Organisering

Da administrationen, og dermed ledelsen af den ansatte boligsociale medarbejder ligger hos ALBOA, varetages den daglige ledelse af indsatsen af ALBOAs boligsociale leder. Organiseringen er illustreret i nedenstående figur.



De fælles afdelingsmøder har til hensigt at sikre, at beboerdemokratiet er orienteret om, hvad der sker i Fælleshuset. Dertil anvendes de fælles møder til at dele viden om, hvad der sker i de forskellige afdelinger af renoveringer mv.

Status på aktiviteter 2023

Helt overordnet set vurderes det, at der er ca. 100 beboere, der kommer mere eller mindre fast i Fælleshuset i løbet af et år. Vi opgør på de faste aktiviteter i huset. Opgørelsen fremgår herunder.

- Tirsdagskaffe – deltagere er voksne. Der har i 2023 været 45 gange man har mødtes, med gennemsnitligt 10 beboere pr. gang. Det er 1 person færre end året før.
- Torsdags fællesspisning. Deltagere er voksne. Der har i 2023 været fællesspisning 40 gange, med gennemsnitligt 12 beboere pr. gang.
- Syhold. Deltagere er voksne. Der har i 2023 været 43 gange man har mødtes, og der har deltaget gennemsnitligt 10 beboere pr. gang. Der har været en gennemsnitlig stigning i antal deltagere på 2 personer pr. gang siden 2022.
- Samarbejde med FU og gadeplan om drengetilbud til +16 år. Der har i 2023 været 67 gange man har mødtes, og der har deltaget gennemsnitligt 12 unge pr. gang. Det er en gennemsnitlig stigning på 1 person siden 2022.
- Gåture. Deltagere er hjemmegående voksne. Der har i 2023 været 81 gange man har mødtes, og der har deltaget gennemsnitligt 3 beboere pr. gang. Et fald på gennemsnitligt 1 person siden 2022.
- Vores pigeclub er genopstartet i 2023. Det sker i et samarbejde med Ungdommens Røde Kors. Der har i 2023 været 16 åbningsdage med gennemsnitligt 12 fremmødte pr. gang.

Det er også muligt at få en individuel samtale med Jytte. Det kan både være konkret rådgivning eller bare samtaler om det, der lige fylder. Eksempler på det, som Jytte kan være behjælpelig med, er mangeartet, og kan være hjælp til bestilling af tid hos læge, bisidder, brobygge til Jobcenter og andre kommunale aktører afhængigt af beboerens behov, kontakt til hjemmepleje, akut opsøgende team, hjælp til at forstå skrivelser fra det offentlige og meget andet. De fleste samtaler afholdes i Fælleshuset. Der bliver dog også afholdt samtaler på telefon og som hjemmebesøg. Der har været afholdt 83 samtaler i 2023. Det er en markant stigning på 20 % i forhold til 2022.

Udover de faste aktiviteter har der i 2023 været et fortsat samarbejde med Saralystparken om tilbud om af højskole. I første halvår blev der tilbudt slægtsforskning 10 gange med gennemsnitligt 5 fremmødte pr. gang. I andet halvår var der tilbud om lokalhistoriske foredrag over 8 gange. . også her var der gennemsnitligt 5 fremmødte pr. gang. Herudover var der mulighed for at deltage i yoga og gymnastik i Saralystparken. Ved udgangen af 2023 stoppede samarbejdet igen grundet manglende opbakning blandt beboerne i Rundhøj.



Øvrige enkeltstående aktiviteter har i 2023 omfattet:

- Fælles sommerfest – et samarbejde mellem afdelingerne i Rundhøj.
- Fælles familieferie med Viby C i efterårsferien. Fra Rundhøj deltog 80 børn og voksne. Turen gik til Lalandia i Billund.
- Julefrokost
- Påskefrokost
- Julemiddag

Fokusområder i 2024

Mange af de faste aktiviteter fortsætter som vanligt. Dertil har vi netop fået oplyst, at ALBOAs ansøgning om midler fra foreningen Familieferie er gået igennem. Det betyder, at vi igen i år kan sende familier fra Rundhøj afsted. I 2024 bliver der 5 pladser.

Der er fortsat et ønske om at afholde dagsture for beboerne. Det vil derfor forsøges igen. Det vil der igen ansøges om midler til, da Fælleshusets budget ikke giver mulighed for at tilbyde ture.

Hertil vil der arbejdes for at blive bedre til at anerkende de frivillige. I februar vil vi kortlægge hvor mange der giver en hånd med og efterfølgende forsøge at fundraise nogle midler, så der kan afholdes et arrangement for dem der hjælper til eller står som tovholdere for aktiviteter i Fælleshuset.

Idet den boligsociale indsats i Rundhøj udløber 2024 vil der i løbet af året tages stilling til om samarbejdet skal forlænges.

Evaluering af **Renovering af afdeling 25, Klostervangen**

Marts 2024

INDLEDNING

Grandville er bedt om at foretage en evaluering af renoveringsforløbet af AAB's boligblokke på henholdsvis Grønnegade og Langelandsgade. Afdeling 25 Klostervangen.

Baggrunden er omfattende utilfredshed blandt beboerne med såvel dialog og information som arbejdsprocessen.

For at få så nuanceret et billede af forløbet som muligt er der anvendt såvel en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne som en række dybdeinterviews med nøglepersoner med betydning igennem renoveringsprocessen.

Grandville vil takke alle, der beredvilligt har deltaget med oplevelser fra hver deres synsvinkel.

I det følgende sættes disse synspunkter ind i en helhed, der danner baggrund for en række anbefalinger, som er det primære formål med arbejdet.

AAB vil gerne lære, så man ikke i fremtidige store renoveringsopgaver gentager fejl, der med den erhvervede viden kan undgås.

Det er i evalueringsarbejdet bemærkelsesværdigt, at ingen af de interviewede – bortset fra projektkontoret - har påtaget sig ansvar for nogle af de mange fejl, som evalueringen afdækker.

Grandville

Marts 2024

SPØRGESKEMAUNDERSØGELSEN

Beboerne havde mulighed for at besvare en række spørgsmål såvel via nettet som via papirpost.

Undersøgelsen løb i december 2023 og endte med en svarprocent på ca. 30 – ikke prangende, men på niveau med andre, der handler om afsluttede arbejder.

Beboerne er, viser undersøgelsen, i meget høj grad, utilfredse med håndværkerne og håndværket. Det betyder ikke, at håndværkere er omfattet af interviewundersøgelsen, da ansvaret for deres adfærd og arbejde er deres lederes ansvar. Disse ledere er interviewet.

Den primære utilfredshed handler om, at

- mangelfuld eller urigtig information
- aftaler ikke overholdes
- sjudsk med oprydning og rengøring
- dårligt håndværk
- parkeringsgener
- sprogproblemer

Den helt primære tilfredshed handler om

- stærkt forbedret indeklima
- stor tilfredshed med nedlæggelse af altangangene
- smukkere facadeudtryk

ANBEFALINGER

Det følgende er en opremsning af de anbefalinger, som Grandville har udledt, og som især har betydning for Organisationsbestyrelsen, Afdelingsbestyrelser og Administrationen herunder Projektkontoret.

Opremsningen er lavet for at give overblik. Efterfølgende uddybes hver enkelt anbefaling i særskilte afsnit.

- **Hel eller delvis genhusning**
- **Klar og tydelig fælles forståelse af arbejds- og ansvarsfordeling ved opstart**
- **Realisme i information fra opstart – gener på lige fod med forbedringer**
- **Den indledende brainstorm – en styrke, hvis alle væsentlige konsekvenser er belyst?**
- **Grundig(ere) detailprojektering og test før opstart**
- **Uvildig bygherrerådgiver og projektgranskning**
- **Løbende information og kommunikation ved alle betydende ændringer ikke mindst i tidsplan**
- **Løbende realistisk tidsplanlægning**
- **Sæt mest ressourcesterke hold fra starten**
- **Brug værdipakker ved udbud**
- **Teambuilding fra start og ved betydende ændringer i bemanning**
- **Projektledere synlige for håndværkere såvel som beboere på arbejdspladsen**
- **Beboerkoordinatorer ansættes også hos virksomheder**
- **Supervision af egne beboerkontakter**
- **Troværdig og ajourført information – hele tiden**
- **Undgå eller skab klare regler for kommunikation på sociale medier**
- **Entreprise**
- **Organisationsbestyrelsen**
- **Udvalgte resultater af spørgeskemaundersøgelsen**

Anbefalinger i forbindelse med opstart

Hel eller delvis genhusning

Det er tydeligt, at udviklingen i arbejdets omfang og forberedelse var en for stor udfordring for de ansvarlige virksomheder – ikke mindst hvad angår den interne renovering. Dette medførte allerede fra starten forsinkelser, som skubbede tidsplanen gang på gang. Dette gælder især de første opgange, mens det i de sidste gik betydeligt bedre. Dertil kommer "overraskelser" i form af, at arbejdet blev udført i en periode, hvor det var svært at skaffe tilstrækkelig kvalificeret arbejdskraft, og at den, der kunne skaffes, ikke repræsenterede den fornødne håndværksmæssige eller sproglige kultur.

Der er eksempler på, at der i tidsplanen blev lovet beboerne en udsigt til få uger med håndværkere i lejligheden, mens realiteten var et års tid.

Arbejdet faldt også sammen med Corona epidemien, hvilke må betragtes som force majeure, som dog ikke gjorde beboernes oplevelse bedre. Tværtimod. Den optimale løsning havde været genhusning af alle i hele processen. Det er en meget dyr løsning, så en genhusning af beboerne i et begrænset antal opgange, i en lære/øveperiode ind til de involverede firmaer havde lært, hvad opgaven krævede og lært at løse den tilfredsstillende, ville som minimum have været stærkt anbefalelsesværdig.

Det rigtige spørgsmål er derfor ikke, om man skal genhuse, men derimod, hvorfor man ikke skal.

Klar og tydelig fælles forståelse af arbejds- og ansvarsfordeling ved opstart

Opgaven med den indvendige renovering krævede forskellige håndværksmæssige kompetencer i en given rækkefølge. Først når en kompetence har udført sit arbejde med en tilfredsstillende finish, kan dem, der er afhængige af dette, rykke ind. Sådan forløb det ikke. Håndværkerne gik til og fra, gav ikke ordentlig besked, respekterede ikke, at de arbejdede i folks private hjem – ryddede ikke op, låste ikke efter sig og kommunikerede ikke eller dårligt.

I takt med at dette udviklede sig i negativ retning, udviklede der sig en naturlig misstemning blandt beboerne – herunder afdelingsbestyrelsen.

At dette medførte vrede og yderst uhensigtsmæssig kommunikation er forståeligt – ligesom det er forståeligt, at det prægede forventningerne hos beboerne i de efterfølgende opgange i negativ retning.

Dette er ikke håndværkernes eller beboernes skyld, men må tilskrives manglende kompetence/ledelse hos de involverede firmaers ledelser. Det peger i retning af, at disse fra starten af har undervurderet opgaven.

Realisme i information fra opstart – gener på lige fod med forbedringer

Arbejdet i workshops gav fra starten beboerne mulighed for såvel at komme med ideer til renoveringen som at stemme om, hvad renoveringen skulle omfatte. Denne del af processen belyste muligheder, men ikke afledte konsekvenser af de gener som beboerne blev påført ved valgene af de forskellige alternativer. Processen blev derfor – set i bakspejlet - oplevet som en slags salgsproces, hvor man kunne gøre sin indflydelse gældende ved at afgive sin stemme. Det var ikke tydeligt, at den økonomiske ramme ikke gjorde det muligt at imødekomme alle ønsker, selv om der var flertal for dem.

Det egentlige valg blev foretaget administrativt med udgangspunkt i en teknisk vurdering af, hvad der var teknisk/økonomisk muligt.

En væsentlig faktor i dette arbejde er tid. Grundlaget for renoveringen blev diskuteret i udgangen af en recession, mens realiseringen skete under højkonjunktur. Processen omfattede som eksempel både ekspeditionstiden i Landsbyggefonden (ca. 2 - 3 år) og koronaepidemien med de særlige hensyn, det krævede af hele samfundet.

Den indledende brainstorm – en styrke, hvis alle væsentlige konsekvenser er belyst

Centrale aktører i workshoparbejdet var AAB's rådgivere (Pluskontoret, Nova5, Alectia og GBL). Materialet og processen blev derfor naturligt især arkitekt- (og ingeniørtungt).

At beboerne frit kunne stemmen om forskellige ideer skabte en tydelig forventning om at afstemningen var udtryk for en reel indflydelse, både direkte og indirekte gennem afdelingsbestyrelsen. Dette fejlagtige indtryk har haft stor betydning gennem hele realiseringsprocessen. At beboerne i starten kunne stemme, kunne næppe opfattes som andet end et udbredt beboerdemokrati, men det gav dem ikke ansvar. Ansvar for at gennemføre projektet var entydigt AAB's organisation. Den lange periode projektet reelt strakte sig over (der er en udskiftning i beboermasse på 12-15% årligt) betød, at mange ikke var med fra start og derfor troede på myten om beboernes direkte indflydelse.

Der er stor forskel på dispositionsforslaget (grundlaget for økonomien) og detailprojekteringen/projektforslaget (det tekniske grundlag). Det skal kommunikeres utvetydigt til beboerne – ikke mindst når den store tidsforskel i de to dokumenter har så stor tidsforskel og konjunkturer, som det er tilfældet.

Det er en meget vigtig anbefaling, at præmisserne for beboernes rolle er kendt fra starten og at de hele tiden gentages, dels på grund af beboerudskiftning, dels på grund af at hukommelsen er både kort og fleksibel.

Grundig(ere) detailprojektering og test før opstart

Det var et beboerønske at nedlægge altangangene, så disse arealer blev gjort private og tilknyttet de enkelte boliger. Da altangangene også var flugtveje blev det af brandhensyn nødvendigt at etablere overtryksventilation i alle lejligheder.

Denne løsning havde ingen af de deltagende parter nogen erfaring med fra lignende bebyggelse. Det medførte en række negative konsekvenser i form af indgreb i walk in closet, vand i lejlighederne, støj og støv samt reduktion af areal på taget til rekreative formål. Tilsvarende viste det sig, at udskiftning af gavlelementerne byggede på eksisterende tegningsmateriale og ikke på en undersøgelse af de konkrete forhold. Også dette medførte gener ikke mindst i forhold til støj i lejlighederne på et niveau, som kunne være forudset.

Demonstrationslejlighederne viste, hvordan renoverede lejligheder ville se ud, men ikke alle de afledte gener, som arbejdet ville medføre – igen blev der skabt forventninger hos beboerne, som man reelt ikke kunne leve op til.

Sørg for at demonstrationslejlighederne hele tiden viser, hvordan det endelige resultat bliver – også ved væsentlige ændringer.

Uvildig bygherrerådgiver og projektgranskning

Pluskontorets hold omfattede Alectia som rådgivende ingeniør. Dette firma blev i løbet af processen fusioneret med Niras, som derefter havde ansvaret for projektering.

AAB's projektkontor stod selv for at følge processen og ansatte derfor ikke fra starten en egentlig bygherrerådgiver. I en periode viste behovet for at besætte denne rolle sig så stort, at man entrerede med Niras for at dække et stigende behov.

De tidligere omtalte "overraskelser" af misforholdet mellem projekt og virkelighed peger på, at en uvildig granskning af selvstændig, uvildig bygherrerådgiver kunne have fjernet enhver mistanke om inhabilitet og måske mindsket mængde af "overraskelser".

Løbende information og kommunikation ved alle betydende ændringer ikke mindst i tidsplan

Det er en almindelig oplevelse, at informationsopgaven er uendelig. Man oplever selv, at man har informeret, men det har man først, når informationen er modtaget og forstået.

I en renoveringsopgave så omfattende og kompleks som den foreliggende har det været afgørende, at tidsplanen løbende er ændret, at rollefordelingen i informationsarbejdet enten ikke har været tydelig eller ikke er respekteret på trods af, at den meget tydeligt fremgår af de informationer der findes på AAB's hjemmeside.

Der er sket fejl hos alle de ansvarlige parter. Afdelingsbestyrelsen skal informere beboerne i afdelingen, entreprenørerne skal informere om alle ændringer i tidsplan, rådgiverne skal informere om ændringer/justering i projektet og AAB skal informere om de beslutninger, der løbende træffes for at få projektet sikkert i havn. Der har ikke været et omdrejningspunkt for informationen, men derimod en udvikling i retning af, at finde fejl hos de øvrige.

Kommunikationen har dels været påvirket af det lange tidsmæssige forløb, dels af manglende respekt for gældende regler, men ikke mindst af, at der udviklede sig en "facebook-kultur", hvor der helt manglede filter for redelighed og anstændig omgangstone – AAB var *ikke* en del af den, men blev via beboere konfronteret med den.

Dette kan kun modvirkes ved at sikre at dialog og information foregår på et respekteret medie samt ved accepterede fælles regler.

Løbende realistisk tidsplanlægning

Gennem interviewene får vi et billede af at den reelle tidsplanlægning i høj grad er foregået bottom-up. Det vil sige, at håndværkerne har meddelt beboerne, hvornår de kom. Når dette ikke er overholdt har beboerne stået i situationer, hvor de har ventet forgæves, med de gener det naturligt har givet i forhold til andre aftaler. De tidsskemaer, der blev ophængt i opgangene, mistede troværdighed og gav anledning til frustrationer, som løbende forværrede klimaet mellem de involverede parter.

Dette peger igen på, at der, ikke mindst i processens indledende faser manglede ledelse fra de involverede firmaer.

Sæt mest ressourcestærke hold fra starten

Bemandingen af opgaverne har båret præg af manglende erfaring med løsningen af så stor og kompliceret en opgave. Hos entreprenøren var det første gang, man skulle håndtere en sådan opgave, hvilket i sig selv var en udfordring, hertil kommer, at det på grund af højkonjunkturen var vanskeligt at rekvirere tilstrækkeligt, og tilstrækkeligt kvalificeret mandskab. Hos rådgiveren blev der ikke overalt projekteret i bund, hos projektkontoret blev udfordringen ved beboerkoordinatorerne udfordringer fra starten undervurderet.

En læring er, at en overbemanding, såvel kvalitativt som kvantitativt havde været værd at investere i, ikke mindst når de relativt mange personudskiftninger tages i betragtning. Ved en mere ressourcestærk bemanding ville det have været lettere at sikre kvalitet i personaleudskiftninger og dermed kommunikation og læring.

Brug værdipakker ved udbud

Som bygherre er udgangspunktet at sikre at det mest optimale tilbud vælges. Blandt kriterierne for at vælge leverandør vejer prisen meget tungt. Det kan have den bagefter, at underbud forekommer, måske for at sikre beskæftigelse eller for at opnå en vigtig reference, som man mangler i virksomhedens portefølje. Hvis disse elementer er baggrunden for en lav pris, følger automatisk en indsats for alligevel at skabe en god businesscase.

Det medfører et pres fra ledelserne på de involverede medarbejdere samt bemanningen af opgaver – yngre medarbejdere med begrænset erfaring er billigere end ældre og mere erfarne.

Det er årsagen til, at der på markedet ses en bevægelse mod såkaldte værdipakker, en bevægelse som beskriver personbårne kompetencer og erfaringer hos de implicerede. Disse beskrivelser kan tildeles vægte i udvælgelsen af firmaer som i første runde kan virke fordyrende, men som på den lange bane kan vise sig at være en god investering. I en meget stor virksomhed som AAB, vil det give god mening løbende at diskutere forholdet til værdipakker og anvendelsen heraf.

Teambuilding fra start og ved betydende ændringer i bemanding

Af allerede beskrevne årsager vil de enkelte parter forsøge at suboptimere – at sikre en rimelig økonomi set med virksomhedens egne briller. Dette er uundgåeligt og kan modvirke/forhindre, at de involverede agerer som et hold med fælles mål og interesser. Det oplagte middel til at modvirke dette er forudgående og løbende teambuilding. Forudgående fordi, som evalueringen tydeligt viser, medfører en dårlig opstart mange uhensigtsmæssigheder. Løbende fordi, i en så langstrakt og kompliceret proces som den evaluerede, vil der uundgåeligt ske personaleudskiftninger på betydende poster.

Som i andre sportsgrene tager det tid at integrere en ny spiller på holdet, hvorfor teambuildingen er vejen til at sikre at "spillet" fungerer. Dette gælder ikke alene de professionelle virksomheder, men også afdelingsbestyrelsen, der naturligt har ændret sammensætning over de ca. 10 år som det samlede arbejde strakte sig over. Da afdelingsbestyrelse i protest samlet nedlagde hvervet som byggeudvalg, stod man også med en ubesat plads til en erfaren spiller til gene for projektet og ikke mindst beboerne.

Projektledere synlige for håndværkere såvel som beboere på arbejdspladsen

Rådgivers projektledere fra de involverede parter var i udgangspunktet placeret sammen med arbejdsplads i skurvognene. Dette skete netop for at opnå den ønskede effekt – en opgave, et hold. Imidlertid var virkeligheden, at nogle i høj grad var fysisk til stede, mens andre i høj grad arbejdede fra deres fysiske plads hjemme i firmaet og primært kom til stede ved aftalte møder og ”udrykningstjenester”. Dette fremmede ikke teambuildingen, men gav indtryk af, at nogle var mere betydende/finere end andre. Et særligt tydeligt eksempel på dette var, at den underleverandør, der især besad kompetencer på facaderne, hvad angik æstetik, havde kontor i København, mens medarbejderen var bosat i Malmö. Andre måtte derfor i høj grad indrette sig efter dennes kalender.

Beboerkoordinatorer ansættes også hos virksomheder

Som processen skred frem blev vigtigheden af funktionen "beboerkoordinator" vigtigere og vigtigere. Når beboerne var utilfredse med eller i tvivl om noget, kunne de henvende sig i skurvognen. Beboerkontakten ville herefter søge at hjælpe ved at bringe problemstillingen videre til rette vedkommende.

Det er allerede beskrevet, at utilfredsheden blandt beboerne var stigende, og at også de deltagende virksomheder under pres. Det blev dermed vanskeligere og vanskeligere at finde løsninger, hvorfor beboerkoordinatorerne kom til at befinde sig i et krydspres som den berømte lus mellem to negle.

Resultatet var, at den første beboerkoordinator gik ned med stress for at blive erstattet af to andre.

I takt med at konflikterne eskalerede forværredes tonen mellem de forskellige parter med det resultat, at tonen blev hadsk og ukonstruktiv.

Når en beboer klagede over forhold i relation til håndværket og håndværkerne var det beboerkoordinatorens opgave gennem dialog med disses lokale ledere at finde en løsning. Når dette af forskellige årsager ikke lykkedes, blev skytset rettet mod beboerkoordinatoren.

Det er derfor en anbefaling, at placere en beboerkoordinatorer hos de involverede firmaer ud over AAB's, hvorved det i en direkte kommunikation er muligt at finde et konkret svar. Dette forudsætter imidlertid et konstruktivt samarbejde mellem virksomhedens beboerkoordinatorer og AAB's. Teambuilding!

Supervision af egne beboerkontakter

Beboerkoordinatorens vanskelige arbejdsvilkår er allerede beskrevet - spørgsmålet er hvordan de kan lempes. Evalueringen peger på, at det er nødvendigt, at skabe et stærkt bagland til medarbejderne og en løbende supervision for at modvirke stress og få konflikterne placeret uden for skyldfølelse eller personlige angreb.

Det var i opstarten nødvendigt at supplere med professionel assistance ikke mindst i forhold til mødeledelse og – kultur. Effekten af dette var begrænset, idet såvel beboere som afdelingsbestyrelse tilsidesatte de gældende regler for god omgangstone og vejledningen i mødeafvikling som findes og fandtes på AAB's hjemmeside.

Hvor meget en beboerkontakt skal finde sig i af injurier og personforfølgelse er der ikke regler for – ”det er jo bare deres arbejde”. Det understreger blot nødvendigheden af stærk organisatorisk opmærksomhed og løbende kompetenceudvikling, herunder konflikthåndtering.

Troværdig og ajourført information – hele tiden

Troværdighed opbygges af adfærd og fælles respekt for gældende regler. Når de gældende regler ikke kendes eller tilsidesættes, går det galt. Når beboerne og deres afdelingsbestyrelse øjensynlig har misforstået deres rolle og kompetence er der skabt grundlag for mistro.

Allerede fra opstarten med workshops har der dannet sig et billede af, at beboerne havde direkte indflydelse – var en ligeværdig part i realiseringen. Dette billede var helt forkert ansvaret for realiseringen lå og ligger helt entydigt hos AAB's organisation, som det er tilfældet i andre forhold.

Men det skaber samtidig en informationsforpligtelse. Når det viser sig, at der skal etableres en inspektionslem i ganggulvet i lejlighederne, når det viser sig at vinduerne af tekniske årsager ikke kan etableres, så man kan pudse vinduerne inde fra, når gavlmøblerne ikke kan renoveres som forventet osv., er der tale om meget væsentlige brud på forventninger hos beboerne og derfor behov for en ekstraordinær informationsindsats og dialog.

Nogle af problemerne kan tilskrives "overraskelser" i forhold til projekteringen, andre det dårlige klima mellem beboere og udførende. I begge tilfælde konstateres det at informationsopgaven kun kan undervurderes.

Undgå eller skab klare regler for kommunikation på sociale medier

Det er let at tage de store bogstaver i brug, hvis kommunikationen foregår på elektroniske/sociale medier. Det fremmer en ond tone og giver plads til kommunikation, som man ikke ville anvende, hvis man havde øjenkontakt. At undgå dette er umuligt, men det anbefales, at medarbejdere hos AAB og leverandører ikke er tilgængelige på disse medier. En klar politik, der sikrer, at der er ét accepteret knudepunkt for kommunikation, hvis det kan forventes, at kommunikationen kræver svar, er eneste brugbare modtræk.

I forløbet bliver der blandt beboere udviklet en holdning, der ser alle beslutninger – også dem uden tilknytning til renoveringen – som en del af et mønster, hvor de "onde" fra AAB ser det som deres opgave at sætte beboerdemokratiet uden for indflydelse. Som eksempel overgangen fra varmemestre til servicecentre. Selv om spillereglerne er klare og let tilgængelige for afdelingsbestyrelsen viser evalueringen, at de hverken er kendte eller anerkendte. Dette er på den ene side årsagen til et ufrugtbart samarbejde på den anden side et reelt informationsproblem.

Først sent i processen udarbejder AAB's projektkontor et notat, der sætter arbejdsdeling og beslutningskompetence på plads. Dette burde være sket før og gjort til en del af den løbende information til alle beboere.

Entreprise

Renoveringsarbejdet blev udbudt i to entrepriser, en for facader og en for renovation af lejligheder og opgange. Set i bakspejlet rejser der sig et spørgsmål, om det havde været bedre med én hovedentreprenør?

Svaret er ikke enkelt. Det ville have gjort kommunikation og ansvarsplacering enklere, men også medvirket til at gøre feltet af bydende virksomheder væsentlig mindre, måske så lille at der reelt ikke ville være den ønskede konkurrence – med forhøj pris til følge.

Renoveringen, med alle de tidkrævende faser, der indgår i den, varer i realiteten ca. 12 år. I den periode starter man i lavkonjunktur realiserer i højkonjunktur, har Corona, har vanskeligheder med at skaffe håndværkere og de rette materialer, har mange personudskiftninger hos entreprenører, rådgivere, beboere og AAB. Dette er vilkår, som ikke er nogens skyld, men som peger i retning af, at opstarten skal ske med enkleste organisation og stærkeste holdopstilling. Selv om det havde gjort opstarten dyrere, havde det efter evaluators opfattelse været en god investering.

Organisationsbestyrelsen

Denne evaluering afdækker en lang række forhold, der generelt vil kendetegne større renoveringsopgaver i den ældre boligmasse, og som løbende vil omfatte en øget kompleksitet.

Der kommer til stadighed nye krav afledt af klimahensyn, ændrede familiestrukturer, sociale opgaver fra det omgivende samfund, teknologisk udvikling, økonomiske konjunkturer mv.

Det er ikke forventeligt, snarere tværtimod, at afdelingsbestyrelserne har kompetencer til at forstå denne kompleksitet og dermed være med til at træffe de optimale valg.

Samtidig med denne accelererende udvikling, er der sket store ændringer i samfundets sociale strukturer. Det er ikke længere nok, at få en 2-værelses lejlighed til en familie i en bolig i et stærkt fællesskab, hvor det lokale foreningssammenhold var en stor del af livet. Befolkningen lever ikke længere lokalt, men indgår i mange sammenhænge, der rækker langt ud over det lokale og engagementet i dette.

Denne udvikling bør smitte af på AAB's organisation og opgavefordeling og kræver en god løbende diskussion i organisationsbestyrelsen.

Bilag:

Udvalgte resultater af spørgeskemaundersøgelsen

51% utilfreds – 26% tilfreds med afsluttede arbejder

35% utilfreds – 51% tilfreds med altaner

15% utilfreds – 75% tilfreds med indeklime

15% utilfreds – 60% tilfreds med facadeudtryk

25% utilfreds – 29% tilfreds med beboerkoordinatorerne

48% utilfreds – 11% tilfreds med at bo i bebyggelsen under renovering

69% utilfreds – 11% tilfreds i forhold til oprindelige forventninger

60% utilfreds – 31% tilfreds med beboerinformation

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 stadi og fremdrift samt af hensyn til de nødvendige godkendelser.

2024.04.05

Bestyrelsesmøde 2024.04.09

Status på byggesager

Den 21. marts 2024 blev det første møde i en ny møderække "Møde om byggeprojekter" afholdt. Møderne er indledningsvis planlagt til afholdes 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 reovering går i gang samt for at forberede selve reoveringen.

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 vinduesreovering – januar 2021
3. Udbud af tagreovering – 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.

Reovering 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 enterprisesummen. Det forventes at der må afsættes omkring 5 mio. af den økonomiske "buffer" til indexering af enterprisesummen.

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

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

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

Aktiviteterne på byggepladsen er i fuld gang.

Der pågår registreringer, nedbrydning og tilbringelse af materialer.

Der er endvidere afholdt projektgennemgangsmøder med de fleste håndværkerfag.

Bestyrelsen besigtiger byggepladsen den 13/9-2022.

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

Projekt sørger for, at der er sikkerhedssko til rådighed.

Arbejderne på byggepladsen pågår.

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

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

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

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

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

2023.08.29:

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

Den indledende planlægning for udlejning og indflytning er igangsat.

Fremdriften på byggepladsen følger planen.

2023.09.07 – referat:

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.03.05:

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

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

projektet ekstraomkostninger.

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

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

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

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

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

Der er planlagt åbent hus i afdelingen d. 24. april 2024.

[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.

Ingen øvrige ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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 løsninger i de enkelte lejligheder.

Beboerønsker om genhusning formidles af AABs beboerkoordinator til udlejningen, der varetager de konkrete vurderinger og håndteringen af genhusningsopgaverne.
Evt. beboerklager går via AABs beboerkoordinator til AABs byggeleder, som vurderer klagerne og igangsætter opretning sammen med entreprenøren.

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

På ekstraordinært afdelingsmøde d. 3. oktober 2019 har afdelingen besluttet at foretage ændringer i projektet, således at nedhængte altanlofter udgår, aluminiumshåndværn på altaner udskiftes med panserglasværn og 2-spors vinduer på altaner udskiftes med 4-spors vinduer.
Ændringerne medfører huslejeforhøjelser for beboerne ud over hvad der tidligere er godkendt.

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

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

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

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

Arbejdet forløber fortsat ikke optimalt, men dog meget bedre og med betydeligt færre beboerklager end i de tidligere faser.
Entreprenøren har mandet op på byggeledelsen, hvilket vi forventer vil give et forbedret overblik og en mere valid tidsplanlægning fremadrettet.

Vi arbejder også på at styrke rådgivers/bygherres organisation, og har igangsat en ekstern analyse af om de nødvendige funktioner, kompetencer og ressourcer er til stede. Der er villighed til at supplere organisationen om nødvendigt.
AABs nuværende projektleder skal afløses eller aflastes betydeligt, og rekrutteringen af en ny projektleder i Projekt (på grund af Lars Lunds fratrædelse) rettes mod en ny primær projektleder på helhedsplanen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Der udestår endelig afklaring om fordeling af omkostninger mellem AAB og Færch & Co. AABs opfattelse er, at vi hver især afholder egne omkostninger – det vil sige AAB afholder omkostninger til genhusning, rådgivere og egne medarbejdere i forlænget byggeperiode samt tab ved forsinket huslejerregulering, 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 huslejerreduktion 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 været støbt til i overensstemmelse med arbejdsbeskrivelsen. Det indskræpes overfor entreprenøren, at arbejdsbeskrivelsen skal følges.

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

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

AAB har tilknyttet Holst Advokater med henblik på at forsøge tvisten bilagt, alternativt forberede en sag i Voldgiftsnævnet. Parterne står pt. meget langt fra hinanden, men har alligevel aftalt et forligsmøde til afholdelse d. 3. marts 2021.

MST orienterede om, at der d. 3. marts 2021 har været afholdt forligsmøde mellem AAB og Færch & Co med deltagelse af parternes advokater. Som udgangspunkt står parterne langt fra hinanden, idet Færch & Co. kræver en række tidsfristforlængelser og deraf afledt erstatning for omkostninger ved forlænget byggepladsdrift, mens AAB kun anerkender en lille del af kravene, og til gengæld kræver dagbod for overskridelse af afleveringsterminer. Parternes krav er ikke fuldt opgjort, men en overordnet vurdering er, at der er en forskel i størrelsesordenen 40 mio. kr. MST oplyste endvidere, at tvisten indledningsvis vil blive forsøgt bilagt gennem et forlig, ikke mindst for at sikre projektets fortsatte fremdrift og færdiggørelse.

Taget til efterretning af byggeudvalget med den bemærkning, at der skal forsøges fundet en forligsmæssig løsning.

Der er fastsat foreløbig dato for næste forligsmøde til d. 22. april 2021.

Forud for mødet søges der indgået en aftale om udgangspunktet for krav om hhv. tidsfristforlængelse og dagbod, idet parterne er uenige herom. AAB presser på for denne afklaring, da det ses som helt centralt i den pågående tvist.

AABs advokater og bygherrerådgiver er fortsat af den opfattelse, at 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 faktureringsstidspunktet ikke forpligtet til at betale for disse ekstraarbejder, idet de ikke var godkendt af AAB, og der ikke forud for faktureringen var indgået aftale herom.

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

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

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

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

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

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

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

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

Der foreligger en opdateret arbejdstidsplan for færdiggørelse af projektet.

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

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

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

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

Estimatet og årsagerne til budgetoverskridelsen blev drøftet på byggeudvalgsmødet.

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

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

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

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

Afrigning af byggepladsen er efter AABs og advokatens opfattelse i strid med 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.

Elevatorene 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 været 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 entreprisesum. AAB har afvist dette.

Den 30. august 2022 blev der afholdt forhandlingsmøde med henblik på at finde grundlag for et evt. forlig. Endelig afklaring udestår (1. september 2022).

Det er forventningen, at der ikke findes grundlag for et forlig, og at Færch & Co. derfor standser arbejdet. AAB vil i givet fald hæve kontrakten, og tvisten må finde sin løsning i en voldgiftssag.

Færdiggørelsen af arbejderne vil blive indkøbt fra andre håndværkere, hvilket vurderes ikke at sinke afslutningen væsentligt. De afsluttende mangler er for langt størsteparten uvendige 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 mangelahjælper og afrigning af byggepladsen. Der er indkaldt til endelig afleveringsforretning d. 26. oktober, hvor det er forventningen, at alle mangler er afhjulpet.

Beboerkoordinatorerne er udflyttet fra det lånte lokale i beboerhuset, og vil fremover arbejde fra projektafdelingen i administrationsbygningen. Beboerkoordinatorerne vil efterhånden som de frigøres fra helhedsplanen blive tilknyttet andre projekter.

Den sidste afleveringsforretning (facader og gavle på Langelandsgadeblokken) blev gennemført d. 26. oktober 2022, og projektet er dermed overtaget af AAB.

Der pågår fortsat udbedring af mangler og udførelse af udsatte arbejder, herunder afsluttende terrænarbejder. Også etablering af solcelleanlæg er udsat, men forventes udført i løbet af vinter/forår 2023. Maling af stueetagen af indgangsfacaderne på Langelandsgadeblokken er ligeledes udsat til foråret 2023, da det udendørs malerarbejde ikke kan udføres forsvarligt for det bliver varmere i vejret.

Forligsaftalen med Færch & Co. er underskrevet.

Det endelige byggeregnskab er under forberedelse, dog udestår fortsat nogle uafklarede punkter om bl.a. færdiggørelse af arbejderne omkring supercykelstien samt etablering af rappelling-ankre på tagene.

Der har været afholdt første møde med Landsbyggefonden om endelig finansiering, og der afholdes nyt møde, når der foreligger et foreløbigt byggeregnskab i løbet af november 2022.

Foreløbigt byggeregnskab foreligger endnu ikke. Der er aftalt møde med byggeledelsen i uge 49 –

2022 med henblik på dette.

Færdiggørelse af terrænarbejderne pågår og forventes afsluttet inden jul 2022.

Etablering af solcelleanlæg opstartes d. 5. december 2022 og montering af solceller forventes afsluttet inden jul 2022.

Der har været afholdt gennemgang af mangler i beboerhuset mellem afdelingsformand, drift og projekt. De mangler, der er en del af projektet, er bestilt til udbedring.

Terrænarbejderne er afsluttet med undtagelse af den sidste afretning og græssåning, som først kan udføres til foråret.

Montering af solcellerne blev forsinket af det hårde frostvejr i december, men færdiggøres i uge 2 2023.

Der foregår fortsat udbedring af mangler, men det nærmer sig en afslutning.

Der opstår desværre fortsat enkelte nye vandskader hvor det er vanskeligt at finde årsagen.

Vandskaderne søges håndteret hurtigt og med mindst mulig gene for beboerne.

Der udestår endelig ibrugtagningstilladelse, men de sidste funktionstests forventes gennemført i uge 3-4, så endelig ibrugtagningstilladelse forhåbentlig kan foreligge ultimo januar eller i løbet af februar 2023.

Solcellerne er monteret.

Der har været problemer vand vandindtrængning på altanerne særligt i Langelandsgade. Der er foretaget destruktive undersøgelser og forsøgt afhjælpning i form af ekstra fugning på 3 altaner. Såfremt det viser sig effektivt, udføres det samme på de øvrige altaner med samme problem.

Byggeudvalget ønsker en undersøgelse af montering af facadeelementer også på Grønnegade-blokken, for at sikre, at det samme problem ikke kan opstå der.

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

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

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

Derefter skal de misfarvede elementer afrenses.

Byggeskedefonden 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 Byggeskedefonden har fundet kritiske fejl/mangler hverken på indvendige eller udvendige arbejder.

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

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

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

Misfarvningen af det øverste af facaderne blev drøftet.

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

Entreprenøren har færdigmeldt mangelfhjælpning vedr. vandindtrængning på altaner.

Byggeregnskabet er under færdiggørelse.

Det er besluttet at gennemføre en evaluering af processen omkring helhedsplanen.

Der er aftalt møde med konsulentfirma i uge 20 2023.

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

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

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

Haveanlæg skulle være færdiggjort i foråret 2023, men først det kolde forår og efterfølgende den meget tørre periode har umuliggjort at arbejdet kunne gennemføres med succes. Der er aftalt møde med anlægsentreprenør d. 13. juni 2023 for aftale om færdiggørelse.

Der har været 1-års gennemgang af tilgængelighedsboligerne i Langelandsgade, og udbedring af konstaterede mangler er planlagt til gennemførelse den 21. – 23. juni.

Rappellingankre er monteret, så servicecentret kan igangsætte vinduespudsning i overensstemmelse med beslutning på afdelingsmøde.

Der er indgået et samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen med henblik på at sikre at de sidste afsluttende arbejder færdiggøres hurtigst og bedst muligt. En række afsluttende arbejder er færdiggjort hen over sommeren, og der omdeles information til beboerne med afdelingsbestyrelsen og administrationen som fælles afsender.

Der er fortsat nogle problemer med vandindtrængning på nogle altaner. Der samles løbende op på beboerhenvendelser, og der fremsættes udbedringskrav mod entreprenøren. Der forventes ikke problemer med at få entreprenøren til at udbedre.

Det afsluttende byggeregnskab er under færdiggørelse til drøftelse med Landsbyggefonden.

2023.08.29:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender et tilskud 250.000 kr. fra dispositionsfonden til gennemførelse af en ekstern evaluering af projektet for helhedsplan i afdeling 25 Klostervangen med henblik på at identificere erfaringer og anbefalinger til AAB's kommende helhedsplaner og tilsvarende projekter.

Ansøgning herom fremsendes til behandling på næstfølgende bestyrelsesmøde.

2023.09.07 – referat:

Byggeudvalget udtrykte tilfredshed med at der gennemføres en samlet evaluering af såvel projektet som processen.

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

Byggesagen er lukket økonomisk, dog med hensættelser til enkelte udestående arbejder. Byggeregnskabet er sendt til revision.

Arbejdet med færdiggørelse af fordeling på hhv. støttede og ustøttede arbejder til Landsbyggefondens behandling pågår i samarbejde mellem Projekt - med inddragelse af rådgivere og byggeledelse - og Økonomi. Oplæg forventes fremsendt til Landsbyggefonden i uge 40.

Der er aftalt statusmøde med afdelingsbestyrelsen til afholdelse d. 5/10 eller den 10/10 2023.

Det er aftalt med afdelingsbestyrelsen, at evalueringsprocessen indledes med en tilfredshedsundersøgelse blandt afdelingens nuværende beboere. Planlægningen heraf foregår i samarbejde mellem AAB (Projekt og Sekretariat), afdelingsbestyrelsen (formanden) og konsulent. Undersøgelsen forventes gennemført inden udgangen af oktober 2023.

2023.10.25:

Byggeskedefondens 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 Byggeskedefondens 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 Byggeskedefondens eftersynskonsulent.

5.

Der er konstateret stedvise lunger og bagfald på "de små tage" over de øverste altaner.

Alle altanerne på havesiden af begge blokke var isoleret inden renoveringen. Der er udlagt et nyt lag isolering og udført ny tagpapdækning oven på den gamle konstruktion, som formodedes at være korrekt. Evt. bagfald og uacceptabelt store lunger på disse tage skyldes derfor eksisterende forhold, og kan ikke tilskrives hverken rådgiver eller entreprenør.

På indgangssiden er tagene udført som en ny opbygning, hvor der er krav til faldet. Såfremt dette ikke er tilstrækkeligt, skal det udbedres af entreprenøren.

(Det formodes i øvrigt, at misfarvningerne på facaderne skyldes at der ligger vand på disse tage, som tager farve af alger, partikler fra udstødning, plantedele m.v, og som misfarver facaderne, når det regner og det beskidte vand skylles ud over taget og ned på facaderne. Der arbejdes på at finde en løsning på dette problem. Der er i byggeregnskabet hensat penge hertil)

6.

Manglende tagrender og nedløbsrør fra "de små tage".

Det er udført som tidligere løsning, og det kan ikke tilskrives hverken rådgiver eller entreprenør.

Det antages, at der også tidligere er løbet misfarvet vand ned over facaderne, men at det på grund af andet materiale og farve, ikke har haft samme konsekvens som ses på den nuværende

misfarvning.
Holdes under observation.

7.
Manglende dokumentation for vandtætningen mellem "de små tage" og lodrette betonmure.
Dokumentation tilvejebringes.

8.
Vandret fuger mellem nye glassålbænke og vindueshuller i gavlene.
Fugen er etableret med henblik på at undgå, at der samles skidt. Fugen har ingen konstruktiv eller vandtætningsmæssig funktion.
Holdes under observation.

9.
Manglende dokumentation for den skjulte vandafledning under de nye vinduer i gavlene.
Dokumentation tilvejebringes.

10.
Tætning mellem vinduer og vindspærreplaner ved de nye vinduer i gavlene udført som tapelukning.
Entreprenør oplyser, at der bagved tapen er udført forskriftsmæssig fuger, og at tapen alene har kosmetisk betydning.
Entreprenøren gennemgår dette og fotodokumenterer den udførte løsning.

11.
Glasværn ved altaner og gavlvinduer udført med frit eksponerede kanter, hvilket indebærer risiko for at de delaminerer/skaller.
Det er udført på den måde for at sikre det udsyn, der var hensigten med at etablere glasværn frem for de oprindeligt projekterede aluminiumsværn.
Kan ikke tilskrives rådgiver eller entreprenør.
Det anvendte lamineringsfolie dokumenteres.
Glasværnene holdes under observation.

12.
Afdækning for overdækning af hulrum på gavle har ikke tilstrækkelig fremspring i henhold til bygerfa-blad for muret byggeri.
Entreprenøren har udført i overensstemmelse med projekt materialet.
Rådgiver mener ikke, at henvisningen til bygerfa-blad for muret byggeri er retvisende, da der er tale om en helt anden konstruktion, og den omtalte afdækning alene har til formål at sikre, at det ikke regner ned i hulrummet.
Dette drøftes i første omgang med Byggeskadefondens eftersynskonsulent.

13.
Revnedannelse i et nyt fiberbetonelement på gavl.
Elementfabrikanten udfører som udgangspunkt alle elementerne med støbeforstærkninger på bagsiden for at imødegå revnedannelser. Der tilvejebringes dokumentation herfor.
Revnen har ingen konstruktiv betydning, men kan forårsage vandindtrængning og evt. afskalning som følge af frostsprængning.
Den konkrete revne holdes under observation til 5-års gennemgangen, og repareres om

nødvendigt af entreprenør/producent.

14.

Manglende fremspring for afledning af vand fra facaden under altanlukninger.

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

Holdes under observation.

15.

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

Konstateret to steder på indgangssiden Langelandsgade.

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

Entreprenør gennemgår og etablerer de manglende rottesikringer.

16.

Algeangreb på et søjleelement på indgangssiden Langelandsgade.

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

Afrensning 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 rottespærre er genmonteret og at sokkelisoleringen vil blive udført som projekteret.

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

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

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

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

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

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

2024.01.04:

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

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

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

Der er i det afsluttede byggereskrab 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 altaner (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.

- **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 mangeludbedring.

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

Nedrivninger af bagtrappetårne i etape 2 igangsættes umiddelbart efter nytår, og etapen afsluttes i maj 2022. Derefter igangsættes nedrivning af bagtrappetårne i etape 3, som afsluttes endeligt i

november 2022. Derefter reableres gårdarealer m.v.
Endelig aflevering inden jul 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der blev afholdt et konstruktivt møde med afdelingsbestyrelsen, hvor bl.a. forsinkelse i fremdriften p.g.a. asbest m.v. blev drøftet, herunder at der foretages miljøsanering i de bagtrappetårne, der nedrives, foretages mens den foregående etape afsluttes for at forkorte den samlede byggetid. Der

igangsættes således ikke egentlige byggearbejder i etape 2 før etape 1 er helt afsluttet eller i etape 3 før etape 2 er afsluttet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entreprenøren har taget forbehold for den senest udmeldte tidsplan for etape 3.

Etapen er i praksis kompliceret at udføre, fordi bagtrappen til boligerne på hjørnet af Skovvangsvej og Cort Adelers Gade ikke ligger i et trappetårn, men er indeliggende, hvilket gør nedbrydningsarbejderne meget besværlige. Dertil kommer, at etablering af de nye badeværelser også skal foregå indenfor rammerne af den eksisterende bygning.

De eksisterende forhold har naturligvis været kendt for entreprenøren, som dog har undervurderet tidsforbruget.

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

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

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

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

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

På baggrund af en stikprøvekontrol af færdige badeværelsesgulve, hvor der blev fundet forkert/mangelfuldt fald eller lunke, 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 entreprisesummen 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 kan udarbejdes et præcist estimat over slutregnskabet.

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

Indeksering af entreprisesummen 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:

Afliveringsforretningen 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 indebærer 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 indebærer en huslejestigning på 1,4%.

Afdelingsmødet vedtog på afdelingsbestyrelsens anbefaling forslag 2.

2024.01.30:

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

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

Afdelingen behøver en renovering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

beslutningsgrundlag bestående af skitser, prisoverslag og beregning af huslejekonsekvenser.

Afdelingen har besluttet at aflyse årets afdelingsmøde.

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

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

Urafstemningen forventes gennemført primo november 2020.

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

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

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

Afdelingsbestyrelsen bakker fuldt op om projektet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ERIK Arkitekter A/S

NOVA 5 Arkitekter A/S

P+P Arkitekter A/S

WSP Danmark A/S

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

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

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

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

Projektet tilknyttes beboerkoordinator fra opstart projektering med henblik på at være på forkant med evt. genhusninger m.v.

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

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

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

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

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

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

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

Entrepriseudbud forventes fortsat gennemført i foråret 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De seneste budgetoverslag viser en markant stigning i priserne og dermed en overskridelse af det budget, afdelingen har godkendt. Vi arbejder derfor med nogle forskellige scenarier for en

reduktion af projektet, der kan lægges til grund for en drøftelse med byggeudvalget og afdelingsbestyrelsen.

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

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

Der arbejdes frem mod et entrepriseudbud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der er gennemført prækvalifikation af hovedentreprenører.

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

Enemærke og Petersen

CASA

Poul Pedersen

Jorton

Bytømmeren.

Tilbudsfristen er d. 14. april 2023.

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

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

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

Desværre er det højst usikkert om de lukkede altaner kan godkendes af Tilsynet i Aarhus Kommune, da de går imod en politisk, bystrategisk beslutning om at tilstræbe åbenhed i nye og nyrenoverede bebyggelser. MOH og MST har afholdt møde med Tilsynet, og der forventes en afklaring primo uge 20 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

2023.08.29:

I løbet af sommeren er den leverende vinduesfabrik brændt, hvilket naturligvis forsinker leveringen. Da der er tale om specielle ventilationsvinduer findes der ikke umiddelbart en alternativ

leverandør, så forsinkelsens omfang vil være afhængig af, hvornår fabrikken igen er produktionsdygtig. Der kendes ikke et tidspunkt for dette.

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

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

2023.10.25:

Arbejderne forløber fortsat godt og uden nævneværdige problemer.

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.01.04:

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

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

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

2024.01.30:

Arbejderne skrider fortsat frem i overensstemmelse med tidsplanen.

Fremdriften er dog i en følsom fase, da arbejderne med 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

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

Udskiftning af tag, vinduer og altandøre i hele afdelingen er igangsat forår/sommer 2022.

Arbejderne forløber planmæssigt og forventes afsluttet ultimo 2023.

Der er tilknyttet beboerkoordinator til projektet.

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

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

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

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

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

Der afholdes afdelingsmøde d. 17. maj 2023.

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

Projektet fortsætter derfor efter planen.

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

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

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

2023.08.29:

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:

Arbejderne er afsluttet, og det afsluttende byggeregnskab under færdiggørelse.

Når byggeregnskabet er afsluttet, udgår punktet.

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

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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

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

Når modellen er på plads afholdes møde med afdelingsbestyrelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Afdelingsbestyrelsen anbefaler beboerne at stemme nej til forslaget.

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

MST orienterer herom på byggeudvalgs mødet d. 7. februar 2023.

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

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

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

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

fastholdes.

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

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

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

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

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:

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

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

2024.01.30:

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

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

Arbejderne med vinduesudskiftningen fortsætter med god kvalitet og fremdrift.

2024.03.05:

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

Arbejdet forventes efter den seneste tidsplan afsluttet medio maj 2024.

Afd. 18 Vorrevangen II – udskiftning af tage

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

Arbejderne igangsættes inden sommerferien og planlægges afsluttet i november 2023.

2023.08.29:

Arbejderne er igangsat og forløber overordnet i overensstemmelse med planen.

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

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.25

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

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.01.04:

Projektet er afsluttet med overholdelse af budgettet.

Når byggeregnskabet er afsluttet, udgår punktet.

2024.01.30:

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

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

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.

Afd. 22 – udskiftning af badeværelser

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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

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

2023.08.29:

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

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

Punktet flyttes fra næste notat til Igangværende projekter

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.25:

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

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

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.11.28:

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

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

2024.01.04:

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

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i januar hvor budgettet behandles.

2024.01.30:

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

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

2024.03.05:

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

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

Projekter under forberedelse:

Afd. 66 Skæring Bæk

Etape 2 – ca. 90 familieboliger

AB har i juni 2019 udskrevet en offentlig arkitektkonkurrence om etape 2.

Der var frist for indlevering af forslag d. 10. oktober 2019.

Ved fristens udløb var der indkommet i alt 56 forslag.

Forslagene blev bedømt af en dommerkomité bestående af AABs byggeudvalg, direktør, projektchef og projektleder (Eva Serup) foruden 3 eksterne arkitektfagdommere.

Desuden særlige rådgivere for dommerkomitéen, herunder AABs økonomichef, driftschef og udlejningsleder samt arkitekt Trine Birk fra Tilsynet med støttet byggeri i Aarhus Kommune. (som afløser for stadsarkitekt Stephen Willacy).

Der er afholdt møder i dommerkomitéen d. 31/10, d. 8/11, d. 14/11 og den 10/12.

På de tre første møder foretages bedømmelsen, men det sidste møde afholdes med henblik på at godkende og underskrive bedømmelsesrapporten.

Resultatet blev offentliggjort d. 16. januar 2020, hvorefter AAB har indgået aftale med vinderen om udarbejdelse af designmanual og lokalplan for området.

Realiseringen af 2. etape er pt. ikke tidssat, men der forventes opnået kvote når godkendt lokalplan foreligger.

Byggeudvalget besluttede, at realiseringen af etape 2 ikke må forceres – det vil sige at der bør gå ikke mindre end ca. 5 år fra ibrugtagning af etape 1 til ibrugtagning af etape 2.

Bedømmelsen blev afsluttet på mødet i dommerkomitéen d. 14. november 2019, og der er udpeget 1., 2. og 3. præmie samt enkelte indkøb. Dommerkomitéens betænkning er under færdiggørelse til endelig underskrift på møde d. 10. december.

Vinderne offentliggøres ved et arrangement d. 16. januar 2020.

Vinderen af konkurrencen er udpeget og offentliggjort ved arrangement hos AAB d. 16. januar 2020. Næste skridt bliver igangsætning af samarbejde med vinderen om viderebearbejdning af forslaget til et egentlig plangrundlag i form af en lokalplan for området.

Der er aftalt opstartmøde om lokalplanarbejdet d. 10. marts 2020. Godkendt lokalplan forventes at

foreligge i 2. halvår 2021.

Der er gennemført opstartmøde med rådgiverne d. 10. marts 2020, og der er fastlagt en arbejdsplan for det fortsatte arbejde med henblik på endelig godkendt lokalplan i 2. halvår 2021.

Byggeudvalget gav udtryk for, at det havde været en spændende og givende proces, som har resulteret i et rigtig godt resultat.

Lignende proces overvejes også anvendt ved fremtidige projekter.

Der er afholdt det første projekt(skype-)møde den 16. april, og der er fastlagt en proces frem mod lokalplan. Aarhus Kommune er blevet varslet om at vi ønsker en lokalplanproces opstartet, men den er fortsat ikke i gang i det kommunale system, og det forventes først efter sommerferien.

Byggeudvalget pointerer, at processen ikke er tidsmæssig presserende, idet etape 1 ønskes godt i drift inde der søges kvote til etape 2.

På grund af udlejningsproblemerne besluttede byggeudvalget, at etape 2 opdeles i to, så det undgås, at der sendes for mange boliger på markedet på en gang.

Aarhus Kommune har varslet, at der arbejdes med nye afstandskrav til Skæring Bæk, men at det fortsat udestår.

Vi har derfor midlertidigt sat lokalplanprocessen i stå, indtil forholdet er afklaret fra Aarhus Kommunes side.

Taget til efterretning af byggeudvalget med den bemærkning, at der er god tid til realiseringen bliver aktuel.

AAB har anmodet om et møde med sagsbehandler og dennes chef med henblik på at få en afklaring på lokalplanprocessen. Primært drejer det sig om forhold, hvor forskellige forvaltninger/afdelinger giver modstridende oplysninger. Samtidig ændres løbende de kommuneplanrammer, som var gældende da projektkonkurrencen blev gennemført, hvilket betyder, at den bebyggelsesplan, der er udarbejdet, gentagne gange har måttet justeres f.s.v.a. bl.a. bygningshøjder, bebyggelseslinje i forhold til bækken samt placering og udstrækning af støjvolden mod Grenåvej.

Der har d. 4. april 2022 været afholdt møde med Aarhus Kommune om behandlingen af lokalplanen. Det er blevet aftalt, at der afholdes en fælles besigtigelse på stedet med deltagelse af AAB samt repræsentanter for Aarhus kommunes planafdeling samt naturforvaltningen. Hensigten med mødet er at opnå en fælles forståelse for områdets fremtidige karakter, og på den baggrund fastlægge de relevante retningslinjer. Besigtigelsen er ikke tidsmæssigt berammet.

Taget til efterretning af Byggeudvalget.

Aarhus Kommune har meddelt, at sagsbehandleren på lokalplanen er sygemeldt antagelig for en længere periode, og at kommunen ikke har tilstrækkelige ressourcer til at udpege en anden sagsbehandler. Lokalplanprocessen er derfor midlertidigt stillet i bero.

Ved Eva's fratræden er sagens videre behandling overdraget til Erhardt.

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

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

Dette ønskes drøftet på byggeudvalgsmødet d. 7. februar.

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

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

Den samlede byggemulighed for etape 1 og etape 2 var forudsat til 17.620 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 er 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 beregnede byggemulighed (30%) af grundarealet) derved ikke udnyttes fuldt ud.

Det er aftale med de øvrige lodsejere, at området syd for bækken udelukkende bebygges af AAB, som også bliver eneste fremtidig grundejer med tilkørsel fra syd (Egå 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.

Afdeling 35 Trillegården – Forberedelse for Landsbyggefondsstøttet helhedsplan

Afdelingens gårdhavehuse har igennem flere år været plaget af skimmelproblemer særligt i gårdhavehusene. Der foreligger nu en bygningsrapport der viser, at der er en lang række forskellige

byggefejl og byggeskader, der betyder, at der er fugt i mange af disse boliger. Disse skader skal udbedres for at bringe afdelingen til en acceptabel standard.

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

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

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

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

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

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

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

Endelig er der brandforhold som skal lovliggøres.

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

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

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

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 2.000.000.

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

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 8.000.000.

De øvrige 4 etaper omfatter i overordnede træk de murede facader, belægninger og fundamenter,

lette facader på havesiden og regulering af terræn.

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

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

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

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

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

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

Arbejderne med Etape 1 og Etape 2 bør igangsættes snarest.

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

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

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

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

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

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

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

Landsbyggefonden.

MST indkalder afdelingsbestyrelsen til en drøftelse om dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

Der har været afholdt opstartmøde med afdelingsbestyrelsen om processen for helhedsplanen. Afdelingsbestyrelsen bakker op om tankerne om en 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 tidshorisonten i et Landsbyggefondsprojekt kan være uhensigtsmæssig lang.

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

Brandsikringen forventes igangsat efter sommerferien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arbejdet med etablering af brandskel i loftrum fortsætter som planlagt.

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

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

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

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

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

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

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

Der har umiddelbart inden sommerferien været afholdt statusmøde med rådgiver. De sidste forundersøgelser på stedet udføres i løbet af august 2022, og der forventes at foreligge en rapport til fremsendelse til Landsbyggefonden i løbet af september 2022. Derefter afventer vi en tilbagemelding af Landsbyggefonden, som tidligst kan forventes i løbet af foråret 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

Inden afsnittet færdiggøres, skal det drøftes det byggeudvalget.

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

den nye direktørs tiltræden for nærmere drøftelse af ansøgningen.

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

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

Vedr. udbedring af brandskel:

Udbedring af brandskel er afsluttet i gårdhavehusene.

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

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.

2024.05.04:

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.

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

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen d. 11. november 2020.

Carina Hedevang er tilknyttet som projektleder.

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomi har foretaget en huslejevurdering 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 huslejevurderingen. 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 huslejevurderinger for hver enkelt.

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

Der foreligger følgende delbudgetter for ovennævnte prioriteter:

Prioritet 1: 44 mio. kr.

Prioritet 2: 27 mio. kr.

Prioritet 3: 9 mio. kr.

Gennemførelse af prioritet 1 vil med det maksimale træk på DV (ca. 13,8 mio.), de indregnede tilskud (dispositionsfond ca. 5,2 mio. og trækingsret ca. 2,3 mio.) udløse et lånebehov på ca. 22,7 mio. kr. Den

årlige låneydelse er sat til 4,7% svarende til ca. kr. 1.067.000. Heraf betales ca. kr. 900.000 ved nedsættelse af henlæggelserne. Den årlige udgift bliver således på i alt ca. kr. 170.000 svarende til en huslejestigning på i gennemsnit ca. kr. 120/md.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomi har udarbejdet nye huslejberegninger, hvor der tages højde for rentestigninger og dermed højere låneydelser. Desuden er der foretaget en revurdering af mulighederne for at

nedsætte de årlige henlæggelser, og der ikke er råderum for nedsættelse.

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

Resultatet i samme opstilling som ovenfor er:

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

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

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

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

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

Efter Carina Hedevangs fratreden, har Erhardt overtaget projektledelsen.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2023.11.28:

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

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

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

2024.01.04:

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

Der arbejdes frem mod fremlæggelse af et forslag på det ordinære afdelingsmøde i foråret, og der

planlægges en møderække med afdelingsbestyrelsen frem mod dette.

Afdeling 48

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

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

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

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

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

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

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

Der bør (i prioriteret rækkefølge) undersøges følgende muligheder:

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

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

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

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

2023.08.29:

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

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

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.

Diverse til orientering:

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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

Dette 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 indehold til beløbet til uforudsete udgifter.

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

Økonomisk forecast

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

2024.01.30:

Afdeling	Projekt navn	Totalbudget	Forbrug d.d.	Forecast	Afvigelse
4	Etablering af badeværelser	Lukkes på		44.940.346	
6	Renovering af altaner				
6	Belysning trapperum/kælder				
11	Udskiftning af 3 tage				
11	Renovering af gavle				
18	Udskiftning af tage	5.574.931	5.040.215	5.562.482	12.449
20	Tag, vinduer m.v.	40.000.000	0	40.000.000	0
21	Tag og facader mv				
22	Badeværelser, vådrumssikring	8.311.753	4.318.295	8.692.968	-381.215
23	Tag, vinduer og altaner	65.109.831	64.609.953	65.328.171	-218.340
24	Faldstammer	7.500.000	0	7.500.000	0
25	Helhedsplan				
25	Boilerrum	4.450.000	438.328	1.100.000	3.450.000
35	Trillegården, helhedsplan	4.500.000	2.141.288	4.500.000	0
35	Trillegården, brandmure	10.061.000	8.697.223	10.058.373	2.627
37	Facader, vinduer mv	72.000.000	14.769.060	71.910.916	89.084
48	Brohaven Helhedsplan	1.000.000	32.438	1.000.000	967.562
50	Godsbanekollegiet				
52	Brugsvandsinstallationer	22.500.000	16.775.476	20.741.799	1.758.201
52	Vinduer og terrassedøre	20.494.000	9.359.256	20.544.916	-43.199
68	Seniorvenlige boliger	80.219.853	1.219.853	80.629.780	0
100	Bindesbøll Byen	473.127.000	305.561.459	473.006.342	120.658

2024.03.05:

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

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

Ny forekast foreligger til næste statusnotat.

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.

Øvrigt:

Div. kursusaktivitet

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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

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

2023.10.30 – intet til referat.

Information om afd. 50

2023.10.25:

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

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.01.04:

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

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

2024.03.05:

Totalentreprenøren er gået konkurs.

Der er forfor foretaget en vurdering af, om der er udestående arbejder, som totalentreprenøren mangler at udføre eller mangelfhjælpe, 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.

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

BOLIGFORENINGEN AAB

MEDARBEJDERTILFREDSHEDS- UNDERSØGELSE 2024

Resultatpræsentation, 13. marts 2024

Vibeke Follmann, Ledelseskonsulent

ennova

OM MÅLINGEN OG SVARPROCENTER

OM UNDERSØGELSEN

DATAINDSAMLING

19. Februar - 1. Marts 2024

RAPPORTERING

15 organisatoriske rapporter i alt, hvoraf 12 er teamrapporter.

FORTROLIGHED

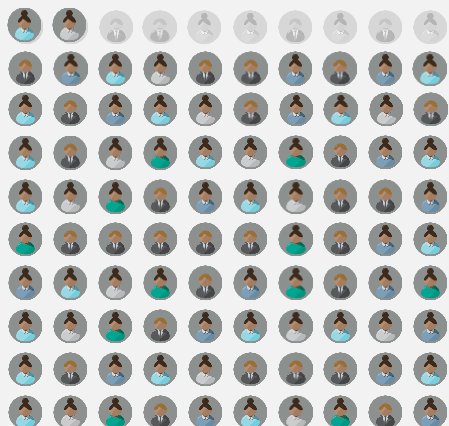
Alle svar er fortrolige.

Det kræver 4 svar for udarbejdelse af en rapport.

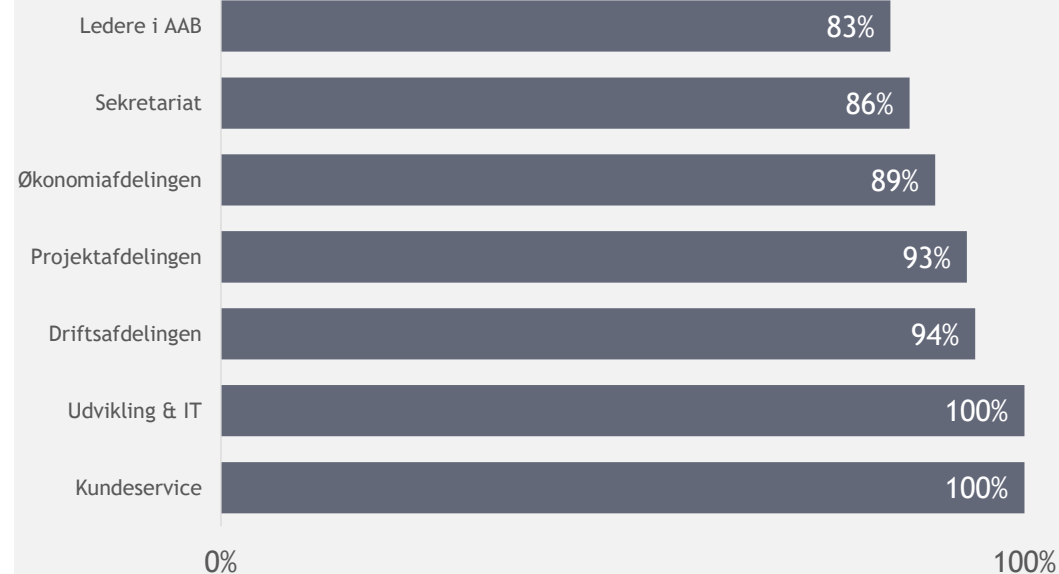
SVARPROCENT

92%

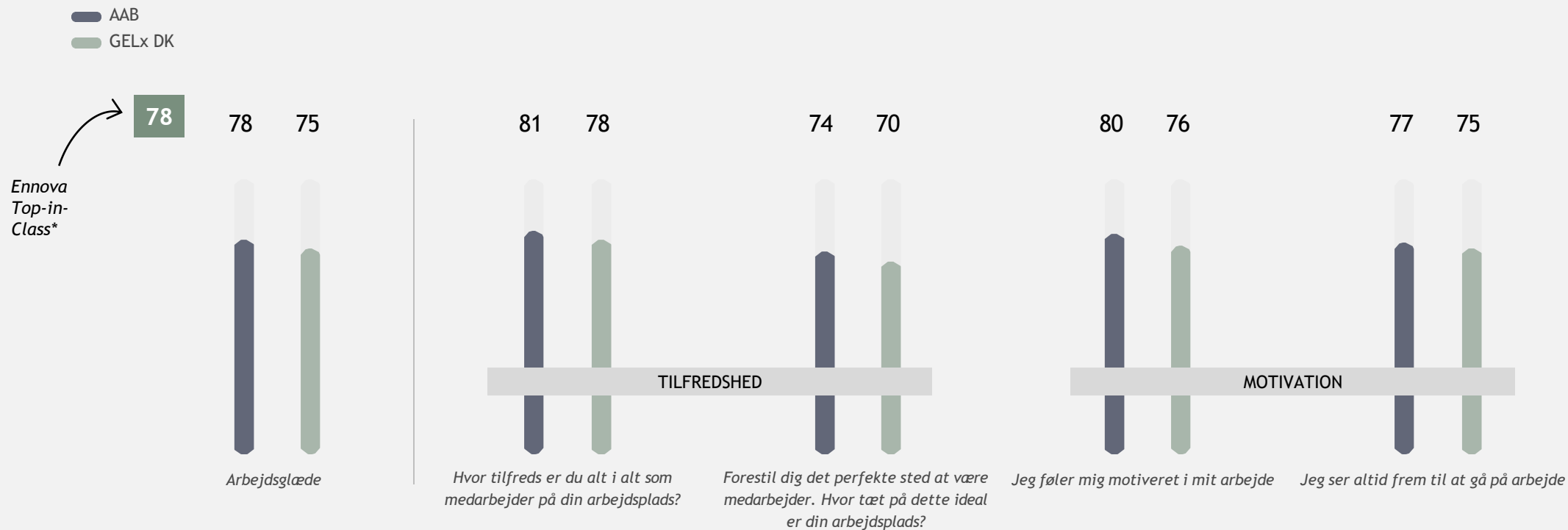
136 / 148



SVARPROCENTER PÅ TVÆRS AF ORGANISATIONEN



♡ ARBEJDSGLÆDE



*Top-in-Class: Top 25% resultater for virksomheder med 50-300 medarbejdere

LOYALITET



*Top-in-Class: Top 25% resultater for virksomheder med 50-300 medarbejdere

 **OMDØMME**

■ AAB
■ GELx DK

76 77



Omdømme

73 76



Arbejdernes Andels Boligforening har et godt image

80 78



Jeg er stolt af at kunne fortælle andre, hvor jeg er ansat

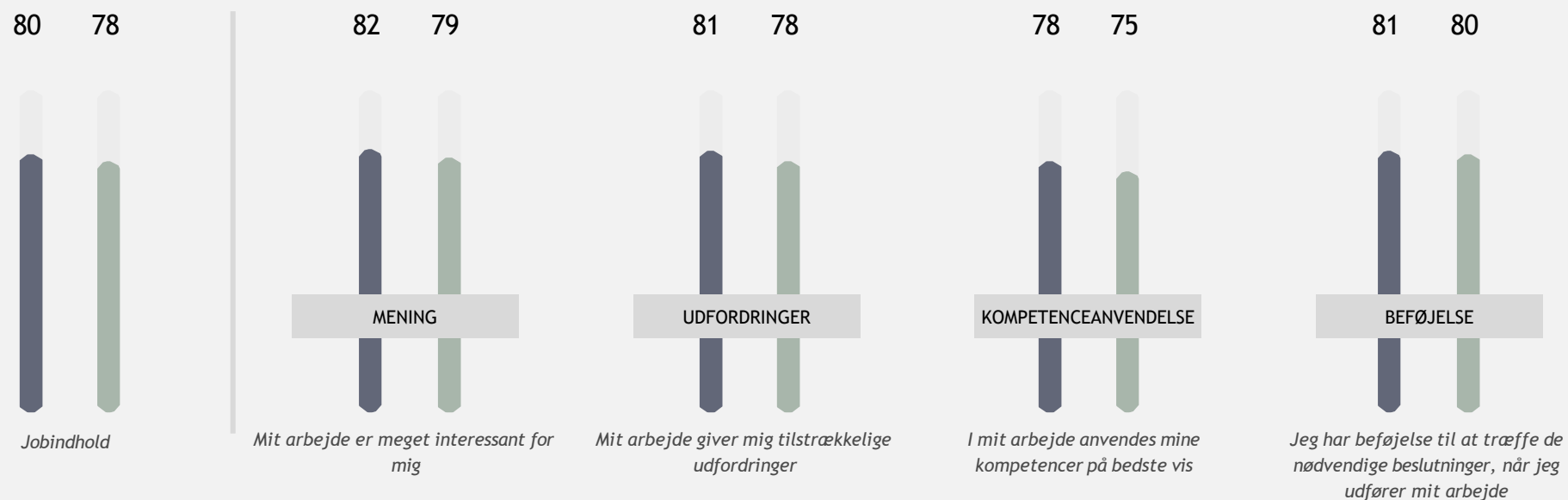
72 76



Andre opfatter Arbejdernes Andels Boligforening som et godt sted at være ansat

JOBINDHOLD

■ AAB
■ GELx DK



🏠 ARBEJDSFORHOLD

■ AAB
■ GELx DK

76 73



Arbejdsforhold

78 73



Det fysiske arbejdsmiljø på arbejdspladsen

78 76



Jeg trives med det arbejdspress, jeg er underlagt i mit job

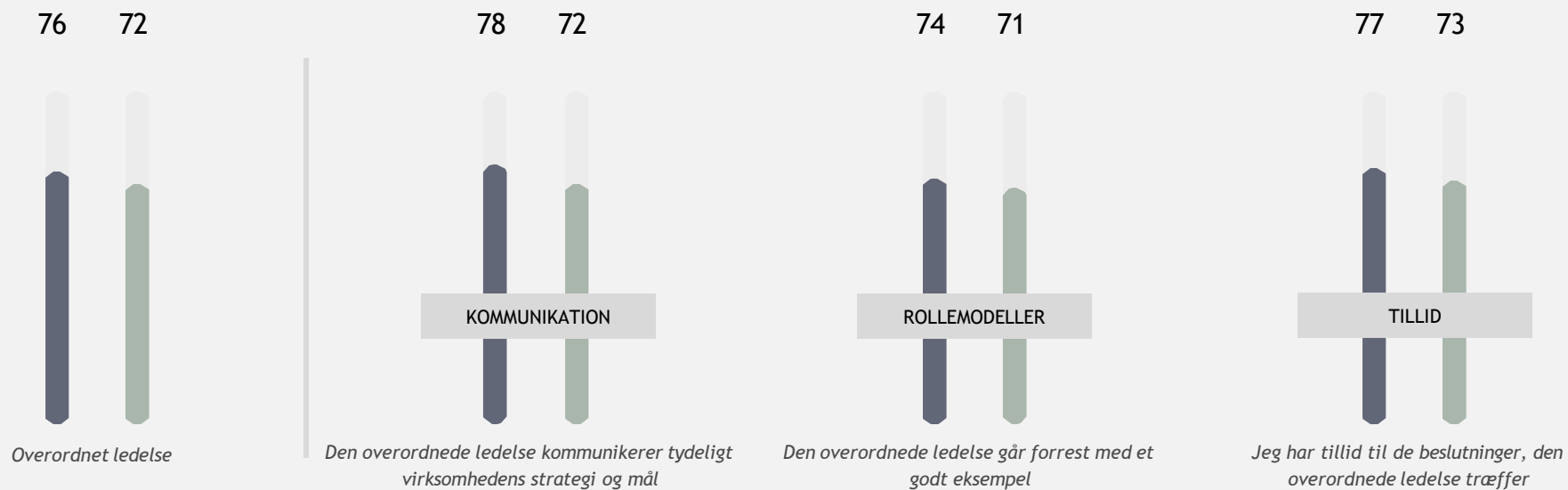
71 69



Virksomheden har klare processer og værktøjer, der gør det muligt for mig at udføre mit arbejde effektivt

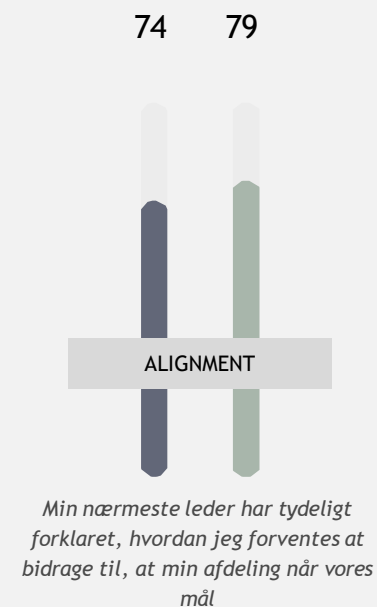
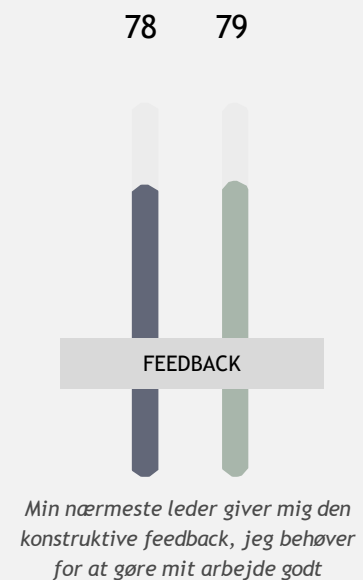
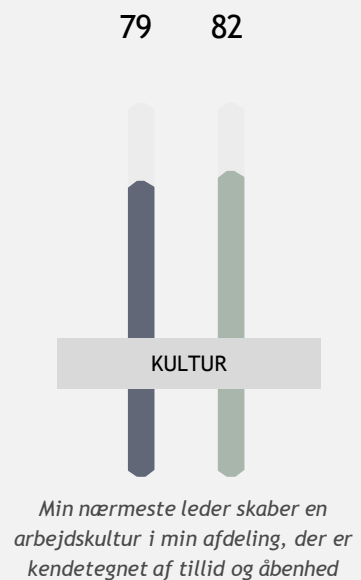
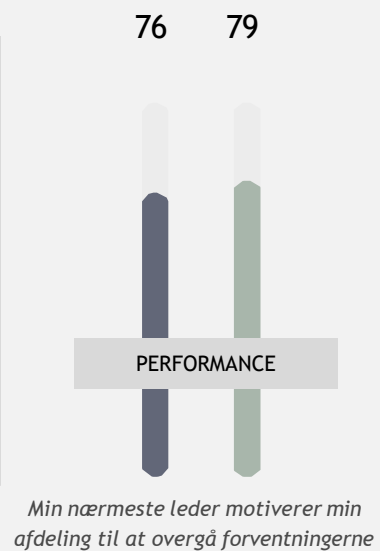
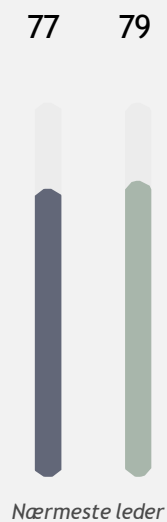
OVERORDNET LEDELSE

■ AAB
■ GELx DK



👤 NÆRMESTE LEDER

■ AAB
■ GELx DK



🔗 SAMARBEJDE

■ AAB
■ GELx DK

83 81



Samarbejde

87 84



RESPEKT OG TILLID

I min afdeling respekterer og stoler vi på hinanden

82 80



TEAM ELLER GRUPPE?

I min afdeling trækker vi alle i samme retning for at nå afdelingens mål

79 79



I min afdeling tager alle initiativ til at få opgaverne løst

82 82

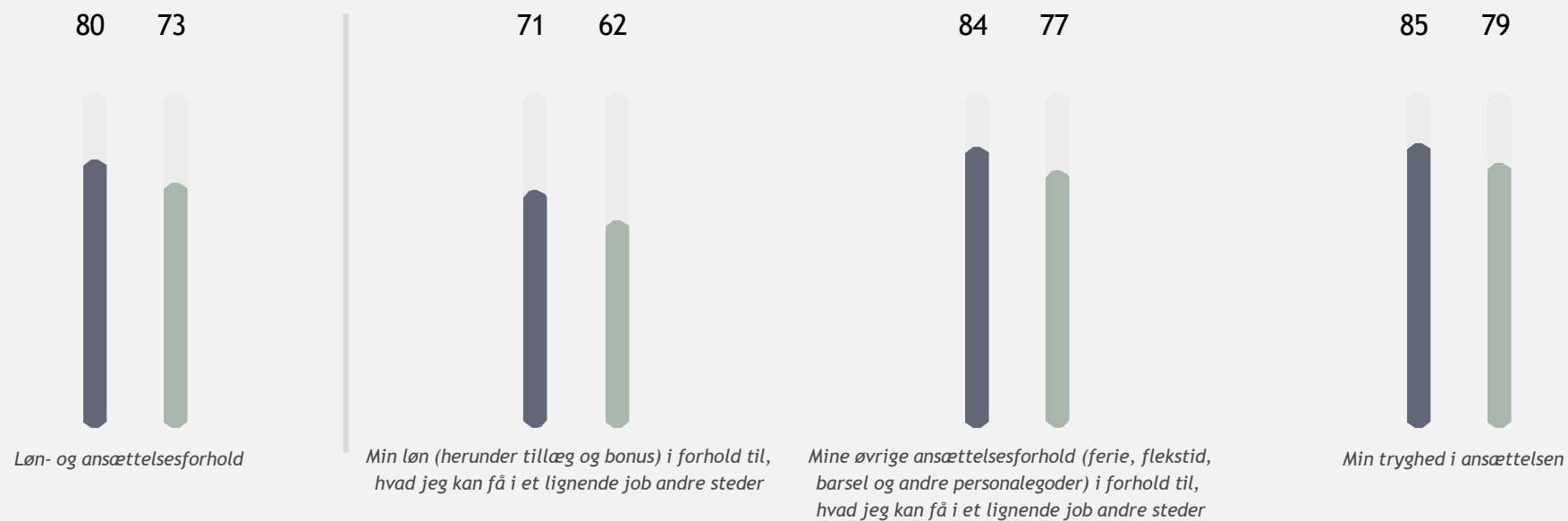


TVÆRGÅENDE SAMARBEJDE

Min afdeling arbejder godt sammen med andre uden for afdelingen

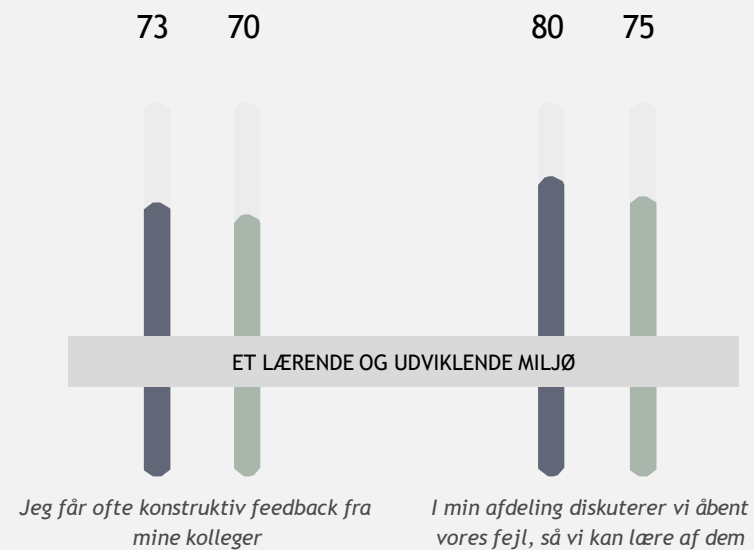
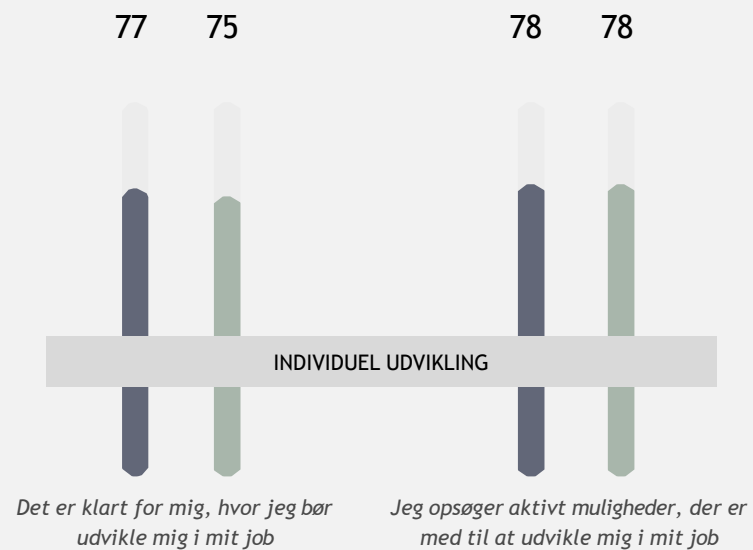
👛 LØN- OG ANSÆTTELSESFORHOLD

■ AAB
■ GELx DK



LÆRING OG UDVIKLING

■ AAB
■ GELx DK



OPSUMMERING OG ANBEFALINGER

Flot høj svarprocent på 92%!

Medarbejderne er dedikerede til målingen. Valide resultater og et godt grundlag for opfølgning. Høje forventninger til opfølgning.

Flot høj arbejdsglæde - Top in class. Vigtigt budskab at sende til hele AAB og kræver en indsats i sig selv at bevare.

Høj loyalitet. Ses også i stor andel medarbejdere med høj anciennitet.

Medarbejderne i AAB er ambassadører. De scorer dog lavt på om andre ser AAB som et godt sted at arbejde. Målingen kan bruges til at ændre på dette omdømme.

Arbejdsforhold: Giv opmærksomhed til spørgsmålet om processer og værktøjer, der scorer relativt lavt. Bed ledere om at spørge ind til dette emne i afdelinger, og del indsigter centralt

Overordnet ledelse har stor opbakning. Særligt at AABs ledelse. Det anbefales at arbejde med, hvordan overordnet ledelse kan gå foran som et godt eksempel.

Nærmeste leder temaet scorer lidt lavere. AAB kan med fordel gøre noget ud af opfølgning på denne måling, da det i sig selv træner ledelseskompetencer.

Selvom det samlet er en flot måling, er der lokale udsving. Det anbefales at støtte godt op med redskaber og opbakning i de teams, hvor opfølgning ikke nødvendigvis er nem.



2. april 2024
MHJ/TKA/TKP/MST/MOH
Versionsnummer 73

Nybyggeripolitik

Det er en del af AAB's formålsparagraf, at organisationen løbende skal bidrage med nybyggeri, og AAB ser det som en forpligtelse at være med til at tilføre Aarhus almene boliger af høj kvalitet, så der i takt med byens vækst er et godt udbud af almene boliger.

AAB ønsker løbende at tilføre nye afdelinger i et tempo, der både muliggør, at nye afdelinger opnår tilstrækkelig kvalitet, at vi fastholder tilstrækkelige nybyggerikompetencer i organisationen og at det ikke unødigt fjerner fokus fra arbejdet med de eksisterende afdelinger.

Grundlag for nybyggeri

AAB vil foretage grundige analyser forud for beslutning om nybyggeri, herunder særligt en analyse af den forventede udlejningssituation og en risikoanalyse for projektet. AAB anerkender, at der er risiko forbundet med et hvert nybyggeri, men ønsker at begrænse boligorganisationens risici ved det enkelte byggeri mest muligt.

Placering af nybyggeri

AAB har og ønsker fortsat at have afdelinger fordelt over store dele af Aarhus Kommune samt i Hørning bysamfund i Skanderborg Kommune.

Nye afdelinger skal prioriteres i byområder, der forventes at vokse fremover, både centralt i byen og i forstæder. De skal placeres, hvor der er den fornødne infrastruktur, herunder kollektiv trafik, skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder.

Der bør ved placering af nye afdelinger også tages hensyn til, at de vil kunne serviceres og driftes rationelt med AAB's nuværende organisering.

Typer af nybyggeri

AAB ønsker også fremover at have en bred vifte af boligtyper og ønsker således også fremover både at bygge etagebyggeri og tæt-lav-bebyggelser.

Kvaliteten af byggeriet er afgørende for AAB. Derfor ønsker AAB at udnytte maksimumbeløbet fuldt ud til at opnå maksimal kvalitet, snarere end at forsøge at opnå små besparelser på opførelsessummen, som kun marginalt påvirker den endelige husleje.

AAB ønsker at bidrage til udviklingen af bæredygtigt byggeri og vil i den forbindelse fortsat DGNB-certificere sine nybyggerier til guld-standarden med særligt fokus på CO₂-besparelser. Herunder ønsker AAB at gøre sig erfaringer med brug af genbrugte byggematerialer og mere udbredt brug af træ i byggeriet.

Arkitektonisk er det væsentligt, at der bygges af høj arkitektonisk kvalitet med fokus på at passe harmonisk ind i den omkringliggende by og den omgivende natur.

Endelig er det væsentligt, at afdelingerne opføres med faciliteter til fællesskab i en form, der afspejler den konkrete afdeling, herunder også gæsteværelser, kombinerede fællesrum og værksteder m.m.

Den blandede by

AAB ser diversitet som en styrke, og ønsker derfor at have alsidige afdelinger, der kan anvendes af en bred kreds af beboere og ønsker derfor ikke at afgrænse målgruppen for nye afdelinger unødigt. Derfor vil det også være hensigtsmæssigt at have et bredt udvalg af boligtyper og -størrelser indenfor samme afdeling. Boligtyperne bør afspejle de boliger, der i forvejen eksisterer i lokalområdet for at sikre et relevant samlet boligudbud.

AAB ønsker ikke at opføre for små eller for store afdelinger, men typisk en størrelse mellem 50 og 200 boliger, som både vil kunne driftes rationelt og danne grundlag for stærke beboerdemokratiske fællesskaber, såvel som at indgå i fællesskaber med afdelingens naboer.

AAB ønsker at fremme den blandede by både ved at bygge på helt egne byggefelter og at indgå i samarbejder med private udviklere om at udvikle nye byområder i fællesskab. Hvis det understøtter AAB's nybyggeripolitik i den konkrete situation, kan det også ske ved at opføre ejendomme i fællesskab, fx gennem den delegerede bygherremodel.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender nybyggeripolitikken og fremsætter den som forslag til repræsentantskabsmødet i juni 2024.

BILAG:

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

Hvor skal vi bygge?	Centralt i byen, i forstæder eller oplandet? I nærheden af eksisterende afdelinger eller nye steder? Nord, Syd, Vest, Midt? Særlige bydele? Infrastruktur, skole/daginstitution/indkøb Hensyn til drift
Hvad skal vi bygge?	Etageboliger, tæt/lav? Andre boligformer? Hvilken arkitektur? Faciliteter til fællesskab, også gæsteværelser, kombinerede fællesrum, værksted
Hvor bæredygtigt skal vi bygge?	DGNB-certificering? Genbrugsmaterialer? Træ?
Til hvem skal vi bygge?	Familier, unge, seniorer? Eller ikke specifikt for nogen målgrupper? Forskelligartede boligtyper i samme afdeling? Sammenhæng i lokalområdet Ikke specifikke målgrupper, hellere diversitet
Med hvem skal vi bygge?	Egne projekter eller sammen med private udviklere i blandede byområder?
Hvor stort skal vi bygge?	Hvor stor er den ideelle afdeling ift. fællesskab, beboerdemokrati og drift? Ikke for småt 50-200
For hvor meget skal vi bygge?	Skal vi prøve at nå under maksimumbeløbet? Eller er det vigtigt at få så meget kvalitet som muligt? Skal vi bygge efter lavere driftsomkostninger?
Hvor højt skal vi prioritere at bygge nyt?	Hvor meget skal vi bygge? Hvor stor økonomisk risiko skal organisationen påtage sig? Hvilke analyser skal vi lave, før vi beslutter os? Moderat risiko Udlejningsanalyse

Fra Thomas Kruise-Andersen:

Hvor skal vi bygge?

Har ingen principiel holdning - der hvor der er behov og byggegrunde til fornuftige priser.

Hvad skal vi bygge?

Byggeri der passer arkitektonisk til det omgivende byggeri/natur.

Hadeeksempel: Højhuset ved vandtårnet på Randersvej - dem der har tilladt det skulle skamme sig!!

Godt eksempel: Aarhus stiftstidendes bygning i forlængelse af hovedbanegården - flot moderne udtryk OG ærbødigt hensyn til sin fornemme nabo i materialevalg.

Hvor bæredygtigt skal vi bygge?

Bæredygtigt, men uden at blive religiøse. Gerne mere end mindstekrav, men lejen skal også kunne betales.

Til hvem skal vi bygge?

Til alle, både lav-, mellem- og høj indkomstlejere, men primært til de to første grupper. Måske med **lidt** overvægt på ældrevenlige boliger? Dem bliver der formentlig mere brug for i fremtiden.

Med hvem skal vi bygge?

Kun egne projekter. Det giver mindre mudder og er nemmere at styre.

Hvor stort skal vi bygge?

Det har jeg ingen holdning til.

For hvor meget skal vi bygge?

Så længe vi kan holde budgetterne og lejen ikke bliver for høj, har jeg ikke umiddelbart nogen præferencer. Dog...

Hvor højt skal vi prioritere at bygge nyt?

Vil skal ikke løbe nævneværdige risici, men bygge klogt og i takt med udviklingen. Bindesbøll viser, at vi skal tænke os grundigt om og ikke lade os lokke til prestigeprojekter, hvor økonomien er usikker.

AAB er ikke en virksomhed der skal vækste for alt i verden. Vi skal først og fremmest passe på de lejere vi har og først derefter have flere.



2. april 2024
MOH
Versionsnummer 21

Orientering fra administrationen

Strategi

- A. Chefgruppen har taget hul arbejdet med implementering af AAB's nye strategi 2024-27 om bæredygtighed. I første omgang er der nedsat arbejdsgrupper for alle indsatser, der skal løbes i gang i 2024 og 2025.

Samtidig er arbejdet med grafisk præsentation af strategien i gang sammen med WorldPerfect. Det forventes, at strategien snarest kan præsenteres på www.aabnet.dk.

Personale

- B. I februar og begyndelsen af marts gennemførte virksomheden Ennova den første undersøgelse af medarbejdertilfredshed i et årti. Undersøgelsen viste et meget højt tilfredshedsniveau blandt medarbejderne generelt – for så vidt angår parametrene *arbejdsglæde* og *loyalitet* på niveau med de bedste 25 pct. af alle de virksomheder, Ennova analyserer.

Virksomhedsnævnet behandlede undersøgelsen på sit møde den 18. marts og udpegede i den forbindelse fire indsatsområder: 1) Udvikling af nærmeste leder, 2) sammenhæng i chefgruppen, 3) bedre feedback i AAB og 4) mere effektive værktøjer og processer i det daglige arbejde. Virksomhedsnævnet følger op på indsatserne på sine kvartalsvise møder.

Det høje tilfredshedsniveau varierer naturligt fra afdeling til afdeling på tværs af organisationen, og alle medarbejdere indbydes i sin afdeling/team til en drøftelse af enhedens resultater og evt. opfølgning på, hvad der særligt viser sig i undersøgelsen her.

Et kort resume af undersøgelsens resultater er vedlagt til bestyrelsens orientering.

- C. Mens medarbejdertilfredshedsundersøgelsen (nævnt i punkt B ovenfor) adresserer medarbejdernes generelle trivsel, er der både en forpligtelse og et ønske om sideløbende at fokusere mere præcist på den del af den samlede tilfredshed, der udgøres af det psykiske arbejdsmiljø. Den lovpligtige arbejdspladsvurdering (APV) vedr. psykisk arbejdsmiljø er således gennemført i samarbejde med AAB's rådgiver HumanHouse, og der foreligger nu en samlet rapport, som danner grundlag for opfølgning i arbejdsmiljøorganisationen.

Overordnet set ligger det psykiske arbejdsmiljø godt, og med en trivsel, der ligger over landsgennemsnittet (8,0 mod 7,5 på en skala 0-10), og generelt går flg. pointer igen:

- Får den information der behøves

- Ved hvordan arbejdsopgaver skal prioriteres
- Kender til ansvarsområder og ved, hvad der forventes
- Indflydelse på løsning af arbejdsopgaver samt meningsfulde arbejdsopgaver
- Passende balance mellem arbejdsliv og privatliv
- Godt samarbejde og god følelse samhørighed
- Arbejdet er vigtigt
- Ønsker at være ansat om 1 år og omtaler arbejdspladsen positivt

Dette dækker naturligvis over en del variationer, som håndteres i lokale handlingsplaner.

To emner går dog igen i den overordnede evaluering som udfordringer, der også skal adresseres samlet:

- Lidt under 20 pct. af medarbejderne har anført, at i løbet af det sidste år i en periode ofte har følt sig stresset. Det understreger behovet for at understøtte medarbejderne tydeligere og at sikre, at der er tilstrækkeligt med kanaler, hvor man kan søge hjælp og sparring, hvis travlhed risikerer at kamme over mod stress.
- Få men dog stadig for mange medarbejdere giver udtryk for, at man har oplevet trusler, mobning eller krænkelser fra beboere eller kolleger. Der er enighed i arbejdsmiljøorganisationen, at AAB skal have en absolut nultolerance heroverfor, med at arbejdet hermed er en blanding af klare holdninger fra virksomheden, et klart ønske om åbenhed og tydelige veje til, hvordan man som offer for eller vidne til episoder kan søge hjælp hos ledere, arbejdsmiljø- eller tillidsrepræsentanter.

- D. Den 18. marts blev AAB's nye intranet åbnet for alle medarbejdere. Det hidtidige daterer sig tilbage til slutningen af 2010'erne og var begrænset til at kunne bruges af medarbejdere med kontorarbejdsplads. Derfor har det været et stort skridt fremad at have et intranet, der nu er tilgængeligt for alle medarbejdere, og som kan tilgås fra såvel pc som mobile enheder. Samtidig er intranettet i sin struktur langt mere åbent, så alle medarbejdere har mulighed for – og opfordres til – at bidrage med spørgsmål, svar og gode ideer til et bedre AAB.

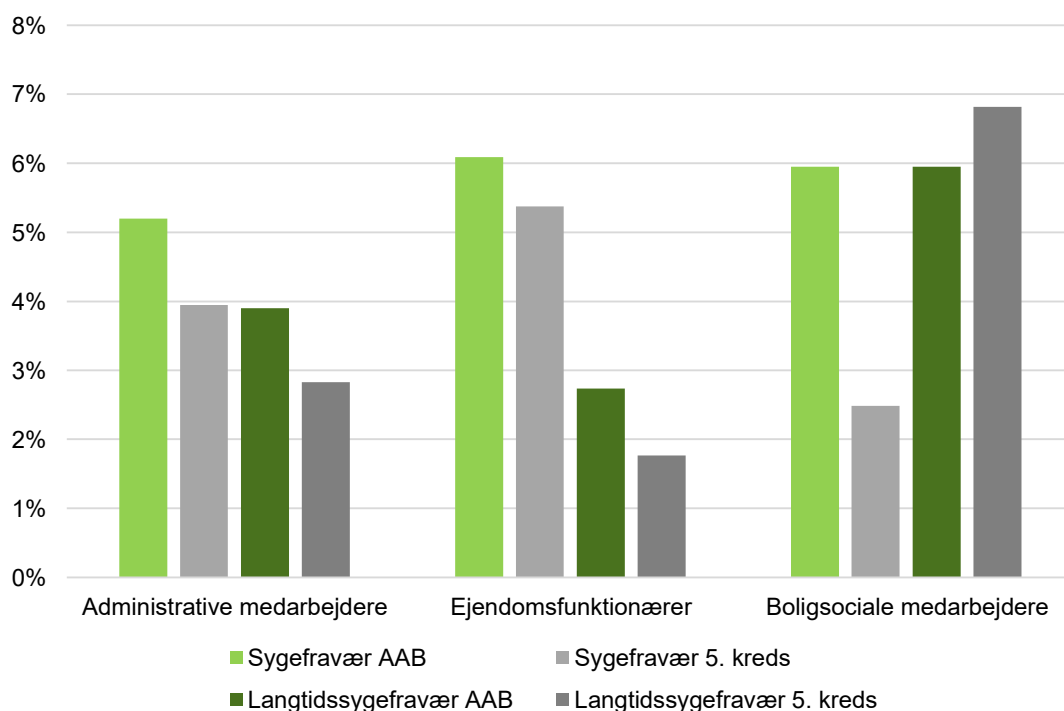
Åbningen markerer også overgangen til en tid, hvor AAB arbejder med et intranet målrettet medarbejdere og et ekstranet med værktøjer målrettet beboervalgte. Det sidstnævnte fortsætter på den gamle platform, men vil i årets løb overgå til den nye platform, uHabi.

- E. Intranettet var den sidste store indsats i medarbejderorganisationens handlingsplan for *Ét AAB*. Virksomhedsnævnet har besluttet at involvere medarbejderne i en ny runde idegenerering under overskriften efter sommerferien, men også at fastholde overskriften som en fællesnævner for en involverende arbejdsform og for at tænke AAB på tværs af medarbejdere, valgte og beboere.
- F. Virksomhedsnævnet besluttede den 11. marts en kompetenceudviklingsstrategi for AAB, som sætter tre overordnede mål:

- At skabe sammenhæng mellem AAB's strategiske mål, opgaver og kompetenceudvikling
- At højne kompetenceniveauet i AAB
- At sikre højere trivsel

På baggrund af en analyse af behovet for kompetenceudvikling på tværs af organisationen, herunder understøttelse af AAB's strategi, er der udpeget nogle mere konkrete udviklingsveje og udviklingsforslag, som skal omsættes til konkrete indsatser og efteruddannelsesinitiativer.

G. Boligorganisationerne i 5. kreds sammenligner årligt deres sygefravær, og tallene foreligger nu for 2023 for de fleste boligorganisationer:



Forretningsgange

H. Arbejdet med at udvikle et simpelt, internt værktøj til byggesagsstyring pågår, og det er forhåbningen, at der kan være en første generation af værktøjet klar inden sommerferien.

I. Der er godkendt nye forretningsgange om

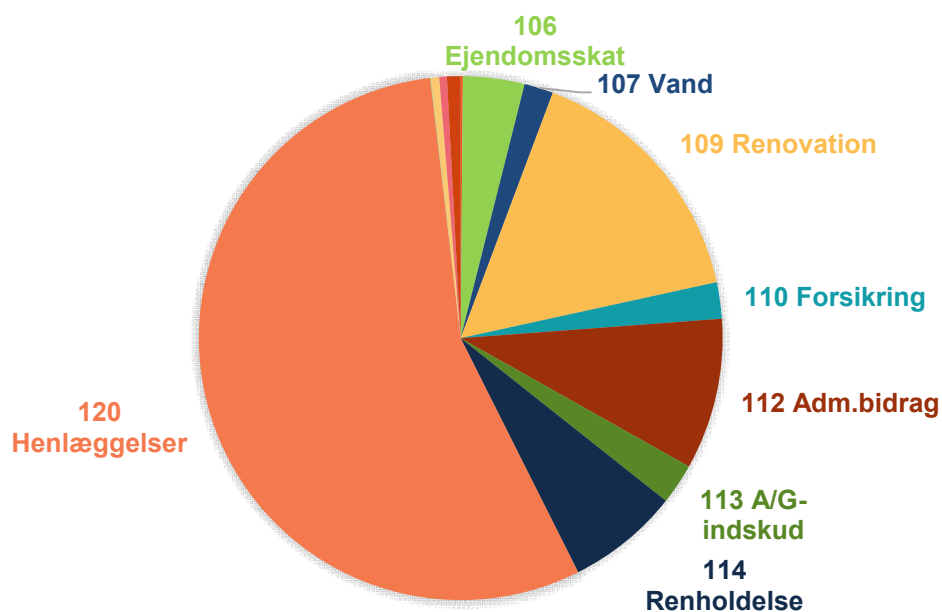
- genhusning
- ansættelse og
- opsigelse.

Afdelinger

- J. Den første runde tilbud af de nye boliger i afdeling 100 Bindedbøll Byen er udsendt, og selv om der er underskrevet flere kontrakter, tyder meget på, at forholdet mellem venteliste og udlejninger ikke er tilstrækkeligt.

Der er derfor indledt samarbejde med kommunikationsbureauet Creative Zoo om at afvikle en kampagne med markedsføring af afdelingens boliger. Normalvis ville et sådant initiativ afvente flere andre mindre gennemgribende tiltag, men hensynet til antallet af boliger og det aktuelle marked har betydet, at det er vurderet, at det er bedre at sætte stærkere initiativer ind relativt tidligt i forløbet.

- K. Arbejdet med at udarbejde budget 2025 afdelingerne pågår, og der tegner sig indtil videre et billede af en huslejestigning på i gennemsnit 4,3 pct. Årsagerne til stigningerne fordeler sig i gennemsnit således:



Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.