



27. januar 2026

Indkaldelse til bestyrelsesmøde Tirsdag den 3. februar 2026 kl. 17.00 på Langelandsgade 50

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Revisionsprotokol **
3. Byggeri **
4. Status på IT- og digitaliseringsstrategi **
5. Beslutning om ny hjemmeside **
6. AAB's nye visuelle identitet – implementeringsplan **
7. Rollefordeling til repræsentantskabsmøde
8. Forsikringspolitik **
9. Fordeling af afdelingsmøder
10. Orientering fra administrationen **
11. Mødeplan **
12. Eventuelt
13. Bestyrelsens kvarter

Med venlig hilsen

Mette Hvid Johannesen

Formand

Der holdes forsøgsvis 20 minutters pause midtvejs i mødet, hvor der serveres smørrebrød.

* 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 management letter fra revisor PwC til bestyrelsens godkendelse. Dokumentet kommer til digital underskrift den 3. februar kl. 21.

Anslået varighed: 5 minutter.

3. Byggeri

**

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

- Afdeling 02 Nordre Bydel I (side 2): Udskiftning af brugsvandsinstallationer, radiatorsystem, faldstammer samt etablering af ny vand- og varmforsyning i boilerum.
- Afdeling 06 Ingerslevsgaard (side 3): Renovering af altaner, og varmeanlæg.
- Afdeling 14 Rytterparken (side 6): Strømpning af faldstammer.
- Afdeling 19 Vorrevangsparken (side 7): Nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg.
- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (side 9): Udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder.
- Afdeling 21 Langenæs I (side 16): Udskiftning af vinduer og tagrenovering.
- Afdeling 22 Langenæs II (side 16): Udskiftning af vinduer og tagrenovering.
- Afdeling 25 Klostervangen (side 18): Helhedsplan.
- Afdeling 34 Mølleparken (side 42): Malerbehandling af altaner samt 5-årgennemgang af badeværelser.
- Afdeling 41 Veri II (side 44): Elevatorer og indretning af aktivitetsrum.
- Afdeling 54 Grønningen (side 46): Tagudskiftning.
- Afdeling 67 Risskov Brynet (side 48): Defekt vådrumsmembran.
- Afdeling 72 Nygade (side 54): Facade, omfugning og kuldebroer.
- Afdeling 74 Nørreport (side 55): Tagrenovering.
- Afdeling 100 Bindesbøll (side 57): Skillevægge.

- Afdeling 48 Brohaven (side 75): Helhedsplan.

Anslået varighed: 10 minutter.

4. Status på IT- og digitaliseringsstrategi

Organisationsbestyrelsen gennemgår hvert år i februar måned status på IT- og digitaliseringsstrategien. Udviklings- og IT-chef Kenneth Hillerslev Nielsen deltager under dette punkt.

Anslået varighed: 20 minutter.

5. Beslutning om ny hjemmeside

Som tidligere besluttet, blandt andet i IT- og digitaliseringsstrategien, forelægges beslutningsgrundlag om ny hjemmeside for AAB Aarhus. Udviklings- og IT-chef Kenneth Hillerslev Nielsen deltager under dette punkt.

Anslået varighed: 20 minutter.

6. AAB's nye visuelle identitet – implementeringsplan

På bestyrelsesmødet i januar 2026 traf organisationsbestyrelsen beslutning om en ny visuel identitet for AAB Aarhus. På dette møde skal bestyrelsen træffe overordnet beslutning om implementering af denne frem mod udrulning i juni, herunder for hastigheden og dermed det økonomiske omfang af denne implementering.

Anslået varighed: 25 minutter.

7. Rollefordeling til repræsentantskabsmøde

Organisationsbestyrelsen besluttede i forbindelse med sin evaluering af repræsentantskabsmødet på bestyrelsesmødet i august 2025, at den forud for dette års repræsentantskabsmøde ville afstemme forventningerne til rollefordelingen mellem formand, direktør og bestyrelsesmedlemmer på mødet.

På dette møde tages en indledende drøftelse inden beslutning på bestyrelsesmødet i marts eller april.

Anslået varighed: 20 minutter.

8. Forsikringspolitik

Organisationsbestyrelsen har besluttet at bekræfte sin forsikringspolitik en gang årligt. I det medfølgende notat beskrives skadesstatistik for de forgangne år til bestyrelsens orientering, herunder overvejelser om fremtidige risici, der kan skulle afdækkes, eller risikoen for præmiestigninger eller for manglende tilbud i kommende udbud af forsikring.

Organisationsbestyrelsen har tidligere truffet beslutning om på et ikke nærmere afklaret tidspunkt at tage en samlet diskussion af organisationens risici, risikopolitik og risikostyring.

Anslået varighed: 10 minutter.

9. Fordeling af afdelingsmøder

Afdelingsbestyrelserne har inden 1. februar 2026 skullet anføre tidspunkter for årets ordinære afdelingsmøder, og som det fremgår af organisationsbestyrelsens ledelsesinformationssystem, har et større antal end vanligt gjort dette, så kun et fåtal af afdelingerne mangler at fastlægge mødedatoer. På den baggrund bedes organisationsbestyrelsen på mødet prioritere sin deltagelse i de forskellige afdelingsmøder.

Anslået varighed: 20 minutter.

10. Orientering fra administrationen

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

- A. Handel Langelandsgade 62-64 er endelig
- B. Status på sammenflytning i Langelandsgade 50
- C. Status på boligsociale projekter
- D. Vurdering af fysisk arbejdsmiljø
- E. Læring af besvigelsessag fra Boligkontoret Århus

Anslået varighed: 10 minutter.

11. Mødeplan

Mødeplanen er til bestyrelsens orientering.

12. Eventuelt

13. Bestyrelsens kvarter

Arbejderens Andels Boligforening

2025 Management Letter

3. februar 2026



Introduktion

Vi har som en integreret del af vores revision af årsregnskaberne for Arbejdernes Andels Boligforenings årsrapport for 2025, vurderet boligorganisationens væsentlige regnskabsmæssige forretningsgange og interne kontroller.

Vi har som led i fastlæggelsen af arten og omfanget af vores revision ajourført vores forståelse af de vigtigste områder i boligorganisationens forretningsgange. Dertil har vi ajourført vores forståelse af de interne kontroller vedrørende årsregnskaberne. Vi fastslår som led i vores risikovurdering, om vi planlægger at basere os på interne kontroller. Vores vurdering i denne henseende tager både højde for vurderingen af kontrolrisiko og vores opfattelse af, hvor effektiv opnåelsen af bevis fra test af interne kontroller er i forhold til substanshandlinger, når vi skal udtrykke en konklusion om årsregnskabernes retvisende billede.

Dette management letter for boligorganisationen opsummerer den udvikling, der er sket siden sidste år og indeholder anbefalinger til forbedring af regnskabsmæssige forretningsgange og interne kontroller, der er relevante for ledelsen. Det indeholder ligeledes observationer, vi har gjort, i de indledende test, vi har foretaget i perioden januar til Oktober 2025.

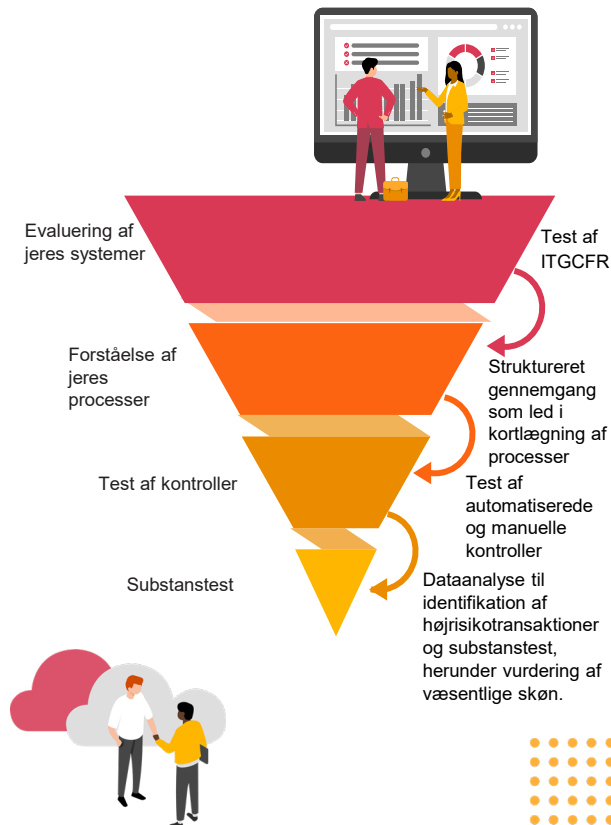
Vurdering og test af kontroller vedrørende årsregnskaberne er begrænset til områder, hvor vi har konstateret dokumenterede kontroller, der er relevante for vores revision. Vores revision vil derfor ikke nødvendigvis afdække alle de mulige forbedringer, der kunne foretages af regnskabsmæssige forretningsgange og interne kontroller.

Generelle it-kontroller, der påvirker regnskabsaflæggelsen (ITGCFR)

Det overordnede formål med vores revision af ITGCFR er at fastlægge, i hvilket omfang vi kan basere vores revision af årsregnskaberne på ledelsens systemer og kontroller i forhold til at kunne udføre dataanalyser og opnå overbevisning fra it-genererede rapporter og automatiske applikationskontroller.

For at undgå misforståelser gør vi alle kunder opmærksom på, at vi ikke som led i vores revision har foretaget en vurdering af virksomhedens parathed med hensyn til cybersikkerhed; fx har produktionssystemer og applikationer/databaser ikke har været omfattet af vores revision af ITGCFR.

Arbejdernes Andels Boligforening er derfor, i lighed med andre store virksomheder, udsat for cyberrisici, som ikke er blevet vurderet og afdækket som led i revisionen, og som eventuelt kan have en alvorlig indflydelse på system-, data- og driftssikkerheden.



Overordnet vurdering

Ledelsen har gennemgået vores observationer og er enig heri.

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

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

Vi skal for god ordens skyld anføre, at vores revision af årsregnskaberne først er afsluttet, når årsregnskaberne er forsynet med vores revisionspåtegning og underskrifter.

Vi vil gerne takke for samarbejdet og den hjælpsomhed Arbejdernes Andels Boligforening har udvist over for PwC under gennemgangen.

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

Med venlig hilsen

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Peter Krogh Johansen
statsautoriseret revisor

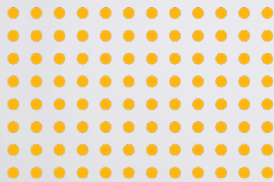


Det er vores formål at styrke tilliden i
samfundet og løse væsentlige
problemstillinger.



Indhold

1	Sammenfatning af observationer	5
2	Dataindsigt	6
3	Nye observationer	8
4	Åbne observationer fra tidligere år	10
5	Lukkede observationer	12



Sammenfatning af observationer relateret til finansiel rapportering

Det er vores vurdering, at Arbejdernes Andels Boligforening's interne kontroller og forretningsgange fungerer på et tilfredsstillende niveau. Vi har derfor ikke noteret nogle observationer eller anbefalinger til forbedringer.

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

Dataindsigt

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

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

Forretningsgangene anvendes for Arbejdernes Andels Boligforening samt på administrerede boligselskaber.

Gennemgangen har taget udgangspunkt i skriftlige forretningsgange, hvor disse har været forelagt. Der foreligger forretningsgangsbeskrivelser på alle ovenstående områder.



Dataindsigt

Funktionsadskillelse

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



Nye observationer



1

Sammenfatning af
observationer

2

Dataindsigt

3

Nye observationer

4

Åbne observationer fra
tidligere år

5

Lukkede observationer

Nye observationer

Ingen nye observationer

Åbne observationer fra tidligere år



1

Sammenfatning af
observationer

2

Dataindsigt

3

Nye observationer

4

Åbne observationer fra
tidligere år

5

Lukkede observationer

Åbne observationer fra tidligere år

Ingen åbne observationer fra tidligere år

Lukkede observationer



1

Sammenfatning af
observationer

2

Dataindsigt

3

Nye observationer

4

Åbne observationer fra
tidligere år

5

Lukkede observationer

Lukkede observationer

Ingen lukkede observationer

Underskrifter

Odense, den 3. februar 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Peter Krogh Johansen
Statsautoriseret revisor

Underskrift af direktionen

Morten Homann
Direktør

Underskrift af bestyrelsens medlemmer

Mette Hvid Johannesen
Formand

Randi Rædkjær
Næstformand

Per Ohms

Fanny Nygaard

Kristine Flensted Nielsen

Mette Petersen

Thomas Kruuse-Andersen

Fremtidens revision, i dag

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

www.pwc.dk

© 2025 PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Alle rettigheder forbeholdes. I dette dokument refererer "PwC" til PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, som er et medlemsfirma af PricewaterhouseCoopers International Limited, hvor hver enkelt virksomhed er en særskilt juridisk enhed.

Status på byggesager

2026.02.03

Indhold

Afdeling 2 Nordre Bydel I, Udskiftning af brugsvandsinstallationer, radiatorsystem, faldstammer samt etablering af ny vand- og varmforsyning i boilerrum	2
Afdeling 6 Ingerslevsgaard Renovering af altaner, og varmeanlæg.....	3
Afdeling 14 Rytterparken Strømpning af faldstammer	6
Afdeling 19 Vorrevangsparken (nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg)	7
Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder)	9
Afdeling 21 og 22 Udskiftning af vinduer og tagrenovering.....	16
Afdeling 25 Klostervangen (helhedsplan).....	18
Afdeling 34 Malerbehandling af altaner.....	41
Afdeling 34 Badeværelser - 5-års gennemgang.....	42
Afdeling 38 Vinduesudskiftning.....	43
Afdeling 41 Elevatorer og indretning af aktivitetsrum	44
Afdeling 54 Tagudskiftning, etape.....	46
Afdeling 67 Risskovbrynet. Defekt vådrumsmembran.....	48
Afdeling 68 Smedens Have (37 seniorvenlige boliger i Hørning)	49
Afdeling 72 Facaderenovering, omfugning og kuldebroer	54
Afdeling 74 Tagrenovering	55
Afdeling 100 Bindsbøll	57
Projekter under forberedelse:.....	65
Afdeling 35 Trillegården (forberedelse for Landsbyggefondstøttet helhedsplan).....	66
Afdeling 48 Brohaven (helhedsplan)	75
Økonomisk forecast - senest opdateret 2026.01.27	79
Kommentarer til 2, 6, 14, 19, 20, 21, 22, 25, 34, 41, 54, 67, 72, 74, 100, 48	

Afdeling 2 Nordre Bydel I, Udskiftning af brugsvandsinstallationer, radiatorsystem, faldstammer samt etablering af ny vand- og varmforsyning i boilerrum

2026-02-03:

Afdelingen skal i 2026 have udskiftet brugsvandsinstallationer, faldstammer og etableret ny vand- og varmforsyning.

I januar er der iværksat forundersøgelse og tilstandsvurdering så omfang af renoveringen kan fastslås.

Afdeling 6 Ingerslevsgaard Renovering af altaner, og varmeanlæg

Altaner

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

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

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Alle altanerne ud mod gadesiden trænger til renovering, og er på DV i 2024.

Der er udarbejdet en tilstandsvurdering, der viser at særligt 5 af 6 udhængende altaner mod Stadion Allé trænger til renovering, så arbejdet på disse er fremrykket mest muligt. Altanerne må ikke benyttes af beboerne før de er renoveret.

Der afholdes licitation i sommeren 2024. De dårligste altaner renoveres i løbet af efteråret 2024, de resterende i 2025.

2024.09.04:

Der er gennemført licitation, og resultatet ligger indenfor det vedtagne budget.

Bedste tilbud blev afgivet af Stensgaard Entreprise ApS. Der er taget kontakt til virksomheden med henblik på kontraktindgåelse primo uge 37, så arbejdet kan igangsættes som planlagt.

Kontraktmøde er planlagt til afholdelse d. 10. september.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.10.02 – opsamling:

Der er indgået kontrakt med Stensgaard Entreprise ApS om renovering af altanerne.

Det er i den forbindelse fastlagt, at de altaner, der pt. ikke må anvendes renoveres i indeværende år, mens de øvrige renoveres i 2025.

Det samlede arbejde ligger indenfor den budgetramme, der blev godkendt på afdelingsmødet.

2024.10.30:

Udskiftning af de udhængende altaner mod Stadion Alle, som er lukket for anvendelse, er igangsat og afsluttes inden jul 2024.

2024.12.10:

Licitations har været afholdt og der er byggestart den 30.09.2024 Der renoveres 6 altaner i 2024 og resten i 2025. Steensgaard entreprise har vundet projektet.

Altanerne er opstartet i uge 40, Station Alle 11 - uge 43 stilles stillads op i Station Alle 1.

Der afholdes byggemøder hver 14. dag

2025.02.25

Februar 2025: Afslag fra BSF pga for sent tilmeldt. Vi har forespurgt om vi kan tilmelde etape 2 - afventer svar fra BSF.

Der afholdes infomøde med beboerne sidst i marts.

Varmeanlæg

Rådgiver i udbud

Udførelse april 2025

COWI er rådgiver.

Udførelse marts 2025

2025.02.26

Licitation i marts 2025

2025.03.21

Opstilling af altaner bliver opstillet nu (uge 12). Der er afholdt beboerinformationsmøde tirsdag den 18. marts.

Licitation på varmeanlæg gik fint, prisen holdt. Det er muligt at opsætte radiatorer i køkkener indenfor budgettet. Byggestart uge 14

2025.06.03

Altaner: Der er lavet nogle frostsprængninger på facaden i følge aftale med driften. Man har fundet alternativ boring til rørene fra karnapaltaner. Den er godkendt af AAB og drift og dette køres med herfra. På baggrund af disse situationer er tidsplanen revideret, men slutdatoen forbliver den samme. Dette påvirker ikke økonomien.

Varmeanlæg: Opstart forsinket 14 dage - sluttidspunkt forventes som først antaget.

2025.08.05

Den første etape har vist sig kompliceret. Entreprenørerne har ikke overholdt tidsplanen på grund af manglende bemanning og flow.

Der er lavet ny detailtidsplan som vurderes at kunne overholdes, men det kræver fuld fokus fra entreprenørers og rådgiveres side.

Vi har haft møde med direktøren for hovedentreprenøren og rådgiverne er indkaldt til møde for sikring af overholdelse af tidsplanen.

2025.09.09

Rådgiveren har indsat en anden byggeleder som vi mener har bedre forudsætninger for at styre projektet. Projektafdelingen har tidligere arbejdet med byggelederen som har en faglig baggrund som VVS-installatør.

Der er udarbejdet ny forlænget tidsplan.

Der afholdes et afdelingsmøde i Skt. Lukas Sognegård med information om hvordan vi vil sikre projektets videre fremdrift.

2025.10.07

Der er afholdt beboermøde i Skt. Lukas Sognegård 25/9 med store fremmøde fra såvel lejligheder som var så godt som færdigrenoverede som fra lejligheder hvor vi endnu ikke er i gang.

repræsentanter fra Projektafdelingen samt en rådgiver deltog.

Mange frustrationer over tidsplanoverskridelser og håndværkets kvalitet fra de første lejligheder.

Ønsker om meget detaljerede tidsplaner fra kommende lejligheder.

Det kan vi desværre ikke efterkomme, god snak herom og forklaring om hvorfor.

De påbegyndte lejligheder overholder den nye tidsplan.

Forventet afslutning 1/5-2026. Der er afsat til extra arbejder i reserveret kr. 700.000 samt genhusning er hævet med 80.000

2025.11.04

Den nye tidsplan har vist sig umulig at overholde og der er udarbejdet en revideret tidsplan som er forlænget henholdsvis 1 og 2 uger for to forskellige lejlighedsstørrelser.

Vi bliver færdige i de igangværende opgange inden jul, så beboere ikke skal leve i byggerod i julen.

Efter jul opstartes på den næste af de tilbageværende 5 opgange. Herefter påbegyndes en opgang hver 14. dag.

Projektet er færdigt til maj.

Der har været mangelgennemgang på karnapaltanerne. Den eneste mangel er ikke godkendt filtsning (pudsearbejde fra mureren) Dette udbedres inden jul.

2025.12.02

Vi bliver færdige i de igangværende opgange inden jul, så beboere ikke skal leve i byggerod i julen.

Efter jul opstartes på den næste af de tilbageværende 5 opgange. Herefter påbegyndes en opgang hver 14. dag.

Projektet er færdigt til maj.

F. Vestergaardsgade 8-10 bliver også lidt forsinket - ca. 1 uge.

Det går bedre med kvaliteten af det afleverede arbejde og mangellisterne bliver kortere.

Rådgiveren har, efter pres fra vores projektleder, mandet op med en person.

2026.01.06

Diverse forsinkelser indhentes - entreprenøren forventer at være færdig som aftalt efter en forlænget tidsplan.

2026.02.03

Opstart af 5 nye opgange kører efter tidsplanen.

Afdeling 14 Rytterparken Strømpning af faldstammer

2025.08.05

Der er afholdt licitation. Tilbuddet ligger desværre et godt stykke over det budgetterede. Tilbudsprisen lyder på 14.991.899,- inklusive moms, hvilket giver en overskridelse på cirka 4,5 millioner. Der er afsat cirka 10,5 millioner i budgettet til entreprenøren.

Entreprenøren har accepteret at forlænge vedståelsesfristen for tilbuddet til den 1. oktober 2025 så vi har tid til at planlægge ekstraordinært afdelingsmøde.

Det vil betyde en huslejestigning på 1,4 %

2025.09.09

August 2025: Projektet bliver overdraget til SNI. Licitationen blev 5 mio. over budget. Der afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde i midt september. Og der er givet tidsfrist forlængelse af Aarsleff indtil 1.10.

2025.10.07

Oktober 2025: Projektet blev vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde den 15/9 med en huslejestigning på 1,4%. Opstart medio november 2025.

2025.11.04

Opstart uge 45. 1. følgegruppe afholdt den 20. oktober

2025.12.02

Projektet kører fint og forventes hurtigere færdig end først antaget.

2026.01.06

Projektet følger tidsplan og økonomi.

Store udfordringer med at få adgangsaccepter.

2026.02.03

Sagen kører som planlagt

Afdeling 19 Vorrevangsparken (nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg)

Der er planlagt udskiftning af brugsvandsanlægget i 2025, og det er indarbejdet i DV-planen. Der er desuden på afdelingsmødet besluttet, at varmeanlægget skal udskiftes.

Der er afholdt licitation på begge opgaver, og de vedtagne budgetter er desværre langt overskredet. Der er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 14. november kl. 17.30.

2025.01.27

På afdelingsmøde 14/11 besluttedes kun at udskifte brugsvandsanlæg. Projektet er i gang og forventes færdig februar 2026

2025.02.25

Byggeri kører planmæssigt

2025.02.25

Byggeri kører planmæssigt uden de store problemer. En del koordinering ved rydning af kælderrum så håndværkere kan komme til.

2025.05.06

Projektet kører som planlagt

2025.06.03

Projektet kører som planlagt

2025.08.05

Projektet kører som planlagt med samme hovedentreprenør og byggeleder som i afd. 6.

Projektet kører planmæssigt.

Det er selvfølgelig til stor gene for beboerne, men tonen er god og der er accept af nødvendigheden af arbejderne.

2025.09.09

Projektet kører som planlagt. Pris og tid overholdes

2025.10.07:

Lejlighederne følger tidsplanen – i kælder er hvor projektet er lidt efter tidsplan

2025.10.28

Sagen kører som den skal, følger pris og tid

2025.12.02

Projektet kører som det skal. Kælder er stadig lidt bagud, men man forventer at indhente inden jul

2026.01.06

Tidsplanen er tilbage på sporet. Projektet kører som planlagt

2026.02.03

Projektet kører som planlagt. Forventet færdiggørelse marts 2026

Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Derudover ønskes indarbejdet boligventilation, da det er den bedste mulighed for at modvirke skimmelp problemer 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.



SV_.msg

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

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

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

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

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

Forud for næste byggeudvalgsmøde opdeles arbejderne efter flg. prioriteringer:

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

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

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

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

Der foreligger følgende delbudgetter for ovennævnte prioriteter:

Prioritet 1: 44 mio. kr.

Prioritet 2: 27 mio. kr.

Prioritet 3: 9 mio. kr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultatet i samme opstilling som ovenfor er:

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

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

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

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

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

Efter Carina Hedevangs fratræden, har Erhardt overtaget projektledelsen.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2023.11.28:

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

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

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

2024.01.04:

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

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

2024.05.02:

Der afholdes afdelingsmøde den 29. maj 2024.

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

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

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

2024.05.30:

Budgettet blev vedtaget på afdelingsmødet d. 29. maj 2024.

[Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:](#)

På afdelingsmødet blev det med budgettet for 2025 vedtaget at igangsætte udskiftning af tag, vinduer og terrassedøre, renovering af trappeopgange og etablering af udsugning.

Projekteringen udbydes i efteråret 2024, og licitation på entreprisarbejderne forventes gennemført i 2. halvår 2025.

En del af vinduerne leveres som "ventilationsvinduer", der sammen med aftræk sikrer ventilering af boligerne.

Per Ohms forespurgte om der var filter i ventilationsvinduerne.

Det er undersøgt, og der sidder et filter i bunden af vinduet. I den vinduestype, der er undersøgt, kræver det ikke udskiftning, men lejlighedsvis afvaskning, hvilket nemt kan gøres af beboerne.

2024.08.08:

Projektet har et omfang der betyder, at projekteringsopgaven skal i EU-udbud.

EU-udbuddet planlægges gennemført i løbet af efteråret 2024, så projekteringsarbejdet kan påbegyndes inden udgangen af 2024.

2024.09.04:

Punktet flyttes til Igangværende projekter.

2024.10.30:

Ved fornyet gennemgang af rådgiveropgavens omfang, er det vurderet, at honoraret ikke vil overstige grænseværdien for EU-udbud, og udbuddet gennemføres derfor som nationalt udbud.

Tilbuddene vurderes på flere parametre, herunder pris, forslag til opgaveløsning og bemanding. Efter modtagelse af tilbud gennemføres et forhandlingsforløb med hver af tilbudsgiverne, primært for at sikre, at de har forstået opgaven og AABs krav og ønsker til rådgivers ydelser og indsats korrekt.

Derefter får tilbudsgiverne mulighed for at indlevere reviderede tilbud, som lægges til grund for endelig beslutning om hvem der skal have opgaven.

Følgende fire rådgivningsfirmaer er inviteret til at afgive tilbud:

- DAI
- Dreyer Arkitekter
- P+P Arkitekter
- Johansen & Rasmussen

Tilbudsfristen er den 31. oktober 2024. Forhandling gennemføres i første halvdel af november, og endelig aftale forventes i starten af december 2024.

2024.12.10:

Følgende fire rådgivningsfirmaer har afgivet tilbud:

- DAI
- Dreyer Arkitekter
- P+P Arkitekter
- Johansen & Rasmussen

Rådgiverne har præsenteret deres tilbud og tilgang til opgaven på møder hos AAB. De er herefter blevet opfordret til at revidere deres tilbud. Efter denne anden tilbudsrunde fremstod tilbuddet fra DAI som det økonomisk mest fordelagtige og DAI er blevet tildelt opgaven.

Det er blevet muligt at foretage destruktive undersøgelser i en fraflyttet lejlighed, så rådgiveren kan minimere uforudsete udgifter.

2025.01.27

Adgang til prøvelejlighed udskudt til 28/2 2025

2025.02.25

Februar 2025:

Arbejder i prøvelejlighed er gennemført. Erfaringer herfra inddraget i projekteringen
Projektering er i fuld gang - forventet udbud i uge 12.

2025.03.21

Byggestart udskydes til efter sommerferien 2025 med afslutning inden sommerferie 2026.
Baggrunden er, at der har åbnet sig mulighed for etablering af solceller i forbindelse med udskiftning af taget.

2025.05.06

Ekstraordinært afdelingsmøde i uge 16 omkring solceller. Forslag om solceller blev nedstemt med stemmerne 34/34. Projekteringen fortsætter og projektet udbydes i indbudt licitation med 5 hovedentreprenører. 3 vi kender og har gode erfaringer med og 2 udenbys som rådgiverne kender og anbefaler.

2025.06.03

Licitationen afholdes den 4. juni 2025

2025.08.05

Opstart uge 35

2025.09.09

August: Der opsættes stillads fra uge 35. Der er afholdt blokmøde med orientering til beboere den 19. august.

2025.10.07

Tidsplanen følges, ingen ekstraarbejder

2025.11.04

Projektet kører som den skal - der har været lidt vandskader som der er taget hånd om. Skrydstrupvej 7, st. tv. er flyttet hjem igen.

2025.12.02

Projektet kører som den skal

Der følges op på det økonomiske vedrørende vandskader.

2026.01.06

Vandskaderne er udbedrede.

De første 2 blokke (Skrydstrupvej blev afsluttet 16/12) bliver færdig inden jul. De er gået i gang med udskiftning af vinduer og døre på Vorregårds Alle.

2026.02.03

Projektet kører godt - er ca. 1 uge bagud af tidsplanen

Afdeling 21 og 22 Udskiftning af vinduer og tagrenovering

Der har været afholdt opstartsmøde med driften. Der skal laves aftale med rådgiver

Afdelingen skal evt. have udfærdiget en rapport ift bevaringsværdig - pris kr. ca. 40.000-50.000 - finansieringen er ikke på plads

MAS og ECH foretager forundersøgelsen - så ingen rådgivere til start.

December 2024: Er der udarbejdet budgetark med finansiering ? Afventer færdiggørelse af forundersøgelsen

2025.03.26

COWI giver pris i forbindelse med rådgivning

2025.06.03

Projekteringen er i gang - der forventes licitation torsdag den 14. august. Budget er igangsat og der skal indsendes ansøgning om Landsbyggefolds midler.

I afdeling 21 har afdelingsmødet stemt JA til solceller på taget

2025.09.09

Tidsplanen er rykket til efter jul 2025. Der skal sendes ny varslings i primo oktober. Der er kommet 1 tillægsaftale på rådgiverdelen

2025.10.07

Facaderensning er i gang. Der er licitation i oktober og i start af oktober udsendes nye varslinger med start i januar 2026

2025.11.04

Ny 3 måneders varslings er udsendt - den vil blive opfulgt af yderligere information, når vi har bearbejdet licitationsresultatet som vi modtog fredag 24/11.

Umiddelbart vurderes det at tilbuddet holder sig på budget

2025.12.02

Afd. 22 Budget med finansiering er modtaget fra TLJ - der er ansøgt om forhøjet trækningsret hos Landsbyggefonden. Dette er godkendt.

Byggestart i januar

2026.01.06

Afd. 21

Kontrakt er underskrevet. Der opmåles vinduer i de 2 første opgange i januar. Der er udsendt beboerinformation vedrørende tidsplan mv.

Afd. 22

Kontrakt er underskrevet - arbejdet påbegyndes først til september 2026.

2026.02.03

Afd. 21

Sagen opstartes i uge 7. Vinduesopmåling er udført næsten smertefrit. Stillads opstilles februar uge 7 i blok 7. Rengøring af facaderne er ikke klarmeldt endnu - vi afventer færdigmelding. Designmanual sendes til afdelingsbestyrelse for kommentering.

Afd. 22

Opstartes først til i september uge 36. Rengøring af facader er færdigmeldt. Designmanual sendes til afdelingsbestyrelse for kommentering.

Afdeling 25 Klostervangen (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 panserglassværn 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 huslejereduktion for de hårdest ramte lejere i opgangene Grønnegade 105 og 107. AAB har i første gang afvist og efterspurgt yderligere oplysninger om den reducerede brugsværdi af de berørte lejemål.

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

Det er desværre fortsat et problem at komme til bunds i vandskaderne i særlig Grønnegade 105 og 107, men der er fremskridt, og der ligger en plan for udbedringerne, som pt. følges.

Arbejderne på Blok A (Langelandsgade) forløber planmæssigt og uden større problemer.

Arbejderne på gavle og facader er i gang.

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

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

Forplader på Grønnegadeblokken også monteret i nr. 109.

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

Der har været rapporteret mindre vandskader hen over jul/nytår, hvor der i nogle lejligheder er træng vand ind igennem borehuller, der fejlagtigt ikke har 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 entreprisearbejder er efter tidsplanen på en række punkter, og AAB har varslet dagbods krav mod entreprenøren. Omvendt har entreprenøren varslet krav mod AAB for forlænget byggetid dels på grund af corona, og dels på grund af manglende projektafklaringer. Der er aftalt møde mellem AAB og entreprenøren primo marts med henblik på et søge etableret grundlag for en forligsmæssig løsning.

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

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

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

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

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

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

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

AABs advokater og bygherrerådgiver er fortsat af den opfattelse, at dagbods kravene vil blive imødekommet i en evt. voldgift, men parterne står fortsat langt fra hinanden i opfattelsen af det

faktiske forløb.

Det har pt. ikke været muligt at indgå forlig, og der arbejdes indledningsvis på et forlig om fastlæggelse af den gældende tidsplan som udgangspunkt for opgørelse af forsinkelser. Dette forventes at falde på plads medio maj, hvorefter forhandlinger om et endeligt forlig kan genoptages.

AABs udgangspunkt for et forlig er, at det som minimum skal sikre, at AAB ikke får omkostninger i forbindelse med forsinkelserne, herunder at AAB – f.eks. ved opkrævning af dagbod – godtgøres for ekstraomkostninger i forbindelse med de forsinkelser, facadeentreprenøren Enemærke og Petersen er blevet påført.

Forlig om fastlæggelse af gældende tidsplan var på mødetidspunktet stort set på plads (blev endelig fastlagt d. 12/5-2021). Forliget betyder, at tidsplan af 5. marts 2020 afløser den oprindelige tidsplan som grundlag for opgørelse af hhv. krav om tidsfristforlængelse (Færch & Co.) og krav om dagbod for forsinkelser (AAB). Ved forliget indvilliger AAB i at kompensere Færch & Co. en mindre del (kr. 500.000 inkl. moms) af deres krav om godtgørelse af ekstraomkostninger fra kontrakttidspunktet indtil d. 5. marts 2020.

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

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

Byggepladsen lukker ned i uge 29-31.

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

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

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

Byggeledelsen er blevet anmodet om at tilvejebringe et samlet, økonomisk overblik over byggesagen, som den ser ud på indeværende tidspunkt, samt et estimat over den resterende del. Der var været en del store, ekstraordinære arbejder primært som følge af, at bygningskonstruktionerne ikke er i overensstemmelse med det tegningsmateriale, der har været til rådighed. Endvidere er det tilkøbt en række nødvendige arbejder, som ikke var indarbejdet i

projektmaterialer, ligesom imødegåelse og afhjælpning af vandskader har påført projektet uforudsete omkostninger. Når estimatet foreligger fra byggeledelsen, vil Projekt i samarbejde med Økonomi udarbejde en samlet, økonomisk prognose.

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

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

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

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

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

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

Der foreligger en opdateret arbejdstidsplan for færdiggørelse af projektet.

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

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

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

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

Estimatet og årsagerne til budgetoverskridelsen blev drøftet på byggeudvalgsmødet.

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

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

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

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

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

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

Færchs samlede økonomiske krav fremgår ikke af replikken

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

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

Der er d. 21. januar 2022 afholdt bygherremøde.

På mødet blev der bl.a. drøftet gennemførelse af forestående 1-års gennemgang af boliger (ekskl. tilgængelighedsboliger) og opgange inkl. elevatorer i Grønnegade.

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 varmekilder, 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 tidshorisonten, men jeg tror ikke sagen kan være afgjort før tidligst i sommeren 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Færch & Co. har ved mail af 22. august 2022 varslet standsning af arbejdet med mindre AAB afholder et beløb på ca. 10,5 mio. til umiddelbar betaling og samtidig garanterer ikke at ville foretage yderligere tilbagehold i den resterende enterprisesum. AAB har afvist dette.

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

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

Færdiggørelsen af arbejderne vil blive indkøbt fra andre håndværkere, hvilket vurderes ikke at sinke afslutningen væsentligt. De afsluttende mangler er for langt størsteparten udvendige arbejder (tag, taghuse, terræn), der er til mindre gener for beboerne end arbejder i boligerne.

Det forventes, at der på byggeudvalgsmødet kan orienteres yderligere.

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

MST orienterede på mødet om, at det ikke forud for mødet har været muligt at finde en forligsmæssig løsning med Færch & Co., og at parterne står langt fra hinanden. Såfremt det – forventeligt – fører til en voldgiftssag, afsluttes byggeegnsskabet 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 afhjulpeth.

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.

Byggeskadefonden har gennemført 1-års eftersyn på både indvendige og udvendige arbejder.

Vi mangler endnu at få tilsendt eftersynsrapporten for de udvendige arbejder, men intet tyder på, at Byggeskadefonden har fundet kritiske fejl/mangler hverken på indvendige eller udvendige arbejder.

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

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

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

Misfarvningen af det øverste af facaderne blev drøftet.

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

Entreprenøren har færdigmeldt mangelfhjælpning vedr. vandindtrængning på altaner.

Byggeregnskabet er under færdiggørelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det afsluttende byggeregnskab er under færdiggørelse til drøftelse med Landsbyggefonden.

2023.08.29:

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

Ansøgning herom fremsendes til behandling på næstfølgende bestyrelsesmøde.

2023.09.07 – referat:

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

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

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

Det er aftalt med afdelingsbestyrelsen, at evalueringsprocessen indledes med en tilfredshedsundersøgelse blandt afdelingens nuværende beboere. Planlægningen heraf foregår i samarbejde mellem AAB (Projekt og Sekretariat), afdelingsbestyrelsen (formanden) og

konsulent. Undersøgelsen forventes gennemført inden udgangen af oktober 2023.

2023.10.25:

Byggeskadefondens 1-års eftersyn viser en række fejl og mangler ved facadeentreprisen. En del af fejlene skal udbedres, mens andre skal holdes under observation. Desuden skal der tilvejebringes manglende dokumentation og kvalitetssikringsmateriale. Der er reklameret overfor såvel rådgiver som entreprenør med henblik på at kunne fastholde krav mod disse i det omfang, de er ansvarlige for de konstaterede fejl og mangler. Der har været afholdt møde med rådgiver og entreprenør om rapporten, og det er aftale, hvordan de forskellige punkter håndteres.

Der udarbejdes særskilt notat om dette.

2023.10.30 – referat:

MST gennemgik de enkelte punkter i Byggeskadefondens rapport og redegjorde for, hvordan den håndteres. I nedenstående gives et kort overblik:

1.

Der mangler i henhold til rapporten en del dokumentationsmateriale, herunder dokumentation for udført kvalitetssikring. Den manglende dokumentation foreligger eller vil blive tilvejebragt.

2.

Fugt i nogle altandæk på de nyetablerede altaner på indgangssiden. Fugten var i konstruktionen inde arbejderne blev påbegyndt, og kan ikke tilskrives det udførte arbejde. Fugten vil efter altanernes lukning udtørre. Holdes under observation.

3.

Sokkelisolering er ikke alle steder ført 20 cm. Under terræn som foreskrevet i projektmaterialet. Udbedres af entreprenøren.

4.

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

5.

Der er konstateret stedvise lunger og bagfald på "de små tage" over de øverste altaner. Alle altanerne på havesiden af begge blokke var isoleret inden renoveringen. Der er udlagt et nyt lag isolering og udført ny tagpapdækning oven på den gamle konstruktion, som formodedes at være korrekt. Evt. bagfald og uacceptabelt store lunger på disse tage skyldes derfor eksisterende forhold, og kan ikke tilskrives hverken rådgiver eller entreprenør. På indgangssiden er tagene udført som en ny opbygning, hvor der er krav til faldet. Såfremt dette ikke er tilstrækkeligt, skal det udbedres af entreprenøren.

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

6.

Manglende tagrender og nedløbsrør fra "de små tage".

Det er udført som tidligere løsning, og det kan ikke tilskrives hverken rådgiver eller entreprenør. Det antages, at der også tidligere er løbet misfarvet vand ned over facaderne, men at det på grund af andet materiale og farve, ikke har haft samme konsekvens som ses på den nuværende misfarvning.

Holdes under observation.

7.

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

8.

Vandret fuge 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 vandaflledning 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 fuge, 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 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 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 reparerer 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.

Afrenses 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 påsvejset tagpap på beton. Det er således en uorganisk konstruktion, der selv hvis murafdækningen er eller skulle blive utæt ikke vil tage skade.

Holdes under observation.

2023.11.28:

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

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

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

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

Spørgeskemaundersøgelsen i forbindelse med evalueringsprojektet er gennemført.

Det overordnede resultat heraf præsenteres på bestyrelsesmødet.

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

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

2024.01.04:

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

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

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

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

Efter afslutningen af spørgeskemaundersøgelsen er næste fase af evalueringen igangsat. Den består af en række interviews med beboere, repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen og den daværende organisationsbestyrelse og direktion, entreprenører, rådgivere og medarbejdere fra AAB. Interviewene gennemføres i løbet af januar måned, hvorefter der i løbet af februar vil blive udarbejdet en samlet evaluering af processen med fokus på udpegnings af områder, hvor der kunne have været ageret anderledes samt anbefalinger til brug ved fremtidige projekter.

2024.01.30:

Landsbyggefonden har d. 30. januar 2024 godkendt regnskabet med en anskaffelsessum på kr. 490.722.271. Heraf er kr. 189.068.000 godkendt som berettigede til støtte.
Der udestår nu forhandlinger med Landsbyggefonden om den endelige finansiering.

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

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

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

2024.05.04:

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

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

2024.05.01:

Evalueringsrapporten blev præsenteret for deltagerne i interviewundersøgelsen d. 16. april.
Der fandt en god drøftelse sted blandt deltagerne, der udtrykte tilfredshed med initiativet og de anbefalinger, evalueringen er mundet ud i.
Evalueringsrapporten offentliggøres.

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

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

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

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

2024.05.30:

Der udestår følgende, afsluttende arbejder:

For at undgå misfarvning af facaderne kan der etableres tagrender og nedløb for hver enkelt af tagene over de øverste altaner på hhv. indgangssiden og havesiden – i alt 80 stk.

Traditionel udførelse vil kræve opstilling af stillads/lifte/platforme, hvilket vil være særdeles omkostningstungt.

Der er i stedet indhentet pris fra rapellingfirmaet Sky-Works, som kan løse opgaven for ca. kr. 2,1 mio.

Der udestår også inddækning af ventilationskanaler på tagene, et krav fra Aarhus Kommune.

Der er i nogle tilgængelighedsboliger et problem med kulde og træk i de nye værelser mod indgangssiden. Der arbejdes på en generel løsning, som kan bruges i alle tilgængelighedsboligerne. Endelig afventes rapport fra Teknologisk Institut om belægninger på vinduerne. Rapporten er blevet forsinket, og kan først forventes ultimo juni 2024.

Der er foretaget hensættelser til de afsluttende arbejder i byggeregnskabet. Det er pt. uvist, om hensættelserne kan dække samtlige omkostninger.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Der udestår to større afsluttende arbejder:

1. Inddækning af ventilationskanaler på tagene
2. Etablering af tagrender og nedløb

Inddækningerne er et krav fra Aarhus Kommune, som er opstået i løbet af udførelsen. Opfyldelsen af kravet er en betingelse i ibrugtagningstilladelsen, og kan ikke frafaldes.

Tagrender og nedløb er vurderet at være eneste reelle mulighed for at undgå misfarvning af facaderne, da der tagene over de øverste altaner hvor der i mindre lunger kan forekomme algedannelser, der ved større regnskyl løber ud over kanten og misfarver betonen.

Inddækningen er estimeret til ca. 1,2 mio. kr., mens tagrender/nedløb er estimeret til ca. 2,3 mio. kr.

I forhold til tagrender/nedløb er der stillet krav til entreprenøren om at bidrage med 50% af omkostningen, da lunger og manglende fald på tagene er medvirkende årsag. Om og i hvilket omfang, det lykkes at komme igennem med et krav, er pt. uvist.

Den samlede beløb kan dækkes af de hensættelser, der er foretaget i forbindelse med byggeregnskabet, og som er godkendt af Landsbyggefonden. De er dog oprindeligt hensat til udearealer, så det kræver godkendelse på et ekstraordinært afdelingsmøde, der forventes afholdt i september 2024.

Teknologisk Institut har gennemført en besigtigelse af kalkbelægninger på vinduesglas, men har endnu ikke udarbejdet rapport. Der er rykket for den, men den afventes fortsat.

2024.09.04:

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde d. 4. september 2024, hvor forslaget om anvendelse af hensættelser til andet formål end oprindelig tiltænkt blev vedtaget. Arbejderne med inddækning af ventilationskanaler samt tagrender og nedløb planlægges og iværksættes snarest muligt.

Vinduesrapporten fra Teknologisk Institut er modtaget d. 2. september 2024. Den konkluderer, at der er belægninger på en del af vinduerne, som muligvis ikke kan fjernes, og at belægningerne dels skyldes den valgte konstruktion og dels at betonelementerne ikke var hærdet tilstrækkeligt op inden montering. Endelig anføres det, at løbende rengøring af vinduerne efter montering antagelig kunne have forhindret eller i det mindste kraftigt reduceret problemet. Der fremsendes reklamation til såvel rådgiver som entreprenør. De konkrete reklamationspunkter drøftes forinden fremsendelse med AABs advokat.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

Der er afholdt møde med AABs advokat og efterfølgende med rådgiver og entreprenør med drøftelse af handling på baggrund af Teknologisk Instituts rapport.

Med henblik på fastlæggelse af problemets omfang – og dermed behov for afhjælpning – gennemføres i første omgang en ”prøvepolering” af vinduer på 5 udvalgte altaner på grundlag af erfaringer fra tidligere og fra vinduespolering i afd. 75.

Derefter drøftes med entreprenør og rådgiver samt evt. advokater, hvordan ansvaret placeres og dermed hvordan omkostningerne til afhjælpning i givet fald skal fordeles.

Der har endvidere været afholdt møder med rådgivere og entreprenører om dels inddækning af ventilationskanaler på taget som følge af påbud fra Aarhus Kommune samt om hvordan misfarvning på facaderne kan forhindres.

I forbindelse med misfarvning af facaderne drøftes tillige ansvar med både rådgiver og entreprenør med henblik på dækning af omkostningerne helt eller delvist. Det er uvist om ansvar kan placeres, derfor er der i hensættelserne efter projektet afsat penge hertil. Såfremt omkostningerne skal afholdes af AAB, vil dette derfor ikke have yderligere huslejekonsekvenser.

2024.10.30:

De sidste formelle regnskabsgodkendelser fra Aarhus Kommune og Landsbyggefonden er på plads, og dermed kan der hjemtages kreditforeningslån.

Projektet er dermed økonomisk afsluttet.

De tre store opfølgningspunkter – belægninger på altanvinduer, inddækning af ventilationskanaler på tagene samt misfarvning af facaderne – er fortsat i proces.

Prøvepolering af vinduer er planlagt til uge 44-45, hvorefter den endelige løsning vil blive drøftet med rådgiver og entreprenør – herunder ansvar.

Der er modtaget tilbud på inddækning af ventilationskanalerne, der ligger indenfor det afsatte budget. Arbejdet udføres i foråret 2025.

Misfarvning af facader vurderes fortsat både hvad angår årsag/ansvar og den bedste løsning såvel funktionelt som økonomisk.

2025.01.27

Der er ultimo oktober 2024 udført prøvepoleringer på 5 altaner, og resultatet er umiddelbart tilfredsstillende.

Vinduerne holdes nu under observation hen over foråret for at konstatere, om kalkudfældningen er ophørt. Såfremt det er tilfældet, skal der udføres polering af de andre vinduer, hvor der er belægninger.

Omfanget kendes ikke på nuværende tidspunkt, og det overvejes, hvordan registreringen af

belægninger nemmest gennemføres.

Ansvarsforholdet drøftes fortsat med entreprenøren og rådgiveren.

Inddækningerne af ventilationskanalerne på taget skal udføres efter påbud for Aarhus Kommune. Der er indhentet tilbud på arbejderne, og det er aftalt, at arbejderne igangsættes så snart vejret tillader det – forventeligt i løbet af marts/april 2025 – og afsluttes inden sommerferien. Tidshorisonten er accepteret af Aarhus Kommune.

Der er fortsat ikke fundet en løsning på misfarvning af facaderne. Det er konstateret, at tagene er opført i overensstemmelse med projektet, og det er således ikke muligt helt eller delvist at placere ansvaret hos den udførende entreprenør. Der arbejdes videre med at finde en løsning på problemet.

Der er konstateret træk og kulde i en stor del af tilgængeligheds-boligerne, og det antages, at der er tale om et generelt problem i projektet eller i udførelsen. Det har ikke været muligt at identificere den præcise årsag, og derfor er der udtaget en tom bolig, hvor der foretages destruktive undersøgelser af facaden. Arbejdet hermed er igangsat og forventes afsluttet i februar 2025. Også i dette forhold skal der placeres et ansvar.

2025.03.31

Belægninger på vinduer og glasværn:

Det ser ud til, at der ikke kommer nye belægninger på de vinduer og glasværn vi fik poleret i slutningen af oktober.

Det tyder derfor på, at udvaskningen fra betonelementerne er ophørt, og at en polering af alle de vinduer og glasværn, der har belægninger, vil løse problemet en gang for alle.

Nu er der så helt forudsigeligt opstået uenighed om, hvem der skal betale for det – vi mener at det er entreprenøren evt. sammen med rådgiveren, der bærer ansvaret, mens de mener, at ansvaret ligger hos AAB på grund af manglende rengøring efter aflevering af byggeriet.

Vi har derfor nu indledt en syns- og skønssag mod Enemærke & Petersen og Pluskontoret, og Voldgiftsretten har udpeget en sagkyndig, der skal vurdere sagen.

Vi har endnu ikke modtaget en tidsplan, så vi ved ikke, hvad tidshorisonten er. Så snart jeg hører nærmere, vil jeg orientere jer.

Misfarvning af facader på de øverste etager:

I forbindelse med syns- og skønssagen undersøger vi også muligheden for at få vurderet, om der evt. kan være fejl i betonelementerne som følge af for langsom hærdning, der kan have medvirket til de mørke misfarvninger på de øverste etager.

Det kan se ud til, at misfarvningerne ser ud til at være ophørt eller kraftigt aftaget efter vi fik afrenset GG 105 11. th og tv på havesiden midt i november 2023.

Træk i tilgængelighedsboligerne:

Vi har fået åbnet i facaden indefra, og vi har besigtiget udførelsen.

Der er ingen tvivl om, at den ikke er korrekt, og at det skal udbedres.

Der er heller ingen tvivl om, at AAB ikke har ansvar for udførelsen, og at udbedring skal ske på entreprenørs/rådgivers foranledning og bekostning.

Men der ophører enigheden også – entreprenør og rådgiver er helt uenige om, hvem der er ansvarlig og dermed skal betale gildet.

Så også her skal der gennemføres syn og skøn, medmindre de finder en løsning meget snart, så fejlen kan blive udbedret.

Vi er helt opmærksom på, at det er en hastesag, og at problemerne skal løses inden det igen bliver koldt.

Men nu er der heldigvis et halvt års tid, hvor generne for de berørte beboere ikke er så store som i den kolde tid.

2025.05.06

Efter noget møje og besvær er det lykkedes at samle entreprenør (med underentreprenør) og rådgiver (med underrådgiver) til et fælles møde om løsning af problemet med træk og evt. brandspredningsrisiko i tilgængelighedsboligerne

Mødet finder sted onsdag d. 7. maj kl. 13.00 i lejligheden Grønnegade 113, 5.tv., hvor inddækninger mv. er demonteret, så den faktiske udførelse kan besigtiges.

Vi har den forventning til mødet,

1. at der opnås enighed om, at udførelsen er mangelfuld,
2. at manglerne identificeres,
3. at der opnås enighed om, at manglerne udbedres uden omkostninger for AAB ud over hvad vi har afholdt,
4. at der opnås enighed om, at rådgiver og entreprenør i fællesskab udarbejder projekt for afhjælpning af manglerne,
5. at der fastsættes en tidsfrist for fremlæggelse udbedringsprojektet for AAB,
6. at udbedringsprojektet indeholder en tidsplan for ubedringen.

Det er vores forventning at vi kan undgå en syns- og skønssag med dette møde

2025.06.03

Entreprenører og rådgivere er i øjeblikket i gang med at udbedre mangler i en prøvelejlighed i tilgængelighedsboligerne, i henhold til notat af 2025.05.06.

Når ubedringen er godkendt af AAB skal ubedring iværksættes i de resterende tilgængelighedsboliger.

Inddækninger af tekniske installationer på tagene begynder i uge 26 og strækker sig til midt i august.

2025.09.09

Arbejdet i tilgængelighedsboligerne hvor der er mangelfuld isolering og tætning mod facaden pågår. Der er udmeldt Syn og Skøn på sagen om aflejring på vinduer ved altaner

2025.11.04

Arbejdet i tilgængelighedsboliger er tilendebragt, der resterer mangeludbedring. Der ventes afklaring af på skønsteamet på sagen om aflejring på vinduer ved altaner i uge 44

2025.12.02

Skønsteamet er defineret. Alt er sendt til synsmanden - de har herefter 4 uger til at afrapportere

2026.02.03

Der har været syns- og skønssag den 22/1

Syns- og skønsmanden er ingeniør med lang erfaring fra glasbranchen og kommer fra Glasfakta som er glasbranchens fagorganisation.

4 lejligheder blev besigtiget. 3 hvor aflejringer på vinduer er ubehandlede og en hvor aflejringer har været poleret væk, men er kommet igen.

Syns- og skønsmanden har udbedt sig yderligere materiale som skal fremsendes af dels rådgiver, dels entreprenør.

Efter modtagelsen af dette materiale har Syns- og skønsmanden 4 uger til at komme med en kendelse.

Afdeling 34 Malerbehandling af altaner

Projektet er i projekteringsfasen. Rådgiver er udskiftet fra COWI til J&R. Projektet udføres i 2025
Er i projekteringsfasen

December 2024: Vi modtager udbuddet torsdag i uge 50 - herefter projektgranskning. Der forventes at licitation afholdes februar (uge 5) 2025

Januar 2025: Licitationen udsat til uge 6 - ønske fra de bydende med mere tid til afgivelse af tilbud

2025.02.26

Licitation afholdt og pris holdt sig indenfor budget - der er ikke underskrevet kontrakt, det bliver i uge 9

2025.03.21

Prøvelejlighed udføres i uge 13. Opstart etape 1 i uge 17

2025.05.06

Byggerier er opstartet i uge 17

2025.06.03

Etape 1 er i gang. Arbejdet udføres i 4 etaper - 3 etaper i 2025 og 1 etape i 2026.

2025.09.09

August: Projektet kører efter tidsplanen. Etape 3 påbegyndes i uge 36. Hvis det bliver meget voldsomt regnvejr kan der overvejes en overdækning. Der er lige for tiden nogen på stilladset i weekenderne og det er ikke entreprenøren. Der sendes information til alle i afdelingen om at dette er strengt forbudt. Man er i tvivl om det er nogen udenfor afdelingen.

2025.11.04

Etape 3 afsluttes om ca. uger bortset fra lidt merarbejder på forsiden, som bliver udført med etape 4.

2025.12.02

Etape I-III er afsluttet - der mangler lidt på indgangsside og gavle som udføres sammen med etape 4. Dette er primært malerarbejdet, fugearbejde samt murerreparation.

Etape 4 udføres i foråret når temperaturen tillader udendørs overfladebehandling

2026.01.06

Sagen er lukket i vintermånederne - der opstartes med etape 4 i april 2026. Vi skal huske varslinger og fornyelse af forsikringer

2026.02.03

Etape 4 starter i april 2026 ca. uge 18

Afdeling 34 Badeværelser - 5-års gennemgang

2025.12.02

Ved 5 års gennemgang er der fundet skrukke fliser, fliser uden korrekt vedhæftning til underlaget i badeværelserne. Der er også fundet rustangrebne radiatorer i badeværelserne.

Udbedring af fliser påbegyndes i uge 49.

Hovedentreprenør er i dialog med underentreprenørs advokat om radiatorreklamationen og forsøger sikkert at slippe udenom.

2025.12.02

1 års gennemgangen var fejlfri, men ved 5 år gennemgangen kunne der konstateres skrukke fliser i de renoverede badeværelser.

I første omgang vedkendte murerentreprenøren sig manglerne. De har ved nærmere undersøgelser vist sig at være en del mere omfattende og Teknologisk er hidkaldt til afklaring af problemet.

Hovedentreprenør Høgh & Sønberg strides med deres underentreprenør om ansvar for rustangrebne radiatorer.

Vi har iværksat suspension af forældelse for reklamationen gennem vores advokat

2026.02.03

Der er ved at bliver aftalt suspensionsaftale - der er lavet prøver i Vester Allé 12A. Der skal tages yderligere skære-/boreprøver.

Der har været kontakt til Teknologisk for årsag til skrukke klinker.

Afdeling 38 Vinduesudskiftning

Møde den 25.02.2024 vedr. vinduestype til udbuddet

Godkendt på afd.møde den 3/5-2024

Projekteringsfasen starter nu. Der kommer prøvevinduer i efteråret. Projektet udføres i 2025

Udbud udsendes fredag i uge 34

Torp og Andersen vandt udbuddet.

Opstart med prøvelejlighed i november - projekt starter i 2025

Januar 2025: Opstartsmøde den 3. februar 2025 og møde med beboerne den 5. februar 2025. Ifølge nuværende tidsplan opstartes projektet i uge 8.

2025.02.26

Stillads er opsat - der har været forsinkelser på levering af vinduer. De opstarter i uge 8 (torsdag)

2025.03.21

Mangelgennemgang udført på 1 opgang nr. 16 (18 marts 2025)

2025.05.06

Projektet kører godt og bliver hurtigere færdig end planlagt.

Gode håndværkere, rådgivere og projektledelse

2025.09.09

August: I uge 35 opstartes i opgang 2 og så resterer der kun kældervinduer. Det forventes at være færdig omkring uge 42. Projektet kører perfekt

2025.09.09

Alt kører efter planen, men der kommer nogle ekstra regninger på fugearbejdet.

2025.11.04

Afventer udbedring af sidste mangler af kældervinduer. Vi mangler sidste faktura fra entreprenør og rådgiver.

2025.12.02

Afleveringsprotokol er underskrevet og afleveret.

2026.01.06

Byggeregnskab er gjort op.

Sagen var oprindeligt budgetteret til 11 mio. men ender med et mindreforbrug på 3,1 mio.

Afdeling 41 Elevatorer og indretning af aktivitetsrum

Elevatorer

Der skal holdes møde med driften (MIJA)

Utætheder i taget gør at man gerne vil vente med elevatorrenovering indtil denne er udbedret.

Udbudsmateriale er under udarbejdelse af Ingeniørhuset

2025.02.26

Udbudsmateriale modtaget - granskning pågår.

Aktivitetsrum

Der arbejdes på at reducere i udgifter, så budgettet kan holde. Hvis det skal stemmes om igen er afdelingsbestyrelsen bange for at det ikke bliver stemt igennem.

2025.02.26

Det forventes at der kan holdes licitation inden uge 19, holder prisen ikke vil vi afsøge mulighed for at bruge nogle midler fra DV, men dette bliver en sag mellem projekt, byggeudvalget og økonomi

2025.03.21

Lidt urolighed blandt beboere i forbindelse med driftsstop på elevator.

Vi tilknytter beboerkoordinator som håndterer beboerkontakt og evt. henhusing.

2025.05.06

Aktivitetsrum: Der er rundvisning håndværkere fredag den 2. maj og licitationen holdes den 16. maj.

Elevator: Der er indhentet priser. Disse er lidt for høje. Behovet for renoveringen nu bliver undersøgt evt. om renoveringen kan tages i etaper.

Der er møde med rådgiver i dag (tirsdag den 8/4) hvor licitationsresultat gennemgås.

2025.08.05

Der foretages ikke udskiftning af elevatorer, men løbende vedligehold.

20/8 startes på Tjelevej 32

2025.10.07

Elevatorer: Afventer slutregning - herefter kan sagen LUKKES.

2025.11.04

Aktivitetsrum: Der er fundet uventet beton i terrændækket. Det vil medføre en mindre ekstraudgift for projektet. På grund af dette er tidsplanen rykket.

2026.01.06

Stålsøjler er opsat og de gamle vægge er nedbrudte. Så nu er der et stort beboerlokale. Tidsplanen følges med færdiggørelse til marts 2026. Vi igangsætter terrasseopbygningen, da der er luft i budgettet.

2026.02.03

Det har været usikkert om projektet kunne gennemføres indenfor budgettet på grund af øgede udgifter til statiker og ekstra stålarbejder.

Projektet bliver gennemført som planlagt - altså ingen besparelser.

Det er muligt at lave omfordelinger i DV skemaet når den endelige udgift foreligger

Afdeling 54 Tagudskiftning, etape

Udskiftning af tag på adresserne Grønningen 6-8, Grønningen 10-12, Grønningen 14-16 og Grønningen 33-39.

2025.02.26

Møde den 19. februar med afdelingsbestyrelsen og rådgiver.

2025.05.06

Licitation afholdt fredag den 11. april 2025.

Arbejdet var udbudt med to optioner, en med genbrug af tagsten, en med nye tagsten.

Billigste pris var den med genbrugte sten.

Ud over den billigere pris sparer vi ca. 1,2 kg CO² pr. sten

2025.06.03

Tømrerfirma Thomas Harbo vandt licitationen, men er efterfølgende gået konkurs. Der er nu rettet henvendelse til den næstbilligste som er MC tag.

MC Tag udfører arbejdet, også med genbrug af teglsten.

Arbejdet er igangsat

2025.09.09

Projektet er i gang - man er i gang med 2. dobbelthus ud af 5. Der er opstillet stillads ved 3. dobbelthus.

Fint nyt tag med genbrugte sten



2025.10.07

Sagen kører efter planen - er i gang med det 2. sidste hus. Der tjekkes op på forsikring i forhold til vandskaden.

2025.11.04

Inspektion sammen med Gjensidige den 22. oktober. Der hersker tvivl om vores forsikring vil dække. MC Tag har også meldt til eget forsikringsselskab. Der er mangelgennemgang på sidste tag den 24. oktober. Udbedring af mangler indtil den 31. oktober, hvor der er afleveringsforretning.

2025.12.02

Aflevering omkring 1/11 - de sidste mangler er udbedret 18/11. MC Tags forsikring har modtaget de fakturaer der pt har været på sagen vedrørende Grønningen 39. Indbo skal dækkes af MC Tag

2026.01.06

Der manglede stadig enkelte mangler; udbedres inden jul.

2026.02.03

Sagen er ved at blive opgjort - skal sendes til revisor.

Afdeling 67 Risskovbrynet. Defekt vådrumsmembran

2025.11.04

Der er konstateret fejl på vådrumsmembran i badeværelserne i mange lejemål. Sagen er anmeldt til Byggeskadefonden, og de har godkendt, at det er en sag de tager sig af. Byggeskadefonden betaler 95% af håndværksudgiften, men der er desværre en del af de forventede udgifter, Byggeskadefonden ikke dækker, såsom baderumsfaciliteter, AAB's interne timer, maling, genhusning mv.

Der har lige været afholdt licitation, budgettet er følgende:

Budgetudgift, hvoraf Byggeskadefonden dækker 95%	kr. 4.955.000
Budgetudgift, der afholdes 100% af afdelingen	kr. 2.807.061
Afdelingens samlede udgift	kr. 3.054.811

Da oprettelse af fejl ved nybyggeri indebærer en udgift for afdelingen, som ikke skyldes beboerne, men manglende tilsyn, indstilles det, at organisationsbestyrelsen bevilger tilskud til afdelingen til dækning heraf.

Grunden til Byggeskadefondens involvering er, at hovedentreprenøren på byggeriet er gået fallit. Det er ved at blive undersøgt om der kan gøres regres overfor underentreprenører, som vi ikke har kontrakt med. Det er juridisk kompliceret, og sandsynligheden for at vi kan få dækket dele af vores udgifter herfra er lille.

Vi har anmeldt sagen til rådgiver, hvis det viser sig de anerkender manglende tilsyn i byggeperioden og påtager sig at betale noget af udgiften, vil det betyde at udgiften AAB skal betale blive mindre.

Licitationen er vundet af Poul Pedersen.

Byggeskadefondens rådgiver Frost Larsen varetager projektet

2025.11.04

Projektet kører som forventet.

Grunden til Byggeskadefondens involvering er, at hovedentreprenøren på byggeriet er gået fallit. Det er blevet undersøgt om der kan gøres regres overfor underentreprenører, som vi ikke har kontrakt med (springende regres). Det har vist sig ikke at være muligt. Dels har vi ikke kontrakt med underentreprenører, dels har hovedentreprenøren anvendt mange underentreprenører. Det er ikke muligt at bestemme hvilke arbejder de pågældende underentreprenører har udført.

2026.01.06

Projektet kører som planlagt.

Det kan komme på tale at genhuse enkelte beboere i et-værelses lejligheder. Adgangen til badeværelset hvor arbejderne skal udføres går gennem hele den lille lejlighed.

Genhusning begrænses i videst muligt omfang.

Afdeling 68 Smedens Have (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, tilknyttedes som lokalplankonsulent for AAB.

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

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:

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

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

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:

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

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

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

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

2024.04.05:

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

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

2024.05.02:

Der er prækvalificeret 5 rådgivningsvirksomheder til at afgive tilbud.

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

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Lokalplanen for bebyggelsen blev vedtaget på byrådsmøde i Skanderborg den 26. juni 2024. Skema A behandles på byrådsmødet i august 2024.

Der er gennemført udbud af projekteringsopgaven, og firmaet Norconsult er udpeget som dem, der har afgivet det bedste tilbud. Der forventes indgået rådgiveraftale, så projekteringen kan igangsættes i løbet af august 2024.

2024.09.04:

Skema A og grundkøbsaftalen behandles på byrådsmøde d. 25. september 2024.

Grundkøbsaftalen behandles i AAB på bestyrelsesmødet d. 10. september.

Punktet flyttes til igangværende projekter.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

Skanderborg Kommune har godkendt Skema A på byrådsmøde den 25. september 2024, ligesom grundkøbsaftalen mellem Skanderborg Kommune og AAB er indgået.

Projekteringen pågår med henblik på udbud af byggeriet i hovedentreprise i foråret 2025.

2024.10.30:

Projekteringsarbejdet skrider frem i henhold til planen.

Myndighedsprojekt foreligger og drøftes på møde med totalrådgiver den 4. november.

Derefter klargøres og indsendes ansøgning om byggetilladelse til Skanderborg Kommune.

Byggetilladelse forventes at foreligge inden årets udgang.

Udbudsprojektet planlægges er foreligge så entrepriseudbuddet kan iværksættes primo februar 2024.

Da opgaven overstiger EU's tærskelværdi, skal det gennemføres som EU-udbud med prækvalifikation.

Det planlægges at prækvalificere 5 tilbudsgivere, og der forventes indgået entreprisekontrakt omkring 1. juli 2025.

2024.12.06:

5. december blev der afholdt bæredygtighedsskole med rådgiveren Norconsult.

Rådgiverens overslag over håndværkerudgifter overstiger budgettet med ca. 4 mio.

Det blev præciseret overfor Norconsult, at de skal tilvejebringe en fyldsetgørende budget opdelt i bygningsdele, så det bliver muligt at vurdere hvor projektet kan tilpasses for at holde økonomien.

Der er indarbejdet en omprojekteringsklausul i rådgiveraftalen, så rådgiver vederlagsfrit skal omprojektere projektet hvis licitationsresultatet viser sig at overskride budgettet.

Vi ønsker imidlertid ikke at skulle gennem sparerrunde, men sende et realistisk projekt i licitation.

2025.01.27

Start februar afleveres udbudsprojekt til KS/granskning. Dette kører hele februar. Det forventes at der kan holdes licitation sidst i maj start juni.

2025.02.25

Februar 2025: Granskning igangsættes - forventes gennemført i uge 10.
Herefter igangsættes prækvalifikation af hovedentreprenør

2025.05.06

Alt kører efter planen - der skal være licitation den 10. juni. Dette bliver muligvis med forhandlinger

2025.08.05

Licitationen er afholdt - der skal findes 7 mio. - forhandlingsrunde igangsat.
Alle bydende har deltaget i sparemøde og afleverer nyt tilbud den 20. august 2025.08.05
Der er desuden afsat tid til forhandlingsrunde nr. 2 fra 1/9 med aflevering af tilbud 23/9 hvis det bliver nødvendigt

2025.09.09

Alle bydende har deltaget i sparemøde og afleveret prissat sparekatalog.
Rådgiverne arbejder med besparelserne i samarbejde med projektafdelingen
Der er afsat tid til forhandlingsrunde nr. 2 fra 1/9 med aflevering af tilbud 23/9
Vi er ikke i mål, men er fortrøstningsfulde

2025.10.07

To tilbageværende entreprenører har været til sparemøde den 23/9.
Mange forslag til besparelser er gennemgået. 21/10 skal de aflevere tilbud efter besparelserne.
Driften er involveret i processen

2025.11.04

Vi har 21/10 modtaget de seneste tilbud fra vores 2 tilbageværende tilbudsgivere.
Det ene hold rammer vores budget.
Der er i deres tilbud dog indeholdt nogle besparelser som vi bl.a. på grund af DGNB ikke kan medregne.
Vores rådgivere gennemgår nu de foreslåede ændringer i tilbuddet hvorefter vi mødes og planlægger forløbet med den vindende entreprenør.

2025.11.04

Der er udfordringer med at overholde budgettet.
Flere af de besparelser som entreprenørerne har foreslået, er ikke acceptable.
Rådgiverne er blevet bedt om at finkæmme tilbuddet og komme med helt entydigt konkrete beløb, så vi kan vurdere hvilke udfordringer vi står overfor.

2026.01.06

Vi forventer at skrive kontrakt med entreprenøren i januar. Når de endelige tal er på plads præsenteres projektet og økonomien for organisationsbestyrelsen

2026.02.03

Vi er ved at skrive kontrakt med entreprenøren - kontrakten har til KS hos advokat Søren Esmark, Clemens. Rådgiver tilretter projektet.

Vi går i jorden til marts.

Afdeling 72 Facaderenovering, omfugning og kuldebroer

Projekteringsfasen er påbegyndt. Projektet udføres i 2025

Januar 2025: der møde med afdelingsbestyrelsen, hvis budget godkendes bliver dette opdateret i UNIK

2025.02.26

Licitation 7. april 2025.

2025.05.06

Licitation holdt sig næsten på budget.

Der er medtaget flotte, tilbageliggende, mørke fuger som på de oprindelige fuger

2025.09.09

August 2025: Stillads er nedtaget - alt ser fint ud for 1. etape

2025.10.07

Etape 2 er afsluttet. Projektet afsluttes december 2025

2025.11.04

Projektet afsluttes i januar 2026, da projektet er udvidet med nogle arealer ud mod Klostergade med. Økonomi holder sig indenfor budget

2025.12.02

Projektet kører planmæssigt, slutdato bliver i uge 6, 2026

2026.02.03

Aflevering er udskudt på grund af frost. Det er ikke muligt af fuge i frostvejr.

Entreprenøren har i stedet fortsat udkradsning af fuger for ikke at skulle afmande pladsen og for at minimere forsinkelse

Afdeling 74 Tagrenovering

Afdelingen ønsker evt. at udføre tagrenoveringen i flere etaper, så de kan undgå huslejeforhøjelse

Januar 2025: Der er lavet budget for fast undertag (som vi anbefaler) og undertag med banevare (kan ikke anbefales pga levetid). Der afholdes møde med Afd.bestyrelsen for fremlæggelse af forslagene til budgetter.

2025.02.26

Beregninger er sendt til Afd. bestyrelsen. Afventer deres tilbagemelding. Der holdes møde med afd.best. den 6. marts.

2025.03.21

Der er afholdt dialogmøde med afdelingsbestyrelsen. Projektets rammer er definerede.
Der arbejdes på at renovere ventilationsanlægget, når taget alligevel er demonteret
Den 13. maj er der orienteringsmøde med beboerne. Regnskab gennemarbejdes med HEN

2025.05.06

Der afholdes orienteringsmøde den 13. maj.

2025.06.03

Tilfredshed med den valgte tagløsning på orienteringsmødet den 13. maj. Rådgiver gennemgik projektet og der var god tid til spørgsmål.

2025.09.09

Projektet blev vedtaget på det ordinære afdelingsmøde den 27/8. Der laves nu et rådgiverudbud og projekteringen igangsættes.

2025.11.04

Rådgiverudbud igangsat. Projektering og licitation fra januar. Forventet byggestart midt april

2026.01.06

Rådgiverudbuddet er afsluttet og der er indgået aftale med Johansen og Rasmussen, som også har lavet forundersøgelserne.

Forventet byggestart i april 2026

Priser og bedømmelse af de deltagende rådgivere fremgår her:

Afd.74_Nørreport_Tagudskiftning**Resultat af bedømmelsen af indkomne tilbud-Totalrådgivning**

Bydende	Pris ink. moms (kr.)	Bedømmelse af pris	Bedømmelse af nøglepersoner	Point i alt
ARKITEKTER JOHANSEN & RASMUSSEN	1.323.750,00	9,8	10	19,8
D.A.I	1.310.937,50	10	9	19
P+P ARKITEKTER	1.383.750,00	8,8	10	18,8
MUKAI ARKITEKTUR	1.831.750,00	1,1	10	11,1
ARKITEKTFIRMAET FROST LARSEN A/S	1.893.437,50	0	9,8	9,8

[2026.02.03](#)

Der indkaldes til møde med bestyrelsen og følgegruppen når rådgiver er retur fra ferie

Afdeling 100 Bindesbøll

Der er indgået totalrådgiveraftale med ERIK Arkitekter.

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

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

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

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

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

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

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

Der forventes fortsat afholdt licitation i 1. halvår 2020.

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

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

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

Der udarbejdes en opdateret tidsplan, når tidspunktet byggetilladelse kendes.

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

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

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

som en særskilt håndværksopgave.

Der afholdes i oktober 2020 møde med rådgiver om udbudsstrategi for hovedprojektet. På grund af projektets kompleksitet overvejes et udbud med forhandling, da det er vanskeligt at beskrive projektet ned i detaljen uden at der forud er gennemført en tilbundsående registrering af alle eksisterende forhold. Forhandlingen vil gøre det muligt at fastlægge procedurer og afregningsmetode for løsning af uforudseelige problemstillinger i forbindelse med udførelsen.

Der er planlagt følgende udbudsproces:

1. Udbud af miljøsanering – november 2020
2. Udbud af vinduesrenovering – januar 2021
3. Udbud af tagrenovering – januar 2021
4. Udbud af ombygningsprojekt – marts 2021

Udbud af miljøsanering er afsluttet med et gunstigt resultat, hvor billigste licitationspris ligger på ca. halvdelen af budgettet på ca. 26 mio. kr.

Miljøsaneringen igangsættes umiddelbart efter nytår.

Renovering af vinduer og tag igangsættes efter udbud, det vil sige i det tidlige forår 2021.

Selve ombygning udbydes i løbet af marts 2021, og arbejderne planlægges igangsat umiddelbart efter sommerferien 2021.

Det betyder, at de første boliger forventes ibrugtaget i 2. halvår 2022 og at afdelingen vil være fuldt ibrugtaget inden udgangen af 2023.

Tidsplanen er således skredet ca. 1 år i forhold til forventet ved opstart, hvilket hovedsageligt skyldes forhandlinger med fredningsmyndigheder og bygningsmyndigheder, og det heraf afledte behov for etablering af prøveboliger.

Udbud af tag og vinduer i igangsat.

Udbuddet af vinduer er afsluttet.

Det er forudsat, at de mest skadede vinduer renoveres for et afsat beløb på kr. 8.000.000, mens renoveringen af de øvrige vil foregå løbende over driften som en vedligeholdelsesopgave. Såfremt samtlige vinduer renoveres inden ibrugtagning er vil medføre en ekstraomkostning på kr. 9.000.000.

Korrektion til ovenstående afsnit:

Det billigste, samlede tilbud på renovering af samtlige vinduer lød på ca. kr. 25.000.000 – altså en merpris på ca. 17.000.000 i forhold til det disponerede beløb.

Der drøftes med ALO, hvordan den løbende drift/opretning af vinduerne tilrettelægges mest hensigtsmæssigt.

Licitations 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 entreprisensummen.

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

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

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

Aktiviteterne på byggepladsen er i fuld gang.
Der pågår registreringer, nedbrydning og tilbringelse af materialer.

Der er endvidere afholdt projektgennemgangsmøder med de fleste håndværkerfag.

Bestyrelsen besigtiger byggepladsen den 13/9-2022.

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

Projekt sørger for, at der er sikkerhedssko til rådighed.

Arbejderne på byggepladsen pågår.

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

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

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

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

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

2023.08.29:

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

Den indledende planlægning for udlejning og indflytning er igangsat.

Fremdriften på byggepladsen følger planen.

2023.09.07 – referat:

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.03.05:

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

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

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

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

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

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

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.03.21 – opsamling:

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

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

2024.05.01:

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

Fremdriften i projektet følger planen.

2024.05.30:

Udlejningen af boliger er igangsat, men det går trægt med at få underskrevet lejekontrakter. Der er pt. sendt 77 boliger i tilbud. Af dem er 10 boliger udlejet.

Med hvert tilbud udsender vi et link til et spørgeskema, som dem der svarer nej til boligerne, anmodes om at udfylde. Der er 88 der har responderet på spørgeskemaet, og af dem har 69 svaret at den tilbudte bolig var for dyr. Flere nævner også dårlig rumfordeling, som en faktor for at sige nej.

Vi har af to omgange haft åbent-hus. I start februar var der 700 besøgende og i start maj havde vi 170 besøgende. Der er åbent-hus igen d. 15.6.2024 kl. 10-13.

Ventelisten til afdelingen ser pt. således ud:

1-værelses: 89 på ventelisten

2-værelses: 130 på ventelisten

3-værelses: 170 på ventelisten

4-værelses: 154 på ventelisten

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Byggeriet nærmer sig afslutningen, og tidsplanen overholdes.

Der arbejdes fortsat på udlejning, og der er afholdt endnu et åbent hus den 15. juni 2024 med ca. 140 besøgende.

2024.09.04:

Byggeriet er meget tæt på afslutning, og der er planlagt afleveringsforretning med entreprenøren til afholdelse d. 13. september 2024.

Derefter skal entreprenøren gennemføre udbedring af mangler inde 1. oktober, hvor de første beboere flytter ind. Der er d.d. (4. september 2024) indgået 34 lejekontrakter.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

Afleveringen blev gennemført d. 13. september 2024 i overensstemmelse med tidsplanen.

Der er ikke i forbindelse med afleveringen konstateret mangler i særlig stort omfang, og mangelahjælpen gennemføres frem til 1. oktober 2024, hvor indflytningen for nye beboere starter.

Der er d.d. (2. oktober 2024) indgået 50 lejeaftaler.

2025.01.27

Projektafdelingen assisterer med indretning af prøvelejlighed, udarbejdelse af brochure til udlevering til interesserede i forbindelse med rundvisning.

Der er d.d. indgået 98 lejeaftaler

2025.02.25

Februar 2025: Sagen er lukket for bogføring og sendt til revisor. Skema C skal indsendes senest den 13. marts 2025. Budgettet for brug er inkl. indeksering.

2025.02.25

Sagen sendes til revisor. Byggeskadefonden har 1-års gennemgang den 23. april 2025

Projektet er nomineret til Renoverprisen blandt 131 forslag og er nu kommet med på en longlist på 18 projekter. Helge er udpeget til valgkollegiet på vegne af BL.

Bindesbøll projektet i Risskov - Renoverprisen

Hvidbogen for Den Nationale Arkitekturpolitik er udkommet, Bindesbøll er med på side 40

National-Arkitektur-Politik-hvidbog.pdf

2025.05.06

En fotograf, en videojournalist samt repræsentanter fra Renoverprisen – ca. 12 mennesker i alt kommer på besøg 6. maj, ser byggeriet og interviewer beboere og medarbejdere

2025.09.09

En delegation af AAB folk fra Projekt og Drift og repræsentanter fra rådgivere drager til København 4/9 for deltagelse i uddelingen af Renoverprisen. Vi håber på det bedste.

2025.10.07

Desværre ingen Renoverpris til Bindesbøll. Vi får en ny chance med Århus Arkitekturpris som afd. 100 Bindesbøll er nomineret. Uddeles 7/10

Dagen før 8/10 er der åbent hus i afd. 100 Bindesbøll i anledning af Århus Arkitekturuge

2025.11.04

Der er ansøgt hos Slots- og Ejendomsstyrelsen om tilladelse til at opsætte lette skillevægge og udvide dørhuller i murværk for etablering af mere udlejningsvenlige lejligheder.

2026.01.06

Arbejdet med opsætning i skillevægge påbegyndes midt i januar 2026

2026.02.03

MT Højgaard, Risskov EI og ERIK Arkitekter har sammen med MAS gennemgået alle de boliger som skal tilrettes med skillevægge mv. Der er udarbejdet en procesplan og vi afventer nærmere opdaterede priser samt tidsplan fra entreprenør.

Opstart er rykket til midt februar, entreprenører er bekendte med, at vi ønsker hurtig færdiggørelse.

Projekter under forberedelse:

Afdeling 35 Trillegården (forberedelse for Landsbyggefondstøttet helhedsplan)

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

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

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

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

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

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

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

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

Endelig er der brandforhold som skal lovliggøres.

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

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

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

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 2.000.000.

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

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 8.000.000.

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

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

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

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

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

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

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

Arbejderne med Etape 1 og Etape 2 bør igangsættes snarest.

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

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

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

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

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

Etape 2 omfattende brandsikring igangsættes snarest. Byggeudvalget besluttede at det indstilles, at

50% af omkostningerne til dette arbejde afholdes af afdelingen, og 50% af tilskud fra Dispositionsfonden. MST fremsender ansøgning om tilskud på kr. 4.000.000 til behandling på bestyrelsesmøde d. 8. september 2020.

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

MST indkalder afdelingsbestyrelsen til en drøftelse om dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Når denne er fundet, udbydes arbejderne på de resterende huse – forventeligt i løbet af marts 2021. Etableringen af brandskel forventes gennemført inden udgangen af 2021.

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

I mellemtiden foretages skimmelsaneringer som hidtil.

Der afholdes møde med afdelingsbestyrelsen om problematikken.

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

Mødet forløb godt og i en meget konstruktiv dialog.

Projektet har opbakning i afdelingsbestyrelse, uagtet 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 byggeudvalgs møde 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 indgå 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:

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 ustyttede arbejder udgør ca. 300 mio. kr.

Støtten til et projekt gives ikke som et kontant tilskud, men i form af støttede – og dermed billige – lån.

Derudover kan Landsbyggefonden beslutte, at afdelingen skal modtage et driftstilskud, der skal sikre, at huslejeniveauet efter renovering ikke bliver så højt, at det kan medføre udlejningsproblemer.

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

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

2024.04.05:

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

2024.05.01:

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Der arbejdes på at tilvejebringe supplerende dokumentation for bygningernes tilstand til Landsbyggefonden. Det drejer sig primært om gårdhavehusene, hvor der er store problemer med fugt i konstruktionerne og deraf følgende skimmeldannelser.

Sideløbende med dette arbejder Aarhus Kommune med en samlet, bystrategisk udviklingsplan for hele Herredsvang – det vil sige at også afd. 37, 38 og 39 også er omfattet. Aarhus Kommune har drøftelser med Landsbyggefonden med henblik på samarbejde om udviklingsplanen.

Aarhus Kommune har afholdt to orienterings- og debatmødet med alle afdelingsbestyrelserne i Herredsvang, hvor også AABs projektledelse for helhedsplanen i afd. 35 og renoveringen i afd. 37 har deltaget.

2024.09.04:

Efter Mikkel Olesens fratræden varetages projektledelsen indtil videre af Morten Strunge. De supplerende bygningsundersøgelser er igangsat, og forventes afsluttet og fremsendt til Landsbyggefonden i løbet af efteråret.

Processen med udarbejdelse af helhedsplan frem mod et afdelingsmøde ultimo 2026 igangsættes primo 2025. Processen vil indebære inddragelse af afdelings byggeudvalg (med repræsentation af organisationsbestyrelsen) og afdelingens beboere.

2024.10.30:

Der er taget en række prøver i forskellige boligtyper, som skal bruges til analyser af miljøskadelige stoffer som f.eks. asbest og tungmetaller samt tekniske undersøgelser af gulvopbygning m.v. Der udarbejdes en analyserapport, som fremsendes til landsbyggefonden inden årets udgang.

Fra 1. november 2024 varetages projektledelsen af Morten Strunge frem mod afstemning om helhedsplanen på afdelingsmøde forventeligt i foråret 2026.

2025.01.27

Den nødvendige dokumentation for de byggetekniske problemer er udarbejdet og fremsendt til Landsbyggefonden, som har godkendt det.

Næste skridt i drøftelserne med Landsbyggefonden bliver omkring forhold, der kan begrunde en omdisponering af planen for særligt Trillegårdens gårdhavehuse. Der tages i den sammenhæng initiativ til et fælles møde mellem AAB, Landsbyggefonden og Aarhus Kommune, da den endelige løsning også skal implementeres i kommunens bystrategiske plan for hele Herredsvang, herunder særligt infrastrukturen.

Dette drøftes næste gang på et møde med Aarhus Kommune d. 6. februar 2025.

Projektledelsen afholder møde med afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsens medlemmer af projektets byggeudvalg d. 28. januar 2025.

2025.03.31

Der afholdes møde med Landsbyggefonden i Kbh. den 3/4 hvor vi ska drøfte tilsagn om støtte til opførelse af boliger med et andet fodaftryk end de gårdhavehuse som skal renoveres. Århus Kommune deltager også.

29/4 er der beboerorienteringsmøde hvor vi gentager og opdaterer information.

2025.05.06

Godt beboermøde med mange spørgsmål og god stemning. Vi afventer politisk behandling af ændring af Landsbyggefondens mulighed for at støtte renovering af byggeri som ikke renoveres på eksisterende sokkel

2025.06.03

Århus Kommune har holdt orienteringsmøde om helhedsplanen for Herredsvang, herunder omlægning af lyskryds. AAB havde ikke oplæg men deltog som observatør

2025.12.02

Vandrapport er modtaget 17/11

Rapporten er udarbejdet efter ønske fra Landsbyggefonden og skal være med til at skabe beslutningsgrundlag om den fremtidige bebyggelse. Herunder om vandforholdene på grunden er af en sådan karakter, at det vil være bedst at omdisponere bebyggelsen.

Afdeling 48 Brohaven (helhedsplan)

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 Byggeskedefonden.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

2023.10.25:

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

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.11.28:

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

2024.01.04:

Et godt og velbesøgt informationsmøde.

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

2024.04.05:

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

2024.05.02:

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

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

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

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

Der bliver derfor lavet en beskrivelse af det forestående vedligeholdelses- og fornyelsesbehov med en beskrivelse af de afledte konstruktions- og installationsmæssige problemer samt overslagspriser.

Sammen med den gennemførte undersøgelse og en opgørelse af afholdte og forventelige udbedringsomkostninger lægges det til grund for beslutning om den videre proces.

[Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:](#)

Der er udarbejdet en byggeteknisk rapport om afdelingen. Bygningerne har igennem årene været vel vedligeholdte og er i fornuftig tilstand for bygninger af den konstruktioner.

Dog er de arbejdsmiljømæssige forhold i krybekældrene meget problematiske, hvilket vil fordyre nært forestående udskiftninger af installationer m.v. meget. Dertil kommer at vedligeholdelsesudgifterne på konstruktionerne er så voldsomme og kræver så store låneoptagelser over de kommende år, at det kan være økonomisk uansvarligt at renovere frem for at opføre nyt.

Beboerne indkaldes til informations- og debatmøde i august 2024.

Mette Hvid Johannesen ønsker at deltage i mødet, såfremt der er mulighed for det.

2024.08.08:

Der er indkaldt til beboermøde tirsdag d. 27. august kl. 19.00. Forinden mødet afholdes formøde med afdelingsbestyrelsen.

2024.09.04:

Der blev afholdt beboermøde den 27. August med stort fremmøde.

På mødet blev konklusionerne fra den bygningstekniske gennemgang forelagt for beboerne, og det blev fastslået, at bygningerne indenfor en overskuelig årrække må nedrives.

Det positive er, at bygningerne er i en fornuftig vedligeholdelsesstand, og at det vil være muligt at drifte dem i en periode på antagelig 8-10 år inden de må nedrives.

Derved er der god tid til at gennemføre den beboerdemokratiske proces frem mod en afdelingsbeslutning om en samlet helhedsplan, der kan opnå støtte fra Landsbyggefonden.

Der var overordnet forståelse for den centrale problemstilling, men på baggrund af mødet må det også konstateres, at der er et stort behov for løbende inddragelse og orientering af beboerne med henblik på at imødegå utryghed om hvad der kommer til at ske.

Den bygningstekniske rapport offentliggøres på afdelingens hjemmeside.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

Der er rettet henvendelse til Landsbyggefonden med henblik på at få sagen oprettet til behandling.

2024.10.30:

Fra 1. november varetages projektledelsen af Morten Strunge frem mod Landsbyggefondens besigtigelse og prækvalifikation af projektet forventeligt i foråret 2026.

2024.12.04:

Sagen er oprettet hos Landsbyggefonden. Næste skridt er at få udarbejdet en egentlig ansøgning til Landsbyggefondens behandling. Ansøgningen skal baseres dels på den bygningsrapport, Stokvad har udarbejdet, og dels på en foreløbig helhedsplan, som Rambøll skal bistå med at udarbejde. Der planlægges indgået aftale med Rambøll inden jul, med henblik på udarbejdelse og fremsendelse af ansøgning til Landsbyggefonden ultimo 2025. Som en del af denne proces inddrages afdelingsbestyrelsen/byggeudvalget efter nærmere aftale, der gennemføres beboermøder og udsendes beboerorienteringer løbende.

Hvis Landsbyggefonden godkender ansøgningen, igangsættes udarbejdelse af grundlag for

afstemning om planen på et afdelingsmøde. Dette forventes at kunne finde sted i løbet af 2027/2028 afhængig af hvornår Landsbyggefondens godkendelse foreligger

2025.01.27

Der er indgået aftale med Rambøll om rådgivning i forbindelse med udarbejdelse støtteansøgning til Landsbyggefonden. Denne forventes at kunne foreligge i løbet af efteråret 2025.

Der er planlagt informationsmøde med afdelingens beboere til afholdelse den 2. april 2025.

2025.09.09

August 2025: Sagen kører fortsat efter planen - ansøgningsskema til Landsbyggefonden aftalt indsendt i august

2025.09.09

August 2025: Sagen kører fortsat efter planen - ansøgningsskema til Landsbyggefonden aftalt indsendt i august

2025.12.02

Ansøgning er fremsendt til Landsbyggefonden

2026.01.06

Vi er i kontakt med Egedal Boligselskab/KAB som har en afdeling, Smørum Gårdhuse, som efter alt at dømme har de samme udfordringer som Brohaven.

Vi prøver at få et møde i januar for at erfaringsudveksle

2026.02.03

Vi har været på besøg hos Egedal Boligselskab og høstet værdifulde erfaringer fra deres renovering af Casalea huse.

Casalea var et byggeselskab som har opført talrige almene bebyggelser rundt om i landet. Flere med samme udfordringer som vores afd. 48 Brohaven.

Vi har aftalt besøg hos Civica som har gennemført en tilsyneladende vellykket nedrivning og genopbygning af deres Casalea bebyggelse

Økonomisk forecast - senest opdateret 2026.01.27

Afd.	Projekt navn	Budget	Forbrug	Forecast	Afvigelse
2 Nordre Bydel 1	Brugsvand, radiator, faldstamme	5.140.453	0	5.140.453	0
6 Ingerslevgården	Udskiftning radiatorsystem	18.231.000	11.472.994	18.211.000	20.000
6 Ingerslevgården	Renovering af altaner	7.600.000	6.304.465	6.500.000	1.100.000
8 Marselisgaarden	Asfalt i gårdrum	930.000	0	930.000	0
11 Riisvangen I	Udskiftning af 3 tage	3.000.207	2.130.223	2.296.310	703.897
14 Rytterparken	Renovering af faldstammer, bad	16.606.899	358.575	16.616.899	-10.000
19 Vorrevangsparken	Nye brugsvandsinstallationer	18.476.663	11.743.281	18.476.663	0
19 Vorrevangsparken	Kloak i terræn, etape 2	3.478.103	9.583	3.478.103	0
20 Niels Ebbesens Gård	Tag, vinduer m.v.	32.800.592	9.231.404	32.800.592	0
20 Niels Ebbesens Gård	Asfalt Fyrkatvej	1.213.022	0	1.213.022	0
21 Langenæs I	Tag og vinduer (check hvilke)	23.428.000	746.565	23.735.473	-307.473
21 Langenæs I	Tagrender og nedløbsrør	3.941.532	6.014	3.941.532	0
22 Langenæs II	Tage og vinduer mod gaden	13.163.304	790.729	13.797.146	-633.842
25 Klostervangen	Udskift/renovering af indvendige facadepartier	3.000.000	13.630	3.000.000	0
28 Rundhøj	Kloakrenovering	1.686.675	196.526	1.686.675	0
34 Mølleparken	Altanrenovering	12.400.000	7.011.999	12.044.366	355.634
34 Mølleparken	Kloakrenovering	2.138.641	603.850	2.138.641	0
35 Trillegården	Faldstammer i rækkehuse	400.000			
35 Trillegården	Trillegården Helhedsplan	4.500.000	4.314.614	4.500.000	0
37 Herredsvang	Renovering af gårdrum	3.262.000	3.578	3.262.000	0
37 Herredsvang	Facader, vinduer mv	72.000.000	70.537.165	70.540.605	1.459.395
38 Sandkåsparken	Vinduesudskiftning	8.503.783	7.907.344	7.907.344	596.439
41 Veri II	Renovering af elevatorer	2.481.000	376.983	1.160.000	1.321.000
41 Veri II	Undersøgelse af muligheder for indretning af aktivitetsrum	3.000.000	1.549.263	3.000.000	0
41 Veri II	Renovering af gavle, facader	14.037.000	0	14.037.000	0
41 Veri II	Udskiftning af ventilationsanlæg	2.053.769	0	2.053.769	0
48 Brohaven	Brohaven Helhedsplan -	1.000.000	704.587	1.000.000	0
54 Grønningen	Tagudskiftning på Etape 4	3.644.000	2.444.751	2.538.068	1.105.932
60 Frederiksbjerg Bo	Udskiftning af elevatorer	1.160.000	953.328	1.000.000	160.000
60 Frederiksbjerg Bo	Vinduesudskiftning (check hvilke)				0
65 Æblelunden	Omkobling til fjernvarme	3.087.000	0	3.087.000	0
67 Risskov Brynet	Defekt vådrumsmembran	2.611.285	2.012.855	2.611.285	0
68 Smedens Have	35 seniorvenlige boliger i Hørning	83.946.380	12.355.675	83.946.380	0
72 Nygade	Facaderenovering mv	5.760.000	5.185.653	5.533.791	226.209
72 Nygade	Garagedæk + belægning	100.000	100.919	100.919	-919
74 Nørreport	Tagudskiftning	24.960.872	55.366	24.960.872	0
100 Bindsbøll	Opbygning af skillevægge	1.100.000	98.379	1.100.000	0
100 Bindsbøll	Bindsbøll Byen	481.847.000	468.270.745	468.270.745	13.576.255
					19.672.527

--	--	--	--	--	--



27. januar 2026
KHN/MOH
Versionsnummer 9

IT- og digitaliseringsstrategi

Status på IT- og digitaliseringsstrategien 2024-2026

Af digitaliseringsstrategiens punkt 4 fremgår de "Vigtigste IT-opgaver de næste 4 år". Nedenfor er angivet "Status" på de enkelte fokusområder.

Samlet set kan konkluderes at vi overordnet følger planen der blev udarbejdet i december 2024. På bestyrelsesmødet den 3. februar 2026 vil Kenneth Nielsen, chef for Udvikling og IT gennemgå de enkelte punkter.

Fokus-område	Beskrivelse	Forventet implementerings-tidspunkt	Status
Intranet	Intranet i en Sharepoint Online version samt en mobil-app til intranet implementeres til brug for ansatte i AAB.	Q1 2024	Udført Q1 2024
Uhabi Beboer-web/ Bestyrelsesweb	Beboer- og Bestyrelsesweb der er fremtidssikret til det kommende HabiCen og som giver beboere og afdelingsbestyrelser en række nye muligheder.	Q2 2024	Udført Q3 2025
Beredskabsplan	Som led i at styrke IT-sikkerheden i AAB skal der udarbejdes en beredskabsplan.	Q2 2024	Udført Q3 2024
Penetrations-test	Som led i at styrke IT-sikkerheden i AAB skal der med passende mellemrum foretages penetrationstests.	Q3 2024, Q3 2026	Udført Q1 2025
Power BI	Datakonsolideringsværktøj der på tværs af databaser kan klargøre data til analyser og præsenterer dem på en pæn og overskuelig måde.	Q4 2024	Power BI er implementeret og under stadig udbygning
Unik omskrivning til HabiCen	Unik Bolig omskrives til ny platform der er en browserbaseret SAAS løsning	2024 - 2028	Igangværende

Fokus-område	Beskrivelse	Forventet implementerings-tidspunkt	Status
God data-kvalitet og datakilder	AAB skal sikre at stadig flere datakilder synkroniseres, at dataredundans minimeres og at datakvaliteten øges for at imødekomme målet om øget digitalisering og effektiv brug af programmer og data.	Q1 2025	Datakilder og datakvalitet er under løbende forbedring og vil fortsætte de kommende år
Cloud-strategi	En del af AAB's data er lagret på lokale servere. Inden udskiftningen af serverne i 2030, skal der laves en Cloudstrategi, for at sikre at de rigtige data lagres lokalt kontra i skyen.	2026	Forventet opstart Q2 2026
Hjemmeside	AAB's hjemmeside skal bygges på ny platform og redesignes.	2026	Igangværende

IT- og digitaliseringsstrategien 2026-2028

IT- og digitaliseringsstrategien for perioden 2026–2028 er blevet justeret med mindre korrektioner og præciseringer. IT- og digitaliseringsstrategien punkt 4 "Vigtigste IT-opgaver de næste 4 år" er ajourført til nedenstående:

Fokus-område	Beskrivelse	Forventet implementerings-tidspunkt
Penetrationstest	Som led i at styrke IT-sikkerheden i AAB skal der med passende mellemrum foretages penetrationstests. Foretages som udgangspunkt hvert 2. år.	Q1 2027
Power BI	Udbygning og udbredelse af datakonsolideringsværktøjet, herunder en målrettet indsats for at øge kendskabet i organisationen. Udbygningen omfatter, at flere programmer og datakilder løbende indlejres i Power BI, hvilket udvider datagrundlaget betydeligt og dermed øger både anvendelsesmulighederne og det samlede potentiale. Værktøjet kan på tværs af databaser klargøre data til analyser og præsentere dem i et struktureret, overskueligt og visuelt indbydende format.	2026 - 2028
Unik omskrivning til HabiCen	Unik Bolig omskrives til ny platform der er en browserbaseret SAAS løsning	2024 - 2028
God data-kvalitet og datakilder	Der arbejdes løbende med at synkronisere stadig flere datakilder, reducere dataredundans og styrke datakvaliteten. Dette sker som en del af en kontinuerlig implementering, der understøtter målsætningen om øget	2026 - 2028

Fokus-område	Beskrivelse	Forventet implementerings-tidspunkt
	digitalisering og en mere effektiv anvendelse af både programmer og data i organisationen.	
Cloud-strategi	En del af AAB's data er lagret på lokale servere. Inden udskiftningen af serverne i 2030, skal der laves en Cloudstrategi, for at sikre at de rigtige data lagres lokalt kontra i skyen.	Q3 2026
Hjemmeside	AAB's hjemmeside skal bygges på ny platform og redesignes.	Q2 2026
Kunstig intelligens (AI)	AAB arbejder løbende med AI-robotter på hjemmeside, intranet og i datalag som Power BI. Fokus er at sikre høj datakvalitet, så løsningerne giver præcise svar. Implementeringen sker med vægt på it-sikkerhed og overholdelse af GDPR.	2026 - 2027

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender IT- og digitaliseringsstrategien 2026-2028.



2. december 2024
KHN/MOH
Versionsnummer 7

IT- og digitaliseringsstrategi

1. Overordnede mål

1.1. Formål

Denne IT-strategi er udarbejdet for at definere retningslinjerne og målene for IT-miljøet i AAB. Formålet er at støtte AAB's vision og forretningsmål samt øge effektiviteten, og sikre en bæredygtig udvikling af IT-miljøet.

1.2. AAB's vision og forretningsmål

IT-strategien er udarbejdet med fokus på at understøtte organisationens mål og værdier, samt at forbedre effektiviteten og kvaliteten af de leverede services.

De overordnede mål for AAB's IT-strategi er:

1. For at understøtte stadig højere effektivitet og kvalitet af opgaveløsningen skal der ske digitalisering af stadig flere arbejdsprocesser, realiseres stadig højere datakvalitet og sikres den størst mulige udnyttelse af data og databasering af organisationens processer.
2. En løbende prioritering af digitalisering af stadig flere værktøjer, funktioner og services af hensyn til medarbejdere, beboervalgte og beboere
3. Robusthed og driftssikkerhed af de valgte IT-løsninger og -investeringer.
4. Højest muligt niveau for IT-sikkerhed under hensyntagen til risici og omkostninger.
5. En høj grad af tilgængelighed og mobilitet af AAB's digitale værktøjer, ydelser og services for både medarbejdere, beboervalgte og beboere.
6. Understøttelse af AAB's øvrige strategiske mål om bl.a. bæredygtighed og om hjælpsom, åben og professionel kommunikation gennem sine IT-løsninger.
7. Understøttelse af IT-strategien gennem en egnet intern organisering og gennem løbende styrkelse af IT-kompetencerne i organisationen.

2. De væsentligste midler

Den overordnede forretningsmæssige strategi skal ses som de helt overordnede strategiske holdninger og valg af midler, der danner bindeled mellem AAB's øvrige strategier og politikker.

2.1. IT-niveau

AAB ønsker at være blandt de førende boligorganisationer i Danmark med hensyn til IT-anvendelse i medarbejdergruppen. Dette skyldes, at det er AAB's overbevisning, at en optimal IT-anvendelse er nødvendigt for at have en effektiv boligadministration.

Derudover giver en optimal IT-anvendelse også muligheder for god service til beboere og beboervalgte via digitale IT-løsninger.

2.2. Egen IT-afdeling

AAB har valgt, at AAB selv skal have en Udvikling & IT-afdeling, og ikke udlicitere al IT-udvikling og -drift. Årsagerne hertil er, at ansatte i Udvikling & IT har et godt kendskab til AAB's forretning, medarbejdere og kultur. Fordelen herved er fx:

- Der opnås en bedre opfyldelse af brugernes behov når programmer købes/udvikles.
- Prioriteringen af udviklingsopgaver sker på et overordnet niveau med hele organisationen for øje.
- Prioriteringen af ressourcer til IT-drift sker hurtigere og smidigere (beslutningskompetencen vil aldrig helt kunne udliciteres alligevel)
- Kvalitetssikring af data og udnyttelse af data mellem programmer og medarbejdere sker optimalt.
- Medarbejdere kan opnå hurtig og optimal support.

Ved IT-udvikling forstås at Udvikling & IT, sammen med brugerne af programmerne, udvikler programmer i samarbejde med den leverandør, der typisk ejer programmet. Udviklingen består fx af udviklingsønsker, kravsspecifikationer, udbud, test og implementering. AAB foretager ikke selv programmering, hverken af egne eller andres programmer.

Kompetencer og antal ansatte i Udvikling & IT vurderes løbende således, at det er muligt at sikre en optimal IT-udvikling og -drift.

Udvikling & IT har som primært fokusområde at sikre indkøb, udvikling, opsætning og drift af systemerne, mens anvendelse og faglige spørgsmål til brugen af systemerne, skal forankres hos systemansvarlige de relevante steder i den øvrige organisation.

2.3. Digitalisering

For at opnå stadig større effektivitet og kvalitet i sine forretningsprocesser og for at kunne imødekomme beboere og boligsøgendes forventninger om service, har AAB fokus på, at der skal ske en stadig digitalisering i AAB. Dette er både digitalisering af forretningsprocesser og digitalisering af de løsninger, som stilles til rådighed for beboere og beboervalgte.

For at opnå en effektiv boligadministration er det vigtigt, at så mange forretningsgange som muligt digitaliseres. Ved at sikre en effektiv digitalisering af høj kvalitet, opnås frigivelse af ressourcer til menneskelig kontakt og faglig rådgivning.

Selvom digitalisering prioriteres, må digitalisering ikke overskygge, at AAB er en boligorganisation for alle – også de svagest stillede personer i samfundet. Ånden, kulturen og mennesket må ikke fortabes i arbejdet med digitalisering. Det skal fx være muligt, at få kontakt med et menneske i AAB, ligesom beboere kan være sikre på, at deres klager vurderes og behandles af personer, som ikke alene kan regler og paragraffer, men også har empati og forståelse for den bredere sammenhæng. Digitaliseringen i AAB (og andre boligorganisationer i øvrigt), er ikke så langt, at ovenstående er en risiko på den korte bane.

For at give beboere og beboervalgte den bedst mulige oplevelse med AAB, skal AAB kunne levere nogle optimale og tidssvarende digitale IT-løsninger. Samfundsudviklingen af IT generelt blandt vores beboere og beboervalgte medfører, at mange har et højt forventningsniveau til digitale løsninger, hvilket er AAB's strategi at efterkomme i det omfang, det er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt.

2.4. Datakvalitet

AAB vil have valide og fyldestgørende data, således at AAB kan have en effektiv boligadministration. Der er derfor fokus på, at data kun lagres ét sted og at data kan flyde mellem programmer efter behov. Fx skal indtastning af data, fra et program til et andet elimineres fx ved hjælp af integrationer, når det er teknisk og økonomisk forsvarligt.

2.5. Mobilitet

AAB's medarbejdere er spredt ud over lokationer i det meste af Aarhus og i Hørning, ligesom administrative medarbejdere dels i vid udstrækning har mulighed for at arbejde hjemme, dels ofte vil have gavn af at kunne tilgå AAB's systemer direkte ved fx eksterne møder m.m. Der er derfor fokus på, at medarbejdere skal have de optimale redskaber i form af pc, tablet og mobil, som er passende for det arbejde der skal udføres. Alle medarbejdere skal fx have adgang til mail, intranet samt funktionerne i Microsoft 365.

Når data skal tilgås fra forskellige enheder fra forskellige lokationer, stiller det krav til, at data lagres centralt, således alle kan tilgå de relevante data uanset enhed og lokation. Fx lagres data ikke lokalt på enheder eller i mapper på Varmemesterkontorerne eller Servicecentrene, men centralt i de systemer og databaser, AAB anvender.

2.6. Organisation

Arbejdsprocesser automatiseres i videst muligt omfang ved brug af IT-systemer. Dette stiller krav til de kompetencer som medarbejdere skal have i AAB, for at udnytte de muligheder der ligger i at anvende IT effektivt. AAB's medarbejdere skal derfor have et fornødent IT-kendskab, for at varetage deres jobfunktion. Sikringen af de nødvendige kompetencer belyses i kompetenceudviklingsstrategien for alle medarbejdere i AAB.

Som led i at sikre en effektiv IT-anvendelse tilpasser AAB sine forretningsgange til IT-systemerne og ikke omvendt.

3. Væsentligste udfordringer

I det følgende præsenteres de væsentligste udfordringer, som skal håndteres for at realisere de overordnede mål.

3.1. Implementeringskapacitet

AAB rekvirerer standardprogrammer eller udvikler IT-programmerne sammen med IT-leverandørerne, der foretager programmeringen. Uanset modellen, kræver det både ressourcer og kompetencer, i første omgang i Udvikling & IT, men dernæst også blandt de medarbejdere og evt. andre interessenter, der skal bruge systemerne. Den kapacitet er begrænset, og derfor er det nødvendigt omhyggeligt at prioritere implementeringsprojekterne og den rækkefølge de angribes i – sideløbende med, at der skal søges at øge organisationens kapacitet.

3.2. Implementeringshastighed

Det er ikke målet at AAB skal være førende i den generelle IT-udvikling, men det er et mål at være blandt forreste. I praksis opleves at AAB's villighed til udvikling er mere end andre

tilsvarende boligorganisationer, hvorfor AAB alligevel ender med at udvikle alene sammen med leverandøren. Det betyder forøget risiko for, at AAB får et større internt ressourceforbrug på udviklingen, og at AAB's brugere i større grad må acceptere at skulle håndtere "børnesygdomme" i nyudviklede systemer. Dette accepteres dog, når der stadig er fokus på, at der udvikles i samme retning som branchen generelt og der i praksis er andre boligorganisationer at sparre med og støtte sig op ad.

3.3. Økonomi

Effektiv IT-drift og udvikling koster penge hvilket sikres gennem de årlige budgetter. Økonomi er således helt naturligt en begrænsende faktor i AAB's IT-udvikling og drift.

Større investeringer godkendes af chefgruppen på baggrund af en aktuel vurdering af organisationens behov og en konkret business case for det konkrete projekt, og organisationsbestyrelsen orienteres løbende om større beslutninger herom.

3.4. Kompetence på organisationsniveau

Det er af stor betydning, at medarbejdernes kompetenceniveau er tilstrækkeligt for at realisere potentialerne i de eksisterende og kommende IT-værktøjer. Derfor er det nødvendigt at have stærkt fokus på området, både ved kompetenceudviklingen og i rekruttering af nuværende medarbejdere gennem kurser, workshops, sidemandsoplæring m.v.

3.5. IT-risici

For at forstå IT-strategiens detaljer/fokusområder, er det vigtigt at forstå, hvilke IT-risici AAB står overfor. Derfor har AAB identificeret de IT-relaterede risici, der er mod AAB, og som potentielt kan true AAB's forretningsgrundlag. Der er identificeret tre risici (rangeret efter størst risiko først):

3.5.1. Hackerangreb

Hackerangreb i alle dens afskygninger ses som høj risiko. Malware, ransomware, phishing DDOS-angreb osv., anses alle som en høj risiko mod AAB. Dette skyldes at sådanne angreb potentielt kan ramme dele eller hele IT-miljøet hos AAB. Såfremt et angreb lykkedes, er der risiko for at AAB ikke kan foretage boligadministration i en kortere eller længere periode, og at data i vores databaser forringes/mistes.

Hackerangrebsforsøg er en del af AAB's dagligdag, og der afværges dagligt et væsentligt antal forsøg i alle dens afskygninger. Det er derfor vigtigt, at IT-sikkerhed prioriteres højt. Dels af ledelsen i AAB, men også af alle ansatte og sågar beboervalgte, da de har adgang til AAB's systemer.

At skabe et smidigt og effektivt IT-miljø til gavn for brugerne, er ofte modstridende med at skabe et sikkert IT-miljø. Dette skyldes typisk, at når sikkerheden øges, så mindskes mulighederne for brugerne. Det er således ikke optimalt, hverken at foretrække et smidigt og effektivt IT-miljø, i forhold til at foretrække IT-sikkerheden – eller omvendt. Der er tale om en gylden middelvej, hvor tendensen i virksomheder verden over er, at IT-sikkerhed fylder og prioriteres højere og højere. Således også i AAB. Prioriteringen heraf foretages i det daglige af chefen for Udvikling & IT, og af chefgruppen såfremt der er tale om større ændringer/stramninger.

AAB har fokus på at imødegå hackerangreb, for at mindske risikoen for at angreb lykkedes. I Bilag 1, der ikke er en del af bestyrelsens behandling, men som løbende revideres af administrationen, er beskrevet nogle af de væsentligste tiltag der er lavet, ligesom en række af de fremadrettede tiltag beskrevet i denne strategi, fx afvikling af egen hosting, bidrager til at reducere organisationens sårbarhed på dette punkt.

3.5.2. Omskrivning af Unik Bolig (ERP-system)

Unik Bolig er fundamentet i hele AAB's administration. Unik omfatter alle de grundlæggende funktionaliteter, der er afgørende for at kunne drive en boligadministration. Derudover er det i Unik Bolig databasen, at langt hovedparten af data om lejere, beboervalgte, leverandører, bogholderi, opgavestyring, syn osv. ligger. Endvidere er der en række øvrige programmer og webplatforme, der via integrationer henter data (og er afhængig af data) fra Unik Bolig.

Unik er ved at omskrive Unik Bolig til en browserbaseret "Software as a Service" (SaaS) løsning. Omskrivningen af "IT-fundamentet" i AAB kræver løbende opmærksomhed. Denne vurdering beror på, at Unik Bolig er et stort og uigennemskueligt gammelt program, som er knopskudt i mere end 20 år.

I omskrivningen og den efterfølgende implementering, er det forventeligt, at programmet ikke er perfekt. Selvom programmet vil blive testet, vil der ske fejl. Det er dog AAB's vurdering, at Uniks implementeringsplan er så tilstrækkelig robust, at der ikke er væsentlig risiko for større driftsudfordringer, og en helt marginal risiko for tab af data eller datakvalitet.

Implementeringen af omskrivningen vil foregå i mindre program-moduler, således at Unik Bolig som program, vil blive udskiftet til den nye løsning et modul ad gangen. Der vil derfor i en længere periode skulle arbejdes i to Unik systemer. Et nyt og et gammelt. Det er således forventeligt, at dele af systemet virker, og at andre dele af systemet fejler, men sjældent at hele systemet fejler samtidig.

3.5.3. GDPR

GDPR ses som den tredje største risiko mod AAB. GDPR er ikke en direkte IT-risiko, men da GDPR og IT i sagens natur hænger sammen, vurderes GDPR som en indirekte IT-risiko.

GDPR-risikoen vurderes ud fra to vinkler:

- a. Risikoen for at AAB bryder en eller flere GDPR-regler.

GDPR-reglerne brydes typisk som følge af menneskelige fejl. Enten i form af en medarbejder, der sender (eller på anden måde giver uvedkommende adgang til) noget uhensigtsmæssigt. Dette er naturligvis alvorligt, men ikke en risiko der i sig selv, kan true AAB's forretningsgrundlag.

- b. Risikoen for at Datatilsynet vurderer, at AAB har brudt en eller flere GDPR-regler.

Da GDPR-reglerne er omfattende og komplekse, er risikoen for utilsigtede fejl til stede. Datatilsynets restriktioner og bødestørrelser er så alvorlige, at de vurderes som en risiko, som truer AAB's forretningsgrundlag. Derfor er Organisationsbestyrelsen og ledelsen i AAB opmærksom på, at GDPR skal prioriteres højt.

For at imødegå risiciene for at GDPR-reglerne brydes, har AAB iværksat en række overordnede tiltag:

- AAB har prioriteret ansættelse af en GDPR-jurist
- AAB har prioriteret at adgange til data i vores systemer løbende ajourføres og strammes
- AAB har prioriteret at data i vores systemer overholder GDPR-reglerne
- AAB har prioriteret undervisning af ansatte og udarbejdelse af formelle dokumenter

For øvrige information om GDPR henvises til GDPR politikken.

3.6. Generelle principper

Herunder opsummeres de generelle principper i AAB's IT-strategi som relevante nedslagpunkter. For en mere dybdegående beskrivelse af strategiens enkelte punkter henvises til Bilag 1, der ikke er en del af bestyrelsens behandling, men som løbende revideres af administrationen.

- IT-hardware købes i god kvalitet og til den rigtige pris.
- AAB køber PC'ere til Windows og ikke Mac.
- AAB køber Iphones/Ipads og ikke Android mobiltelefoner/tablets.
- AAB sørger altid for at deres hostede data ligger i et EU-land, og at IT-sikkerheden er acceptabel.
- AAB køber altid standardprogrammer.
- AAB køber programmer fra veletablerede og pålidelige virksomheder, der har en acceptabel soliditet og kan fremvise fyldestgørende referencer.
- AAB køber som udgangspunkt Microsoft programmer samt programmer fra Unik frem for programmer fra andre leverandører, dog under hensyntagen til totaløkonomien i systemerne.
- AAB foretrækker at automatiseringer indlejres i eksisterende programmer, herunder særligt ERP-systemet fra Unik, frem for Robotic Process Automation (RPA).
- Data fra videokameraer i boligafdelingerne skal i videst muligt omfang lagres på central video-server hos administrationen i Langelandsgade.
- Der er stor fokus på IT-sikkerheden på AAB's netværk, hvorfor AAB kun køber netværksudstyr af høj kvalitet, og som kan sikkerhedsopdateres løbende.
- Ekstern adgang til AAB's netværk sker gennem VPN eller Citrix, hvortil der er tilknyttet Multifaktorgodkendelse (MFA)
- Adgang til Microsoft Azure sker med Multifaktorgodkendelse.
- AAB foretager backup af alle data og programmer. Der foretages endvidere backup af særlige forretningskritiske data i Microsoft Azure.
- Alle enheder som pc'ere, tablets og mobiltelefoner skal indlejres i Microsoft Intune.
- AAB bestræber sig på at videreudvikle selvbetjeningsløsningerne til beboere og beboervalgte, så de imødekommer beboernes og de beboervalgtes behov.
- Køb, bortskaffelse og løbende drift af IT-udstyr skal ske med et bæredygtigt hensyn.
- Når AAB lader sine data hoste eksternt, skal der i hvert tilfælde gennem databehandleraftaler sikres organisationens adgang til, sikkerhed for og backup af relevante data.
- AAB ønsker hvor muligt at udnytte kapacitet og funktionalitet i allerede anskaffet software fremfor at udvide porteføljen af IT-systemer
- AAB ønsker af sikkerhedsmæssige og økonomiske grunde på sigt at undgå at have ansvar for fysisk sikring af sine data gennem hosting af data eksternt.

- AAB foretrækker som udgangspunkt webbaserede systemer fremfor systemer, der forudsætter installation af applikationer.
- AAB ønsker så vidt muligt at genbruge data og derfor at integrere sine forskellige systemer gennem fx standard API-løsninger understøttet af leverandøren, for at sikre korrekt udveksling af data mellem systemer.
- Forud for investering i nye IT-systemer udarbejdes altid en business case for systemet, der evalueres op mod det mest plausible alternativ.

4. Vigtigste IT-opgaver de næste 4 år

Som led i opfyldelsen af denne IT-strategis mål har AAB følgende vigtige IT-opgaver de næste 4 år.

Fokusområde	Beskrivelse	Forventet implementeringstidspunkt
Intranet	Intranet i en Sharepoint Online version samt en mobil-app til intranet implementeres til brug for ansatte i AAB.	Q1 2024
Uhabi Beboerweb/ Bestyrelsesweb	Beboer- og Bestyrelsesweb der er fremtidssikret til det kommende HabiCen og som giver beboere og afdelingsbestyrelser en række nye muligheder.	Q2 2024
Beredskabsplan	Som led i at styrke IT-sikkerheden i AAB skal der udarbejdes en beredskabsplan.	Q2 2024
Penetrationstest	Som led i at styrke IT-sikkerheden i AAB skal der med passende mellemrum foretages penetrationstests.	Q3 2024, Q3 2026
Power BI	Datakonsolideringsværktøj der på tværs af databaser kan klargøre data til analyser og præsenterer dem på en pæn og overskuelig måde.	Q4 2024
Unik omskrivning til HabiCen	Unik Bolig omskrives til ny platform der er en browserbaseret SAAS løsning	2024 - 2028
God datakvalitet og datakilder	AAB skal sikre at stadig flere datakilder synkroniseres, at dataredundans minimeres og at datakvaliteten øges for at imødekomme målet om øget digitalisering og effektiv brug af programmer og data.	Q1 2025
Cloudstrategi	En del af AAB's data er lagret på lokale servere. Inden udskiftningen af serverne i 2030, skal der laves en Cloudstrategi, for at sikre at de rigtige data lagres lokalt kontra i skyen.	2026
Hjemmeside	AAB's hjemmeside skal bygges på ny platform og redesignes.	2026

5. Evaluering, revision og rapportering

5.1. Evaluering og revision

AAB vil hvert tredje år underlægge sit IT-setup, herunder denne strategi, en IT-revision. Som et led i denne revision vil der ligeledes hvert tredje år skulle gennemføres penetrationstest o.l.

AAB har ikke gennemført penetrationstest men arbejder på at kunne gennemføre penetrationstest inden næste evaluering.

5.2. Rapportering til organisationsbestyrelsen

Der forelægges hvert år, i februar måned, en afrapportering til organisationsbestyrelsen over det forgangne års initiativer og opnåede resultater inden for IT-strategiens fokus. Som et led i afrapporteringen forelægges tillige en plan over de forventede investeringer på mere end 200.000 kr. over det indeværende og følgende kalenderår.

Ved større investeringer på mere end 500.000 kr. orienteres organisationsbestyrelsen altid herom.

IT-strategien revideres i bestyrelsen som minimum hvert tredje år, eller når chefgruppen eller bestyrelsen ser behov for dette.

6. Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender IT- og digitaliseringsstrategien.

7. Bilag 1

Formålet med dette bilag er at give mulighed for et mere detaljeret indblik i de overvejelser og argumenter, der ligger til grund for denne strategis mål. Bilagets indhold fastsættes løbende af administrationen, og det er til bestyrelsens orientering.

7.1. Medarbejdere

IT benyttes i alle jobfunktioner i AAB. Nogle jobfunktioner kræver stor IT-forståelse hos medarbejderen og andre jobfunktioner mindre. Det forventes, at alle medarbejdere besidder et minimum af IT-kendskab, der svarer til den job-funktion de er ansat i.

Såfremt medarbejderen eller dennes leder vurderer, at medarbejdere ikke besidder de fornødne IT-kompetencer for at varetage job-funktionen, har de begge et ansvar for at IT-kompetencerne øges til acceptabelt niveau.

Alle nyansatte vil i deres on-boardingforløb blive introduceret til de IT-systemer, de skal anvende, ligesom de vil modtage undervisning indenfor IT-sikkerhed og GDPR. Undervisningen i IT-sikkerhed og GDPR, foregår typisk ved onlinekurser ud fra et microlearning koncept.

Alle ansatte vil årligt modtage undervisning i IT-sikkerhed og GDPR, der typisk foregår via onlinekurser ud fra et awarenessstrænings koncept.

7.2. Forretningsgange og processer

Administrationen i AAB underbygges af formaliserede processer og forretningsgange. I flere af AAB's IT-systemer er forretningsgangene integrerede, således at medarbejderen hjælpes igennem processen.

Som udgangspunkt skal alle IT-systemer bruges på den måde de er tiltænkt, og med den integrerede forretningsgang der ligger i IT-systemet. På den måde udnyttes IT-systemernes fulde potentiale. AAB tilpasser således sine forretningsgange til IT-systemet og ikke omvendt. Der kan afviges fra udgangspunktet, såfremt dette har et væsentligt forretningsmæssigt formål, og ledelsen eller Udvikling & IT accepterer dette.

7.3. Hardware

7.3.1. Generelt

Hardware købes i en god kvalitet, og med opfyldelse af de nødvendige krav for opfyldelse af formålet.

Under hensyntagen til de krav som er nødvendig for hardwaren, vægtes kvalitet frem for pris. Omkostningerne til den løbende drift minimeres i et vist omfang ved, at kvaliteten på hardwaren er høj, da der er mindre vedligeholdelse efterfølgende. Derudover oplever brugeren færre fejl og afbrydelser i sit arbejde.

Det er Udvikling & IT der indkøber hardware, ligesom det er Udvikling & IT, der afgør hvornår hardware er udtjent.

7.3.2. PC'ere

AAB anvender både stationære og bærbare pc'ere. Det er den enkelte afdelingschef der vurderer, om medarbejderens behov opfyldes ved en stationær eller bærbar pc.

For at opretholde en effektiv IT-drift køber og vedligeholder AAB ikke Mac.

7.4. Tablets og mobiltelefoner

Det er den enkelte afdelingschef der vurderer, om en medarbejder skal have en tablet / mobiltelefon.

Alle tablets og mobiltelefoner købes som Ipad/Iphones, fordi Unik kun understøtter disse produkter. Derudover opnås en ensartet opbygning og forståelse, når alle tablets og mobiler er ens, hvilket også medfører en effektiv IT-drift.

7.5. Egne servere vs. hosting

En række af AAB's programmer bliver hosted hos Microsoft Azure, eller hos den host som leverandøren af det pågældende program anvender. I alle tilfælde sikrer Udvikling & IT, at hosten er placeret i et EU-land, og at sikkerheden herunder backup procedurer er acceptable.

AAB har egne servere placeret i dertil indrettede rum i kælderen. Herfra afvikles en række af de forretningskritiske programmer som fx Unik. Levetiden og service på egne servere udløber i år 2029. Inden udløbet foretages grundig overvejelse af, hvor stort behovet er for egne servere, da Unik inden 2028, forventes at overgå til en hosted løsning.

I forlængelse heraf er det AAB's strategi gradvist at udfase lokale data og samle data i cloud-baserede services af hensyn til driftssikkerhed, datasikkerhed, tilgængelighed og professionelt ansvar for disse. For mere information herom henvises til Cloudstrategien.

7.6. Software

7.6.1. Generelt

AAB anvender som udgangspunkt kun standardprogrammer, og det forsøges kun at lave et minimum af specialtilpasninger i standardprogrammerne. AAB programmerer ikke selv programmer og har ingen egenudviklede programmer.

Årsagen hertil er, at det vurderes for ressourcekrævende at vedligeholde egne systemer, frem for at købe standard programmer, som flere kunder betaler til udviklingen af. Derudover vurderes det, at boligadministration ikke kræver unikke højt specialiserede programmer, og at de programmer der er tilgængelige på markedet, dækker behovet for drift af en boligadministration.

7.6.2. Microsoft

AAB anvender som udgangspunkt Microsofts produkter, da produkterne har høj kvalitet og integrerer i hinanden. Derudover er der et bredt kendskab og udvikling af produkterne.

AAB er non-profit registreret hos Microsoft, hvilket medfører favorable priser på en lang række af Microsofts produkter.

7.6.3. Forretningskritiske programmer

Som forretningskritiske programmer defineres de programmer, hvor nedbrud kan medføre at størstedelen af AAB's medarbejdere ikke kan arbejde, eller hvor AAB ikke kan udføre sin administrative kerneforretning i form af fx udlejning, syn, reparationer, huslejeopkrævning osv.

Oversigt over forretningskritiske programmer

Programnavn	Leverandør	Beskrivelse	Hosted
Unik Bolig	Unik	Unik er AAB's ERP system og omdrejningspunkt for al administrativ aktivitet	Egne servere

		herunder integration til øvrige programmer.	
iSyn	Unik	Synsprogram	Hosted hos Unik
iOpgave	Unik	Opgavestyringsprogram	Hosted hos Unik
iRekvi	Unik	Rekvisitionsudstedelsesapp	Hosted hos Unik
Office 365	Microsoft	Mail/kalender mv.	Hosted hos Microsoft Azure
Azure AD	Microsoft	Styring af brugerrettigheder	Hosted hos Microsoft Azure

7.6.4. Særligt om Unik Bolig

Unik Bolig som er AAB's ERP-system, er et ældre system, hvor platformen ikke længere er tidssvarende. Unik er derfor ved at omskrive hele Unik Bolig til en ny tidssvarende browserbaseret løsning ved navn HabiCen. HabiCen er en Software as a Service (SAAS) løsning, som bliver hosted af Unik.

HabiCen vil blive implementeret løbende, hvilket medfører, at der i en årrække vil være to systemer at arbejde i. Unik forventer at HabiCen vil være fuldt implementeret i år 2028. I den forbindelse skal nævnes, at Uniks tidsplan kan blive forsinket, og at forsinkelsen kan være væsentlig.

7.6.5. Robotter / RPA

AAB har ikke robotter i form af "Robotic Process Automation" (RPA). AAB har i stedet fokus på, at få automatiseringen indlejret i de allerede eksisterende programmer herunder særligt i Uniks programmer.

RPA skal anvendes der hvor RPA giver bedst værdi, hvilket typisk kan være mellem ikke integrerede systemer. AAB vurderer løbende behovet for anvendelse af RPA.

7.6.6. Udvikling af programmer

AAB programmerer ikke selv programmer, men understøtter og kvalificerer den udvikling, der foregår hos leverandørerne af de forskellige programmer.

Forud for køb af videreudvikling af et eksisterende program, eller indkøb af et nyt standardprogram, foretages en behovsanalyse. Behovsanalysen foretages typisk af Udvikling & IT, og i alle tilfælde sammen med de brugere der anvender programmet, og som har den dybdegående kendskab til programmet. Der lægges i den forbindelse vægt på, at alle relevante brugere høres, og at alle interessenter i øvrigt håndteres.

Det er chefen for Udvikling & IT der godkender og prioriterer udviklingen og indkøb i det daglige. Store systemændringer eller store investeringer (over chefens prokura maks) godkendes af chefgruppen eller direktøren.

7.6.7. Videoservere

I AAB's administration og i en række øvrige boligafdelinger, er der videoovervågning. Dataene herfra routes gennem et VLAN-netværk, og samles på en fælles videoserver i AAB's administration.

Adgangen til videodata er begrænset til meget få personer i AAB's administration.

Fordelen ved centraliseringen af video-data på én server er, at det er billigere at købe én stor frem for 15 mindre servere. Derudover er den løbende drift mere effektiv og mindre omkostningskrævende.

7.6.8. Data

AAB gemmer og opbevarer data herunder personfølsomme data. Data gemmes dels på egne databaser, på egne servere, men også på leverandørers hostede servere. Udvikling og IT sikrer at data opbevares forsvarligt og it-sikkerhedsmæssigt korrekt. Derudover sikrer Udvikling & IT, at kun relevante medarbejdere har adgang til relevant data i det omfang en afgrænsning er teknisk muligt.

I det omfang at leverandører er dataansvarlige eller databehandlere af AAB's data indgår en databehandleraftale.

Som udgangspunkt ligger ansvaret for datakvaliteten hos de afdelinger/medarbejdere, der registrerer data i programmet, da det netop er disse der har den dybe faglige indsigt i dataene.

7.6.9. Netværk

AAB har de senere år haft stor fokus på at lave et sikkert og tidssvarende netværk. AAB's netværk er opbygget som et "stjernenetværk", hvor AAB's administration i centrum, har forbindelse til hver enkelt boligaftdeling (forudsat at de har brug for netværk). I hver ende af netværket er placeret en firewall, og al intern trafik sker på separerede VLANs. Separeringen betyder, at fx data fra vaskeri ikke blandes med data fra CTS eller video osv.

Grundet den stigende IT-kriminalitet, er det AAB's vurdering at drift og sikkerhedsoptimering af netværk, skal foretages af personer med dybdegående kendskab dertil. Derfor er en stor del af netværksdriften udliciteret til et eksternt netværksfirma med speciale indenfor netværk og sikkerhed.

Trafik og logins logges i AAB's systemer. For nærmere information herom henvises til IT-politikken: Politik for brug af IT-systemer.

For at mindske en eventuel driftsforstyrrelse er firewallen i AAB's administration opbygget med to redundante firewalls med manuelt skifte.

På baggrund af erfaring er det fundet tilstrækkeligt med kun én fiberforbindelse til AAB's administration. Fiberforbindelsen leveres af Fibia med Guld SLA.

7.7. IT-sikkerhed

7.7.1. Adgange / Multifaktorgodkendelse (MFA)

Der sikres adgang til programmer via Microsoft Hello, som giver mulighed for biometrisk login.

Adgangen til AAB's programmer, når man ikke er på AAB's netværk, sker gennem MFA, VPN-forbindelse eller Citrix.

For at højne IT-sikkerheden afkræves alle medarbejdere og beboervalgte Multifaktor Autentifikation (MFA / 2-faktor), når der logges på AAB's netværk eller programmer ude fra.

AAB ønsker så vidt muligt at understøtte single sign on på sine systemer via MFA og så vidt muligt ved brug af det eksisterende Azure AD.

7.7.2. Backup

AAB foretager backup på egen server placeret i kælderen (anden lokation end driftsserverne). Derudover foretages backup af Unik Bolig databasen og udvalgte forretningskritiske drev til Microsoft Azure.

For nærmere information om backup henvises til forretningsgangen for området.

7.7.3. Microsoft Intune

Målet er at alle pc/tablets/mobiltelefoner skal indlejres i Microsoft Intune. Alle pc'ere er indlejret i Microsoft Intune i 2023, og det forventes at alle tablets og mobiltelefoner bliver indlejret i Microsoft Intune i løbet af 2024. Fordelene ved Intune er bl.a.:

- Bruger kan ikke selv installere programmer (og dermed komme til at installere virus mv.)
- Udvikling & IT kan fra centralt hold opdaterer alle enheder på én gang
- Data på pc'ere er krypteret med bit-locker
- Det er muligt at fjerne data på enheden såfremt den bortkommer/bliver stjålet

7.7.4. Beredskabsplan

AAB er i gang med udarbejdelsen af en beredskabsplan.

7.7.5. Penetrationstest

AAB er i gang med at indføre de penetrationstest, som findes nødvendige.

7.8. Digitalisering / selvbetjening

For at højne servicen til beboere og beboervalgte, er der fokus på at AAB's beboere og beboervalgte skal have adgang til AAB 24/7, ved hjælp af et Beboerweb og en Beboerapp. Begge platforme giver beboeren og beboervalgte mulighed for at foretage forskellige handlinger ved hjælp af selvbetjeningsløsninger. AAB bestræber sig på at videreudvikle selvbetjeningsløsningerne, så de imødekommer beboernes og de beboervalgtes behov.

7.9. Bæredygtig/grøn-IT

AAB har en bæredygtighedsstrategi hvortil der henvises.

Til bæredygtighedstrategien kan der vedrørende IT supplerende oplyses, at der er fokus på at udnytte udstyret så længe det er muligt, og når det er muligt, kun udskifte de dele af udstyret der er gået i stykker, frem for at smide hele udstyret ud.

Bortskaffelse af udstyr sker enten ved, at udstyret sælges/foræres til brokere, der har en grøn profil, og som vi er trykke ved behandler det modtagne udstyr på en bæredygtig forsvarlig måde. Alternativt smides udstyret til elektronik skrot, hvor udstyret sorteres og genanvendes, i det omfang det er muligt.

I forbindelse med køb af nyt IT-udstyr foretages en vurdering af, om der skal købes nyt eller brugt udstyr. Fx købes der som udgangspunkt kun brugte mobiltelefoner og tablets i AAB.

7.10. Økonomi

IT-driftsudgifter udgiftsføres i AAB's hovedforeningsregnskab eller i boligafdelingernes regnskab, såfremt udgiften kan henføres hertil. IT-investeringer aktiveres i hovedforeningsregnskabet, og der afskrives herpå. Afskrivningsperioden bestemmes typisk af økonomichefen og/eller chefen for Udvikling & IT.

Chefen for Udvikling & IT udarbejder årligt driftsbudget og investeringsbudget, som efterfølgende indgår i det samlede hovedforeningsbudget, der godkendes af direktøren og Bestyrelsen. Økonomiafdelingen foretager budgetopfølgning minimum kvartalsvist.

7.11. IT-support

Udvikling & IT foretager IT-support til AAB's ansatte og beboervalgte. IT-support til beboere foretages som udgangspunkt af Kundeservice. I tilfælde af systemfejl eller lignende overtager Udvikling & IT typisk sagen fra Kundeservice.

7.11.1. *Salg af timer for IT-support*

Når ansatte i Udvikling & IT foretager IT-support hos beboervalgte faktureres boligafdelingen herfor.

Når ansatte i Udvikling & IT foretager IT-support hos kolleger i servicecentre eller i driftsafdelingen i øvrigt faktureres servicecenteret herfor.



27. januar 2026
KHN/MOH
Versionsnummer 5

Beslutning om ny hjemmeside

AAB står overfor et nødvendigt skifte til en ny hjemmeside, idet den nuværende løsning ikke lever op til nutidens krav om tidssvarende design, logisk opbygning, chatbots og moderne selvbetjeningsmuligheder. Hjemmesiden er ikke udviklet med klare brugerrejser for øje, hvilket gør det vanskeligt for brugerne hurtigt at finde relevant information og blive guidet korrekt. Samlet set begrænser dette AAB's mulighed for at levere en sammenhængende og professionel digital brugeroplevelse.

Den nye hjemmeside etableres på Umbraco, et danskudviklet og open source CMS (Content Management System - som er det bagvedliggende system der styrer indholdet på hjemmesiden) bygget på .NET-plattformen. Umbraco er et kendt CMS-system i Danmark, såvel som internationalt, og både den tekniske stabilitet og den brede udviklerbase gør systemet fremtidssikret og fleksibelt. Alle fire tilbudsgivere i tilbudsprocessen anbefaler Umbraco, hvilket understreger løsningens modenhed og udbredelse. Umbraco vurderes særligt velegnet til AAB's behov for en stabil, fleksibel og selvbetjent platform.

Løsningen giver AAB markant forbedrede muligheder for selvstændigt at opbygge og vedligeholde indhold via dynamiske skabeloner, drag-and-drop komponenter, fuld skalerbarhed til alle typer enheder, avancerede søgefunktioner baseret på AI samt chatbot. Der etableres de nødvendige integrationer til relevante systemer for at minimere manuelle arbejdsgange og sikre effektive processer. Systemet vil løbende blive sikkerhedsopdateret og indeholder omfattende statistik- og analysefunktioner, som gør det muligt at følge brugernes adfærd.

Implementeringen gennemføres af det Aarhus-baserede bureau KnowIt, som har vundet opgaven. Udvælgelsesprocessen har været kompleks og har skullet tage højde for en række tekniske, designmæssige og brugerrejsemæssige problemstillinger med udgangspunkt i AAB's særlige behov og organisering.

Arbejdet tager udgangspunkt i AAB's nye grundfortælling og visuelle identitet udviklet af Creative Zoo, og der lægges stor vægt på brugerrejser med logisk og brugervenlig design (UX-design). Hjemmesiden skal skabe en klar sammenhæng til Uhab i for beboere/beboervalgte og AarhusBolig for ansøgere. Samtidig fastholdes særskilte afdelingssider med mere detaljeret og målrettet information om de enkelte afdelinger, herunder lokale forhold og relevant beboerinformation. Forløbet inkluderer løbende brugertests af beboere/beboervalgte for at sikre en intuitiv og sammenhængende digital oplevelse for alle målgrupper.

På bestyrelsesmødet den 3. februar 2026 vil Kenneth Nielsen, chef for Udvikling og IT gennemgå flere detaljer i tilbudsprocessen samt udvælgelsesforløbet.

Projektet forventes idriftsat før sommerferien og holdes inden for den afsatte budgetramme på 1,5 mio. kr.

Til brug for hjemmesiden – og til en hel række andre formål i de kommende år – bør der tages en række fotos af såvel AAB's afdelinger som en mængde andre motiver, så hjemmesiden ikke præges af såvel egne fotos af svingende kvalitet med op til 20 år på bagen som af tilfældige

stock photos fra onlineservices. Det indstilles, at der afsættes 250.000 kr. i 2026 til dette formål. Der søges i samme forbindelse fundet et koncept for optagelse af dronefotos.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender gennemførslen af projektet vedrørende etablering af AAB's nye hjemmeside baseret på Umbraco CMS. Løsningen giver AAB en tidssvarende, fleksibel og fremtidssikret platform, som forbedrer både vedligeholdelse, brugeroplevelse og driftsøkonomi. Implementeringen gennemføres af KnowIt, som har vundet opgaven. Projektet gennemføres inden for den godkendte budgetramme på 1,5 mio. kr. og forventes lanceret før sommerferien.

Det indstilles tillige, at der afsættes 250.000 kr. i 2026 til nye fotos til brug for hjemmeside, AARHUSbolig og andre formål.



28. januar 2026
MKN/HBO/TLJ/MOH
Versionsnummer 44

Implementering af AAB Aarhus' nye visuelle identitet

På bestyrelsesmødet den 6. januar 2026 godkendte organisationsbestyrelsen AAB Aarhus' nye visuelle identitet og grundfortælling med henblik på lancering sammen med den nye hjemmeside, forventeligt primo juni. På den baggrund har administrationen analyseret videre på, hvordan denne bedst kan implementeres ud fra et samlet hensyn til at opnå den største mulige effekt af skiftet i visuel identitet, den mest økonomisk sparsommelige tilgang og det størst mulige hensyn til bæredygtigheden i udrulning.

Dette fører til, at der i det nedenstående er opstillet tre modeller – A, B og C – for forskelligt omfang og tempo i udrulning af den nye visuelle identitet. Da alle nuværende fysiske elementer med den visuelle identitet – fra skilte over arbejdstøj til publikationer – under alle omstændigheder vil skulle udskiftes over tid, vil der for langt de fleste tiltags vedkommende alene være tale om en fremrykning af en investering, snarere end en reel meromkostning.

Den væsentligste undtagelse herfor er skiltningen på AAB Aarhus' bygninger og ved afdelingerne, som må antages at have så lang en levetid, at en udskiftning reelt må betragtes som en meromkostning.

Derudover er der anført en række optioner, som kan undværes i implementeringen, men hvor organisationsbestyrelsen kan beslutte at iværksætte disse tiltag for at underbygge den visuelle identitet.

En meget betydelig del af implementeringen er digital implementering på alle AAB Aarhus' forskellige platforme, hvor det kun medfører en meget begrænset meromkostning (i alt mindre end 20.000 kr.), og hvor det interne tidsforbrug er beskedent. Den væsentligste undtagelse fra dette er gennemgangen af de interne standarddokumenter, der er temmelig tidskrævende, men også aldeles utænkelig ikke at lade omfatte.

Projektet med en ny hjemmeside er ligeledes omfattende for så vidt angår både internt tidsforbrug og eksterne omkostninger, men der er ingen meromkostning ved at skulle implementere en ny visuel identitet frem for den gamle her.

De samlede omkostningerne ved implementeringen aktiveres og afskrives over 10 år, og afskrivningsudgiften afholdes af boligorganisationen.

Umiddelbar merudgift	Udgift i alt	Afskrivningsudgift pr. år i 10 år
Model A	450.000 kr.	45.000 kr.
Model B	700.000 kr.	70.000 kr.
Model C	1.050.000 kr.	105.000 kr.

Afdelingerne afholder som hidtil udgifter til arbejdstøj, herunder fremrykkede udgifter, mens det indstilles, at boligorganisationen afholder alle andre udgifter til implementering af den visuelle identitet.

Model A

Model A er den absolut minimale udrulning af den nye visuelle identitet. Målet er her, at folk de mest tydelige steder ser AAB's nye visuelle identitet størstedelen af tiden, men at man stadig i en del, mindre tydelige sammenhænge kan møde det gamle logo og navnetræk.

Her udrulles alle digitale kanaler – se bilag nedenfor. Derudover iværksættes følgende større, fysiske tiltag¹, idet det i alt væsentligt er skilte, sekundært arbejdstøj, der driver udgiften:

- Skilt på administrationsbygningens gavl (simpelt skilt)
- Pylon ved indkørsel og nord for bygning ad Langelandsgade
- Indgangsdør og måtter
- Foldere, brevpapir, kuverter og stemmesedler
- Visitkort og større klistermærker
- Ladcykler
- Arbejdstøj² - alle overdele skiftes, mens benklæder skiftes ved behov³
- Væsentligste skilte i afdelingerne – store synlige facadeskilte og tilsvarende med AAB's nuværende logo.

Eksempler på skilte, der udskiftes i denne model, kunne være disse:



¹ En række mindre tiltag med begrænset økonomi vil gennemføres uafhængigt af bestyrelsens prioritering og i takt med, at behov og muligheder afdækkes.

² Vi donerer kasseret arbejdstøj til Røde Kors med aftale om at sende det til Ukraine. Hvis bestyrelsen ikke ønsker AAB's gamle logo på tøjet i Ukraine, må det i stedet sendes til genanvendelse som tekstilaffald.

³ Det er blevet undersøgt, om det kan være muligt at lave en model, hvor vi i stedet for at sende for at udskifte brugbart arbejdstøj i bæredygtighedens navn i stedet får lavet nogle strygemærker, der kan sættes oven på de gamle logoer. Dette kunne være en mere bæredygtig løsning. Men det vil dels betyde nogle meget store mærker og dermed store logoer, der ikke visuelt lever op til vores egne nye standarder for det visuelle udtryk, dels er det ikke lykkedes at finde en leverandør af mærker, der kan garantere, at mærkerne vil kunne binde på de mange forskellige typer materialer, vores arbejdstøj er lavet i.



Udgiften ved model A kan – som ved de øvrige – opdeles i en umiddelbar merudgift og en fremrykket udgift ved at udskifte ting, der alligevel ville være blevet udskiftet, tidligere end det ellers ville have været tilfældet. Et eksempel på dette kunne være arbejdstøj, der alligevel udskiftes med en bestemt procentdel om året.

Umiddelbar merudgift	450.000 kr.
- heraf afdelingerne	0 kr.
Fremrykket udgift	175.000 kr.
- heraf afdelingerne	137.500 kr.

Model B

Model B indeholder alle tiltag model A, men gennemfører derudover også:

- Facadeskilt på administrationsbygning med bagbelysning
- Logo på diverse maskiner
- Udendørs lamper ved administrationsbygning
- Alt arbejdstøj skiftes.
- Hovedparten af skilte og flag ved afdelingerne (skilte ved indkørsler og oversigter, skilte ved afdelingsbestyrelsens kontorer og beboerlokaler, lokale skilte ved affald, kælderrum med videre).

Eksempler på skilte, der udskiftes i denne model, kunne være disse:









Udgiften ved model B kan opgøres således:

Umiddelbar merudgift	700.000 kr.
- heraf afdelingerne	0 kr.
Fremrykket udgift	350.000 kr.
- heraf afdelingerne	275.000 kr.

Model C

Model C indeholder alle tiltag model B, men gennemfører derudover også:

- Alt arbejdstøj udskiftes, og der indkøbes derudover eksempelvis en softshell jakke til alle medarbejdere i AAB
- Alle skilte i og ved afdelingerne (herunder skilte i kældre, på parkeringspladser og lignende)

Eksempler på skilte, der udskiftes i denne model, kunne være disse:



Udgiften ved model C kan opgøres således

Umiddelbar merudgift	1.050.000 kr.
- heraf afdelingerne	0 kr.
Fremrykket udgift	350.000 kr.
- heraf afdelingerne	275.000 kr.

Optioner

Udover ovenstående implementering kan bestyrelsen beslutte fra begyndelsen derudover at indkøbe udvalgt merchandise med den nye visuelle identitet, eksempelvis:

- Vandflaske – til beboervalgte og medarbejdere – 67.500 kr. for 600 stk.
- Paraply – til beboervalgte og medarbejdere – 75.000 kr. for 600 stk.
- Nøglering – til udlevering af nøgler til beboere ved indflytning – 30.000 kr. for 2.000 stk.
- Mulepose i god kvalitet – til beboervalgte og medarbejdere – 28.000 kr. for 600 stk.

Det vil naturligvis fremover være en del af den løbende kommunikationsindsats at tage stilling til eventuelt supplerende merchandise med AAB Aarhus' nye visuelle identitet. Der er således her alene tale om, hvorvidt der fra primo juni skal være specifikt merchandise til rådighed.

Præsentation af den visuelle identitet

For at sikre, at nøglepersoner er forberedt på udrulningen af den nye identitet, indstilles det, at den overordnede visuelle identitet og grundfortælling præsenteres for medlemmer af afdelingsbestyrelserne på *Forum for afdelingsbestyrelser* den 4. marts, og at det sideløbende præsenteres for medarbejderne.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bedes træffe beslutning mellem modellerne A-C samt eventuelt optionerne i forhold til implementering af den visuelle identitet. Bestyrelsen bedes samtidig træffe beslutning om intern præsentation af identiteten.

Bestyrelsen vil løbende blive orienteret om den faktiske økonomi i implementeringen.

Bilag 1: Digitale kanaler

- Hjemmeside
- Intranet
- Beboer app
- uHabi
- Driftsweb
- iOpgave
- iSyn
- Firmaportal
- Barco
- BlueIdea
- HR-on
- Facebook
- LinkedIn
- YouTube / Google
- Wikipedia
- Trustpilot
- Mobilepay
- Visma løn
- Power BI
- Mailsignatur
- Individuel visuel identitet pr. afdeling/afdelingsbestyrelse
- Skabeloner 365
- Skabeloner Unik Bolig
- Forretningsgange
- Skabeloner til afdelingsmøder
- Nyhedsbreve
- Vejledning til byggeudvalg
- Aktivitetskatalog
- Skabeloner til boligdokumenter på intranet/hjemmesiden
- Håndbøger for afdelingsbestyrelser



27. januar 2026
TLJ/MOH
Versionsnummer 42

Forsikringspolitik

I 2024 har vi haft vores forsikringer i udbud og i den forbindelse fik vi en stigning på 0,92%, men dækningen er forbedret på flere punkter, men den største er udvidet rørskadedækning.

Bygningsforsikringen stiger pr. 1. januar 2026 med normal indeks og det betyder en stigning på 2,05%. I den nye aftale bliver der aftalt at forsikringen kun skulle reguleres med udvikling i indekset.

Oversigt over omkostninger til bygningsforsikring:

	Priser 2024	Priser 2025 (*ny pris tillagt indeks 1,65)	Priser 2026
*Bygningsforsikring	9.847.720	10.102.926	10.328.650
Erhvervsansvar	60.307	83.554	87.606
Kollektiv ulykkesforsikring	25.764	26.279	26.805
Løsøre- og IT-forsikring	93.401	75.541	77.091
Arbejdsskedeforsikring	250.824	424.828	460.915
Cyberforsikring tegnet 23. august 2024	22.838	63.634	57.271
Professionel ansvarsforsikring tegnet 1. april 2024	40.452	56.309	83.554
Årsentrepriseforsikring	68.281	68.281	68.281

Udover ovennævnte har vi nogle forsikringer der vedr. ejerforeninger, Falck vejhjælp, maskiner, robotter samt glasforsikring i enkelte afdelinger.

Overordnet skadesstatistik på bygningsforsikringen:

	2022	2023	2024	2025
Kr. forsikringsskader	4.999.975	6.856.583	8.002.523	4.887.723
Antal skader i alt	80	90	80	98
Antal store skader (over 500 tusinde)	1	2	3	0
Rørskader	101.704 (4)	6.211 (1)	28.198 (2)	1.488.557 (31)
Vand fra rør til installationer	2.329.951 (49)	2.625.835 (46)	3.249.605 (51)	2.416.676 (40)

	2022	2023	2024	2025
Vandskader	181.546 (4)	5.677 (4)	10.300 (1)	163.760 (6)
Vandskader skybrud/hagl	143.599 (2)	200.685 (7)	0	0
Kloakskader	0	0	0	236.126 (2)
Stormskader	158.042 (8)	15.768 (2)	0	25.660 (2)
Kortslutning	0	0	29.795 (1)	69.000 (3)
Brandskader	1.972.843 (7)	3.677.953 (17)	4.446.373 (11)	412.680 (8)
Hærværk	61.437 (3)	188.427 (6)	74.882 (5)	2.884 (1)
Indbrud	45.342 (2)	65.240 (4)	85.152 (6)	59.550 (4)
Diverse	5.511 (1)	70.787 (3)	72.218 (3)	12.829 (1)

Skadesprocent

Forsikringselskaberne opgør en skadesprocent for alle kunder, som er et mål for, hvor stor en del af præmien, selskabet udbetaler. En tommelfingerregel siger, at den eksklusive storskader bør ligge mellem 45 og 50 procent. Er den varigt højere, er kunden ikke lønsom for selskabet, og det vil næppe kunne betale sig for selskabet at fortsætte kundeforholdet. Er den lavere, kan præmien være for høj, og selskabet risikerer at miste en lønsom kunde.

Det er således i selskabets, men også i AAB's interesse at holde skadesprocenten i dette interval eller lavere. Derfor er det væsentligt, at organisationen arbejder målrettet på at reducere sine risici for skader, også henset til fremtidige udbud, hvor den historiske skadesprocent er afgørende for antallet af bud, man kan forvente, og selvsagt også for den tilbudte præmie.

Skadesår	Præmie	Totalerstatning	Skadesprocent	Skadesprocent eksklusive storskader
2022	7.721.019	4.999.974	64,76%	
2023	8.483.792	6.856.583	80,82%	55,21%
2024	9.487.720	8.002.523	84,35%	69,43%
2025	10.007.964	4.887.723	48,84%	0.00%
Hovedtotal	35.700.495	24.746.803	69,32%	41,55%

Alle summer er uden selvrisiko, den udgift har den enkelte afdeling der har haft skaden betalt via konto 115 almindelig vedligeholdelse. I 2025 er forsikringen udvidet med udvidet rørdækning og det kan tydeligt ses af oversigten ovenfor. I 2025 har der ikke været store skader.

I de 4 år der er vist, er der mange skader "vand fra rør til installationer". Mange af vores bygninger er af ældre dato, og der er over de sidste åringer lavet en del udskiftninger af vores rør, så der skal klar fokus på de afdelinger hvor der er mange skader fra rør til installationer.

Forsikringspolitikken er vedhæftet og der er ingen ændringer i forhold til den sidste.

AAB har løbende dialog med sin forsikringsmægler for at afklare, om der er væsentlige uafdækkede risici, herunder også risici, der ikke er aktuelle lige nu, men kan blive et problem fremover. Der kunne eksempelvis være tale om klima-, cyber- eller sikkerhedsrisici.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet sig for på et tidspunkt at se samlet på risikostyringen for AAB.

Indstilling

Der indstilles at bestyrelsen tager skadesstatikken til efterretning.

Godkender vedhæftede forsikringspolitik samt tegnede forsikringer.

Forsikringspolitik

For
Arbejdernes Andels Boligforening

Maj 2023



INDHOLDSFORTEGNELSE

OPLYSNINGER	1
DÆKNINGSOVERSIGT	3
BYGNING	4
LØSØRE OG EDB	6
DRIFTSTAB OG MEROMKOSTNINGER	8
ANSVAR	9
BL VILKÅR	10
MOTOR	14
TRANSPORT	15
ARBEJDSSKADE, ULYKKE, REJSE, PENSION OG SUNDHED	16
SÆRLIGE RISICI	17
BILAG 1	18
BILAG 2	18
BILAG 3	18

Oplysninger

AAB Århus	Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000, Århus C		
Risikoens art	Boligselskab		
Særlige aftaler			
Forsikringsselskab	Tryg Klausdalsbrovej 601 2750, Ballerup	Gjensidige Forsikring A.C. Meyers Vænge 9 2450, København SV	Dansk Glasforsikring Gammel Kaplevej 3 2830, Virum
	Riskpoint Hammerensgade 4 1267, København K	RSG Ny Kongensgade 4, st. 1472, København K	Gouda Rejseforsikring A.C. Meyers Vænge 9 2450, København
Tegningsperiode	5-årig med udløb 01.01.2023		
Præmiebetaling	Helårlig		
Hovedforfald	01.01		
NORTH	North Risk Forsikringsmægler P/S Dokken 10, 3 6700 Esbjerg +45 7511 9960 forsikring@northrisk.dk Forsikringsmægler Else Westergaard ewe@northsrisk.dk +45 28 26 24 72 Forsikringsmæglerassistent Cherie Thomsen cyt@northsrisk.dk +45 79 30 69 95		
Skader	For samtlige skader skal der udformes skadeanmeldelse, efterfølgende indsendes disse til forsikringsselskabet Gjensidige eller via NORTH. Se den udleverede servicemanual.		

Såfremt der er uoverensstemmelse mellem forsikringspolitikken og policen, er det altid de i policen anførte betingelser og vilkår som er gældende og finder anvendelse.

Administration for andre selskaber:

-Ejerforeningen Volden 30-34/Graven 27-29

Dækningsoversigt

Det er formålet med politikken at skabe klarhed og forståelse for de besluttede politikker.

Bygning

Forsikringsplan tingskadeforsikringer					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
Bygninger					Gjensidige - Police 2423211. Selvrisiko kr. 11.739 (2023) EF Graven/Volden egen police 2439170 Se aktivliste i Excel
Bygningsbrand Fuld - og ny værdi Dagsværdi Første risiko Sumforsikring	x x x	 x x			Ejer af bygningen: AAB Århus Afd. 100 fredede ejendomme forsikres som 1. risiko
Anden pludselig skade	x				
Kortslutning (el-skade)	x				Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er værdiforringet mere end 30% i forhold til nyværdi, fastsættes erstatning under hensyn til værdiforringelsen
Anden bygningsskade	x				
Husejeransvar	x				
Svamp & insekt	x				Gælder kun afd. 73
Udvidet rørskade - rør og stikledning		x			
Særlig udsmykning	x				Vægmalier, udv. Udsmykning, max kr. 500.000. TJ er informeret om dette i forhold til loftsmaleri afd. 100
Fredet bygning	x				Skovagervej 2 bygning nr. 24/28
Pavillon og skurvogn		x			
Glas og sanitet	x				Afd. 40, 41, 61, erhvervslokaler/kontorer og i 23 institutioner. Selvrisiko kr. 0. DG police 924605
Skilte, baldakin, andet	x				BL-vilkår pkt. 2
Stormflod		x			
Hærværk	x				1.risiko sum kr. 200.000, selvrisiko kr. 3.000. Selvrisiko kr. 10.000 ved fjernelse af graffiti/bemaling
Solfanger og solcelleanlæg	x				Monteret på tag, forsikret for ABB og brand
Nedgravede affaldssystemer	x				Brand, storm og påkørsel afd. 21, 22, 24, 29, 65
Retshjælp		x			
BL-vilkår ☐ delvis ☒ fuldt omfang	x				Se specifik dækningsoversigt på side 9
Efter dækningsberettiget skade					
Restværdidækning	x				Ved 50% bygningsbeskadigelse
Huslejetab/tab af lejeindtægt	x				Max kr. 4.000.000 pr. afd. pr. skade - 24 mdr. TJ undersøger om summen er tilstrækkelig.
Oprydningsomkostninger	x				1. risiko 20%, max sum kr. 5.000.000
Jorddækning	x				1. risiko sum kr. 5.869.892 (2023)
Lovliggørelse (bygn., miljø og brand)	x				Max kr. 5.869.892 (2023)
Nybygning/ombygning					Forsikring etableres efter behov, hvis entreprisum er over kr. 5.000.000
Brand/storm	x	x			Automatisk medforsikret indtil kr. 5.000.000
Kaskodækning/entreprise	x	x			Årsentreprise kr. 5.000.000 (tryk 648-53.134)

Nybygning/ombygning					Forsikring etableres efter behov, hvis entrepri sesum er over kr. 5.000.000
Kaskodækning/bestående bygninger	x	x			Årsentreprise kr. 5.000.000 (tryk 648-53.134)
Ansvar	x	x			Årsentreprise kr. 5.000.000 (tryk 648-53.134)

Varmt arbejde: Diverse forretningsgange ifm. varmt arbejde er gennemgået: Ja ☒ Nej ☐
Årsaftalesedler med faste håndværkere anvendes efter godkendelse fra nuværende forsikringsselskab:
Ja ☒ Nej ☐

Løsøre og edb

Forsikringsplan tingskadeforsikringer					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
Løsøre					Gjensidige police 4620778. Selvrisko kr. 5.743 (2023)
Løsørebrand nyværdi dagsværdi	x	x			Forsikringssum kr. 26.495.228 (2023) Opgørelse af løsøreforsikringssummen, se bilag 1
Kortslutning/el-skade	x				
Indbrudstyveri	x				Forsikringssum kr. 25.346.459 (2023)
Penge alm. gemme	x				max. kr. 5.000 ved tyveri
Penge i pengeboks	x				max. kr. 25.000 ved tyveri
Ran/røveri	x				max. kr. 100.000
Vandskade	x				Forsikringssum kr. 25.346.459 (2023)
Storm udvendigt anlæg		x			
Naturkatastrofer/oversvømmelse		x			
Låseomkodning	x				Forsikringssum kr. 100.000 pr. skade pr. afd. via BL-vilkår. Max kr. 500.000 for alle afd. pr år i alt.
Montage eget driftsudstyr		x			
Montage egne produkter		x			
For fremmed regning	x				Hvis indeholdt i sum, dog som subsidær dækning
Underforsikringsgaranti		x			
Løsøre udenfor forsikringsstedet	x				
Genstande under åben himmel	x				Forsikringssum kr. 1.000.000 dækning mod brand
Stormflod		x			
Retshjælp		x			
El-cykler	x				
Tillægsdækning					
Oprydningsomkostninger		x			
Jorddækning		x			
Lovliggørelse		x			

Forsikringsplan tingskadeforsikringer					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
EDB-anlæg inkl. kontormaskiner					Gjensidige police 4620778. Selvrisiko kr. 5.743 (2023)
Kaskokader	x				Forsikringssum kr. 12.673.230 (2023)
Brand, indbrudstyveri og vandskader	x				Via løsørepolice
Udleje, udlåne, udlease EDB-udstyr		x			
Databærer og softwaredekning	x				Forsikringssum kr. 1.769.105 (2023)
Meromkostningsdekning	x				Forsikringssum kr. 590.467 (2023) – 6 mdr.
EDB udenfor forsikringsstedet (DK, Europa, verden, ansattes private adr.)	x				
Maskinkasko					
Maskinkasko					
Andre kaskodækninger					
Erhvervsantenne kasko ansvar		x x x			
Automater		x			
Tekniske instrumenter		x			
Kontormaskiner	x				Dækkes via EDB kasko
Andre		x			

Driftstab og meromkostninger

Forsikringsplan tingskadeforsikringer					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
Driftstab					Gjensidige - police 4620778
Brand		x			
Indbrudstyveri		x			
Vandskade		x			
Forlængelse efter myndighedspåbud		x			
Restværdidækning		x			
Til produktionsløn		x			
Skade hos kunde, leverandør og reparator		x			
Koncernens indbyrdes afhængighed		x			
Svigtende energiforsyning		x			
Meromkostninger	x				Forsikringssum kr. 6.547.988 (2023). Selvrisiko kr. 5.743 (2023)
Avancetab		x			
Driftstab ammoniak og køl		x			
Maskinmeromkostninger		x			

Ansvar

Forsikringsplan ansvarsforsikringer					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
Erhvervsansvar					Gjensidige police 4573511, selvrisiko kr. 3.500 Ansatte: 157,80. Motionsrum og hoppeborg er medforsikret.
1 Personskade	x				Forsikringssum kr. 10.000.000
2 Tingskade	x				Forsikringssum kr. 10.000.000
3 Løfteredskabsdækning	x				
4 Gravedækning	x				BL-vilkår punkt 44
5 Hus- og grundejeransvar	x				
6 Bygherreansvar		x			
7 Kraner/lifte	x				Det er et krav at sikrede som fører skal have et gyldigt certifikat til den pågældende kran eller lift.
8 Suppleringskrav	x				
9 Forureningsansvar, pludselig	x				Forsikringssum kr. 2.000.000
Produktansvar					Arbejde indenfor autorisation Ja ☐ Nej ☒ (el-autorisation)
1 Personskade	x				Forsikringssum kr. 10.000.000
2 Tingskade	x				Forsikringssum kr. 10.000.000
3 Behandling- og bearbejdning		x			
4 Ingrediens- og komponentskade		x			
5 Ingrediens- og komponenttab		x			
6 Fareafværgelse	x				Forsikringssum kr. 1.000.000
7 Dataansvar		x			
8 Formuetab		x			
9 Salgs- og lev. betingelser godkendt		x			
Miljøforurening		x			
Miljøansvar		x			
Bestyrelses- og forretningsføreransvar					RSG police DEN0002922021
1 Bestyrelsesmedlem	x				Forsikringssum kr. 10.000.000, selvrisiko kr. 0
2 Direktionsansvar	x				Forsikringssum kr. 10.000.000, selvrisiko kr. 0
3 Administrationsansvar/professionelt. ansvar	x				Forsikringssum kr. 2.500.000, selvrisiko kr. 25.000
4 Byggesagsstyring		x			Dækning fravalgt september 2019
5 Retshjælp		x			

BL vilkår

Særlige vilkår - BL vilkår					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
Bygning					
Medforsikret	x				Sikret under opførelse eller ombygning er tillige byggeriets entreprenører.
Forsikret risiko	x				Forsikringerne, med det i policen/udbudsmaterialet anførte dækningsomfang, omfatter alle de til ejendommen hørende bygninger og anlæg.
Litrering af bygninger		x			Ved opgørelse af skade skal ejendommen opdeles i litra og hver litra skal betragtes som en selvstændig bygning.
Medsikrede		x			Policen skal automatisk have eventuel lejer som medsikret/sikrede af sikredes bygninger.
Erstatningens anvendelse		x			Den fastsatte erstatning skal anvendes til de bygningsformål, som bedst tilgodeser virksomhedens fortsatte virke og/eller drift.
Fredede bygninger	x				Skovagervej 2 bygning nr. 24/28
Varmecentraler	x				Dækning for varmecentraler omfatter ligeledes kedelanlæg med tilhørende pumpe- og styringsfaciliteter.
Datanet	x				Installationer til bredbånd, ADSL eller lignende netværk er at betragte som bygningsdele svarende til bl.a. telefon- og antenneinstallationer.
Aflæsningssystemer	x				Forsikringen skal udvides til at omfatte M-Bus- og lignende systemer til at overvåge og aflæse forbruget af vand og varme i enkelte lejligheder.
Antenneanlæg	x				
ATS og CTS anlæg til vaskerier	x				ATS-/CTS- og styringsanlæg. Samt elektronisk udstyr i vaskerier medforsikres under bygningsforsikringen, såfremt anlægget er fastmonteret i den enkelte afdeling.
Glas	x				Dækket uanset mål via Dansk Glasforsikring police 924605
Serieskader (72 timer)		x			Serieskader indenfor 72 timer, af de på policen omfattede objekter, f.eks. hærværk ifm. indbrud eller ildspåsættelse på flere bygning/løsøre, skal kun gælde én selvrisko pr. skadebegivenhed.
Vejrforhold (24 timer)	x				Opstår der en naturbegivenhed som forvolder skade over op til 24 timer, skal skaderne anses som værende opstået som en forsikringsbegivenhed.
Uforsætlige fejl ved afgivelse af risikooplysninger		x			
Utilsigtet underforsikring	x				Underforsikring kan ikke gøres gældende pga. fejl i eller fejlregnet areal eller antal lejligheder. Selskabet kan foretage regulering og efteropkrævning af præmie op til 2 år tilbage.
Haglskade og nedstyrtende genstande	x				Skade som følge af haglskade og nedstyrtende genstande, er omfattet af forsikringsdækningen uanset fundamentets karakter.
Anden pludselig skade	x				Forsikringen dækker direkte fysiske skader eller tab på de forsikrede genstande, ved pludselig og uforudsete begivenheder af hvilken som helst årsag.
Hærværk (1.risiko)	x				Forsikringen dækker hærværksskader som forårsages med vilje og i ondsindet hensigt. Forsikringssum kr.

Særlige vilkår - BL vilkår					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
					200.000. Selvrisko kr. 3.000, dog kr. 10.000 ved fjernelse af graffiti/bemaling.
Haveanlæg	x				Forsikringen er udvidet til at dække haveanlæg, som følge af en skade, der ville være dækket af nærværende bygningsforsikring, dette gælder også skade på en naboejendom.
Udgifter til teknisk og eller sagkyndig assistance (1.risiko) (Ekstern bistand m.m.)	x				1.risiko 5% af skadeudgift, dog max kr. 500.000 Gældende for skader over kr. 500.000
Opgørelse af skader over 500.000 kr.		x			Valg af ekstern skadeopgører/taksator, skal godkendes af forsikringstager ved skader over kr. 500.000
Lovliggørelse ift. Bygning og løsøre (1.risiko)	x				Forsikringssum max kr. 5.000.000
Alternative energianlæg	x				Uanset SKAFOR's fordelingsvejledning skal eventuelle solcelle-, solfanger-, jordvarmeanlæg eller tilsvarende omfattes af bygningsforsikringen for brand og anden bygningsbeskadigelse.
Nedgravede affaldssystemer	x				Forsikringen er udvidet til at omfatte brand og anden bygningsbeskadigelse for nedgravede affaldssystemer indtil kr. 500.000
Beboers sygdom eller dødsfald	x				Såfremt politi, Falck, læge med videre skaffer sig adgang til lejers bolig ved oprydning eller opdirkning af lukker, dækkes skader opstået herved eller udgifter indtil kr. 200.000
Brand og storm iht. AB92	x				Gælder for virksomheder op til DKK 5.000.000
Containere	x				Containere, komprimatorer og lignende tilhørende 3. mand, for hvilke forsikringstageren ifølge kontrakt har forsikringspligt, er brandforsikringsdækket med indtil kr. 100.000 på 1. risikobasis pr. skadesbegivenhed. Egne containere og lignende er fortsat dækket på bygningsforsikringen.
Huslejetab	x				Forsikringssum kr. 4.000.000 / 24 måneder.
Løsøre til ejendommens drift	x				Forsikringssum kr. 100.000, omfatter brand, tyveri og vand
Merforbrug af vand	x				Dokumenteret merforbrug af vand, inkl. afgifter, som følge af en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed er medforsikret med en 1. risikosum på kr. 100.000 pr. skade.
Vandskade – Damp	x				Dækning for udstrømning fra røranlæg og installationer i øvrigt, jf. forsikringsselskabets normale betingelser, inkluderer tillige skade som følge af udstrømning af damp.
Udstrømning fra akvarier, vandsenge og lign.	x				
Vand fra køleskab eller fryser mv.	x				Tilfældigt strømsvigt
Midlertidig afdækning	x				
Nøgledækning	x				Forsikringssum kr. 100.000 pr. skade pr. afd., dog max kr. 500.000 for alle afd. pr. år i alt.
Mindre byggeprojekter	x				Dækker mindre om- og tilbygningsarbejde. Forsikringssum kr. 5.000.000
Opmagasinerings af indbo	x				Forsikringssum kr. 50.000 pr. lejemaal og max kr. 200.000 pr. skadebegivenhed. Op til 18 måneder

Særlige vilkår - BL vilkår					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
Genhusning	x				Forsikringssum kr. 200.000 pr. lejemål og max kr. 1.500.000 pr. skadesbegivenhed i alt. Op til 24 måneder efter skadens indtræden
Tagfladeafvanding	x				Indvendige skjulte nedløb
Restværdi	x				
Særlig bygningsudsmykning (1.risiko)	x				Forsikringssum kr. 500.000 (Afd. 100 Loftsmaleri. TJ har accepteret den aktuelle dækningsbegrænsning)
Udvidet rør- og kabelskadedækning inkl. stikledning		x			
Ansvar - beboerarbejde	x				Deltager i fællesarbejde for almenvældet
Ansvar - ansatte	x				Mindre reparations- og eller vedligeholdelsesarbejder
Ansvar - bestyrelse	x				Bestyrelsesmedlemmers ansvar ved arbejde (udover det almindelige bestyrelsesmedlemshverv for boligselskabet/foreningen og dennes afdelinger)
Ansvar - udlån	x				Produktansvar i forbindelse med udlån af håndværktøj og redskaber til afdelingens beboere.
Ansvar - lånt materiel	x				Skade på lånte/lejede maskiner, værktøjer og lign Selvrisiko kr. 5.000
Ansvar - husejer	x				Udlån/udlejning af selskabs- og/eller mødelokaler og lignende. Ansvarsdækning for eventuelle fritstående antennemaster m.m.
Ansvar - tidl. skader	x				Krav, herunder differencekrav vedrørende arbejdsskader
Ansvar - gravearbejder	x				Mindre gravearbejder (nedgravning af stolper til et hegn eller postkasser) selvrisiko kr. 1.000
Ansvar - motorkøretøjer	x				Ansvarsforsikring uden begrænsning i antal hk
Ansvar - bygherreansvar		x			Forsikringssum kr. 10.000.000
Ansvar - vasketøj	x				Forsikringssum kr. 10.000 pr. skade. Selvrisiko kr. 500. Skade opgøres til dagsværdi
Skadeshåndtering	x				Forsikringssum kr. 25.000 inkl. moms
Opsigelsesvarsel og præmievarsel	x				6 måneders opsigelse
Ubenyttede bygninger	x				Ubenyttede/tomme over en periode. Det er dog en betingelse at der vedligeholdes som var bygningerne benyttede, har ugentlige ud- og indvendigt tilsyn og bygningerne skal i fyringssæsonen holdes opvarmede og frostfrie.
Skade på lejers indbo i forbindelse med entreprisprojekter	x				Forsikringssum kr. 100.000 pr. skade pr. lejemål og max kr. 1.000.000 pr. afd. pr. år.
Adgangsforhold		x			Hvis adgangsforhold til lejemål pga. en dækningsberettiget skade umuliggøres/skades, så fx trappe/elevator ikke kan benyttes, kommer dækning for genhusning/opmagasinering i kraft.
Skader forvoldt af dyr		x			Skade på bygninger og bygningsdele i disse som følge af skade forvoldt af dyr. Jf. police
Tyveri af bygningsdele	x				Simpelt tyveri af udvendige bygningsdele, fx belysning/lamper. Sum kr. 200.000. Selvrisiko kr. 20.000
Skader som følge af opstigende kloak- og grundvand		x			

Særlige vilkår - BL vilkår					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
Selvrisiko ved varmt arbejde	x				Selvrisiko kr. 125.000. Selvrisikoen vil dog bortfalde hvis DBI vejledninger er fulgt og kan fremvises.
Kunst og skulpturer		x			Udendørs, forsikres mod tyveri/hærværk.
Særlig indbodækning		x			Til lejere som ikke har tegnet indbo.
Hjertestartere		x			
Robotplæneklippere	x				Brand (herunder kortslutning), tyveri og hærværk (herunder simpelt tyveri og hærværk). Selvrisiko kr. 5.000 Robotplæneklippere fremgår af police/aktivliste. Krav om GPS tracker
Udendørs borde og stole		x			
Udvidet vandskade		x			Forsikringen udvides til at omfatte skade som følge af • nedbør herunder fygesne, der trænger ind i bygningen • indtrængning og opstigning af regn-, grund- og kloakvand, der oversvømmer bygningen • udsivning fra synlige rørinstallationer samt beholdere og akvarier med et rumindhold på mere end 20 liter
Lejers bygning	x				Udestuer, markiser, garager, carporte og redskabsskure m.m. Opført i overensstemmelse med gældende bygningsreglement og boligselskabets/-forenings tilladelse
Ladestander til El-biler	x				Omfattet af bygningsforsikringen
Svamp og insekt	x				Dækker rimelige og nødvendige udgifter til uvildig konsulentbistand under forudgående accept fra selskabet. Sum 15% af skadeudgiften, dog max kr. 500.000.

Motor

Forsikringsplan motorforsikringer					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
Personbiler					Ingen forsikret p.t.
Ansvar					
Kasko					
Friskadedækning					
Bilafsavn					
Vejhjælp					
Førerulykke					
Retshjælp					
Særligt udstyr					
Vare og lastbiler					Ingen forsikret p.t.
Ansvar					
Kasko					
Friskadedækning					
Bilafsavn					
Glas					
Førerulykke					
Retshjælp					
Påhængsvogne					Ingen forsikret p.t.
Kasko og stilstandskasko					
Brand					
Udlandsdækning					
Selvkørende arbejdsmaskiner (registreringspligtige)					24 stk. – Leaseplan police 21840 Selvrisiko kr. 5.000 – Se bilag 3
Ansvar	x				6 stk. kun ansvarsforsikret.
Kasko	x				
Selvstændig brandforsikring	x				
Knallertforsikring					Ingen forsikret p.t.
Ansvar					
Kasko					
Selvstændig brandforsikring					
Selvkørende arbejdsmaskiner (uindregistrerede)					2 stk. - Leaseplan police 21840 Selvrisiko kr. 5.000 – Se bilag 3
Ansvar	x				Uanset antal hk automatisk forsikret for motoransvar via bygningspolice.
Kasko	x				
Selvstændig brandforsikring	x				

Transport

Forsikringsplan Transportforsikringer				
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres
Transport egne effekter				
Værktøjer og materialer		x		
Bemærkninger				
.				
Dækning drøftet 12.4.21 og ikke behov				

Arbejdsskade, ulykke, rejse, pension og sundhed

Forsikringsplan personaleforsikringer					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
Arbejdsskadeforsikring					Tryg police 653-753-440 Kontor/adm. 42,8 Ledelse og tilsyn: 87,5 Intern service: 5,0 Øvrige: 22,50 I alt 157,80
Arbejdsulykker	x				Dækning iht. Loven.
Kollektiv ulykkesforsikring					Riskpoint police 95-951-21179 Forsikrede: 237 repræsentant- og afd. bestyrelsesmedlemmer. 11 hovedbestyrelsesmedlemmer samt kontor/chefer
Dødsfald	x				Forsikringssum kr. 750.000
Invaliditet	x				Forsikringssum kr. 750.000
Rejseforsikring					Gouda police 30605837
Sygdom/hjemtransport	x				Ubegrænset
Lægelig fejlbehandling	x				Forsikringssum kr. 1.000.000
Hjælp på stedet	x				Ubegrænset
Erstatningsperson	x				Forsikringssum kr. 50.000
Ulykke – dødsfald	x				Forsikringssum kr. 1.000.000 (Barn kr. 25.000)
Ulykke – invaliditet	x				Forsikringssum kr. 1.000.000
Rejsegods/bagage	x				Forsikringssum kr. 25.000
Privatansvar	x				Personskade kr. 10.000.000 tingskade kr. 5.000.000
Retshjælp	x				Forsikringssum kr. 200.000
Sygeledsagelse	x				Forsikringssum kr. 50.000
Rejseafbrydelse	x				Forsikringssum kr. 50.000
Tilkaldelse	x				Forsikringssum kr. 50.000
Hjemkaldelse	x				Forsikringssum kr. 50.000
Overfald	x				Forsikringssum kr. 1.000.000
Pension/sundhed					Administreres ikke af NORTH
Pensionsordning					
Tab af erhvervsevne					
Dødsfald					
Pensionering					
Kritisk Sygdom					
Sundhedssikring/hospitalsforsikring					

Særlige risici

Forsikringsplan, særlige risici					
	Forsikres	Forsikres ikke	Ikke aktuelt	Elimineres	Bemærkninger
Debitorforsikring		X			
Kautionsforsikring		X			
Kriminalitetsforsikring		X			Fravalgt 12.04.2021
Netbanksforsikring		X			Fravalgt 12.04.2021
Cybercrime		X			Tilbud er gennemgået på møde 27.02.2020, fravalgt p.t.
Kidnapning		X			
Garantiforsikring		X			
Kontaminering		X			
Stormflod		X			
Hundeansvar		X			
Værftsansvar			X		
Forhandler og værksted			X		

BILAG 1

Opgørelse over lø søreforsikringssummen

Område 1: Langelandsgade 50 og kendte adresser under AAB. Ingasvej 66 beboerhus sum kr. 300.000. Kappelvænget 2 sum kr. 400.000.

Benævnelse	Område 1
Maskiner og inventar inkl. levering, opstilling og prøve kørsel, inkl. nyværditillæg	25.346.459
Genfremstilling af originalmodeller og -tegninger, samt kartoteker, forretningsbøger eller elektronisk lagrede data	(inklusive)
Rede penge, pengerepræsentativer, værdipapirer i alm. gemme	(5.000)
Rede penge, pengerepræsentativer, værdipapirer i egentligt pengeskab	(25.000)
Samlet forsikringssum	25.346.459

BILAG 2

Dækningsoversigt adresser

Se vedhæftede aktivliste (regneark), hvor afdelinger, adresser og arealer, samt dækningsomfang er anført.

BILAG 3

Dækningsoversigt motor

Se vedhæftede køretøjsliste (regneark), som anfører hvilke køretøjer, der er omfattet på tegnede autofællespolice for hele AAB Aarhus vognpark, herunder arbejdsmaskiner og påhængsvogne.



27. januar 2026
MOH
Versionsnummer 31

Orientering fra administrationen

- A. Efter tinglysning af det seneste tillæg til købsaftalen, er salget af erhvervsejendommen Langelandsgade 62-64 nu endelig pr. 1. februar 2026.

- B. Drøftelserne om indretningen af Langelandsgade 50 i forbindelse med sammenflytningen til sommer er nu stort set tilendebragt, og arbejdet indledes nu med den konkrete planlægning og projektering af arbejderne.

Der udestår stadig en afklaring af, hvordan ankomstsituationen til kontoret præcis skal være, og hvordan det spiller sammen med åbningstider, ambitionen om mere fleksibel adgang og så videre. Der planlægges en workshop om den problemstilling snarest, hvor det vil være hensigtsmæssigt, hvis også organisationsbestyrelsen kunne være repræsenteret med eksempelvis et par bestyrelsesmedlemmer.

- C. Som organisationsbestyrelsen tidligere er orienteret om, er AAB involveret i ansøgninger i forbindelse med en række boligsociale projekter:

- Afdeling 24 Skovgårdsparken: Der er modtaget tilsagn fra Landsbyggefonden om tilskud til den kommende projektperiode fra 1. juli 2026. Brabrand Boligforening varetager administrationen af helhedsplanen, der udover de to afdelinger i Skovgårdsparken omfatter Gellerupparken og Toveshøj.
- Afdeling 35 Trillegården, 37 Herredsvang, 38 Sandkåsparken I og 39 Sandkåsparken II: Landsbyggefonden har i uge 4 omsider givet tilsagn om, at indsatsen i de i alt otte afdelinger i Herredsvang kan udskilles fra den hidtidige samlede boligsociale indsats i Herredsvang, Frydenlund og Vandtårnsområdet i en særskilt indsats. Det er aftalt med de tre øvrige boligorganisationer, at AAB varetager ansøgningen og administrationen, og arbejdet hermed.
- Afdeling 30 Frydenlund: Den hidtidige indsats i Frydenlund og Vandtårnsområdet fortsætter samlet som Aarhus NV, og indsatsen i Frydenlund forlænges i fire år, men udvides med Boligkontoret Århus' afdelinger på Charlottenhøj og yderligere kommunale bevillinger hertil.
- Afdeling 17 Vorrevangen I, 19 Vorrevangsparken og 20 Niels Ebbesens Gård: I forlængelse af, at Vorrevangen i 2024 blev udpeget som forebyggelsesområde, søge den hidtidige indsats i Vandtårnsområdet udvidet til hele Vorrevangen, inklusive AAB's og AlmenBos og Boligkontoret Århus' resterende afdelinger. Boligkontoret Århus varetager ansøgningen og dialogen med også de tre AAB-afdelinger indledes snarest. Det forudsættes, at organisationsbestyrelsen bevilger tilskud svarende til afdelingernes finansieringsandel på linje med de tre ovenstående områder.

- D. Der er gennemført den lovpligtige arbejdspladsvurdering af det fysiske arbejdsmiljø på alle AAB's arbejdssteder. Generelt viser undersøgelsen et fysisk arbejdsmiljø, der på alle punkter ligger betydeligt over landsgennemsnittet. Arbejdsmiljøorganisationen og de lokale arbejdsmiljøgrupper følger op med konkrete handlingsplaner på baggrund af resultaterne.
- E. Aarhus Stiftstidende skrev den 22. december 2025 om en sag fra Boligkontoret Århus, hvor et afdelingsbestyrelsesmedlem er politianmeldt for underslæb og har tabt en civil retssag anlagt af boligorganisationen. Det skete i forbindelse med en række arrangementer, hvor den pågældende efter dommen har fabrikeret falske bilag for udgifter for et beløb på 300.000 kr.

AAB har i den forbindelse gennemgået sine arbejdsgange, og principielt set vil en forfalsket faktura også kunne blive godkendt her. Sædvanligvis vil al korrespondance om fakturaer dog ske med hele afdelingsbestyrelsen cc. Det undersøges pt., om der systemmæssigt kan indføres kontrol fra to afdelingsbestyrelsesmedlemmer i uHabi.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



27. januar 2026
KJU/MOH
Versionsnummer 105

Mødeplan for organisationsbestyrelsen 2026

Dato	Møde	Indhold	Deltagere
18. februar	Efteruddannelse	Bestyrelsens rådgiverrolle	Mette H., Mette P., Fanny, Randi, Per, (Kristine)
24. februar	Kredsrepræsentant- og forsamlingshusmøde (Aalborg)		
25. februar	Dialogmøde	- Samarbejdet internt i bestyrelsen - Kommunikation	Kristine, Fanny, Mette H, Mette P, Randi, Per
3. marts	Bestyrelsesmøde	- Evaluering af opsøgende social indsats (fra møde marts 2025) - Status på implementering af forslag afdelingsmøder 2025 - Budget 2027 - Nybyggeripolitik - Indkaldelse repræsentantskabsmøde - Beboeraktiviteter 2026	
4. marts	Forum for afdelingsbestyrelser	Aarhus Kommunes boligpolitik	Mette H., Randi, Mette P., Kristine, Per, Thomas
9. marts	Kursus for beboervalgte	Det gode afdelingsmøde	Mette H., Mette P., Kristine, Fanny, Randi, Per, (Thomas)
7. april	Kredsrepræsentant- og kredsvalgmøde (Aarhus)		Mette H., Mette P.
8. april	Bestyrelsesmøde	Regnskab 2025	

Dato	Møde	Indhold	Deltagere
		- Kommunikation om markedsføring og beboersammensætning - Beboerkommunikation og sociale medier	
5. maj	Bestyrelsesmøde	Temamøde	
2. juni	Repræsentantskabsmøde BL (Nyborg Strand)	•	Mette H.
3. juni	Bestyrelsesmøde	• Kapitalforvaltning	
17. juni	Repræsentantskabsmøde		Mette H., Randi, Mette P., Fanny, Kristine, Per, Thomas
11. august	Bestyrelsesmøde		
8. september	Bestyrelsesmøde	- Evaluerer forretningsudvalgets sammensætning - Temamøde	
6. oktober	Bestyrelsesmøde	•	
Uge 40/41	Kredsrepræsentant- og forsamlingshusmøde (Aalborg)	•	
30.-31. oktober	Seminar for bestyrelsen og chefgruppen	• Indledning på strategiproces	
3. november	Bestyrelsesmøde	•	
25. november	Kredsrepræsentantmøde (Aarhus)	•	Mette H.
1. december	Bestyrelsesmøde	•	
8. december	Repræsentantskabsmøde BL (København)	•	Mette H.

Arrangementerne er markeret med følgende farver:

Organisationsbestyrelsen
Kurser, dialogmøder og tematiserede arrangementer for beboervalgte
Repræsentantskabet
BL – Danmarks Almene Boliger

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødeplanen til efterretning og evt. giver input til emner for kommende temamøder for organisationsbestyrelsen.