



3. marts 2025

Indkaldelse til bestyrelsesmøde Tirsdag den 4. marts 2025 kl. 17.00 på Langelandsgade 50

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Revisionsprotokol *
3. Budget 2026 for boligorganisationen **
4. Politik for håndtering af indeklimasager **
5. Principper for bestyrelsesvalg **
6. Koncept for genhusning helhedsplan afdeling 35 Trillegården **
7. Markering af jubilæer og initiativer blandt beboerdemokrater **
8. Byggeri **
9. Fortroligt punkt
10. Afdelingsbestyrelsesmedlemmers udførelse af lønnet arbejde i afdelingerne
11. Orientering fra administrationen **
12. Mødeplan **
13. Eventuelt
14. Bestyrelsens kvarter

Med venlig hilsen

Mette Hvid Johannesen

Formand

* Materiale forefindes til mødet

** Notat medsendt eller udsendes inden mødet

Kommenteret dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen skal godkende dagsorden for mødet.

Anslået varighed: 5 minutter.

2. Revisionsprotokol

*

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

Anslået varighed: 5 minutter.

3. Budget 2026 for boligorganisationen

**

Bestyrelsen bedes beslutte budget 2026 for boligorganisationen. Der vedlægges desuden en fremskrivning af egenkapital.

Anslået varighed: 30 minutter.

4. Politik for håndtering af indeklimasager

**

AAB håndterer årligt et væsentligt antal sager om skimmelsvamp og indeklima på tværs af afdelingerne. På den baggrund bedes bestyrelsen principafklare organisationens holdning til dels brug af genhusning, dels muligheden for at rejse økonomiske krav mod lejere, hvor disses adfærd medfører omkostninger til udbedring af indeklimaproblemer.

Anslået varighed: 15 minutter.

5. Principper for bestyrelsesvalg

**

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 6. februar 2024 i forlængelse af repræsentantskabsmødet i juni 2023 at afklare processen ift. det kommende bestyrelsesvalg i juni 2024. På den baggrund besluttede bestyrelsen flg. initiativer, som bedes bekræftet eller justeret:

- Forventningsafstemningstekst i forhold til bestyrelsesarbejdet
- Mulighed for opstilling forud for repræsentantskabsmødet
- Gensidig intern information i bestyrelsen om genopstilling
- Mulighed for anbefalinger fra repræsentantskabet og organisationsbestyrelsen

Anslået varighed: 10 minutter.

6. Koncept for genhusning helhedsplan afdeling 35 Trillegården

**

Selv om endelig beslutning om helhedsplanen fortsat ligger et stykke ude i fremtiden, er mange beboere optaget af spørgsmålet om genhusning, og det vil derfor være en stor hjælp, hvis vi allerede nu i overordnede termer kan give et indtryk af, hvordan genhusningen i afdelingen vil komme til at fungere.

På den baggrund bedes organisationsbestyrelsen træffe beslutning om overordnede principper for håndtering af genhusning i sagen.

Anslået varighed: 15 minutter.

7. Markering af jubilæer og initiativer blandt beboerdemokrater

**

AAB har haft en praksis med at markere, når en person har været medlem af en afdelingsbestyrelse i 25 år.

Foranlediget af en konkret henvendelse – og i tråd med strategiens fokus på at påskønne og fastholde frivillige beboerdemokrater – beskrives en model for brede markering af jubilæer og initiativer blandt beboerdemokrater.

Anslået varighed: 10 minutter.

8. Byggeri

**

Der vedlægges notat om igangværende byggesager til bestyrelsens orientering. Der er nye bemærkninger vedrørende:

- Afdeling 06 Ingerslevsgaard (side 12)
- Afdeling 11 Riisvangen I (side 14)
- Afdeling 13 Riisvangen III (side 15)
- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (side 17)
- Afdeling 21 Langenæs I (side 23)
- Afdeling 22 Langenæs II (side 23)
- Afdeling 29 Højhus Langenæs (side 45)
- Afdeling 34 Mølleparken (side 46)
- Afdeling 38 Sandkåsparken (side 57)
- Afdeling 41 Veri II (side 58)
- Afdeling 54 Grønningen (side 59)
- Afdeling 68 Smedens Have (side 60)
- Afdeling 72 Nygade (side 65)
- Afdeling 74 Nørreport (side 66)

- Afdeling 100 Bindsbøll (side 67)

Anslået varighed: 10 minutter.

9. Fortroligt punkt

10. Afdelingsbestyrelsesmedlemmers udførelse af lønnet arbejde i afdelingerne

På baggrund af en henvendelse fra en afdelingsbestyrelse drøftes organisationsbestyrelsens beslutning fra mødet den 7. januar 2025 på ny.

Anslået varighed: 10 minutter.

11. Orientering fra administrationen

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

- A. Supersynskorps
- B. Boligsupporten
- C. Sygefravær
- D. AAB's vurdering på Google
- E. Anvisningsgrundlag for flygtningeboliger
- F. Synliggørelse af ledige småjobs i afdelingerne
- G. Ny app og model for udlæg
- H. Penetrationstest

Anslået varighed: 10 minutter.

12. Mødeplan

Mødeplanen er til bestyrelsens orientering.

Anslået varighed: 5 minutter

13. Eventuelt

14. Bestyrelsens kvarter



Budgetudkast 2026

Boligorganisationen

Boligorganisationens budget 2026		Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Forventet 2025	Forskel 2025
501	Ordinære udgifter						
	Bestyrelsesvederlag m.v.						
	1. Afdelinger i drift	510.572	515.721	525.950	551.796	535.724	-9.774
	2. Nybyggeri	0	0	0	0	0	0
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	2.361.091	2.858.793	2.162.000	2.154.000	2.114.000	48.000
		0					0
511	Personaleudgifter	30.834.999	30.144.762	32.235.805	38.783.568	38.143.519	-5.907.714
513	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	7.617.862	7.256.000	7.872.675	8.170.530	8.004.249	-131.574
514	Kontorlokaleudg. (inkl. afskrivn. adm. ejendom)	2.822.116	2.866.000	3.576.622	3.222.000	3.530.692	45.930
515	Afskrivninger, driftsmidler	3.697.182	4.293.883	4.223.326	4.108.955	3.945.011	278.315
521	Revision	526.344	468.750	540.600	558.844	543.004	-2.404
530	Bruttoadministrationsudgifter	48.370.166	48.403.909	51.136.978	57.549.693	56.816.199	-5.679.220
531	Tilskud til afdelinger	0	0	0	0	0	0
532	Renteudgifter (inkl. kurstab)	52.302.162	26.421.568	26.923.517	32.417.000	26.923.517	0
533	Henlæggelse til afdelingernes bidrag til dispositionsfond	75.579.202	74.000.000	74.000.000	78.100.000	76.500.000	-2.500.000
540	Samlede ordinære udgifter	176.251.529	148.825.477	152.060.495	168.066.693	160.239.716	-8.179.221
541	Ekstraordinære udgifter	76.045.107	0	3.755	0	634.000	-630.245
550	Udgifter ialt	252.296.636	148.825.477	152.064.250	168.066.693	160.873.716	-8.809.466
551	Overskudsfordeling						
	1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	432.700	0	0	0	0	0
560	Udgifter og evt. overskud ialt	252.729.336	148.825.477	152.064.250	168.066.693	160.873.716	-8.809.466
601	Ordinære indtægter						
	Administrationsbidrag						
	1. Egne afdelinger i drift	39.269.481	40.128.572	43.822.179	45.201.182	43.822.179	0
	2. Eksterne foretagender	934.812	804.285	673.554	800.000	795.000	-121.446
602	Lovmæssige gebyrer m.v.	4.525.360	4.335.000	4.645.000	4.865.000	4.655.000	-10.000
603	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster)	54.947.747	26.422.000	26.923.517	32.417.000	26.923.517	0
604	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	75.579.202	74.000.000	74.000.000	78.100.000	76.500.000	-2.500.000
605	Byggesagshonorar, nybyggeri	1.278.217	1.634.000	500.000	1.760.000	500.000	0
	Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	0	0	0	0	0	0
606	Byggesagshonorar forbedringsarbejder	874.056	1.500.000	1.500.000	4.923.000	6.200.000	-4.700.000
607	Diverse indtægter	12.837	0	0	0	0	0
610	Samlede ordinære indtægter	177.421.712	148.823.857	152.064.250	168.066.182	159.395.696	-7.331.446
611	Ekstraordinære indtægter	75.307.624	1.620	0	511	0	0
620	Indtægter ialt	252.729.336	148.825.477	152.064.250	168.066.693	159.395.696	-7.331.446
621	Årets underskud overført til konto 805		0	0	0	1.478.020	-1.478.020
630	Indtægter og evt. underskud ialt	252.729.336	148.825.477	152.064.250	168.066.693	160.873.716	-8.809.466

Boligorganisationens budget 2026	Regnskab	Budget	Budget	Budget	Forventet	Forskel
	2024	2024	2025	2026	2025	2025

Faste noter						
Antal lejemålsenheder	9.276	9.265	9.262	9.276	9.276	9.276
Oversigt over administrationsomkostninger:						
Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	48.370.166	48.403.909	51.136.978	57.549.693	56.816.199	-5.679.220
Honorar ved ekstern driftadm. (konto 601.2)	-934.812	-804.285	-673.554	-800.000	-795.000	121.446
Lovmæssige gebyrer (konto 602)	-4.525.360	-4.335.000	-4.645.000	-4.865.000	-4.655.000	10.000
Byggesagshonorar (konto 605/606)	-2.152.273	-3.134.000	-2.000.000	-6.683.000	-6.700.000	4.700.000
Nettoadministrationsudgift vedr. egne afd. i drift	40.757.721	40.130.624	43.818.424	45.201.693	44.666.199	-847.774
Grundbidrag kr. 39.000 pr. afdeling fra 2024	-2.427.750	-2.457.000	-2.457.000	-2.583.000	-2.457.000	0
Særydelser	-3.125.145	-3.354.012	-3.548.433	-3.492.014	-3.548.433	0
Administrationsbidrag - grundbidrag/særydelser	35.204.826	34.319.612	37.812.991	39.126.679	38.660.766	-847.774
	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.
Nettoadministration pr. lejemål	4.394	4.331	4.731	4.873	4.815	-91
Stigning i procent		4,47%	9,22%	3,00%		
Administrationsbidrag - grundbidrag m.m.	3.795	3.704	4.083	4.218	4.168	-91
Stigning i procent		4,30%	10,21%	3,32%		

501 BESTYRELSESUDGIFTER

		Regnskab 2022	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Forventet 2025	Forskel i 2025
501 010	Honorar til bestyrelsen	439.521	415.366	510.572	382.939	455.721	525.950	551.796	535.724	-9.774
501 110	Tabt arbejdsfortjeneste	33.948	68.297	0	100.000	60.000	0	0	0	0
501 020	Honorar til bestyrelsen ifm. nybyggeri	123.000	0	0	0	0	0	0	0	0
BESTYRELSESUDGIFTER I ALT		596.469	483.663	510.572	482.939	515.721	525.950	551.796	535.724	-9.774

502 MØDEUDGIFTER MV:

		Regnskab 2022	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Forventet 2025	Forskel i 2025
502 100	Repræsentantskab. 5.kreds:									
	Forplejning m.v.	29.957	20.470	24.487	6.000	30.000	30.000	30.000	30.000	0
	Kursus afdelingsbestyrelsesmedlemmer	87.400	118.942	110.548	150.000	126.000	130.000	130.000	130.000	0
	Kontingent 5 kreds/alment kontingent	19.957	20.267	20.982	20.000	21.000	22.000	22.000	22.000	0
	Repræsentantskabsmøder	186.080	234.039	233.147	230.000	230.000	230.000	240.000	240.000	-10.000
	Repræsentantskabsweekend	322.665	136.312	73.052	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	0
	Weekendkonference 5 kreds	0	0	0	0	40.000	40.000	0	40.000	0
	Almene bolig dage	0	14.904	0	80.000	0	0	80.000	0	0
	Diæter, transport mv.	0	0	0	15.000	0	0	0	0	0
	Diverse	-22	820	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	0
502 100	I alt	646.037	545.754	462.216	756.000	702.000	707.000	757.000	717.000	-10.000
502 110	5 års festen	0	0	584.916	0	800.000	0	0	0	0
502 105	Reception	34.542	68.483	0	0	0	0	0	0	0
502 120	Fritids- og Miljøudvalg	82.603	127.177	169.048	283.421	309.793	150.000	150.000	150.000	0
502 200	Bestyrelsens rejser uden for DK	0	144.681	0	160.000	0	0	0	0	0
502 300	Bestyrelsens rejser i DK og repræsentation	164.651	240.031	243.124	200.000	200.000	200.000	250.000	250.000	-50.000
502 400	Kurser administration, diæter, transport m.v.	576.672	661.597	628.461	500.000	500.000	670.000	670.000	670.000	0
502 500	Personalekonference	80.864	165.851	50.703	160.000	70.000	170.000	70.000	70.000	100.000
502 600	Administrationens møder/repræsentation	2.284	1.802	487	5.000	5.000	5.000	2.000	2.000	3.000
502 610	Mødeudgifter kantine/reception	22.853	19.016	21.303	10.000	12.000	20.000	25.000	25.000	-5.000
502 700	Bestyrelsen gaver og tilskud m.v.	71.655	68.832	60.916	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	0
502 710	Administration gaver, tilskud m.v.	158.249	153.347	139.917	200.000	180.000	160.000	150.000	150.000	10.000
MØDEUDGIFTER MV. I ALT		1.840.411	2.196.571	2.361.091	2.354.421	2.858.793	2.162.000	2.154.000	2.114.000	48.000

511 PERSONALEUDGIFTER:

	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Forventet 2025	Forskel i 2025	
511 010	Lønninger administrativ personale	26.542.241	28.100.724	28.944.893	27.066.103	28.658.176	30.857.753	32.208.445	31.554.620	-696.867
511 200	Indtægter vedr. projektmedarbejder	-3.775.433	-3.769.363	-3.963.235	-4.557.625	-4.500.000	-5.000.000	0	0	-5.000.000
511 020	Pensionsbidrag	3.604.663	3.979.305	4.164.972	3.807.965	4.041.386	4.458.752	4.588.323	4.487.099	-28.347
511 030	Arbejdsskade, falck, AER m.v.	256.754	227.872	261.837	240.000	260.000	250.000	280.000	270.000	-20.000
511 040	Fremmed assistance	500.944	147.973	336.308	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	0
511 040	Administration Aarhusbolig	1.183.662	878.346	1.181.071	1.000.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	0
511 050	Regulering af feriepengetilsvær	66.955	-2.410	-48.067	100.000	60.000	50.000	50.000	50.000	0
511 151	Udbetalt overarbejde	206.410	232.871	205.235	60.000	60.000	60.000	60.000	200.000	-140.000
511 152	Fortæring overarbejde	1.465	1.187	340	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	0
511 161	Kørselgodtgørelse	73.719	80.693	78.419	70.000	80.000	90.000	90.000	90.000	0
511 171	Beklædning inspektører m.v.	9.270	18.995	18.729	20.000	26.800	21.800	21.800	21.800	0
511 270	Senioraftale	16.584	0	0	28.000	21.000	0	0	0	0
511 331	Koop barsel	59.832	55.611	54.944	60.000	62.000	60.000	60.000	60.000	0
511 340	Uddannelsesfond	55.466	62.121	63.382	60.000	60.000	65.000	70.000	65.000	0
511 360	Sundhedsordning	102.087	111.206	134.596	110.400	110.400	117.500	150.000	140.000	-22.500
511 410	Juridisk assistance	322.376	201.284	228.500	300.000	200.000	200.000	200.000	200.000	0
511 100	Refusion af syge- og dagpenge	-638.770	-912.398	-826.925	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	0
PERSONALEUDGIFTER MV. I ALT		28.588.225	29.414.017	30.834.999	28.169.843	30.144.762	32.235.805	38.783.568	38.143.519	-5.907.714

513 KONTORHOLDSUDGIFTER

	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Forventet 2025	Forskel i 2025	
513 010	Kontorartikler/tryksager i alt	94.655	71.259	73.643	96.500	89.200	93.000	79.500	79.500	13.500
513 120	Inventar og vedligeholdelse deraf i alt	11.739	25.557	15.304	38.000	28.000	35.500	40.500	32.500	3.000
513 300	Gebyrer og afgifter i alt	960.821	1.066.131	1.048.880	1.016.000	1.055.000	1.113.000	1.111.500	1.111.500	1.500
513 310	Bankgebyrer i alt	68.809	85.174	85.986	70.300	82.800	96.800	97.800	97.724	-924
513 400	Blade, aviser, bøger, kontingent i alt	266.219	311.820	205.178	361.800	333.000	321.475	336.100	327.755	-6.280
513 510	EDB drift, programmer, småanskaffelser i alt	587.510	599.782	595.445	578.700	560.000	673.900	756.200	731.500	-57.600
513 511	Driftsudgifter intranet i alt	94.250	69.487	42.148	83.800	64.000	100.000	68.500	68.500	31.500
513 512	Driftsudgifter as400 i alt	3.914	0	0	0	0	0	0	0	0
513 514	Drift hjemmeside i alt	225.586	190.982	224.441	230.000	251.500	251.500	253.000	251.000	500
513 515	Indkøb af PC/lpad mv. i alt	206.897	76.476	184.727	236.000	244.500	179.500	210.000	180.000	-500
513 517	Driftsudgifter ERP system i alt	1.388.201	1.672.827	1.950.836	1.696.333	1.934.000	2.293.500	2.218.000	2.137.000	156.500
513 518	Lønssystem i alt	175.076	190.837	290.463	190.000	209.600	214.600	220.000	220.000	-5.400
513 519	Driftsudgifter Office 365 i alt	143.509	287.872	378.660	216.000	240.000	283.000	478.000	450.000	-167.000
513 520	Telefon i alt	399.936	346.390	358.627	409.500	401.200	374.200	375.200	376.000	-1.800
513 600	Annoncer og reklame i alt	173.324	116.903	93.938	104.000	104.500	82.000	108.000	108.000	-26.000
513 610	Forsikringer i alt	286.329	313.164	264.329	356.000	314.200	346.200	527.600	410.770	-64.570

513 KONTORHOLDSUDGIFTER FORSAT		Regnskab 2022	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Forventet 2025	Forskel i 2025
513 700	Fotokopiering og foto	110.665	105.055	151.901	170.000	110.000	110.000	150.000	150.000	-40.000
513 800	Porto i alt	743.572	1.456.308	1.171.973	633.000	849.500	889.500	738.000	891.000	-1.500
513 900	Frokoststue/mødelokale/køkken	31.026	20.264	56.892	30.000	30.000	30.000	60.000	60.000	-30.000
513 904	Diverse	0	0	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	0
513 905	Blomster mv. til Langelandsgade i alt:	1.581	1.714	1.605	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	0
513 910	Indkøb af madvarer	438.625	525.260	595.109	500.000	500.000	550.000	525.200	500.000	50.000
513 920	Indtægter kantinen	-144.150	-179.084	-172.206	-170.000	-170.000	-190.000	-207.570	-203.500	13.500
KONTORHOLDSUDGIFTER I ALT		6.268.083	7.354.197	7.617.862	6.870.933	7.256.000	7.872.675	8.170.530	8.004.249	-131.574

514 LOKALEUDGIFTER:		Regnskab 2022	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Forventet 2025	Forskel i 2025
514 030	Ejendomsskat	107.527	109.813	210.037	105.000	120.000	260.105	225.000	217.388	42.717
514 040	Elforbrug	227.384	258.035	310.472	210.000	240.000	280.000	264.000	240.000	40.000
514 050	Varmeforbrug	120.437	114.295	243.466	160.000	140.000	140.000	200.000	200.000	-60.000
514 070	Renovation, vedligeholdelse, rengøring	65.469	54.613	58.992	70.000	70.000	70.000	65.000	62.000	8.000
514 510	Vandforbrug	13.444	13.133	14.660	12.000	15.000	15.000	16.000	15.000	0
514 712	Vedl. kontorhus primære bygningsdel	12.787	49.303	27.774	20.000	20.000	35.000	20.000	35.000	0
514 713	Vedl. kontorhus kompl. bygningsdel	0	388	40.993	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	0
514 714	Vedl. kontorhus overflade	24.114	71.031	13.368	123.000	183.000	123.000	123.000	123.000	0
514 715	Vedl. kontorhus VVS	34.634	17.742	101.666	58.000	58.000	52.000	112.000	52.000	0
514 716	Vedl. kontorhus el	133.273	186.769	124.296	91.000	246.000	186.000	166.000	186.000	0
514 717	Vedl. kontorhus inventar og udstyr	144.694	99.550	31.483	172.000	130.000	175.000	100.000	175.000	0
514 718	Vedl. kontorhus øvrige dele	177.746	201.056	236.303	130.000	215.000	220.000	220.000	220.000	0
514 720	Renholdelse	62.637	69.360	56.048	50.000	60.000	70.000	40.000	40.000	30.000
514 721	Rengøringsmaterialer	34.597	23.947	32.572	30.000	35.000	30.000	35.000	35.000	-5.000
514 722	Vinduespolering	65.584	85.584	88.729	80.000	85.000	85.000	92.000	90.000	-5.000
514 740	Nattevagt	199.475	212.148	222.903	183.000	200.000	220.000	230.000	225.000	-5.000
514 800	Intern forrentning	0	0	301.568	0	302.000	868.517	567.000	868.517	0
514 900	Afskrivning kontorhus	706.787	706.787	706.787	707.000	707.000	707.000	707.000	706.787	213
LOKALEUDGIFTER I ALT		2.130.587	2.273.555	2.822.116	2.241.000	2.866.000	3.576.622	3.222.000	3.530.692	45.930

515 AFSKRIVNINGER:		Regnskab 2022	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Forventet 2025	Forskel i 2025
515 010	Afskrivning inventar, haveanlæg og ombygning mv.	635.257	602.906	625.780	608.569	604.948	589.066	618.582	668.763	-79.697
515 030	Afskrivning EDB-systemer (program incl. netværk)	497.501	503.047	532.075	600.828	802.190	765.251	510.832	541.989	223.262
515 040	Telefonanlæg	0	0	0	24.000	0	0	0	0	0
515 040	Kopimaskiner	70.409	45.834	29.539	59.839	50.334	35.995	29.206	27.700	8.295
515 310	Afskrivning EDB (maskiner)	116.303	390.716	306.988	380.000	329.707	323.383	328.531	319.487	3.896
515 311	Back-up fjernlager	0	0	0	20.000	0	0	0	0	0
515 320	ESDH/hjemmeside/internet/intranet/beboerapp	199.377	270.132	520.670	609.559	640.163	774.313	865.924	662.442	111.871
515 330	ERP system	1.725.448	1.667.818	1.682.130	1.723.371	1.729.166	1.735.318	1.755.880	1.724.630	10.688
515 400	GDPR	0	0	0	75.000	75.000	0	0	0	0
515 410	Udlejning u. hænder	0	0	0	93.625	62.375	0	0	0	0
AFSKRIVNINGER I ALT:		3.244.295	3.480.453	3.697.182	4.194.791	4.293.883	4.223.326	4.108.955	3.945.011	278.315

521 REVISION:

		Regnskab 2022	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Forventet 2025	Forskel i 2025
521 000	Revision	468.750	510.000	526.344	531.250	468.750	540.600	558.844	543.004	-2.404

541 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER

		Regnskab 2022	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Forventet 2025	Forskel i 2025
541 000	Løn til fratrådtmedarbejder	601.574	0	683.255	0	0	0	0	634.000	-634.000
541 000	Tilskud fra dispositionsfonden	20.829.567	13.488.866	75.307.124	0	0	0	0	0	0
541 000	Gamle elregninger	17.208	3.150	0	0	0	0	0	0	0
541 000	NemID	10.686	0	0	0	0	0	0	0	0
541 000	Ref. afdeling	10.903	0	0	0	0	0	0	0	0
541 000	EU moms omvendt betalingspligt 2022	0	0	9.615	0	0	0	0	0	0
541 000	Lukning af rejsekort	0	0	3.158	0	0	0	0	0	0
541 000	Afsat for lidt revision	37.500	0	36.875	0	0	0	0	0	0
541 000	Vinduespolering 2022	0	14.590	0	0	0	0	0	0	0
541 000	Diverse	2.975	20.927	5.080	4.022	0	3.755	0	0	3.755
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER		21.510.413	13.527.533	76.045.107	4.022	0	3.755	0	634.000	-630.245

601 ADMINISTRATIONS BIDRAG

		Regnskab 2022	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Forventet 2025	Forskel i 2025
601 100	Administration af afdelingerne	29.296.810	32.091.990	33.716.586	32.092.320	34.317.560	37.816.746	39.126.168	37.816.746	0
601 132	Grundbidrag	2.266.250	2.294.000	2.427.750	2.294.000	2.457.000	2.457.000	2.583.000	2.457.000	0
	Grundbidrag pr. afdeling	37.000	37.000	39.000	37.000	39.000	39.000	41.000	39.000	0
601 150	Tillægsgydelser	942.468	1.003.017	896.707	978.136	1.061.878	1.100.121	932.923	1.100.121	0
601 151	Administration varmeregnskab	1.983.387	2.101.898	2.228.438	2.101.899	2.292.134	2.448.312	2.559.091	2.448.312	0
601 300	Administration af aarhusbolig	689.893	551.314	676.934	712.844	672.285	543.554	670.000	670.000	-126.446
601 500	Administration af sideaktiviteter	124.919	121.216	122.383	130.000	130.000	130.000	130.000	125.000	5.000
601 600	Udbytte/dividende	2.100	2.100	135.495	0	2.000	0	0	0	0
ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT		35.305.826	38.165.535	40.204.293	38.309.199	40.932.857	44.495.733	46.001.182	44.617.179	-121.446

602 LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V.:

		Regnskab 2022	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Forventet 2025	Forskel i 2025
602 300	Huslejegebyrer	583.478	656.907	698.384	510.000	600.000	700.000	720.000	710.000	-10.000
602 400	Opnoteringsgebyrer/ventelistegebyr vedr. aarhusbo	2.487.294	2.392.601	3.791.452	2.800.000	3.500.000	3.700.000	3.900.000	3.800.000	-100.000
602 600	Råderet	214.500	124.331	4.800	200.000	200.000	200.000	200.000	100.000	100.000
602 700	Gebyr debitorer	34.615	39.800	30.724	30.000	35.000	45.000	45.000	45.000	0
LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V. I ALT		3.319.887	3.213.639	4.525.360	3.540.000	4.335.000	4.645.000	4.865.000	4.655.000	-10.000

605 BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG NYBYGGERI

	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Forventet 2025	Forskel i 2025
Bestyrelsesvederlag afd. 50	123.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Byggesagshonorar afd. 68	0	0	0	0	0	500.000	1.760.000	500.000	0
Byggesagshonorar afd. 100	1.000.000	1.500.000	1.278.217	1.500.000	1.634.000	0	0	0	0
Byggesagshonorar afd. 50 Godsbanen	0	200.113	0	0	0	0	0	0	0
BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG I ALT	1.123.000	1.700.113	1.278.217	1.500.000	1.634.000	500.000	1.760.000	500.000	0

606 BYGGESAGSHONORAR/BEST,VEDERLAG FORBEDRINGSARBEJDER:

	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Forventet 2025	Forskel i 2025
Afd. 10 altaner mv.	119.410	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd. 35 Brandmure	0	0	170.000	0	0	0	0	0	0
Afd. 06 Altaner	27.800	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd. 25 helhedsplan	1.360.798	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd. 22 Badeværelsessag	0	0	90.000	0	0	0	0	0	0
Afd. 04 Badeværelsessag	0	678.790	0	0	0	0	0	0	0
Afd. 8	0	0	74.333	0	0	0	0	0	0
Afd. 24 Faldstammer	0	0	258.261	0	0	0	0	0	0
Afd. 74 Vandrør mv.	256.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd. 34 badeværelser mv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd. 37 Helhedsplan	0	500.000	261.250	500.000	500.000	0	0	0	0
Afd. 56 Renovering	0	263.410	0	0	0	0	0	0	0
Byggesagshonorar	0	0	0	500.000	500.000	1.000.000	4.623.000	6.000.000	-5.000.000
Indvendig modernisering m.v.	573.156	326.601	20.212	500.000	500.000	500.000	300.000	200.000	300.000
BYGGESAGSHONORAR FORBEDRINGSARBEJDER I ALT	2.337.164	1.768.801	874.056	1.500.000	1.500.000	1.500.000	4.923.000	6.200.000	-4.700.000

OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:

NETTO ADMINISTRATIONSUDGIFTER	35.539.858	38.355.273	40.757.721	37.462.333	40.130.624	43.818.424	45.201.693	44.666.199	-847.774
ADMINISTRATIONS BIDRAG				4.146	4.331	4.731	4.873	4.815	-91
ADMINISTRATIONSUDGIFT	3.934	4.247	4.394						

	3.934	0	4.394	0	0	0	0		
				4.146	4.332	4.731	4.873	4.815	

532 RENTEUDGIFTER

	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Afdelingernes mellemregning	41.328.600	34.396.965	16.319.039	16.000.000	22.900.000
Rentesats afdelingernes mellemregning drift	2,58%	2,95%	2,00%	2,00%	2,50%
Rentesats afdelingernes mellemregning henl.	2,68%	1,59%	0,00%	0,00%	0,00%
Mellemregning aarhusbolig	491.660	588.605	50.000	400.000	600.000
Mellemregning afdeling 96	0	2.440	20.000	10.000	3.000
Dispositionsfonden	12.614.167	10.743.635	8.929.529	9.510.517	8.011.000
Bankbeholdningen	278.696	58.816	300.000	200.000	100.000
Renter trækingsret	872.882	2.103.609	0	0	0
Kreditorer	3.548	3.364	3.000	3.000	3.000
Kurtage	536.086	830.292	800.000	800.000	800.000
Kurstab	4.141.074	3.571.729	0	0	0
Diverse renteudgifter	14	2.706	0	0	0
I alt	60.266.727	52.302.162	26.421.568	26.923.517	32.417.000

603 RENTEINDTÆGTER

	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Lån til afdelingerne over mellemregningen	9.426.882	6.582.827	8.500.000	8.500.000	6.000.000
Renter obligationer	20.283.594	23.923.474	17.520.000	17.255.000	24.850.000
Realiserede og urealiserede kursgevinster	32.359.818	20.336.752	0	0	0
Beregnet rente administrationsbygning	0	301.568	302.000	868.517	567.000
Bank	304.189	655.192	100.000	300.000	1.000.000
Renter trækingsret	872.882	2.103.609	0	0	0
Rabatter og bonus	5.851	1.044.325	0	0	0
I alt	63.253.217	54.947.747	26.422.000	26.923.517	32.417.000

FORUDSÆTNINGER VEDR. OBLIGATIONER

	Sats	Nom. Beholdning	Renter (optimal)	Renter (skøn)
Obligationer 0,1%	0,1%	65.894.500	65.895	100.000
Obligationer 0,5%	0,5%	63.169.000	315.845	300.000
Obligationer 1%	1,0%	194.338.201	1.943.382	1.000.000
Obligationer 1,5%	1,5%	36.278.000	544.170	500.000
Obligationer 2%	2,0%	38.386.654	767.733	800.000
Obligationer 2,5%	2,5%	842.000	21.050	20.000
Obligationer 3%	3,0%	78.421.300	2.352.639	2.400.000
Obligationer 3,5%	3,5%	28.636.000	1.002.260	1.000.000
Obligationer 4%	4,0%	219.245.000	8.769.800	8.700.000
Obligationer 5%	5,0%	201.467.000	10.073.350	10.000.000
Obligationer 6%	6,0%	506.000	30.360	30.000
I alt		927.183.655	25.886.484	24.850.000

RENTESATSER

	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Afdelingernes mellemregning på drift	2,58%	2,94%	2,00%	2,00%	2,50%
Afdelingernes mellemregning på henlæggelser	2,68%	1,59%	0,00%	0,00%	0,00%
Forrentning af arbejdskapital	5,26%	4,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Dispositionsfond	5,26%	4,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Mellemregning aarhusbolig	5,26%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Dispositionsfondslån	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gamle boligorganisationslån forrentes med	4% -9,5%	4% -6%	4-6%	4-6%	4-6%
Variable boligorganisationslån forrentes med	2,00%	2,00%	1,00%	2,00%	2,00%
Råderetssager forrentes med	Diskonto	Diskonto	Diskonto	Diskonto	Kreditforenings lånsrente
Byggesager (via afdelingens mellemregning)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Forrentning af forskudstræk på landsbyggefondsmidler (træk på højst 5 år)	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

GEBYRSATSER

	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Råderetsgebyr	-	-	-	-	-
Råderetsgebyr (afskrivning materiale/IT)	-	-	-	-	-
*Råderetsgebyr inc. afskrivning materiale/IT	1.000-3.699	1.000-3.699	1.000-3.700	1.000-3.700	1.000-3.700
Råderetsgebyr (egenfinansieret)	500	500	500	500	500
**Byggesagshonorar til AAB (tages af byggesummen)					

* På bestyrelsesmødet den 10/11 2015 blev der besluttet, at lave en kombination af fast og variabelt råderetsgebyr. Fast gebyr pr. sag er på kr. 1.000 og resten af råderetsgebyret er variabelt indtil det udgør kr. 3.700 pr. sag.

Administrationsbidrag samt særydelser 2026

	Beløb 2025	Beløb 2026	Konto		Beløb 2025	Beløb 2026	Konto
Pr. afdeling	39.000	41.000	112130	Pr. varmeregnskab	74	76	112140
Pr. lejemålsenhed	4.083	4.218	112110	Pr. vandregnskab	71	72	112140
Pr. lejemål erhverv	4.209	4.209	112140	Pr. elregnskab	71	72	112140
				Vedligeholdelse elektroniske måler	88	90	111300
				Tillægssats for manglende fjernflæsning	121	123	111300
				Fradragsats for ren m2-fordeling	-60	-62	111300
				Vaskekort betaler efter forbrug	111	114	118100
				Vaskekort betaler via nettolejen	49	50	118100
				Grundbeløb forbrugsregnskab	169	172	112140
				Keepfokus/inkl cards	90	95	111300

Afd.	Lejemålsenheder	Antal boliger	Antal erhverv	Antal i alt	Fast bidrag, 112.130	Pr. afdeling, 112.110	Erhverv pr. afdeling, 112.140	Forbrugsregnskab, 112.140	Vedl. elektroniske målere, 111.300	Fradrag for rene m2-fordelte regnskaber, 112.140	Forbrugsregnskab i alt, 112.140
1	101	101	0	101	41.000	426.018	0	6.690	1.795	0	6.690
2	46	35	4	39	41.000	194.028	16.836	9.973	3.590	0	9.973
3	39	36	3	39	41.000	164.502	12.627	9.656	3.500	0	9.656
4	47	47	0	47	41.000	198.246	0	15.042	4.218	0	15.042
5	282	276	6	282	41.000	1.189.476	25.254	69.894	25.307	0	69.894
6	180	180	0	180	41.000	759.240	0	44.567	16.153	-11.093	33.474
7	120	116	2	118	41.000	506.160	8.418	29.216	10.589	0	29.216
8	213	205	6	211	41.000	898.434	25.254	73.643	19.025	0	73.643
9	393	383	7	390	41.000	1.657.674	29.463	96.562	0	-24.035	72.527
10	33	33	0	33	41.000	139.194	0	9.601	2.692	0	9.601
11	145	145	0	145	41.000	611.610	0	0	0	0	0
12	116	116	0	116	41.000	489.288	0	0	0	0	0
13	26	24	0	24	41.000	109.668	0	0	0	0	0
14	488	461	5	466	41.000	2.058.384	21.045	149.414	41.998	0	149.414
15	121	112	3	115	41.000	510.378	12.627	36.804	10.320	0	36.804
16	24	24	0	24	41.000	101.232	0	0	0	0	0
17	80	80	0	80	41.000	337.440	0	0	0	0	0
18	21	21	0	21	41.000	88.578	0	0	0	0	0
19	185	170	1	171	41.000	780.330	4.209	42.339	15.345	-10.538	31.800
20	134	129	4	133	41.000	565.212	16.836	32.930	0	-8.197	24.734
21	276	266	0	266	41.000	1.164.168	0	85.347	23.871	0	85.347
22	215	210	0	210	41.000	906.870	0	67.207	18.845	0	67.207
23	369	354	1	355	41.000	1.556.442	4.209	113.292	31.768	0	113.292
24	196	191	0	191	41.000	826.728	0	48.645	13.640	0	48.645
25	412	380	1	381	41.000	1.737.816	4.209	149.874	34.370	0	149.874
26	32	32	0	32	41.000	134.976	0	0	0	0	0
28	124	114	0	114	41.000	523.032	0	36.484	10.230	0	36.484
29	120	95	7	102	41.000	506.160	29.463	39.716	9.064	0	39.716
30	193	193	0	193	41.000	814.074	0	76.236	17.499	0	76.236
31	70	61	1	62	41.000	295.260	4.209	17.741	5.564	0	17.741
32	26	24	0	24	41.000	109.668	0	5.942	2.154	0	5.942
33	12	12	0	12	41.000	50.616	0	2.971	0	-740	2.232
34	282	282	0	282	41.000	1.189.476	0	110.678	25.307	0	110.678
35	486	482	0	482	41.000	2.049.948	0	141.725	43.254	0	141.725
36	19	19	0	19	41.000	80.142	0	4.704	0	-1.171	3.533
37	196	193	2	195	41.000	826.728	8.418	76.533	17.499	0	76.533
38	97	95	1	96	41.000	409.146	4.209	30.403	8.525	0	30.403
39	39	39	0	39	41.000	164.502	0	12.481	3.500	0	12.481
40	366	347	1	348	41.000	1.543.788	4.209	111.692	31.319	0	111.692
41	179	171	1	172	41.000	755.022	4.209	55.046	15.435	0	55.046
42	135	0	16	16	41.000	569.430	67.344	1.597	449	0	1.597
47	27	27	0	27	41.000	113.886	0	0	0	0	0
48	84	84	0	84	41.000	354.312	0	27.028	7.538	0	27.028
50	228	228	0	228	41.000	961.704	0	89.484	20.461	0	89.484
52	301	301	0	301	41.000	1.269.618	0	79.162	27.012	0	79.162
53	129	129	0	129	41.000	544.122	0	36.286	11.576	0	36.286
54	56	56	0	56	41.000	236.208	0	0	0	0	0
56	222	222	0	222	41.000	936.396	0	60.761	19.922	0	60.761
58	108	108	0	108	41.000	455.544	0	26.740	9.692	0	26.740
59	20	20	0	20	41.000	84.360	0	0	0	0	0
60	482	479	2	481	41.000	2.033.076	8.418	119.093	43.165	0	119.093
61	100	100	0	100	41.000	421.800	0	32.004	8.974	0	32.004
62	32	32	0	32	41.000	134.976	0	4.457	0	0	4.457
64	50	50	0	50	41.000	210.900	0	19.624	4.487	0	19.624
65	84	84	0	84	41.000	354.312	0	32.968	7.538	0	32.968
66	94	94	0	94	41.000	396.492	0	22.969	8.436	0	22.969
67	126	117	0	117	41.000	531.468	0	37.444	10.500	0	37.444
71	8	8	0	8	41.000	33.744	0	0	0	0	0
72	92	69	1	70	41.000	388.056	4.209	17.332	6.282	0	17.332
73	12	12	0	12	41.000	50.616	0	2.971	1.077	0	2.971
74	98	98	0	98	41.000	413.364	0	24.264	0	-6.040	18.225
75	54	54	0	54	41.000	227.772	0	21.194	4.846	0	21.194
100	231	231	0	231	41.000	974.358	0	90.662	20.730	0	90.662
	9.276	8.857	75	8.932	2.583.000	39.126.168	315.675	2.559.091	679.061	-61.813	2.497.278

Afd.	Lejemåls- enheder	Antal boliger	Antal erhverv	Antal i alt	Fast bidrag, 112.130	Pr. afdeling, 112.110	Erhverv pr. afdeling, 112.140	Forbrugs- regnskab, 112.140	Vedl. elektroniske målere, 111.300	Fradrag for rene m2- fordelte regnskaber, 112.140	Forbrugs- regnskab i alt, 112.140
Opsummering, eksklusiv Keep Focus											45.201.182
Andre indtægter											
Kopiering											15.000
Frankering											3.000
Salg af edb timer											140.000
Andre indtægter i alt											158.000
Samlet indtægt											45.359.182

FORVENTET UDVIKLING DISPOSITIONSFONDEN:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Dispositionsfonden primo (minus trækingsretten)	258.861.625	274.757.472	226.459.560	197.439.053	195.278.616	196.426.081	199.543.120	203.396.836	207.706.843	212.443.370	217.556.048	222.753.751	228.036.479	233.404.232	239.225.478
Udgifter:															
Tilskud til projekter/byggesager	-1.460.812	-7.018.723	-5.945.542	-3.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilskud der ikke vedr. afdelingerne	-628.829	-311.630	-1.771.083	-1.771.083	-1.771.083	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ydelsesstøtte til projekter mv.:															
Afdeling 4	-286.524	-286.524	-286.524	-269.659	-252.794	-235.929	-219.064	-202.199	-185.334	-168.469	-151.604	-134.739	-117.874	-101.009	-84.144
Afdeling 23	-715.000	-660.000	-605.000	-550.000	-495.000	-440.000	-385.000	-330.000	-275.000	-220.000	-165.000	-110.000	-55.000	-	-
Afdeling 25 (Aftrappes lige som huslejestøtte)	-	-9.591.118	-5.507.153	-5.443.993	-5.380.833	-5.317.673	-5.254.513	-5.191.353	-5.128.193	-5.065.033	-5.001.873	-4.938.713	-4.875.553	-4.812.393	-4.749.233
Afdeling 34	-55.305	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afdeling 74	-31.167	-21.167	-11.167	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afdeling 100	-900.370	-49.354.920	-14.107.648	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilskud til Byudvalg	-1.461.076	-1.560.073	-1.573.406	-1.586.740	-1.600.073	-1.650.073	-1.700.073	-1.750.073	-1.800.073	-1.850.073	-1.900.073	-1.950.073	-2.000.073	-2.050.073	-2.100.073
Tilskud til tab v/lejeledighed	-1.377.258	-2.723.692	-12.342.538	-2.723.692	-2.723.692	-2.723.692	-2.723.692	-2.723.692	-2.723.692	-2.723.692	-2.723.692	-2.723.692	-2.723.692	-2.723.692	-2.723.692
Tilskud til tab v/fraflytning	-3.819.997	-3.330.276	-3.330.276	-3.330.276	-3.330.276	-3.330.276	-3.330.276	-3.330.276	-3.330.276	-3.330.276	-3.330.276	-3.330.276	-3.330.276	-3.330.276	-3.330.276
Tilskud Socialtfinlantropisk tilskudslejligheder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indtægter:															
Rentetilskrivning	12.614.167	10.743.635	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Udamortiserede lån	16.770.547	16.841.459	17.624.713	17.679.888	17.866.099	17.979.565	18.631.217	19.002.482	19.343.977	19.635.103	19.635.103	19.635.103	19.635.103	20.003.571	21.359.671
Afd. 24 er fritaget ifm. § 91 renovering	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000	-449.000
Afd. 25 er fritaget ifm. § 91 renovering	-2.303.528	-575.882	-715.882	-715.882	-715.882	-715.882	-715.882	-715.882	-715.882	-715.882	-715.882	-715.882	-715.882	-715.882	-715.882
Dispositionsfonden ultimo	274.757.472	226.459.560	197.439.053	195.278.616	196.426.081	199.543.120	203.396.836	207.706.843	212.443.370	217.556.048	222.753.751	228.036.479	233.404.232	239.225.478	246.432.849
Bunden del dispositionsfonden (lån til afdelinger)	182.847.637	165.134.851	134.134.851	119.134.851	109.134.851	99.134.851	89.134.851	79.134.851	69.134.851	64.134.851	58.134.851	36.134.851	27.634.851	22.634.851	17.634.851
Disponibel del dispositionsfonden	91.909.835	61.324.709	63.304.202	76.143.765	87.291.230	100.408.269	114.261.985	128.571.992	143.308.519	153.421.197	164.618.900	191.901.628	205.769.381	216.590.627	228.797.998
Saldo i henhold til lovgivningen	56.037.355	61.240.152	62.464.955	63.714.254	64.988.539	66.288.310	67.614.076	68.966.358	70.345.685	71.752.599	73.187.651	74.651.404	76.144.432	77.667.320	79.220.667
Fri disponibel del dispositionsfond	35.872.480	84.557	839.247	12.429.511	22.302.691	34.119.959	46.647.909	59.605.635	72.962.834	81.668.599	91.431.250	117.250.225	129.624.949	138.923.307	149.577.331

Fælles trækingsret:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Fælles trækingsret primo	36.151.985	17.471.243	17.038.736	13.692.774	15.148.412	17.004.050	18.459.688	20.315.326	21.770.964	23.626.602	25.082.240	26.937.878	28.393.516	30.249.154	31.704.792
Tilskud til projekter/byggesager	-21.090.746	-3.991.754	-5.201.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60% af A-indskud	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256	1.352.256
Renter kontoen hos LBF	872.882	2.103.609	400.000	-	400.000	-	400.000	-	400.000	-	400.000	-	400.000	-	400.000
Renter 5 års forskudstræk	184.866	103.382	103.382	103.382	103.382	103.382	103.382	103.382	103.382	103.382	103.382	103.382	103.382	103.382	103.382
Fælles trækingsret ultimo	17.471.243	17.038.736	13.692.774	15.148.412	17.004.050	18.459.688	20.315.326	21.770.964	23.626.602	25.082.240	26.937.878	28.393.516	30.249.154	31.704.792	33.560.430
Fri disponibel del dispositionsfond og fælles trækning	53.343.723	17.123.293	14.532.021	27.577.923	39.306.741	52.579.647	66.963.235	81.376.599	96.589.436	106.750.839	118.369.128	145.643.741	159.874.104	170.628.099	183.137.761

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

Primo	-	-	-	-	-15.825.968	-26.651.937	-47.458.895	-60.265.853	-75.987.894	-88.625.016	-105.177.220	-117.644.506	-145.026.875	-158.324.325	-170.536.857
Afd. 35 Renovering - fritagelse af udamortiserede lån	-	-	-	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000	-3.100.000
Afd. 35 Renovering - driftsstøtte	-	-	-	-7.725.968	-7.725.968	-7.725.968	-7.725.968	-7.641.050	-7.556.132	-7.471.214	-7.386.296	-7.301.378	-7.216.460	-7.131.542	-7.046.624
Afd. 35 Renovering - Tilskud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afd. 48 Renovering - fritagelse af udamortiserede lån	-	-	-	-	-	-395.000	-395.000	-395.000	-395.000	-395.000	-395.000	-395.000	-395.000	-395.000	-395.000
Afd. 48 Renovering - driftsstøtte	-	-	-	-	-	-1.585.990	-1.585.990	-1.585.990	-1.585.990	-1.585.990	-1.585.990	-1.585.990	-1.585.990	-1.585.990	-1.585.990
Afd. 48 renovering - Tilskud	-	-	-	-	-	-8.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afd. 4 Varmeanlæg og vinduer	-	-	-	-	-	-	-	-3.000.000	-	-	-	-	-1.000.000	-	-
Afd. 36 Tag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4.000.000	-	-	-	-	-
Afd. 52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afd. 56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afd. 61 - der er noget tomgang med Tilskud til tab v/lejeledighed	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afd. 74	-	-	-	-5.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Evt. pulje til strategiske indsatser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I alt	-	-	-	-15.825.968	-26.651.937	-47.458.895	-60.265.853	-75.987.894	-88.625.016	-105.177.220	-117.644.506	-145.026.875	-158.324.325	-170.536.857	-182.664.471
Fri disponibel del efter reservationer	53.343.723	17.123.293	14.532.021	11.751.954	12.654.804	5.120.752	6.697.382	5.388.705	7.964.421	1.573.619	724.621	616.866	1.549.779	91.242	473.290

Egen trækingsret:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Egen trækingsret primo	60.155.569	65.463.859	58.425.750	53.067.099	47.922.120	42.994.016	38.286.041	33.801.498	29.543.737	25.516.160	21.722.221	18.165.423	14.849.324	11.777.534	8.953.718
Tilskud til projekter/byggesager	-8.450.000	-20.968.945	-19.500.000	-19.500.000	-19.500.000	-19.500.000	-19.500.000	-19.500.000	-19.500.000	-19.500.000	-19.500.000	-19.500.000	-19.500.000	-19.500.000	-19.500.000
Renteudgifter 5 års forskudstræk	-184.866	-103.382	-103.382	-103.382	-103.382	-103.382	-103.382	-103.382	-103.382	-103.382	-103.382	-103.382	-103.382	-103.382	-103.382
Indbetalinger på kontoen i LBF G-indskud 60%	13.943.156	14.034.218	14.244.731	14.458.402	14.675.278	14.895.407	15.118.839	15.345.621	15.575.805	15.809.443	16.046.584	16.287.283	16.531.592	16.779.566	17.031.260
Egen trækingsret ultimo	65.463.859	58.425.750	53.067.099	47.922.120	42.994.016	38.286.041	33.801.498	29.543.737	25.516.160	21.722.221	18.165.423	14.849.324	11.777.534	8.953.718	6.381.596

Indskud LBF	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019	30.589.019
--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

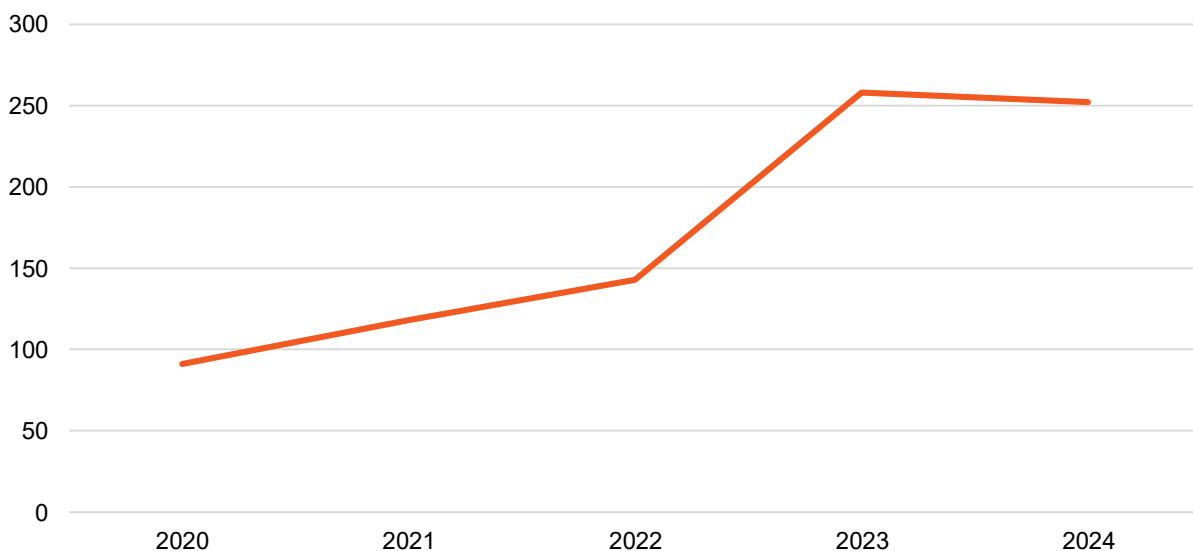
Trækingsret i alt	113.524.121	106.053.505	97.348.892	93.659.551	90.587.085	87.334.748	84.705.843	81.903.720	79.731.781	77.393.480	75.692.320	73.831.859	72.615.707	71.247.529	70.531.045
--------------------------	--------------------	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Dispositionsfond i alt incl. trækingsretten	388.281.593	332.513.065	294.787.946	288.938.166	287.013.166	286.877.869	288.102.679	289.610.563	292.175.152	294.949.528	298.446.071	301.868.338	306.019.939	310.473.007	316.963.894
--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------



Politik for håndtering af indeklimasager

AAB håndterer årligt godt 250 sager om skimmelsvamp og indeklima på tværs af afdelingerne. Antallet af nyoprettede sager har været voksende de seneste år, hvilket efter alt at dømme skyldes en større opmærksomhed hos beboere om problemet, da stigningen er synkron på tværs af et meget stort antal afdelinger.



Omkostningerne ved disse sager er betydelige. De 304 sager afsluttet i 2024 har kostet afdelingerne i alt knap 8,6 mio. kr. eller i gennemsnit 28.000 kr. pr. sag – dog med en variation fra få tusinde kroner til mere end en halv million pr. lejemål. Disse beløb omfatter både skimmelundersøgelser, udbedring/rengøring, genhusning og evt. større afledte følgearbejder, herunder tag- og murarbejder. Indeklimasagerne udgør altså en betydelig udgift for afdelingerne, som kun i helt marginalt omfang dækkes af bygningsforsikringen¹.

Der eksisterer en udbygget forretningsgang på området, som bygger på BL's overordnede skabelon. Dette afspejler, at området er komplekst og er omfattet af ganske megen regulering, både ift. lejeret, men også af de bygningsmæssige forskrifter og forpligtelser, der påhviler AAB som udlejer. Forretningsgangen afspejler disse forhold, men også at en almen boligorganisation har et socialt ansvar, som strækker sig ud over lovgivningens forpligtelser. Derfor peger såvel BL's som AAB's forretningsgange på flere tiltag, hvor boligorganisationen – på afdelingens vegne – yder beboeren en mere vidtstrakt service og bistand, end vi strengt taget er forpligtet til.

Der er imidlertid særligt to spørgsmål med større økonomisk betydning, som organisationsbestyrelsen med fordel kan udstikke retningslinjer for, også henset til, at enhver

¹ Bygningsforsikringer dækker kun, hvis skimmelsvamp kan henføres entydigt til en anden, dækningsberettiget skade.

omkostning i sagen (med undtagelse af de marginale forsikringsdækninger) må afholdes af den afdeling, det pågældende lejemål tilhører.

Lejers ansvar

I alle sager kan der afdækkes et ansvarsforhold, som ofte er en blanding af bygningsfysiske forhold – fx utætheder, underventilering osv. – og beboeradfærd – fx manglende udluftning, tildækning af ventilationsåbninger, tørring af tøj indendørs osv. Det er meget sjældent, at det – selv med en eksternt gennemført skimmelanalyse – kan lade sig gøre entydigt at placere et ansvar, men det sker, og det er da også forekommende, at der er sager, hvor skimmelforekomst alene kan henføres til lejers adfærd, og hvor det tilmed er et tilbagevendende problem, hvor afdelingen med fx et års mellemrum skal skimmelsanere det samme lejemål.

Lovgivning og retspraksis giver hjemmel til, at AAB som udlejer i disse tilfælde kan rejse krav mod lejer for dækning af omkostninger for udbedring af skader forårsaget af lejers adfærd. Det vil dog være en forudsætning, at bevisbyrden vil kunne løftes entydigt i en retssag, hvorfor det kun vil være en mindre del af sagerne, hvor dette vil kunne være relevant. Det sker dog pt. stort set ikke, at AAB rejser krav mod lejere – og endnu færre, hvor det fører til betaling – men organisationsbestyrelsen kan træffe beslutning om, hvilken praksis, den ønsker at boligorganisationen forfølger:

Skal der rejses krav mod beboere for skader som følge af lejers u hensigtsmæssige adfærd ift. indeklima, evt. blot i gentagelsestilfælde?	
Fordele	Ulemper
Man vil kunne reducere afdelingens omkostninger i visse tilfælde	Der vil være en risiko for, at færre sager bliver anmeldt til AAB af frygt for at blive gjort økonomisk ansvarlig Kravet vil nemt kunne opfattes som, at den store boligorganisation søger at tryne den lille beboer. Der er således også et væsentligt kommunikationsmæssigt aspekt af spørgsmålet

Der arbejdes i øvrigt på en række andre fronter med nudging og brug af data i rådgivning af beboere om hensigtsmæssig indeklimateadfærd.

Genhusning

Genhusning repræsenterer en ikke uvæsentlig del af omkostningerne ved de mange indeklimasager. Men modsat manges forventning har boligorganisationen ingen retlige forpligtelser til at tilbyde en beboer genhusning i indeklimasager. Det gælder uanset, om problemet skyldes bygningsforhold eller lejers adfærd. Boligorganisationen har alene en juridisk genhusningsforpligtelse, hvis lejemålet skal nedlægges eller ombygges grundlæggende.

Ved en skimmelsanering, hvor lejer er nødt til at fraflytte lejemålet midlertidigt, er forpligtelsen alene, at lejer ikke hæfter for huslejen i den periode, vedkommende ikke kan anvende lejemålet. Og kan lejemålet anvendes i perioden, er der ingen forpligtelse for boligorganisationen som udlejer.

Genhusning tilbydes imidlertid i praksis af AAB – som de fleste andre boligorganisationer – med støtte i forretningsgangen efter en konkret vurdering af arbejdets omfang og lejers fysiske og mentale sundhedstilstand. Der tilbydes samtidig oftest hjælp til flytning frem og tilbage og evt. til opmagasinering af indbo, mens renoveringen står på.

I længerevarende sager kan det ofte lade sig gøre at finde en bolig i AAB – med hjemmel i almenlejelovens § 86 a – der kan anvendes til formålet, men i kortere forløb, og forløb hvor

varigheden er usikker, er det både enklere og billigere for afdelingen at anvende hotelovernatninger, hvilket oftest er den løsning, der anvendes².

Skal der fortsat tilbydes genhusning i indeklimasager?	
Fordele	Ulemper
Nogle har fysiske gener ved skimmelsaneringen, og mange er ydermere urolige ved situationen. Ydermere kan det være sundhedsmæssigt tilrådeligt, at boligen ikke bebos imens arbejderne står på. Endelig kan det forenkles og forkortes processen, at håndværkere og AAB ikke samtidig skal forholde sig til beboere i lejemålet.	Genhusning betyder ikke bare en væsentlig udgift, men er også en administrativt krævende opgave.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til

- A. I hvilket omfang AAB skal søge at rejse krav mod lejer for skader ved lejemålet grundet uhensigtsmæssig lejeradfærd ift. indeklima, evt. blot i gentagelsestilfælde
- B. Om AAB skal ændre praksis ift. brug af genhusning i indeklimasager

² Selv om det måske synes mindre intuitivt, kan omkostningerne til flytning, evt. tilvejebringelse af indbo, tomgang og istandsættelse af egnede boliger overstige udgifterne til hotelovernatning, ligesom det langt fra altid er muligt at finde en egnet, ledig bolig indenfor den tidshorisont, der er nødvendig i skimmelsagerne.



25. februar 2025
MOH
Versionsnummer 11

Principper for bestyrelsesvalg

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 6. februar 2024 i forlængelse af repræsentantskabsmødet i juni 2023 at afklare processen ift. det kommende bestyrelsesvalg i juni 2024. På den baggrund besluttede bestyrelsen flg. initiativer:

Forventningsafstemning i forhold til bestyrelsesarbejdet

Organisationsbestyrelsen vedtog at lave en præsentation af, hvad det vil sige at sidde i bestyrelsen: [Arbejdet i organisationsbestyrelsen](#)

Opstilling forud for repræsentantskabsmødet

Det blev besluttet at udarbejde en [formular](#) med faste rubrikker, mulighed for at indsætte foto, etc., som kandidater, der ønsker at ny- eller genopstille, kan udfylde og få publiceret sammen med materialet til repræsentantskabsmødet, som udsendes senest en uge før mødet. Dog kan man ifølge bekendtgørelsen om normalvedtægten ikke forlange, at kandidater annoncerer deres kandidatur inden repræsentantskabsmødet.

Information om genopstilling

I organisationsbestyrelsen var der enighed om, at genopstilling skal drøftes på april-mødet og anføres i referatet herfra, og at medlemmer af organisationsbestyrelsen, der genopstiller, skal fremgå af indkaldelsen til repræsentantskabsmødet i juni måned.

Anbefalinger fra repræsentantskabet og organisationsbestyrelsen

Det blev vedtaget, at organisationsbestyrelsen fremover ikke anbefaler kandidater fra repræsentantskabsmedlemmer til vakante pladser i organisationsbestyrelsen. Samtidig fastholdtes repræsentantskabsmedlemmers mulighed for at anbefale kandidater til organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter sin beslutning fra 2024 på ny og fastlægger principper for bestyrelsesvalget i juni 2025.

Det indstilles endvidere, at principperne indskrives i en forretningsgang og er gældende for fremtidige repræsentantskabsmøder, indtil organisationsbestyrelsen måtte beslutte andet.



25. februar 2025
HBO/RIN/SAN/MOH
Versionsnummer 13

Koncept for genhusning helhedsplan afdeling 35 Trillegården

Selv om endelig beslutning om helhedsplanen fortsat ligger et stykke ude i fremtiden, er mange beboere optaget af spørgsmålet om genhusning, og det vil derfor være en stor hjælp, hvis vi allerede nu i overordnede termer kan give et indtryk af, hvordan genhusningen i afdelingen vil komme til at fungere.

I forbindelse med helhedsplanen forventes der som udgangspunkt fuld genhusning af alle beboere i såvel gårdhavehuse og rækkehuse. Derudover kan der ske genhusning efter en konkret vurdering i etageboligerne.

Der vil således være behov for et stort antal genhusninger. Store dele af genhusningsopgaven søges løst internt i afdelingen, men der vil være behov for at råde over boliger i en række andre afdelinger.

Uanset at helhedsplanen først vil blive sat til afstemning på et afdelingsmøde formodentlig i primo 2027, vil der være behov for at gennemføre individuelle samtaler med beboerne allerede fra primo 2026.

Organisationsbestyrelsen bedes derfor om godkendelse af følgende principper:

1. Alle beboere tilbydes ét individuelt genhusningstilbud, der som udgangspunkt er midlertidigt, men som efter lejerens eget valg kan konverteres til en permanent genhusning inden indflytning (dog ikke ved intern genhusning). Genhusning sker i en tilsvarende bolig med +/- ét rum, med mindre lejer udtrykker ønske om at konvertere til en større eller mindre bolig. Tilbud om boliger indledes efter beslutning på afdelingsmødet.
2. Alle opsagte lejemål i Trillegården tilbageholdes fra og med tilsynets snarlige godkendelse til brug for genhusning. Indtil der bliver brug herfor, udlejes de på midlertidige vilkår, ligesom det accepteres, at der for at minimere lejetab kan etableres midlertidige lejeforhold i lejemål i afdelingen i perioden inden genhusninger, mellem genhusninger og inden endelig udlejning af det renoverede lejemål. Der gives ikke oprykkningsret for de midlertidigt udlejede boliger, da der ikke afgives en bolig til ventelisten. Der er adgang til sædvanlig anvendelse af vedligeholdelseskonto. Kun sidste lejer hæfter ikke for mislighold, og kun såfremt de misligholdte bygningsdele ikke skal anvendes på ny.
3. I afdeling 30 Frydenlund, 37 Herredsvang og 38 Sandkåsparken I tilbageholdes ledigblevne boliger efter en konkret vurdering til brug for midlertidig genhusning fra afdelingsmødets beslutning. Anvendes et ledigblevet lejemål ikke til genhusning vedr. Trillegården, udlejes det efter sædvanlige tildelingsregler. I en evt. mellempperiode mellem opsigelse fra tidligere og brug til genhusning, kan der udlejes på midlertidige vilkår.
4. Aftaler om fleksibel udlejning eller kombineret udlejning får ikke betydning for gennemførelse af midlertidige genhusninger. Permanent genhusning vil altid kunne ske

inden for egen afdeling, også selv om det sker til en anden bolig. Ved permanent genhusning uden for egen afdeling vil de fleksible udlejningsregler gå forud for genhusningen.

5. Eftersom afdelingen har en husdyrpolitik, der tillader at holde husdyr, kan der vise sig behov for at anvise genhusningsboliger i øvrige afdelinger, der tillader dette. Der ansøges derfor om, at boligorganisationen for at imødekomme behov hos en beboer for genhusning med husdyr, som ikke kan imødekommes afdelingsinternt eller i afdelingerne nævnt ovenfor, kan tilbyde genhusning forud for de almindelige udlejningsregler i tilsvarende lejemål i afdelingerne:

Afdeling	Boende husdyr
1	Hund eller kat tilladt
2	2 husdyr tilladt (hund og/eller kat)
3	1 husdyr (hund eller kat) tilladt
4	2 husdyr (hund og/eller kat) tilladt
7	2 katte tilladt
8	1 indekat tilladt
10	1 husdyr (hund eller kat) tilladt
11	Det er tilladt at holde hund, kat, fugle, hamstre, marsvin, dværgkaniner og fisk i afdelingen, men dyrene må ikke være til gene for naboerne. Det er tilladt at holde en udekat eller to indekatte pr. lejemål.
12	Husdyr tilladt
13	Husdyr (hund eller kat) tilladt
16	2 husdyr pr. bolig 4 høns pr. bolig
17	1 husdyr (hund eller kat)
18	Hund, kat, fugle og fisk tilladt 3 husdyr pr. bolig
20	Hund i rækkehuse tilladt Neutraliseret, indekat tilladt i lejligheder og rækkehuse
24	Ikke tilladt i etageboliger I rækkehuse er 1 husdyr tilladt (hund eller kat)
26	Husdyr tilladt
29	Husdyr og andre pelsdyr ikke tilladt
30	1 kat tilladt
32	2 indekatte tilladt

34	2 husdyr tilladt (hund og/eller kat) Max 2 kaniner inde
35	1 indekat i etageboliger 2 husdyr tilladt (hund og/eller kat) i rækkehuse/gårdhavehuse
39	1 hund og kat tilladt Kaniner, duer, høns ikke tilladt
40	Små fugle og fisk tilladt Andre husdyr inkl. kaniner og andre pelsdyr ikke tilladt
47	Husdyr tilladt (hund og kat)
48	Husdyr tilladt (hund og kat)
52	Husdyr tilladt (hund og kat)
53	Husdyr tilladt (kanin, marsvin, hamster, hund, kat)
56	Husdyr tilladt (hund og kat)
58	2 husdyr (hund og/eller kat) tilladt
59	Husdyr tilladt (hund og kat)
60	Husdyr ikke tilladt 2 fugle pr. bolig tilladt
62	2 husdyr tilladt (hund og/eller kat)
65	2 husdyr tilladt (hund og/eller kat)
66	2 husdyr tilladt (hund og/eller kat)
67	1 husdyr tilladt (lille hund eller kat)
72	2 husdyr tilladt (hund og/eller kat)
73	Kat tilladt
74	Neutraliseret kat, kanin, hamster, fugle tilladt
100	1 lille hund tilladt

Det er alene husstande med husdyr, der ikke kan genhuses i Trillegården eller i de i punkt 3 nævnte afdelinger, der kan komme i betragtning hertil.

6. Kommunal anvisning suspenderes i afdeling 35 Trillegården samt afdelinger nævnt i punkt 3 ovenfor.
7. En beboer, der ønsker permanent genhusning, får fortrinsret frem for alle andre til tilsvarende boliger i AAB.
8. Familieboliger, der udlejes midlertidigt, kan udlejes efter annoncering.

Byggesagen dækker rimelige omkostninger til flytning, som AAB rekvirerer. Tilsvarende dækkes eventuel opmagasinering ved midlertidig genhusning.

Det ovenstående koncept har været forelagt tilsynet, der ikke har bemærkninger hertil. Dog præciseredes det, at aftaler om fleksibel udlejning skal respekteres i forbindelse med permanent genhusning, herunder midlertidige genhusninger, der konverteres til permanent genhusning.

Spørgsmålet om kommunal anvisning forudsætter godkendelse fra Magistratsafdelingen for Sociale Forhold og Beskæftigelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender konceptet for genhusning, og at beboerne – efter drøftelse i byggeudvalget – orienteres herom.



25. februar 2025
LWE/KJU/MOH
Versionsnummer 33

Markering af jubilæer og initiativer blandt beboerdemokrater

AAB har traditionelt ikke skelnet mellem repræsentantskabet (almenboliglovens § 11) og afdelingsbestyrelserne (almenboliglovens § 34). Man har til gengæld haft en praksis, nedfældet i organisationsbestyrelsens gaveregulativ, med at markere, når en person har været medlem af en afdelingsbestyrelse i 25 år.

Foranlediget af en henvendelse fra formand Jens Køster fra afdeling 64 Ved Skoven – og i tråd med strategiens fokus på at påskønne og fastholde frivillige beboerdemokrater – kunne der dog være god ræson i at gentænke dette.

Det vurderes ikke at være omfanget af en erkendtlighed, der er afgørende, men at der er fokus på og en tydelig påskønnelse af de personer, der igennem en længere periode har ydet et væsentligt bidrag til afdelingen og beboerdemokratiet ved at tage ansvar som et medlem af en afdelingsbestyrelse.

Man kunne således hvert år på repræsentantskabsmødet i juni – der traditionelt er det mest velbesøgte – uddele fx en buket blomster og et diplom til alle, der har været medlem af en afdelingsbestyrelse i 10, 15, 20 år osv., samtidig med, at det fastholdes, at der gives en lidt større gave af størrelsesorden 1.500 kr. til personer, der har 25-årsjubelæum i afdelingsbestyrelsesarbejdet.

Der skelnes ikke her mellem, om arbejdet er foregået i én eller flere adskilte perioder eller i én eller flere afdelinger.

Til gengæld er det til gengæld væsentligt, at de sammen modtager formandens tak og repræsentantskabets bifald.

For at antyde omfanget, ville ovenstående model betyde følgende på repræsentantskabsmødet i juni 2025:

Jubilæum	Antal
30 år	1
25 år	1
15 år	1
10 år	5

Ca. 25 personer ville skulle markeres med et evt. 5-års jubilæum. Der er naturligvis ikke taget højde for, hvem der faktisk møder frem til repræsentantskabsmødet. Markeringen bør også nævnes i nyhedsbrev for beboervalgte.

De økonomiske konsekvenser af forslaget synes derfor også helt marginale.

Initiativprisen

I samme ombæring indstilles det, at AAB's initiativpris, der ikke er uddelt siden 2018 – da der ikke indkom forslag i denne periode – genopfindes med fokus på at styrke fællesskabet og initiativrigdommen i beboerdemokratiet.

Konkret foreslås det, at prisen fortsættes efter følgende principper:

- Hvert år på repræsentantskabsmødet i juni uddeles prisen til en afdelingsbestyrelse eller en beboer, der har udvist et særligt initiativ for at fremme fællesskabet, bæredygtigheden og trivslen i sit boligområde
- Alle medlemmer af repræsentantskab og afdelingsbestyrelser kan i perioden frem til 15. april hvert år nominere en kandidat
- Organisationsbestyrelsen træffer derefter beslutning på sit møde i maj om, hvilken afdeling der skal have tildelt prisen for indeværende år.
- Med prisen giver formanden en begrundelse, og der uddeles en buket blomster og et diplom sammen med 5.000 kr. til brug i afdelingen, fortrinsvis til realisering eller forbedring af det præmierede initiativ.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til udmøntningen af:

- Jubilæer i afdelingsbestyrelserne
- Genetablering af initiativprisen

Status på byggesager

Indhold

Afdeling 4 Skovkanten (etablering af badeværelser i boligerne)	2
Afdeling 6 Ingerslevsgaard Renovering af altaner, og varmeanlæg	11
Afdeling 11 Riisvangen I (udskiftning af tage på tre huse)	13
Afdeling 13 Udskiftning af hoveddøre	14
Afdeling 19 Vorrevangsparken (nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg)	15
Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder)	16
Afdeling 21 og 22 Udskiftning af vinduer og tagrenovering	22
Afdeling 25 Klostervangen (helhedsplan)	23
Afdeling 29. Ændring af erhvervslokale til forsamlingslokale	44
Afdeling 34 Malerbehandling af altaner	45
Afdeling 37 Fjældevænget (udvendig renovering med nye vinduer og altanlukninger, etablering af boligventilation og delvis udskiftning af installationer i boligerne)	46
Afdeling 38 Vinduesudskiftning	56
Afdeling 41 Elevatorer og indretning af aktivitetsrum	57
Afdeling 54 Tagudskiftning, etape	58
Afdeling 68 Smedens Have (37 seniorvenlige boliger i Hørning)	59
Afdeling 72 Facaderenovering, omfugning og kuldebroer	64
Afdeling 74 Tagrenovering	65
Afdeling 100 Bindsbøll	66
Projekter under forberedelse:	73
Afdeling 35 Trillegården (forberedelse for Landsbyggefondstøttet helhedsplan)	74
Afdeling 38 Sandkåsparken I og 39 Sandkåsparken II	82
Afdeling 48 Brohaven (helhedsplan)	83
Afdeling 66 Skæring Bæk (etape 2 – ca. 90 familieboliger)	87
Økonomisk forecast - senest opdateret 2025.02.25	94

Der er kommentarer til: 6, 11, 13, 20, 21, 22, 29, 34, 38, 41, 54, 68, 72, 74 og 100

Afdeling 4 Skovkanten (etablering af badeværelser i boligerne)

Der er indgået totalrådgiveraftale med Johansen & Rasmussen Arkitekter.

Der er indgået aftale med Aarhus Kommunes byggesagsafdeling om den overordnede udformning af tilbygningerne, og projekteringen er genoptaget med henblik på endelig byggesagsbehandling.

Der er indsendt ansøgning om byggetilladelse, men grundet stor behandlingspukkel i Aarhus Kommune, har vi fortsat ikke modtaget godkendelse.

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

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

Den konkrete tilrettelæggelse af udførelsen drøftes med afdelingsbestyrelsen.

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

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

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

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

Byggeudvalget er enig i dette.

Projektet forventes af være gennemført medio 2021.

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

Der arbejdes nu med følgende, overordnede tidsplan:

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

Arbejder i boligerne, start: uge 01. 2021
Afslutning: uge 04, 2022

Tidsplanen er foreløbig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nedrivninger af bagtrappetårne i etape 2 igangsættes umiddelbart efter nytår, og etappen afsluttes i maj 2022. Derefter igangsættes nedrivning af bagtrappetårne i etape 3, som afsluttes endeligt i november 2022. Derefter reableres gårdarealer m.v.
Endelig aflevering inden jul 2022.

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

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

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

Arbejderne forløber overordnet i henhold til tidsplanen, dog er der fundet forhold miljøskadelige

stoffer, der kan forlænge nedbrydningsperioden og dermed muligvis den samlede tidsplan med op til 3 uger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entreprenøren har desværre meddelt yderligere forsinkelser på etape 1, som betyder at færdiggørelsen af etapen bliver forsinket ca. 5-6 måneder i forhold til den oprindelige tidsplan.

Kun en meget lille del af forsinkelsen skyldes AABs forhold (mere omfattende miljøsanering end forventet), mens den øvrige forsinkelse skyldes entreprenørens forhold – herunder særligt mangel på kvalificeret arbejdskraft.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremdriften er tilfredsstillende og i overensstemmelse med seneste tidsplan.

Der vil blive realiseret en budgetoverskridelse, der primært skyldes genhusningsbehov langt over

det forventede samt ekstraarbejder og forlænget byggetid på grund af uventede miljøsaneringsarbejder. Der afholdes internt møde med henblik på udarbejdelse af et estimat på overskridelsen i uge 20.

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

Administrationen arbejder på en finansiering af budgetoverskridelsen.

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

2023.08.29:

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

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

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

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

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

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

2023.09.07 – referat:

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

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

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

2023.10.25:

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

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

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

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

Efter byggeudvalgsmødet:

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

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

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

2023.11.28:

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

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

2024.01.04:

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

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

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

Afdelingsmødet vedtog på afdelingsbestyrelsens anbefaling forslag 2.

2024.01.30:

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

2023.05.30:

Færdiggørelsen af gård- og havearealerne igangsættes primo juni og afsluttes inden sommerferien.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Projektet er færdiggjort og afleveret.

Der arbejdes på mangelfhjælpning i gårdrummet/haven, som har afventet tørvejr.

Der etableres et nyt dræn. Dette var ikke en del af kontrakten, men udføres af entreprenøren uden beregning.

2024.08.08:

Byggeskadefonden har gennemført 1-års gennemgang. Rapporten foreligger endnu ikke.

Der er planlagt 1-års gennemgang med entreprenøren den 5. september 2024.

Færdiggørelsesarbejderne i gård- og havearealerne er afsluttet.

2024.09.04:

Byggeskadefondens rapport er modtaget. Der er stort set ikke konstateret svigt i selve byggeriet, men der mangler en del dokumentationsmateriale, som skal indhentes hos hhv. Rådgiver og entreprenør.

1-års gennemgangen med entreprenøren er udsat til 3. oktober 2024.

1-års gennemgangen er gennemført og afhjælpning af mangler aftalt.

Dokumentationsmaterialet, der manglede ved Byggeskadefondens 1-års gennemgang, er modtaget, og statusrapporten til Byggeskadefonden færdiggøres.

2025.01.27

Der er konstateret rotter; ved opgravning ses enkelte ikke korrekt-afproppede kloakledninger.

Entreprenør er afkrævet dokumentation for korrekt afpropning af resten af kloakanlægget.

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 arbejder 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:

Licitation 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

Afdeling 11 Riisvangen I (udskiftning af tage på tre huse)

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

Der har været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen med henblik på at iværksætte en ny licitation, da der er enighed om, at tagene trænger til udskiftning. Licitationen forventes gennemført i foråret 2024 med udførelse i sommeren 2024.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.03.05:

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

2024.04.05:

Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen den 18. marts og den 3. april 2024. På møderne blev aftalt proces for licitation m.v., herunder indhentning af primært og alternativt på hhv. tegltag og pladetag.

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

2024.05.02:

Licitationen afholdes d. 13. maj 2024.

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

2024.05.30:

Licitationsresultatet blev godt og ligger ca. 500.000 under budget.

Der samarbejdes med afdelingsbestyrelsen og igangsættelse af projektet.

2024.10.30:

Det er besluttet, at der etableres nye pladetage. Det indebærer lang leveringstid, og derfor påbegyndes tagudskiftningen først i marts 2025.

2025.02.25

Opstartsmøde afholdt den 20. februar 2025.

Møde om forventningsafstemning erfaringsopsamling fra lignende opgave i afd. 18 er afholdt med entreprenør og rådgiver den 24/2

Afdeling 13 Udskiftning af hoveddøre

Sendes i udbud inden budget kan lægges

Samlet budget på sagen er estimeret til kr. 780.000

Sagen er sat i bero - afdelingen vil først finde ud af hvilket døre de gerne vil have - der arbejdes i nyt byggeudvalg

Der er forbrug på sagen - er den ikke i bero længere ? Og findes der et budget med finansering på sagen
December 2024: Projektet er sendt i udbud den 06.12.2024.

2025.02.26

Projektet igangsættes i 2025 - dørene er under produktion.

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 endvidere 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Carina Hedevang er tilknyttet som projektleder.

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

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

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

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

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

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



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 huslestigning 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 huslestigning på ca. 40% eller gennemsnitligt ca. kr. 1.700 pr. måned.

Forud for næste byggeudvalgsmøde opdeles arbejderne efter flg. prioriteringer:

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

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

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

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

Der foreligger følgende delbudgetter for ovennævnte prioriteter:

Prioritet 1: 44 mio. kr.

Prioritet 2: 27 mio. kr.

Prioritet 3: 9 mio. kr.

Gennemførelse af prioritet 1 vil med det maksimale træk på DV (ca. 13,8 mio.), de indregnede tilskud (dispositionsfond ca. 5,2 mio. og trækingsret ca. 2,3 mio.) udløse et lånebehov på ca. 22,7 mio. kr. Den årlige låneydelse er sat til 4,7% svarende til ca. kr. 1.067.000. Heraf betales ca. kr. 900.000 ved nedsættelse af henlæggelserne. Den årlige udgift bliver således på i alt ca. kr. 170.000 svarende til en huslestigning 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 huslestigning 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 huslestigning 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 projekt materialet og budgettet/huslejekonsekvenserne frem mod et ekstraordinært afdelingsmøde eller evt. til behandling på det ordinære afdelingsmøde i 2023.

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

Efter Carina Hedevangs 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 vedligeholdelseefterslæbet på særligt vinduer og tage.

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

2024.05.02:

Der afholdes afdelingsmøde den 29. maj 2024.

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

Prisoverslaget er revideret af Projekt i forhold til de nyeste erfaringspriser fra tilsvarende arbejder.

Det har betydet en væsentlig nedjustering i forhold til rådgivers budget, og dermed et reduceret lånebehov (kr. 9 mio. i stedet for som tidligere anslået 20 mio.).

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

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, reovering 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 bemanning. 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.

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 finansering ? Afventer færdiggørelse af forundersøgelsen

2025.03.26

COWI giver pris ifm rådgivning

.

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 midlertidigt stillet i bero.

Dette er nødvendiggjort dels fordi der er boliger vi ikke kan give håndværkerne adgang til (fordi beboerne er i karantæne, syge eller i en særlig risikogruppe ved smitte), og dels fordi håndværkerne har vægret sig ved at gå ind i beboede lejligheder.

Beslutningen blev truffet i fællesskab mellem AAB og entreprenøren (Færch & Co.).

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

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

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

2020.

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

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

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

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

Der pågår forhandlinger mellem AAB og Færch & Co.

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

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

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

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

Perioden er forløbet tilfredsstillende med få problemer.

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

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

Sikkerhedsleder og entreprenør har foranlediget/foranlediger forholdene udbedret.

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

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

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

Arbejderne på gavle og facader er i gang.

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

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

Forplader på Grønnegadeblokken også monteret i nr. 109.

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

Der har været rapporteret mindre vandskader hen over jul/nytår, hvor der i nogle lejligheder er træng vand ind igennem borehuller, der fejlagtigt ikke har 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 forsøges fundet en forligsmæssig løsning.

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

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

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

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

Der er dog fortsat store uoverensstemmelser om entreprenørens krav om forlænget byggetid med afledte merbetalinger og AABs krav om dagbod for overskridelse af tidsfristerne.

Disse uoverensstemmelser forsøges fortsat afklaret ved forhandling, men en voldgiftssag er en nærliggende mulighed.

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

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 belægninger på vinduerne, som antages at være forårsaget af udvaskning fra fiberbetonen.

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

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

Der foreligger en opdateret arbejdstidsplan for færdiggørelse af projektet.

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

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

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

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

Estimatet og årsagerne til budgetoverskridelsen blev drøftet på byggeudvalgsmødet.

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

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

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

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

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

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

Færchs samlede økonomiske krav fremgår ikke af replikken

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

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

Der er d. 21. januar 2022 afholdt bygherremøde.

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

Elevatorene giver fortsat problemer, som dog er blevet mærkbart mindre. Ved 1-års gennemgangen fremlægges en oversigt over registrerede udkald i forbindelse med driftsstop m.v. med henblik på at reklamere overfor entreprenøren, herunder med krav om, at entreprenøren afholder de omkostninger, der har været forbundet med udkald ud over almindelig service.

Endvidere blev drøftet ventilationsanlægget, hvor AABs rådgiver mener, at entreprenøren har underdimensioneret anlæggets varmeflader, så der i tilfælde med særlig belastet drift indblæses delvis uopvarmet luft i boligerne. Dette er meddelt entreprenøren, og en løsning afventes.

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

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

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

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

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

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

økonomiske udestående.

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

Den seneste tidsplan har endelig afleveringsdato d. 30. september 2022, men der forventes også efter denne dato at skulle udføres færdiggørelsesarbejder i forbindelse med ubedring 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 ubedres løbende.

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

Der er i samarbejde mellem Projekt og Økonomi udarbejdet et estimat på den samlede budgetoverskridelse. Estimatet lyder pt. på ca. 73 mio. kr.
Der arbejdes pt. på at kategorisere de enkelte overskridelsesposter på hhv. ”støttede” og ”ikke-støttede” arbejder, der kan lægges til grund for de kommende drøftelser med Landsbyggefonden.
Der er pt. ikke fastlagt et tidspunkt for møde med Landsbyggefonden.

Holst Advokater har fredag d. 29. april 2022 fremsendt duplik i voldgiftssagen.
I duplikken har vi opgjort et foreløbigt dagbodskrav mod Færch & Co. Aarhus A/S på ca. 45 mio. kr.
Det store krav skyldes, at der i kontrakten er aftalt dagbod på mellemterminer.
I opgørelsen af dagbodskravet er der taget hensyn til, at vi har givet Færch & Co. Aarhus A/S tidsfristforlængelse på 50 arbejdsdage.

Færch & Co. Aarhus A/S har i deres forudgående replik opgjort et specifikt økonomisk krav på ca. 2,9 mio. kr., hvoraf en del allerede er betalt, mens den resterende del bestrides.
Dertil har Færch & Co. Aarhus A/S varslet krav om erstatning for entreprisens forsinkelse. Dette krav er ikke opgjort økonomisk, men deres påstand er, at forsinkelserne i det hele skyldes AABs forhold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Færdiggørelsen af arbejderne vil blive indkøbt fra andre håndværkere, hvilket vurderes ikke at sinke afslutningen væsentligt. De afsluttende mangler er for langt størsteparten 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 byggeregnskabet i forhold til Landsbyggefonden ved at der hensættes et risikobeløb. Ved voldgiftssagens afslutning tages stilling til finansiering heraf, såfremt kendelsen helt eller delvist går AAB imod.

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

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

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

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

Enemærke og Petersen har færdigmeldt deres arbejder den 16. september 2022. De foretager nu mangelahjælper og afrigning af byggepladsen. Der er indkaldt til endelig afleveringsforretning d. 26. oktober, hvor det er forventningen, at alle mangler er afhjulpnet.

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.

Forlignsaftalen 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 rapellingankre. Der er aftalt møde med rådgiver og entreprenør i uge 21 med henblik på aftale om udførelse.

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

Entreprenøren har færdigmeldt mangelfhjælpning vedr. vandindtrængning på altaner.

Byggeregnskabet er under færdiggørelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det afsluttende byggeregnskab er under færdiggørelse til drøftelse med Landsbyggefonden.

2023.08.29:

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

Ansøgning herom fremsendes til behandling på næstfølgende bestyrelsesmøde.

2023.09.07 – referat:

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

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

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

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

konsulent. Undersøgelsen forventes gennemført inden udgangen af oktober 2023.

2023.10.25:

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

Der udarbejdes særskilt notat om dette.

2023.10.30 – referat:

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

1.

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

2.

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

3.

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

4.

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

5.

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

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

6.

Manglende tagrender og nedløbsrør fra "de små tage".

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

Holdes under observation.

7.

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

8.

Vandret fuger mellem nye glassålbænke og vindueshuller i gavlene.

Fugen er etableret med henblik på at undgå, at der samles skidt. Fugen har ingen konstruktiv eller vandtætningsmæssig funktion.

Holdes under observation.

9.

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

Dokumentation tilvejebringes.

10.

Tætning mellem vinduer og vindspærreplaner ved de nye vinduer i gavlene udført som tapelukning.

Entreprenør oplyser, at der bagved tapen er udført forskriftsmæssig fuger, og at tapen alene har kosmetisk betydning.

Entreprenøren gennemgår dette og fotodokumenterer den udførte løsning.

11.

Glasværn ved altaner og gavlvinduer udført med frit eksponerede kanter, hvilket indebærer risiko for at de delaminerer/skaller.

Det er udført på den måde for at sikre det udsyn, der var hensigten med at etablere glasværn frem for de oprindeligt projekterede aluminiumsværn.

Kan ikke tilskrives rådgiver eller entreprenør.

Det anvendte lamineringsfolie dokumenteres.

Glasværnene holdes under observation.

12.

Afdækning for overdækning af hulrum på gavle har ikke tilstrækkelig fremspring i henhold til bygerfa-blad for muret byggeri.

Entreprenøren har udført i overensstemmelse med projekt materialet.

Rådgiver mener ikke, at henvisningen til bygerfa-blad for muret byggeri er retvisende, da der er tale om en helt anden konstruktion, og den omtalte afdækning alene har til formål at sikre, at

det ikke regner ned i hulrummet.

Dette drøftes i første omgang med Byggeskadefondens eftersynskonsulent.

13.

Revnedannelse i et nyt fiberbetonelement på gavl.

Elementfabrikanten udfører som udgangspunkt alle elementerne med støbeforstærkninger på bagsiden for at imødegå revnedannelser. Der tilvejebringes dokumentation herfor.

Revnen har ingen konstruktiv betydning, men kan forårsage vandindtrængning og evt. afskalning som følge af frostsprængning.

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

14.

Manglende fremspring for afledning af vand fra facaden under altanlukninger.

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

Holdes under observation.

15.

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

Konstateret to steder på indgangssiden Langelandsgade.

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

Entreprenør gennemgår og etablerer de manglende rottesikringer.

16.

Algeangreb på et søjleelement på indgangssiden Langelandsgade.

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

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

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

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

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

Spørgeskemaundersøgelsen i forbindelse med evalueringsprojektet er gennemført.

Det overordnede resultat heraf præsenteres på bestyrelsesmødet.

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

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

2024.01.04:

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

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

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

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

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

2024.01.30:

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

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

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

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

2024.05.04:

Evalueringsrapporten foreligger med en række anbefalinger.

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

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

2024.05.01:

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

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

Evalueringsrapporten offentliggøres.

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

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

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

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

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 belægnings på en del af vinduerne, som muligvis ikke kan fjernes, og at belægningserne 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 opfølgingspunkter – belægnings 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 belægnings.

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.

Tidshorizonten 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.

Afdeling 29. Ændring af erhvervslokale til forsamlingslokale

Der er ekstraordinært afdelingsmøde den 8. januar 2025, hvor det skal besluttes om det skal bruges til fælleslokale.

December 2024: ekstra ordinært afdelingsmøde den 8. januar 2025

Januar 2025: Projektet blev vedtaget og ansøgning er indsendt til kommunen. BBR koden skal vi huske at ændre

2025.02.26

Byggetilladelse er modtaget. Der er møde med bestyrelsen den 28. februar 2025

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

Afdeling 37 Fjældevangen (udvendig renovering med nye vinduer og altanlukninger, etablering af boligventilation og delvis udskiftning af installationer i boligerne)

Afdelingen behøver en renovering.

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

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

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

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

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

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

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

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

Der foreligger en samlet økonomi på renoveringsarbejderne samt på tillægsarbejder i form af lukkede altaner og boligventilation, hvilket vil tilføre boligerne både en klar funktionsmæssig og komfortmæssig forbedring. Derudover kan der være mulighed for opsætning af solceller. Som udgangspunkt kan renoveringsarbejderne holdes indenfor det budget, der blev vedtaget på afdelingsmødet i 2019, mens altanarbejderne og boligventilation skal betales derudover.

Projekt samarbejder med Økonomi om et samlet budget inkl. beregning af huslejekonsekvenser. Der afholdes møde med afdelingsbestyrelsen om hvor vidt det behandles på ordinært eller ekstraordinært afdelingsmøde.

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

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

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

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

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

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

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

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

Afdelingen har besluttet at aflyse årets afdelingsmøde.

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

Urafstemningen forventes gennemført primo november 2020.

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

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

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

Afdelingsbestyrelsen bakker fuldt op om projektet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ERIK Arkitekter A/S

NOVA 5 Arkitekter A/S

P+P Arkitekter A/S

WSP Danmark A/S

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

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

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

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

Projektet tilknyttedes beboerkoordinator fra opstart projektering med henblik på at være på forkant

med evt. genhusninger m.v.

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

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

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

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

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

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

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

Entrepriseudbud forventes fortsat gennemført i foråret 2022.

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

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

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

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

Der blev afholdt møde d. 1/12-2021, hvor rådgiverne præsenterede dispositionsforslaget for

afdelingsbestyrelsen, og forskellige forhold og løsningsforslag blev drøftet. Samarbejdet mellem projektledelsen og afdelingsbestyrelsen forløber godt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der arbejdes frem mod et entreprenuudbud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der er gennemført prækvalifikation af hovedentreprenører.

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

Enemærke og Petersen

CASA

Poul Pedersen

Jorton

Bytømmeren.

Tilbudsfristen er d. 14. april 2023.

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

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2023.08.29:

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

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

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

2023.10.25:

Arbejderne forløber fortsat godt og uden nævneværdige problemer.

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.01.04:

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

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

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

2024.01.30:

Arbejderne skrider fortsat frem i overensstemmelse med tidsplanen.

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

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

Forsinkelser søges imødegået med en stor opsøgende indsats.

2024.03.05:

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

Projektets fremdrift følger således stadig planen.

2024.04.05:

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

Det må konstateres, at der er så store skævheder i bygningerne, at en problemfri montering af de nye vinduespartier ikke var mulig. Uanset opmåling ville det være nødvendigt enten at afslibe beton, at udføre fuger langt tykkere end forudsat eller en kombination af begge dele.

Under alle omstændigheder vil entreprenøren have krav på betaling for ekstraarbejde, hvilket der

er enighed om.

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

Omfanget vil ikke få økonomiske konsekvenser i form af budgetoverskridelse.

2024.09.04:

Projektleder Mikkel Olesen fratrådte sin stilling i AAB d. 16. august 2024.

Projektledelsen i forbindelse med afslutningen af projektet varetages i stedet af Svend Nielsen.

Tidsplan og økonomi overholdes fortsat.

Der har den seneste uge været 2 påsatte brande i samme opgang i afdelingen. Dette forventes ikke at få indflydelse på projektets færdiggørelse.

2024.10.30:

Byggeriet blev afleveret mandag d. 28. oktober 2024.

Der udestår således kun udbedring af mangler/udskudte arbejder, herunder retablering af grønne arealer m.v. Retablering af udearealerne forventes ikke at kunne udføres før i løbet af foråret 2025, og der er tilbageholdt betaling for dette arbejde.

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)

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

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.

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

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.

Afdeling 74 Tagreovering

Afdelingen ønsker evt. at udføre tagreoveringen 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.

Afdeling 100 Bindsbøll

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

projekt materialet, som er under opretning.

Efter tidsplanen skal der foreligge godkendt projekt materiale 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 projekt materialet 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 projekt materialet.

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

Byggeriet forventes fuldt ibrugtaget i sommeren 2024.

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

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

Fristen for interesserede entreprenørers anmodning af prækvalifikation udløb d. 21. januar 2022.

Ved fristens udløb var indkommet 7 anmodninger, hvoraf der skal udvælges 4 tilbudsgivere.

Der afholdes prækvalifikationsmøde med rådgiverne d. 26. januar 2022.

Følgende 7 firmaer har anmodet om prækvalifikation:

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

Det er positivt, at der er indkommet anmodninger fra tilstrækkeligt mange, kvalificerede firmaer.

Der udvælges fire til at afgive tilbud.

Byggeudvalget orienteres, når tilbudsgiverne er udvalgt.

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

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

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

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

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

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

Et af de tre tilbud (tilbuddet fra MT Højgaard) lå under budget med ca. 3 mio. kr. Indeholdt i tilbuddet er optionspriser for tilkøb på yderligere ca. 4 mio. kr., således at det "rene" tilbud ligger i alt ca. 7 mio. kr. under budget. I budgettet er indeholdt ca. 34 mio. til uforudsete udgifter. Der er således pt. en økonomisk "buffer" på ca. 41. mio. kr.

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

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

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

MT Højgaard forventes indbudt til kontraktmøde i uge 16. Kontrakten forventes at kunne indgås i uge 17 eller 18. Der vindes således umiddelbart 8-9 uger i forhold til tidsplanen, som muligvis kan bruges som en "buffer" i forhold til tidsoverskridelse i udførelsesfasen.

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

Der er indgået betinget entreprisekontrakt med MT Højgaard. Kontrakten er betinget af godkendt Skema B samt endelig byggetilladelse foreligger inden d. 23. juni 2022. Datoen er fastsat som den dato, hvor entreprenørens vedståelsesfrist for tilbuddet udløber. Skulle dette mod forventning ikke ske, er det aftalt, at der optages forhandling om udsættelse af vedståelsesfristen.

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

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

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

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

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

Der er endvidere afholdt projektgennemgangsmøder med de fleste håndværkerfag.

Bestyrelsen besigtiger byggepladsen den 13/9-2022.

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

Projekt sørger for, at der er sikkerhedssko til rådighed.

Arbejderne på byggepladsen pågår.

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

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

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

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

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

2023.08.29:

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

Den indledende planlægning for udlejning og indflytning er igangsat.

Fremdriften på byggepladsen følger planen.

2023.09.07 – referat:

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.03.05:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2024.05.01:

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

Fremdriften i projektet følger planen.

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 afhold 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 mangelahjælperingen 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.

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 reovering af boligerne.

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

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

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

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

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

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

Endelig er der brandforhold som skal lovliggøres.

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

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

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

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 2.000.000.

Etape 2 omfatter lovliggørelse af brandforhold, og indebærer at alle brandskel i tagrum skal forhøjes og 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 tidshorizonten i et Landsbyggefondsprojekt kan være uhensigtsmæssig lang.

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

Brandsikringen forventes igangsat efter sommerferien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arbejdet med etablering af brandskel i loftrum fortsætter som planlagt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inden afsnittet færdiggøres, skal det drøftes det byggeudvalget.

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

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

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

Vedr. udbedring af brandskel:

Udbedring af brandskel er afsluttet i gårdhavehusene.

Der har d. 2. februar 2023 været afholdt møde med rådgiver om udbedring af brandskel i rækkehusene.

Der er fastlagt en metode, og der indhentes pris på arbejdet. Der forventes at kunne 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 ustøttede arbejder udgør ca. 300 mio. kr.

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

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

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

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

2024.04.05:

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

2024.05.01:

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

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 fratreden 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.

Afdeling 38 Sandkåsparken I og 39 Sandkåsparken II

Afdelingernes i alt 53 rækkehuse er opført af samme firma (Danalea) og efter samme grundprincip med trækassetter som afdeling 48. Der ønskes derfor igangsat en byggeteknisk undersøgelse af rækkehusene for at konstatere, om der kan forventes samme byggetekniske og vedligeholdelsesmæssige problemer som i afd. 48.

Afdelingsbestyrelserne er orienteret på møde den 22. januar 2025, og organisationsbestyrelsen er ansøgt om afholdelse af udlæg fra dispositionsfonden til de indledende undersøgelser og evt. øvrige forberedende arbejder.

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 Landsbygefonden.

2023.10.25:

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

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

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.

Afdeling 66 Skæring Bæk (etape 2 – ca. 90 familieboliger)

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

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

Ved fristens udløb var der indkommet i alt 56 forslag.

Forslagene blev bedømt af en dommerkomité bestående af AABs byggeudvalg, direktør, projektchef og projektleder (Eva Serup) foruden 3 eksterne arkitektfagdommere. Desuden særlige rådgivere for dommerkomitéen, herunder AABs økonomichef, driftschef og udlejningsleder samt arkitekt Trine Birk fra Tilsynet med støttet byggeri i Aarhus Kommune. (som afløser for stadsarkitekt Stephen Willacy).

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

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

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

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

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

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

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

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

Der er aftalt opstartmøde om lokalplanarbejdet d. 10. marts 2020. Godkendt lokalplan forventes at foreligge i 2. halvår 2021.

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

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

Lignende proces overvejes også anvendt ved fremtidige projekter.

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

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

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

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

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

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

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

Der har d. 4. april 2022 været afholdt møde med Aarhus Kommune om behandlingen af lokalplanen.

Det er blevet aftalt, at der afholdes en fælles besigtigelse på stedet med deltagelse af AAB samt repræsentanter for Aarhus kommunes planafdeling samt naturforvaltningen. Hensigten med mødet er at opnå en fælles forståelse for områdets fremtidige karakter, og på den baggrund fastlægge de relevante retningslinjer. Besigtigelsen er ikke tidsmæssigt berammet.

Taget til efterretning af Byggeudvalget.

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

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

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

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

Dette ønskes drøftet på byggeudvalgsmødet d. 7. februar.

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

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

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

Projektet erhverver grunden fra AAB til en pris svarende til kr. 2.200 pr. m² pr. m² boligareal beregnet på grundlag af den forudsatte byggemulighed på i alt 17.620 m². Den samlede grundkøbesum for etape 2 kan således opgøres til 8.850 m² á kr. 2.200 = kr. 19.470.000.

Dertil kommer et udlæg fra Dispositionsfonden til andel af fælleshus, andel af bro, regnvandsbassin og konkurrenceafholdelse på i alt kr. 9.850.000, der skal afholdes af budgettet/rammebeløbet for etape 2.

Det samlede beløb, der skal afholdes af etape 2 for grund og udlæg er altså kr. 29.320.000.

Ved den forudsatte byggemulighed på 8.850 m² svarer dette til kr. 3.313 pr. m² boligareal.

Med de nye retningslinjer fra Aarhus Kommune forventes det at den samlede byggemulighed i etape 2 reduceres med 20%, hvilket giver et samlet boligareal på 7.080 m² i stedet for 8.850 m².

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

Det betyder, at der pr. m² boligareal skal afholdes kr. 4.141 svarende til et merpris på kr. 828 pr. m² boligareal.

Samlet set indebærer det, at det samlede beløb, der er til rådighed til selve byggeriet reduceres med ca. kr. 5.860.000 eller ca. kr. 80.000 pr. bolig.

En bebyggelse i overensstemmelse med principper/kvaliteter i det vindende projekt vurderes, til trods for den reducerede byggesum der er til rådighed pr. bolig, at være økonomisk gennemførlig.

På baggrund af konsekvensberegningen er det fortsat byggeudvalget indstilling, at projektet skal planlægges med henblik på i videst muligt omfang at realisere det vindende projekt fra arkitektkonkurrencen.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.04.05:

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

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

Etape 3 (erhvervelse af ny grund i Skæring)

AAB har indgået betinget købsaftale. Aftalen er betinget af at der tilvejebringes godkendt lokalplan. Købsprisen er aftalt til kr. 3.135 pr. m² byggeret svarende til kr. 8.778.000 ved 2.800 m² byggeret.

Lokalplanarbejdet er igangsat.

Aarhus Kommune har nu langt om længe udpeget en sagsbehandler, og der afholdes første møde med kommunen inden sommerferien 2020. Lokalplanen kan dog næppe forventes færdig og vedtaget før tidligst sommeren 2021.

Lokalplanarbejdet pågår.

Aarhus Kommune har i forbindelse med lokalplanarbejdet forlang belyst en række forhold omkring bl.a. flagermusbestand i området, fredet beplantning, muligt levested for oddere m.v.

Samtidig har kommunen udlagt en zone på 25 meter på hver side af bækken, hvor der ikke må bebygges. Dette giver ikke i sig selv problemer i forhold til AABs byggemuligheder, men for særligt én af de private parter, indebærer det et problem. Der drøftes et muligt mageskifte, der ikke begrænser AABs byggemuligheder, men som giver ejendomsret over et grundstykke langs bækken.

På forespørgsel fra byggeudvalget blev det oplyst, at den indgåede grundkøbsaftale er betinget af, at AAB kan opnå en samlet byggemulighed på minimum 2.800 m². Opnås dette ikke, kan AAB udtræde af aftalen.

Lokalplanrådgiver har udarbejdet et oplæg til bebyggelsesplan, der tager højde for evt. mageskifte.

AAB har vurderet, at forslaget ikke i tilstrækkeligt omfang tager højde for at sikre AABs byggemuligheder, og har derfor forkastet forslaget.

Der er udarbejdet et nyt forslag, som blev præsenteret på møde d. 29. november 2021. Det nye forslag imødekommer AABs ønsker.

Forslaget blev drøftet på byggeudvalgsmødet og accepteret af byggeudvalget.

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

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

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

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

I lokalplanarbejdet har der hele tiden været arbejdet med at der skulle vedtages et tillæg til kommuneplanen, der muliggør inddragelse af ca. 3.000 m² grundareal i byzone. Dette areal ligger indenfor den matrikel, AAB har indgået betinget købsaftale om.

Aarhus Kommune har tidligere betragtet dette som en formalitet, men har umiddelbart ændret opfattelse, således at de betvivler muligheden for inddragelse af de 3.000 m² i byzone. Såfremt Aarhus Kommune konkluderer, at inddragelse i byzone ikke kan ske, falder grundlaget for AABs aftale bort.

Sagsbehandleren på lokalplanen er den samme som på etape 2. Uagtet AAB ikke har modtaget underretning herom, antages det, at lokalplanarbejdet midlertidigt stilles i bero.

Aarhus Kommune har genoptaget sagen. De har afvist at inddrage de ca. 3.000 m² i byzone, og de kan derfor ikke indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten. Det betyder umiddelbart, at den matrikel, AAB har betinget aftale om at købe, kun giver mulighed for opførelse af ca. 2.200 m² boligbyggeri svarende til ca. 24 boliger. Dermed er betingelsen i købsaftalen ikke opfyldt, og AAB kan udtræde. MST har forespurgt en af de andre lodsejere om muligheden for at erhverve et areal, der vil give mulighed for at opføre det ønskede antal boliger. Pt. uafklaret.

På baggrund af ovenstående er projektet lukket ned.

Efter seneste bestyrelsesmøde er de øvrige lodsejere vendt tilbage med et tilbud til AAB om erhvervelse af tilstrækkelig jord til at opfylde betingelserne i den betingede købsaftale.

MST redegør på byggeudvalgsmødet d. 7. februar 2022 for indholdet og perspektiverne i tilbuddet til drøftelse på mødet.

MST fremlagde en bebyggelsesplan, der muliggør opførelse af i alt 32 boliger.

Byggeudvalget besluttede at imødekomme tilbuddet fra de øvrige lodsejere under forudsætning af, at AAB alene betaler for det boligareal, der hensigtsmæssigt kan indpasses på grunden, uagtet at den beregnede byggemulighed (30%) af grundarealet) derved ikke udnyttes fuldt ud.

Det er aftale med de øvrige lodsejere, at området syd for bækken udelukkende bebygges af AAB, som også bliver eneste fremtidig grundejer med tilkørsel fra syd (Egå Møllevej). Det er en væsentlig forbedring fra tidligere oplæg, hvor der var fælles tilkørsel.

Arbejdet med lokalplanen fortsætter med henblik på at første udkast ligger klar omkring 1. maj 2023.

Det blev besluttet, at MST lader udarbejde det nødvendige kontraktmateriale til ny betinget købsaftale på samme vilkår som den tidligere indgåede, med henblik på at erhverve det nødvendige areal fra anden lodsejer.

Det første lokalplanudkast er indsendt til Aarhus Kommune primo maj 2023. Endelig vedtaget lokalplan forventes først at foreligge i løbet af minimum et år – dvs. inden sommerferien 2024.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2023.11.28:

Der foreligger nu en bebyggelsesplan, som er forhandlet med og indsendt til Aarhus Kommune til endelig godkendelse. Når godkendelsen foreligger, færdiggøres lokalplanen til politisk behandling.

På grund af Aarhus Kommunes restriktive tilgang til respektafstande og inddragelse af landzoneareal, har det ikke været muligt at opnå et bebyggelsesomfang som oprindeligt forventet. Den foreliggende bebyggelsesplan giver mulighed for etablering af i alt 26 boliger med et samlet areal på 2.560 m², hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til at realisere byggeriet på økonomisk forsvarlig vis, da grundkøbesummen er ikke fast, men reguleres i forhold til det boligareal, lokalplanen giver mulighed for.

2024.01.04

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

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

2024.01.30:

I samarbejde med lokalplanrådgiveren Arkitema, er det lykkedes at finde frem til en plan, der tillader de 2.560 m² boligbebyggelse, og som Aarhus Kommune tilsyneladende kan acceptere. Udarbejdelsen af selve lokalplanen igangsættes derfor, og forventes at kunne fremlægges i offentlig høring i september/oktober 2024 med endelig vedtagelse i foråret 2025.

2024.12.10:

Siden seneste opdatering af dette punkt 2024.01.30 har der været arbejdet på at få en regnvandshåndteringsplan for hele lokalplanområdet godkendt i Aarhus Kommune. Regnvandshåndteringsplanen er ikke nødvendig af hensyn til AABs projekt, da vi vil have mulighed for at nedsive regnvandet indenfor matriklen, men da AABs projekt indgår i en større lokalplan, har vi måttet afvente denne afklaring.

Regnvandshåndteringsplanen er nu godkendt, og selve lokalplanarbejdet igangsat.

Da lokalplanen ikke forventes at skulle godkendes i Byrådet, anslår planafdelingen af den kan være endeligt godkendt i november 2025. Derefter erhverves grunden i overensstemmelse med aftalens vilkår.

Økonomisk forecast - senest opdateret 2025.02.25

Afdeling	Projekt navn	Totalbudget	Forbrug d.d.	Forecast	Afvigelse
5	Renovering af køkkenfaldstammer				
6	Renovering af altaner	7.600.000	2.035.712	7.600.000	0
6	Udskiftning radiatorsystem	18.231.000	105.728	18.211.000	20.000
8	Omfugning af facader mv	12.390.000	9.386.698	12.288.600	101.400
11	Udskiftning af 3 tage	3.000.000	226.893	3.000.000	0
11	Fornyelse af murbindere	500.000	13.120	500.000	0
13	Udskiftning hoveddøre	509.000	74.923	509.000	0
14	Renovering af faldstammer, bad				
19	Nye brugsvandsinstallationer	18.476.663	719.374	18.476.663	0
20	Tag, vinduer m.v.	29.352.000	1.080.986	29.254.842	97.158
21	Tag og vinduer (check hvilke)	5.990.000	29.290	5.990.000	0
22	Tage og vinduer mod gaden	4.275.000	0	4.275.000	0
22	Udskiftning af altandøre	5.000.000	1.959.132	4.883.875	116.125
24	Faldstammer	13.499.236	12.333.916	12.858.564	640.672
28	Kloakrenovering				
30	Facaderenovering, forundersøgelser	900.000	385.733	900.000	0
32	Radiatorudskiftning				
34	Altanrenovering (malerbehandling)	12.400.000	484.101	12.400.000	0
34	Kloakrenovering				
35	Trillegården Helhedsplan	4.500.000	2.816.124	4.500.000	0
35	Trillegården				
35	Faldstammer i rækkehuse	400.000			
35	Boilerrum etagehuse	2.283.000	23.205	2.283.000	0
37	Facader, vinduer mv	72.000.000	71.838.973	72.000.000	0
38	Vinduesudskiftning	11.218.000	450.324	11.016.283	201.717
41	Renovering af elevatorer	2.481.000	5.100	2.481.000	0
41	Undersøgelse af muligheder for indretning af aktivitetsrum	2.240.000	135.952	2.240.000	0
47	Nye belægninger (indkørsler)	1.375.000	168.250	1.375.000	0
48	Brohaven Helhedsplan - forberedende arbejder	1.000.000	204.756	1.000.000	0
54	Tagudskiftning på Etape 4				
60	Udskiftning af elevatorer	1.160.000	16.217	1.160.000	0
60	Tagudskiftning karre A og D				
60	Vinduesudskiftning (check hvilke)				
68	35 seniorvenlige boliger i Hørning	81.442.000	10.067.487	81.442.000	0
72	Facaderenovering mv	4.466.450	84.580	4.466.450	0
72	Garagedæk + belægning	100.000	95.841	100.000	0
74	Tagudskiftning	24.908.672	11.109	24.908.672	0
100	Bindesbøll Byen	466.847.000	473.863.702	466.847.000	0

Øvrigt:

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

2024.05.02:

Kommissorium for byggeudvalg – nybyggeri

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

Størrelsen og sammensætningen af byggeudvalg besluttet fra gang til gang.

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

Div. kursusaktivitet

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.03.21 – opsamling:

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

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

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

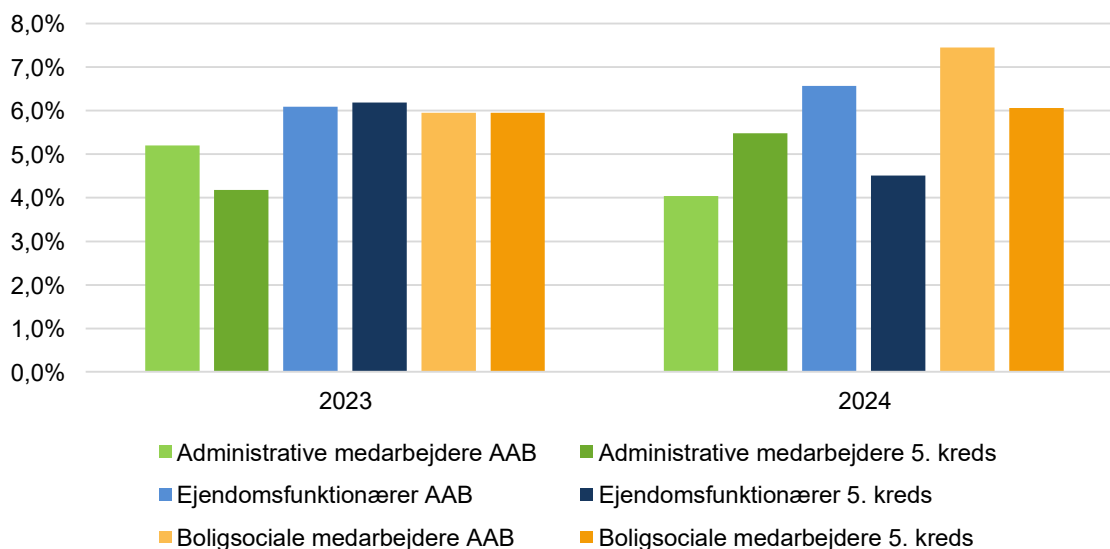
Skimmelproblemer er en generel problemstilling for byggeri af den alder og type, og beboerne vejledes løbende om adfærd til at imødegå problemerne. En generel øget oplysningsindsats om imødegåelse af skimmel blev drøftet.



25. februar 2025
 MOH
 Versionsnummer 162

Orientering fra administrationen

- A. I arbejdet med at øge ensartetheden og mindske konfliktniveauet i fraflytningssynet er der etableret et *supersynskorps*, der har til opgave på tværs i AAB at sikre en korrekt og ensartet praksis ved fraflytningssyn og bedst muligt samle op på erfaringer og nye problemstillinger i synsprocessen. Dette arbejde er en løbende indsats, som vil skulle virke over de kommende år.
- B. På baggrund af input fra beboerundersøgelse og fokusgrupper med beboervalgte har *Kundeservice* ændret navn til *Boligsupporten* for at betone det mere samarbejdende foreningsperspektiv fremfor at tiltale beboere og boligsøgende som kunder.
- C. Sygefravær (inkl. langtidssygefravær) er opgjort for 2024 (bemærk, at der fortsat mangler data fra en del organisationer i 5. kreds for 2024):



- D. Bestyrelsen besluttede den 6. marts 2024 i forlængelse af kommunikationsstrategien at ville følge AAB's vurdering på Google, som på daværende tidspunkt var 2,8. Målsætningen var at øge vurderingen med et point inden et år. Pt. er AAB's vurdering 2,9, så målet er ikke nået, men set i lyset af situationen på kommunikationsområdet vil det måske være hensigtsmæssigt at fastholde målet for det næste år men erkende, at indsatsen ikke har været brugt på dette felt hidtil.

- E. Der verserer pt. en afklaring med Aarhus Kommune om anvisningsgrundlaget for de relativt mange boliger, der er etableret efter ordningen med flygtningeboliger.
- F. Organisationsbestyrelsen efterlyste på sit møde i januar 2025 i forlængelse af drøftelsen af beboervalgtes mulighed for at opnå ansættelse, at det skulle undersøges, hvordan småjobs fremover kunne annonceres. Indtil videre er den mest hensigtsmæssige løsning, at der manuelt oprettes opslag på den enkelte afdelings hjemmeside, vel vidende, at søgningen her formodentlig er minimal.
- G. For at lette arbejdsgangen for afdelingsbestyrelserne indfører AAB et program til håndtering af udlæg primo maj 2024. Som afdelingsbestyrelsesmedlem, kasserer eller formand i et aktivitetsudvalg, kan du få et MasterCard til AAB-relaterede indkøb, hvor faktura ikke er mulig. MasterCard er for dem med store eller mange udlæg.

Når MasterCard anvendes, vil transaktioner automatisk blive registreret i Acubiz App på din mobil. Du kan tage et billede af kvitteringen og kontere udgiften direkte i appen, hvilket eliminerer behovet for manuelle bilag.

Den nye ordning erstatter det gamle "acontoudlæg", hvor der overføres kontanter til afdelingsbestyrelsesmedlemmets private bankkonto. En arbejdsgang med manuel afregning, som var administrativt tung både for afdelingsbestyrelsesmedlemmet og for administrationen. Har man som afdelingsbestyrelsesmedlem ikke brug for et MasterCard, kan man stadig selv lægge ud og få refunderet udlæg via det kommende beboerweb. Mastercard og Acubiz er indført for ansatte den 28/2 2025, og marts/april bruges til at optimere processen, inden afdelingsbestyrelsesmedlemmer får adgang.

- H. Der er i januar 2025 gennemført en penetrationstest hvor AAB's indgange udefra og ind er testet. Testen er forløbet langt bedre end vi turde håbe på og resultatet ses nedenfor:

Graden af finding	Antal findings	Status
Kritisk	0	
Høj	0	
Medium	3	1 findings kunne vi selv løse og har løst. 2 findings skal løses af Unik og vi er i dialog med dem for at få dem løst.
Lav	1	Vi kunne selv løse denne og har løst den.
Information	2	1 findings kunne vi selv løse og har løst. 1 findings skal løses af Unik og vi er i dialog med dem for at få den løst.

Bemærk: En penetrationstest er ikke en garanti for, at så er alt IT-sikkerhed i orden. Fx er medarbejdere stadig den absolut største risiko i form af phishing- og ransomwareangreb.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



25. februar 2025
KJU/MOH
Versionsnummer 18

Mødeplan for organisationsbestyrelsen

Dato	Møde	Indhold
8. april 2025	Bestyrelsesmøde og regnskabsmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Konference for beboervalgte • Tomgang pr. afdeling • Prioriteringsmodel afdelingerne • Medarbejdertilfredshedsundersøgelse • Indkaldelse repræsentantskabsmøde • Nybyggeripolitik • Strategi for kapitalforvaltning • Implementering af egenkontrol • Politik for udbud og indkøb
6. maj 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Kvartalsregnskab 1. kvartal 2025 • Status beboerkommunikation og sociale medier • Kommunikationsstrategi • Ansvarsfordeling og principper for aftaler om tv og internet i afdelingerne
3. juni 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Program for konference for beboervalgte 4.-5. oktober • Henlæggelsespolitik • Forberedelse af repræsentantskabsmøde 12. juni • IT- og digitaliseringsstrategi • Kommunikation om markedsføring og beboersammensætning
12. juni 2025	Repræsentantskabsmøde	
12. august 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluere politik for kapitalforvaltning • Lejeniveau pr. afdeling • Fremtidssikring af afdelingerne • Strategi for kapitalforvaltning • Opfølgning på repræsentantskabsmøde 12. juni • Opfølgning på afdelingsmøder 2025
9. september 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Kvartalsregnskab 2. kvartal 2025 • Proces budget 2027

		<ul style="list-style-type: none"> • Indkaldelse til repræsentantskabsmøde 6. november • Forsikringspolitik
4.-5. oktober 2025	Konference for beboervalgte	
7. oktober 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Beboerundersøgelse • Evaluering af konference for beboervalgte 4.-5. oktober • Status på implementering af forslag fra afdelingsmøderne • Tilskudspolitik
4. november 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluering af annoncering på stilladser • Kapitalforvaltning • Ajourføring budget 2026
6. november 2025	Repræsentantskabsmøde	
xx. november 2025	Bestyrelsesseminar	<ul style="list-style-type: none"> • Sammen med chefgruppen
6. december 2025	Julefrokost	
9. december 2025	Julekaffe	
9. december 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Kvartalsregnskab 3. kvartal 2025 • Opfølgning på repræsentantskabsmøde 6. november • Strategier og politikker – årlig gennemgang • Organisationsbestyrelsens principper for ledelse • Renoveringspolitik