

## Skriftlig orientering til repræsentantskabet, 18. november 2021

### Sekretariat

For at kunne håndtere mængden af opgaver er sekretariatet mandskabsmæssigt styrket. Der er behandlet i alt 856 beboerforslag og 249 forslag om vedligeholdelse og råderet. I alt 25 afdelinger har nu fået revideret deres råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement så de opfylder lovgivningens bestemmelser.

### Projekt

Vi har to store, nye afdelinger under opførelse (Afdeling 100, Bindesbøll Byen og afdeling 50, Godsbanekollegiet). Derudover har vi nogle væsentlige renoveringsopgaver i gang (afdeling 25, Afdeling 37 og afdeling 4)

Desuden er der flere store renoveringsopgaver i støbeskeen til igangsætning over de næste år.

### Byggeprojekter- nye boliger

- **Godsbanekollegiet (afd. 50) i samarbejde med Kollegiekontoret**  
Ca. 240 ungdomsboliger på Godsbanearialet. Projektet opføres som en del af et fælles projekt med Kollegiekontoret, som opfører ca. 130 kollegieboliger.  
Opførelsen af byggeriet blev igangsat i foråret 2020, og AABs bygninger er rejst. Der blev afholdt rejsegilde i september, og boligerne forventes færdiggjort og klar til indflytning i sommeren 2022.
- **Bindesbøll (afd. 100)**  
Ombygning af de oprindelige bygninger på Psykiatrisk Hospital i Risskov til ca. 240 nye familieboliger.  
AAB overtog bygningerne fra Region Midt den 1. februar 2019.  
Da det meste af byggeriet er fredet, har vi måttet indhente godkendelse til projektet fra Slots- og Kulturstyrelsen, hvilket har været vanskeligt foreneligt med den kommunale byggesagsbehandling. Projektet er derfor forsinket ca. 1 år i forhold til den oprindelige tidsplan, og i forbindelse med projekteringen er der indtrådt yderligere forsinkelse på ca. ½ år, primært som følge af, at der efter krav fra Slots- og Kulturstyrelsen skal "opfindes" nye løsninger for især ventilationsudtag i tag og facader.

Entrepriseudbud på selve ombygningen/renoveringen kan derfor først gennemføres i foråret, og byggeriet igangsættes i sommeren 2022, og byggeriet forventes ibrugtaget i sommeren 2024.

## Udvalgte byggeprojekter- større renovering mv.

- **Klostervangen (afd. 25)**

Nye facader, gavle og elevatorer, ombygning af 26 lejligheder til tilgængelighedsboliger samt etablering af nyt ventilationssystem og faldstammer mv. i alle lejligheder samt renovering af fælleshus.

Beboerhuset er færdiggjort og ibrugtaget.

Håndværksarbejderne inde i de beboede lejligheder er stort set afsluttet bortset fra afslutning af mangelfhjælpning. Der har desværre været og opstår fortsat en del vandskader. Disse udbedres løbende, samtidig med, at der sammen med rådgivere og entreprenører arbejdes hårdt for at identificere og udbedre de fejl, der forårsager vandskaderne.

Arbejdet med ombygningen til tilgængelighedsboliger er i gang. I Grønnegade afleveres de til ibrugtagning inden jul i år, mens de i Langelandsgade først forventes klar i efteråret 2022. Vi forsøger at presse entreprenørerne til at forcere tempoet, så de kan være klar inden sommeren 2022.

Montering af nye facadeelementer er i fuld gang.

Grønnegade-blokken er færdig inden udgangen af 2021, hvor også gavlene på Langelandsgadeblokken vil være stort set færdige.

På langelandsgadeblokken er nedtagningen af eksisterende facadebeklædning på havesiden næsten afsluttet, og monteringen af nye igangsættes i løbet af november. På indgangssiden påbegyndes montering af nye facader i januar 2022.

Renoveringen forventes endeligt afsluttet i efteråret 2022.

- **Herredsvang (afd. 37)**

Der skal skiftes vinduer og døre, renoveres facader og installationerne skal fornys.

Derudover har afdelingen ved urafstemning besluttet at etablere lukkede altaner og forbedre indeklimaet med et nyt ventilationsanlæg.

Der er engageret tekniske rådgivere, og projekteringsarbejdet er i fuld gang. Der forventes afholdt licitation i foråret, og byggeprocessen startes op efter sommerferien 2022.

Projektet forventes afsluttet i løbet af 1. halvår 2024.

- **Skovkanten (afd. 4)**

Etablering af tilbygninger med nye badeværelser og mindre udvidelse af køkkenerne.

Der blev i efteråret 2020 afholdt licitation på projektet, og prisen lå over det budgetterede.

På et ekstraordinært afdelingsmøde d. 4. december 2020, blev det besluttet at sætte projektet i gang med et nyt, forhøjet budget.

Arbejderne er igangsat og skrider fremad nogenlunde efter tidsplanen, idet der dog er konstateret miljøfarlige stoffer i forbindelse med nedrivningen, hvilket betyder en forsinkelse på ca. 2 måneder.

Projektet skulle have været afsluttet inden udgangen af 2022, men det forventes nu at strække sig ind i starten af 2023.

- **Nørreport (afd. 74)**

I starten af 2019 blev det konstateret, at der var Legionella bakterier i brugsvandet i afdelingen. For at forhindre Legionella i brugsvandet fremover bliver hele anlægget udskiftet.

Det har desværre været en lang proces at blive klar til at igangsætte arbejdet, og arbejderne i de første lejligheder blev opstartet umiddelbart efter nytår. Arbejdet forløber planmæssigt, og hele projektet forventes afsluttet inden udgangen af 2021.

Indtil det nye anlæg er færdigt, er bruserne i afdelingen forsynet med Legionella-filtre, og der tages løbende prøver af vandkvaliteten.

## Projekter under forberedelse

Ud over de byggerier, der er startet op og startes op inden for det næste års tid, har vi flere interessante projekter i støbeskeen. Her skal nævnes et par stykker:

- **Afdeling 66, etape 2**

Ca. 90 familieboliger som tæt/lavt byggeri.

Der blev i efteråret 2019 gennemført en arkitektkonkurrence om en overordnet plan for 2. etape, og vinderen blev præsenteret ved et arrangement hos AAB i januar 2020.

Udarbejdelse af en ny lokalplan for området er i gang, men er pt forsinket og forventes først færdig og vedtaget af Byrådet i løbet af 2022. Vi kender ikke den konkrete tidshorisont for opførelse af etape 2, men den igangsættes tidligst, når etape 1 er i god drift og der kan konstateres efterspørgsel på flere boliger i området.

- **Afdeling 35 – helhedsplan**

På grund af fugtproblemer i mange af gårdhavehusene, er der gennemført en grundig undersøgelse af bygningernes tilstand og årsagerne til problemerne.

Undersøgelsen har resulteret i at AABs organisationsbestyrelse har besluttet, at der skal igangsættes indledende arbejder til en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.

Dette er påbegyndt, og der er i oktober afholdt informationsmøde i afdelingen.

Der arbejdes frem mod at opnå tilsagn fra Landsbyggefonden i løbet af 2024.

Det samlede projekt forventes tidligst at kunne være afsluttet i løbet af 2027.

- **Afdeling 20 – renovering**

I afdeling 20 er der planlagt en del større renoveringsarbejder over de næste 6-7 år.

Derfor har Projektafdelingen set på mulighederne for at samle disse i ét større projekt omfattende bl.a. nye døre og vinduer, nye tage, renovering af varmeanlæg, renovering af trappeopgange samt etablering af nyt boligventilationssystem.

Projektet blev drøftet på afdelingsmødet 2021, og forventes at kunne sættes til afstemning i løbet af 2022.

- **Afdeling 30 – facaderenovering**

Nye vinduer og indgangspartier samt ny facadebeklædning.

Den indledende planlægning er i gang i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Det forventes at projekteringen kan igangsættes i 2022, og at projektet kan være endelig gennemført ved udgangen af 2024.

## **DV-projekter m.v.**

Foruden nybyggeri og renoveringsprojekter, forestår Projektafdelingen også gennemførelsen af de større vedligeholdelsesprojekter og andre større projekter, der er vedtaget af afdelingerne.

Blandt de igangværende projekter og projekter under forberedelse, som ikke er nævnt ovenfor, kan bl.a. nævnes:

Øvrige udvalgte DV-projekter:

- Afd. 28                    Udskiftning af garageporte og kældervinduer
- Afd. 38:                    Udskiftning af tag
- Afd. 21:                    Udskiftning af elevatorer
- Afd. 35:                    Udskiftning af brugsvandsinstallationer inkl. stigstrengene i 5 etageblokke
- Afd. 19:                    Altaner og vinduer
- Afd. 56:                    Tage og facadebeklædning
- Afd. 8:                    Nye entredøre
- Afd. 40:                    Elevatorer

- Diverse kloakarbejder, dræn, asfaltbelægnings m.v.

## **Øvrigt**

### **Prisstigninger i byggebranchen**

Der har det seneste lille års tid været markante prisstigninger i byggeriet. Det skyldes primært store leveranceproblemer på materialer, hvor transportpriserne i øjeblikket er meget høje, men også håndværkernes timepriser er stigende.

Det giver anledning til at gennemgå de kommende års DV-projekter med henblik på at vurdere, om der er nogle, der med fordel vil kunne udsættes nogle år. Projekt laver en generel gennemgang, og vil tage kontakt til afdelingsbestyrelserne i de relevante afdelinger for at drøfte, hvordan man forholder sig til en udsættelse af nogle arbejder.

## Drift

Overordnet set forsætter driftsafdeling med at fast holde den gode gænge som den befinder sig i. Arbejdet med ikke at benytte sprøjtemiddel på udearealerne forsætter, der arbejdes forsat på at finde den rigtige løsning i dagligdagen, samt at acceptere at arealerne får et anderledes udseende.

Driftsafdeling har over det sidste år oplevet en kraftig stigning af henvendelser til servicecentre, hvilket har betydet en voldsom belastning af medarbejderne på centrene. Der arbejdes på en løsning så den kraftige stigning kan håndteres tilfredsstillende for alle parter. Nyt tiltag i driftsgrupperne er, at der arbejdes med faste reparationsdage i de mindre afdelinger, med det formål at udnytte ressourcerne bedst muligt, samt at begrænse køretiden for medarbejderne. Ved akutte sager vil der komme assistance med det samme.

En af de største opgaver driften har arbejdet med i det sidste halve år, har været den bygningsgennemgang og granskning af afdelingerne i AAB. Dette arbejde er bestilt af Landsbyggefonden for at få en vurdering af hensættelsernes omfang og den kvalitet af bygningsmassen som er i den almene sektor.

Vi forventer at arbejdet vil være færdig i december måned. Til den tid har der været en bygningsgennemgang i omkring 500 af AAB Aarhus boliger. Driftsafdelingen ser frem til at se konklusionen af rapporterne som laves og som vil indgå i styringsdialogen med Aarhus kommune.

Den nye affaldssortering med 10 nye fraktioner, blev godkendt i Aarhus byråd omkring sommerferien i år. Vi er nu blevet meget klogere på hvordan de nye sorteringer bliver, og hvilke investeringer afdelingerne kommer til at fortage for at kunne leve op til de nye krav. Der vil komme mere information ud til afdelingsbestyrelserne i først halvdel af år 2022.

Driften er forsat godt i gang i processen med at færdiggøre nye vedligeholdelsesreglementer og råderetskataloger i flere af AAB's afdelinger sammen med sekretariatet. Der er lagt et stort stykke arbejde i at få tilrettet reglementerne, så det bliver nemmere at være beboer.

Driften er ved at forberede sig på at overtage afdeling 50, Godsbanekollegiet med 228 nye boliger. Overtagelsen forventes at blive omkring sommeren 2022. Afdelingen bliver med A-ordning.

## Økonomi

### Regnskab 2021

Afslutningsplanen bliver lagt på intranettet ultimo november.

Det er vigtigt at få alle fakturaer frem til bogføring så hurtig som mulig, ligesom udlæg skal afregnes, så det kan komme med på regnskabet 2021.

Det er også vigtigt, at I gennemgår jeres driftskonti under konto 119 (119200 afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb, 119300 Beboeraktiviteter, 119500 Møder og fester). I har også mulighed for at se alle andre driftskonti i jeres afdeling.

Driftskonti finder I under bestyrelsesweb – se vejledning på intranettet eller se en video ved at trykke på linket <https://www.youtube.com/watch?v=wGVfrGqMIAs&feature=youtu.be>

### Budget 2023

Planen er udsendt. I skal være opmærksomme på at planen er rykket en lille uges tid, men forhåbentligt giver det ikke udfordringer i forhold til afdelingsmøder. Formanden skal i år underskrive budgettet elektronisk.

### Ejendomsskat

AAB vinder stadig sager ved SKAT om fejlagtig opkrævet ejendomsskat.

Vi har 56 sager kørende hos vores rådgiver heraf er 43 sager helt afsluttet, 0 sager afventer afgørelse fra SKAT, 4 sager afventer afgørelse fra vurderingsankenævnet, 9 sager er der klaget til Skatteankestyrelsen/Landsskatten.

I alt har vi modtaget 14,5 millioner, hvoraf 3,7 millioner er udgifter til advokaten der har ført vores sager.

### Revisorudbud

P.t. arbejder vi på et EU-udbud af vores revision. På repræsentantskabsmødet til juni, vil der blive indstillet det revisionsfirma der vinder udbuddet.

## Kundeservice

Vi har fra midt august igen åbnet op for muligheden for personlig betjening i Kundeservice. Alle hverdage fra kl. 10-12 er det muligt at komme på kontoret i Langelandsgade. Vi har i gennemsnit 6 henvendelser pr. dag, og et stadigt stigende antal telefonopkald. Alene på AAB's hovednummer har Kundeservice i de første 9 måneder, modtaget 4.600 flere opkald, end vi gjorde i samme periode i 2020. En stigning på 23%.

Ligesom antallet af mails er stigende. Det tyder på, at vi skal have kigget på hvordan vi bedst muligt får hjulpet vores beboere og kunder, der hvor der er størst behov for det, nemlig på telefonen og på mailen.

I Kundeservice har vi kigget på perioden med Corona, for at se om nogle af de måder vi arbejder på kan tages med videre. Ligesom mange andre arbejdspladser, har vi valgt at fastholde muligheden for hjemmearbejde. Med et gennemsnit på 156 opkald pr. dag, giver det naturligt en del uro i afdelingen, og det er derfor blevet muligt, at en af de medarbejdere der passer telefonen, arbejder hjemme. På den måde skaber vi mere ro i afdelingen.

### **AARHUSbolig:**

Vi har i september 2021, 45.173 aktive brugere og 82.652 brugere der står i bero.

## **Udvikling & IT**

### **Beboer-appen**

AAB lancerede en Beboerapp i juni 2021, og allerede nu har 4.000 beboere installeret Beboerappen. Det er vi stolte af, for det er mere end dobbelt så mange, som vi havde turdet håbe på. Den massive opbakning til Beboerappen vurderes, som værende et ønske om friheden til at kontakte AAB, når man selv har lyst. Et ønske der med Beboerappen er muligt – 24/7 om man vil.

I Beboerappens selvbetjeningsunivers har du mulighed for at oprette en opgave eller en reparation samt en række andre selvbetjeningsmuligheder. Ud over selvbetjeningsuniverset kan man også finde korrespondance, kontaktoplysninger og information om sin husleje.

Ud over at beboerne kan anvende Beboerappen 24/7, er det også en stor fordel for administrationen. Det skyldes, at den administrative behandlingstid er væsentlig kortere, når beboerappen anvendes, frem for ved personlig eller telefonisk henvendelse. Kortere behandlingstid er effektivt og i sidste ende billigere for AAB's beboere.

Al begyndelse er svær. Det må vi også erkende gælder for Beboerappen. I en periode har muligheden for ansigtsgenkendelse eller fingeraftryk ikke virket tilfredsstillende på visse typer af mobiler/tablets. Det er vi naturligvis kede af, men er fortrøstningsfulde ved at fejlen er rettet, og at vi i skrivende stund kun har meget få henvendelser om loginproblemer.

### **Forbrugsoplysninger**

Senest den 1. januar 2022 får AAB en ny hjemmeside, hvorpå beboere kan se deres forbrug af el, vand og varme. De fleste oplysninger om forbruget opdateres dagligt (afhængig af måler typen). Det giver dermed beboeren rig mulighed for at kunne følge med i sit forbrug.

En forudsætning for at se forbruget er, at der i den lejlighed man bor i, er installeret elektroniske målere. Der er elektroniske målere i næsten 80% af alle lejemålene, så der er en god chance for, at du er en af dem

der kan se og på daglig basis følge forbruget. For at få adgang til hjemmesiden med forbrugsoplysningerne, skal man logge ind på sit Beboerweb (hjemmeside). Der vil med tiden også blive mulighed for at logge ind på hjemmesiden med forbrugsoplysningerne fra sin Beboerapp.

## **Organisationsbestyrelsens udvalg**

### **Kursusudvalget**

Det forgangne år været præget af ringe tilmelding til de kurser og arrangementer der har været udbudt, og det har ført til flere aflysninger. Nu hvor vi er på den anden side af Corona, vender den tendens. I hvert fald var der tilmeldt næsten 30 personer til kurset "Afdelingsbestyrelsens ansvar og roller" (Ny i afdelingsbestyrelsen), som blev afholdt med fin succes.

I forlængelse af aflysningen af repræsentantskabsdagen udsendte vi en lille spørgeskemaundersøgelse for at blive klogere på, hvad repræsentantskabet efterspørger, så vi har et pejlemærke til næste års planlægning

### **Fritidsudvalget**

Først og fremmest er der sket en udskiftning i udvalget da Karin Jørgensen valgte ikke at genopstille som medlem af organisationsbestyrelsen i juni måned.

I stedet byder vi et stort velkommen til Astrid Bro Frederiksen, der nu skal være en del af holdet, som 3-4 gange om året mødes for at arrangere spændende arrangementer og foredrag til gavn for beboerne.

Og lige så glædeligt er det at vi efter en lang sej nedlukning og aflysning af næsten alle vores arrangementer nu igen er i gang med både foredrag, spændende omvisninger og de altid populære byvandring.

Vi startede således ud med historiske byvandring på både Aarhus Ø og Risskov Brynet i dejligt vejr og med glade beboere, begge med historikeren Doron Haar som omviser. Derudover har vi været på guidet tour på AROS på udstillingen "This is not Africa" og sidst men ikke mindst foredrag om Kongehuset med Thomas Larsen.

Foredrag bliver der flere af her når vi går den mørke tid i møde, og vi gentager naturligvis også Den Gamle By i december måned.

Tak til alle jer beboere der bakker op om vores arrangementer og tak til de administrative medarbejdere, der hjælper med tilmeldingerne og de praktiske forberedelser.

### **IT-udvalget**

Boligorganisationen har fortsat stort fokus på IT og digitalisering. Det skyldes, at vi bliver stadig mere afhængige af sikre, tilgængelige og brugervenlige IT-systemer for at kunne effektivisere. Gevinsterne er

bedre kvalitet eller samme kvalitet ved anvendelse af færre ressourcer (arbejdstid, penge, etc.) Derfor arbejdes der kontinuerligt på at automatisere - alt fra driftens GPS støttede robotplæneklippere over smart time- og opgaveregistrering til "Udlejning uden hænder".

For at opnå den nødvendige sikkerhed, robusthed og tilgængelighed har IT & Udvikling bl.a. haft fokus på omlægning og modernisering af den infrastruktur ("netværk"), som er helt essentiel for datakommunikationen og konsolidering af services på færre applikationer.

Med den nuværende cyber-trussel er det vigtigt at se på alle IT sikkerhedsaspekter; menneskerne, der betjener IT, det fysiske udstyr, de programmer, der arbejdes med og de data, der udveksles. Det er en løbende proces hele tiden at holde uvedkommende og cyber-kriminelle ude, men lige så vigtigt er det, at hvis nogen får held til at trænge ind og ødelægge vore systemer, at vi hurtigt kan genetablere normal drift.

Skønt både infrastruktur og sikkerhedsarbejdet er ret omfattende, så er det meget lidt synligt. Som beboere skulle vi faktisk helst ikke mærke nogen ændringer, men blot glæde os over, at AABs digitale services er tilgængelige.

På de direkte beboervendte tiltag kan vi glæde os over, at AAB Aarhus app'en er downloadet over 4.000 gange! Der foregår en løbende udvikling af app'en, så den for hver ny version, der frigives ca. hver 14. dag, bliver lidt bedre. Der er fortsat en lang ønskeliste til funktionalitet, som skal prioriteres og ressourcettes.

Noget af det, der arbejdes med i øjeblikket, er VH-rekvisition, klageformular (naboklager, synsklager, forbrugsopgørelsesklager, etc.), bestilling af vasketid, ansøgning om kollektiv råderet og muligheden for at stille forslag til afdelingsmødet. Udvikling af funktionalitet til udlejning af beboerfaciliteter (selskabslokaler, motionsrum, gæsteværelser, etc.) og tilhørende betalingsgateway er ikke glemt, men står blot længere nede på listen af forbedringer.

Et af de ønsker som vi dog ikke forventer, at app'en udvides med, er muligheden for at der kan være flere brugere for hvert lejemål. Det skyldes dels, at vi ikke har rådighed over services fra Det Centrale Person Register, dels overholdelse af gældende regler i persondataforordningen - også kendt som GDPR. Sideløbende med udviklingsarbejderne gennemføres der løbende rettelse af erkendte fejl.

Et andet tiltag, som IT og udviklingsafdelingen og IT-udvalget arbejder med er, at stille en Microsoft Teams konto til rådighed for de afdelingsbestyrelser, der måtte ønske det. Det vil vi gøre for at give bestyrelserne et alternativ til fysiske møder internt i bestyrelserne, men også for evt. lettere at kunne komme i kollektiv kontakt med afdelingens kontaktperson, administrationen eller organisationsbestyrelsen. Faktisk ser IT udvalget at udbredelsen af teknologien kunne være med til at styrke dialogen og beboerdemokratiet.

Såfremt IT-udvalgets indstilling til organisationsbestyrelsen om at stille en Teams konto til rådighed for afdelingsbestyrelserne imødekommes, så forventes tiltaget at kunne iværksættes i løbet af første kvartal 2022.

## **Beboernyt**

Redaktionen i beboernyt består af frivillige beboerjournalister, en ansat fra administrationen samt en repræsentant fra organisationsbestyrelsen. Vi bidrager alle med ideer til artikler og temaer, besøg i afdelingerne eller hos beboere til interviews og fotografering.

Efter snart halvandet år med Corona situationen, hvor vi ikke har kunnet besøge afdelinger eller beboere så ofte som vi plejede, er vi nu i fuld gang med både besøg og interviews. Ligeledes mødes vi atter for at planlægge numrene og aftale indholdet i bladene.

Vi har bl.a. også været på besøg i Generationernes Hus hvor vi udover at nyde en middag, også fik aftalt besøg ved en beboer for derefter at skrive om det i bladet. Sådanne sociale arrangementer fortsætter vi med fremover, da vi vægter det gode samarbejde i redaktionen.

Vi har også altid plads til nye beboerjournalister, så lyder det som noget for dig, så kontakt os endelig. Stor tak til vores frivillige skribenter for samarbejdet og for altid at aflevere artiklerne til tiden. Tak til det administrative personale med at bidrage med både informative og faktuelle emner og naturligvis tak til alle de beboere, der stiller op til interviews.