



25. december 2025

Indkaldelse til bestyrelsesmøde Tirsdag den 6. januar 2026 kl. 17.00 på Langelandsgade 50

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Visuel identitet og grundfortælling for AAB Aarhus **
3. Evaluering af kursusstrategi **
4. Parkeringskælder afdeling 67 Risskov Brynet **
5. Forum for afdelingsbestyrelser **
6. Klagesager og sager i whistleblowerordningen 2025 **
7. Byggeri **
8. Orientering fra administrationen **
9. Mødeplan **
10. Eventuelt
11. 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. Visuel identitet og grundfortælling for AAB Aarhus **

Kommunikationskonsulent Mette Kjær Nielsen samt creative director Jesper Vorre og senior designer Charlotte Kousgaard fra Creative Zoo deltager under dette punkt

Anslået varighed: 60 minutter.

3. Evaluering af kursusstrategi **

Administrationen har evalueret den samlede strategi for kurser og møder for afdelingsbestyrelserne i perioden 2024–2025. På baggrund af evalueringen foreslås enkelte justeringer af strategien. Organisationsbestyrelsen skal drøfte evalueringen og tage stilling til forslag til justeringen af strategien for perioden 2025–2026.

Anslået varighed: 10 minutter.

4. Parkeringskælder afdeling 67 Risskov Brynet **

AAB har omsider fået svar fra tilsynet med almene boliger i Aarhus Kommune på sin henvendelse fra 2020 om lovliggørelse af parkeringskælderen opført under afdeling 67 Risskov Brynet. I overensstemmelse med kommunens svar indstilles det, at parkeringskælderen overdrages til afdelingen for 1 kr. på nærmere beskrevne betingelser.

Bestyrelsen bedes samtidig tage stilling til, om den vil finansiere etableringen af ladepunkter til elbiler i kælderen.

Anslået varighed: 10 minutter.

5. Forum for afdelingsbestyrelser – viden, debat og netværk **

På sit møde den 12. august 2025 besluttede organisationsbestyrelsen at iværksætte *Forum for afdelingsbestyrelser – viden, debat og netværk* som afløser for det hidtidige repræsentantskabsmøde i november. Program for det første arrangement, der foreslås, holdt den 4. marts 2026, er til bestyrelsens godkendelse.

Anslået varighed: 10 minutter.

6. Klagesager og sager i whistleblowerordningen 2025

**

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 16. juni 2023, at den hvert år i januar ville modtage en opgørelse over årets klagesager, sager i beboerklagenævnet og eventuelle sager under AAB's whistleblowerordning.

Anslået varighed: 10 minutter.

7. Byggeri

**

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

- Afdeling 06 Ingerslevsgaard – Renovering af altaner og varmeanlæg (side 4)
- Afdeling 14 Rytterparken – Renovering af faldstammer (side 5)
- Afdeling 19 Vorrevangsparken – Nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg (side 6)
- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård – Udskiftning af tage og vinduer (side 13)
- Afdeling 21 og 22 Langenæs I og II – Udskiftning af vinduer og tagrenovering (side 14)
- Afdeling 34 Mølleparken – Malerbehandling af altaner (side 37)
- Afdeling 38 Sandkåsparken I – Vinduesudskiftning (side 39)
- Afdeling 41 Veri II – Elevatorer og indretning af aktivitetsrum (side 40)
- Afdeling 54 Grønningen – Tagudskiftning (side 41)
- Afdeling 68 Smedens Have – 37 seniorvenlige boliger i Hørning (side 47)
- Afdeling 74 Nørreport – Tagrenovering (side 49)
- Afdeling 100 Bindsbøll – Omdannelse til 231 familieboliger (side 58)
- Afdeling 48 Brohaven – Helhedsplan (side 73)

Anslået varighed: 10 minutter.

8. Orientering fra administrationen

**

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

- A. Adfærdskodeks for almene boligorganisationers behandling af personoplysninger
- B. Matrikelgrænse afdeling 40/41 i Veriparken
- C. Status på servicecentret
- D. Plan for udbygning af solceller

- E. Tillæg vedrørende salg af Langelandsgade 62-64
- F. Status kompetenceudvikling medarbejdere
- G. Status på genudlejningstid
- H. Status på rykkere og udsættelser
- I. Redegørelse fra styringsdialog med Aarhus Kommune
- J. Kommentarer til regnskab 2024 fra Skanderborg Kommune

Anslået varighed: 10 minutter.

9. Mødeplan

Mødeplanen er til bestyrelsens orientering.

Anslået varighed: 10 minutter.

10. Eventuelt

11. Bestyrelsens kvarter



25. december 2025
MKN/HBO/MOH
Versionsnummer 24

Visuel identitet og grundfortælling for AAB Aarhus

Organisationsbestyrelsen besluttede at igangsætte processen med udarbejdelse af en ny visuel identitet på sit møde den 9. september 2025. Baggrunden var, at AAB's visuelle identitet er et tydeligt udtryk for den gensidige forventning, beboere og medarbejdere har til samarbejdet, og således går forud for mange af de udestående indsatser og tiltag i kommunikationsstrategien.

I organisationsbestyrelsen var der enighed om, at AAB's nye visuelle identitet skal signalere et tydeligt skifte i identitet og kultur. Bestyrelsen understregede, at der i respekt for den komplekse faglighed, der involveres i processen, alene vil være tale om en godkendelse, ikke en substansbehandling af oplægget til visuel identitet. Når denne er godkendt, og processen med at implementere den nye visuelle identitet, bliver det en løbende proces, hvad udskiftning af arbejdstøj og andet med AAB's logo og navn.

Grundlæggende udtryk i den visuelle identitet og grundfortælling

Organisationsbestyrelsen tilkendegav tillige på dette møde, hvilke værdier og principper de synes, AAB skal udtrykke.

Bestyrelsen ønskede, at AAB fremstår som en **troværdig, inkluderende og moderne almen organisation**, der hviler på **stærke rødder og en tydelig historie og kontinuitet**, men som samtidig er **visionær og fremadskuende**.

Brandet skal signalere **fællesskab, solidaritet og sammenhængskraft** – et sted hvor mennesker mødes, bliver set og respekteret. Her er **beboeren i centrum**, og demokrati, inddragelse og rummelighed er ikke bare ord, men en praksis.

Udtrykket skal være **let at forstå, genkendeligt og varmt**, med en venlig og åben personlighed. Visuelt skal brandet være **roligt og neutralt**, men stadig have et tydeligt blikfang, der udstråler **kvalitet, stolthed og troværdighed**.

Samtidig skal identiteten afspejle, at AAB er **et godt sted at bo** – både menneskeligt og fysisk – med fokus på **grønne værdier, kultur og ansvarlighed**. Symbolik som hænder, cirkler og fodspor peger på **forbindelse, fælles ansvar og det aftryk, fællesskabet sætter – både historisk og fremadrettet**.

Valg af samarbejdspartner og arbejdsproces

Valget af samarbejdspartner i processen blev foretaget på baggrund af en udbudsproces med tre indbudte bureauer, vurderet på både pris og fagligt og kreativt niveau. Blandt de tre oplæg blev Creative Zoo valgt.

De gennemførte som grundlag for arbejdet en workshop med i alt 15 medarbejdere og bestyrelsesmedlemmer den 30. oktober 2025. Det videre arbejde har bureauet foretaget alene på disse forudgående input.

Præsentation af visuel identitet og grundfortælling

På bestyrelsesmødet den 6. januar vil Creative Zoo præsentere dels en grundfortælling, dels en visuel identitet for AAB Aarhus.

Grundfortællingen udgør en sammenhængende fortælling om AAB Aarhus, vores rolle, arbejdsgrundlag og måde at se verden på. Det er ikke tanken, at den i særligt omfang skal bruges i den form, den foreligger, men den danner dels grundlag for den visuelle identitet og for vores måde at tale og skrive på, og den vil dels derudover kunne bruges i brudstykker og elementer i megen af AAB's skriftlige kommunikation fremover.

Den visuelle identitet udgøres af logo, farvevalg, skrifttyper, billedstil, grafiske elementer med videre, som med tiden vil skulle implementeres i al AAB's fysiske og digitale kommunikation.

Den suppleres med det tonefald i den skriftlige kommunikation, som også grundfortællingen repræsenterer.

Implementering besluttet først til februar

Implementering er næste skridt, hvor det overvejes nøje, hvordan der med begrænsede økonomiske midler – og CO₂-aftryk – kan opnås størst mulig effekt. Denne beslutning skal først træffes, når bestyrelsen er afklaret med, hvordan visuel identitet og grundfortælling skal se ud. Derfor vil administrationen forelægge et oplæg til beslutning herom med økonomiske vurderinger på bestyrelsesmødet i februar.

Da implementeringen skal overvejes nøje, og da lanceringen af den nye grundfortælling og visuelle identitet skal opnå den maksimale effekt, bedes alle forhold om denne behandlet med fuld fortrolighed indtil en lancerings- og implementeringsplan foreligger.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen

- endeligt godkender den visuelle identitet og grundfortælling for AAB Aarhus og
- først forholder sig til implementeringen af den på sit møde i februar.

Bilag: Det samlede input:

Let at forstå	Kultur	Demokratisk og inddragende
Budskab	Kvalitet	Inkluderende
Rødder	Stolthed	Varm
Personlighed	Moderne	Venlig
Historie	Neutralt blikfang	Grøn
Genkendeligt	Neutrale farver	Troværdig
Hænder	Fodspor	Beboer-respekt
Alment	Åbenhed	Sammenhængskraft
Cirkler – signal om at nå hinanden	Rummelig	Visionær
Solidaritet	Fællesskab	
	Et godt sted at bo	



25. december 2025
KJU/LWE/MOH
Versionsnummer 8

Evaluering af kursusstrategi 2024-2025

Organisationsbestyrelsen vedtog i oktober 2024 en samlet strategi for kurser og møder for afdelingsbestyrelserne i AAB. Strategien har haft til formål at:

- sikre, at nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer hurtigt oplever sig i stand til at forstå deres opgaver og agere som bestyrelse
- give mulighed for løbende kompetenceudvikling for beboervalgte med både kort og lang anciennitet
- understøtte dialog, idéudveksling og fælles forståelse på tværs af afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelse og administration

Strategien fastlagde desuden principper for: Grundlæggende uddannelse for beboerdemokrater, dialogmøder, tematiserede arrangementer, videregående uddannelsesforløb for erfarne beboerdemokrater og praktisk afvikling og evaluering.

Det fremgår af strategien, at den skal evalueres efter ét år.

I evalueringsperioden 2024–2025 er alle planlagte aktiviteter gennemført i overensstemmelse med strategien.

Evaluering af strategiens hovedelementer

Grundlæggende uddannelse

De grundlæggende uddannelses tilbud er gennemført i henhold til den planlagte årsplan i strategien og har omfattet: introduktion til arbejdet i afdelingsbestyrelsen, IT-værktøjer, klagesager og husorden, konflikthåndtering, økonomi og budget samt afvikling af afdelingsmøder.

Evalueringerne viser generelt en høj tilfredshed og oplevet relevans.

Kursus	Arbejdet i afdelingsbestyrelsen	Klagesager og husorden	Konflikt-håndtering	Økonomi og budget i afdelingen	IT-kursus
Vurdering skala 1 - 5	4,5	4,3	4,2	3,9	Ikke evalueret

Samlet vurderes det, at de grundlæggende uddannelses tilbud i høj grad understøtter strategiens mål om, at nyvalgte medlemmer hurtigt bliver klædt på til deres opgaver.

Løbende dialog

Der er i perioden afholdt dialogmøder i overensstemmelse med strategien. Dialogmøderne har taget udgangspunkt i aktuelle temaer i AAB og kombineret faglige oplæg med debat og erfaringsudveksling. Dialogmøderne har opnået en gennemsnitlig tilfredshed på 4,5 og vurderes at bidrage væsentligt til videndeling og fælles forståelse på tværs af organisationen. Input fra dialogmøderne har desuden givet organisationen bedre grundlag for løbende prioriteringer og beslutninger.

Tematiserede arrangementer

Det årlige tematiserede arrangement for afdelingsbestyrelsesmedlemmer blev gennemført den 4.–5. oktober 2025 som en to-dags beboerkonference for beboervalgte. Programmet havde fokus på nærdemokrati, kommunikation, frivillighed og beslutningsprocesser i afdelingerne. Der indgik både eksterne oplægsholdere og interne ressourcer, og arrangementet rummede såvel strategiske perspektiver som praksisnære værktøjer til brug i afdelingsbestyrelsernes daglige arbejde. I evalueringen af arrangementet har deltagerne samlet set givet konferencen 4,7 på en skala fra 1 til 5, hvilket indikerer en meget høj tilfredshed. Evalueringerne peger særligt på følgende styrker:

- Høj faglig kvalitet i de eksterne oplæg
- Relevant tematik med fokus på fremtidens nærdemokrati, kommunikation og engagement
- Gode rammer for netværksdannelse og uformel erfaringsudveksling

Samtidig peger evalueringerne på enkelte udviklingspunkter, herunder ønsker om:

- fortsat opmærksomhed på variation mellem oplæg og aktiv inddragelse
- tydelig prioritering af tid til dialog og fælles opsamling

Samlet set vurderes det, at det tematiserede arrangement i 2025 har opfyldt sit formål om at skabe faglig fordybelse, styrke netværk og fælles forståelse samt involvere afdelingsbestyrelsesmedlemmerne i strategiske drøftelser om AAB's udvikling. I første halvår 2026 afholdes det første møde i *Forum for afdelingsbestyrelser*. Det er også et tematiseret arrangement, der er indført i forbindelse med beslutningen om, at der nu kun afholdes et repræsentantskabsmøde årligt.

Videregående uddannelsesforløb for erfarne beboerdemokrater

Der er i perioden igangsat et videregående uddannelsesforløb målrettet erfarne beboerdemokrater. I 2025 er de første to moduler udbudt. Evalueringerne viser generelt en tilfredshed og oplevet relevans hos deltagerne.

Kursus	Almenboligloven og det strategiske arbejde	Langsigtet afdelingsøkonomi
Vurdering skala 1 - 5	4,0	4,5

Det vurderes, at strategien har skabt et relevant fundament for fortsat kompetenceudvikling for beboervalgte med længere anciennitet. De sidste to moduler i forløbet udbydes i efteråret 2026.

Evaluering og praktiske forhold

Alle kurser og arrangementer er evalueret. Administrationen har gennemgået evalueringerne og meldt samlet og konkret feedback tilbage til undervisere og oplægsholdere med henblik på løbende kvalitetsudvikling, herunder justering af indhold, niveau og form. Evalueringerne bliver desuden brugt i administrationens tilrettelæggelse af kommende aktiviteter, herunder valg af temaer, undervisningsformer og praktisk afvikling.

Samlet vurdering af implementering af strategien

På baggrund af evalueringerne vurderer administrationen, at strategiens overordnede mål i vid udstrækning er opfyldt. Nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer oplever sig klædt på til opgaven, samtidig med at der for medlemmer med længere anciennitet er skabt relevante muligheder for fortsat kompetenceudvikling. Dialogmøder og tematiserede arrangementer har desuden bidraget til videndeling, netværksdannelse og fælles forståelse på tværs af afdelinger, organisationsbestyrelse og administration.

Forslag til justering af strategien på baggrund af evalueringen

Administrationen anbefaler, at strategien for kurser og møder for afdelingsbestyrelserne videreføres med mindre justeringer. Den nuværende praksis med evaluering af samtlige kurser og arrangementer fastholdes. Disse evalueringer skal systematisk anvendes til løbende at justere indhold, form og niveau, herunder gennem dialog og feedback til undervisere og oplægsholdere.

For at sikre ensartethed præciseres det i strategien, at alle kurser og dialogmøder afvikles i tidsrummet kl. 17.00–20.00.

Det indarbejdes i strategien, at der inden udgangen af 2026 gennemføres en samlet vurdering af det videregående uddannelsesforløb for erfarne beboerdemokrater (efter afvikling af de sidste to moduler). Formålet er at træffe beslutning om eventuel videreførelse eller justering af tilbuddet.

Samtidig foreslås det, at der ultimo 2026 gennemføres en spørgeskemaundersøgelse blandt afdelingsbestyrelsesmedlemmerne for at afdække det generelle fremtidige kursusbehov i beboerdemokratiet, også ud over det videregående forløb.

Det anbefales desuden, at dialogmøderne fastholdes som et centralt element i strategien. Dialogmøderne skal fortsat fungere som forum for videndeling og erfaringsudveksling på tværs af afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelse og administration. De væsentligste temaer og pointer fra dialogmøderne kan efter behov indgå som input til organisationsbestyrelsens videre drøftelser.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter evaluering af strategien for kurser og møder for afdelingsbestyrelserne i perioden 2024–2025
- godkender forslag til justering af strategien for perioden 2025-2026



25. december 2025
TLJ/MOH
Versionsnummer 104

Parkeringskælder afdeling 67 Risskov Brynet

I forbindelse med opførelse af afdeling 67 Risskov Brynet, var det en betingelse fra Aarhus Kommune at der skulle etableres en parkeringskælder med plads til 45 biler.

I forbindelse med opførelsen blev der ikke etableret ladestandere. For at gøre parkeringskælderens mere attraktiv vil det derfor være en god idé, at der etableres 7 parkeringspladser med mulighed for opladning af elbil. I dag har vi 18 tomme parkeringspladser. Parkeringspladserne udlejes som en fast plads. Det vil koste omkring 150.000 kr. at etablere 7 ladepunkter.

I forbindelse med AAB afgav tilbud på ejendommen, estimerede AAB, at omkostningen ved etablering af parkeringskælderens ville andrage inkl. moms kr. 6.000.000. Med udgangspunkt heri afgav AAB et bud til kommunen og forventede på det tidspunkt det kunne indeholdes i skema C.

I det endelige byggebudget var udgiften til parkeringskælderens endt på kr. 17.000.000, Beløbet kunne ikke indeholdes i skema C, så det er opført som et lån i boligorganisationen og overskuddet fra regnskabet over parkeringskælderens er brugt som afdrag, så lånet er nedskrevet til kr. 16.653.287 pr. 31. december 2024.

AAB har med tilsynets godkendelse forsøgt at sælge parkeringskælderens, men der var ingen investorer der var interesseret i at købe en parkeringskælder til så høj en pris.

Ultimo december 2020 sendte Holst, Advokater en skrivelse til Aarhus Kommune på vegne af AAB med et oplæg til en aftale om, at parkeringskælderens overdrages til afdelingen for et symbolsk beløb, og Aarhus Kommune meddelte den 17. november 2025 (skrivelse vedlagt bestyrelsesmødet i december 2025), at de kan tiltræde denne løsning med følgende betingelser:

- Garageanlægget skal fortsat driftes selvstændigt
- Udlejning sker til markedsleje
- Det akkumulerede driftsoverskud siden ibrugtagningen overføres til afdeling 67 Risskov Brynet tilgår opsamlede henlæggelser (i alt pr. 31/12 24 kr. 346.712,34)
- Det fremtidige driftsoverskud tilgår ligeledes opsamlede henlæggelser
- Boligorganisationen leverer en underskudgaranti løbende i 10 år, som indebærer, at garageanlægget i perioden ikke må påføre lejerne i afdeling 67 Risskov Brynet merudgifter. Boligorganisationen indestår i øvrigt for, at vedligeholdelsesplanen efter 10 år likviditetsmæssigt hænger sammen i den kommende 30 års periode
- Efter udløbet af de 10 år er garageanlægget at betragte som en fuldt integreret del af afdeling 67 Risskov Brynet. Afdelingen har herfra det fulde ansvar for drift og vedligeholdelse af garageanlægget.

Indstilling

Der indstilles at parkeringskælderens sælges til afdeling 67 Risskov Brynet til 1 kr. og ovennævnte betingelser indfries.

Indfrielse af ovennævnte betingelser betyder at boligorganisationen skal dække udgiften til parkeringskælderens på 17 millioner og dermed udgiftsfører værdien af lånet i dispositionsfonden.

Vi forventer ikke der kommer driftsunderskud i perioden 1/1 2025 til 31/12 2030 og vi forventer samtidig at der er henlagt tilstrækkelig til vedligeholdelse forpligtigelsen når opsparede overskud samt fremtidige overskud henlægges til opsparede henlæggelser, men hvis det viser sig ikke at holde stik, vil der blive lavet en indstilling, så organisationsbestyrelsen kan se om der kommer yderlige udlæg.

For at fremme udlejningen – der er på nuværende tidspunkt kun udlejet 18 af pladserne – kan bestyrelsen beslutte, at der etableres 7 ladepunkter til elbiler til omkring 150.000 kr. Beløbet finansieres via dispositionsfonden.



25. december 2025
LWE/KJU/MOH
Versionsnummer 18

Forum for afdelingsbestyrelser – viden, debat og netværk

AAB har hidtil, i modsætning til de fleste andre boligorganisationer og normalvedtægten, afholdt to årlige repræsentantskabsmøder. På repræsentantskabsmødet den 12. juni 2025 blev det besluttet at afskaffe repræsentantskabsmødet i november og i stedet erstatte det med et årligt arrangement for beboervalgte. Som opfølgning herpå traf bestyrelsen den 8. august 2025 beslutning om at etablere et årligt *Forum for afdelingsbestyrelser – debat, viden og netværk* og fastlagde samtidig de overordnede rammer for forummets formål og indhold.

Formålet med *Forum for afdelingsbestyrelser* er at skabe et målrettet og udbytterigt forum for afdelingsbestyrelsesmedlemmer, hvor der både er fokus på:

- Faglig opkvalificering, så deltagerne får konkret og anvendelig viden med hjem
- Strategisk dialog og politisk debat, der sætter fokus på udviklingen i den almene boligsektor og AAB's rolle heri
- Styrkelse af netværk og erfaringsudveksling på tværs af afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen prioriterede i forbindelse med sin drøftelse af indholdet for det første arrangement, at særligt boligpolitikken bør have fokus denne gang.

Administrationen har udarbejdet et forslag til program for det første forum for afdelingsbestyrelser som afholdes den 4. marts 2026.

17.00	Velkomst ved Mette Hvid Johannesen
17.10	Aarhus Kommunes boligpolitik de seneste 15 år – hvad har været tankerne bag, og hvordan kunne det ellers være gået? Oplæg til diskussion ved Jacob Bundsgaard, borgmester i Aarhus 2011-2024.
18.30	Middag
19.15	Markedsplads: <ul style="list-style-type: none">• Repair café• uHabi• Plads til naturen
20.30	Tak for i aften

Forum for afdelingsbestyrelser holdes på et endnu ikke fastlagt sted i Aarhus.

Indstilling

Bestyrelsen bedes drøfte arrangementet og træffe beslutning om programmet.



19. december 2025
IHM/MHA/LWE/MOH
Versionsnummer

Afrapportering på klagesager og sager i whistleblowerordningen 2025

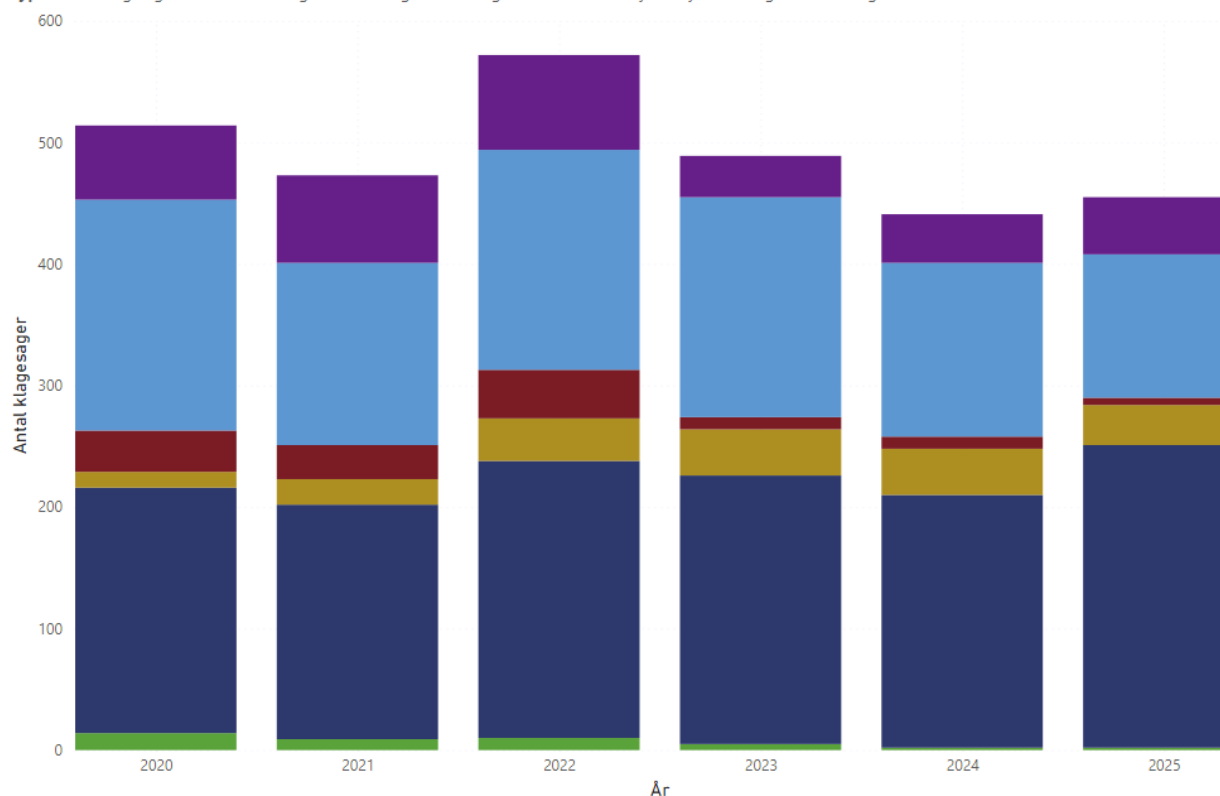
Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 16. juni 2023, at den hvert år i januar ville modtage en opgørelse over årets klagesager, sager i beboerklagenævnet og eventuelle sager under AAB's whistleblowerordning.

Klagesager

Opgørelsen over klagesager viser en svagt stigende tendens fra 2024 –2025. Særligt er der sket en stigning i antallet af klager vedr. husorden/ordensreglement. Samtidig ses et fald i antallet af klager vedrørende syn.

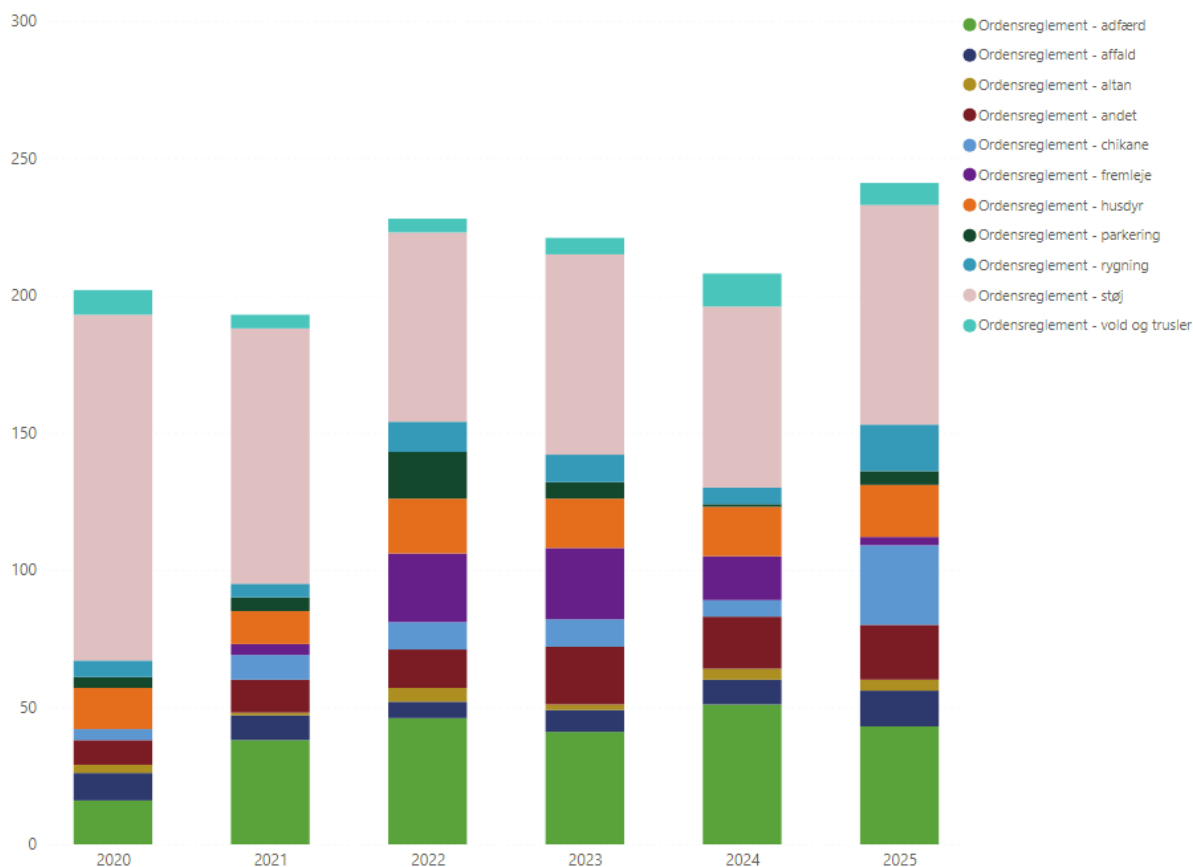
Klagesagstyper

Type ● Forbrugsregnskab ● Ordensreglement ● Sagsbehandling ● Sundhedseftersyn ● Syn ● Vedligeholdelsesreglement



Sagerne om husorden/ordensreglement fordeler sig således i 2025:

Opgørelse af klagesager om ordensreglement



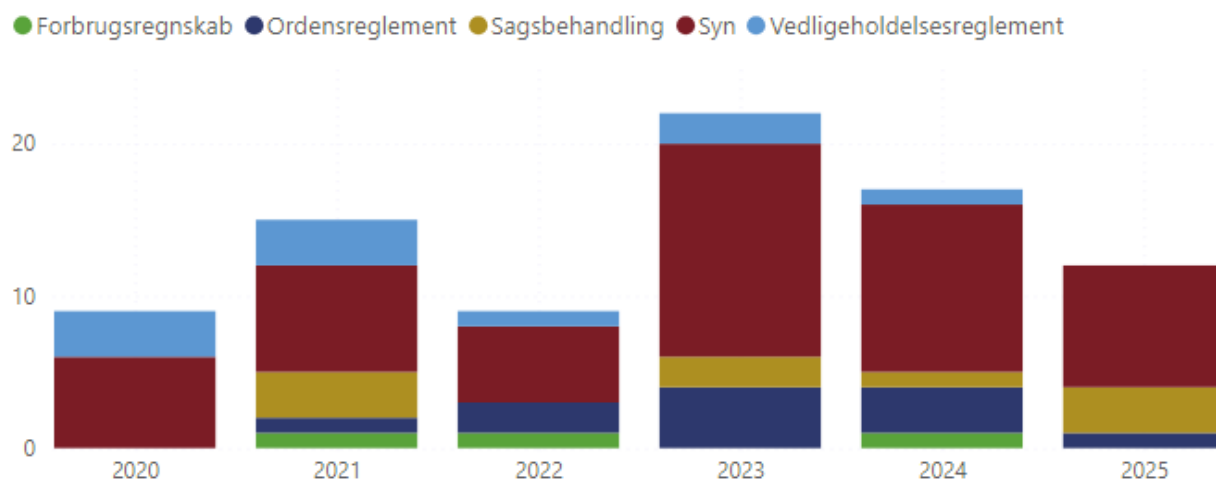
Der ses ikke i 2025 nogen signifikant ændring i sammensætningen af klagerne. Der ses dog en stigning i det samlede antal af klager vedr. husorden/ordensreglement fra 2024 – 2025. Der kan anes følgende tendenser:

- flere klager om støj
- flere klager om rygning
- flere klager om chikane
- færre klager over mere generel, uspecificeret generende adfærd.

Beboerklagenævnet

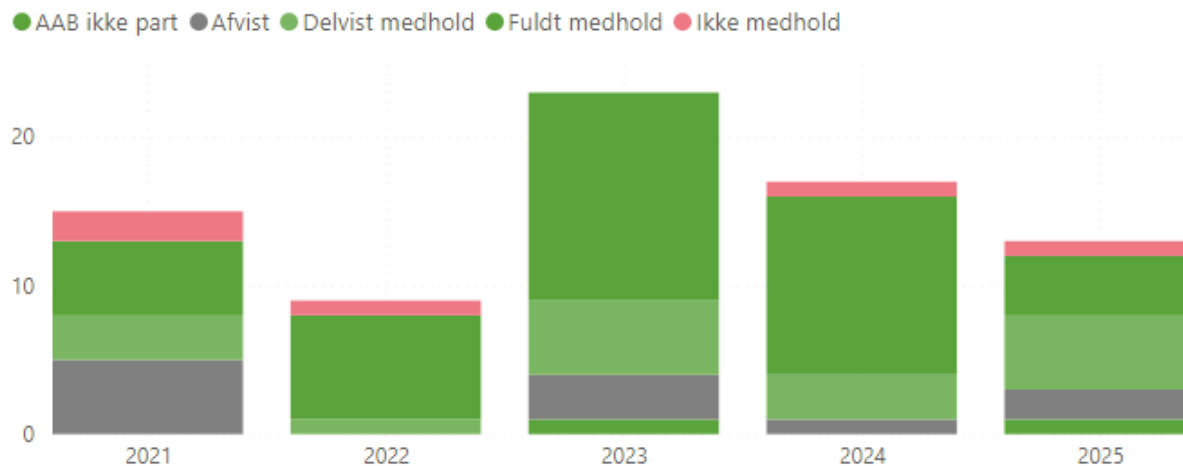
Der har igen været en faldende tendens for sager, der er indbragt for beboerklagenævnet. Det ses fx i forhold til sager vedr. fraflytningssyn.

Sager ved beboerklagenævn - emner



Der er ligeledes afgjort en række sager ved beboerklagenævnet med følgende resultater:

Sager ved beboerklagenævn - udfald



Whistleblowerordningen

AAB iværksatte i forlængelse af organisationsbestyrelsens beslutning den 18. april 2023 den lovpligtige whistleblowerordning under Landsbyggefondens rammeaftale med advokatfirmaet Kromann Reumert.

Omfang af indberetninger

Fra den 1. december 2024, og frem til den 1. december 2025, har der været 16 indberetninger til whistleblowerordningen. 3 indberetninger faldt inden for whistleblowerordningens anvendelsesområde, og skulle derfor behandles internt i AAB. 13 indberetninger faldt uden for whistleblowerordningens anvendelsesområde. Vurderingen af, om indberetningen falder inden- eller uden for whistleblowerordningens anvendelsesområde, foretages af advokatfirmaet Kromann Reumert.

Kategorier af indberetninger

Indberetninger, der ikke var omfattet af whistleblowerordningen, fordeler sig således: 3 omhandlede personlige uoverensstemmelser mellem beboere og ansatte/beboervalgte, 2 omhandlede bordeldrift, mens de resterende 8 omhandlede overtrædelser af ordensreglementet for eksempel i form af støj og utryghedsskabende adfærd.

Af hensyn til fortrolighed oplyses det ikke hvilke kategorier, de 3 omfattede sager falder i.

Resultatet af de interne undersøgelser

Der blev ikke fundet kritisable forhold hvad angår 2 af indberetningerne. I 1 indberetning blev der rettet en venlig henvendelse til den afdelingsbestyrelse, indberetningen drejer sig om. Reaktionen i denne sag er afstemt med Kromann Reumert, og der foretages ikke yderligere i denne sag.

Al dokumentation vedrørende de omfattede sager står til rådighed for Kroman Reumert og Indberetter er blevet oplyst om dette, via whistleblowerordningen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Status på byggesager

2026.01.06

Indhold

Afdeling 6 Ingerslevsgaard Renovering af altaner, og varmeanlæg	2
Afdeling 14 Rytterparken Strømning af faldstammer	5
Afdeling 19 Vorrevangsparken (nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg).....	6
Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder).....	7
Afdeling 21 og 22 Udskiftning af vinduer og tagrenovering	14
Afdeling 25 Klostervangen (helhedsplan)	15
Afdeling 34 Malerbehandling af altaner	37
Afdeling 34 Badeværelser - 5-års gennemgang	38
Afdeling 38 Vinduesudskiftning	39
Afdeling 41 Elevatorer og indretning af aktivitetsrum.....	40
Afdeling 54 Tagudskiftning, etape.....	41
Afdeling 67 Risskovbrynet. Defekt vådrumsmembran	43
Afdeling 68 Smedens Have (37 seniorvenlige boliger i Hørning).....	44
Afdeling 72 Facaderenovering, omfugning og kuldebroer	48
Afdeling 74 Tagrenovering	49
Afdeling 100 Bindsbøll.....	51
Projekter under forberedelse:.....	59
Afdeling 35 Trillegården (forberedelse for Landsbyggefondstøttet helhedsplan)	60
Afdeling 38 Sandkåsparken I og 39 Sandkåsparken II	69
Afdeling 48 Brohaven (helhedsplan)	70
Økonomisk forecast - senest opdateret 2025.11.11	74
Kommentarer til 6,014, 19, 20, 21, 22, 34, 38, 41, 54, 67, 74, 100	

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

2025.03.21

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

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

2025.06.03

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

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

2025.08.05

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

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

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

2025.09.09

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

Der er udarbejdet ny forlænget tidsplan.

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

2025.10.07

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

repræsentanter fra Projektafdelingen samt en rådgiver deltog.

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

Ønsker om meget detaljerede tidsplaner fra kommende lejligheder.

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

De påbegyndte lejligheder overholder den nye tidsplan.

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

2025.11.04

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

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

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

Projektet er færdigt til maj.

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

2025.12.02

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

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

Projektet er færdigt til maj.

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

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

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

2026.01.06

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

Afdeling 14 Rytterparken Strømpning af faldstammer

2025.08.05

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

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

Det vil betyde en huslejestigning på 1,4 %

2025.09.09

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

2025.10.07

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

2025.11.04

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

2025.12.02

Projektet kører fint og forventes hurtigere færdig end først antaget.

2026.01.06

Projektet følger tidsplan og økonomi.

Store udfordringer med at få adgangsaccepter.

Afdeling 19 Vorrevangsparken (nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg)

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

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

2025.01.27

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

2025.02.25

Byggeri kører planmæssigt

2025.02.25

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

2025.05.06

Projektet kører som planlagt

2025.06.03

Projektet kører som planlagt

2025.08.05

Projektet kørere som planlagt med samme hovedentreprenør og byggeleder som i afd. 6. Projektet kører planmæssigt. Det er selvfølgelig til stor gene for beboerne, men tonen er god og der er accept af nødvendigheden af arbejderne.

2025.09.09

Projektet kører som planlagt. Pris og tid overholdes

2025.10.07:

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

2025.10.28

Sagen kører som den skal, følger pris og tid

2025.12.02

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

2026.01.06

Tidsplanen er tilbage på sporet. Projektet kører som planlagt

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 bevillet 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 huslejestigning i størrelsesordenen 25%, svarende til i gennemsnit kr. 1.200/bolig. Ovenstående understregede oplysning er fejlagtig. Det korrekte fremgår af nedenstående.

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

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

Forud for næste byggeudvalgsmøde opdeles arbejderne efter flg. prioriteringer:

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

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

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

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

Der foreligger følgende delbudgetter for ovennævnte prioriteter:

Prioritet 1: 44 mio. kr.

Prioritet 2: 27 mio. kr.

Prioritet 3: 9 mio. kr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultatet i samme opstilling som ovenfor er:

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

Det 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 projektmaterialer og budgettet/huslejekonsekvenserne frem mod et ekstraordinært afdelingsmøde eller evt. til behandling på det ordinære afdelingsmøde i 2023.

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

Efter Carina Hedevangs fratræden, har Erhardt overtaget projektledelsen.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2023.11.28:

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

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

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

2024.01.04:

Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen d. 19. december, hvor behovet for renovering blev drøftet. Der var udbredt enighed om, at der er et stort behov, og samtidig en forståelse for, at en 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, renovering af trappeopgange og etablering af udsugning.

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

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

Per Ohms forespurgte om der var filter i ventilationsvinduerne.

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

2024.08.08:

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

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

2024.09.04:

Punktet flyttes til igangværende projekter.

2024.10.30:

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

Tilbuddene vurderes på flere parametre, herunder pris, forslag til opgaveløsning og 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.

2025.03.21

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

2025.05.06

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

2025.06.03

Licitationen afholdes den 4. juni 2025

2025.08.05

Opstart uge 35

2025.09.09

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

2025.10.07

Tidsplanen følges, ingen ekstraarbejder

2025.11.04

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

2025.12.02

Projektet kører som den skal
Der følges op på det økonomiske vedrørende vandskader.

2026.01.06

Vandskaderne er udbedrede.

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

Afdeling 21 og 22 Udskiftning af vinduer og tagrenovering

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

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

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

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

2025.03.26

COWI giver pris i forbindelse med rådgivning

2025.06.03

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

I afdeling 21 har afdelingsmødet stemt JA til solceller på taget

2025.09.09

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

2025.10.07

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

2025.11.04

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

Umiddelbart vurderes det at tilbuddet holder sig på budget

2025.12.02

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

Byggestart i januar

2026.01.06

Afd. 21

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

Afd. 22

Kontrakt er underskrevet - arbejdet påbegyndes først til september 2026.

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 panserglasværn og 2-spors vinduer på altaner udskiftes med 4-spors vinduer.

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

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

Reparationsarbejder foretages af entreprenøren for egen regning.

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

2021/2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

Det giver anledning til at revurdere bemanningen på projektet, bl.a. ved at allokere flere ressourcer til det meget krævende beboerkoordinerings- og kommunikationsarbejde.

Anette Nitschke er tiltrådt som beboerkoordinator den 11. maj 2020.

På grund af corona-virus er arbejdet inde i boligerne midlertidig stillet i bero.

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

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

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

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

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

2020.

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

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

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

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

Der pågår forhandlinger mellem AAB og Færch & Co.

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

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

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

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

Perioden er forløbet tilfredsstillende med få problemer.

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

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

Sikkerhedsleder og entreprenør har foranlediget/foranlediger forholdene udbedret.

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

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

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

Arbejderne på gavle og facader er i gang.

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

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

Forplader på Grønnegadeblokken også monteret i nr. 109.

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

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

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

De indvendige entreprisarbejder er efter tidsplanen på en række punkter, og AAB har varslet dagbods krav mod entreprenøren. Omvendt har entreprenøren varslet krav mod AAB for forlænget byggetid dels på grund af corona, og dels på grund af manglende projektafklaringer. Der er aftalt møde mellem AAB og entreprenøren primo marts med henblik på 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 være forbundet med udkald ud over almindelig service. Endvidere blev drøftet ventilationsanlægget, hvor AABs rådgiver mener, at entreprenøren har underdimensioneret anlæggets varmeflader, så der i tilfælde med særlig belastet drift indblæses delvis uopvarmet luft i boligerne. Dette er meddelt entreprenøren, og en løsning afventes.

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

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

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

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

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

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

økonomiske udestående.

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

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

Arbejder med facader og gavle på Grønnegadeblokken er stort set afsluttet, og skrider frem i henholdt til planen på Langelandsgadeblokken.
Der er fortsat en del mangler, men de udbedres løbende.

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

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

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

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

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

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

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

Min forventning er pt., at vores 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 afhjulpet.

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

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

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

Forligsaftalen med Færch & Co. er underskrevet.

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

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

Foreløbigt byggeregnskab foreligger endnu ikke. Der er aftalt møde med byggeledelsen i uge 49 – 2022 med henblik på dette.

Færdiggørelse af terrænarbejderne pågår og forventes afsluttet inden jul 2022.

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

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

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

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

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

Der opstår desværre fortsat enkelte nye vandskader hvor det er vanskeligt at finde årsagen. Vandskaderne søges håndteret hurtigt og med mindst mulig gene for beboerne.

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

Solcellerne er monteret.

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

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

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

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

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

Derefter skal de misfarvede elementer afrensnes.

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

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

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

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

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

Misfarvningen af det øverste af facaderne blev drøftet.

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

Aarhus Kommune har givet byggetilladelse til montering af 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 anlægseftersyn 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 u støttede 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 påsvejet tagpap på beton. Det er således en uorganisk konstruktion, der selv hvis murafdækningen er eller skulle blive utæt ikke vil tage skade.

Holdes under observation.

2023.11.28:

Entreprenøren har efter mødet afvist at foretage den aftalte gennemgang og evt. udbedring af manglende fald på "de små tage" på indgangssiderne af blokkene, ligesom entreprenøren ikke har bekræftet at rottespærrene 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 byggerenskab 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 belægninger på en del af vinduerne, som muligvis ikke kan fjernes, og at belægningerne dels skyldes den valgte konstruktion og dels at betonelementerne ikke var hærdet tilstrækkeligt op inden montering. Endelig anføres det, at løbende rengøring af vinduerne efter montering antagelig kunne have forhindret eller i det mindste kraftigt reduceret problemet. Der fremsendes reklamation til såvel rådgiver som entreprenør. De konkrete reklamationspunkter drøftes forinden fremsendelse med AABs advokat.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

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

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

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

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

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

2024.10.30:

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

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

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

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

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

2025.01.27

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

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

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

belægninger nemmest gennemføres.

Ansvarsforholdet drøftes fortsat med entreprenøren og rådgiveren.

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

2025.03.31

Belægninger på vinduer og glasværn:

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

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

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

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

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

Misfarvning af facader på de øverste etager:

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

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

Træk i tilgængelighedsboligerne:

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

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

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

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

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

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

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

2025.05.06

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

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

Vi har den forventning til mødet,

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

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

2025.06.03

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

Når udbedringen er godkendt af AAB skal udbedring iværksættes i de resterende tilgængelighedsboliger.

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

2025.09.09

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

2025.11.04

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

2025.12.02

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

Afdeling 34 Malerbehandling af altaner

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

Er i projekteringsfasen

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

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

2025.02.26

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

2025.03.21

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

2025.05.06

Byggerier er opstartet i uge 17

2025.06.03

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

2025.09.09

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

2025.11.04

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

2025.12.02

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

Etape 4 udføres i foråret når temperaturen tillader udendørs overfladebehandling

2026.01.06

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

Afdeling 34 Badeværelser - 5-års gennemgang

2025.12.02

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

Udbedring af fliser påbegyndes i uge 49.

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

2025.12.02

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

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

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

Vi har iværksat suspension af forældelse for reklamationen gennem vores advokat

Afdeling 38 Vinduesudskiftning

Møde den 25.02.2024 vedr. vinduestype til udbuddet

Godkendt på afd.møde den 3/5-2024

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

Udbud udsendes fredag i uge 34

Torp og Andersen vandt udbuddet.

Opstart med prøvelejlighed i november - projekt starter i 2025

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

2025.02.26

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

2025.03.21

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

2025.05.06

Projektet kører godt og bliver hurtigere færdig end planlagt.

Gode håndværkere, rådgivere og projektledelse

2025.09.09

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

2025.09.09

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

2025.11.04

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

2025.12.02

Afleveringsprotokol er underskrevet og afleveret.

2026.01.06

Byggeregnskab er gjort op.

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

Afdeling 41 Elevatorer og indretning af aktivitetsrum

Elevatorer

Der skal holdes møde med driften (MIJA)

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

Udbudsmateriale er under udarbejdelse af Ingeniørhuset

2025.02.26

Udbudsmateriale modtaget - granskning pågår.

Aktivitetsrum

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

2025.02.26

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

2025.03.21

Lidt urolighed blandt beboere i forbindelse med driftsstop på elevator.

Vi tilknytter beboerkoordinator som håndterer beboerkontakt og evt. henhusning.

2025.05.06

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

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

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

2025.08.05

Der foretages ikke udskiftning af elevatorer, men løbende vedligehold.

20/8 startes på Tjelevej 32

2025.10.07

Elevatorer: Afventer slutregning - herefter kan sagen LUKKES.

2025.11.04

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

2026.01.06

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

Afdeling 54 Tagudskiftning, etape

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

2025.02.26

Møde den 19. februar med afdelingsbestyrelsen og rådgiver.

2025.05.06

Licitation afholdt fredag den 11. april 2025.

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

Billigste pris var den med genbrugte sten.

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

2025.06.03

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

MC Tag udfører arbejdet, også med genbrug af teglsten.

Arbejdet er igangsat

2025.09.09

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

Fint nyt tag med genbrugte sten



2025.10.07

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

2025.11.04

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

2025.12.02

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

2026.01.06

Der manglede stadig enkelte mangler; udbedres inden jul.

Afdeling 67 Risskovbrynet. Defekt vådrumsmembran

2025.11.04

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

Der har lige været afholdt licitation, budgettet er følgende:

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

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

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

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

Licitationen er vundet af Poul Pedersen.

Byggeskadefondens rådgiver Frost Larsen varetager projektet

2025.11.04

Projektet kører som forventet.

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

2025.11.04

Projektet kører som planlagt.

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

Genhusning begrænses i videst muligt omfang.

Afdeling 68 Smedens Have (37 seniorvenlige boliger i Hørning)

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

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

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

Byggeudvalget anmodede på mødet om at få tilsendt konkurrenceforslaget.

Tilbud med tilhørende projekt er afleveret til Skanderborg Kommune i overensstemmelse med udbudsbetingelserne. AABs tilbud omfatter opførelse af 37 nye, seniorvenlige boliger og indretning af fælleshus i eksisterende bygning på grunden. Samlet anskaffelsessum ca. 70 mio. kr., heraf grundpris ca. 7 mio. kr. Afgørelse forventes ultimo november 2022.

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

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

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

Der er sendt anmodning til Skanderborg Kommune om at igangsætte en formel lokalplanproces.

Det forventes at igangsætning besluttet på møde i Klima-, Miljø- og Planudvalget d. 31. januar 2023.

Skanderborg Kommune har tilkendegivet, at lokalplanprocessen er igangsat.

PAX arkitekter, der har udarbejdet projektforslaget, tilknyttes som lokalplankonsulent for AAB.

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

Overvejelser om 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 totalrådgivningsydelse.

Udbuddet igangsættes medio marts 2024 og afsluttes inden sommerferien.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.03.21 – opsamling:

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

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

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

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

2024.04.05:

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

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

2024.05.02:

Der er prækvalificeret 5 rådgivningsvirksomheder til at afgive tilbud.

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

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

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

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

2024.09.04:

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

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

Punktet flyttes til igangværende projekter.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

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

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

2024.10.30:

Projekteringsarbejdet skrider frem i henhold til planen.

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

Derefter klargøres og indsendes ansøgning om byggetilladelse til Skanderborg Kommune.

Byggetilladelse forventes at foreligge inden årets udgang.

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

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

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

2024.12.06:

5. december blev der afholdt bæredygtighedsskole med rådgiveren Norconsult.

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

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

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

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

2025.01.27

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

2025.02.25

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

2025.05.06

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

2025.08.05

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

2025.09.09

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

2025.10.07

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

2025.11.04

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

2025.11.04

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

2026.01.06

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

Afdeling 72 Facaderenovering, omfugning og kuldebroer

Projekteringsfasen er påbegyndt. Projektet udføres i 2025

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

2025.02.26

Licitation 7. april 2025.

2025.05.06

Licitation holdt sig næsten på budget.

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

2025.09.09

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

2025.10.07

Etape 2 er afsluttet. Projektet afsluttes december 2025

2025.11.04

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

2025.12.02

Projektet kører planmæssigt, slutdato bliver i uge 6, 2026

Afdeling 74 Tagrenovering

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

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

2025.02.26

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

2025.03.21

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

2025.05.06

Der afholdes orienteringsmøde den 13. maj.

2025.06.03

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

2025.09.09

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

2025.11.04

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

2026.01.06

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

Forventet byggestart i april 2026

Priser og bedømmelse af de deltagende rådgivere fremgår her:

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

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

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 entreprenørarbejderne medio november 2021, hvilket vil muliggøre indgåelse af entreprenørkontrakt 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 afholdt endnu et åbent hus den 15. juni 2024 med ca. 140 besøgende.

2024.09.04:

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

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

Der er ikke i forbindelse med afleveringen konstateret mangler i særlig stort omfang, og 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.

2025.02.25

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

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

Bindesbøll projektet i Risskov - Renoverprisen

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

National-Arkitektur-Politik-hvidbog.pdf

2025.05.06

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

2025.09.09

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

2025.10.07

Desværre ingen Renoverpris til Bindesbøll. Vi får en ny chance med Århus Arkitekturpris som afd. 100 Bindesbøll er nomineret. Uddeles 7/10
Dagen før 8/10 er der åbent hus i afd. 100 Bindesbøll i anledning af Århus Arkitekturuge

2025.11.04

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

2026.01.06

Arbejdet med opsætning i skillevægge påbegyndes midt i januar 2026

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 indgås aftale medio februar, hvorefter der varsles med 6 uger til opstart omkring 1. april 2023. Arbejdet forventes afsluttet inden årets udgang.

Der er afholdt licitation som blev vundet af Egil Rasmussen A/S.

Prisen ligger inden for budgettet, og arbejderne igangsættes umiddelbart efter påske 2023.

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:

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

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

2024.03.05:

Landsbyggefondens 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 Landsbyggefondens på besigtigelse i Trillegården.

Ved besigtigelsen oplyste Landsbyggefondens indledningsvis, at projektet er prækvalificeret til støtte fra Landsbyggefondens, 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 Landsbyggefondens 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 Landsbyggefondens.

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 Landsbyggefondens. 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 Landsbyggefondens 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.

2025.03.31

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

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

2025.05.06

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

2025.06.03

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

2025.12.02

Vandrapport er modtaget 17/11

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

Afdeling 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.

2025.08.05

Stokvad Rådgivende Ingeniører har gennemført en byggeteknisk undersøgelse, og konstaterer at bygningerne er i væsentlig bedre forfatning end bygningerne i afd. 48.

Der er ikke behov for særlige byggetekniske tiltag udover den sædvanlige drift og vedligehold.

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 Byggeskadefonden.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

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 Landsbygefonden med henblik på at få sagen oprettet til behandling.

2024.10.30:

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

2024.12.04:

Sagen er oprettet hos Landsbygefonden. Næste skridt er at få udarbejdet en egentlig ansøgning til Landsbygefondens 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 Landsbygefonden ultimo 2025. Som en del af denne proces inddrages afdelingsbestyrelsen/byggeudvalget efter nærmere aftale, der gennemføres beboermøder og udsendes beboerorienteringer løbende.

Hvis Landsbygefonden godkender ansøgningen, igangsættes udarbejdelse af grundlag for

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

2025.01.27

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

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

2025.09.09

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

2025.09.09

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

2025.12.02

Ansøgning er fremsendt til Landsbyggefonden

2026.01.06

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

Vi prøver at få et møde i januar for at erfaringsudveksle

Økonomisk forecast - senest opdateret 2025.12.19

Afd.	Projekt navn	Budget	Forbrug	Forecast	Afvigelse
6 Ingerslevgården	Udskiftning radiatorsystem	18.231.000	8.014.496	18.211.000	20.000
6 Ingerslevgården	Renovering af altaner	7.600.000	6.304.465	6.500.000	1.100.000
11 Riisvangen I	Udskiftning af 3 tage	3.000.207	2.130.223	2.296.310	703.897
14 Rytterparken	Renovering af faldstammer, bad	16.616.899	358.575	16.616.899	0
19 Vorrevangsparken	Nye brugsvandsinstallationer	18.476.663	11.743.281	18.476.663	0
19 Vorrevangsparken	Kloak i terræn, etape 2	3.478.103	9.583	3.478.103	0
20 Niels Ebbesens Gård	Tag, vinduer m.v.	32.108.052	7.995.624	32.053.992	54.060
21 Langenæs I	Tag og vinduer (check hvilke)	22.749.047	706.565	22.749.047	0
22 Langenæs II	Tage og vinduer mod gaden	13.337.218	1.141.540	13.337.218	0
28 Rundhøj	Kloakrenovering	1.686.675	196.526	1.686.675	0
34 Mølleparken	Altanrenovering (malerbehandling)	12.400.000	7.011.999	12.044.366	355.634
34 Mølleparken	Kloakrenovering	2.138.641	603.850	2.138.641	0
35 Trillegården	Faldstammer i rækkehuse	400.000			
35 Trillegården	Boilerrum etagehuse	2.283.000	167.928	167.928	2.115.072
35 Trillegården	Trillegården Helhedsplan	4.500.000	3.778.545	4.500.000	0
35 Trillegården	Trillegården				
37 Herredsvang	Renovering af gårdrum	3.262.000	3.578	3.262.000	0
37 Herredsvang	Facader, vinduer mv	72.000.000	70.537.165	70.540.605	1.459.395
38 Sandkåsparken	Vinduesudskiftning	8.421.283	7.907.344	7.907.344	513.939
41 Veri II	Renovering af elevatorer	2.481.000	376.983	1.160.000	1.321.000
41 Veri II	Undersøgelse af muligheder for indretning af aktivitetsrum	2.800.000	1.141.540	2.800.000	0
48 Brohaven	Brohaven Helhedsplan - forberedende arbejder	1.000.000	704.587	1.000.000	0
54 Grønningen	Tagudskiftning på Etape 4	3.644.000	1.831.772	2.848.720	795.280
60 Frederiksbjerg Bo	Udskiftning af elevatorer	1.160.000	953.328	1.000.000	160.000
60 Frederiksbjerg Bo	Sandsten, sålbænke mm skiftes	1.500.000	142.295	1.500.000	0
60 Frederiksbjerg Bo	Vinduesudskiftning (check hvilke)				0
67 Risskov Brynet	Defekt vådrumsmembran	2.611.285	945.131	2.611.285	0
68 Smedens Have	35 seniorvenlige boliger i Hørning	83.946.380	11.884.628	83.946.380	0
72 Nygade	Facaderenovering mv	5.760.000	4.330.940	5.533.791	226.209
72 Nygade	Garagedæk + belægning	100.000	100.919	100.919	-919
74 Nørreport	Tagudskiftning	24.960.872	55.366	24.960.872	0
100 Bindsbøll	Bindsbøll Byen	481.847.000	468.270.745	468.270.745	13.576.255
					22.399.822



25. december 2025
MOH
Versionsnummer 8

Orientering fra administrationen

- A. BL – Danmarks Almene Boliger er ved at færdiggøre et adfærdskodeks vedrørende almene boligorganisationers behandling af personoplysninger om beboere i den almene sektor. AAB er sammen med 4 andre boligselskaber/boligadministrationsselskaber blevet bedt om at deltage i arbejdet, ved at komme med input til adfærdskodekset. Kodekset opstiller klare og konkrete retningslinjer for boligorganisationernes behandling af persondata. Boligorganisationer, der er omfattet af adfærdskodekset, er fritaget for kontrol fra Datatilsynet, og er i stedet underlagt et for adfærdskodekset internt kontrolorgan (advokatvirksomhed). Tilslutning til adfærdskodekset er frivilligt, og vil udgøre en klar fordel, når det ligger færdigt i løbet af 2026.
- B. I anden halvdel af 1980'erne etablerede afdeling 40 Veri I en række garager med tilhørende adgangsvej. Garagerne blev imidlertid anlagt på grunden tilhørende afdeling 41 Veri II. Det betyder, at lejeindtægten er gået til afdeling 40, mens ejendomsskattebetalingen er ligget i afdeling 41, som dog modsat ikke har haft driftsomkostninger på arealet. En løsning på sagen omfattende en overdragelse af arealet drøftes med de to afdelingsbestyrelser primo 2026.
- C. Arbejdet med etablering af det samlede servicecenter på Langelandsgade er i fuld gang, og de fysiske rammer tilpasses frem mod sommerferien 2026. Der er nedsat en række arbejdsgrupper, og der har været afholdt workshops for medarbejdere. Administrationen har udarbejdet udkast til velkomstfolder til nye beboere på baggrund af input fra arbejdsgruppe med repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne. Analyse af muligheder for videoopkald og lokal tilstedeværelse på tværs af afdelinger er igangsat. Fælles procedurer og retningslinjer udvikles for at sikre ensartet opgaveløsning, samtidig med at opgaveoverlap og interne vidensdelingsstrukturer er i gang med at blive kortlagt. En plan for beboerkommunikation er udarbejdet, og arbejdet med at analysere beboerrejsen i AAB er påbegyndt for at optimere kontaktpunkter og serviceoplevelse.
- D. Administrationen fik i første halvår screenet en række afdelinger for etablering af solceller, som følger:

Afdeling 19 Vorrevangsparken	Positiv vurdering
Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård	Positiv vurdering, afvist på afdelingsmøde
Afdeling 21 Langenæs I	Positiv vurdering, godkendt på afdelingsmøde
Afdeling 22 Langenæs II	Positiv vurdering, godkendt på afdelingsmøde

Afdeling 30 Frydenlund	Positiv vurdering, forslag under udarbejdelse
Afdeling 34 Mølleparken	Positiv vurdering, forslag under udarbejdelse
Afdeling 37 Herredsvang	Positiv vurdering
Afdeling 61 Skovkollegiet	Positiv vurdering
Afdeling 64 Ved Skoven	Positiv vurdering
Afdeling 75 Havnen	Positiv vurdering

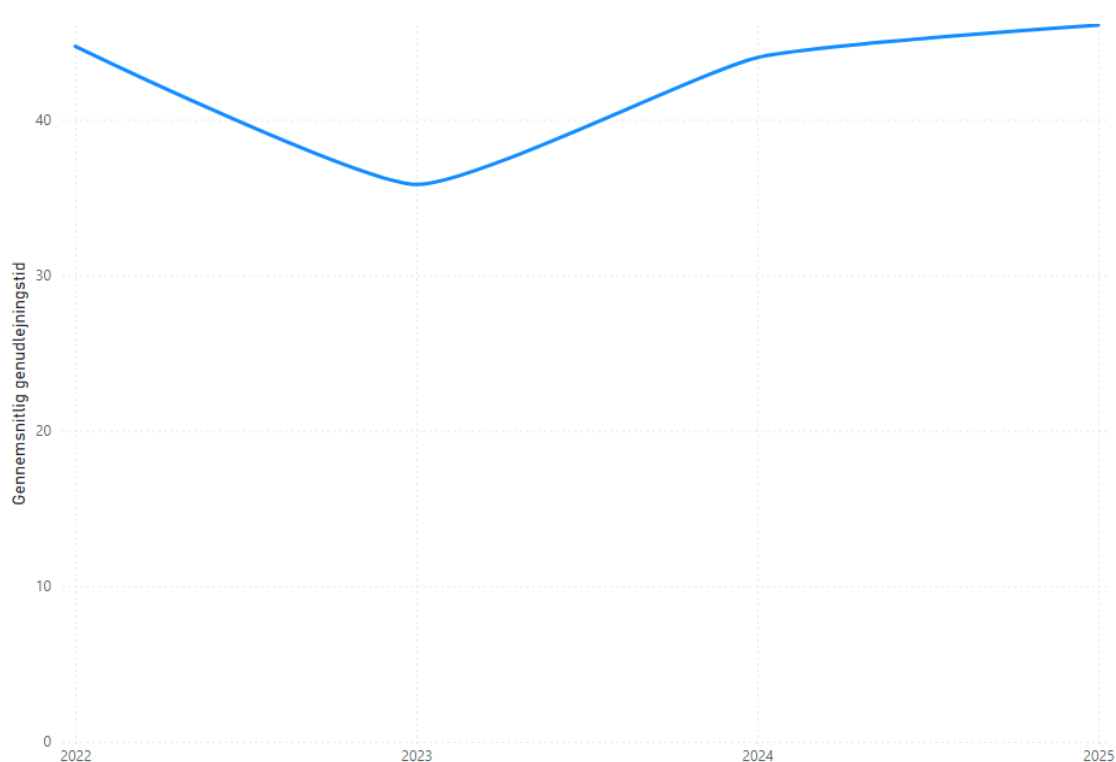
AAB har modtaget 744.000 kr. i tilskud til projekterne på Langenæs I og II fra regeringens pulje til solcelleprojekter i etageboliger.

- E. Som drøftet på bestyrelsesmødet i december er der nu underskrevet et tillæg til salgsaftalen vedrørende erhvervsejendommen Langelandsgade 62-64, som indebærer en væsentlig regulering af købesummen ved en senere udvidelse af ejendommen ud over de mindre justeringer, der allerede fremgik af den oprindelige købsaftale.
- F. Hen over 2025 har cirka halvdelen af alle ejendomsfunktionærer i AAB deltaget i de fire nye kompetenceudviklingsforløb om reparation, natur, energi henholdsvis social brobygning. Derudover er to medarbejdere i færd med at gennemføre uddannelsen som ejendomsservicetekniker – et niveau, der forventes fortsat i 2026.

Virksomhedsnævnet har netop godkendt en lærlingepolitik, der sigter efter, at der løbende skal være fire lærlinge i AAB's driftsorganisation. Dette følges af en indsats for at markere AAB og faget stærkere blandt andet på uddannelsesstederne.

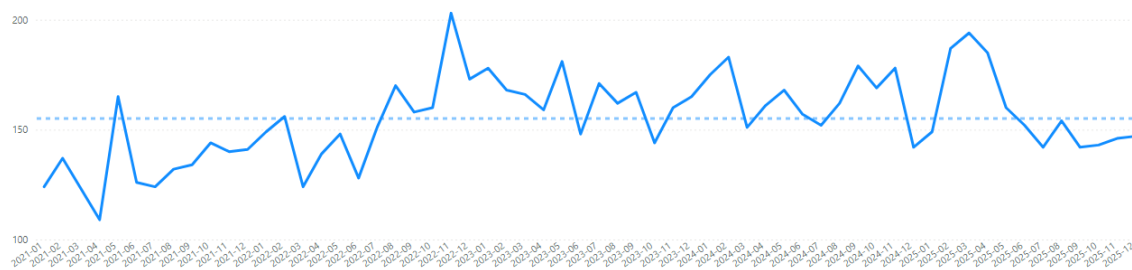
G. Bestyrelsen får årligt en oversigt over den samlede genudlejningshastighed. Disse data kan ses i større detalje i bestyrelsens ledelsesinformationssystem.

Gennemsnitlig genudlejningstid efter år

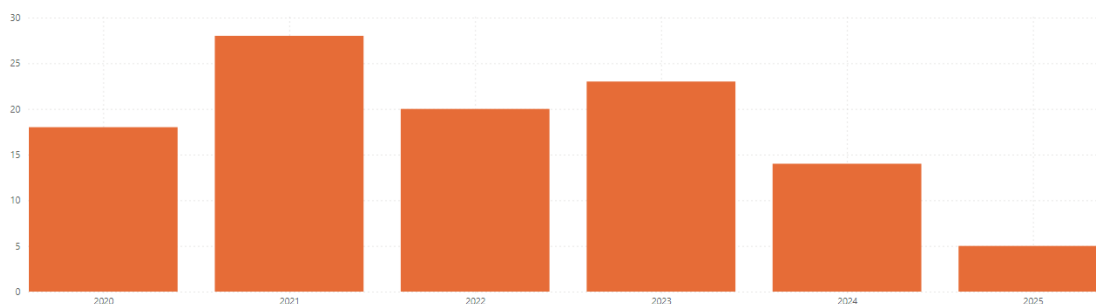


H. Tilsvarende får bestyrelsen en status på påkrav og udsættelser, som ligeledes kan ses i ledelsesinformationssystemet.

Antal rykkere



Udsættelser pr. år



- I. Redegørelse fra styringsdialog med Aarhus Kommune den 11. september 2025 er vedlagt til organisationsbestyrelsens orientering.

- J. Kommentar fra Skanderborg Kommune til AAB's regnskab 2024 er vedlagt til organisationsbestyrelsens orientering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



25. december 2025
KJU/MOH
Versionsnummer 96

Mødeplan for organisationsbestyrelsen

Dato	Møde	Indhold	Deltagere
3. februar 2026	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> Status på IT- og digitaliseringsstrategi Beslutning om ny hjemmeside Rollefordeling til repræsentantskabsmøde Forsikringspolitik Kommunikation om markedsføring og beboersammensætning Beboerkommunikation og sociale medier 	
18. februar 2026	Efteruddannelse	<ul style="list-style-type: none"> Bestyrelsens rådgiverrolle 	
24. februar 2026	Kredsrepræsentant- og forsamlingshusmøde (Aalborg)	<ul style="list-style-type: none"> 	
25. februar 2026	Dialogmøde	<ul style="list-style-type: none"> Samarbejdet internt i bestyrelsen Kommunikation 	Kristine, Fanny, Mette H, Mette P, Randi og Per
3. marts 2026	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> Evaluering af opsøgende social indsats (fra møde marts 2025) Status på implementering af forslag afdelingsmøder 2025 Budget 2027 Nybyggeripolitik Indkaldelse repræsentantskabsmøde Beboeraktiviteter 2026 	
4. marts 2026	Forum for afdelingsbestyrelser	<ul style="list-style-type: none"> Aarhus Kommunes boligpolitik 	
9. marts 2026	Kursus for beboervalgte	<ul style="list-style-type: none"> Det gode afdelingsmøde 	

Dato	Møde	Indhold	Deltagere
7. april 2026	Kredsrepræsentant- og kredsvalgmøde (Aarhus)	•	
8. april 2026	Bestyrelsesmøde	• Regnskab 2025	
5. maj 2026	Bestyrelsesmøde	Temamøde	
2. juni 2026	Repræsentantskabsmøde BL (Nyborg Strand)	•	
2. juni 2026	Bestyrelsesmøde	• Kapitalforvaltning	
17. juni 2026	Repræsentantskabsmøde		
11. august 2026	Bestyrelsesmøde		
8. september 2026	Bestyrelsesmøde	• Evaluere forretningsudvalgets sammensætning • Temamøde	
6. oktober 2026	Bestyrelsesmøde	•	
Uge 40/41	Kredsrepræsentant- og forsamlingshusmøde (Aalborg)	•	
30.-31. oktober 2026	Seminar for bestyrelsen og chefgruppen	• Indledning på strategiproces	
3. november 2026	Bestyrelsesmøde	•	
25. november 2026	Kredsrepræsentantmøde (Aarhus)	•	
1. december 2026	Bestyrelsesmøde	•	
5. december 2026	Julefrokost	•	
8. december 2026	Repræsentantskabsmøde BL (København)	•	

Arrangementerne er markeret med følgende farver:

Organisationsbestyrelsen
Kurser, dialogmøder og tematiserede arrangementer for beboervalgte
Repræsentantskabet
BL – Danmarks Almene Boliger

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødeplanen til efterretning og evt. giver input til emner for kommende temamøder for organisationsbestyrelsen.



Redegørelse Styringsdialog 2025 AAB

Dato: 11. september 2025
Tid: 13:00 - 14:30
Sted: Blixens mødelokale Y3-120
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen
Formand Mette Hvid Johannesen
Næstformand Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem Per Ohms
Bestyrelsesmedlem Kristine Flensted Nielsen
Direktør Morten Homann
Økonomichef Tina Lundum Jensen
Specialkonsulent Louise Weissenborn
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby Nielsen
Sebastian Salomon Cohen

2. december 2025
Side 1 af 14

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2025-004636
Dokumentnummer:
15107817

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

AAB's regnskab 2024 er taget til efterretning med de bemærkninger, der fremgår af denne redegørelse. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Der er ikke i styringsdialog 2025 vurderet behov for aftale mellem AAB og Aarhus Kommune.

Baggrund

Aarhus Kommune gennemfører årligt den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som led i styringsdialogen skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2024, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat m.v.



Den årlige redegørelse vil have karakter af et dynamisk dokument, der i forhold til de enkelte år vil beskrive udviklingen og aktuel status på en række centrale punkter.

2. december 2025
Side 2 af 14

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

- 1. Byggesager**
 - Nybyggeri
 - Renoveringer
- 2. Økonomi, drift og administration**
- 3. Udlejningssituationen**
 - Bindsbøll
 - Fortrin for børnefamilier
- 4. Henlæggelser**
 - Status på ekstern granskning
- 5. Effektivisering**
- 6. Ledelse og beboerdemokrati**
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
 - Styrket tilsyn
 - Kontrolmiljø og forretningsgange
 - Medarbejderfordele
 - Tilsynssager i årets løb
- 7. Evt.**



Referat

2. december 2025
Side 3 af 14

1. Byggesager

Nybyggeri

Afd. 50, Godsbanekollegiet

- Pr. 1. november 2022 er alle boligerne udlejet og sagen er afsluttet.
- Anskaffelsessum er overfinansieret med ca. 1 mio. kr. Klar til skema C.

Skæring Bæk, etape II:

- Lokalplanprocessen er pt. stoppet, fordi afstand til støjværn ikke er vurderet realiserbart. Sagen er ikke skrinlagt men forventes snarligt genstartet idet det formodes, at der skal bygges inden for den allerede eksisterende lokalplan.

Skæring Bæk, etape III:

- Projekt med en privat. Skærpede krav fra planmyndigheden har som konsekvens, at der alene forventes at blive bygget 25-30 almene boliger.

Afd. 100, Bindesbøll-byen

- 231 boliger (181 familieboliger og 50 familieboliger med statsligt tilskud til små boliger, heraf 36 boliger under 55 m²).
- Nybyggerisagen er afsluttet og afdelingen gik i drift pr. 1. januar 2025.
- Budgetoverskridelse i forbindelse med projektet forværret af uforudseelige forhold i forbindelse med ombygningen af en fredet bygning og stigende renteniveau. Bestyrelsen har bevilget støtte fra dispositionsfonden. Tilskuddet til byggesagen er i 2023 forøget med 50 mio. kr. fra dispositionsfonden, samt en øget udgift på 7,5 mio. kr. i 2024. I 2024 var det samlede tilskud fra dispositionsfonden på ca. 135 mio. kr. i forbindelse med anskaffelsessummens overskridelse af den maksimale anskaffelsessum gældende for alment nybyggeri. Det forventes at dispositionsfonden, som minimum, skal bidrage med yderligere 15 mio. kr. i tilskud i 2026.
- Grundet overskridelse af maksimumbeløbet i byggesagen, er byggesagshonorar på ca. 5,5 mio. kr. tilbageført i 2024 som ekstraordinær udgift.



2. december 2025
Side 4 af 14

Afd. 67, Risskov Brynet

- Endelig finansiering af P-kælder er endnu ikke afklaret med Aarhus Kommune. Det forventes, at P-kælder kan overgå til afdelingen. Der henvises desuden til "Tilsynssager" under nedenstående afsnit 5.
- Renovering af vådrumsmembraner er anmeldt til byggeskedefonden grundet forkert udførelse af hovedentreprenøren der, siden renoveringen blev foretaget, er gået konkurs. Der afventes svar fra fonden inden udbedring kan foretages.

Afd. 68, Smedens Have (uden for Aarhus Kommune)

- Seniorvenlige boliger i Hørning.
- 37 boliger og indretning af fælleshus i eksisterende bygning på grunden.
- Lokalplansforslag færdiggjort og fremsendt Skanderborg Kommune
- Udbud medio 2025
- Skema A er blevet indgivet i 2024 og forventes udbud ved indgangen til 2025.
- Der forventes byggestart medio 2026.

Renoveringer

Afd. 6, Ingerslevsgaard

- Renovering af altaner.
- Udskiftning af radiatorsystem
- Forventet renoveringsomkostninger på ca. 25,8 mio.kr. Finansiering hentes fra henlæggelser og lån.

Afd. 14, Rytterparken

- Renovering af faldstammer og bad
- Vanskeligt at finde entreprenør hvorfor afsatte renoveringsomkostninger er blevet væsentligt forhøjet. Forelagt afdelingsmøde 15. september.

Afd. 19, Vorrevangsparken

- Nye brugsvandsinstallationer.
- Omkostninger på ca. 18,4 mio. kr.

Afd. 20, Niels Ebbesens Gård



2. december 2025
Side 5 af 14

- Renovering af tag, vinduer m.v.
- Omkostninger på ca. 29,2 mio. kr. Der foretages låntagning grundet utilstrækkelige henlæggelser.

Afd. 21, Langenæs I

- Renovering af tag og vinduer
- Renovering udskydes pga. udarbejdelse af projektbeskrivelse.

Afd. 22, Langenæs II

- Etablering af vådrumsmembran.
- Renovering af tag og vinduer
- Renovering udskydes pga. udarbejdelse af projektbeskrivelse.

Afd. 24, Skovgårdsparken

- Renovering og udskiftning af faldstammer.
- Sagen er afsluttet. Der mangler at blive hjemtaget lån.

Afd. 25, Klostervangen

- Grandville har gennemført en evaluering af helhedsplanprocessen, hvilket er blevet udmøntet i en rapport med 18 konkrete anbefalinger til, hvordan AAB kan lære af erfaringerne fra Klostervangen.

Afd. 35, Trillegården

- Følger igangværende arbejde med en overordnet udviklingsplan for Herredsvang.
- Landsbyggefonden (LBF) har prækvalificeret støtte med finansiering på knap 200 mio. kr.
- Afventes tilbagemelding fra LBF for iværksættelse af næste fase af helhedsplanen. Tilbage meldingen skal resultere i udarbejdelse af en endelig ansøgning til LBF, med uddybede forslag til budget og beregning af huslejestigninger.
- Pba. erfaringerne med helhedsplansprocessen i afd. 35 Trillegården har organisationsbestyrelsen besluttet, at der i fremtiden skal sidde et organisationsbestyrelsesmedlem i byggeudvalgene.

Afd. 38, Sandkåsparken

- Vinduesudskiftning.
- Omkostninger på ca. 11 mio. kr.

Afd. 37, Fjældevænget



2. december 2025
Side 6 af 14

- Udvendig renovering med nye vinduer, ventilation integreret i vinduer, og delvis udskiftning af installationer i boligerne.
- Sagen er afsluttet.

Afd. 48, Brohaven

- Indledende byggeteknisk undersøgelse af afdelingen skal igangsættes med henblik på udarbejdelse af en ansøgning til LBF om støtte til nedrenovering.

Afd. 52, Skådeparken

- Udskiftning af vinduer, terrassedøre og vandrør.

Afd. 74, Nørreport

- Tagudskiftningsprojekt er godkendt.
- Omkostninger på ca. 24,9 mio. kr.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	6.611	10.177	3.354	944	10.707	11.708	13.350
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	4.168	3.675	3.271	7.731	11.597	11.916	12.048

Egenkapital i alt pr. lejemålsenhed

Regnskabsår	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Egenkapital kr./lejemål	43.487	51.322	50.706	54.690	67.344	66.648	70.282

Samlet egenkapital



Regnskab 2024	I alt	Disponibel
Arbejdskapital	58.680.825	38.666.165
Dispositionsfond	332.513.055	61.324.709

2. december 2025
Side 7 af 14

Årets resultat er et overskud på 2,6 mio. kr.

Den samlede egenkapital udgør 43.487 kr. pr. lejemålsenhed.

Tilgang dispositionsfond 2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 50 mio. kr. – udamortiserede lån
- 25,6 mio. kr. – pligtmæssige bidrag fra afdelinger
- 10,7 mio. kr. – rentetilskrivning
- 2,1 mio. kr. – rente af egen trækingsret

Afgang dispositionsfond 2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 9,5 mio. kr. – ydelsesstøtte til afdelinger
- 1,5 mio. kr. – tilskud byudvalg
- 6 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 58 mio. kr. – tilskud byggesager
- 33,6 mio. kr. – indbetaling LBF (udamortiserede lån)
- 10,2 mio. kr. – indbetaling LBF (fælles moderniseringsfond)
- 24,9 mio. kr. – tilskud fra LBF til overførsel til afdelinger (egen trækingsret)

Den samlede dispositionsfond er i årets løb faldet med ca. 55,7 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er faldet med ca. 30,5 mio. kr. Dispositionsfondens likvide del udgør 6.611kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.057 kr. pr. lejemålsenhed).

Den samlede egenkapital er faldet med ca. 60,1 mio. kr. Faldet skyldes særligt de seneste års uroligheder på de finansielle markeder, at der er betalt store engangsbeløb bredt til afdelingerne som følge af boligforeningens tidligere ordning med rentegaranti/tilskud, samt udgifter til omdannelse af afd. 100, Bindsbøll Byen på ca. 123 mio. kr. Desuden er der pt. udlånt ca. 165 mio. kr. fra dispositionsfonden til afdelingerne.

AAB har ikke indregnet opkrævning af bidrag til dispositionsfonden i budgettet for 2025 eller i den nærmeste fremtid. AAB bemærker dog, at det er en forudsætning, at afdelingslån for 16 millioner kr. optaget i boligorganisationens frie midler, flyttes til ekstern lånefinansiering hvis ikke afdelingerne skal sættes i bidrag fra 2026.



2. december 2025
Side 8 af 14

Bestyrelsen har formuleret en politik for egenkapitalens størrelse og for udbetaling af fremtidige tilskud, og der udarbejdes løbende en 15-årig plan over egenkapitalens likviditet. Tilskuddene udbetales ud fra en prioriteringsmodel, der beregner afdelingernes indbyrdes økonomiske sårbarhed som grundlag for prioriteringen.

AAB eftersender scenarie for dispositionsfondens udvikling til tilsynet.

Revisor har foretaget likviditetskontrol, som bekræfter, at likviditetskravet i driftsbekendtgørelsen er opfyldt.

Af spørgeskemaet fremgår, at der de seneste 4 år har været overskud i afdelingerne pga. besparelser på driften.

Korrespondance med LBF

Pr. september 2025 er der indledt korrespondance mellem AAB og LBF.

Driftsbekendtgørelsens § 73

Det er et overordnet mål for AAB at øge omkostningseffektiviteten i boligorganisation. De 4-årige mål for udviklingen i afdelingernes driftsomkostninger. Men det er samtidig bestyrelsens opfattelse, at det er mere væsentligt at have fokus på egenkontrol, opfølgning, udbud, indkøb og sparsommelighed.

Bestyrelsen har prioriteret at bruge AAB's ressourcer på at effektivisere driften og indhente besparelser snarere end at udarbejde detaljerede mål.

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 4,53% i 2024 mod 2,58% i 2023.

Bestyrelsen besluttede i 2024, at der blev gennemført et udbud af AAB's kapitalforvaltning. Udbuddet gør det muligt, at AAB kan udnytte muligheden for fremover også at investere aktier udover kun obligationer. I 2025 opstarter AAB's 4 kapitalforvaltere investeringer i børsnoterede aktier efter de gældende regler i strategien for kapitalforvaltning.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.233	4.151	3.817	3.764	3.700	3.663	3.683



Nettoadministrationsudgift pr. lejemål	4.394	4.247	3.934	3.894	3.868	3.708
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------

8 december 2025
Side 9 af 14

Administrationsbidraget er 4.233 kr. pr. lejemålsenhed og under benchmark i styringsrapporten (benchmark 4.404 kr. pr. lejemålsenhed). Der er indvarslet en forøgelse af nettoadministrationsudgifter på 3% i 2026.

Revisor bemærker, at niveauet for administrationsbidraget er højere set i forhold til sammenlignelige boligorganisationer. Revisor anbefaler, at ledelsen vurderer om der er mulighed for at reducere omkostningerne.

3. Udlejningssituationen

Der har i 2024 været et samlet tab ved tab fraflytninger/lejeledighed på ca. 6 mio. kr. Det bemærkes, at lejetab for Bindsbøll ikke er indregnet i det samlede tab.

Lejetab er ca. 2,8 mio. kr. 40% af tabet er erhvervslejemål såsom institutioner.

Ifølge AAB er der udlejningsvanskeligheder i afd. 37, Herredsvang, afd. 61, Vintervej og afd. 100, Bindsbøll. Ifølge ledelsen har det baggrund i følgende forhold:

- Lejeledigheden i afd. 37 skyldes at ventelisten de senere år er blevet kortere.
- Lejeledigheden i afd. 61 skyldes ungdomsboliger der ikke længere er attraktive grundet stand og huslejeniveau.
- Lejeledigheden i afd. 100 skyldes at der er en del boliger, som endnu ikke er lejet ud. Revisor anbefaler, at der udarbejdes en plan for hvordan lejeledigheden nedbringes.

Bindsbøll

Ca. 80 boliger mangler at blive udlejet. Det er særligt store 2-rumsboliger der er svære at leje ud. AAB har fået lov til at sætte skillevæg op i 5 af boligerne.

I budget 2026 forventes et lejetab på ca. 12,3 mio.kr.

Børnefamiliefortrin

Bestyrelsen har vedtaget at børnefamiliefortrin bliver genindført for 4-værelses lejemål.

AAB gjorde opmærksom på, at den nuværende boligstøtteordning, under særlige forudsætninger såsom en ægtefælles bortgang, gør det billigere at



blive boende i et stort lejemål, end at man flytter til et mindre lejemål, for derefter at blive om-reguleret i sin boligstøtte.

2. december 2025
Side 10 af 14

4. Henlæggelser

Revisor vurderer, at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser inden for en 30-årig periode er utilstrækkelige i alle afdelinger undtagen afd. 1, 4, 19, 20, 22, 23, 32, 36 og 62.

Alle afdelinger har budgetteret med fremmed kapitalanskaffelse for at kunne finansiere planlagte og periodisk vedligeholdelse, med undtagelse af afd. 42.

Ledelsen har oplyst revisor, at der i de nuværende vedligeholdelsesplaner er indregnet de fulde omkostninger til anskaffelse af køkken og bad. Revisor bemærker, at det er aftalt med Aarhus Kommune, at vedligeholdelsesplanerne fremadrettet kun skal omfatte 40% af omkostningerne til køkken og bad. Tilsynet bemærker at dette ikke er korrekt. Tilsynet er kun kommet med bemærkninger om, at de 40% af omkostningerne til køkken og bad er indenfor lovens rammer som formuleret af Social- og Boligstyrelsen.

Revisor anbefaler, at bestyrelsen og den administrative ledelse løbende følger udviklingen i behovet for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, og at henlæggelserne øges, hvis der er behov herfor.

Bestyrelsen har i 2024 vedtaget en formuleret politik for fremtidige henlæggelser:

- For hver af AAB's afdelinger skal der hvert år opgøres et måltal på gældende vedligeholdelsesplan, som udgøres af den årlige gennemsnitlige henlæggelse.
- Henlæggelserne på kto. 120 skal så vidt muligt svare til måltallet. Er det ikke tilfældet skal der udarbejdes en plan, der som udgangspunkt indføres over maksimum 10 år.

Der pågår konstruktive dialoger mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne vedr. forståelsen af behovet om at øge henlæggelserne i afdelingerne.

Revisor anbefaler, at ledelse og bestyrelse løbende følger udviklingen i behovet for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, og at de budgetterede henlæggelser øges, såfremt der er behov herfor.

Kollektiv råderet



2. december 2025
Side 11 af 14

AAB har udarbejdet en ny model for kollektiv råderet vedrørende udskiftning af køkken og bad (og hvis relevant, bryggers). Afdelingernes vedligeholdelsesplan skal bidrage med 40% af udgifterne, mens de resterende 60% dækkes af beboerne gennem huslejestigning. Aktuelt har 30 afdelinger godkendt skabelonen for AAB's kollektive råderetsmodel.

Granskning

AAB har foretaget justeringer af vedligeholdelsesplanerne pba. granskningsrapporten. AAB bemærker af nytteværdien af granskningsrapporten er af moderat karakter. Det er forhåbningen af den anden granskningsrunde giver mere retvisende billede af vedligeholdelsesplanerne i organisationen som helhed.

5. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger

AAB's effektivitet er 84,9% i 2024 med 84% i 2023 og ligger over regionsgennemsnittet (82,9%). Boligorganisationen har 9 afdelinger med stort effektiviseringspotentiale (røde afdelinger) i 2024 mod 10 afdelinger i 2023. 7 afdelinger har været røde de seneste 3 år (afd. 2, Nordre Bydel I, afd. 3, Nordre Bydel II, afd. 32, Abildhaven, afd. 33, Præstehaven, afd. 36, Lette Kollektivboliger, Abildgade, afd. 39, Sandkåsparken II, og afd. 73, Fænøgade/Graven/Volden). Der er udarbejdet en handlingsplan for hver af afdelingerne.

I begyndelsen af 2024 trådte rammeaftalen i kraft med de nye elektrikere, tømrere og vvs-montører i servicecentrene. Grundet manglende kvalitet i arbejdet har AAB efterfølgende opsagt aftalen vedr. tømrerområdet.

I 2024 blev der gennemført et nyt udbud af leverandører til at foretage vinterydelse.

I 2024 er der blevet forhandlet om en udvidelse af sortimenter/leverandører af køkkener.

AAB har implementeret IT-plattformen ENTO, som løbende overvåger alle AAB's varme- og elinstallationer. ENTO har allerede sparet AAB både energi og penge i afdelingerne.

AAB har iværksat en analyse af boligorganisationens indkøb, som i 2025 munder ud i en ny indkøbspolitik, en strategi for udbud og indkøb, og en systematisk egenkontrol for boligorganisationens indkøb. Formålet med AAB's indkøbspolitik er at sikre, at organisationen lever op til myndighedskrav for indkøb og at opnå den bedst mulige sammenhæng mellem kvalitet og pris i indkøbet. I denne forbindelse er alle AAB's forretningsgange gennemgået,



opdateret og udvidet for at have et gennemsigtigt, robust og sikkert grundlag for den fortsatte forvaltning af boligorganisationen.

2. december 2025
Side 12 af 14

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Det forventes at alle afdelinger får afdelingsbestyrelser i løbet af 2025 med undtagelse af afd. 33, Præstehaven og afd. 61, Skovkollegiet.

Styrket tilsyn, forretningsgange, kontrolmiljø m.v.

På baggrund af den løbende revision har revisor i forbindelse gennemgangen af forretningsgange og interne kontroller ikke konstateret væsentlige svagheder, som relaterer sig til regnskabsaflæggelsen for AAB. Statusrevisionen har heller ikke afdækket svagheder i forretningsgange og interne kontroller relateret til regnskabsaflæggelsen.

AAB oplyser, at medarbejderne ikke kan anvende boligorganisationens rabatter til private indkøb.

Der oplystes følgende i relation til betalinger for håndværkerydelser:

AAB har dobbeltgodkendelse, men også en førstegodkender ved den bygningsansvarlige i afdelingen. Afdelingsbestyrelserne har indblik i konteringerne, således at afdelingsbestyrelsesmedlemmer har mere kritisk indsigt i, hvad der er blevet bygget/leveret på specifikke konteringer

Der kan ikke ændres i kontonummeret hos kreditor uden to medarbejders godkendelse.

Mange medarbejdere inde over konti, hvilket giver en større gennemsigthed ift. kontienes benyttelse.

AAB samarbejder med PwC om udarbejdelse af en bruttoliste over specifikke forretningsgangsbeskrivelser.

Revisor konstaterer, at der mangler en opdatering af forretningsgangsbeskrivelsen for byggesagshonorar. Det anbefales, at der sker en opdatering af den nævnte forretningsgang. AAB har noteret sig revisors påpegning og har implementeret de skriftlige forretningsgange i 2024

Revisor anbefaler, at ledelsen har opmærksomhed på cybersikkerhed til sikring af, at boligorganisationen kan imødegå de fortsat stigende trusler fra cyberkriminalitet og øgede regulatoriske krav og forventninger fra kunder og andre interessenter samt at ledelsen løbende afprøver, om beredskabet i forhold til cybertruslen er tilstrækkelig, såvel organisatorisk som teknisk.



2. december 2025
Side 13 af 14

Bestyrelsen har oplyst revisor, at der foreligger en IT-beredskabsplan som endnu ikke er testet. Revisor anbefaler, at der foretages en test af beredskabsplanen.

Der foretages løbende awareness-træning af medarbejdere i forhold til cybersikkerhed, phishing, GDPR og sårbarhedsscanninger. Boligorganisationen modtager en månedlig rapport fra et eksternt netværkssikkerhedsfirma.

Revisor oplyser at der i revision 2024 ingen bemærkninger er at hæfte på AAB's forretningsgange eller interne kontroller.

AAB oplyser at de nævnte forretningsgangsbeskrivelser blev udarbejdet i 2024 og realiseret i 2025.

God almen ledelse

Arbejdet med "Ét AAB" er der blevet sat fokus på samarbejde i beboerdemokratiet og mellem beboerdemokrater og den professionelle organisation.

Bestyrelsens grundlag for sit arbejde omhandler klare ledelsesprincipper, præcise politikker og strategier, maksimal åbenhed og højt strategisk kompetenceniveau.

Bestyrelsen har desuden prioriteret at få beskrevet boligorganisationens arbejdsgrundlag i en række politikker, strategier og forretningsgange, som alle danner grundlag for den daglige ledelse af boligorganisationen.

Blandt bestyrelsens initiativer det seneste år er bl.a. vedtagelse af politik for henlæggelser, en kursusstrategi, en IT- og digitaliseringsstrategi, en nybyggeripolitik, en forsikringspolitik, en tilskudspolitik, og en strategi for kapitalforvaltning.

Bestyrelsens medlemmer har gennemført uddannelsesmoduler om bestyrelsens juridiske ansvar, regnskabskundskab, og bestyrelsens rolle i byggesager. Bestyrelsen har besluttet, at de nævnte uddannelsesforløb skal gentages løbende.

Bestyrelsen har i 2024 besluttet at skifte advokat ud til i stedet at være Clemens Advokatpartnerskab som AAB's primære advokatforbindelse.

Bestyrelsens principper og retningslinjer er gjort tilgængelige på AAB's hjemmeside.

Bestyrelsen har besluttet en ny kursusstrategi for AAB's beboerdemokrater, Strategien lægger vægt på afdelingsmødet, økonomi, IT, klagesager, konflikthåndtering og dialogmøder.



2. december 2025
Side 14 af 14

I 2025 opstarter et uddannelsesforløb målrettet erfarne afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Forløbet har fokus på langsigtet afdelingsøkonomi, strategisk arbejde, boligsociale forhold, frivillighed, mødeledelse og foreningsarbejde.

Medarbejderfordele

AAB har formuleret retningslinjer for afdelingsbestyrelsernes udgifter. Retningslinjerne præciserer, at der maksimalt må bruges 3.500 kr. pr. medlem pr. år. Retningslinjerne præciserer desuden til, hvilke udgifter midlerne må/kan benyttes til. Der kan ikke udbetales honorar til afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Boligorganisationen arbejder desuden på helt at lukke ned for kontante beløb i afdelingerne.

Direktøren er alene berettiget til at modtage gaver efter gavepolitikken for ansatte i AAB. Direktøren deltager kun i leverandørarrangementer, hvis disse har et klart og altoverskyggende fagligt indhold i AAB's interesse.

Der modtages ikke gaver fra eksterne for hverken bestyrelsesmedlemmer eller medarbejdere.

Tilsynssager i årets løb

Igangværende tilsynssag vedrørende afdeling 67, Risskov Brynet, i forhold til opførelse af en parkeringskælder udenfor det maksimale rammebeløb for opførelse af nye almene boliger. Det forventes at sagen løses ved, at P-kælderen sælges til afdelingen.

7. Evt.

Bestyrelsen har udformet et strategigrundlag der skal fremme AAB's strategiske arbejde med grøn- og social bæredygtighed.

Regnskab 2024 for Arbejdernes Andels Boligforenings afdelinger, som er beliggende i Skanderborg Kommune

Skanderborg Kommune har gennemgået det fremsendte regnskabsmateriale.

Boligorganisationen har hjemsted i Aarhus Kommune, og regnskabet for organisationen behandles derfor der. Organisationen har dog 4 afdelinger i Skanderborg Kommune.

Afdelingernes resultater

Alle afdelingerne – afd. 33 Præstehaven afd. 34 Mølleparken, afd. 54 Grønningen og afd. 59 Spongparken – udviser tilfredsstillende resultater. Alle afdelinger har opsamlede overskud og afvikler, men alligevel stiger resultatkontoen.

Afdeling 33 har et overskud på 17.548 kr. (56.755 kr. i 2023), en overskudssaldo på 82.989 kr. mod 69.797 kr. i 2023.

Afdeling 34 har et overskud på 779.519 kr. (926.686 i 2023), en overskudssaldo på 2.332.467 kr. mod 2.115.822 kr. i 2023.

Afdeling 54 har et overskud på 147.687 kr. (78.471 kr. i 2023), en overskudssaldo på 336.466 kr. mod 269.395 kr. i 2023.

Afdeling 59 har et overskud på 58.945 kr. (66.455 kr. i 2023), en overskudssaldo på 157.283 kr. mod 114.281 kr. i 2023.

Alle afdelingerne er umiddelbart meget velkonsoliderede, og det ser umiddelbart efter styringsrapporterne ud til, at de har pæne henlæggelser. Revisor har dog i sin rapport anført:

”Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser vurderes i alle afdelinger, med undtagelse af afdeling 1, 4, 19, 20, 22, 23, 32, 36 og 62, at være utilstrækkelige indenfor en 30-årig periode til at kunne dække forbruget på konto 116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.” AAB har på baggrund af kommunens tilbagemelding på regnskaberne for 2023 fremsendt budgetter for afdelingerne der viser, at henlæggelserne ikke er tilstrækkelige, og hvordan de vil blive bragt op på det tilstrækkelige niveau.

Revisionsprotokollen

Revisor har ingen kritiske bemærkninger til afdelingernes regnskaber. I protokollen oplyses det igen i år, at det er aftalt med

Dato

12. december 2025

Din reference

Lotte Holmer Fisker

Tlf.: 87947596

Telefontider

Man – ons: 09.00 – 13.00

Tor: 13.00 – 17.00

Fre: 09.00 – 13.00

Åbningstider

Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 13.00

Byrådssekretariatet og HR

Juridisk afdeling

Skanderborg Fælled 1

8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Aarhus Kommune, at vedligeholdelsesplanerne fremadrettet kun skal omfatte 40% af omkostningerne til køkken og bad. Dette har dog ikke været forelagt for Skanderborg Kommune.

Konklusion

Regnskaberne tages til efterretning på grundlag af en gennemgang efter § 116 i driftsbekendtgørelsen.
Det bemærkes, at tilsynet forventer, at planen for forhøjelse af henlæggelserne fastholdes.

Venlig hilsen

Lotte Holmer Fisker
Jurist
Tilsynet med almene boliger