



31. maj 2024

## Indkaldelse til bestyrelsesmøde Tirsdag den 4. juni 2024 kl. 17.00 på Langelandsgade 50

### Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Revisionsprotokol \*
3. IT- og digitaliseringsstrategi \*\*
4. Program for repræsentantskabsdag 5. oktober 2024 \*\*
5. Forberedelse af repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024 \*\*
6. Beslutning om fremtidig advokatforbindelse for AAB
7. Medlemskab af Aarhus Lejerforening afdeling 67 Risskov Brynet \*\*
8. Byggeri \*\*
9. Orientering fra administrationen \*\*
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. Revisionsprotokol

\*

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

*Anslået varighed: 5 minutter.*

---

### 3. IT- og digitaliseringsstrategi

\*\*

Organisationsbestyrelsen traf den 6. december 2023 beslutning om at nedlægge IT-udvalget for i stedet at forankre de overordnede beslutninger om IT-strategi i den samlede bestyrelse og implementeringen i administrationen.

På den baggrund besluttede bestyrelsen på sit møde den 9. januar 2024, at administrationen skulle forelægge en strategi for IT og digitalisering på bestyrelsens møde i juni 2024.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

### 4. Program for repræsentantskabsdag 5. oktober 2024

\*\*

Under punktet orienteret kort om status på programlægningen.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

### 5. Forberedelse af repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024

\*\*

Det indstilles, at bestyrelsen gennemgår og forbereder de enkelte punkter på dagsordenen.

Det indstilles endvidere, at bestyrelsen træffer beslutning om fremtidigt beretningsmateriale til repræsentantskabsmøderne.

*Anslået varighed: 20 minutter.*

---

### 6. Beslutning om fremtidig advokatforbindelse for AAB

Forretningsudvalget har gennemført samtaler med de tilbageværende to mulige advokatforbindelser og vil på mødet mundtligt fremlægge sin indstilling.

*Anslået varighed: 20 minutter*

---

**7. Medlemskab af Aarhus Lejerforening afdeling 67 Risskov Brynet \*\***

Afdelingsmødet i afdeling 67 Risskov Brynet besluttede at indmelde afdelingen kollektivt i Aarhus Lejerforening. Da afdelingsmødet ikke kan tegne afdelingen juridisk, skal organisationsbestyrelsen træffe beslutning om, hvorvidt man vil godkende beslutningen.

*Anslået varighed: 15 minutter*

---

**8. Byggeri \*\***

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

- Afdeling 100 Bindsbøll Byen (side 7)
- Afdeling 25 Klostervangen (side 25)
- Afdeling 04 Skovkanten (side 33)
- Afdeling 52 Skådeparken (side 46)
- Afdeling 11 Riisvangen I (side 48)
- Afdeling 24 Skovgårdsparken (side 51)
- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (side 69)

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

**9. Orientering fra administrationen \*\***

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

- A. Institutioner
- B. Ny aftale HabiCen
- C. Boligsociale indsatser
- D. EU-udbud af forsikringer
- E. Udbud af vinterberedskab

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

**10. Eventuelt**

---

## 11. Bestyrelsens kvarter



28. maj 2024  
KHN/MOH  
Versionsnummer 7

## IT- og digitaliseringsstrategi

### 1. Overordnede mål

#### 1.1. Formål

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

#### 1.2. AAB's vision og forretningsmål

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

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

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

### 2. De væsentligste midler

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

## 2.1. IT-niveau

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

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

## 2.2. Egen IT-afdeling

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

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

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

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

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

## 2.3. Digitalisering

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

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

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

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

## 2.4. Datakvalitet

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

## 2.5. Mobilitet

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

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

## 2.6. Organisation

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

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

## 3. Væsentligste udfordringer

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

### 3.1. Implementeringskapacitet

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

### 3.2. Implementeringshastighed

Det er ikke målet at AAB skal være førende i den generelle IT-udvikling, men det er et mål at være blandt forreste. I praksis opleves at AAB's villighed til udvikling er mere end andre tilsvarende boligorganisationer, hvorfor AAB alligevel ender med at udvikle alene sammen med

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

### 3.3. Økonomi

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

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

### 3.4. Kompetence på organisationsniveau

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

### 3.5. IT-risici

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

#### 3.5.1. Hackerangreb

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

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

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

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

#### 3.5.2. Omskrivning af Unik Bolig (ERP-system)

Unik Bolig er fundamentet i hele AAB's administration. Unik omfatter alle de grundlæggende funktionaliteter, der er afgørende for at kunne drive en boligadministration. Derudover er det i

Unik Bolig databasen, at langt hovedparten af data om lejere, beboervalgte, leverandører, bogholderi, opgavestyring, syn osv. ligger. Endvidere er der en række øvrige programmer og webplatforme, der via integrationer henter data (og er afhængig af data) fra Unik Bolig.

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

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

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

### 3.5.3. GDPR

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

GDPR-risikoen vurderes ud fra to vinkler:

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

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

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

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

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

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

For øvrige information om GDPR henvises til GDPR politikken.

## 3.6. Generelle principper

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

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

- Forud for investering i nye IT-systemer udarbejdes altid en business case for systemet, der evalueres op mod det mest plausible alternativ.

#### 4. Vigtigste IT-opgaver de næste 4 år

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

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

#### 5. Evaluering, revision og rapportering

##### 5.1. Evaluering og revision

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

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

## 5.2. Rapportering til organisationsbestyrelsen

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

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

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

## 6. Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender IT- og digitaliseringsstrategien.

## 7. Bilag 1

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

### 7.1. Medarbejdere

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

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

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

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

### 7.2. Forretningsgange og processer

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

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

### 7.3. Hardware

#### 7.3.1. Generelt

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

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

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

#### 7.3.2. PC'ere

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

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

### 7.4. Tablets og mobiltelefoner

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

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

## 7.5. Egne servere vs. hosting

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

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

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

## 7.6. Software

### 7.6.1. Generelt

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

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

### 7.6.2. Microsoft

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

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

### 7.6.3. Forretningskritiske programmer

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

Oversigt over forretningskritiske programmer

Programnavn	Leverandør	Beskrivelse	Hosted
Unik Bolig	Unik	Unik er AAB's ERP system og omdrejningspunkt for al administrativ aktivitet herunder integration til øvrige programmer.	Egne servere
iSyn	Unik	Synsprogram	Hosted hos Unik

iOpgave	Unik	Opgavestyringsprogram	Hosted hos Unik
iRekvi	Unik	Rekvisitionsudstedelsesapp	Hosted hos Unik
Office 365	Microsoft	Mail/kalender mv.	Hosted hos Microsoft Azure
Azure AD	Microsoft	Styring af brugerrettigheder	Hosted hos Microsoft Azure

#### 7.6.4. Særligt om Unik Bolig

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

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

#### 7.6.5. Robotter / RPA

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

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

#### 7.6.6. Udvikling af programmer

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

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

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

#### 7.6.7. Videoservere

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

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

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

### 7.6.8. Data

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

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

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

### 7.6.9. Netværk

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

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

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

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

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

## 7.7. IT-sikkerhed

### 7.7.1. Adgange / Multifaktorgodkendelse (MFA)

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

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

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

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

### 7.7.2. Backup

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

For nærmere information om backup henvises til forretningsgangen for området.

### 7.7.3. Microsoft Intune

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

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

#### 7.7.4. Beredskabsplan

AAB er i gang med udarbejdelsen af en beredskabsplan.

#### 7.7.5. Penetrationstest

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

### 7.8. Digitalisering / selvbetjening

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

### 7.9. Bæredygtig/grøn-IT

AAB har en bæredygtighedsstrategi hvortil der henvises.

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

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

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

### 7.10. Økonomi

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

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

### 7.11. IT-support

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

#### 7.11.1. Salg af timer for IT-support

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

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



28. maj 2024  
LBR/MOH  
Versionsnummer 1

## **Program for repræsentantskabsdag 5. oktober 2024**

Planlægningen af repræsentantskabsdagen pågår, og den forventes af hensyn til mødefaciliteterne forlagt fra Backstage i Tivoli Friheden til forventeligt OfficeLab i Lystrup.

Der er derudover indgået aftale med Allan Werge, formand for BL, og Francisco Ortega, udviklingsdirektør i Boligselskabet Sjælland, om at deltage i arrangementet.

Endeligt program forventes at kunne præsenteres i august.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager status til efterretning.



28. maj 2024  
MOH  
Versionsnummer 3

## Forberedelse af repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024

Dagsordenspunkt	Ansvarlig	Bemærkning
1. Valg af dirigent		
2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol		
3. Organisationsbestyrelsens årsberetning		
4. Godkendelse af AAB's og afdelingernes årsregnskab		
5. Behandling af forslag		
• Vedtægtsændringer		
• Beslutning om delegation		
• Nybyggeripolitik		
6. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen		Thomas Kruise-Andersen, Thomas Kalmar Poulsen og Peter Kragballe er på valg. Peter Kragballe modtager ikke genvalg.
Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen		Kristine Flensted Nielsen og Stella Thorvaldsen er på valg.
7. Valg af revisor		Organisationsbestyrelsen indstiller PwC.
8. Eventuelt		

### Beretningsmateriale

Til dette repræsentantskabsmøde foreligger der – som sædvanen – en skriftlig årsberetning vedr. regnskabsåret 2023, som er påkrævet i driftsbekendtgørelsens § 73, samt desuden en skriftlig orientering, som i en mere løselig form beskriver aktiviteter i boligorganisationen siden sidste repræsentantskabsmøde.

Beretningen skal efter vedtægterne underkastes debat på repræsentantskabsmødet, men det er ikke klart, hvilken status den skriftlige orientering har. Ydermere vil indholdet af den skriftlige orientering i år i vid udstrækning skulle indgå i den lovpligtige årsberetning for 2024, som fremlægges forud for repræsentantskabsmødet i juni 2025.

For at forenkle arbejdet og for at gøre repræsentantskabsmødets fokus mere entydigt kunne bestyrelsen overveje fra repræsentantskabsmødet i november 2024 at basere sig på følgende materiale:

- Forud for repræsentantskabsmødet i juni udarbejder administrationen med bestyrelsens godkendelse den krævede årsberetning for det netop afsluttede kalenderår, som mødets debat tager udgangspunkt i.
- Forud for repræsentantskabsmødet i november udarbejder administrationen en kort skriftlig orientering om aktuelle initiativer og problemstillinger i boligorganisationen, som mødets debat tager udgangspunkt i.

## Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen gennemgår og forbereder de enkelte punkter på dagsordenen.

Det indstilles endvidere, at bestyrelsen træffer beslutning om fremtidigt beretningsmateriale til repræsentantskabsmøderne.



28. maj 2024  
MOH  
Versionsnummer 8

## Medlemskab af Aarhus Lejerforening afdeling 67 Risskov Brynet

Afdelingsmødet i afdeling 67 Risskov Brynet besluttede at indmelde afdelingen kollektivt i Aarhus Lejerforening. Omkostningen vil være ca. 15 kr. om måneden pr. lejemål.

Baggrunden for beslutningen er den igangværende sag om reklamation over mangelfuld etablering af vådrumsmembran i badeværelser og hovedentreprenørens konkurs, og den usikkerhed, der er opstået blandt beboerne i den forbindelse.

BL's juridiske portal anfører flg. om problemstillingen:

*»(...) Et afdelingsmøde kan beslutte, at de ønsker at indgå en såkaldt administrationsaftale med lejerforeninger og dermed pålægge beboerne en fælles udgift, der skal indgå i budget og regnskab for afdelingen. Det skal dog godkendes af organisationsbestyrelsen, og organisationsbestyrelsen kan modsætte sig et sådant kollektivt engagement med lejerforeninger, da det som nævnt er organisationsbestyrelsen, der tegner boligorganisationen og dens afdelinger. Det er derfor også boligorganisationen, som kan opsigte administrationsaftaler med lejerforeninger«.*

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt afdeling 67 kan melde sig kollektivt ind i Aarhus Lejerforening.

**2024.05.30**

## **Bestyrelsesmøde 2024.06.04**

### **Status på byggesager**

Den 21. marts 2024 blev det første møde i en ny møderække "Møde om byggeprojekter" afholdt. Møderne er indledningsvis planlagt til afholdelse en gang i kvartalet med deltagelse af de medlemmer af Organisationsbestyrelsen der ønsker at deltage og AABs projektchef. Efter hvert møde udarbejder projektchefen en kort opsamling som mødet, som tilgår medlemmerne af Organisationsbestyrelsen.

Opsamlingen er fra og med statusnotat dateret 2024.04.05 indsat under de relevante punkter med grøn skrift.

### **Igangværende projekter**

#### **Afd. 100 Bindsbøll Byen – etablering af ca. 200 almene familieboliger i tidligere Psykiatrisk Hospital Risskov**

Der er indgået totalrådgiveraftale med ERIK Arkitekter.

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

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

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

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

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

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

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

Der forventes fortsat afholdt licitation i 1. halvår 2020.

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

Der igangsættes en række arbejder med henblik på at vedligeholde bygningen frem til den endelige 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.

Licitation på partiel tagudskiftning er afsluttet med et positivt resultat med en licitationspris ekskl. moms på kr. 7.840.000 kr. Inkl. moms, uforudsete udgifter og omkostninger anslået til ca. kr. 12.000.000 af det budgetsatte beløb på kr. 16.500.000.

Hovedprojekt til udbud er afleveret af rådgiver og gransket af AAB. Det er påpeget en række mangler i projektmaterialet, som er under opretning.

Efter tidsplanen skal der foreligge godkendt projektmateriale den 19. maj 2021, hvor efter prækvalifikation igangsættes. Tilbudsgiverne udvælges i løbet af juni, og der er tilbudsfrist medio august 2021. Entreprenør forventes udpeget medio september, og arbejdet forventes opstartet i oktober 2021.

MST oplyste, at der efter tidsplanen foretages prækvalifikation af tilbudsgivere frem til sidste halvdel af juni 2021, og at der er frist for afgivelse af tilbud frem til medio august 2021.

De generelt meget høje priser på byggematerialer og de deraf følgende generelt høje priser blev drøftet, herunder hvilke risici, det indebærer for projektets økonomi, og dermed for projektets realisering på nuværende tidspunkt. Der var enighed om at gennemføre licitationen i henhold til planen, og derefter vurdere det videre forløb.

AAB har ikke kunnet godkende projektmaterialet som det forelå d. 19. maj 2021, idet det på flere punkter ikke var tilstrækkelig præcist, og derfor kan give et usikkert licitationsresultat.

Der er aftalt nyt møde til afholdelse i uge 26, hvor der aftales ny tidsplan for udbud. Der forventes en tidsforskydning på 2-3 måneder.

Der udestår fortsat endelig afklaring af projektmæssige detaljer med Slots- og Kulturstyrelsen, og de endelige løsninger skal indarbejdes i projektmaterialet.

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

Byggeriet forventes fuldt ibrugtaget i sommeren 2024.

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

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

Fristen for interesserede entreprenørers anmodning af prækvalifikation udløb d. 21. januar 2022. Ved fristens udløb var indkommet 7 anmodninger, hvoraf der skal udvælges 4 tilbudsgivere. Der afholdes prækvalifikationsmøde med rådgiverne d. 26. januar 2022.

Følgende 7 firmaer har anmodet om prækvalifikation:

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

Det er positivt, at der er indkommet anmodninger fra tilstrækkeligt mange, kvalificerede firmaer. Der udvælges fire til at afgive tilbud. Byggeudvalget orienteres, når tilbudsgiverne er udvalgt.

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

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

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

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

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

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

Et af de tre tilbud (tilbuddet fra MT Højgaard) lå under budget med ca. 3 mio. kr. Indeholdt i tilbuddet er optionspriser for tilkøb på yderligere ca. 4 mio. kr., således at det "rene" tilbud ligger i alt ca. 7 mio. kr. under budget.

I budgettet er indeholdt ca. 34 mio. til uforudsete udgifter. Der er således pt. en økonomisk "buffer" på ca. 41. mio. kr.

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

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

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

MT Højgaard forventes indbudt til kontraktmøde i uge 16

Kontrakten forventes at kunne indgås i uge 17 eller 18.

Der vindes således umiddelbart 8-9 uger i forhold til tidsplanen, som muligvis kan bruges som en "buffer" i forhold til tidsoverskridelse i udførelsesfasen.

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

Der er indgået betinget entreprisekontrakt med MT Højgaard. Kontrakten er betinget af godkendt Skema B samt endelig byggetilladelse foreligger inden d. 23. juni 2022. Datoen er fastsat som den dato, hvor entreprenørens vedståelsesfrist for tilbuddet udløber.

Skulle dette mod forventning ikke ske, er det aftalt, at der optages forhandling om udsættelse af vedståelsesfristen.

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

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

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

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

Aktiviteterne på byggepladsen er i fuld gang.

Der pågår registreringer, nedbrydning og tilbringelse af materialer.

Der er endvidere afholdt projektgennemgangsmøder med de fleste håndværkerfag.

Bestyrelsen besigtiger byggepladsen den 13/9-2022.

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

Projekt sørger for, at der er sikkerhedssko til rådighed.

Arbejderne på byggepladsen pågår.

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

Arbejderne skrider planmæssigt frem, og de første boliger begynder at tage form. Ved Eva's 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

#### **Klostervangen (afd.25) – helhedsplan**

Der er indgået totalrådgiveraftale med Pluskontoret og storeentreprisekontrakter med hhv. Færch & Co. (indvendige arbejder) og Enemærke & Petersen (facader og gavle) samt Bytømmeren

(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 fagedens 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 arbejdnernes 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 løsningerne 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.

Det 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.

Det 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/foranlediget 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 at søge etableret grundlag for en forligsmæssig løsning.

AAB har tilknyttet Holst Advokater med henblik på at forsøge tvisten bilagt, alternativt forberede

en sag i Voldgiftsnævnet.

Parterne står pt. meget langt fra hinanden, men har alligevel aftalt et forligsmøde til afholdelse d. 3. marts 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AABs projektleder har opsagt sin stilling og fratræder ved udgangen af juni 2021.

Projektledelsen varetages indtil videre af MST med bistand fra ekstern bygherrerådgiver. MST vil derfor i et vist omfang varetage sit arbejde med udgangspunkt i skurvognen på byggepladsen.

Byggepladsen lukker ned i uge 29-31.

Storentreprenør Færch & Co. har anlagt voldgiftssag mod AAB for manglende betaling af ekstraarbejder. AAB mente sig ikke på 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 projektet, ligesom imødegåelse og afhjælpning af vandskader har påført projektet uforudsete omkostninger. Når estimatet foreligger fra byggeledelsen, vil Projekt i samarbejde med Økonomi udarbejde en samlet, økonomisk prognose.

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

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

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

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

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

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

Der foreligger en opdateret arbejdstidsplan for færdiggørelse af projektet.

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

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

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

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

Estimatet og årsagerne til budgetoverskridelsen blev drøftet på byggeudvalgs mødet.

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 2002 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.

Elevatorerne 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 varmeblæser, 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 mangelafløbninger 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 med 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 rappellingankre. Der er aftalt møde med rådgiver og entreprenør i uge 21 med henblik på aftale om udførelse.

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

Entreprenøren har færdigmeldt mangelfhjælpning vedr. vandindtrængning på altaner.

Byggeregnskabet er under færdiggørelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det afsluttende byggeregnskab er under færdiggørelse til drøftelse med Landsbyggefonden.

#### 2023.08.29:

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

Ansøgning herom fremsendes til behandling på næstfølgende bestyrelsesmøde.

#### 2023.09.07 – referat:

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.09.26:

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

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

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

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

#### 2023.10.25:

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

Der udarbejdes særskilt notat om dette.

#### 2023.10.30 – referat:

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

1.

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

2.

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

3.

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

4.

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

Dette drøftes i første omgang med Byggeskadefondens eftersynskonsulent.

5.

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

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

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

6.

Manglende tagrender og nedløbsrør fra "de små tage".

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

Holdes under observation.

7.

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

8.

Vandret fuge mellem nye glassålbænke og vindueshuller i gavlene.

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

Holdes under observation.

9.

Manglende dokumentation for den skjulte 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 fuge, og at tapen alene har kosmetisk betydning.

Entreprenøren gennemgår dette og fotodokumenterer den udførte løsning.

11.

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

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

Kan ikke tilskrives rådgiver eller entreprenør.  
Det anvendte lamineringsfolie dokumenteres.  
Glasværnene holdes under observation.

12.

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

Entreprenøren har udført i overensstemmelse med 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 Byggeskedefondens 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.

Afrensnes 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 rottespærreerne er genmonteret og at sokkelisoleringen vil blive udført som projekteret.

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

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

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

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

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

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

#### 2024.01.04:

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

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

Der tages kontakt til de øvrige beboere, der har problemet, så udbedringen kan aftales. Da problemet skyldes tilstanden af byggeriet inden 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.

- **Afd. 4 Skovkanten – Etablering af badeværelser i boligerne**

Der er indgået totalrådgiveraftale med Johansen & Rasmussen Arkitekter.

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

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

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

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

Den konkrete tilrettelæggelse af udførelsen drøftes med afdelingsbestyrelsen.

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

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

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

næppe holder.

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

Byggeudvalget er enig i dette.

Projektet forventes af være gennemført medio 2021.

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

Der arbejdes nu med følgende, overordnede tidsplan:

Udbudsperiode:	uge 34 - 37, 2020
Entreprisekontrakt:	uge 38 - 39, 2020
Byggeplads m.v.:	uge 41 - 42, 2020
Arbejder uden for boligerne, start:	uge 43, 2020
Arbejder i boligerne, start:	uge 01. 2021
Afslutning:	uge 04, 2022

Tidsplanen er foreløbig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arbejderne påbegyndes med brandsikring af fortrapperne i uge 16 2021. Når fortrapperne i de tre første opgange (første etape) er udført, påbegyndes nedrivningen af eksisterende trappetårne i

denne etape. Dette sker umiddelbart efter sommerferien 2021. Hele første etape afsluttes inden udgangen af 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Behovet for genhusning har vist sig større end forudsat, dels på grund af, at mange beboere er udsatte og har behov for genhusning, og dels fordi entreprisarbejderne i enkelte boliger ikke lader sig gennemføre i praksis i beboede lejligheder. Der følges løbende op på økonomien, og omfanget af ekstraarbejder/uforudsete udgifter er mindre end hvad der er afsat reserver til. Derfor forventes den endelige anskaffelsestotal – på trods af ekstra omkostninger til genhusning – at kunne holdes inden for budgettet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremdriften er tilfredsstillende og i overensstemmelse med seneste tidsplan.

Der vil blive realiseret en budgetoverskridelse, der primært skyldes genhusningsbehov langt over det forventede samt ekstraarbejder og forlænget byggetid på grund af uventede miljøsaneringsarbejder. Der afholdes internt møde med henblik på udarbejdelse af et estimat på overskridelsen i uge 20.

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

Administrationen arbejder på en finansiering af budgetoverskridelsen.

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

2023.08.29:

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

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

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

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

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

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

2023.09.07 – referat:

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

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

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

2023.10.25:

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

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

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

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

Efter byggeudvalgsmødet:

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

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

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

2023.11.28:

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

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

2024.01.04:

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

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

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

Afdelingsmødet vedtog på afdelingsbestyrelsens anbefaling forslag 2.

2024.01.30:

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

2023.05.30:

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

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

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

Afdelingen behøver en renovering.

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

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

Der ud over ønskes udarbejdet forslag til nye, lukkede altaner, etablering af boligventilation og opsætning af solceller. Økonomiafdelingen inddrages med henblik på at beregne huslejekonsekvenser af disse arbejder, så det kan behandles på et ekstraordinært afdelingsmøde i starten af 2020. Planlægningen heraf er igangsat i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Desuden er der engageret en beboerkoordinator i projektet 10 timer ugentligt til at sikre, at

beboerne informeres og forberedes til afdelingsmødet, ligesom beboerkoordinatoren skal medvirke til at sikre en fælles forståelse med afdelingsbestyrelsen i forhold til ansvarsfordeling mv. mellem AAB og afdeling 37.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beslutning om evt. lukkede altaner og etablering af boligventilation skal behandles på ekstraordinært afdelingsmøde. Dette forventes tidligt at kunne afholdes i september 2020. Indtil

det ekstraordinære afdelingsmøde kan afholdes, sikres fremdriften i projektet ved at gennemføre det obligatoriske EU-udbud af rådgiverydelserne i forbindelse med renoveringen og med en option på altaner og boligventilation, hvis det vedtages af afdelingsmødet.

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

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

Afdelingen har besluttet at aflyse årets afdelingsmøde.

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

Urafstemningen forventes gennemført primo november 2020.

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

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

Økonomi har beregnet huslejestigning for lukkede altaner med glasparti i fuld højde samt ny boligventilation i alle rum til kr. 487 for de mindste boliger (1-værelse, 55 m<sup>2</sup>) stigende til kr. 574 for de største (4-værelse, 95 m<sup>2</sup>).

Afdelingsbestyrelsen bakker fuldt op om projektet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sommerferien 2021.

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

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

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

ERIK Arkitekter A/S

NOVA 5 Arkitekter A/S

P+P Arkitekter A/S

WSP Danmark A/S

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entrepriseudbud forventes fortsat gennemført i foråret 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der arbejdes frem mod et entrepriseudbud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der er gennemført prækvalifikation af hovedentreprenører.

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

Enemærke og Petersen  
CASA  
Poul Pedersen  
Jorton

Bytømreren.

Tilbudsfristen er d. 14. april 2023.

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

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2023.08.29:

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

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

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

2023.10.25:

Arbejderne forløber fortsat godt og uden nævneværdige problemer.

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.01.04:

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

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

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

#### 2024.01.30:

Arbejderne skrider fortsat frem i overensstemmelse med tidsplanen.

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

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

Forsinkelser søges imødegået med en stor opsøgende indsats.

#### 2024.03.05:

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

Projektets fremdrift følger således stadig planen.

#### 2024.04.05:

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

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

Under alle omstændigheder vil entreprenøren have krav på betaling for ekstraarbejde, hvilket der er enighed om.

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

Omfanget vil ikke få økonomiske konsekvenser i form af budgetoverskridelse.

### **Afdeling 23**

**Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.**

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

Arbejderne forløber planmæssigt og forventes afsluttet ultimo 2023.

Der er tilknyttet beboerkoordinator til projektet.

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

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

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

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

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

Der afholdes afdelingsmøde d. 17. maj 2023.

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

Projektet fortsætter derfor efter planen.

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

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

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

#### 2023.08.29:

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

#### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.10.30 – intet til referat.

#### 2024.01.04:

Arbejderne er afsluttet, og det afsluttende byggeregnskab under færdiggørelse.

Når byggeregnskabet er afsluttet, udgår punktet.

2024.05.02:

Byggeregnskab afsluttet og sendt til revisor.

Punktet udgår herefter.

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

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

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

Når modellen er på plads afholdes møde med afdelingsbestyrelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Afdelingsbestyrelsen anbefaler beboerne at stemme nej til forslaget.

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

MST orienterer herom på byggeudvalgsmødet d. 7. februar 2023.

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

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

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

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

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

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

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

#### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.09.26:

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

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

#### 2023.10.30 – intet til referat.

#### 2024.01.04:

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

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

#### 2024.01.30:

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

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

Arbejderne med vinduesudskiftningen fortsætter med god kvalitet og fremdrift.

#### 2024.03.05:

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

Arbejdet forventes efter den seneste tidsplan afsluttet medio maj 2024.

2024.05.01:

Forløbet er fortsat meget godt, og de konstateres kun ganske få fejl og mangler ved gennemgangene. Stort set alle vinduer er udskiftet i boligerne, så der udestår vinduer og døre i fælleshus, som færdiggøres i løbet af maj 2024.

Regnskabet for udskiftning af brugsvandsinstallationer er afsluttet og sendt til revisor.

2024.05.30:

Udskiftning af vinduer og døre er afsluttet og afleveret i en god kvalitet med kun få mangler. Budgettet er overholdt.

Byggeregnskab færdiggøres inden sommerferien 2024.

#### **Afd. 18 Vorrevangen II – udskiftning af tage**

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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

Arbejderne igangsættes inden sommerferien og planlægges afsluttet i november 2023.

2023.08.29:

Arbejderne er igangsat og forløber overordnet i overensstemmelse med planen.

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

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.25

Tagudskiftningen forløber fortsat planmæssigt og forventes afsluttet omkring 1/12-2023. På trods af at arbejderne udføres uden totaloverdækning, har den seneste uges blæsende og regnfulde vejr ikke forårsaget væsentlig skade.

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.01.04:

Projektet er afsluttet med overholdelse af budgettet.

Når byggeregnskabet er afsluttet, udgår punktet.

2024.01.30:

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

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

2024.03.05:

Det bestilte arbejde er afsluttet.

Det vurderes pt i samarbejde med afdelingsbestyrelsen, om det i lyset af problemerne med fygesne (se bemærkning dateret 2024.01.30) vil være hensigtsmæssigt at etablere ekstra sikring mod dette. Omkostningerne hertil vurderes at kunne indeholdes i projektets økonomiske ramme.

2024.04.05:

Som ekstraarbejde monteres sne- og fuglestop i tagene.

Dette er aftalt med afdelingsbestyrelsen og kan indeholdes i det vedtagne budget.

2024.05.02:

Arbejderne er afsluttet.

Byggeregnskabet er lukket og punktet udgår.

### **Afd. 11 Riisvangen I – udskiftning af tage på 3 huse**

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

Der har været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen med henblik på at iværksætte en ny licitation, da der er enighed om, at tagene trænger til udskiftning.

Licitationen forventes gennemført i foråret 2024 med udførelse i sommeren 2024.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.03.05:

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

2024.04.05:

Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen den 18. marts og den 3. april 2024.

På møderne blev aftalt proces for licitation m.v., herunder indhentning af primært og alternativt på hhv. tegltag og pladetag.

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

2024.05.02:

Licitationen afholdes d. 13. maj 2024.

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

2024.05.30:

Licitationsresultatet blev godt og ligger ca. 500.000 under budget.

Der samarbejdes med afdelingsbestyrelsen og igangsættelse af projektet.

#### **Afd. 11 – renovering af facader**

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

2024.05.02:

Det er konstateret, at murbinderne i facaderne er rustet væk, og der skal derfor etableres nye murbindere overalt.

Samtidig er der mange steder behov for nye fuger.

Udførelsen er under planlægning i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

#### **Afd. 22 – udskiftning af badeværelser**

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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

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

2023.08.29:

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

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

Punktet flyttes fra næste notat til igangværende projekter

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.25:

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

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

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.11.28:

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

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

2024.01.04:

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

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i januar hvor budgettet behandles.

2024.01.30:

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

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

2024.03.05:

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

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

2024.05.02:

Projektet er afsluttet og punktet udgår.

**2024.05.02:**

### **Afd. 6 – renovering af altaner**

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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.

2024.05.02:

### **Afd. 24 – renovering og udskiftning af faldstammer**

Ved licitationen blev det klart, at det afsatte beløb i DV-planen ikke var tilstrækkeligt. Der blev derfor afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor overskridelsen blev godkendt.

Alle faldstammerne i køkkener strømpføres, mens faldstammerne i badeværelserne udskiftes. Arbejdet i køkkenerne er igangsat, og i badeværelserne igangsættes primo maj 2024. Afslutning er planlagt til primo december 2024.

Arbejderne kræver koordineret adgang til alle lejligheder i samme side i samme opgang på samme dag, da der er indbyrdes afhængighed.

Det indebærer, at hvis der bare er en lejlighed, der ikke er adgang til, kan arbejdet i de andre heller ikke udføres.

Det store problem i denne sag (og i andre), er at mange beboere ikke afleverer adgangstilladelse og heller ikke er hjemme til at lukke håndværkerne ind. Trods en stor oplysende og opsøgende indsats, er der store problemer med at holde fremdrift på grund af manglende adgang.

[2024.05.30:](#)

Trods problemer med adgang til en del boliger følger projektet både tidsplan og budget. Projektet forventes afsluttet fortsat afsluttet omkring 1. december 2024.

## **Projekter under forberedelse:**

### **Afd. 66 Skæring Bæk**

#### **Etape 2 – ca. 90 familieboliger**

**Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.**

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

Der var frist for indlevering af forslag d. 10. oktober 2019.  
Ved fristens udløb var der indkommet i alt 56 forslag.

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

Der er afholdt møder i dommerkomitéen d. 31/10, d. 8/11, d. 14/11 og den 10/12.  
På de tre første møder foretages bedømmelsen, men det sidste møde afholdes med henblik på at godkende og underskrive bedømmelsesrapporten.

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

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

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

Bedømmelsen blev afsluttet på mødet i dommerkomitéen d. 14. november 2019, og der er udpeget

1., 2. og 3. præmie samt enkelte indkøb. Dommerkomitéens betænkning er under færdiggørelse til endelig underskrift på møde d. 10. december.

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

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

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

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

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

Lignende proces overvejes også anvendt ved fremtidige projekter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er blevet aftalt, at der afholdes en fælles besigtigelse på stedet med deltagelse af AAB samt

repræsentanter for Aarhus kommunes planafdeling samt naturforvaltningen. Hensigten med mødet er at opnå en fælles forståelse for områdets fremtidige karakter, og på den baggrund fastlægge de relevante retningslinjer. Besigtigelsen er ikke tidsmæssigt berammet.

Taget til efterretning af Byggeudvalget.

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

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

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

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

Dette ønskes drøftet på byggeudvalgsmødet d. 7. februar.

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

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

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

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

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

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

Ved den forudsatte byggemulighed på 8.850 m<sup>2</sup> svarer dette til kr. 3.313 pr. m<sup>2</sup> boligareal.

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

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

Det betyder, at der pr. m<sup>2</sup> boligareal skal afholdes kr. 4.141 svarende til et merpris på kr. 828 pr. m<sup>2</sup> boligareal.

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

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

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

#### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.10.30 – intet til referat.

#### 2024.04.05:

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

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

### **Etape 3 – erhvervelse af ny grund i Skæring**

**Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.**

AAB har indgået betinget købsaftale. Aftalen er betinget af at der tilvejebringes godkendt lokalplan. Købsprisen er aftalt til kr. 3.135 pr. m<sup>2</sup> byggeret svarende til kr. 8.778.000 ved 2.800 m<sup>2</sup> byggeret.

Lokalplanarbejdet er igangsat.

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

Lokalplanarbejdet pågår.

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

Samtidig har kommunen udlagt en zone på 25 meter på hver side af bækken, hvor der ikke må bebygges. Dette giver ikke i sig selv problemer i forhold til AABs byggemuligheder, men for særligt

én af de private parter, indebærer det et problem. Der drøftes et muligt mageskifte, der ikke begrænser AABs byggemuligheder, men som giver ejendomsret over et grundstykke langs bækken.

På forespørgsel fra byggeudvalget blev det oplyst, at den indgåede grundkøbsaftale er betinget af, at AAB kan opnå en samlet byggemulighed på minimum 2.800 m<sup>2</sup>. Opnås dette ikke, kan AAB udtræde af aftalen.

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

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

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

Forslaget blev drøftet på byggeudvalgsmødet og accepteret af byggeudvalget.

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

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

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

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

I lokalplanarbejdet har der hele tiden været arbejdet med at der skulle vedtages et tillæg til kommuneplanen, der muliggør inddragelse af ca. 3.000 m<sup>2</sup> grundareal i byzone. Dette areal ligger indenfor den matrikel, AAB har indgået betinget købsaftale om.

Aarhus Kommune har tidligere betragtet dette som en formalitet, men har umiddelbart ændret opfattelse, således at de betvivler muligheden for inddragelse af de 3.000 m<sup>2</sup> i byzone. Såfremt Aarhus Kommune konkluderer, at inddragelse i byzone ikke kan ske, falder grundlaget for AABs aftale bort.

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

Aarhus Kommune har genoptaget sagen. De har afvist at inddrage de ca. 3.000 m<sup>2</sup> i byzone, og de kan derfor ikke indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten. Det betyder umiddelbart, at den matrikel, AAB har betinget aftale om at købe, kun giver mulighed for opførelse af ca. 2.200 m<sup>2</sup> boligbyggeri svarende til ca. 24 boliger. Dermed er betingelsen i købsaftalen ikke opfyldt, og AAB kan udtræde. MST har forespurgt en af de andre lodsejere om muligheden for at erhverve et areal,

der vil give mulighed for at opføre det ønskede antal boliger. Pt. uafklaret.

På baggrund af ovenstående er projektet lukket ned.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.10.30 – intet til referat.

#### 2023.11.28:

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

På grund af Aarhus Kommunes restriktive tilgang til respektafstande og inddragelse af landzoneareal, har det ikke været muligt at opnå et bebyggelsesomfang som oprindeligt forventet. Den foreliggende bebyggelsesplan giver mulighed for etablering af i alt 26 boliger med et samlet areal på 2.560 m<sup>2</sup>, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til at realisere byggeriet på økonomisk forsvarlig vis, da grundkøbesummen er ikke fast, men reguleres i forhold til det boligareal,

lokalplanen giver mulighed for.

#### 2024.01.04

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

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

#### 2024.01.30:

I samarbejde med lokalplanrådgiveren Arkitema, er det lykkedes at finde frem til en plan, der tillader de 2.560 m<sup>2</sup> boligbebyggelse, og som Aarhus Kommune tilsyneladende kan acceptere.

Udarbejdelsen af selve lokalplanen igangsættes derfor, og forventes at kunne fremlægges i offentlig høring i september/oktober 2024 med endelig vedtagelse i foråret 2025.

### **Afdeling 68 Smedens Have (foreløbig nummer og navn) – 37 seniorvenlige boliger i Hørning**

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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 totalrådgivningsydelserne.

Udbuddet igangsættes medio marts 2024 og afsluttes inden sommerferien.

#### Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.03.21 – opsamling:

##### **Afd. 68 Smedens Have – nybyggeri i Hørning**

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

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

### **Afdeling 35 Trillegården – Forberedelse for Landsbyggefondsstøttet helhedsplan**

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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

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

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

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

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

Der foreligger en rapport fra Rambøll. Rapporten viser overordnet, at gårdhavehusene – i alt små 200

boliger – er i en ringe forfatning både vedligeholdelsesmæssigt og på grund af oprindelige byggeskader og skader i forbindelse med senere renoveringer.

Problemerne med gårdhavehusene skyldes vandindtrængning og kuldebroer. Som udgangspunkt vil det være muligt at reducere fremtidig vandindtrængning dels gennem forøget drift, dels ved udbedring af byggeskader og dels ved omlægninger af terrænet i kombination med øget dræn.

Dog vil der fortsat være problemer med manglende/ufuldstændig fugtspærre i de murede facader.

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

Endelig er der brandforhold som skal lovliggøres.

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

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

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

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 2.000.000.

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

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 8.000.000.

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

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

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

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

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

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

Der har været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen. Arbejdet med handlingsplanen er endnu ikke

igangsat, men opstartes snarest muligt når situationen forårsaget af coronavirus nærmer sig en normalisering.

Arbejderne med Etape 1 og Etape 2 bør igangsættes snarest.

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

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

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

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

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

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

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

MST indkalder afdelingsbestyrelsen til en drøftelse om dette.

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

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

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

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

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

Der er tidligere fra dispositionsfonden givet en bevilliget 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 skimmelp problemer i en del boliger i afdelingen. Helhedsplanen har bl.a. til formål at minimere de bygningsmæssige forudsætninger for skimmel, men der vil gå en årrække inden dette er gennemført.

I mellemtiden foretages skimmelsaneringer som hidtil.

Der afholdes møde med afdelingsbestyrelsen om problematikken.

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

Mødet forløb godt og i en meget konstruktiv dialog.

Projektet har opbakning i afdelingsbestyrelse, uagtet tidshorisonten i et Landsbyggefondsprojekt kan være uhensigtsmæssig lang.

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

Brandsikringen forventes igangsat efter sommerferien.

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

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

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

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

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

proces m.v.

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

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

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

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

Arbejdet med etablering af brandskel i loftrum fortsætter som planlagt.

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

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

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

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

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

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

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

Rådgiver tager indledende kontakt til Landsbyggefonden med henblik på planlægning af et møde i august 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inden afsnittet færdiggøres, skal det drøftes det byggeudvalget.

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

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

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

#### Vedr. udbedring af brandskel:

Udbedring af brandskel er afsluttet i gårdhavehusene.

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:

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

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

2024.03.05:

Landsbyggefonden er vendt tilbage med dato for besigtigelse af Trillegården. Besigtigelsen er fastlagt til den 21. marts 2024 kl. 13.45 – 15.15.

MST deltager og orienterer om besigtigelsen på byggemøde med bestyrelsen samme dag kl. 16.00

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

#### **Afd. 35 Trillegården – helhedsplan.**

Første informationspunkt var den helhedsplanplan, der er under forberedelse i afd. 35 Trillegården.

Samme dag, som mødet blev afholdt, var Landsbyggefonden på besigtigelse i Trillegården.

Ved besigtigelsen oplyste Landsbyggefonden indledningsvis, at projektet er prækvalificeret til støtte fra Landsbyggefonden, og at omfanget af støttede arbejder umiddelbart vurderes at udgøre knap 200 mio. kr., mens de ustøttede arbejder udgør ca. 300 mio. kr.

Støtten til et projekt gives ikke som et kontant tilskud, men i form af støttede – og dermed billige – lån. Derudover kan Landsbyggefonden beslutte, at afdelingen skal modtage et driftstilskud, der skal sikre, at huslejeniveauet efter renovering ikke bliver så højt, at det kan medføre udlejningsproblemer.

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

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

2024.04.05:

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

2024.05.01:

Der er udarbejdet en overordnet plan for det videre arbejde frem mod afdelingsmøde og Skema A i 2.

halvår 2026. Notat herom samt om organisering og implementering af anbefalinger baseret på evalueringen af helhedsplanen i afd. 25 forelægges organisationsbestyrelsen på bestyrelsesmødet d. 7/5 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

afdelingsmøde i 2. halvår 2021.

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

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

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

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

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

Forud for næste byggeudvalgsmøde opdeles arbejderne efter flg. prioriteringer:

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

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

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

De enkelte prioriteter prissættes og der foretages huslejberegninger for hver enkelt.

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

Der foreligger følgende delbudgetter for ovennævnte prioriteter:

Prioritet 1: 44 mio. kr.

Prioritet 2: 27 mio. kr.

Prioritet 3: 9 mio. kr.

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

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

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

Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1: ca. kr. 120

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultatet i samme opstilling som ovenfor er:

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

Dette er meget langt over de første overslag. Det skyldes naturligvis dels stigende priser og renter, men særligt de manglende muligheder for at nedsætte henlæggelserne, hvilket bunder i, at der

igennem mange år har været henlagt for lidt til at sikre det nødvendige vedligehold.

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

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

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

Efter Carina Hedevangs fratreden, har Erhardt overtaget projektledelsen.

#### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.10.30 – intet til referat.

#### 2023.11.28:

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

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

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

#### 2024.01.04:

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

## Afdeling 48

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Der bør (i prioriteret rækkefølge) undersøges følgende muligheder:

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

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

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

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

### 2023.08.29:

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

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

2023.10.25:

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

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.11.28:

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

2024.01.04:

Et godt og velbesøgt informationsmøde.

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

2024.04.05:

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

2024.05.02:

Der har den 2. maj 2024 været afholdt møde med rådgiver om den igangværende undersøgelse. Den foreløbige konklusion er, at husene er godt vedligeholdt, og at beboerne i de huse, der er undersøgt, generelt har en adfærd, der holder skimmelvæksten nede. Så husene ser generelt fine ud, men konstruktionen er grundlæggende sårbar. Problematikken er de forestående vedligeholdelsesarbejder, primært i forhold til installationer. De er ved at være nedslidte og skal udskiftes indenfor de nærmeste år. Det vil kræve store indgreb i husene – særligt gulvene – og store omkostninger. Dertil kommer at husene generelt er af bygningsmæssig ringe kvalitet og mangler isolering. Der bliver derfor lavet en beskrivelse af det forestående vedligeholdelses- og fornyelsesbehov med en beskrivelse af de afledte konstruktions- og installationsmæssige problemer samt overslagspriser. Sammen med den gennemførte undersøgelse og en opgørelse af afholdte og forventelige udbedringsomkostninger lægges det til grund for beslutning om den videre proces.

## Mulige kommende projekter:

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

I fraværet af en egentlig byggepolitik afsøger administrationen løbende muligheder for etablering af nye afdelinger på attraktive beliggenheder. I den forbindelse er der bl.a. – ud over de allerede kendte projekter i Skæring Bæk samt Nye – dialog om tilvejebringelse af byggemuligheder i Skødstrup/Hjortshøj samt i Århus C.

Det giver selvfølgelig sig selv, at før der kan indgås bindende aftaler om nogen form for byggeprojekter, forudsætter det organisationsbestyrelsens eksplicitte beslutning herom.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.04.05:

Der er udarbejdet et oplæg til en byggepolitik til behandling i organisationsbestyrelsen på møde den 9. april 2024.

2024.05.02:

Der er formuleret en byggepolitik.

Når denne er godkendt, udgår dette punkt.

## Diverse til orientering:

### Prisstigninger i byggebranchen

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen – punktet udgår

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

Dette har i en del projekter, der blev planlagt og udbudt for nogle år siden, medført nogle ret markante budgetoverskridelser, da f.eks. indeksreguleringen af entreprissummerne tidligere i en længere årrække har ligget på under 1% årligt, hvor den de seneste på år har ligget på omkring 8 – 10% årligt. Det har naturligvis også indflydelse på priserne på tilkøb.

Det har betydet, at en række tidligere udarbejdede budgetter ikke kunne holde i forbindelse med udførelsen. Dette er u hensigtsmæssigt for projektstyringen og utrygt for beboerne.

.Derfor budgetteres der i alle byggeprojekter fremover med en forhøjelse af beløbet til uforudsete udgifter fra 10 til 15%.

I renoveringsopgaver budgetteres der tillige med 10% til indeksering, hvor det tidligere var forudsat indehold til beløbet til uforudsete udgifter.

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

### **Økonomisk forecast**

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

Projekter der er lukket økonomisk er fjernet fra oversigten, også selv om der fortsat kan være bemærkninger til projektet i teksten.

Projekter der er planlagt, men endnu ikke endelig budgetteret, fremgår uden beløb.

2024.03.05:

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

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

Ny forecast foreligger til næste statusnotat.

2024.04.05:

Opdateret forecast udarbejdes den 9. april 2024, og vil foreligge forud for bestyrelsesmødet. Dette for at sikre, at flest mulige posteringer er registreret, og forecastet dermed så retvisende som muligt.

2024.05.02: Det økonomiske forecast er senest opdateret 2024.04.08

2024.05.30: Det økonomiske forecast er senest opdateret 2024.05.13

<b>Afdeling</b>	<b>Projekt navn</b>	<b>Totalbudget</b>	<b>Forbrug d.d.</b>	<b>Forecast</b>	<b>Afvigelse</b>
6	Renovering af altaner	7.600.000	201.201	7.600.000	0
6	Belysning trapperum/kælder	720.000		720.000	0
8	Omfugning af facader mv.	10.924.000	79.144	10.924.000	0

11	Udskiftning af 3 tage	2.755.605	86.300	2.138.735	383.160
11	Renovering af gavle				
20	Tag, vinduer m.v.	33.000.000	0	33.000.000	0
21	Tag og facader mv				
24	Faldstammer	13.499.236	467.293	13.499.236	0
35	Trillegården, helhedsplan	4.500.000	2.227.014	4.500.000	0
37	Facader, vinduer mv	72.000.000	44.278.149	70.830.503	1.169.497
38	Vinduesudskiftning	11.218.000	3.350	11.218.000	0
48	Brohaven Helhedsplan	1.000.000	105.093	1.000.000	0
52	Vinduer og terrassedøre	20.494.000	17.677.810	20.205.120	288.880
68	Seniorvenlige boliger	80.234.440	1.677.307	80.234.440	0
100	Bindesbøll Byen	481.487.000	392.993.721	481.607.685	239.315

## Øvrigt:

2024.05.02:

### Kommissorium for byggeudvalg – nybyggeri

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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

Størrelsen og sammensætningen af byggeudvalg besluttet fra gang til gang.

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

### Div. kursusaktivitet

Ingen ændringer siden seneste statusnotat til bestyrelsen.

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.03.21 – opsamling:

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

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

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

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

Morten Strunge



28. maj 2024  
MOH  
Versionsnummer 1

## Orientering fra administrationen

- A. AAB udlejer – som de fleste andre boligorganisationer i byen – fra gammel tid en række daginstitutioner til Aarhus Kommune. Det fortaber sig i tågerne, hvilke bevæggrunde kommunen og boligorganisationen har haft til aftalerne, men kommunen har selv sagt et stærkt fokus på at reducere omkostninger på særligt to punkter:
- Der henlægges minimalt i afdelingerne, men kommunen betaler det fulde beløb, når renoveringer skal gennemføres. Kommunen har dog kun seks måneders opsigelse af lejemålene (der er uopsigelige fra boligorganisationens side), hvorfor boligorganisationen påtager sig en betydelig og meget reel risiko for at stå med ikke-vedligeholdte opsagte lejemål uden nogen opsparring til nødvendig vedligeholdelse. Denne udgift tilfalder i så fald dispositionsfonden.
  - Kommunen ønsker en beregning af administrationsbidraget baseret på pristalsregulering fremfor på den faktiske udvikling i administrationsudgifterne.
  - Der pågår en stadig forhandling med kommunen om ansvaret for vedligeholdelsesopgaver, idet kommunen ønsker at spare momsen herpå, men selv sagt er der en væsentlig ansvarsproblemstilling, hvis andre end AAB er bygherre på renovering af boligorganisationens bygninger.

Disse punkter har alle den uheldige sideeffekt, at det øger risikoen for, at boligorganisationens beboere kommer til at understøtte driften af daginstitutionerne. Det er endvidere ikke i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen. Det er anført i lejekontrakterne, at disse ikke følger driftsbekendtgørelsen, men det er dog formodentlig ikke muligt for boligorganisationen kontraktmæssigt at fravige bekendtgørelsens bestemmelser.

Derfor er det AAB's position, at budgetterne for institutionslejemålene skal afspejle de reelle, langsigtede henlæggelsesbehov og det reelle administrationsbidrag efter opgørelsen af lejemålsenheder i driftsbekendtgørelsens § 32. Det er ligeledes AAB's position, at såfremt Aarhus Kommune ikke ønsker at AAB skal drive institutionerne på disse vilkår, modtager organisationen gerne bud på kommunens overtagelse af ejerskabet af de pågældende ejendomme.

- B. Som følge af den overgang fra en pc- til en web-applikation af AAB's grundlæggende forretningssystem Unik Bolig, der er beskrevet i IT- og digitaliseringsstrategien, skal der indgås en ny aftale vedr. produktet, der vil ændre navn til HabiGen. Afregningsmodellen vil ændres, og der vil med tiden komme en del forøget og forbedret funktionalitet, men også en prisstigning, som dog til dels afspejler et relativt lavt udgangspunkt. Administrationen forhandler aftalen med fokus på at opnå en rimelig, markedskonform betaling, og at betalingen vil stige i takt med, at funktionaliteten over de kommende år forbedres.

- C. Afdelingsmødet i afdeling 24 Skovgårdsparken godkendte i enighed deltagelse i den boligsociale helhedsplan. Brabrand Boligforenings afdeling 3 traf den samme beslutning, og arbejdet med færdiggørelse af ansøgningen og rekruttering af de to nye medarbejdere, er i fuld gang. Som tidligere oplyst varetager Brabrand Boligforening projektledelsen på opgaven.

Afdelingsmødet i afdeling 28 Rundhøj godkendte at fortsætte den boligsociale indsats med halv støtte fra dispositionsfonden i 2025 og helt for afdelingens regning fra 2026 og frem.

- D. AAB står overfor at skulle gennemføre et EU-udbud af sine forsikringer med virkning fra den 1. januar 2025. Arbejdet er igangsat med AAB's forsikringsmægler North Risk som udførende.
  
- E. Arbejdet med at udbyde vinterberedskabet er indledt. I den forbindelse indhentes som tidligere oplyst input fra såvel medarbejdere som et panel af medlemmer af afdelingsbestyrelserne.

## Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.