



30. april 2026

Indkaldelse til bestyrelsesmøde Tirsdag den 5. maj 2026 kl. 17.00 på Langelandsgade 50

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Temadiskussion: Strategisk markedsposition, kommunikation og branding **
3. Repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026 **
4. Afdelingsmøder 2026 **
5. Konference for beboervalgte den 26. september 2026 **
6. Kvartalsregnskab 1. kvartal 2026 **
7. Byggeri **
8. Orientering fra administrationen **
9. Nyt fra BL
10. Mødeplan **
11. Eventuelt
12. Bestyrelsens kvarter

Med venlig hilsen

Mette Hvid Johannesen

Formand

Kommenteret dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen skal godkende dagsorden for mødet.

Anslået varighed: 5 minutter.

2. Temadiskussion: Strategisk markedsposition, kommunikation og branding **

Organisationsbestyrelsen har besluttet at programsætte en mere strategisk temadiskussion et par gange om året. Denne gang er fokus på AAB's og de almene boligers strategiske markedsposition samt pejlemærker og indsatser for AAB.

Specialkonsulent Louise Weissenborn og chef for boligsupporten, Rikke Meincke, deltager under dette punkt.

Anslået varighed: 90 minutter

3. Repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026 **

Organisationsbestyrelsen bør forud for mødet drøfte og træffe beslutning om sin interne rollefordeling. Derudover foreligger et supplerende forslag, der indstilles fremsendt til behandling på repræsentantskabsmødet, om overdragelse af et mindre areal fra afdeling 41 til afdeling 40 i Veriparken. Endelig bedes bestyrelsen træffe beslutning om tildeling af initiativprisen 2026.

Anslået varighed: 20 minutter.

4. Afdelingsmøder 2026 **

Der foreligger en kort oversigt over status på møderne, som bestyrelsen i øvrigt løbende kan følge i sit ledelsesinformationssystem.

Derudover bedes organisationsbestyrelsen træffe beslutning om et forslag, der er fremsendt til behandling på afdelingsmødet, men som kræver organisationsbestyrelsens godkendelse for at kunne gennemføres. Det drejer sig om beslutning i afdeling 2 Nordre Bydel om kollektivt at indgå en administrationsaftale med Lejernes Landsorganisationen.

Anslået varighed: 10 minutter.

5. Konference for beboervalgte den 26. september 2026 **

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 7. oktober 2025, at *Konference for beboervalgte* i 2026 skal gennemføres som et endagsarrangement, placeret den 26.

september. Bestyrelsen bedes under dette punkt at træffe beslutning om det overordnede indholdsmæssige koncept for dagen.

Anslået varighed: 10 minutter.

6. **Kvartalsregnskab 1. kvartal 2026** *

Kvartalsregnskabet er til organisationsbestyrelsens orientering.

Anslået varighed: 5 minutter.

7. **Byggeri** **

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

- Afdeling 6 Ingerslevsgaard *Renovering af altaner, og varmeanlæg* (side 3)
- Afdeling 14 Rytterparken *Strømpning af faldstammer* (side 7)
- Afdeling 19 Vorrevangsaparken *Nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg* (side 8)
- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård *Udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder* (side 10)
- Afdeling 21 Langenæs I *Udskiftning af vinduer og tagrenovering* (side 17)
- Afdeling 22 Langenæs II *Udskiftning af vinduer og tagrenovering* (side 17)
- Afdeling 34 Mølleparken *Malerbehandling af altaner* (side 42)
- Afdeling 65 Æblelunden *Omkobling til fjernvarme* (side 49)
- Afdeling 66 Skæring Bæk *Etape II* (side 50)
- Afdeling 67 Risskov Brynet *Defekt vådrumsmembran* (side 51)
- Afdeling 68 Smedens Have (side 53)
- Afdeling 72 Nygade *Facaderenovering, omfugning og kuldebroer* (side 58)
- Afdeling 74 Nørreport *Tagrenovering* (side 59)
- Afdeling 100 Bindesbøll (side 61)
- Afdeling 48 Brohaven *Helhedsplan* (side 79)

Organisationsbestyrelsen bedes endvidere udpege medlemmer til et byggeudvalg vedrørende Skæring Bæk etape II samt til to yderligere nybyggeriprojekter, der præsenteres nærmere på mødet.

Anslået varighed: 10 minutter.

8. Orientering fra administrationen

**

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

- A. Status på implementering af visuel identitet
- B. "I ved det først" - ny kanal til information af afdelingsbestyrelser
- C. Status på ombygning Langelandsgade 50
- D. AAB kommer tættere på fire boligområder i maj/juni
- E. Endelig evaluering af vintertjenesten
- F. Udbud af reovering af badeværelser
- G. Frasalg af ubebygget areal fra daginstitution i Højbjerg
- H. Almene boliger på det tidligere Aarhus Amtssygehus

Anslået varighed: 10 minutter.

9. Nyt fra BL

Diverse orientering fra møder i regi af BL – Danmarks Almene Boliger.

Anslået varighed: 10 minutter.

10. Mødeplan

**

Mødeplanen er til bestyrelsens orientering.

Anslået varighed: 5 minutter.

11. Eventuelt

12. Bestyrelsens kvarter



28. april 2026
LW/MOH
Versionsnummer 17

Strategisk markedsposition – boligudvikling, kommunikation og branding

1. Baggrund og formål

Den almene boligsektor spiller en central rolle i udviklingen af Aarhus som en social og økonomisk balanceret by og rummer i dag en bred del af befolkningen - fra unge og studerende til familier og ældre. Samtidig viser udviklingen, at beboersammensætningen i de almene boliger i stigende grad er præget af flere enlige, ældre og borgere med lavere indkomster, hvilket understreger sektorens sociale funktion, men også peger på behovet for fortsat at arbejde strategisk med en balanceret beboersammensætning.

Aarhus er en vækstby med fortsat befolkningstilvækst, men væksten er under forandring. Hvor den historisk har været drevet af unge og studerende, peger Aarhus Kommunes boligpolitiske analyse fra 2025 på, at fremtidens efterspørgsel i højere grad vil komme fra børnefamilier og husstande i etableringsfasen. Samtidig ses en nettofraflytning af børnefamilier til omegnskommuner, hvilket indikerer et mismatch mellem boligudbud og efterspørgsel.

AAB befinder sig samtidig i en gunstig markedsposition med høj efterspørgsel, lav tomgang og generelt tilfredse beboere. Fraflytning hænger i høj grad sammen med ændrede behov gennem livsfaser, eksempelvis behov for mere plads eller andre boligtyper, og i mindre grad med utilfredshed. Den centrale strategiske udfordring er derfor ikke manglende attraktivitet, men hvordan AAB fremadrettet ønsker at positionere sig i et boligmarked i forandring.

Markedet er samtidig præget af øget konkurrence, både fra andre almene boligorganisationer og fra private udlejere og ejerboliger. Konkurrencen handler i stigende grad ikke kun om husleje, men om kvalitet, beliggenhed, faciliteter, service, digital tilgængelighed, bæredygtighed og identitet.

Notatet lægger op til, at organisationsbestyrelsen drøfter nogle centrale strategiske spørgsmål:

- I hvilken retning ønsker AAB at udvikle sin beboersammensætning, og hvor aktivt skal organisationen påvirke den?
- Hvordan skal AAB positionere sig i et boligmarked med stigende konkurrence, og hvad skal være vores primære differentiering?
- Hvilken rolle skal boligudvikling spille som strategisk redskab for AAB's fremtidige position?
- Hvor offensivt skal AAB arbejde med markedsføring og kommunikation for at understøtte denne position?

2. Nuværende målgrupper og beboersammensætning

Almene boliger i Aarhus appellerer i dag til en bred målgruppe, men med en tydelig overvægt af:

- enlige husstande
- ældre
- borgere med lavere indkomster og svagere tilknytning til arbejdsmarkedet.

Samtidig rummer sektoren også studerende, familier og middelindkomstgrupper, men disse er relativt mindre repræsenteret.

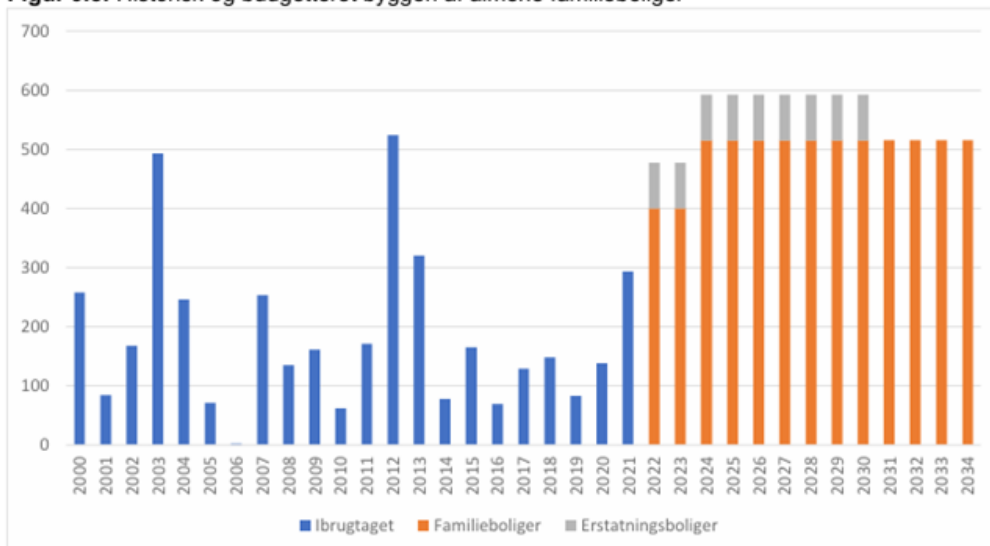
AAB har allerede taget skridt til at understøtte en mere målrettet beboersammensætning. Blandt andet er der indført en ordning med fortrin til børnefamilier til større boliger. Ordningen er et konkret eksempel på, hvordan AAB aktivt arbejder med at tilpasse boligudbuddet til efterspørgslen og styrker fastholdelsen af familier.

3. Udviklingen i almene boliger

Aarhus Kommunes boligpolitiske analyse peger på, at de almene boliger fortsat udgør en væsentlig del af boligmarkedet i Aarhus, men også at udviklingen i nybyggeri er i bevægelse.

Historisk har udbygningen af almene familieboliger været koncentreret i 1950'erne, 1960'erne og 1970'erne, hvor en stor del af den eksisterende almene boligmasse blev opført. Siden da er opførelsen faldet markant, hvilket betyder, at en stor del af den almene boligbestand i dag er relativt gammel. I de kommende år er der imidlertid budgetteret med en væsentlig stigning i opførelsen af almene boliger i Aarhus Kommune. Analysen viser, at det planlagte byggeri ligger over det historiske niveau, hvilket indikerer en politisk prioritering af den almene sektor som en central del af løsningen på den fremtidige ændrede efterspørgsel.

Figur 9.8: Historisk og budgetteret byggeri af almene familieboliger



Note: Figuren viser ikke tidsforskudte boliger.

Kilde: Boligsta.dk og Aarhus Kommunes budgetter.

Denne udvikling skal ses i sammenhæng med flere forhold:

- En forventet befolkningsvækst – særligt blandt børnefamilier
- Et stigende behov for økonomisk tilgængelige boliger

- En ambition om at sikre en mere balanceret og socialt blandet by

Samtidig peger analysen på, at det ikke alene er mængden af almene boliger, der er afgørende, men i høj grad også hvilke boligtyper der opføres. Hvis nybyggeriet primært består af mindre boliger, risikerer man at forstærke den nuværende ubalance på boligmarkedet, hvor der mangler familieegnedede boliger.

For AAB betyder det, at den øgede byggeaktivitet rummer en strategisk mulighed. Organisationen kan aktivt bidrage til at præge udviklingen ved at prioritere boligtyper, der i højere grad matcher efterspørgslen.

Dermed bliver en kommende udbygning af almene boliger ikke blot et spørgsmål om volumen, men kan også blive et centralt redskab til at styrke både AAB's strategiske position og den samlede balance på boligmarkedet i Aarhus.

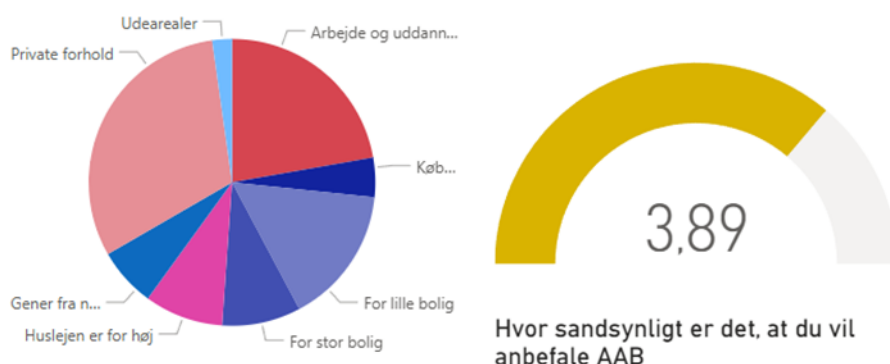
4. Strategisk position og retning for AAB

AAB befinder sig i en gunstig markedsposition med stabil efterspørgsel og uden væsentlige udlejningsudfordringer. Det strategiske markedsfokus handler derfor om mere end den klassiske markedsføring af boliger, men i højere grad om, hvordan organisationen anvender sin position aktivt til at udvikle boligudbuddet, styrke sit omdømme og arbejde strategisk med de målgrupper, man ønsker at tiltrække og fastholde.

Det indebærer en bevægelse fra et snævert fokus på udlejning til et bredere fokus på strategisk boligudvikling og positionering. Her spiller flere elementer sammen: udviklingen af boligtyper, der matcher fremtidens efterspørgsel, en tydelig og troværdig profil, der skaber tillid og transparens, samt en fortsat styrkelse af AAB's kerneværdier omkring fællesskab, beboerdemokrati og bæredygtighed. Samtidig er det en forudsætning for den samlede kvalitet og beboeroplevelse, at AAB kan tiltrække og fastholde kvalificerede medarbejdere.

AAB's egne data viser, at fraflytning i høj grad hænger sammen med boligmatch og livsfaser.

Hvorfor flytter du?



Det peger på et potentiale i, at vi som boligorganisation i højere grad kan anvende boligudbuddet strategisk til at fastholde bestemte målgrupper, særligt børnefamilier og husstande i etableringsfasen.

På den baggrund kunne man eksempelvis forestille sig en strategisk retning henad denne som udgangspunkt for den videre drøftelse:

“AAB skal i højere grad positionere sig som en attraktiv boligorganisation for børnefamilier og husstande i etableringsfasen ved aktivt at udvikle og

synliggøre boliger med høj kvalitet, stærke fællesskaber og tydelig bæredygtighed”.

Retningen indebærer et mere bevidst strategisk valg om i højere grad at anvende boligudvikling, beboersammensætning og markedsføring som aktive redskaber til at påvirke, hvem AAB tiltrækker og fastholder.

Det indebærer samtidig nogle centrale afvejninger, herunder hvor tydeligt AAB skal prioritere bestemte målgrupper, og hvordan dette balanceres med ønsket om fortsat bred adgang til almene boliger.

Retningen kan konkretiseres gennem tre overordnede strategiske spor:

1. AAB som familieorienteret boligudvikler med fokus på at udvikle boligtyper, der i højere grad understøtter børnefamilier og fastholdelse gennem livsfaser.
2. AAB som fællesskabsbaseret alternativ hvor fællesskaber og beboerdemokrati anvendes aktivt som en central del af organisationens identitet og differentiering.
3. AAB som grøn og ansvarlig byudvikler hvor bæredygtighed i højere grad gøres synlig, målbar og integreret i både udvikling, drift og kommunikation.

Det indebærer et mere bevidst strategisk valg om i højere grad at anvende boligudvikling, beboersammensætning og markedsføring som aktive redskaber til at påvirke, hvem AAB tiltrækker og fastholder.

Retningen indebærer blandt andet, at:

- boligudbuddet i højere grad skal understøtte fastholdelse gennem livsfaser – særligt for familier
- AAB tydeligere skal konkurrere på kvalitet, beliggenhed, bæredygtighed og fællesskab – ikke kun pris
- kommunikation og markedsføring skal anvendes aktivt til at nå nye målgrupper, som i dag i mindre grad orienterer sig mod almene boliger.

7. Strategiske indsatsområder

For at understøtte den foreslåede retning peges der på en række centrale indsatsområder. Indsætterne hænger tæt sammen, men særligt tre områder vurderes som afgørende løftestænger for at flytte AAB's position:

1. Strategisk boligudvikling (nøgleindsats)

Boligudvikling er det mest direkte redskab til at påvirke beboersammensætningen.

AAB skal i højere grad:

- udvikle flere familieegnede boliger (størrelse, fleksibilitet, funktionalitet)
- sikre variation i boligtyper og beliggenheder – boliger til alle
- tænke fællesskaber og hverdagsliv aktivt ind i boligudviklingen

Formålet er at styrke fastholdelse gennem livsfaser og gøre AAB relevant for flere målgrupper, særligt børnefamilier og middelindkomster.

2. Strategisk markedsføring, kommunikation og branding (nøgleindsats)

En ændret målgruppe kræver en mere aktiv og målrettet markedsføringsindsats.

AAB skal:

- arbejde mere opsøgende og differentieret på tværs af kanaler
- målrette kommunikation til nye målgrupper med andre behov og præferencer
- systematisk synliggøre AAB's styrker gennem parametre som: Kvalitet, beliggenhed, bæredygtighed og fællesskab.

Det indebærer et mere bevidst kanalmix, hvor digitale platforme, herunder hjemmeside og sociale medier anvendes strategisk til både branding, rekruttering og tiltrækning af nye beboere.

Formålet er at styrke AAB's position i konkurrencen med både almene og private aktører og sikre, at flere relevante målgrupper aktivt vælger AAB til.

3. Bæredygtighed som synlig og målbar position (nøgleindsats)

Bæredygtighed har allerede en styrkeposition, men potentialet er ikke fuldt udnyttet strategisk.

AAB skal:

- arbejde mere systematisk med dokumentation og nøgletal
- synliggøre både grøn og social bæredygtighed
- anvende bæredygtighed aktivt i både boligudvikling og kommunikation

Formålet er at styrke AAB's profil som en ansvarlig og fremtidssikret boligorganisation og gøre bæredygtighed til et aktivt konkurrenceparameter.

Understøttende indsatser

De tre hovedindsatser understøttes af følgende:

1. Employer branding og medarbejdere

Fokus på at tiltrække og fastholde kvalificerede medarbejdere gennem en tydelig profil som meningsfuld og attraktiv arbejdsplads.

2. Inddragelse og datagrundlag

Systematisk brug af data og styrket inddragelse af beboere og beboervalgte som grundlag for bedre beslutninger og højere legitimitet.

3. Digital understøttelse

Udvikling af enkle og sammenhængende digitale løsninger, der styrker både effektivitet, gennemsigtighed og beboeroplevelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter:

- den beskrevne udvikling i målgrupper og efterspørgsel på boligmarkedet
- den overordnede strategiske retning for AAB, herunder et øget fokus på børnefamilier og husstande i etableringsfasen
- hvordan boligudvikling i højere grad kan anvendes til at understøtte ønskede målgrupper og fastholdelse gennem livsfaser
- hvordan AAB's styrker, herunder fællesskab, bæredygtighed og kvalitet, kan anvendes mere aktivt i positioneringen
- prioritering af de centrale indsatsområder, herunder boligudvikling, kommunikation og bæredygtighed.



28. april 2026
MOH
Versionsnummer 50

Forberedelse til repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026

Forslag – afdeling 40 og 41 Veriparken

Som organisationsbestyrelsen tidligere er orienteret om, er der i 1980'erne og 1990'erne som et led i et større samarbejde mellem afdeling 40 Veri I og 41 Veri II anlagt en række garager og parkeringspladser tilhørende afdeling 40 på grunden tilhørende afdeling 41. Den korrekte løsning på dette problem er en overførsel af de omhandlede omtrent 1.300 m² fra afdeling 41 til 40. Det er en beslutning, der vil skulle godkendes af repræsentantskabsmødet.

Derfor er det aftalt med de to afdelingsformænd, at det foreslås organisationsbestyrelsen at stille følgende forslag til repræsentantskabsmødet, der i modsætning til afdelingsmøderne har kompetence hertil:

Organisationsbestyrelsen indstiller, at repræsentantskabsmødet godkender, at afdeling 41 Veri II vederlagsfrit overdrager et areal på omtrent 1.300 m² omfattende en række garagebygninger tilhørende afdeling 40 til afdeling 40 Veri I. Omkostningerne til berigtigelse af handelen - anslået omkring 100.000 kr. afholdes af afdeling 40 over dennes resultatkonto.

Begrundelse:

Der er i 1980'erne og 1990'erne som et led i et større samarbejde mellem afdeling 40 Veri I og 41 Veri II anlagt en række garager og parkeringspladser tilhørende afdeling 40 på grunden tilhørende afdeling 41. Imidlertid kan én afdeling ikke eje bygninger på en anden afdelings grund, hvorfor det er nødvendigt at overdrage det omhandlede areal.

Der vil ingen ejendomsskattemæssige konsekvenser være dispositionen, og driftsøkonomien for garagerne vil fortsat være forankret i afdeling 40.

Rollefordeling til repræsentantskabsmøde

Det blev aftalt på bestyrelsesmødet den 3. februar 2026, at organisationsbestyrelsen på dette møde skal drøfte nærmere, hvordan beretning og eventuelle indlæg kan fordeles mere ud blandt bestyrelsens medlemmer, herunder også om der kan laves inddragelsesprocesser af repræsentantskabet. Og der skal ses på, om det er muligt at lave en anderledes fysisk opstilling for bestyrelsens medlemmer.

Det forudsættes dog under alle omstændigheder, at bestyrelsen placeres stående synligt ved borde nedenfor scenen, men at cafébordene placeres samlet, og at der laves navneskilte til bestyrelsens medlemmer, der placeres på bordene.

Initiativprisen

Organisationsbestyrelsen bedes udpege vinderen af initiativprisen 2026 – se særskilt, fortroligt notat herom.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til

- det beskrevne forslagsudkast,
- rollefordeling på repræsentantskabsmødet og
- tildeling af initiativprisen



30. april 2026
MOH
Versionsnummer 10

Status på afdelingsmøder 2026

De første ordinære afdelingsmøder er allerede afviklet, og i lighed med tidligere år er alle møder planlagt inden sommerferien på nær afdeling 17 Vorrevangen I, 33 Præstehaven, 61 Vintervej og 74 Nørreport. Ét møde holdes i weekenden (som i 2025), og 10 møder om fredagen mod 17 i 2025. Der er medarbejdere med på alle møder og stort set alle møder betjenes som organisationsbestyrelsen ønskede, med både repræsentanter fra driftsorganisationen og økonomiafdelingen.

Der er pt. Indkommet 567 forslag – mod 585 i hele 2025-sæsonen - og 448 af disse er fremsat på møderne. I 2025 endte dette tal på 501. 21% af forslagene er altså sorteret fra inden møderne mod 14% i 2025.

I en stor del af afdelingerne behandles der fremtidssikringsstrategi i år, oftest ledsaget af en behandling af forslag om kollektiv råderet eller tilsvarende en anden model for renovering af køkken og bad, idet det som udgangspunkt er lagt til grund, at afdelingsmøderne *skal* tage stilling til en eller anden form for model herfor.

Implementeringen af 211 ud af 257 forslag fra møderne i 2025 er endeligt afsluttet.

Spørgsmål, organisationsbestyrelsen skal tage stilling til

Der er på afdelingsmøderne stillet et forslag, som bestyrelsen skal tage stilling til, idet forslag om fældning af træer og anlæg af parkeringspladser i afdeling 66 Skæring Bæk ikke blev vedtaget.

Afdeling 02 Nordre Bydel I – medlemskab af Lejernes Landsorganisation

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 02 Nordre Bydel I har foreslået afdelingsmødet den 7. maj at indmelde afdelingen kollektivt i Lejernes Landsorganisation. Omkostningen vil være ca. 28 kr. om måneden pr. lejemål.

Forslaget begrundes med, at lejerforeningen eksempelvis kan hjælpe med de udfordringer omkring fraflytningssyn, hvor beboere oplever kravene som urimelige, og situationer hvor beboere er blevet stillet forbedringer i udsigt – som fx altaner – uden at det er blevet til konkrete tilbud.

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«.

Organisationsbestyrelsen traf på sit møde den 4. juni 2024 beslutning om at tillade, at afdeling 67 Risskov Brynet meldte sig ind i Aarhus Lejerforening.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om:

- medlemskab af Lejernes Landsorganisation for afdeling 02 Nordre Bydel I og

i øvrigt tager status til efterretning.



28. april 2026
LWE/MOH
Versionsnummer 15

Konference for beboervalgte den 26. september 2026

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 7. oktober 2025, at *Konference for beboervalgte* skal gennemføres som skiftevis et éndags- og et todagesarrangement med et endagsarrangement i 2026, placeret den 26. september.

Bestyrelsen besluttede endvidere på sit møde den 8. oktober 2024, at formålet med konferencen er at:

- give en dybere viden om et eller flere emner
- styrke netværk og fælles forståelse på tværs i organisationen
- involvere afdelingsbestyrelsernes medlemmer i formulering af politik og strategi for AAB
- søge ekstern inspiration til arbejdet på alle niveauer i organisationen

Med baggrund i aktuelle diskussioner og AAB's strategiske fokus foreslås følgende mulige temaer for konferencen, hvoraf bestyrelsen bedes prioritere én:

A. Individualitet og fællesskab

I forlængelse af strategiens indsatser om fællesskab og trivsel kunne konferencen med input fra eksempelvis en sociolog, en fremtidsforsker eller lignende sætte fokus på:

- Er det rigtigt, at fællesskab er mere moderne? Og bliver vi i så fald mindre individualistiske?
- Hvordan passer den almene organisering og det almene tankegods sammen med balancen mellem individualitet og fællesskab?
- Hvad kan man gøre for at styrke fællesskabet i boligområderne?
- Og hvad kan man gøre for at give mere plads til beboernes individuelle ønsker og behov?

B. Kriminalitetsforebyggelse og tryghed

I forlængelse af strategiens indsatser om fællesskab og tryghed kunne konferencen med input fra eksempelvis politiet og/eller Det Kriminalpræventive Råd sætte fokus på:

- Hvordan ser kriminaliteten i Aarhus anno 2026?
- Hvad betyder det for trygheden i boligområderne?
- Hvad kan afdelinger og boligorganisation gøre for at forebygge og komme kriminaliteten (delvist) til livs?

C. Beboergrupper og markedsappel

I forlængelsen af organisationsbestyrelsens drøftelser på mødet i maj 2026 kunne konferencen med input fra eksempelvis en ejendomsmægler, Aarhus Kommune eller lignende sætte fokus på:

- Hvilke grupper bor alment i dag – og hvilke gør ikke?
- Hvilken betydning har det, at vi har en bred appel i AAB og de almene boligorganisationer?
- Hvad betyder noget for bosætningsmønstre, og hvad kan vi gøre aktivt for at påvirke dem

Praktisk arrangement

Kirstinelund i Lystrup er reserveret til arrangementet, der indledes med morgenmad omkring kl. 9.00 og afsluttet med fælles middag.

Fra evalueringen af konferencen i 2025 blev det besluttet, at der skal serveres en velkomstdrink inden middagen, ligesom det under middagen skal oplyses, hvornår sidste udskænkning finder sted. Det synes dog kun relevant ved todagesarrangementer og gennemføres ikke her.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om den overordnede retning for *Konference for beboervalgte* i 2026. Administrationen vil herefter forestå den praktiske planlægning af arrangementet.



Kvartalsregnskab

1. kvartal 2026

Boligorganisationens kvartalsregnskab 1 kvartal 2026		Regnskab	Budget	Forskel	Regnskab 1	Budget	Forventet	Forventet
		1. kvartal	1. kvartal	1. kvartal	kvartal 2025	2026	2026	Forskel 2026
Ordinære udgifter								
501	Bestyrelsesvederlag m.v.							
	1. Afdelinger i drift	137.367	137.949	582	133.773	551.796	549.468	2.328
	2. Nybyggeri	0	0	0	0	0	0	0
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	559.374	538.500	-20.874	501.476	2.154.000	2.248.278	-94.278
							0	0
511	Personaleudgifter	9.602.586	9.695.892	93.306	8.186.687	38.783.568	38.537.853	245.715
513	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	2.395.811	2.042.633	-353.179	2.412.786	8.170.530	7.935.048	235.482
514	Kontorlokaleudg. (inkl. afskrivn. adm.ejendom)	624.691	805.500	180.809	453.380	3.222.000	3.043.000	179.000
515	Afskrivninger, driftsmidler	1.027.239	1.027.239	0	901.776	4.108.955	4.258.012	-149.057
521	Revision	139.711	139.711	0	131.774	558.844	540.272	18.572
530	Bruttoadministrationsudgifter	14.486.780	14.387.423	-99.356	12.721.651	57.549.693	57.111.931	437.762
531	Tilskud til afdelinger		0	0	0	0	0	
532	Renteudgifter (inkl. kurstab)	10.479.179	8.104.250	-2.374.929	8.635.493	32.417.000	32.634.681	-217.681
533	Henlæggelse til afdelingernes bidrag til dispositionsfond	19.525.000	19.525.000	0	18.500.000	78.100.000	78.100.000	0
540	Samlede ordinære udgifter	44.490.959	42.016.673	-2.474.286	39.857.144	168.066.693	167.846.612	220.081
541	Ekstraordinære udgifter	1.200	0	-1.200	7.681	0	101.200	-101.200
550	Udgifter ialt	44.492.159	42.016.673	-2.475.486	39.864.825	168.066.693	167.947.812	118.881
551	Overskudsfordeling							
	1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	383.008	0	-383.008	1.073.003	0	3.181.005	-3.181.005
560	Udgifter og evt. overskud ialt	44.875.167	42.016.673	-2.858.494	40.937.828	168.066.693	171.128.817	-3.062.124
Ordinære indtægter								
601	Administrationsbidrag							
	1. Egne afdelinger i drift	11.300.296	11.300.296	0	10.942.733	45.201.182	45.201.182	0
	2. Eksterne foretagender	186.250	200.000	13.750	217.412	800.000	810.000	-10.000
602	Lovmæssige gebyrer m.v.	1.149.482	1.216.250	66.768	1.189.880	4.865.000	4.993.000	-128.000
603	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster)	10.479.179	8.104.250	-2.374.929	8.635.493	32.417.000	32.634.681	-217.681
604	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	19.525.000	19.525.000	0	18.500.000	78.100.000	78.100.000	0
605	Byggesagshonorar, nybyggeri	157.758	440.000	282.242	33.050	1.760.000	1.765.799	-5.799
	Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	0	0	0	0	0	0	0
606	Byggesagshonorar forbedringsarbejder	2.077.139	1.230.750	-846.389	1.416.343	4.923.000	7.624.155	-2.701.155
607	Diverse indtægter	126	0	-126	2.916	0	0	0
610	Samlede ordinære indtægter	44.875.229	42.016.546	-2.858.684	40.937.828	168.066.182	171.128.817	-3.062.635
611	Ekstraordinære indtægter	-63	128	190	0	511	0	511
620	Indtægter ialt	44.875.167	42.016.673	-2.858.494	40.937.828	168.066.693	171.128.817	-3.062.124
621	Årets underskud overført til konto 805	0	0	0	0	0	0	0
630	Indtægter og evt. underskud ialt	44.875.167	42.016.673	-2.858.494	40.937.828	168.066.693	171.128.817	-3.062.124

Boligorganisationens kvartalsregnskab 1 kvartal 2026	Regnskab	Budget	Forskel	Regnskab 1	Budget	Forventet	Forventet
	1. kvartal	1. kvartal	1. kvartal	kvartal 2025	2026	2026	Forskel 2026

Faste noter							
Antal lejemåsenheder	9.276	9.276	9.276	9.276	9.276	9.276	9.276
Oversigt over administrationsomkostninger:							
Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	14.486.780	14.387.423	-99.356	12.721.651	57.549.693	57.111.931	437.762
Honorar ved ekstern driftadm. (konto 601.2)	-186.250	-200.000	-13.750	-217.412	-800.000	-810.000	10.000
Lovmæssige gebyrer (konto 602)	-1.149.482	-1.216.250	-66.768	-1.189.880	-4.865.000	-4.993.000	128.000
Byggesagshonorar (konto 605/606)	-2.234.897	-1.670.750	564.147	-1.449.393	-6.683.000	-9.389.954	2.706.954
Nettoadministrationsudgift vedr. egne afd. i drift	10.916.151	11.300.423	384.272	9.864.966	45.201.693	41.918.977	3.282.716
Grundbidrag kr. 41.000 pr. afdeling fra 2026	-645.750	-645.750	0	-614.250	-2.583.000	-2.583.000	0
Særydelser	-873.004	-873.004	0	-887.567	-3.492.014	-3.492.014	0
Administrationsbidrag - grundbidrag/særydelser	9.397.397	9.781.670	384.272	8.363.150	39.126.679	35.843.963	3.282.716
	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.
Nettoadministration pr. lejemål	4.707	4.873	166	4.254	4.873	4.519	354
Administrationsbidrag - grundbidrag m.m.	4.052	4.218	166	3.606	4.218	3.864	354

BESTYRELSESUDGIFTER

		Regnskab 2026 1. Kvartal	Budget 2026 1. Kvartal	Forskel 1. kvartal	Regnskab 2025 1. Kvartal	Budget 2026	Forventet udgift 2026	Forskel
501010	Honorar til bestyrelsen	137.367	137.949	582	133.773	551.796	549.468	2.328
BESTYRELSESUDGIFTER I ALT		137.367	137.949	582	133.773	551.796	549.468	2.328

MØDEUDGIFTER MV:

		Regnskab 2026 1. Kvartal	Budget 2026 1. Kvartal	Forskel 1. kvartal	Regnskab 2025 1. Kvartal	Budget 2026	Forventet udgift 2026	Forskel
	Repræsentantskab. 5.kreds:							
502100	Forplejning m.v.	1.348	7.500	6.152	54.375	30.000	43.000	-13.000
502101	Kursus for afdelingsbestyrelser samt formandsmøder	19.637	32.500	12.863	0	130.000	130.000	0
502102	Kontingent 5 kreds/alment kontingent	23.423	5.500	-17.923	0	22.000	23.423	-1.423
502103	Repræsentantskabsmøder	0	60.000	60.000	0	240.000	150.000	90.000
502104	Repræsentantskabsweekend	0	62.500	62.500	0	250.000	150.000	100.000
502107	Vederlag dirigentkorps	0	0	0	0	0	15.000	-15.000
502108	Diverse	0	1.250	1.250	0	5.000	5.000	0
502109	Forum for afdelingsbestyrelser	134.855	0	-134.855	0	0	134.855	-134.855
502111	Almene bolig dage	0	20.000	20.000	0	80.000	80.000	0
	I alt	179.263	189.250	9.987	54.375	757.000	731.278	25.722
502120	Fritids- og Miljøudvalg	25.825	37.500	11.675	67.620	150.000	250.000	-100.000
502300	Bestyrelsens rejser i DK og repræsentation	49.411	62.500	13.089	9.798	250.000	200.000	50.000
502400	Kurser administration, diæter, transport m.v.	167.013	167.500	487	221.904	670.000	670.000	0
502500	Personalekonference	0	17.500	17.500	0	70.000	70.000	0
502600	Administrationens møder/repræsentation	0	500	500	0	2.000	2.000	0
502610	Mødeudgifter kantine/reception	3.569	6.250	2.681	5.566	25.000	25.000	0
502700	Bestyrelsen gaver og tilskud m.v.	63.573	20.000	-43.573	57.940	80.000	80.000	0
502710	Administration gaver, tilskud m.v.	70.721	37.500	-33.221	84.272	150.000	220.000	-70.000
MØDEUDGIFTER MV. I ALT		559.374	538.500	-20.874	501.476	2.154.000	2.248.278	-94.278

PERSONALEUDGIFTER:

		Regnskab 2026 1. Kvartal	Budget 2026 1. Kvartal	Forskel 1. kvartal	Regnskab 2025 1. Kvartal	Budget 2026	Forventet udgift 2026	Forskel
511010	Lønninger administrativ personale	7.428.410	8.052.111	623.701	7.022.940	32.208.445	31.874.982	333.463
511020	Pensionsbidrag	1.107.036	1.147.081	40.045	1.021.887	4.588.323	4.557.071	31.252
511030	Arbejdsskade, falck, AER m.v.	153.808	70.000	-83.808	146.924	280.000	310.000	-30.000
511040	Fremmed assistance	546.888	25.000	-521.888	46.552	100.000	250.000	-150.000
511050	Regulering af feriepengetilsvaer	12.500	12.500	0	0	50.000	50.000	0
511100	Refusion af syge- og dagpenge	-39.728	-75.000	-35.272	-164.108	-300.000	-300.000	0
511151	Udbetalt overarbejde	71.040	15.000	-56.040	56.270	60.000	200.000	-140.000
511152	Fortæring overarbejde	290	1.250	960	110	5.000	2.000	3.000
511161	Kørselgodtgørelse	11.736	22.500	10.764	17.504	90.000	80.000	10.000
511171	Beklædning inspektører m.v.	2.800	5.450	2.650	3.566	21.800	21.800	0
511331	Koop barsel	0	15.000	15.000	0	60.000	77.000	-17.000
511340	Uddannelsesfond	3.229	17.500	14.271	2.292	70.000	70.000	0
511360	Sundhedsordning	0	37.500	37.500	0	150.000	145.000	5.000
511410	Juridisk assistance	4.578	50.000	45.422	32.750	200.000	100.000	100.000
511901	Administration Aarhusbolig	300.000	300.000	0	0	1.200.000	1.100.000	100.000
PERSONALEUDGIFTER MV. I ALT		9.602.586	9.695.892	93.306	8.186.687	38.783.568	38.537.853	245.715

KONTORHOLDSUDGIFTER

		Regnskab 2026 1. Kvartal	Budget 2026 1. Kvartal	Forskel 1. kvartal	Regnskab 2025 1. Kvartal	Budget 2026	Forventet udgift 2026	Forskel
513010	Kontorartikler/tryksager i alt	3.661	19.875	-16.214	39.541	79.500	96.000	-16.500
513110	Kassedifferencer	0	0	0	-3	0	0	0
513120	Inventar og vedligeholdelse deraf i alt	0	10.125	-10.125	2.871	40.500	68.000	-27.500
513300	Gebyrer og afgifter i alt	255.473	277.875	-22.402	244.830	1.111.500	1.053.277	58.223
513310	Bankgebyrer i alt	12.110	24.450	-12.340	20.140	97.800	80.800	17.000
513400	Blade, aviser, bøger, kontingent i alt	156.833	84.025	72.808	232.320	336.100	327.220	8.880
513510	EDB drift, programmer, småanskaffelser i alt	280.176	189.050	91.126	184.593	756.200	771.700	-15.500
513511	Driftsudgifter Intra i alt	34.913	17.125	17.788	37.047	68.500	68.500	0
513514	Drifts hjemmeside i alt	85.770	63.250	22.520	111.439	253.000	201.000	52.000
513515	PC'er samt tablets i alt	39.662	52.500	-12.839	40.087	210.000	210.000	0
513517	Driftsudgifter Unik i alt	557.809	554.500	3.309	530.763	2.218.000	2.234.000	-16.000
513518	Løn samt tidsregistreringssystem i alt	108.472	55.000	53.472	19.058	220.000	234.000	-14.000
513519	Driftsudgifter Office 365 i alt	167.885	119.500	48.385	120.268	478.000	645.000	-167.000
513520	Telefon i alt	72.644	93.800	-21.156	79.400	375.200	375.200	0
513600	Annoncer og reklame i alt	75	27.000	-26.925	12.813	108.000	73.000	35.000
513610	Forsikringer i alt	419.413	131.900	287.513	413.597	527.600	419.351	108.249
513700	Fotokopiering og foto	8.158	37.500	-29.342	50.382	150.000	75.000	75.000
513800	Porto i alt	146.412	184.500	-38.088	210.363	738.000	718.000	20.000
513900	Frokoststue/mødelokale/køkken (indkøb)	4.317	15.000	-10.683	5.056	60.000	60.000	0
513904	Diverse	0	3.750	-3.750	0	15.000	15.000	0
513905	Blomster mv. i alt	0	2.500	-2.500	652	10.000	10.000	0
513910	Indkøb af diverse til kantine	10.967	17.500	-6.533	70.290	70.000	70.000	0
513911	Indkøb af madvarer til frokostordning	58.007	95.050	-37.043	0	380.200	250.000	130.200
513912	Indkøb til frokost af eksternt	35.035	18.750	16.285	44.394	75.000	110.000	-35.000
513920	Indtægter kantinen	-61.978	-51.893	-10.085	-57.113	-207.570	-230.000	22.430
KONTORHOLDSUDGIFTER I ALT		2.395.811	2.042.633	353.179	2.412.786	8.170.530	7.935.048	235.482

LOKALEUDGIFTER:								
		Regnskab 2026 1. Kvartal	Budget 2026 1. Kvartal	Forskel 1. kvartal	Regnskab 2025 1. Kvartal	Budget 2026	Forventet udgift 2026	Forskel
514030	Ejendomsskat	0	56.250	56.250	0	225.000	220.000	5.000
514040	Elforbrug	38.531	66.000	27.469	62.781	264.000	160.000	104.000
514050	Varmeforbrug	56.050	50.000	-6.050	61.377	200.000	150.000	50.000
514070	Renovation	14.818	16.250	1.432	15.552	65.000	65.000	0
514510	Vandforbrug	0	4.000	4.000	0	16.000	19.000	-3.000
514712	Vedl. kontorhus primære bygningsdel	0	5.000	5.000	0	20.000	20.000	0
514713	Vedl. kontorhus kompl. bygningsdel	0	10.000	10.000	0	40.000	40.000	0
514714	Vedl. kontorhus overflade	0	30.750	30.750	0	123.000	123.000	0
514715	Vedl. kontorhus VVS	6.634	28.000	21.366	38.013	112.000	112.000	0
514716	Vedl. kontorhus el	22.417	41.500	19.083	11.498	166.000	166.000	0
514717	Vedl. kontorhus inventar og udstyr	4.370	25.000	20.630	38.384	100.000	150.000	-50.000
514718	Vedl. kontorhus øvrige dele	65.177	55.000	-10.177	101.789	220.000	220.000	0
514720	Renholdelse	27.783	10.000	-17.783	32.463	40.000	75.000	-35.000
514721	Rengøringsmaterialer	25.226	8.750	-16.476	15.626	35.000	35.000	0
514722	Vinduespolering	22.440	23.000	560	22.440	92.000	90.000	2.000
514740	Nattevagt	22.744	57.500	34.756	53.458	230.000	124.000	106.000
514800	Intern forrentning	141.750	141.750	0	0	567.000	567.000	0
514900	Afskrivning kontorhus	176.750	176.750	0	0	707.000	707.000	0
LOKALEUDGIFTER I ALT		624.691	805.500	180.809	453.380	3.222.000	3.043.000	179.000

AFSKRIVNINGER:								
		Regnskab 2026 1. Kvartal	Budget 2026 1. Kvartal	Forskel 1. kvartal	Regnskab 2025 1. Kvartal	Budget 2026	Forventet udgift 2026	Forskel
515010	Afskrivning inventar, haveanlæg og ombygning mv.	154.646	154.646	0	166.079	618.582	796.682	-178.100
515030	Afskrivning EDB-systemer (program incl. netværk)	127.708	127.708	0	108.291	510.832	389.819	121.013
515040	Kopimaskiner	7.302	7.302	0	5.276	29.206	22.608	6.598
515310	Afskrivning EDB (maskinel)	82.133	82.133	0	80.095	328.531	336.922	-8.391
515320	ESDH, Intranet, beboerapp	115.261	115.261	0	70.750	461.045	340.300	120.745
515330	ERP system	438.970	438.970	0	447.991	1.755.880	1.802.489	-46.609
515350	Hjemmeside	101.220	101.220	0	23.295	404.879	479.879	-75.000
	Power BI	0	0	0	0	0	89.313	-89.313
AFSKRIVNINGER I ALT:		1.027.239	1.027.239	0	901.776	4.108.955	4.258.012	-149.057

REVISION:								
		Regnskab 2026 1. Kvartal	Budget 2026 1. Kvartal	Forskel 1. kvartal	Regnskab 2025 1. Kvartal	Budget 2026	Forventet udgift 2026	Forskel
521000	Revision	139.711	139.711	0	131.774	558.844	540.272	18.572

EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER

		Regnskab 2026 1. Kvartal	Budget 2026 1. Kvartal	Forskel 1. kvartal	Regnskab 2025 1. Kvartal	Budget 2026	Forventet udgift 2026	Forskel
541000	Diverse	1.200	0	-1.200	7.681	0	1.200	-1.200
541000	Ikke fremeldt falckordningen	0	0	0	0	0	100.000	-100.000
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER		1.200	0	-1.200	7.681	0	101.200	-101.200

ADMINISTRATIONSBI DRAG

		Regnskab 2026 1. Kvartal	Budget 2026 1. Kvartal	Forskel 1. kvartal	Regnskab 2025 1. Kvartal	Budget 2026	Forventet udgift 2026	Forskel
601100	Administration af afdelingerne	9.781.542	9.781.542	0	9.440.917	39.126.168	39.126.168	0
601132	Grundbidrag	645.750	645.750	0	614.250	2.583.000	2.583.000	0
601150	Tillægssydelse	233.231	233.231	0	297.710	932.923	932.923	0
601151	Administration varmeregnskab	639.773	639.773	0	589.857	2.559.091	2.559.091	0
601300	Administration af aarhusbolig	167.500	167.500	0	177.569	670.000	670.000	0
601400	Administration boligsocial indsats	18.750	18.750	0	18.750	75.000	80.000	-5.000
601500	Administration af sideaktiviteter eksterne	13.750	13.750	0	12.267	55.000	60.000	-5.000
601600	Udbytte/dividender	0	0	0	8.826	0	0	0
ADMINISTRATIONSBI DRAG I ALT		11.500.296	11.500.296	0	11.160.145	46.001.182	46.011.182	-10.000

LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V.:

		Regnskab 2026 1. Kvartal	Budget 2026 1. Kvartal	Forskel 1. kvartal	Regnskab 2025 1. Kvartal	Budget 2026	Forventet udgift 2026	Forskel
602300	Huslejegebyrer	162.982	180.000	17.018	169.266	720.000	700.000	20.000
602400	Opnoteringsgebyrer/ventelistegebyr vedr. aarhusbolig	975.000	975.000	0	1.009.915	3.900.000	4.050.000	-150.000
602600	Råderet	500	50.000	49.500	375	200.000	200.000	0
602700	Gebyr debitorer	11.000	11.250	250	10.325	45.000	43.000	2.000
LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V. I ALT		1.149.482	1.216.250	66.768	1.189.880	4.865.000	4.993.000	-128.000

BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG NYBYGGERI

		Regnskab 2026 1. Kvartal	Budget 2026 1. Kvartal	Forskel 1. kvartal	Regnskab 2025 1. Kvartal	Budget 2026	Forventet udgift 2026	Forskel
	Byggesagshonorar afd. 66 Skæring bæk	0	0	0	0	0	200.000	-200.000
605100	Byggesagshonorar afd. 68	157.758	440.000	282.242	33.050	1.760.000	1.565.799	194.201
BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG I ALT		157.758	440.000	282.242	33.050	1.760.000	1.765.799	-5.799

BYGGESAGSHONORAR/BEST,VEDERLAG FORBEDR.ARB.

		Regnskab 2026 1. Kvartal	Budget 2026 1. Kvartal	Forskel 1. kvartal	Regnskab 2025 1. Kvartal	Budget 2026	Forventet udgift 2026	Forskel
606110	Byggesagshonorar - interne timer	1.881.039	1.155.750	-725.289	1.270.975	4.623.000	7.124.155	-2.501.155
606100	Kollektiv råderet mv.	196.100	75.000	-121.100	145.368	300.000	500.000	-200.000
BYGGESAGSHONORAR FORBEDRINGSARBEJDER I ALT		2.077.139	1.230.750	-846.389	1.416.343	4.923.000	7.624.155	-2.701.155

OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:

NETTO ADMINISTRATIONSUDGIFTER	43.664.604	45.201.693	1.386.622	39.459.865	45.201.693	41.918.977	3.282.716
ADMINISTRATIONS BIDRAG	4.707	4.873	166	4.254	4.873	4.519	354

Opgørelse over fordeling af renten

532 Renteudgifter	Regnskab 2026	Budget 2026	Forventet	Budgetafvigelse
Afdelingernes mellemregning	9.851.553	22.900.000	24.721.660	1.821.660
Forrentning af arbejdskapital - renteafkast	340.328	1.500.000	1.500.000	0
Dispositionsfond - renteafkast	1.094.538	6.511.000	6.511.000	0
Forrentning dispositionsfond - kursregulering	-1.135.206	0	-1.500.000	-1.500.000
Forrentning arbejdskapital - kursregulering	-352.973	0	-400.000	-400.000
Faktiske opnået rentesats via driften til afdelingerne	0,95%	2,50%	2,65%	0,15%
Faktiske opnået rentesats via driften til boligorganisationen	-0,02%	2,50%	1,98%	-0,52%
Mellemregning aarhusbolig	150.000	600.000	600.000	0
Mellemregning afd. 96	750	3.000	10.000	7.000
Bankbeholdningen	1.038	100.000	100.000	0
Rente trækingsret	0	0	0	0
Kreditorer	0	3.000	3.000	0
Kurtage åbent depot	1.672	50.000	10.000	-40.000
Kurtage lukket depoter	198.459	750.000	750.000	0
Diverse renteudgifter	329.021	0	329.021	329.021
I alt	10.479.179	32.417.000	32.634.681	217.681

603 Renteindtægter:	Regnskab 2026	Budget	Forventet	Budgetafvigelse
Lån til afdelingerne	1.222.155	6.000.000	5.200.000	-800.000
Renter obligationer - åbent depot	1.004.369	3.000.000	4.000.000	1.000.000
Renter obligationer - lukket depoter	4.690.017	21.850.000	16.000.000	-5.850.000
Aktieudbytte lukkede depoter	4.862.681	0	4.862.681	4.862.681
Kursregulering boligorganisationens andel	-1.488.179	0	1.900.000	1.900.000
Beregnet rente administrationsbygning	141.750	567.000	567.000	0
Bank	43.563	1.000.000	100.000	-900.000
Diverse renteindtægter	2.824	0	5.000	5.000
I alt	10.479.179	32.417.000	32.634.681	217.681

Kursregulering der bogføres via 401 henlæggelser samt boligorganisationen:

Faktiske opnået rentesats via henlæggelser til afdelingerne	-2,06%
Faktiske opnået rentesats via driften til boligorganisationen	-0,02%
Realiserede/urealiserede kurstab - obligationer åbent depot	2.014.886
Realiserede/urealiserede kurstab - obligationer lukket depoter	8.942.856
Realiserede/urealiserede kurstab - aktier	12.378.801
Realiserede/urealiserede kurstab - virksomhedsobligationer	463.485
Realiserede/urealiserede kursgevinster - obligationer åbent depot	10.914
Realiserede/urealiserede kursgevinster - obligationer lukket depot	958.429
Realiserede/urealiserede kursgevinster - aktier	15.395
Realiserede/urealiserede kursgevinster - virksomhedsobligationer	2.094
Kursregulering i alt	-22.813.196

Renteberegning 1/1 til 31/3 2026

HVAD SKAL FORRENTES:

EGENKAPITALEN:

Konto	Primo	Ultimo	Gennemsnit
803 Dispositionsfonden	342.062.760	338.820.233	340.441.497
804 Hensættelser	12.895.408	12.895.408	12.895.408
805 Arbejdskapital	61.466.678	61.466.678	61.466.678
Forventet resultat	0	0	0
Egenkapital ialt	416.424.845	413.182.319	414.803.582
Bundet del:			
702 Inventar	3.869.339	3.927.344	3.898.342
704 EDB	5.353.450	6.552.529	5.952.990
713+715 Kapitalindsud, sideaktiviteter	379.716	379.716	379.716
716 Indskud samt trækningsret LBF	115.405.571	128.278.668	121.842.119
722001 Fælles grundkonto	12.346.084	12.346.084	12.346.084
Bundet del i alt	137.354.160	151.484.340	144.419.250
I alt boligorganisationen	279.070.685	261.697.978	270.384.332
821.1 Afdelingernes mellemregning	-	-	1.037.162.957
FORRENTES I ALT	279.070.685	261.697.978	1.307.547.289

HVOR MEGET RENTE SKAL FORDELES:

	Via driften	Via 401 henlæggelser + HF	
603 Renteindtægter mv.:	11.967.359	986.832	12.954.191
532 Renteudgifter:	680.939	23.800.028	24.480.967
Til fordeling i alt	11.286.420	-22.813.196	-11.526.776

Mellemregninger der bliver forrentet selvstændig og er med under 603/532:

% i 2026

*Aarhusbolig	Diskontoen	2,00%
Råderetssager	Mellemregningen	2,00%
Byggesager	Mellemregningen	2,00%
Variable hovedforeningslån		0-2%
* AARHUSbolig skal have den rente boligorganisationen får		

ENDELIG RENTEBEREGNING:

Rente via driften:

1% på mellemregning er lig	10.371.630	1%	1.037.162.957	10.371.630
Mellemregning skal i alt have		0,8631749%	1.037.162.957	8.952.530
Mellemregning af HF		0,86%	270.384.332	2.333.890
Renteberegning i perioden 1/1 til 31/3 2026				11.286.420

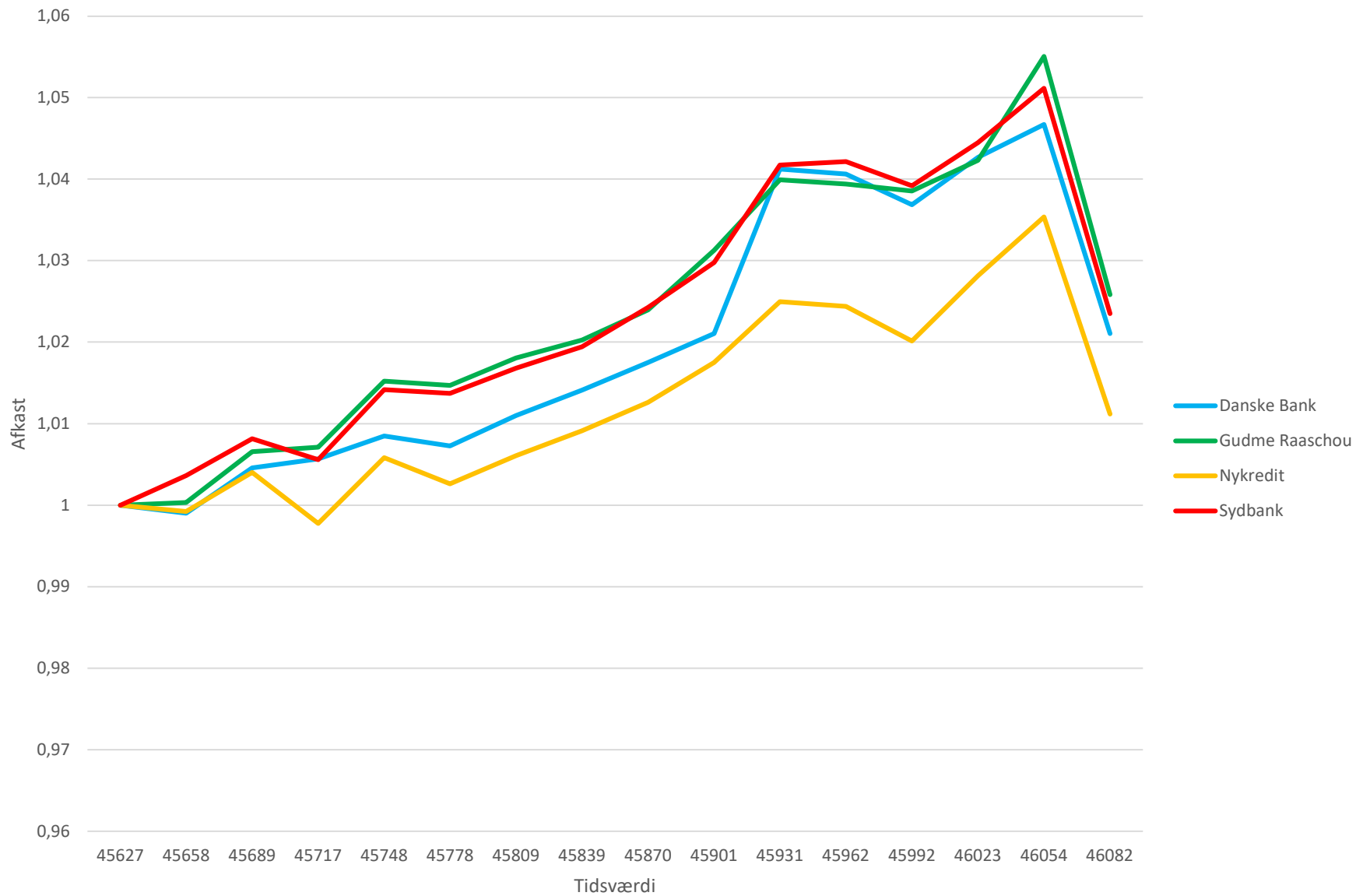
Rente via 401 henlæggelserne samt driften boligorganisationen:

Rente til afdelingerne via 401 henlæggelser	-1,7447320%	-18.095.714
Rente til boligorganisationen via driften	-1,74%	-4.717.482
Rente via 401 henlæggelser samt boligorganisationen		-22.813.196

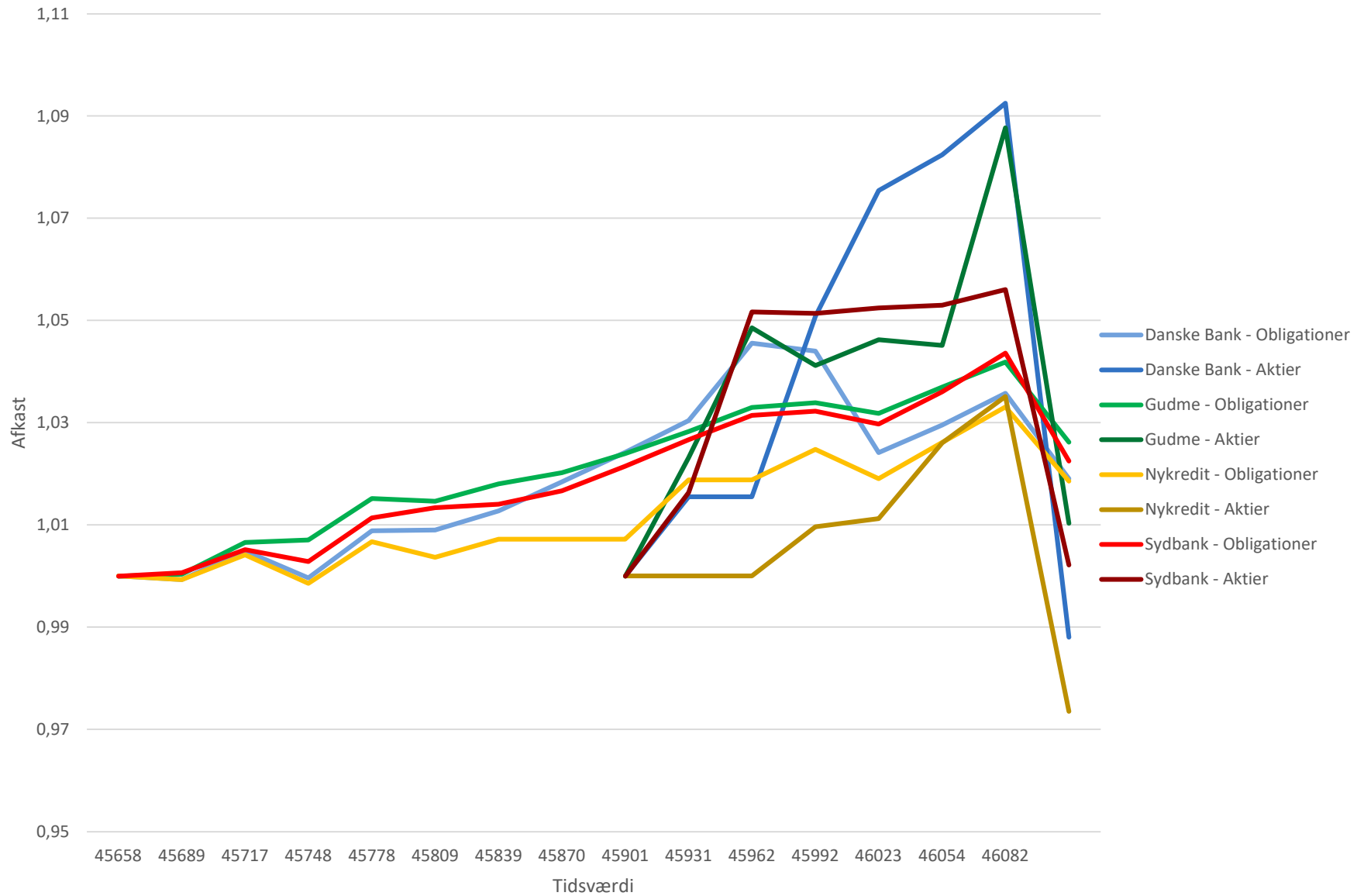
Opgørelse over egenkapital

803 Dispositionsfonden	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
Dispositionsfond primo perioden	345.161.287	348.271.318	354.076.805	359.882.293
Afviklede prioriteter	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.300.000
Tilskud incl. forventet lejetab mest pga. afd. 100	-1.984.507			
Rente	1.094.538	1.805.487	1.805.487	1.805.487
Forventet træk 31/12 25				-43.522.341
Dispositionsfond ultimo perioden	348.271.318	354.076.805	359.882.293	322.465.439
Pr. lejemålsenhed	37.545	38.171	38.797	34.763
Bunden del				256.792.914
Frie midler dispositionsfonden				65.672.525
Lovgivningens minimums krav i kr.				62.279.064
Overskud likvide midler				3.393.461
Pr. lejemålsenhed minus bunden del				7.080
Lovgivningens minimums krav				6.714
804 Opskrivningsshenlæggelser	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
Opskrivningsshenl. adm. Ejendom primo	12.895.408	13.072.158	13.248.908	13.425.658
Åretsopskrivning	176.750	176.750	176.750	176.750
Opskrivningsshenlæggelser ultimo perioden	13.072.158	13.248.908	13.425.658	13.602.408
805 Arbejdskapital	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
Fri arbejdskapital primo perioden	61.466.678	61.466.678	61.466.678	61.466.678
Forventet underskud 31/12 25				3.181.005
Fri egenkapital ultimo perioden	61.466.678	61.466.678	61.466.678	64.647.682
Pr. lejemålsenhed	6.626	6.626	6.626	6.969
Bunden del				20.287.268
Frie midler arbejdskapital				44.360.415
Lovgivningens minimums krav i kr.				34.080.024
Overskud frie midler				10.280.391
Pr. lejemålsenhed minus bunden del				4.782
Lovgivningens minimums krav				3.674
Egenkapital primo perioden	419.523.372	422.810.153	428.792.390	434.774.628
Egenkapital ultimo perioden	422.810.153	428.792.390	434.774.628	400.715.529
Periodens stigning/fald	3.286.781	5.982.237	5.982.237	-34.059.099
				-18.807.843

Samlet afkast obligationer og aktier 1/1 2025 til 31/3 2026



Afkast i perioden 1/1 2025 til 31/3 2026



Status på byggesager

2026.04.07

Indhold

Afdeling 2 Nordre Bydel I, Udskiftning af brugsvandsinstallationer, radiatorsystem, faldstammer samt etablering af ny vand- og varmforsyning i boilerrum.....	2
Afdeling 6 Ingerslevsgaard Renovering af altaner, og varmeanlæg.....	3
Afdeling 14 Rytterparken Strømpning af faldstammer.....	7
Afdeling 19 Vorrevangsparken (nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg).....	8
Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder).....	10
Afdeling 21 og 22 Langenæs I/II Udskiftning af vinduer og tagrenovering.....	17
Afdeling 25 Klostervangen (helhedsplan).....	19
Afdeling 34 Mølleparken Malerbehandling af altaner.....	42
Afdeling 34 Mølleparken Badeværelser - 5-års gennemgang.....	44
Afdeling 40 Veri I, Renovering af gavle og omfugning af facader.....	46
Afdeling 41 Veri II, Elevatorer og indretning af aktivitetsrum.....	47
Afdeling 65 Æblelunden, Omkobling til fjernvarme.....	49
Afdeling 66 Skæring Bæk, etape II.....	50
Afdeling 67 Risskovbrynet. Defekt vådrumsmembran.....	51
Afdeling 68 Smedens Have (37 seniorvenlige boliger i Hørning).....	53
Afdeling 72 Nygade, Facaderenovering, omfugning og kuldebroer.....	58
Afdeling 74 Nørreport, Tagrenovering.....	59
Vi afventer svar på forhåndsdialog fra myndighederne om brandkamserstateringer før projektet kan sendes i udbud. Det bliver således ikke i uge 18 som tidligere planlagt.....	60
Afdeling 100 Bindsbøll.....	61
Projekter under forberedelse:.....	69
Afdeling 35 Trillegården (forberedelse for Landsbyggefondstøttet helhedsplan).....	70
Afdeling 48 Brohaven (helhedsplan).....	79
65 II ? Kirstinelund, ny afdeling i Hjortshøj.....	83
Økonomisk forecast - senest opdateret 2026.04.27.....	84
Kommentarer til 6, 14, 19, 20, 21, 22, 34, 65, 66, 67, 68, 72, 74 samt 100, 48, 66 II?	

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

2026-02-03:

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

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

2026-04-07:

Undersøgelse har vist at anlæggene er i bedre stand en forventet

Mads MKB deltager i afdelingsmødet og fremlægger en udskydelse af de forskellige projekter.

Forventet udførelse af vand og faldstammer 2032 og varmen forventes 2037.

Afdeling 6 Ingerslevsgaard Renovering af altaner, og varmeanlæg

Altaner

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

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

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

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

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

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

2024.09.04:

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

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

Kontraktmøde er planlagt til afholdelse d. 10. september.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.10.02 – opsamling:

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

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

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

2024.10.30:

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

2024.12.10:

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

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

Der afholdes byggemøder hver 14. dag

2025.02.25

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

Der afholdes infomøde med beboerne sidst i marts.

Varmeanlæg

Rådgiver i udbud

Udførelse april 2025

COWI er rådgiver.

Udførelse marts 2025

2025.02.26

Licitation i marts 2025

2025.03.21

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

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

2025.06.03

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

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

2025.08.05

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

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

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

2025.09.09

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

Der er udarbejdet ny forlænget tidsplan.

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

2025.10.07

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

repræsentanter fra Projektafdelingen samt en rådgiver deltog.

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

Ønsker om meget detaljerede tidsplaner fra kommende lejligheder.

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

De påbegyndte lejligheder overholder den nye tidsplan.

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

2025.11.04

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

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

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

Projektet er færdigt til maj.

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

2025.12.02

Vi bliver færdige i de igangværende opgange inden jul, så beboere ikke skal leve i byggerod i julen. Efter jul opstartes på den næste af de tilbageværende 5 opgange. Herefter påbegyndes en opgang hver 14. dag.

Projektet er færdigt til maj.

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

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

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

2026.01.06

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

2026.02.03

Opstart af 5 nye opgange kører efter tidsplanen.

2026.03.03

Tidsplanen følges, projektet forventes afsluttet juni 2026. Der er kommet væsentlig bedre styr på kvaliteten af det udførte arbejde og beboernes frustrationer er langt mindre

2026.03.03

Tidsplanen følges, projektet forventes afsluttet juni 2026. Der er kommet væsentlig bedre styr på kvaliteten af det udførte arbejde og beboernes frustrationer er langt mindre

2026.04.07

Marts 2026: Sagen bliver afsluttet juni 2026. Sagen kører nu efter tidsplanen. Forecast er rettet

2026.05.05

Håndværkerne er færdige - der mangler KS og økonomi. Afleveringsforretning afholdes den 27. april 2026.

Afdeling 14 Rytterparken Strømpning af faldstammer

2025.08.05

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

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

Det vil betyde en huslejestigning på 1,4 %

2025.09.09

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

2025.10.07

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

2025.11.04

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

2025.12.02

Projektet kører fint og forventes hurtigere færdig end først antaget.

2026.01.06

Projektet følger tidsplan og økonomi.
Store udfordringer med at få adgangsaccepter.

2026.02.03

Sagen kører som planlagt

2026.03.03

Tidsplanen og økonomien overholdes.

2026.05.05

Projektet kører som planlagt

Afdeling 19 Vorrevangsparken (nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg)

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

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

2025.01.27

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

2025.02.25

Byggeri kører planmæssigt

2025.02.25

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

2025.05.06

Projektet kører som planlagt

2025.06.03

Projektet kører som planlagt

2025.08.05

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

2025.09.09

Projektet kører som planlagt. Pris og tid overholdes

2025.10.07:

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

2025.10.28

Sagen kører som den skal, følger pris og tid

2025.12.02

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

2026.01.06

Tidsplanen er tilbage på sporet. Projektet kører som planlagt

2026.02.03

Projektet kører som planlagt. Forventet færdiggørelse marts 2026

2026.03.03

Projektet kører som stadigt efter tidsplanen og forventes færdiggjort marts 2026

Det økonomiske forecast ligger 800.000,- under budget.

2026.045.07

Byggeriet er afsluttet. Der mangler kun en reklamation vedr. støj fra nogle ventiler, KS, DV og økonomi

2026.05.05

Sagen er afleveret den 7. april. Der gøres klar til hensættelser og herefter skal sagen gøres klar til revisor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



SV_.msg

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

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

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

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

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

Forud for næste byggeudvalgsmøde opdeles arbejderne efter flg. prioriteringer:

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

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

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

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

Der foreligger følgende delbudgetter for ovennævnte prioriteter:

Prioritet 1: 44 mio. kr.

Prioritet 2: 27 mio. kr.

Prioritet 3: 9 mio. kr.

Gennemførelse af prioritet 1 vil med det maksimale træk på DV (ca. 13,8 mio.), de indregnede tilskud (dispositionsfond ca. 5,2 mio. og 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 huslestigning på i gennemsnit ca. kr. 120/md.

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

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

Samlet gennemsnitlig, månedlig huslestigning for prioritet 1:	ca. kr.	120
Samlet gennemsnitlig, månedlig huslestigning for prioritet 1 og 2:	ca. kr.	1.040
Samlet gennemsnitlig, månedlig huslestigning 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 projektmaterialiet og budgettet/huslejekonsekvenserne frem mod et ekstraordinært afdelingsmøde eller evt. til behandling på det ordinære afdelingsmøde i 2023.

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

Efter Carina Hedevangs fratræden, har Erhardt overtaget projektledelsen.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2023.11.28:

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

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

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

2024.01.04:

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

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

2024.05.02:

Der afholdes afdelingsmøde den 29. maj 2024.

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

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

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

2024.05.30:

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

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

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

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

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

Per Ohms forespurgte om der var filter i ventilationsvinduerne.

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

2024.08.08:

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

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

2024.09.04:

Punktet flyttes til igangværende projekter.

2024.10.30:

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

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

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

Følgende fire rådgivningsfirmaer er inviteret til at afgive tilbud:

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

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

2024.12.10:

Følgende fire rådgivningsfirmaer har afgivet tilbud:

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

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

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

2025.01.27

Adgang til prøvelejlighed udskudt til 28/2 2025

2025.02.25

Februar 2025:

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

2025.03.21

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

2025.05.06

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

2025.06.03

Licitationen afholdes den 4. juni 2025

2025.08.05

Opstart uge 35

2025.09.09

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

2025.10.07

Tidsplanen følges, ingen ekstraarbejder

2025.11.04

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

2025.12.02

Projektet kører som den skal

Der følges op på det økonomiske vedrørende vandskader.

2026.01.06

Vandskaderne er udbedrede.

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

2026.02.03

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

2026.03.03

Projektet følger tidsplan og økonomi.

Der udsendes midtvejskrivelse til beboerne i denne uge.

2026.04.07

Projektet følger tids og økonomi.

Næstsidste blokmøde er afholdt næste 24/3

2026.05.05

Tidsplanen følges.

De er ca. 1 uge efter tidsplan, men denne forventes indhentet. Der er indkøbt ekstra elradiatorer til opvarmning i lejlighederne medens varmeanlægget er slukket.

Afdeling 21 og 22 Langenæs I/II Udskiftning af vinduer og tagrenovering

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

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

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

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

2025.03.26

COWI giver pris i forbindelse med rådgivning

2025.06.03

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

I afdeling 21 har afdelingsmødet stemt JA til solceller på taget

2025.09.09

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

2025.10.07

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

2025.11.04

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

Umiddelbart vurderes det at tilbuddet holder sig på budget

2025.12.02

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

Byggestart i januar

2026.01.06

Afd. 21

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

Afd. 22

Kontrakt er underskrevet - arbejdet påbegyndes først til september 2026.

2026.02.03

Afd. 21

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

Afd. 22

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

2026.03.03

Afd. 21

Der er ved at blive opstillet stillads, adgang til lejlighederne fra uge 10

De første vinduer er monteret i dag

2026.05.05

Afd. 21

Projektet kører efter planen - blok 1 nærmere sig sin afslutning.

Afd. 22

Der er rullet 2,2 mio. som manglede i det samlede DV-budget, Så nu er der ingen underskud på finansieringen.

Afdeling 25 Klostervangen (helhedsplan)

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

De indvendige arbejder er igangsat, og forløber efter nogle begyndervanskeligheder - bl.a. i form af manglende rengøring og problemer med håndtering af nøgler til boligerne - fornuftigt.

Den største udfordring for fremdriften er problemer med adgang til enkelte boliger, hvilket kan medføre forsinkelser for en hel opgang. Hvis håndværkerne nægtes adgang af en eller anden årsag, er det en omstændelig og langvarig proces at sikre adgang med fogedens hjælp.

Vi holder fokus på problemet og forebygger bedst muligt med information og personlig kommunikation med beboerne.

Afdelingsbestyrelsen har besluttet at udtræde af det beboerudvalg, der er etableret til at følge projektet og føre dialogen med projektledelsen. Beboerudvalget består derfor nu alene af 3 beboere, men det kan naturligvis udvides hvis flere ønsker at indtræde. Samarbejdet med det reducerede beboerudvalg fungerer fint.

Der afholdes opgangsmøder med beboerne efterhånden som arbejderne skrider frem. På opgangsmøderne orienteres om procedure og tidsplan, ligesom der besvares spørgsmål for beboerne. Forud for arbejdernes igangsætning i en ny opgang foretages gennemgang af samtlige boliger for registrering af evt. særlige indretninger eller tilsvarende for i videst muligt omfang at tilpasse løsninger i de enkelte lejligheder.

Beboerønsker om genhusning formidles af AABs beboerkoordinator til udlejningen, der varetager de konkrete vurderinger og håndteringen af genhusningsopgaverne.

Evt. beboerklager går via AABs beboerkoordinator til AABs byggeleder, som vurderer klagerne og igangsætter opretning sammen med entreprenøren.

Foruden opgangsmøder og lejlighedsgennemgange samt den løbende personlige kontakt til beboerne udarbejdes og omdeles skriftlig beboerinformation om projektet 10 gange årligt.

På ekstraordinært afdelingsmøde d. 3. oktober 2019 har afdelingen besluttet at foretage ændringer i projektet, således at nedhængte altanlofter udgår, aluminiumshåndværn på altaner udskiftes med panserglassværn og 2-spors vinduer på altaner udskiftes med 4-spors vinduer.

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

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

Reparationsarbejder foretages af entreprenøren for egen regning.

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

2021/2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2020.

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

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

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

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

Der pågår forhandlinger mellem AAB og Færch & Co.

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

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

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

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

Perioden er forløbet tilfredsstillende med få problemer.

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

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

Sikkerhedsleder og entreprenør har foranlediget/foranlediger forholdene udbedret.

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

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

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

Arbejderne på gavle og facader er i gang.

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

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

Forplader på Grønnegadeblokken også monteret i nr. 109.

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

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

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

De indvendige entreprisearbejder er efter tidsplanen på en række punkter, og AAB har varslet dagbods krav mod entreprenøren. Omvendt har entreprenøren varslet krav mod AAB for forlænget byggetid dels på grund af corona, og dels på grund af manglende projektafklaringer. Der er aftalt møde mellem AAB og entreprenøren primo marts med henblik på et søge etableret grundlag for en forligsmæssig løsning.

AAB har tilknyttet Holst Advokater med henblik på at forsøge tvisten bilagt, alternativt forberede en sag i Voldgiftsnævnet.

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

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

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

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

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

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

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

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

faktiske forløb.

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

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

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

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

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

Byggepladsen lukker ned i uge 29-31.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der foreligger en opdateret arbejdstidsplan for færdiggørelse af projektet.

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

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

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

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

Estimatet og årsagerne til budgetoverskridelsen blev drøftet på byggeudvalgsmødet.

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

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

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

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

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

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

Færchs samlede økonomiske krav fremgår ikke af replikken

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

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

Der er d. 21. januar 2022 afholdt bygherremøde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

økonomiske udestående.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det forventes, at der på byggeudvalgsmødet kan orienteres yderligere.

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

MST orienterede på mødet om, at det ikke forud for mødet har været muligt at finde en forligsmæssig løsning med Færch & Co., og at parterne står langt fra hinanden. Såfremt det – forventeligt – fører til en voldgiftssag, afsluttes byggeregnskabet i forhold til Landsbyggefonden ved at der hensættes et risikobeløb. Ved voldgiftssagens afslutning tages stilling til finansiering heraf, såfremt kendelsen helt eller delvist går AAB imod.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forligsaftalen med Færch & Co. er underskrevet.

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

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

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

Færdiggørelse af terrænarbejderne pågår og forventes afsluttet inden jul 2022.

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

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

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

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

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

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

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

Solcellerne er monteret.

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

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

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

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

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

Derefter skal de misfarvede elementer afrenses.

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

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

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

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

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

Misfarvningen af det øverste af facaderne blev drøftet.

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

Entreprenøren har færdigmeldt mangelfhjælpning vedr. vandindtrængning på altaner.

Byggeregnskabet er under færdiggørelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det afsluttende byggeregnskab er under færdiggørelse til drøftelse med Landsbyggefonden.

2023.08.29:

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

Ansøgning herom fremsendes til behandling på næstfølgende bestyrelsesmøde.

2023.09.07 – referat:

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

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

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

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

konsulent. Undersøgelsen forventes gennemført inden udgangen af oktober 2023.

2023.10.25:

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

Der udarbejdes særskilt notat om dette.

2023.10.30 – referat:

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

1.

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

2.

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

3.

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

4.

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

5.

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

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

6.

Manglende tagrender og nedløbsrør fra "de små tage".

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

Holdes under observation.

7.

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

8.

Vandret fuger mellem nye glassålbænke og vindueshuller i gavlene.

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

Holdes under observation.

9.

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

Dokumentation tilvejebringes.

10.

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

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

Entreprenøren gennemgår dette og fotodokumenterer den udførte løsning.

11.

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

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

Kan ikke tilskrives rådgiver eller entreprenør.

Det anvendte lamineringsfolie dokumenteres.

Glasværnene holdes under observation.

12.

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

Entreprenøren har udført i overensstemmelse med projekt materialet.

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

det ikke regner ned i hulrummet.

Dette drøftes i første omgang med Byggeskadefondens eftersynskonsulent.

13.

Revnedannelse i et nyt fiberbetonelement på gavl.

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

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

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

14.

Manglende fremspring for afledning af vand fra facaden under altanlukninger.

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

Holdes under observation.

15.

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

Konstateret to steder på indgangssiden Langelandsgade.

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

Entreprenør gennemgår og etablerer de manglende rottesikringer.

16.

Algeangreb på et søjleelement på indgangssiden Langelandsgade.

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

Afrenses og holdes under observation for evt. udskiftning.

17.

Manglende fald på murafdækninger øverst på mure imellem "de små tage".

Murafdækningerne er udført i aluminium, og samlingerne er tæt fuget. Risikoen for at murafdækningerne er eller vil blive utætte vurderes som meget lille. Under murafdækningerne er påsvejset tagpap på beton. Det er således en uorganisk konstruktion, der selv hvis murafdækningen er eller skulle blive utæt ikke vil tage skade.

Holdes under observation.

2023.11.28:

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

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

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

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

Spørgeskemaundersøgelsen i forbindelse med evalueringsprojektet er gennemført.

Det overordnede resultat heraf præsenteres på bestyrelsesmødet.

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

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

2024.01.04:

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

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

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

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

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

2024.01.30:

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

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

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

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

2024.05.04:

Evalueringsrapporten foreligger med en række anbefalinger.

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

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

2024.05.01:

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

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

Evalueringsrapporten offentliggøres.

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

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

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

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

2024.05.30:

Der udestår følgende, afsluttende arbejder:

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

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

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

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

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Der udestår to større afsluttende arbejder:

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

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

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

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

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

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

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

2024.09.04:

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

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

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

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

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

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

2024.10.30:

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

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

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

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

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

2025.01.27

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

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

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

belægninger nemmest gennemføres.

Ansvarsforholdet drøftes fortsat med entreprenøren og rådgiveren.

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

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

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

2025.03.31

Belægninger på vinduer og glasværn:

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

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

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

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

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

Misfarvning af facader på de øverste etager:

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

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

Træk i tilgængelighedsboligerne:

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

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

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

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

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

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

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

2025.05.06

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

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

Vi har den forventning til mødet,

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

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

2025.06.03

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

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

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

2025.09.09

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

2025.11.04

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

2025.12.02

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

2026.02.03

Der har været syns- og skønforretning den 22/1

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

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

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

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

2026.03.03

Der er fremsendt supplerende materiale til syns- og skønsmanden efter konsultationer med vores advokat.

Skønserklæringen kan forventes 4 uger efter modtagelsen af det supplerende materiale, ca. 20. marts

Vores advokat har 273 rykket de øvrige aktører for indsendelse af materiale til skønsmanden

2026.04.07

Vi har modtaget Syn- og skønsmandens rapport som placerer ansvaret for aflejringerne på vinduerne på rådgivere og entreprenører.

Vi har sendt rapporten retur idet der mangler svar på spørgsmålet om hvad udbedringen vil koste.

Skønsmanden anviser en afhjælpningsmetode, men vi mangler at få defineret hvordan det forhindres at problemet opstår igen.

Afdeling 34 Mølleparken Malerbehandling af altaner

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

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

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

2025.02.26

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

2025.03.21

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

2025.05.06

Byggerier er opstartet i uge 17

2025.06.03

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

2025.09.09

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

2025.11.04

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

2025.12.02

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

Etape 4 udføres i foråret når temperaturen tillader udendørs overfladebehandling

2026.01.06

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

2026.02.03

Etape 4 starter i april 2026 ca. uge 18

2026.03.03

Sidste etape ligger vinterstille. Vi forventer et overskud på sagen på ca. 350.000,-
Der udsendes beboervarsler i uge 11-12

2026.04.07

Der udsendes 6-ugers varsling i uge 12 vedrørende opstart af etape 4. Start i uge 18 med forventning om afslutning i uge 29-30.

2026.05.05

Etape 4 begynder i uge 18. Der er blevet forespurgt om opsætning af en 10 fods container. Man undersøger hvor denne kan placeres.

Afdeling 34 Mølleparken Badeværelser - 5-års gennemgang

2025.12.02

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

Udbedring af fliser påbegyndes i uge 49.

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

2025.12.02

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

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

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

Vi har iværksat suspension af forældelse for reklamationen gennem vores advokat

2026.02.03

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

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

2026.03.03

Teknologisk har taget prøver på de skrukke gulvfliser og analyserer nu prøver for at finde årsagen til den manglende vedhæftning.

Sagen med de rustangrebne radiatorer drøftes mellem hovedentreprenøren Høgh & Sønberg og deres underentreprenør Nordbyens Energiservice. Drøftelserne pågår mellem parternes advokater, vi presser på gennem egne advokat for at skubbe en afgørelse frem.

Der er indgået suspensionsaftale med Høgh & Sønberg/COWI og garantistiller. Denne kører frem til den 31. december 2027.

2026.04.07

Hovedentreprenøren har påtaget sig ansvaret for de skrukke fliser og afdelingsbestyrelsen er orienteret.

Underentreprenør Nordbyens Energiservice har meddelt hovedentreprenøren Høgh & Sønberg at de ikke anerkender manglen med de rustne radiatorer.

Vi sender sagen til vores advokat.

Vi har en udfordring i, at vores advokat også er advokat for hovedentreprenøren.

2026.05.05

Der udarbejdes et budget for omkostningerne i AAB. Det kan nok ikke forventes at entreprenøren vil betale for vores tid, badevogne, rådgiver. Men vi vil fremsætte et krav om dette - specielt på badevognene.

SAN og ECH har udarbejdet økonomi for den resterende del af sagen. Der er oprettet nyt sagsnummer.

Sagen køres gennem anden advokat, da vores advokat også er advokat for hovedentreprenøren

Afdeling 40 Veri I, Renovering af gavle og omfugning af facader

2026.03.03

Der skal udarbejdes en rapport om Bevaringsværdier i afdelingen. Anne Mette Exner er sat i gang med opgaven. Der er indhentet tilbud fra rådgiver Mukai Arkitektur, som også var rådgiver på afd. 54 Grønningen

Afdeling 41 Veri II, Elevatorer og indretning af aktivitetsrum

Elevatorer

Der skal holdes møde med driften (MIJA)

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

Udbudsmateriale er under udarbejdelse af Ingeniørhuset

2025.02.26

Udbudsmateriale modtaget - granskning pågår.

Aktivitetsrum

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

2025.02.26

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

2025.03.21

Lidt urolighed blandt beboere i forbindelse med driftsstop på elevator.

Vi tilknytter beboerkoordinator som håndterer beboerkontakt og evt. henhusning.

2025.05.06

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

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

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

2025.08.05

Der foretages ikke udskiftning af elevatorer, men løbende vedligehold.

20/8 startes på Tjelevej 32

2025.10.07

Elevatorer: Afventer slutregning - herefter kan sagen LUKKES.

2025.11.04

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

2026.01.06

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

2026.02.03

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

Projektet bliver gennemført som planlagt - altså ingen besparelser.

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

2026.03.03

Kører efter planen, færdig i uge 17

Afdeling 65 Æblelunden, Omkobling til fjernvarme

2026.04-07

Udbudsmateriale er udsendt fredag den 20. marts. Der er licitation den 16. april og Kredsløb udfører deres ledninger i maj. Forventes færdig i august 2026.

2026.05.05

Licitationen holdt prisen. Arbejdet starter i uge 21 og afsluttes 1. september

Afdeling 66 Skæring Bæk, etape II

2026.05.05

Projekteringen af etape II er gået i gang. Der skal nedsættes byggeudvalg med repræsentant fra Organisationsbestyrelsen.

Projektet følger den oprindelige lokalplan.

Der er indkaldt til møde med repræsentanter fra etape I så vi kan høste erfaringer herfra.

Byggestart februar 2028, aflevering september 2029

Afdeling 67 Risskovbrynet. Defekt vådrumsmembran

2025.11.04

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

Der har lige været afholdt licitation, budgettet er følgende:

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

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

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

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

Licitationen er vundet af Poul Pedersen.

Byggeskadefondens rådgiver Frost Larsen varetager projektet

2025.11.04

Projektet kører som forventet.

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

2026.01.06

Projektet kører som planlagt.

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

Genhusning begrænses i videst muligt omfang.

2026.05.05

Projektet kører som planlagt

Afdeling 68 Smedens Have (37 seniorvenlige boliger i Hørning)

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

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

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

Byggeudvalget anmodede på mødet om at få tilsendt konkurrenceforslaget.

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

Afgørelse forventes ultimo november 2022.

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

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

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

Der er sendt anmodning til Skanderborg Kommune om at igangsætte en formel lokalplanproces. Det forventes at igangsætning besluttet på møde i Klima-, Miljø- og Planudvalget d. 31. januar 2023.

Skanderborg Kommune har tilkendegivet, at lokalplanprocessen er igangsat.

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

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

Overvejelser om entreprise- og udbudsform pågår.

ECH er udpeget som projektleder på opgaven.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:

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

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

2024.01.30:

Der er indgået aftale med bygherrerådgiver (COWI) om at forestå håndteringen af EU-udbud af totalrådgivningsydelserne.

Udbuddet igangsættes medio marts 2024 og afsluttes inden sommerferien.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.03.21 – opsamling:

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

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

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

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

2024.04.05:

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

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

2024.05.02:

Der er prækvalificeret 5 rådgivningsvirksomheder til at afgive tilbud.

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

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

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

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

2024.09.04:

Skema A og grundkøbsaftalen behandles på byrådsmøde d. 25. september 2024.
Grundkøbsaftalen behandles i AAB på bestyrelsesmødet d. 10. september.

Punktet flyttes til igangværende projekter.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

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

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

2024.10.30:

Projekteringsarbejdet skrider frem i henhold til planen.

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

Derefter klargøres og indsendes ansøgning om byggetilladelse til Skanderborg Kommune.

Byggetilladelse forventes at foreligge inden årets udgang.

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

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

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

2024.12.06:

5. december blev der afholdt bæredygtighedsskole med rådgiveren Norconsult.

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

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

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

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

2025.01.27

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

2025.02.25

Februar 2025: Granskning igangsættes - forventes gennemført i uge 10.

Herefter igangsættes prækvalifikation af hovedentreprenør

2025.05.06

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

2025.08.05

Licitationen er afholdt - der skal findes 7 mio. - forhandlingsrunde igangsæt.

Alle bydende har deltaget i sparemøde og afleverer nyt tilbud den 20. august 2025.08.05

Der er desuden afsat tid til forhandlingsrunde nr. 2 fra 1/9 med aflevering af tilbud 23/9 hvis det bliver nødvendigt

2025.09.09

Alle bydende har deltaget i sparemøde og afleveret prissat sparekatalog.

Rådgiverne arbejder med besparelserne i samarbejde med projektafdelingen

Der er afsat tid til forhandlingsrunde nr. 2 fra 1/9 med aflevering af tilbud 23/9

Vi er ikke i mål, men er fortrøstningsfulde

2025.10.07

To tilbageværende entreprenører har været til sparemøde den 23/9.

Mange forslag til besparelser er gennemgået. 21/10 skal de aflevere tilbud efter besparelserne.

Driften er involveret i processen

2025.11.04

Vi har 21/10 modtaget de seneste tilbud fra vores 2 tilbageværende tilbudsgivere.

Det ene hold rammer vores budget.

Der er i deres tilbud dog indeholdt nogle besparelser som vi bl.a. på grund af DGNB ikke kan medregne.

Vores rådgivere gennemgår nu de foreslåede ændringer i tilbuddet hvorefter vi mødes og planlægger forløbet med den vindende entreprenør.

2025.11.04

Der er udfordringer med at overholde budgettet.

Flere af de besparelser som entreprenørerne har foreslået, er ikke acceptable.

Rådgiverne er blevet bedt om at finkæmme tilbuddet og komme med helt entydigt konkrete beløb, så vi kan vurdere hvilke udfordringer vi står overfor.

2026.01.06

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

2026.02.03

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

Vi går i jorden til marts.

2026.03.03

Vi har, i samråd med Teknisk Forvaltning i Skanderborg Kommune, vurderet at det tilrettede projekt overholder lokalplanen og fremsendt skema B. Man har fra kommunens side imidlertid ønsket, at det

reviderede projekt skal godkendes i byrådet. Førstkommende byrådsmøde er 25/3, i samarbejde med Skanderborg Kommune arbejder vi på, at få projektet på dagsordenen på dette møde.

Der er desuden rejst tvivl om hvorvidt fælleshuset som fremgår af den fremsendte skema A kan opnå støtte. Vores landmåler har rejst tvivl om det. I Skanderborg Kommune mener vores kontakt at fælleshuset kan støttes. Vi afventer endelig afklaring fra Skanderborg Kommune. Støttebeløbet til de 237 m² fælleshus udgør omtrent 5 mio. kr.

Vi bliver nødt til at afvente byggestart til byrådsgodkendelse og afklaring af støtte er på plads

2026.04.07

Projektet blev godkendt på Skanderborg Kommunes byrådsmøde i marts måned, og klargøring af grund, etablering af byggeplads og nedrivning er gået i gang.

2026.05.05

Skema B er godkendt og arbejdet igangsat. Projekter er i udførelse og der bliver omprojekteret. Vi afventer priser på bygherreleverancer, bimålere

Afdeling 72 Nygade, Facaderenovering, omfugning og kuldebroer

Projekteringsfasen er påbegyndt. Projektet udføres i 2025

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

2025.02.26

Licitation 7. april 2025.

2025.05.06

Licitation holdt sig næsten på budget.

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

2025.09.09

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

2025.10.07

Etape 2 er afsluttet. Projektet afsluttes december 2025

2025.11.04

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

2025.12.02

Projektet kører planmæssigt, slutdato bliver i uge 6, 2026

2026.02.03

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

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

2026.03.03

Det forventes at projektet startes igen i uge 10 med afslutning i uge 16.

Der kommer øgede udgifter til vinterforanstaltninger og forlænget stilladsleje.

2026.04.07

Vi får en ekstraudgift på 300.000,- på grund af den lange frostperiode i januar og februar

2026.05.05

Forventet aflevering i uge 20

Afdeling 74 Nørreport, Tagrenovering

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

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

2025.02.26

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

2025.03.21

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

2025.05.06

Der afholdes orienteringsmøde den 13. maj.

2025.06.03

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

2025.09.09

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

2025.11.04

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

2026.01.06

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

Forventet byggestart i april 2026

Priser og bedømmelse af de deltagende rådgivere fremgår her:

Afd.74 Nørreport Tagudskiftning**Resultat af bedømmelsen af indkomne tilbud-Totalrådgivning**

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

2026.02.03

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

2026.02.03

Der er afholdt møde i følgegruppen, bestyrelsen samt rådgiver. Der er igangsat projekter samt forundersøgelse og miljøscreening. Det er aftalt, at når udbudsmaterialet er udarbejdet mødes med bestyrelsen for gennemgang af udbudsmaterialet inden det sendes i udbud.

2026.04.07

Projektet sendes i udbud i uge 18 i en indbudt licitation med 5 bydende

2026.04.07

Vi afventer svar på forhåndsdialog fra myndighederne om brandkamserstatninger før projektet kan sendes i udbud. Det bliver således ikke i uge 18 som tidligere planlagt

Afdeling 100 Bindsbøll

Der er indgået totalrådgiveraftale med ERIK Arkitekter.

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

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

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

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

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

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

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

Der forventes fortsat afholdt licitation i 1. halvår 2020.

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

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

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

Der udarbejdes en opdateret tidsplan, når tidspunktet byggetilladelse kendes.

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

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

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

som en særskilt håndværksopgave.

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

Der er planlagt følgende udbudsproces:

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

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

Miljøsaneringen igangsættes umiddelbart efter nytår.

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

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

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

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

Udbud af tag og vinduer i igangsat.

Udbuddet af vinduer er afsluttet.

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

Korrektion til ovenstående afsnit:

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

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

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

Hovedprojekt til udbud er afleveret af rådgiver og gransket af AAB. Det er påpeget en række mangler i projektmateriale, 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 projektmateriale 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 projektmateriale.

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

Byggeriet forventes fuldt ibrugtaget i sommeren 2024.

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

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

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

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

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

Følgende 7 firmaer har anmodet om prækvalifikation:

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

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

Byggeudvalget orienteres, når tilbudsgiverne er udvalgt.

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

Enemærke & Petersen A/S

Hansson & Knudsen A/S

MT Højgaard

NCC Danmark A/S

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

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

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

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

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

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

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

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

MT Højgaard forventes indbudt til kontraktmøde i uge 16

Kontrakten forventes at kunne indgås i uge 17 eller 18.

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

1. kontraktmøde er gennemført, og frem mod 2. kontraktmøde skal begge parter have afklaret uklarheder både i udbuds- og tilbudsmaterialet.

2. kontraktmøde er aftalt til afholdelse mandag d. 23. maj 2022.

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

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

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

økonomiske "buffer" til indexering af entreprisenummen.

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

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

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

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

Der er endvidere afholdt projektgennemgangsmøder med de fleste håndværkerfag.

Bestyrelsen besigtiger byggepladsen den 13/9-2022.

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

Projekt sørger for, at der er sikkerhedssko til rådighed.

Arbejderne på byggepladsen pågår.

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

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

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

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

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

2023.08.29:

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

Den indledende planlægning for udlejning og indflytning er igangsat.

Fremdriften på byggepladsen følger planen.

2023.09.07 – referat:

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.03.05:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2024.05.01:

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

Fremdriften i projektet følger planen.

2024.05.30:

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

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

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

Ventelisten til afdelingen ser pt. således ud:

1-værelses: 89 på ventelisten

2-værelses: 130 på ventelisten

3-værelses: 170 på ventelisten

4-værelses: 154 på ventelisten

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Byggeriet nærmer sig afslutningen, og tidsplanen overholdes.

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

2024.09.04:

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

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

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

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

2025.01.27

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

Der er d.d. indgået 98 lejeaftaler

2025.02.25

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

2025.02.25

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

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

Bindesbøll projektet i Risskov - Renoverprisen

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

National-Arkitektur-Politik-hvidbog.pdf

2025.05.06

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

2025.09.09

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

2025.10.07

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

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

2025.11.04

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

2026.01.06

Arbejdet med opsætning i skillevægge påbegyndes midt i januar 2026

2026.02.03

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

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

2026.03.03

Arbejdet med skillevægge er forsinket, og opstarter i uge 10

2026.05.05

Arbejdet med skillevægge afsluttes i uge 22

Projekter under forberedelse:

Afdeling 35 Trillegården (forberedelse for Landsbyggefondstøttet helhedsplan)

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

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

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

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

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

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

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

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

Endelig er der brandforhold som skal lovliggøres.

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

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

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

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 2.000.000.

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

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 8.000.000.

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

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

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

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

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

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

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

Arbejderne med Etape 1 og Etape 2 bør igangsættes snarest.

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

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

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

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

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

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

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

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

MST indkalder afdelingsbestyrelsen til en drøftelse om dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I mellemtiden foretages skimmelsaneringer som hidtil.

Der afholdes møde med afdelingsbestyrelsen om problematikken.

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

Mødet forløb godt og i en meget konstruktiv dialog.

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

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

Brandsikringen forventes igangsat efter sommerferien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arbejdet med etablering af brandskel i loftrum fortsætter som planlagt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inden afsnittet færdiggøres, skal det drøftes det byggeudvalget.

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

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

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

Vedr. udbedring af brandskel:

Udbedring af brandskel er afsluttet i gårdhavehusene.

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

Der er fastlagt en metode, og der indhentes pris på arbejdet. Der forventes at kunne indgås aftale medio februar, hvorefter der varsles med 6 uger til opstart omkring 1. april 2023. Arbejdet forventes afsluttet inden årets udgang.

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:

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

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

2024.03.05:

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.03.21 – opsamling:

Første informationspunkt var den helhedsplanplan, der er under forberedelse i afd. 35 Trillegården. Samme dag, som mødet blev afholdt, var Landsbyggefonden på besigtigelse i Trillegården.

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

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

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

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

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

2024.04.05:

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

2024.05.01:

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

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

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

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

2024.09.04:

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

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

2024.10.30:

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

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

2025.01.27

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

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

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

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

2025.03.31

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

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

2025.05.06

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

2025.06.03

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

2025.12.02

Vandrapport er modtaget 17/11

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

2026.03.03

Sagen ligger til behandling hos Landsbyggefonden. Ellers intet nyt

Afdeling 48 Brohaven (helhedsplan)

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

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

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

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

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

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

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

Der bør (i prioriteret rækkefølge) undersøges følgende muligheder:

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

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

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

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

2023.08.29:

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

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

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

2023.10.25:

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

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.11.28:

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

2024.01.04:

Et godt og velbesøgt informationsmøde.

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

2024.04.05:

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

Der afventes adgang til anden bolig.

2024.05.02:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beboerne indkaldes til informations- og debatmøde i august 2024.

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

2024.08.08:

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

2024.09.04:

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

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

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

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

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

Den bygningstekniske rapport offentliggøres på afdelingens hjemmeside.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

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

2024.10.30:

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

2024.12.04:

Sagen er oprettet hos Landsbyggefonden. Næste skridt er at få udarbejdet en egentlig ansøgning til Landsbyggefondens behandling. Ansøgningen skal baseres dels på den bygningsrapport, Stokvad har udarbejdet, og dels på en foreløbig helhedsplan, som Rambøll skal bistå med at udarbejde.

Der planlægges indgået aftale med Rambøll inden jul, med henblik på udarbejdelse og fremsendelse af ansøgning til Landsbyggefonden ultimo 2025. Som en del af denne proces inddrages afdelingsbestyrelsen/byggeudvalget efter nærmere aftale, der gennemføres beboermøder og udsendes beboerorienteringer løbende.

Hvis Landsbyggefonden godkender ansøgningen, igangsættes udarbejdelse af grundlag for

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

2025.01.27

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

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

2025.09.09

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

2025.09.09

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

2025.12.02

Ansøgning er fremsendt til Landsbyggefonden

2026.01.06

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

Vi prøver at få et møde i januar for at erfaringsudveksle

2026.02.03

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

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

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

2026.02.03

Landsbyggefonden kommer på besigtigelse i afdelingen den 14/4 hvorefter vi kan vente svar på tilsagn om støtte.

24/3 afholdes et formøde med rådgivere fra Rambøll og Projektafdelingen

2026.03.07

Der er afholdt formøde på i Langelandsgade forud for landsbyggefondens besigtigelse. Det er besluttet hvilke lejemål der skal besigtiges.

2026.05.05

Den 14. april havde vi besøg fra Landsbyggefonden. Afdelingen er indstillet til renoveringsstøtte. Supplerende undersøgelser igangsættes.

65 II ? Kirstinelund, ny afdeling i Hjortshøj

Planlægning af ny afdeling i Hjortshøj er i gang iht. denne procesplan

[KIR_20260424_AAB_MØDERÆKKE OG PROCESPLAN_SLETH_compressed.pdf](#)

Der skal nedsættes byggeudvalg med repræsentant fra Organisationsbestyrelsen.

Økonomisk forecast - senest opdateret 2026.04.27

Afd.	Projekt navn	Budget	Forbrug	Forecast	Afvigelse
2 Nordre Bydel 1	Brugsvand, radiator, faldstammer	5.140.453	42.331	5.140.453	0
6 Ingerslevgården	Udskiftning radiatorsystem	18.231.000	14.832.286	18.231.000	0
8 Marselisgaarden	Asfalt i gårdrum	930.000	5.233	930.000	0
14 Rytterparken	Renovering af faldstammer, bad	16.606.899	5.958.716	16.616.899	-10.000
19 Vorrevangsparken	Nye brugsvandsinstallationer	18.476.663	14.833.437	17.676.650	800.013
19 Vorrevangsparken	Kloak i terræn, etape 2	3.478.103	73.688	3.478.103	0
20 Niels Ebbesens Gård	Tag, vinduer m.v.	32.800.592	15.463.896	32.800.592	0
20 Niels Ebbesens Gård	Asfalt Fyrkatvej	1.213.022	523	1.213.022	0
21 Langenæs I	Tag og vinduer (check hvilke)	23.735.473	4.193.221	23.735.473	0
21 Langenæs I	Tagrender og nedløbsrør	3.941.532	11.567	3.941.532	0
22 Langenæs II	Tage og vinduer mod gaden	13.797.146	855.625	13.797.146	0
25 Klostervangen	Udskift/renovering af indvendige facadepartier	3.000.000	22.678	3.000.000	0
28 Rundhøj	Kloakrenovering	1.686.675	212.854	1.686.675	0
34 Mølleparken	Altanrenovering (malerbehandling)	12.400.000	7.484.976	12.044.366	355.634
34 Mølleparken	Kloakrenovering	2.138.641	619.254	2.138.641	0
35 Trillegården	Faldstammer i rækkehuse	400.000			
35 Trillegården	Trillegården Helhedsplan	4.500.000	4.463.027	4.500.000	0
35 Trillegården	Trillegården				
37 Herredsvang	Renovering af gårdrum	3.262.000	5.699	3.262.000	0
37 Herredsvang	Facader, vinduer mv	72.000.000	70.537.165	70.540.605	1.459.395
41 Veri II	Undersøgelse af muligheder for indretning af aktivitetsrum	3.000.000	1.857.517	3.200.000	-200.000
40 Veri I	Renovering af gavle samt omfugning af facader	14.037.000	12.035	14.037.000	0
41 Veri II	Udskiftning af ventilationsanlæg	2.053.769	1.932	2.053.769	0
48 Brohaven	Brohaven Helhedsplan - forberedende arbejder	1.000.000	710.533	1.000.000	0
60 Frederiksbjerg Bo	Vinduesudskiftning (check hvilke)				0
65 Æblelunden	Omkobling til fjernvarme	3.087.000	877.364	3.087.000	0
67 Risskov Brynet	Defekt vådrumsmembran	7.774.449	4.191.756	7.774.449	0
68 Smedens Have	35 seniorvenlige boliger i Hørning	88.781.550	12.732.485	88.781.550	0
72 Nygade	Facaderenovering mv	6.110.000	6.046.624	6.410.000	-300.000
72 Nygade	Garagedæk + belægning	100.000	131.482	131.482	-31.482
74 Nørreport	Tagudskiftning	24.960.872	447.094	24.960.872	0
100 Bindsbøll	Opbygning af skillevægge i 17 lejligheder	1.100.000	163.163	1.100.000	0
100 Bindsbøll	Bindsbøll Byen	481.847.000	468.270.745	468.270.745	13.576.255



28. april 2026
MOH
Versionsnummer 144

Orientering fra administrationen

- A. Arbejdet med at implementere AAB's nye visuelle identitet pågår, og det er fortsat forventningen, at den kan lanceres sammen med den nye hjemmeside i anden halvdel af juni måned. Der er indgået aftale med en leverandør af skilte, og der er med inddragelse af en gruppe medarbejdere valgt en ny serie af arbejdstøj. Den digitale implementering er under planlægning, og de sidste leverancer fra bureauet Creative Zoo er på trapperne i form af digitale skabeloner, skiltemanual med videre.

Det forventes, at bestyrelsen på mødet i juni kan få et første overslag over økonomien i implementeringen.

Det forventes endvidere, at repræsentantskabsmødet den 17. juni gennemføres med den nye visuelle identitet.

- B. Under temaet "I ved det først" er der iværksat en ny kanal til information af afdelingsbestyrelserne via mail. Formålet er, at afdelingsbestyrelserne skal være godt klædt på om driftsspørgsmål, arbejder i afdelingen med videre – også før beboerne stiller spørgsmål. Informationen bliver sendt direkte som mail til afdelingsbestyrelsens AAB-mailadresse. Mailen sendes fra vigtigbesked@aabnet.dk og kan ikke besvares.

Kanalen bruges, når informationen er **relevant for en konkret afdeling**, og når bestyrelsen bør være orienteret, inden beboerne spørger. Det kan for eksempel være information om:

- planlagt håndværkerarbejde
- vedligeholdelsesopgaver, der påvirker beboerne
- driftsforstyrrelser og ændringer i hverdagen

Initiativet er blevet vel modtaget af afdelingsbestyrelserne.

- C. Ombygningen i Langelandsgade 50 står på frem til åbningen primo august, og hovedparten af arbejderne gennemføres inden sommerferien. I perioden er der lukket for fysisk betjening, men alle beboere kan bestille tid til ekspedition, ligesom telefonisk og digital betjening opretholdes som hidtil.

Der er en del interne rokeringer hen over perioden, og mange medarbejdere arbejder hjemmefra, ligesom antallet af mødelokaler er midlertidigt begrænset.

- D. Det er en del af debatten i forbindelse med nedlæggelsen af servicecentre, at vi skulle prøve at komme tættere på i også de boligområder, der ikke hidtil har haft et servicecenter tæt på. Overskrifterne var blandt andet "AAB-bussen" og "Det rullende servicecenter". Senere i arbejdet og i de følgende workshops kølnedes begejstringen for ideen noget, både blandt medarbejdere og afdelingsbestyrelsesmedlemmer, blandt andet fordi vi i stigende grad blev opmærksomme på, at vi ikke rigtig kunne påpege, hvilke ydelser, der faktisk var basis for at tilbyde ude i boligområderne - og at det under ingen omstændigheder gav mening at rulle servicecentret ud i områderne, fordi den service langt bedre kunne ydes pr. telefon/mail og ved at bruge cykelbudordningen til nøgler og brikker.

For at afprøve, om der skulle være basis for en mere lokalt tilstedeværende service, afprøves konceptet "AAB kommer tættere på" hen over maj og juni i fire boligområder, der ikke (umiddelbart) har haft et servicecenter i nærheden - Viborggården, Veriparken, Mølleparken og Skådeparken. Her vil en stribe medarbejdere fra blandt andet drift, projektafdeling samt Udvikling & IT være til rådighed for beboerne i et tidsrum på en på forhånd annonceret dag. På baggrund af forsøget evalueres det, om og i så fald i hvilken form en mere permanent ordning vil kunne sættes i værk.

- E. Vintertjenesten er, som organisationsbestyrelsen blev orienteret om på sidste møde, evalueret fra flere kanter: AAB's medarbejdere har registreret reklamationer, AAB's beboere har indsendt reklamationer til sne@aabnet.dk, AAB's afdelingsbestyrelser har udfyldt evalueringsskema og økonomien er gjort op for 2025.

Vinteren har udfordret AAB's tre leverandører: Tolstrup, ID Verde og HedeDanmark. Særligt ved snefaldet den 7. januar 2026 og igen den 5.-6. februar 2026. Vores aftale stod i denne sæson sin prøve.

Evalueringerne viste samlet set følgende:

- For meget og for upræcis saltning
- U hensigtsmæssige placeringer af snedepoter fx foran indkørsler og parkerede biler
- Udfordringer med responstiden og manglende kommunikation særligt gældende for ID Verde.

I lyset af evalueringen konkluderede vi, at ID Verde ikke levede op til det beredskabshonorar som AAB's afdelinger har betalt som en slags forsikring for at de leverer, når det gælder. Derfor er aftalen om vintertjeneste kun forlænget med Tolstrup og HedeDanmark med de kommende to vintersæsoner.

ID Verdes aftale omfattede driftsteam Klostervangen, Langenæs, Vorrevangen og Rytterparken. Disse områder skal derfor udbydes igen og vi skal have nye aftaler til start den 1. november 2026.

- F. Vi har tildelt en begrænset licitation for løbende modernisering af badeværelser. HTH er udvalgt på baggrund af følgende vægtede kriterier:
- Pris – 50 %
 - Kvalitet (herunder projektstyring og vareprøver) – 30 %
 - Bæredygtighed – 20 %

Den indgåede rammeaftale har en løbetid på op til 2 år. Der blev også modtaget bud fra Kreum.

- G. Der forventes indgået aftale med naboen om frasalg af 130 m² ubebygget grund ved daginstitutionen Kridthuset nær Kridthøjparken. Aarhus Kommune har ingen indvendinger mod salget, der blot mindsker en driftsopgave og vil indbringe dispositionsfonden et symbolsk beløb.

Salget er i overensstemmelse med den bemyndigelse, repræsentantskabet gav organisationsbestyrelsen på seneste repræsentantskabsmøde.

- H. Det forventes, at Aarhus Kommune indbyder til konkurrence om almene boliger på det tidligere Amtssygehuset i august 2026.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender frasalget nævnt i punkt G ovenfor.



28. april 2026
KJU/MOH
Versionsnummer 156

Mødeplan for organisationsbestyrelsen 2026

Dato	Møde	Indhold	Deltagere
2. juni	Repræsentantskabsmøde BL (Nyborg Strand)	•	Mette H., Randi,
3. juni	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Kapitalforvaltning • Forberedelse af repræsentantskabsmøde 	
17. juni	Repræsentantskabsmøde		Mette H., Randi, Mette P., Fanny, Kristine, Per, Thomas
18. juni	Konstituerende bestyrelsesmøde		
11. august	Bestyrelsesmøde og middag		
8. september	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluere forretningsudvalgets sammensætning • Temamøde 	
26. september	Konference for beboervalgte	•	
6. oktober	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Vinterberedskab – udgifter pr. Afdeling • Status på implementering af strategien 2024-2027 	
Uge 40/41	Kredsrepræsentant- og forsamlingshusmøde (Aalborg)	•	Mette P.
31. oktober	Almene bolig dage (Odense)	•	
3. november	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Budget 2027 • Boligsociale udfordringer 	
20.-21. november	Seminar for bestyrelsen og chefgruppen	• Indledning på strategiproces	

Dato	Møde	Indhold	Deltagere
25. november	Kredsrepræsentantmøde (Aarhus)	•	Mette H., Randi, Mette P.
1. december	Bestyrelsesmøde	•	
8. december	Repræsentantskabsmøde BL (København)	•	Mette H., Randi

Arrangementerne er markeret med følgende farver:

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødeplanen til efterretning og evt. giver input til emner for kommende temamøder for organisationsbestyrelsen. Derudover bedes bestyrelsen drøfte emner til konference for beboervalgte.