



29. oktober 2025

## Indkaldelse til bestyrelsesmøde Tirsdag d. 4. november 2025 kl. 17.00 på Langelandsgade 50

### Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Status på implementering af strategi 2024-27 \*\*
3. Opfølgning på bestyrelsesseminar
4. Udlejning af selskabs- og beboerlokaler \*\*
5. Tilskud til etablering af skillevægge i afdeling 100 Bindsbøll-Byen \*\*
6. Eventuelt tilskud byggeskadesag afdeling 67 Risskov Brynet \*\*
7. Merleje \*\*
8. Udviklingssamtale direktør \*\*
9. Arrangementer for beboere 2024-25 \*\*
10. Evaluering af kurser for beboervalgte 2024-25 \*\*
11. Regnskab 3. kvartal 2025 \*\*
12. Ajourføring budget 2026 \*\*
13. Byggeri \*\*
14. Orientering fra administrationen \*\*
15. Opfølgning på møde med afdelingsbestyrelse
16. Mødeplan \*\*
17. Eventuelt
18. Bestyrelsens kvarter

Med venlig hilsen

Mette Hvid Johannesen

Formand

\* Materiale forefindes til mødet

\*\* Notat medsendt eller udsendes inden mødet

## Kommenteret dagsorden

---

### 1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen skal godkende dagsorden for mødet.

*Anslået varighed: 5 minutter.*

---

### 2. Status på implementering af strategi 2024-27 \*\*

Der er i oktober 2025 udarbejdet en ny redegørelse til bestyrelsen med status på de overordnede målepunkter for strategien og de konkrete indsatser under strategien. Den fremlægges til bestyrelsens orientering.

*Anslået varighed: 15 minutter*

---

### 3. Opfølgning på bestyrelsesseminar

Eventuel opfølgning på bestyrelsesseminar den 31. oktober-1. november 2025.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

### 4. Udlejning af selskabs- og beboerlokaler \*\*

Udlejningen af selskabs- og beboerlokaler sker i dag efter tre forskellige modeller, hvilket giver risiko for uens vilkår for udlejning, mange forskellige arbejdsgange og unødigt administrativt arbejde. Administrationen har derfor udarbejdet et forslag, hvor udlejningen sker efter to modeller. Målet er at sikre større gennemsigtighed, bedre økonomisk kontrol og en mere ensartet service for beboerne. Sagen fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse.

*Anslået varighed: 20 minutter.*

---

### 5. Tilskud til etablering af skillevægge i afdeling 100 Bindsbøll-Byen \*\*

Udlejningen af boligerne i afdeling 100 Bindsbøll-Byen bevæger sig fremad i nogenlunde uændret tempo, men de store 2-rumsboliger glimrer ved slet ikke at være blevet udlejet. Derfor har administrationen været i dialog med Slots- og Kulturstyrelsen om mulighed for at etablere midlertidige skillevægge i disse boliger.

Styrelsen har imødekommet dette for en del af boligerne, men da dette indebærer en udgift for afdelingen på 1,1 mio. kr. Der er også ekstraordinære udgifter til indretning af lejemaal, samt udgifter til annoncering mv., i alt kr. 260.000. Endelig forventes udgifterne til ekstern mægler på udlejningen at løbe op i 1 mio. kr., begrundet i hurtigere udlejning og dermed lavere lejetab.

Da disse udgifter hidrører fra udlejningssituationen og alt andet lige vil begrænse det lejetab, dispositionsfonden skal dække, indstilles det, at organisationsbestyrelsen bevilger tilskud til afdelingen til dækning heraf på i alt 2,4 mio. kr.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

**6. Eventuelt tilskud byggeskadesag afdeling 67 Risskov Brynet** \*\*

Der er, som bestyrelsen er orienteret om, 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.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

**7. Merleje** \*\*

Organisationsbestyrelsen godkendte den 7. januar 2025 principper for merleje i forbindelse med råderetsarbejder. Der er udarbejdet et notat om praksis for opkrævning merleje. Bestyrelsen skal tage stilling til præcisering af praksis for opkrævning af merleje og til om administrationen kan bemyndiges til at justere beløbsgrænser i takt med udviklingen i retspraksis på området.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

**8. Udviklingssamtale direktør** \*\*

Drøftelse på mødet alene for bestyrelsen ift. input til samtalen ultimo november. Som bilag er BL's koncept for direktørudviklingssamtaler vedlagt.

*Anslået varighed: 15 minutter.*

---

**9. Arrangementer for beboere 2024-25** \*\*

Hvilke arrangementer har der været, hvordan har de været besøgt, og hvad har de kostet? Som grundlag for prioritering af arrangementer i 2026

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

**10. Evaluering af kurser for beboervalgte 2024-25** \*\*

I 2024-2025 har AAB systematisk evalueret kurser for beboervalgte med henblik på at gøre kurserne endnu bedre. Der er udarbejdet en samlet opfølgning på evalueringerne til bestyrelsens orientering.

*Anslået varighed: 15 minutter.*

---

## 11. Regnskab 3. kvartal 2025

\*\*

Kvartalsregnskabet er til bestyrelsens orientering.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

## 12. Ajourføring budget 2026

\*\*

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 6. marts 2024, at der ved indgangen til et nyt budgetår skulle ske en ajourføring af det kommende års budget set i lyset af de ca. 7 måneder, der er gået siden budgetteringstidspunktet.

For budget 2026's vedkommende er der kun tale om mindre justeringer.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

## 13. Byggeri

\*\*

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

- Afdeling 06 Ingerslevsgaard (renovering af altaner og varmeanlæg), s. 12
- Afdeling 14 Rytterparken (strømpning af faldstammer), s. 15
- Afdeling 19 Vorrevangsparken (nye brugsvandinstallationer og nye varmeanlæg), s. 16
- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder), s. 17
- Afdeling 21 Langenæs I (udskiftning af vinduer og tagrenovering), s. 23
- Afdeling 22 Langenæs II (udskiftning af vinduer og tagrenovering), s. 23
- Afdeling 34 Mølleparken (malerbehandling af altaner), s. 46
- Afdeling 38 Sandkåsparken (vinduesudskiftning), s. 47
- Afdeling 41 Veri II (elevatorer og indretning af aktivitetsrum), s. 48
- Afdeling 54 Grønningen (tagudskiftning), s. 49
- Afdeling 67 Risskov Brynet (defekte vådrumsmembraner), s. 54
- Afdeling 72 Nygade (facaderenovering, omfugning og kuldebroer), s. 55
- Afdeling 74 Nørreport (tagrenovering), s. 56
- Afdeling 100 Bindesbøll (diverse), s. 57

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

#### 14. Orientering fra administrationen

\*\*

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

- A. Løbende beboerundersøgelser
- B. Status på påkrav og udsættelser
- C. Beredskabsplaner
- D. Deludskiftning af køkken via kollektiv råderet
- E. Kompetenceudvikling af AAB's driftsmedarbejdere
- F. Lokalisering af administrative medarbejdere i Langelandsgade 50
- G. Status på fremtidssikringsstrategier
- H. Arbejdet med visuel identitet
- I. Udskillelse af daginstitutioner i særskilte afdelinger
- J. Status på salg af Langelandsgade 62-64
- K. Status på uHabi
- L. Bæredygtighedsstrategiens anvendelse på IT-indkøb
- M. Foretræde for Udvalget for Teknik og Miljø (Aarhus Kommune) om tillægskøbesum
- N. Korrespondance med Landsbyggefonden om AAB's regnskab 2024
- O. Årlig revision af politikker, forretningsgange og instrukser

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

#### 15. Opfølgning på møde med afdelingsbestyrelse

*Anslået varighed: 15 minutter.*

---

#### 16. Mødeplan

\*\*

Mødeplanen er til bestyrelsens orientering.

*Anslået varighed: 5 minutter.*

---

#### 17. Eventuelt

---

## 18. Bestyrelsens kvarter



28. oktober 2025  
LWE/MOH  
Versionsnummer 13

## Status på implementering af strategi 2024-27

På bestyrelsens møde den 8. april 2025 blev der givet en status på de seks udpegede målepunkter i strategien, Der blev desuden givet en status på implementeringen af de enkelte indsatser i strategien. Der er i oktober 2025 udarbejdet en ny redegørelse med status på de overordnede målepunkter og de konkrete indsatser under strategien.

### Status overordnede målepunkter

#### Energi og ressourcer

Overordnet målepunkt: CO<sub>2</sub>-udledning pr. lejemål fra fællesafregnet fjernvarme og el (lejemåls- og fællesforbrug)

Status: Platformen ENTO, som AAB købte medio 2024 gør det relativt enkelt at følge og agere på forbrug af el og varme i de enkelte afdelinger.

I 2024 brugte AAB 58,0 GWh fjernvarme svarende til 1096 t CO<sub>2</sub>-udledning, jf. Kredsløbs fjernvarmedeklaration Tilsvarende er der forbrugt 7,43 GWh elektricitet, men da AAB køber ren vedvarende energi, opgøres dette efter Energistyrelsens retningslinjer til 0 i CO<sub>2</sub>-udledning. AAB's samlede CO<sub>2</sub>-udledning fra fjernvarme og el for 2024 svarer således til 121 kg CO<sub>2</sub> pr. lejemål.

Målsætningen\* for 2024 er justeret fra det oprindelige måltal (status november 2024) på 330 kg pr. lejemål, idet CO<sub>2</sub>-ækvivalenten fra Kredsløbs fjernvarmedeklaration er faldet drastisk fra 73,8 i 2023 til 18,9 i 2024.

I 2025 brugte AAB fra jan. - sept. 37,0 GWh fjernvarme. Der er lagt et skøn ind for forbruget okt. - dec. 2025 baseret på forbruget i 2024. Det giver et samlet forbrug for 2025 på 55,5 GWh fjernvarme svarende til 1048 t CO<sub>2</sub>-udledning, jf. Kredsløbs fjernvarmedeklaration Tilsvarende er der forbrugt 7,27 GWh elektricitet, men da AAB køber ren vedvarende energi, opgøres dette efter Energistyrelsens retningslinjer til 0 i CO<sub>2</sub>-udledning. AAB's samlede CO<sub>2</sub>-udledning fra fjernvarme og el for 2024 svarer således til 114 kg CO<sub>2</sub> pr. lejemål.

CO <sub>2</sub> kg pr. lejemål	2024	2025	2026	2027
<b>Målsætning</b>	121*	119	117	115
<b>Status</b>	121	114		

Idet værdien for CO<sub>2</sub>-ækvivalentet kan have store udsving fra år til år samt at denne ligger uden for AAB's indflydelsessfære, suppleres det overordnede målepunkt med et måltal for forbrug pr. lejemål i KWh pr. lejemål.

KWh pr. lejemål	2024	2025	2026	2027
<b>Målsætning</b>	6.539	6.395	6.254	6.116
<b>Status</b>	6.406	6.026		

### Byggeri og boliger

Overordnet målepunkt: CO<sub>2</sub>-udledning pr. m<sup>2</sup> nybyggeri

Status: Der er ikke ibrugtaget nybyggeri før 1. oktober 2024, og afdeling 100 Bindsbøll-byen er teknisk set heller ikke et nybyggeri. Ydermere foreligger der ikke en såkaldt LCA-beregning på projektet, som kunne opgøre CO<sub>2</sub>-udledning pr. m<sup>2</sup> byggeri. Derfor giver det næppe mening at opgøre målepunktet her før ibrugtagningen af afdeling 68 Smedens Have i 2026.

### Transport

Overordnet målepunkt: Mere bæredygtige transportvaner i årlig transportvaneundersøgelse

Status: Den årlige beboerundersøgelse har opgjort et bæredygtighedsindeks for transportvaner på 68. Det afspejler de adspurgte beboeres oplysninger om, hvilke transportmidler, de bruger hvor hyppigt til og fra afdelingen.

Målsætninger er, at bæredygtighedsindekset skal stige med 2 point om året.

Bæredygtighedsindeks	2024	2025	2026	2027
<b>Målsætning</b>	58	60	62	64
<b>Status</b>	58	68		

### Affald og genbrug

Overordnet målepunkt: Udviklingen i AABs udgifter til renovation holdt op imod det årlige boligbidrag, som kredsløb offentliggør på sin hjemmeside (omregnet til indeks - 2024 er sat til indeks 100). Målsætninger er, at AAB's udgifter til renovation skal holde sig på niveau med affald- og genbrugsindekset eller derunder.

Affald- og genbrugsindeks	2024	2025	2026	2027
<b>Målsætning</b>	100	101		
<b>Status</b>	100	Opgøres ultimo 2025		

Status: I 2024 har AAB omlagt det meste af affaldshåndteringen, og det er her strategien tager sin begyndelse, hvorfor 2024 er sat til indeks 100. Når Kredsløn offentliggør boligbidraget for

2026 fastsættes målsætninger for 2026.

## Natur og biodiversitet

Overordnet målepunkt: Areal omlagt til vild natur, herunder vandhuller, stenbunker og kvashegn

Vild natur	2024	2025	2026	2027
<b>Målsætning</b>	13.000 m <sup>2</sup>	13.500 m <sup>2</sup>	14.000 m <sup>2</sup>	14.500 m <sup>2</sup>
<b>Status</b>	13.000 m <sup>2</sup>	Opdaterede data primo november		

Status: Det følges løbende, hvor meget vild natur der findes i afdelingerne, og i 2024 var der 13.000 m<sup>2</sup> natur i afdelingerne. Det forudsættes, at dette areal kan øges med 500 m<sup>2</sup> om året fremover. Der kommer opdaterede tal primo november.

## Trivsel og fællesskab

Overordnet målepunkt: Oplevelse af tilfredshed, ensomhed, fællesskab og tillid (indeks af disse fire parametre) i årlig beboerundersøgelse

Status: Den årlige beboerundersøgelse har opgjort et fællesskabsindeks på 64. Det afspejler de adspurgte beboeres besvarelser af flg. fire spørgsmål:

- Vi har et godt fællesskab i mit boligområde
- Jeg har tillid til mine naboer
- Jeg føler mig ofte ensom
- Jeg føler mig tryk i mit boligområde

Der sættes en del initiativer i værk på området, men det må også formodes at været et område, der er sværere at påvirke direkte for at opnå resultater, så målet er at fællesskabsindekset skal stige med 1 point om året, således at det udvikler sig således:

Fællesskabsindeks	2024	2025	2026	2027
<b>Målsætning</b>	68	69	70	71
<b>Status</b>	68	64		

## Status på implementering af strategiens indsatser

Strategien indeholder udover de seks overordnede målepunkter 37 indsatser fordelt på de seks områder.

Den konkrete status på de enkelte indsatsområder er vedlagt som bilag. Graden af implementering under de enkelte indsatser er vurderet ud fra en skala 1-5. Den samlede status viser, at indsatserne samlet set er 60% implementeret. Ved status i april 2025 var implementeringsgraden 47%.

Ved gennemgang af de enkelte indsatser er det, efter have undersøgt mulighederne, blevet vurderet at indsats 3.6 - om at skabe økonomiske incitament for at fravælge benzin- og

dieselbilen, fx gebyr for parkering eller begrænsning af antal parkeringspladser, ikke er realistisk at gennemføre. Administrationen anbefaler derfor, at indsatsen nedlægges.

Bestyrelsen får en ny status på implementeringen i foråret 2026.

### Indstilling

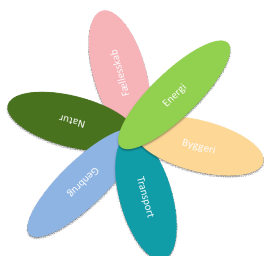
Det indstilles, at

- bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning
- bestyrelsen beslutter at nedlægge indsats 3.6.

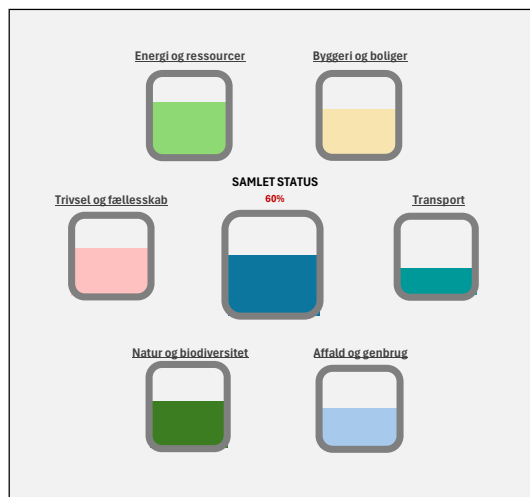
# Status på bæredygtighedsstrategi

## Sammen om ét grønt AAB

Status på implementering af strategiens 37 indsatsområder fordelt på seks områder



### Status på implementering



Indsats Energi og ressourcer	Status - 0-100%	Bemærkninger til status
1.1 Plan for at energirenovere og energioptimere vores bygninger og anlæg med fokus på energibesparelser og forbedret indeklima		Implementering af ENTO er i gang. Ento anvendes til fejlsøgning/retning, opfølgning på indsats og til beslutningsstøtte i forbindelse med energirenovering og igangsætning af indsats. Der primo oktober 2025 opnået en besparelse på 717.000 kr. ved implementering af ENTO. Målsætningen for 2025 er en besparelse på ca. 800.000 kr. ved yderligere implementering af indsats på baggrund af Ento. Målsætninger for besparelser på baggrund af yderligere implementering af ENTO er i 2026 700.000 kr.
1.2 Indføre et redskab til bæredygtighedsledelse, fx DGNB drift e.l.		Dialog med DEM, bremset lidt op pga. implementeringskapaciteten.
1.3 Afprøve nye teknologier til besparelser på vandforbruget, genbrug af gråt vand og varmegenvinding af vand.		Samtlige vandmålere i AAB bliver omdannet til fjernafmåling. Fremover kan forbruget derfor følges i ENTO. Det forventes, at vi er i mål med omdannelsen inden udgangen af 2026. Det betyder, at vi løbende kan følge forbruget og følge op, hvis der pludselig ses et usædvanligt stort forbrug.
1.4 Teste "Smart Home"- løsninger		Vi er igang med at undersøge, hvor det kan være relevante at afprøve løsninger. Konkret arbejdes der med at afprøve løsning til at sikre bedre indeklima i nogle lejemål i Trillegården.
1.5 Udfase fossile brændsler i vores driftsorganisation senest i 2027. Analyse af praksis og om vores energikrævende aktiviteter skal prioriteres anderledes med mindre energiforbrug, fx græs slåning, satning osv.		Der er udarbejdet en udskiftningsplan for maskiner sådan at AAB, hvor det er muligt, skifter til maskiner der er EL-drevne. Udskiftningen er igansat og vi har skiftet lidt over 1/3 af alle maskiner. Der er blandt andet skiftet til robotplaneklippere, hvor det er muligt. Ift. Vintertjenesten har AAB stillet krav vejvarslinger for at entreprenørerne mere effektivt udfører vintertjenester.
1.6 Investere i og udbygge vores egenproduktion af vedvarende energi. Vores mål er at være netto-selvforsynende til elforbruget i de fælles faciliteter i 2028.		Der er opført solpaneler i afdeling 24,25,41,50 og 65. Alle solcelleanlæg er etableret med serviceaftale, som har skabt væsentlig bedre ydelse fra anlægene i 2024 i forhold til 2023 med en øget produktion på 21 % (data fra ENTO). Der er udpeget yderligere 10 afdelinger, hvor der kan etableres solceller. Disse afdelinger er alle screenet og beslutning om etablering af solceller indgår i forbindelse med kommende renoveringssager i afdelingerne. I 2025 har afdeling 21 og 22 vedtaget, at der etableres solceller i forbindelse med renoveringsprojekter.
1.7 Strategi for grønt indkøb af el		Der er indgået en ny indkøbsaftale med VE-certifikat.

Indsats Byggeri og boliger	Status - 0-100%	Bemærkninger til status
2.1 Byggematerialer: Lave en strategi, indkøbspolitik og plan for brug, genbrug og genanvendelse af certificerede og bæredygtige byggematerialer med lav CO2-udledning		Organisationsbestyrelsen godkendte den 7. januar 2025 en renoveringspolitik, som sætter fokus på, at projekter skal belaste miljø og ressourcer så lidt som muligt ved at have fokus på genanvendelse, indtænkning af solceller i projekter og ved at byggepladser indrettes med lavest mulige CO2-aftryk. Derudover arbejdes der med at igangsætte en indsats, hvor der bliver mere fokus på genanvendelse fx i forhold til råderetssager. Det er primært i forhold til renovering af køkken, bad og trægulve. Vi ønsker at sættes fokus på at kunne genanvende andre steder i AAB. Der arbejdes med at indrette et lager til genbrugsmaterialer.
2.2 Certificere nybyggeri til guld efter DGNB-standarden, hver gang.		Alt nybyggeri i AAB bliver DGNB Guld certificeret, hvis det er muligt og giver mening i det konkrete projekt. Det gør sig gældende for Risskovbrynet afd. 67, Skæringbæk afd. 66 og forventeligt i det nye byggeri i Hørning afd. 68.
2.3 Stille krav til vores samarbejdspartnere og leverandører om bæredygtige tiltag, fx bæredygtig indretning af byggepladser. Vi har krav om sorterinf af affald på byggesager samt opfølgning på energiforbrug.		AAB arbejder med forskellige tiltag i forhold til bæredygtig byggeri fx omkring svanemærkede indkøb. Det undersøges, om der fremadrettet kan stilles krav om, at der skal benyttes svanemærket maling til vægge, træværk mv. Derudover arbejder vi med at leve op til indsatserne i renoveringspolitikken og lovgivningen fx i forhold til indretning af byggepladser, så de belaster miljø og ressourcer så lidt som muligt.
2.4 Etablere flere attraktive, mindre boliger, som evt. dækker mange forskellige behov.		AAB undersøger muligheder for at etablere fx Tiny House byggeri med fællesarealer fx køkken, fællesrum, værksted mv. fx i forbindelse med etablering af andre boligtyper. Private udviklere er igang med at etablere små alternative boliger, og der er efterspørgsel efter dem, hvorfor det er relevant at fortsætte med at undersøge muligheden for at etablere den slags boliger i alment regi. Der er nedsat en intern arbejdsgruppe, som arbejder videre med indsatsen.
2.5 Fremme mobiliteten mellem boliger fx fra store til mindre boliger, når husstanden bliver mindre, ligesom at indføre almenlejelovens regler om fortrinsvis at udleje store boliger til husstande med børn		Organisationsbestyrelsen besluttede den 4. februar 2025, at AAB skal implementere fortrinsret for familier med et eller flere børn til boliger med fire eller flere beboelsesrum. Aarhus Kommune har godkendt dette. Der arbejdes endvidere med at iværksætte en informations- og rådgivningsindsats for flytning til mindre boliger, når boligbehovet ændrer sig.
2.6 Øge mulighederne for fælles anvendelse, som understøtter social trivsel, såsom gæsteværelser, værksteder, idræt eller fælles haver og ude-faciliteter.		Vi er gået i gang med at undersøge mulighederne.

Indsats Transport	Status - 0-100%	Bemærkninger til status
3.1 Etablere bedre faciliteter til parkering, opladning og reparation af cykler og løbehjul. Vi skal have særlig fokus på også at skabe plads til ladcyklerne.		Vi er gået i gang med at undersøge mulighederne.
3.2 Etablering af værksteder, som kan være drevet/styret af frivillige blandt beboerne		AAB har udarbejdet en liste over, hvad et værksted kan indholde. Vi arbejder med at understøtte de afdelinger, som ønsker et værksted etableret.
3.3 Udbygge antallet af ladestander på vores parkeringspladser.		Der er gennemført en screening af behovet for ladestander. Der er etableret 38 ladepunkter i 2024. Der er i 2025 etableret 6 ladepunkter. På afdelingsmøderne i 2025 har to afdelinger vedtaget mulighed for at etablere egen ladestander og to afdelinger har vedtaget etablering af fælles ladestander(e) i afdelingen.
3.4 Skabe yderligere adgang til delebilsordninger og deling af fx cykler		Der er indgået overordnet aftale med GreenMobility, og der er indgået aftale i forhold til afdeling 64.
3.6 Skabe økonomiske incitamenter for at fravælge benzin- og dieselbiler, fx gebyr for parkering eller begrænsning af antal parkeringspladser pr. lejemål.		Der vurderes ikke at være realistiske i at gennemføre indsatsen. Det indstilles til bestyrelsen at indsatsen nedlægges.
3.7 Reducere (fysisk) antallet af parkeringspladser til almindelige benzin- og diesel biler, og anvende arealerne til bedre forhold for cykler eller elbiler, eller bruge det til noget, som beboerne ønsker. fx haver, legepladser eller biodiversitet.		Der har været kontakt til alle relevante afdelingsbestyrelser mhp. at identificere mulige projekter. Ingen positive responser. Stillet i bero.

Indsats Affald og genbrug	Status - 0-100%	Bemærkninger til status
4.1 Vi vil understøtte beboernes egne genbrugs- og byttemarkeder eller etablere eksterne byttemarkeder.		Der er i forbindelse med afdelingsmøderne vedtaget enkelte forslag, hvor der etableres byttemarkeder. Vi indleder et samarbejde med Kredsløb i uge 44 om at identificere potentialer i bedre affaldssortering, som kan betyde, at der skabes aktiviteter omkring vores storskraldpladser i afdelingerne.
4.2 Vi vil formulere en politik for at sætse i vores egen driftsorganisation på kvalitet og lang holdbarhed i forhold til den rene indkøbspris på vores maskiner, hårde hvidevarer og installationer.		Indgår i udbud på fx hvidvarer, hvor der er fokus på kvalitet og lang holdbarhed i de krav vi stiller til leverandører af hvidevarer. Indkøbsmanualen er blevet opdateret, så den er i tråd med bæredygtighedsstrategien.
4.3 Reparation af ting i driften frem for blot at udskifte fx installationer, hårde hvidevarer m.m.		Der er igangsat et initiativ med et fælles vaskeri i Trillegården, hvor der har været fokus på genbrug af maskiner og materiale. Vi indleder et samarbejde med Lemvigh-Müller om at afprøve reparationskufferter til bestemte amatører i Vorrevangen.
4.4 Vi vil understøtte frivillige "repair cafes" og søge samarbejde med eksterne, som kan forøge andelen af beboernes produkter, som bliver repareret i stedet for kasseret.		Der er udarbejdet en liste over værktøjer og redskaber der fx kan være i cykelværksted mv.
4.5 Vi vil mindske ressourceforbrug og affaldsproduktion og sikre sortering i boligorganisationens egen drift og administration.		Der er opstartet sortering på alle lokationer i driften. Der er udarbejdet informationsmateriale til medarbejderne.
4.6 Vi skal blive bedre til at informere beboerne om affaldssortering, herunder med rådgivning og nudging.		Der er igangsat initiativer i afdeling 35, 52, 53, 56 og 58. Vi samarbejder med Kredsløb om at etablere nærgenbrugsstationer, hvor det kan være relevant. Disse kan fremadrettet være bemandede af en medarbejder fra Kredsløb.
4.7 Vi vil etablere frivillige "Meyer-ordninger", som kan hjælpe andre beboere i gang med at sortere bedre i de 10 fraktioner.		Der arbejdes med at igangsætte et pilotprojekt i afdeling 37, hvor erfaringerne efterfølgende kan bredes ud til andre afdelinger.
4.8 Vi vil hjælpe vores beboere med at finde de rigtige, praktiske løsninger til deres lejligheder.		Vi rådgiver beboere der henvender sig.

Indsats Natur og biodiversitet	Status - 0-100%	Bemærkninger til status
5.1 Anvende opsamlet regnvand til at etablere vandhuller eller oversvømmede arealer til glæde for insekter og dyr og som forebyggelse mod oversvømmelser ved skybrud.		Indtænkes i forbindelse med nybyggeri, renoveringsprojekter og ved omlægning af grønne områder i afdelingerne.
5.2 Etablere flere områder med vilde planter i forskellige former, herunder i villa- og rækkehus haver.		Vi arbejder for at omlægge flere grønne områder til vild natur. AAB er igang med en ny kortlægning af biodiversiteten i afdelingerne der forventes færdig primo november 2025. Gennem forskellige indsatsmuligheder skabes løbende mere vild natur. Der er nedsat en arbejdsgruppe med repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne, som udarbejder et forslag til noget inspirationsmateriale om, hvordan man kan arbejde med vild natur i villahaver.
5.3 Lade de store, gamle træer stå, også når de dør. Der kan stammerne stå som fugle- og insekthoteller. Hvor det er muligt og sikkert, bruge vores grenafklip til kvashegn og etablere kompostbunker med bioaffald, og græsafklip, hvor komposten efterfølgende kan anvendes til dyrkning i køkkenhaver og etablere stenbunker og insekthoteller til skjul for insekter og dyr.		På baggrund af kortlægningen af biodiversiteten og efter dialog med afdelingsbestyrelser iværksættes forskellige indsatser. Der er nedsat en arbejdsgruppe i driften, som understøtter implementeringen.
5.4 Informere beboerne om tiltagene og følge op på arterne, så beboerne føler, det nytter noget, fx gennem samarbejde med uddannelsesinstitutioner ifht. optælling af arter og formidling.		Der arbejdes med at kommunikere tiltag og udvikling i bæredygtighedsindeks ud til beboerne gennem fx dialogværksteder, Erfamøder og materiale på AAB hjemmeside. AAB har udarbejdet og udsendt materiale til beboere/afdelingsbestyrelser om hvordan man kan skabe "plads til naturen".

Indsats Trivsel og fællesskab	Status - 0-100%	Bemærkninger til status
6.1 Understøtte etablering af fælleshaver med plads og remedier og understøtte de beboergrupper, som vil passe haverne eller de grønne områder med information og retningslinjer, som gør, at haverne og det frivillige arbejde lykkes.		AAB har iværksat en indsats i nogle afdelinger, hvor vi låner diverse haveredskaber ud til fælleshaver.
6.2 Understøtte fælles, sociale aktiviteter med viden, rådgivning og så vidt muligt også fysiske rammer. Vi vil fx lave et digitalt inspirationskatalog med tiltag, som fungerer i AAB eller andre steder, og hvor de gode ideer kan deles og inspirere.		Der er udarbejdet et inspirationskatalog med baggrund i blandt andet repræsentantskabsdagen den 5. oktober 2025. Materialer kan findes på AAB's hjemmeside.
6.3 Vi skal værne om og påskønne de frivillige, som løfter opgaver for fællesskabet. Det gælder også vores afdelingsbestyrelser, som vier deres tid til at drifte afdelingerne.		Bestyrelsen godkendte den 4. marts 2025 en model for bedre markering af jubilæer og initiativer blandt beboerdemokrater, som skal bidrage til at påskønne og fastholde frivillige beboerdemokrater, som er et fokuspunkt i strategien. Betragtes som gennemført 2025-06-19
6.4 Vi vil undersøge, hvordan vi bedst muligt fastholder frivillige og beboerdemokrater.		På konferencen for beboervalgte oktober 2024 var mobilisering og fastholdelse af frivillige et tema. AAB arbejder videre med de input, der kom på konferencen.
6.5 Lave gode og forståelige retningslinjer for brug af frivillige til internt brug og til gensidig forståelse mellem de frivillige og medarbejdere i AAB.		Arbejdet er påbegyndt baseret på erfaringerne fra Ét AAB



27. oktober 2025  
KHN/TLJ/JBS/MOH  
Versionsnummer 126

## Selskabslokaler og -udlejning – oplæg til model

I dag varetages udlejning af beboer- og selskabslokaler samt gæsteværelser i AAB efter tre forskellige modeller. Vi har omkring 30 selskabslokaler. Ca. halvdelen udlejes digitalt, 10 udlejes manuelt via afdelingsbestyrelserne og 5 udlejes manuelt via servicecentret. Administrationen får også henvendelser fra afdelinger, som ønsker deres eget digitale bookingsystem. I de tilfælde henvises der til det digitale system, som AAB allerede anvender.

Det er administrationens vurdering, at det nuværende setup med tre forskellige modeller for udlejning af selskabs- og beboerlokaler har skabt unødvendig kompleksitet og uensartede arbejdsgange på tværs af afdelingerne. Forskellig praksis for betaling, nøglehåndtering og afregning giver risiko for forskellig behandling af beboere og usikkerhed i forhold til revision og økonomisk kontrol. Samtidig kræver de manuelle processer betydelige administrative ressourcer, som kunne anvendes mere effektivt.

Derfor anbefaler administrationen, at udlejningen ensortes og samles i to ensartede modeller – en digital løsning og en manuel model for afdelingsbestyrelser, der selv ønsker at varetage opgaven. Det skal sikre gennemsigtighed, sikker og effektiv håndtering. Det giver beboerne en ensartet serviceoplevelse, styrker den økonomiske kontrol og reducerer det administrative arbejde for både drift, servicecentret og økonomi.

De nuværende modeller er skitseret i nedenstående:

A: Digital udlejning	B: Manuel udlejning via afdelingsbestyrelsen	C: Manuel udlejning via servicecentret
<p>Beboer booker gennem web eller app. Depositum og betaling sker ved bookning af lokalet via dankort eller mobilepay. Evt. depositum refunderes via huslejen (manuel proces). Bogføring af ovenstående foretages manuelt. Nøgle udleveres typisk af drift eller afhentes på servicecentret. Nøgle afleveres i nøglepostkasse.</p>	<p>Beboer kontakter afdelingsbestyrelsen via telefon eller e-mail. Afdelingsbestyrelsen fører en kalender enten fysisk eller online (i visse tilfælde tilgængelig for beboere online). Afdelingsbestyrelsen udleverer en afregningsblanket, hvor der er oplyst beløb, dato samt kontonummer til indbetaling af leje samt depositum, så pengene går direkte til AAB. Økonomiafdelingen laver en manuel bogføring når beløbet er indbetalt. Afdelingsbestyrelsen går ind på for at se indbetalingen i</p>	<p>Beboer kontakter servicecentret via telefon eller e-mail. Servicecentret fører en kalender enten fysisk eller online (i visse tilfælde tilgængelig for beboere online). Servicecentret udleverer afregningsblanket til lejer, hvor der er oplyst beløb, dato samt kontonummer til indbetaling af lejen samt depositum. Økonomi bogfører manuelt når betalingen kan ses på bankkontoen. iOpgave til driftsteam om at nøgle skal udleveres eller afhentes på servicecentret. Nøgle afleveres i nøglepostkasse.</p>

	<p>uHabi inden nøgleudlevering foretages . Nøgle udleveres af afdelingsbestyrelsen og afleveres hertil igen. Efter udlejning sender afdelingsbestyrelsen besked til kreditormailen, og meddeler om depositum må tilbagebetales på kontonummer der er oplyst på afregningsblanketten.</p>	<p>Servicecenteret sender besked til rengøring og modtager besked retur efter udlejning. Først når rengøring melder retur og har optalt service, beregner servicecenteret eventuelle modregninger af depositum og oplyser Økonomi om dette. Herefter kan Økonomi manuelt tilbagebetale depositum, på det kontonummer der er oplyst på afregningsblanketten.</p>
--	--	---

Disse modeller har naturligvis hver for sig nogle fordele og ulemper:

	A: Digital udlejning	B: Manuel udlejning via afdelingsbestyrelsen	C: Manuel udlejning via servicecentret
<b>Fordele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkel booking uafhængig af åbningstid og tilstedeværelse på tværs af afdelinger (de afdelinger som tillader dette)</li> <li>• Svarer til bookingsystemer, som beboeren kender fra en række andre sammenhænge</li> <li>• Opdateret og gennemsigtig kalender</li> <li>• Enkle interne arbejdsgange med lavt ressourceforbrug og få fejlkilder</li> <li>• Betaling sker altid i forbindelse med bookning og der er ingen tvivl om betaling er sket.</li> <li>• Servicecenteret hjælper med booking for de ikke-digitale beboere.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mulighed for de få beboere der ikke er digitale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mulighed for de få beboere der ikke er digitale</li> </ul>
<b>Ulemper</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kræver minimal digital kompetence</li> <li>• Begrænset mulighed for tilpasning af særlige udlejningsregler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kræver fysisk tilstedeværelse</li> <li>• Usikker og tidskrævende håndtering af manuelle betalinger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Usikker og tidskrævende håndtering af manuelle betalinger</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Man skal ind på My Nets for at se hvem der har foretaget indbetalingen og efterfølgende ind på økonomimail for at se hvilken afdeling der er udlejet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uklare og uensartede vilkår for udlejning</li> <li>• Svært at undgå kontante betalinger og dermed manglende gennemsigtighed og revisionsspor</li> <li>• Omfattende intern koordinering og kommunikation</li> <li>• Beboeren kan ikke se en løbende opdateret kalender</li> <li>• Potentiel mulighed for uensartet behandling af beboere</li> <li>• Ikke muligt at booke lokaler i en anden boligafdeling</li> <li>• Afhængig af, at der til enhver tid er folk i afdelingsbestyrelsen, der har tid, interesse og kompetencer til at løfte opgaven. Ændres afdelingsbestyrelsens sammensætning på et afdelingsmøde, risikerer udlejning omgående at gå i stå, også for allerede indgåede kontrakter.</li> <li>• Afdelingsbestyrelsen varetager administrative opgaver, som binder boligorganisationen, og som skal følge lovgivningens krav. Administrationen skal således føre tilsyn med og behandle klager over afdelingsbestyrelsens administration.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meget omfattende intern koordinering og kommunikation</li> <li>• Beboeren kan ikke se en løbende opdateret kalender</li> <li>• Forskelligartede regler og ikke-opdaterede kalendere vanskeliggør rådgivning</li> <li>• Bookning kun muligt i Servicecenterets åbningstid</li> <li>• Ikke muligt at booke lokaler i en anden boligafdeling</li> </ul>
--	---	---	---

## Ensartet model

Dette uklare setup bør afløses af en mere ensartet model, der imødegår de fleste af de skitserede ulemper:

	I: Digital udlejning	II: Afdelingsbestyrelsens udlejning
<b>Booking</b>	Booking sker via web (uHabi) eller app.	Booking sker ved personlig henvendelse til afdelingsbestyrelsen
<b>Udlejningskriterier</b>	. Udlejningsperioder kan opsættes fleksibelt og individuelt pr. lokale. Der kan	Udlejning sker efter regler, der forvaltes af afdelingsbestyrelsen. Der er krav om, at reglerne er

	oprettes gratisbookinger til åbne arrangementer i afdelingen. Udlejning kan ske til boende over 18 år, enten i afdelingen eller i alle afdelinger i AAB. Der er mulighed for at vælge lejetillæg i form af fx tilkøbsydelser som rengøring, sengelinned osv. Lejetillæg kan også anvendes, såfremt boende i andre afdelinger skal betale en merleje, eller såfremt der skal gives en rabat til lejere i egen afdeling. Der er dog ingen kontrol af, at dette lejetillæg (lejefracdrag) bliver brugt korrekt af brugeren der booker. Lokalet blokeres ofte for udlejning i 24 timer efter en udlejning af hensyn til eventuel oprydning og rengøring. For weekend bookinger foretages bookningen typisk fra fredag til søndag.	gennemsigtige og offentliggjort på afdelingens hjemmeside, og at der ikke sker positiv eller negativ forskelsbehandling af enkeltbeboere eller beboergrupper. Særligt kan afdelingsbestyrelsens medlemmer ikke helt eller delvist fritages for betaling for leje af beboerlokaler og lignende jævnfør almenboliglovens § 34, stk. 4.
<b>Priser for udlejning</b>	Fastlægges af afdelingsmødet.	Fastlægges af afdelingsmødet.
<b>Afregning</b>	Afregning sker direkte i forbindelse med bookningen via betalingskort eller mobilepay.	Afregning sker beboer, når afdelingsbestyrelsen har sendt en mail til kreditormailen i økonomi. Økonomi udbetaler beløbet manuelt til beboer
<b>Nøglehåndtering</b>	Nøgleudlevering sker gennem kode til nøgleboks eller eventuelt digital lås med kode til mobiltelefon (pilotprojekt iværksættes).	Nøgle udleveres og modtages af afdelingsbestyrelsen
<b>Kontrol</b>	Lokalets inventar og service kontrolleres af medarbejder en gang årligt eller på baggrund af indmelding fra lejere.	Afdelingsbestyrelsen kontrollerer lokalets stand årligt, efter udlejning eller på baggrund af indmelding fra lejere.
<b>Rengøring</b>	Rengøringen får automatisk besked om bookingen og planlægger opgaven derefter. Stikprøvekontrol af medarbejder.	Afdelingsbestyrelsen rekvirerer fornøden rengøring fra ansat rengøringshjælp eller rengøringsfirma udpeget af AAB.

Selv om denne forenkling vil råde bod på en del af u hensigtsmæssighederne, bør bestyrelsen i forhold til model II, hvor afdelingsbestyrelserne står for opgaven fortsat holde sig følgende for øje:

- Efter almenboligloven er udlejningen boligorganisationens ansvar. Det er altså uanset organiseringen i sidste ende organisationsbestyrelsens ansvar, at udlejningen foregår efter ensartede kriterier, at økonomiforvaltningen er forsvarlig med videre.

- Det er ligeledes bestyrelsen ansvar at sikre, at der ikke sker forskelsbehandling eller tildeles afdelingsbestyrelsens medlemmer særlige fordele i forbindelse med lokaleudlejningen.
- Boligorganisationen skal fortsat varetage klagesagsbehandling og dermed behandle klager over og kræve indsigt i afdelingsbestyrelsens forvaltning.
- Modellen er fortsat mere krævende i forhold til manuel håndtering, end den rent digitale. Det kan tale for, at modellen for administrationsbidrag af tillægsydelse justeres, så den afspejler dette efter almenboliglovens krav om kostægte budgettering.
- Modellen er fortsat sårbar for, at der kan ske ændringer i afdelingsbestyrelsen, så der med kort varsel ikke er nogen til at administrere lokalerne, og at der ikke umiddelbart kan ske overflytning til en digital løsning.

Dette kunne tale for at arbejde i retning af, at alle afdelinger kommer på den digitale administrationsløsning på sigt, og at bestyrelsen derfor løbende følger op på udviklingen og eventuelle tiltag i den forbindelse.

Enkelte afdelingsbestyrelser har opsat gratis eller betalt bookingsoftware til booking af deres lokaler uafhængigt af AAB. Det er ikke muligt at integrere disse med AAB's administrationssystemer, hvorfor det indstilles, at bestyrelsen fraråder eller helt lukker for brug af disse systemer.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter

- at afdelingerne fremover kan vælge mellem to modeller for selskabslokaleudlejning; om de enten vil I) udleje via den fælles digitale løsning eller II) helt selv stå for opgaven
- at bestyrelsen enten fraråder eller lukker for, at afdelingsbestyrelsen investerer i særskilte bookingsystemer til formålet, men alene benytter sig af AAB's fælles løsning
- at bestyrelsen træffer beslutning om en eventuel opfølgning på lokaleudlejningen på et senere tidspunkt.



28. oktober 2025  
TLJ/HBO/MOH  
Versionsnummer 28

## Etablering af skillevægge i afdeling 100 Bindsbøll-Byen

Efter en periode med en lidt langsommere udlejningstakt, har blandt andet en ny indsats med annoncering på sociale medier, avisannoncer og en øget frekvens på fremvisningerne øget udlejningstakten, så der nu resterer mindre end 70 boliger til udlejning, hvoraf den sidste pt. estimeres udlejet ultimo maj 2026.

Der er imidlertid et antal store lejemål med få rum, der slet ikke er udlejet nogen af:

Udlejet/samlet antal	-49 m <sup>2</sup>	50-94 m <sup>2</sup>	95- m <sup>2</sup>
1 rum	41/43	9/24	
2 rum	1/1	52/77	0/13
3 rum		19/23	25/34
4 rum			15/16

Især de 13 store 2-rums lejemål, er der store udlejningsvanskeligheder med, og hvis ikke vi foretager os noget, er det svært at se, at disse skulle være udlejet næste forår.

For disse lejemål ønsker vi at opdele dem med lette skillevægge, så de i praksis får flere beboelsesrum.

Dette kan ikke umiddelbart lade sig gøre i den fredede bygning, men vi har fået Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse af 17 lejemål. Udgiften forventes at blive 1,1 million.

I 2025 og 2026 forventes der at blive brugt diverse udgifter til møblering af et lejemål, annoncering samt video af lejemål, disse omkostninger forventer at blive på omkring kr. 300.000 i de 2 år

For at få mere gang i udlejningen, er der lavet en aftale med en ejendomsmægler ultimo 2025, de skal have 1 måneds husleje + moms pr. lejemål de udlejer, så hvis de udlejer 60 lejemål, vil det koste omkring 1 million.

### Indstilling

Der indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger afdeling 100 Bindsbøll et tilskud på ca. 2,4 millioner til dækning af udgifter til skillevægge mv., annoncering, møblering af et lejemål samt ejendomsmægler mv.



oktober 2025  
TLJ/HBO/MOH  
Versionsnummer 1

## Tilskud byggeskadesag afdeling 67 Risskov Brynet

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
<hr/>	
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.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger afdeling 67 Risskov Brynet et tilskud på godt 3 mio. svarende til de 5%, Byggeskadefonden ikke dækker, samt øvrige omkostninger, der løber på sagen.



14. oktober 2025  
LWE/MOH  
Versionsnummer 2

## Praksis for merleje

Organisationsbestyrelsen godkendte den 7. januar 2025 principper for merleje i forbindelse med råderetsarbejder.

Reglerne om merleje fremgår af driftsbekendtgørelsens § 87, der siger *"Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende"*. Der er således ikke tale om en mulighed, men en forpligtelse til, at den lejer, der har den øgede brugsværdi ved forbedringen, også betaler for afdelingens vedligeholdelsesforpligtelse herfor.

Principperne fastlægger, at der jf. bekendtgørelsen skal opkræves merleje, når lejers forbedringer medfører øgede udgifter til afdelingens vedligeholdelse eller udskiftning af bygningsdele. Hvis lejer ikke ønsker merleje, overtager lejer selv ansvaret for vedligeholdelsen af den pågældende bygningsdel i boperioden. Ved fraflytning vurderer servicekoordinator, om forbedringen kan overtages af afdelingen, og om der skal pålægges merleje til ny lejer. Er bygningsdelen ikke vedligeholdt, skal den bringes i stand eller fjernes for fraflytters regning, alt efter en samlet økonomisk vurdering for afdelingen. I forbindelse med sagen blev der ikke taget stilling til en bagatelgrænse, for opkrævning af merleje.

AAB havde frem til august 2020 en praksis med en bagatelgrænse, hvor der ikke blev opkrævet merleje for egenfinansierede råderetsarbejder, hvis den beregnede merleje udgjorde under 20 kr. pr. måned. I august 2020 vedtog organisationsbestyrelsen at erstatte bagatelgrænsen med en minimumsgrænse for merleje på 20 kr. pr. måned. Det medførte, at der altid opkræves en merleje på minimum 20 kr., uanset om den beregnede merleje af råderetsarbejdet er lavere. Formålet med ændringen var at sikre, at de faktiske merudgifter ved råderetsarbejder bæres af den enkelte beboer, der har udført arbejdet, frem for af afdelingen kollektivt.

Denne praksis er i 2024 ændret af administrationen, således at der alene opkræves merleje, hvis den vurderede vedligeholdelsesudgift overstiger 20 kr., da det herunder dels ikke kan siges at være en "særlig vedligeholdelsesudgift", jf. driftsbekendtgørelsens § 87, dels ikke står mål med de administrative omkostninger ved opkrævningen.

I den forbindelse har vi beklageligvis ikke været opmærksomme på, at der lå en beslutning i organisationsbestyrelsen bag, hvorfor bestyrelsen bedes bekræfte denne praksis. Det indstilles samtidig, at administrationen bemyndiges til løbende at justere praksis for opkrævning af merleje i takt med blandt andet udviklingen i priser og i retspraksis på området.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender, at der alene opkræves merleje, hvis de vurderede omkostninger til vedligeholdelse og udskiftning af forbedringsarbejdet anslås at overstige 20 kr.
- bemyndiger administrationen til fremover at tilpasse praksis og beløbsgrænser i overensstemmelse med retspraksis på området



# Fælles samtaleskema



DANMARKS ALMENE BOLIGER

# Direktøren som administrativ leder og ansvarlig for organisation og medarbejdere

Hvilken rolle spiller direktøren som kulturskaber i drift og administration?

I dag

Hvilke initiativer eller ændringer kunne styrke eller forbedre?

Fremover

Hvordan tages der hånd om en velfungerende personaleledelse i organisationen, og hvilken sikkerhed/dokumentation har man for trivsel og arbejdsmiljø blandt medarbejderne?

I dag

Hvilke initiativer eller ændringer kunne styrke eller forbedre?

Fremover

Er der ønsker/overvejelser vedrørende udvikling af medarbejderstaben?

I dag

Hvilke initiativer eller ændringer kunne styrke eller forbedre?

Fremover



... fortsat

Hvilken udvikling af forretningsgange og effektiviseringer finder sted/har fundet sted?

I dag

Hvilke initiativer eller ændringer kunne styrke eller forbedre?

Fremover

Er der udvikling af helt nye initiativer undervejs i organisationen?

I dag

Hvilke initiativer eller ændringer kunne styrke eller forbedre?

Fremover

Hvordan er serviceniveauet i boligorganisationen? Er der fokus på service og hvordan?

I dag

Hvilke initiativer eller ændringer kunne styrke eller forbedre?

Fremover

# Direktørens samarbejde med og sparringsrolle over for bestyrelsen

**Hvordan er tilfredsheden med samarbejdet mellem direktør og formandskab?**

**Hvilke initiativer eller ændringer kunne styrke eller forbedre?**

I dag

Fremover

**Hvordan er tilfredsheden med samarbejdet mellem direktør og bestyrelse?**

*Bør understøttes af BL's bestyrelses-evaluering, som med fordel kan kombineres med et bestyrelsesseminar med deltagelse af direktøren, hvor direktøren også får lejlighed til at evaluere bestyrelsen.*

**Hvilke initiativer eller ændringer kunne styrke eller forbedre?**

I dag

Fremover



... fortsat

Hvordan er tilfredsheden med direktørens input til og rolle på bestyrelsesmøder (oplæg, informationer, forklaringer osv.)?

Hvilke initiativer eller ændringer kunne styrke eller forbedre?

I dag

Fremover

Oplever begge parter en gensidig tillid i samarbejdet?

Hvilke initiativer eller ændringer kunne styrke eller forbedre?

I dag

Fremover

# Jobtilfredshed og ønsker

Er der ønsker til direktørens kompetenceudvikling og/eller efteruddannelse?

I dag

Hvilke initiativer eller ændringer kunne styrke eller forbedre?

Fremover

Har direktøren glæde i jobbet, og hvordan opleves arbejdstidsbelastningen?

I dag

Hvilke initiativer eller ændringer kunne styrke eller forbedre?

Fremover



28. oktober 2025  
KJ  
Versionsnummer 39

## Udgifter til beboeraktiviteter 2024-2025

Får at anskueliggøre omfanget af udgifter til aktiviteter for beboere i 2024-2025 har vi lavet en oversigt:

### 2024

#### *DHL Stafetten 20. august 2024*

Telt og 150 startnumre	74.000 kr.
100 T-shirts	10.000 kr.

#### *Foredrag v. Pernille Ingerslev 13. september 2024*

Gebyr til foredragsholder	14.655 kr.
---------------------------	------------

#### *Besøg på Moesgaard Museum 2. november 2024*

600 billetter	90.000 kr.
---------------	------------

#### *Besøg i Tivoli Friheden 30. november-1. december 2024*

1.000 billetter	80.000 kr.
-----------------	------------

<u>I alt</u>	<u>268.655 kr.</u>
--------------	--------------------

<b>Budget</b>	<b>309.793 kr.</b>
---------------	--------------------

### 2025

#### *DHL Stafetten 21. august 2025*

Telt	37.475 kr.
125 startnumre	30.145 kr.
125 T-shirts	28.872 kr.
Mad og drikkevarer	28.313 kr.

<u>I alt</u>	<u>124.805 kr.</u>
--------------	--------------------

<b>Budget</b>	<b>150.000 kr.</b>
---------------	--------------------

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager oversigten til efterretning.

Bestyrelsen bedes i samme forbindelse forholde sig til den fremtidige størrelse for budgettet til beboeraktiviteter.



27. oktober 2025  
KJ  
Versionsnummer 124

## Evaluering af kurser for beboervalgte

I 2024-2025 har vi systematisk evalueret kurser for beboervalgte med henblik på at gøre kurserne endnu bedre.

Nedenfor er en evaluering. På baggrund heraf vil justere tilsvarende fremtidige kurser for beboervalgte, herunder orientere underviserne om hvad de skal gøre henholdsvis mere og mindre.

Kursus	Evaluering	Gennemsnitlig tilfredshed (1-5)
<b>Klagesager og husorden</b>	<p>● Meget utilfreds ● Utilfreds ● Hverken tilfreds eller utilfreds ● Tilfreds ● Meget tilfreds</p> <p>Undervisere</p> <p>Emnernes relevans</p> <p>Involvering af dig som deltager</p> <p>Brug af teknologi</p> <p>Administration af tiden</p>	4,3
<b>Dialogmøder</b>	<p>● Meget utilfreds ● Utilfreds ● Hverken tilfreds eller utilfreds ● Tilfreds ● Meget tilfreds</p> <p>Oplægsholdere</p> <p>Emnernes relevans</p> <p>Administration af tiden</p> <p>Forplejning</p> <p>Lokaler</p>	4,5
<b>Konflikt-håndtering</b>	<p>● Meget utilfreds ● Utilfreds ● Hverken tilfreds eller utilfreds ● Tilfreds ● Meget tilfreds</p> <p>Undervisere</p> <p>Emnets relevans</p> <p>Involvering af dig som deltager</p> <p>Brug af teknologi</p> <p>Administration af tiden</p>	4,2

Kursus	Evaluering	Gennemsnitlig tilfredshed (1-5)
<b>Økonomi og budget i afdelingen</b>	<p>● Meget utilfreds ● Utilfreds ● Hverken tilfreds eller utilfreds ● Tifreds ● Meget tilfreds</p> 	3,9
<b>Arbejdet i afdelingsbestyrelsen</b>	<p>● Meget utilfreds ● Utilfreds ● Hverken tilfreds eller utilfreds ● Tifreds ● Meget tilfreds</p> 	4,5
<b>Almenboligloven for beboerdemokrater og det strategiske arbejde (1. modul af uddannelse for erfarne beboerdemokrater)</b>	<p>● Meget utilfreds ● Utilfreds ● Hverken tilfreds eller utilfreds ● Tifreds ● Meget tilfreds</p> 	4,0
<b>Digitale værktøjer</b>	Kurset blev ikke evalueret	

## Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager evalueringen til efterretning.



# Kvartalsregnskab

3. kvartal 2025

<b>Boligorganisationens kvartalsregnskab 3. kvartal 2025</b>		Regnskab 1.-3. kv.2025	Budget 3 kvartaler	Forskel 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2024	Budget 2025	Forventet 2025	Forventet forskel 25
501	<b>Ordinære udgifter</b>							
	Bestyrelsesvederlag m.v.							
	1. Afdelinger i drift	401.320	394.463	6.857	382.925	525.950	535.092	-9.142
	2. Nybyggeri	0	0	0	0	0	0	0
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	1.269.745	1.621.500	-351.755	1.675.357	2.162.000	2.027.887	134.113
511	Personaleudgifter	27.022.418	27.926.854	-904.436	26.479.972	37.235.805	36.479.462	756.343
513	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	5.774.241	5.904.506	-130.265	5.752.918	7.872.675	7.786.270	86.405
514	Kontorlokaleudg. (inkl. afskrivn. adm.ejendom)	2.591.242	2.682.467	-91.224	2.122.380	3.576.622	3.434.733	141.889
515	Afskrivninger, driftsmidler	3.167.495	3.167.495	0	3.220.413	4.223.327	3.557.711	665.616
521	Revision	406.601	405.450	1.151	400.975	540.600	525.300	15.300
530	<b>Bruttoadministrationsudgifter</b>	40.633.062	42.102.734	-1.469.672	40.034.940	56.136.979	54.346.454	1.790.525
531	Tilskud til afdelinger	0	0	0	0	0	0	0
532	Renteudgifter (inkl. kurstab)	28.319.344	20.192.638	8.126.706	30.596.623	26.923.517	36.336.473	-9.412.956
533	Henlæggelse til afdelingernes bidrag til dispositionsfond	55.500.000	55.500.000	0	55.500.000	74.000.000	74.000.000	0
540	<b>Samlede ordinære udgifter</b>	124.452.406	117.795.372	6.657.034	126.131.563	157.060.496	164.682.928	-7.622.432
541	<b>Ekstraordinære udgifter</b>	960.704	2.816	957.888	463.501	3.754	1.000.000	-996.246
550	<b>Udgifter ialt</b>	125.413.110	117.798.188	7.614.922	126.595.064	157.064.250	165.682.928	-8.618.678
551	Overskudsfordeling							
	1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	0	0	0	0	0	0
560	<b>Udgifter og evt. overskud ialt</b>	125.413.110	117.798.188	7.614.922	126.595.064	157.064.250	165.682.928	-8.618.678
601	<b>Ordinære indtægter</b>							
	Administrationsbidrag							
	1. Egne afdelinger i drift	32.866.634	32.866.634	0	30.096.429	43.822.179	43.822.179	0
	2. Eksterne foretagender	540.470	505.166	35.305	777.535	673.554	708.859	-35.305
602	Lovmæssige gebyrer m.v.	3.330.485	3.483.750	-153.265	3.173.901	4.645.000	4.440.647	204.353
603	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster)	28.319.343	20.192.638	8.126.706	30.596.623	26.923.517	36.336.472	-9.412.955
604	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	55.500.000	55.500.000	0	55.500.000	74.000.000	74.000.000	0
605	Byggesagshonorar, nybyggeri	375.000	375.000	0	1.225.500	500.000	500.000	0
	Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	0	0	0	0	0	0	0
606	Byggesagshonorar forbedringsarbejder	4.182.531	4.875.000	-692.469	4.046.160	6.500.000	5.410.042	1.089.958
607	Diverse indtægter	12.151	0	12.151	12.151	0	12.151	-12.151
610	<b>Samlede ordinære indtægter</b>	125.126.615	117.798.188	7.328.427	125.428.299	157.064.250	165.230.349	-8.166.099
611	<b>Ekstraordinære indtægter</b>	50.002	0	50.002	500	0	500	-500
620	<b>Indtægter ialt</b>	125.176.617	117.798.188	7.378.429	125.428.799	157.064.250	165.230.849	-8.166.599
621	Årets underskud overført til konto 805	236.493	0	236.493	1.166.265	0	<b>452.079</b>	<b>-452.079</b>
630	<b>Indtægter og evt. underskud ialt</b>	125.413.110	117.798.188	7.614.922	126.595.064	157.064.250	165.682.928	-8.618.678

<b>Boligorganisationens kvartalsregnskab 3. kvartal 2025</b>		Regnskab 1.-3. kvt.2025	Budget 3 kvartaler	Forskel 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2024	Budget 2025	Forventet 2025	Forventet forskel 25
<b>Faste noter</b>								
<b>Antal lejemålsenheder</b>		<b>9.262</b>	<b>9.262</b>	<b>9.262</b>	<b>9.262</b>	<b>9.262</b>	<b>9.262</b>	<b>0</b>
Oversigt over administrationsomkostninger:								
Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)		40.633.062	42.102.734	-1.469.672	40.034.940	56.136.979	54.346.454	1.790.525
Honorar ved eksternt driftadm. (konto 601.2)		-540.470	-505.166	-35.305	-777.535	-673.554	-708.859	35.305
Lovmæssige gebyrer (konto 602)		-3.330.485	-3.483.750	153.265	-3.173.901	-4.645.000	-4.440.647	-204.353
Byggesagshonorar (konto 605/606)		-4.557.531	-5.250.000	692.469	-5.271.660	-7.000.000	-5.910.042	-1.089.958
<b>Nettoadministrationsudgift vedr. egne afd. i drift</b>		<b>32.204.575</b>	<b>32.863.819</b>	<b>-659.243</b>	<b>30.811.844</b>	<b>43.818.425</b>	<b>43.286.907</b>	<b>531.518</b>
Grundbidrag kr. 39.000 pr. afdeling fra 2025		-1.228.500	-1.842.750	614.250	-1.842.750	-2.457.000	-2.457.000	0
Særydelser		-2.522.183	-2.661.325	139.142	-2.586.182	-3.548.433	-3.548.433	0
Administrationsbidrag - grundbidrag/særydelser		28.453.892	28.359.744	94.148	26.382.912	37.812.992	37.281.474	531.518
		Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.
Nettoadministration pr. lejemål		4.636	4.731	-95	4.436	4.731	4.674	57
Administrationsbidrag - grundbidrag m.m.		4.096	4.083	14	3.798	4.083	4.025	57

**501 BESTYRELSESDUDGIFTER**

		Regnskab 2025 3 kvartaler	Budget 2025 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2024	Budget 2025	Forventet udgift 2025	Forskel
501 010	Honorar til bestyrelsen	401.320	394.463	382.925	525.950	535.092	-9.142
501 110	Tabt arbejdsfortjeneste	0	0	0	0	0	0
501 200	Honorar til bestyrelsen ifm. nybyggeri	0	0	0	0	0	0
<b>BESTYRELSESDUDGIFTER I ALT</b>		<b>401.320</b>	<b>394.463</b>	<b>382.925</b>	<b>525.950</b>	<b>535.092</b>	<b>-9.142</b>

**502 MØDEUDGIFTER MV:**

		Regnskab 2025 3 kvartaler	Budget 2025 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2024	Budget 2025	Forventet udgift 2025	Forskel
502 100	Repræsentantskab. 5.kreds:						
0	Forplejning m.v.	25.852	22.500	13.348	30.000	35.000	-5.000
0	Kursus for afdelingsbestyrelser samt formandsmøder	94.336	97.500	78.490	130.000	130.000	0
0	Kontingent 5 kreds/alment kontingent	22.327	16.500	20.982	22.000	22.327	-327
0	Repræsentantskabsmøder	133.834	172.500	15.375	230.000	133.834	96.166
0	Repræsentantskabsweekend	52.932	187.500	922	250.000	348.471	-98.471
0	Weekendkonference 5 kreds	7.000	30.000	0	40.000	7.000	33.000
0	Vederlag dirigentkorps	9.500	0	0	0	13.500	-13.500
0	Diverse	0	3.750	0	5.000	5.000	0
502 100	I alt	345.781	530.250	129.117	707.000	695.132	11.868
0	5 års festen	0	0	584.916	0	0	0
502 120	Fritids- og Miljøudvalg	124.804	112.500	89.048	150.000	150.000	0
502 300	Bestyrelsens rejser i DK og repræsentation	34.206	150.000	145.464	200.000	100.000	100.000
502 400	Kurser administration, diæter, transport m.v.	432.771	502.500	530.605	670.000	670.000	0
502 500	Personalekonference	161.755	127.500	45.660	170.000	161.755	8.245
502 600	Administrationens møder/repræsentation	373	3.750	487	5.000	1.000	4.000
502 610	Mødeudgifter kantine/reception	23.929	15.000	14.365	20.000	30.000	-10.000
502 700	Bestyrelsen gaver og tilskud m.v.	57.940	60.000	58.818	80.000	70.000	10.000
502 710	Administration gaver, tilskud m.v.	88.186	120.000	76.877	160.000	150.000	10.000
<b>MØDEUDGIFTER MV. I ALT</b>		<b>1.269.745</b>	<b>1.621.500</b>	<b>1.675.357</b>	<b>2.162.000</b>	<b>2.027.887</b>	<b>134.113</b>

**511 PERSONALEUDGIFTER:**

		Regnskab 2025 3 kvartaler	Budget 2025 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2024	Budget 2025	Forventet udgift 2025	Forskel
511 010	Lønninger administrativ personale	22.207.785	23.143.315	21.895.763	30.857.753	29.859.023	998.730
511 020	Pensionsbidrag	3.189.413	3.344.064	3.132.094	4.458.752	4.377.360	81.392
511 030	Arbejdsskade, falck, AER m.v.	229.348	187.500	195.000	250.000	262.348	-12.348
511 040	Fremmed assistance	152.318	75.000	319.149	100.000	250.000	-150.000
511 100	Refusion af syge- og dagpenge	-195.897	-225.000	-628.267	-300.000	-220.000	-80.000
511 151	Udbetalt overarbejde	216.286	45.000	198.217	60.000	250.000	-190.000
511 152	Fortæring overarbejde	257	3.750	312	5.000	1.000	4.000
511 161	Kørselgodtgørelse	50.405	67.500	52.700	90.000	70.000	20.000
511 171	Beklædning inspektører m.v.	7.756	16.350	5.600	21.800	21.800	0
511 331	Koop barsel	40.345	45.000	41.623	60.000	53.845	6.155
511 340	Uddannelsesfond	46.712	48.750	45.000	65.000	65.000	0
511 360	Sundhedsordning	104.314	88.125	100.947	117.500	139.086	-21.586
511 410	Juridisk assistance	35.875	150.000	176.834	200.000	100.000	100.000
511 600	Regulering af feriepengetilsvær	37.500	37.500	45.000	50.000	50.000	0
511 901	Administration Aarhusbolig	900.000	900.000	900.000	1.200.000	1.200.000	0
<b>PERSONALEUDGIFTER MV. I ALT</b>		<b>27.022.418</b>	<b>27.926.854</b>	<b>26.479.972</b>	<b>37.235.805</b>	<b>36.479.462</b>	<b>756.343</b>

**513 KONTORHOLDSUDGIFTER**

		Regnskab 2025 3 kvartaler	Budget 2025 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2024	Budget 2025	Forventet udgift 2025	Forskel
513 010	Kontorartikler/tryksager i alt	78.031	69.750	53.524	93.000	91.877	1.123
513 120	Inventar og vedligeholdelse deraf i alt	63.683	26.625	14.962	35.500	70.284	-34.784
513 300	Gebyrer og afgifter i alt	821.482	834.750	804.843	1.113.000	1.095.309	17.691
513 310	Bankgebyrer i alt	61.641	72.600	63.450	96.800	87.173	9.627
513 400	Blade, aviser, bøger, kontingent i alt	253.190	241.106	150.264	321.475	299.828	21.647
513 510	EDB drift, programmer, småanskaffelser i alt	470.861	505.425	494.556	673.900	681.431	-7.531
513 511	Driftsudgifter Intra i alt	37.048	75.000	39.797	100.000	37.500	62.500
513 514	Drifts hjemmeside i alt	190.693	188.625	186.494	251.500	247.000	4.500
513 515	PC'er samt tablets i alt	218.344	134.625	121.314	179.500	245.000	-65.500
513 517	Driftsudgifter Unik i alt	1.540.962	1.720.125	1.504.476	2.293.500	2.332.000	-38.500
513 518	Løn samt tidsregistreringssystem i alt	157.724	160.950	268.780	214.600	176.724	37.876
513 519	Driftsudgifter Office 365 i alt	413.297	212.250	266.533	283.000	540.000	-257.000
513 520	Telefon i alt	258.613	280.650	253.536	374.200	347.000	27.200
513 600	Annoncer og reklame i alt	15.719	61.500	106.451	82.000	30.000	52.000
513 610	Forsikringer i alt	310.197	259.650	185.982	346.200	413.597	-67.397
513 700	Fotokopiering og foto	60.665	82.500	98.536	110.000	80.000	30.000
513 800	Porto i alt	664.308	667.125	776.022	889.500	767.099	122.401
513 900	Frokoststue/mødelokale/køkken (indkøb)	17.097	22.500	44.371	30.000	20.000	10.000
513 904	Diverse	0	11.250	0	15.000	0	15.000
513 905	Blomster mv. i alt	722	7.500	1.046	10.000	6.000	4.000
513 910	Indkøb af diverse til kantine	40.521	230.213	443.039	231.950	50.000	181.950
513 911	Indkøb af madvarer til frokostordning	174.856	60.000	0	247.050	262.285	-15.235
513 912	Indkøb til frokost af ekstern	78.788	122.288	0	71.000	118.182	-47.182
513 920	Indtægter kantinen	-154.196	-142.500	-125.064	-190.000	-212.019	22.019
<b>KONTORHOLDSUDGIFTER I ALT</b>		<b>5.774.241</b>	<b>5.904.506</b>	<b>5.752.918</b>	<b>7.872.675</b>	<b>7.786.270</b>	<b>86.405</b>

**514 LOKALEUDGIFTER:**

		Regnskab 2025 3 kvartaler	Budget 2025 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2024	Budget 2025	Forventet udgift 2025	Forskel
514 030	Ejendomsskat	160.898	195.079	157.528	260.105	214.531	45.574
514 040	Elforbrug	168.605	210.000	246.939	280.000	224.806	55.194
514 050	Varmeforbrug	85.005	105.000	175.093	140.000	113.340	26.660
514 070	Renovation	37.843	11.250	41.771	70.000	50.458	19.542
514 510	Vandforbrug	12.886	26.250	9.820	15.000	17.181	-2.181
514 712	Vedl. kontorhus primære bygningsdel	32.685	30.000	0	35.000	35.000	0
514 713	Vedl. kontorhus kompl. bygningsdel	5.375	92.250	31.828	40.000	40.000	0

514 714	Vedl. kontorhus overflade	23.175	39.000	11.774	123.000	30.000	93.000
514 715	Vedl. kontorhus VVS	70.165	139.500	90.945	52.000	100.000	-48.000
514 716	Vedl. kontorhus el	261.644	131.250	107.362	186.000	300.000	-114.000
514 717	Vedl. kontorhus inventar og udstyr	60.899	165.000	13.736	175.000	80.000	95.000
514 718	Vedl. kontorhus øvrige dele	156.787	52.500	162.631	220.000	209.050	10.950
514 720	Renholdelse	68.449	22.500	45.731	70.000	91.266	-21.266
514 721	Rengøringsmaterialer	28.567	63.750	28.461	30.000	38.089	-8.089
514 722	Vinduespolering	65.820	52.500	67.789	85.000	87.760	-2.760
514 740	Nattevagt	170.802	165.000	174.222	220.000	227.735	-7.735
514 800	Intern forrentning	651.388	651.388	226.500	868.517	868.517	0
514 900	Afskrivning kontorhus	530.250	530.250	530.250	707.000	707.000	0
<b>LOKALEUDGIFTER I ALT</b>		<b>2.591.242</b>	<b>2.682.467</b>	<b>2.122.380</b>	<b>3.576.622</b>	<b>3.434.733</b>	<b>141.889</b>

#### 515 AFSKRIVNINGER:

		Regnskab 2025 3 kvartaler	Budget 2025 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2024	Budget 2025	Forventet udgift 2025	Forskel
515 010	Afskrivning inventar, haveanlæg og ombygning m	441.800	441.800	453.711	589.066	663.339	-74.273
515 030	Afskrivning EDB-systemer (program incl. netværk)	573.938	573.938	601.643	765.251	453.401	311.850
515 040	Kopimaskiner	26.997	26.997	37.751	35.996	21.102	14.894
515 310	Afskrivning EDB (maskinel)	242.537	242.537	247.280	323.383	320.378	3.005
515 330	ERP system	1.301.489	1.301.489	1.296.875	1.735.318	1.705.225	30.093
515 350	ESDH/hjemmeside/internet/intranet/beboerapp	580.735	580.735	480.122	774.313	394.266	380.047
0	GDPR	0	0	56.250	0	0	0
0	Udlejning uden hænder	0	0	46.781	0	0	0
<b>AFSKRIVNINGER I ALT:</b>		<b>3.167.495</b>	<b>3.167.495</b>	<b>3.220.413</b>	<b>4.223.327</b>	<b>3.557.711</b>	<b>665.616</b>

#### 521 REVISION:

		Regnskab 2025 3 kvartaler	Budget 2025 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2024	Budget 2025	Forventet udgift 2025	Forskel
521 000	Revision	406.601	405.450	400.975	540.600	525.300	15.300

#### 531 TILSKUD TIL AFDELINGERNE

		Regnskab 2025 3 kvartaler	Budget 2025 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2024	Budget 2025	Forventet udgift 2025	Forskel
--	--	------------------------------	----------------------------	------------------------------	-------------	--------------------------	---------

521 000	Tilskud til afdelingerne	0	0	0	0	0	0
521 000	Tilskud pr. lejemaalsenhed	0	0	0	0	0	0

#### 541 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER

		Regnskab 2025 3 kvartaler	Budget 2025 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2024	Budget 2025	Forventet udgift 2025	Forskel
541 000	Diverse	9.931	2.816	975	0	15.000	-15.000
541 100	Afsat for lidt revision 2023	6.500	0	20.000	0	6.500	-6.500
541 100	Omvendt betalingspligt Eukøb	10.945	0	0	3.754	10.945	-7.191
541 200	Fritstilling medarbejdere	933.328	0	442.526	0	933.328	-933.328
<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER</b>		<b>960.704</b>	<b>2.816</b>	<b>463.501</b>	<b>3.754</b>	<b>965.773</b>	<b>-962.019</b>

#### 601 ADMINISTRATIONS BIDRAG

		Regnskab 2025 3 kvartaler	Budget 2025 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2024	Budget 2025	Forventet udgift 2025	Forskel
601 100	Administration af afdelingerne	28.362.560	28.362.560	25.738.170	37.816.746	37.816.746	0
601 132	Grundbidrag	1.842.750	1.842.750	1.842.750	2.457.000	2.457.000	0
0	Grundbidrag pr. afdeling	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	0
601 150	Tillægsydelse	825.091	825.091	796.409	1.100.121	1.100.121	0
601 151	Administration varmeregnskab	1.836.234	1.836.234	1.719.101	2.448.312	2.448.312	0
601 300	Administration af aarhusbolig	407.666	407.666	504.214	543.554	543.554	0
601 400	Administration af sideaktiviteter	97.500	97.500	97.500	130.000	130.000	0
601 600	Udbytte/dividender	35.305	0	175.821	0	35.305	-35.305
<b>ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT</b>		<b>33.407.104</b>	<b>33.371.800</b>	<b>30.873.965</b>	<b>44.495.733</b>	<b>44.531.038</b>	<b>-35.305</b>

#### 602 LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V.:

		Regnskab 2025 3 kvartaler	Budget 2025 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2024	Budget 2025	Forventet udgift 2025	Forskel
602 300	Huslejegebyrer	517.785	525.000	524.377	700.000	690.380	9.620
602 400	Opnoteringsgebyrer/ventelistegebyr vedr. aarhus	2.775.000	2.775.000	2.625.000	3.700.000	3.700.000	0
602 600	Råderet	1.500	150.000	3.100	200.000	2.000	198.000
602 700	Gebyr debitorer	36.200	33.750	21.424	45.000	48.267	-3.267
<b>LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V. I ALT</b>		<b>3.330.485</b>	<b>3.483.750</b>	<b>3.173.901</b>	<b>4.645.000</b>	<b>4.440.647</b>	<b>204.353</b>

**605 BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG NYBYGGERI**

		Regnskab 2025 3 kvartaler	Budget 2025 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2024	Budget 2025	Forventet udgift 2025	Forskel
	Byggesagshonorar afd. 68	375.000	375.000	0	500.000	500.000	0
	Byggesagshonorar afd. 100	0	0	1.225.500	0	0	0
	<b>BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG I A</b>	<b>375.000</b>	<b>375.000</b>	<b>1.225.500</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>

**606 BYGGESAGSHONORAR/BEST,VEDERLAG FORBEDR.ARB.**

		Regnskab 2025 3 kvartaler	Budget 2025 3 kvartaler	Regnskab 3 kvartaler 2024	Budget 2025	Forventet udgift 2025	Forskel
	Byggesagshonorar afd. 35 brandmure	0	0	170.000	0	0	0
	Byggesagshonorar afd. 06 renovering varmeanl	10.617	0		0	10.617	-10.617
	Byggesagshonorar afd. 08 omfugning m.v.	13.117	0		0	13.117	-13.117
	Byggesagshonorar afd. 19 udsk. Brugsvandsinst	28.750	0		0	28.750	-28.750
	Byggesagshonorar afd. 38 vinduesudskiftning	54.338	0		0	54.338	-54.338
	Byggesagshonorar afd. 22 badeværelser	0	0	90.000	0	0	0
	Byggesagshonorar afd. 37	0	0	375.000	0	0	0
	Byggesagshonorar	393.178	750.000	375.000	1.000.000	393.178	606.822
	Byggesagshonorar - interne timer	3.574.631	3.750.000	3.026.748	5.000.000	4.766.175	233.825
	Kollektiv råderet mv.	107.900	375.000	9.412	500.000	143.867	356.133
	<b>BYGGESAGSHONORAR FORBEDRINGSARBEJDER I A</b>	<b>4.182.531</b>	<b>4.875.000</b>	<b>4.046.160</b>	<b>6.500.000</b>	<b>5.410.042</b>	<b>1.089.958</b>

**OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:**

NETTO ADMINISTRATIONSUDGIFTER	42.939.434	43.818.425	41.082.459	43.818.425	43.286.907	531.518
ADMINISTRATIONS BIDRAG						
ADMINISTRATIONSUDGIFT	4.636	4.731	4.547	4.731	4.674	57

## Opgørelse over fordeling af renten

532 Renteudgifter	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	Regnskab 2025	Budget 2025	Budgetafvigelse
Afdelingernes mellemregning	5.393.754	6.841.753	6.161.366	6.236.129	24.633.002	16.000.000	-8.633.002
Forrentning af arbejdskapital - renteafkast	356.282	349.129	388.042	300.000	1.393.453	1.510.517	117.064
Dispositionsfond - renteafkast	1.162.895	1.035.522	1.210.884	1.100.000	4.509.301	8.000.000	3.490.699
Forrentning dispositionsfond - kursregulering	-795.646	754.395	969.986	0	928.735	0	-928.735
Forrentning arbejdskapital - kursregulering	-243.766	230.530	311.106	0	297.870	0	-297.870
Faktiske opnået rentesats via driften	0,61%	0,63%	0,64%	0,50%	2,38%		0,38%
Budgetteret rentesats	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	2,00%	
Mellemregning aarhusbolig	5.108	65.962	154.836	180.000	405.906	400.000	-5.906
Mellemregning afd. 96	0	256	3.145	1.000	4.401	10.000	5.599
Bankbeholdningen	0	0	42.478	0	42.478	200.000	157.522
Rente trækingsret	0	2.537.034	0	0	2.537.034	0	-2.537.034
Kreditorer	600	37	2.833	0	3.470	3.000	-470
Kurtage	44.221	187.970	108.874	200.000	541.066	800.000	258.934
Diverse renteudgifter	1.039.746	13	0	0	1.039.759	0	-1.039.759
<b>I alt</b>	<b>6.963.194</b>	<b>12.002.601</b>	<b>9.353.549</b>	<b>8.017.129</b>	<b>36.336.473</b>	<b>26.923.517</b>	<b>-9.412.956</b>

603 Renteindtægter:	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	Regnskab 2025	Budget	Budgetafvigelse
Lån til afdelingerne	1.371.813	1.327.287	1.292.036	1.300.000	5.291.136	8.500.000	-3.208.864
Mellemregning afd. 96	70	-70	0	0	0	0	0
Renter obligationer	6.402.338	6.924.091	6.561.361	5.900.000	25.787.790	17.255.000	8.532.790
Kursregulering boligorganisationens andel	-1.039.412	984.924	1.281.092	0	1.226.604	0	1.226.604
Beregnet rente administrationsbygning	217.129	217.129	217.129	217.129	868.517	868.517	0
Bank	6.367	11.487	1.931	600.000	619.785	300.000	319.785
Rente trækingsret	0	2.537.034	0	0	2.537.034	0	2.537.034
Rabatter og bonus	0	0	0	0	0	0	0
Diverse renteindtægter	4.889	718	0	0	5.607	0	5.607
<b>I alt</b>	<b>6.963.194</b>	<b>12.002.601</b>	<b>9.353.549</b>	<b>8.017.129</b>	<b>36.336.472</b>	<b>26.923.517</b>	<b>9.412.955</b>

### Kursregulering der bogføres via 401 henlæggelser samt boligorganisationen:

Faktiske opnået rentesats via henlæggelser					0,51%	0,00	
Realiserede/urealiserede kurstab - obligationer	7.435.563	-1.384.602	-1.778.193		4.272.769	0	4.272.769
Realiserede/urealiserede kurstab - aktier	0	0	0		0		
Realiserede/urealiserede kurstab - virksomhedsobligationer	0	0	16.883		16.883		
Realiserede/urealiserede kursgevinster - obligationer	2.705.777	3.066.341	2.773.581		8.545.699	0	8.545.699
Realiserede/urealiserede kursgevinster - aktier	0	0	1.982.089		1.982.089		
Realiserede/urealiserede kursgevinster - virksomhedsobligationer	0	0	0		0		
<b>Kursregulering i alt</b>	<b>-4.729.786</b>	<b>4.450.942</b>	<b>6.516.980</b>	<b>0</b>	<b>6.238.136</b>	<b>0</b>	<b>4.272.930</b>

# RENTEBEREGNING 1/1 TIL 30/09 2025

## HVAD SKAL FORRENTES:

### EGENKAPITALEN:

Konto	Primo	Ultimo	Gennemsnit
803 Dispositionsfonden	332.513.055	312.874.534	322.693.795
804 Hensættelser	12.188.621	12.188.621	12.188.621
805 Arbejdskapital	58.680.825	58.680.825	58.680.825
Forventet resultat	0	0	0
<b>Egenkapital ialt</b>	<b>403.382.501</b>	<b>383.743.980</b>	<b>393.563.240</b>
<b>Bundet del:</b>			
702 Inventar	4.347.900	4.533.654	4.440.777
704 EDB	7.698.103	8.317.801	8.007.952
715 Kapitalindskud, sideaktiviteter	379.716	379.716	379.716
716 Indskud samt trækningsret LBF	106.053.496	115.405.569	110.729.533
722001 Fælles grundkonto	30.996.898	30.996.898	30.996.898
Bundet del i alt	149.476.112	159.633.639	154.554.876
I alt boligorganisationen	253.906.388	224.110.341	239.008.365
821.1 Afdelingernes mellemregning	-	-	976.515.048
<b>FORRENTES I ALT</b>	<b>253.906.388</b>	<b>224.110.341</b>	<b>1.215.523.413</b>

## HVOR MEGET RENTE SKAL FORDELES:

	Via driften	Via 401 henlæggelser + HF	
603 Renteindtægter mv.:	27.092.740	10.527.788	37.620.527
532 Renteudgifter:	4.193.113	4.289.651	8.482.764
<b>Til fordeling i alt</b>	<b>22.899.627</b>	<b>6.238.136</b>	<b>29.137.763</b>

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

% i 2025

*Aarhusbolig		2,00%
Råderetssager igangværende		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	9.765.150	1%	976.515.048	9.765.150
Mellemregning skal i alt have		1,8839314%	976.515.048	18.396.874
Mellemregning af hF		1,88%	239.008.365	4.502.754
<b>Renter i perioden 1/1-30/09 2025</b>				<b>22.899.627</b>

### Rente via 401 henlæggelserne samt driften boligorganisationen:

Rente til afdelingerne via 401 henlæggelser	0,5132058%	5.011.531
Rente til boligorganisationen via driften	0,51%	1.226.605
<b>Rente via 401 henlæggelser samt boligorganisationen</b>		<b>6.238.136</b>

## Opgørelse over egenkapital

<b>801 Boligorganisationsandele</b>	<b>1. kvartal</b>	<b>2. kvartal</b>	<b>3. kvartal</b>	<b>4. kvartal</b>
Primo	0	0	0	0
Udmeldelser	0	0	0	0
Boligorganisationsandele ultimo perioden	0	0	0	0
<b>803 Dispositionsfonden</b>	<b>1. kvartal</b>	<b>2. kvartal</b>	<b>3. kvartal</b>	<b>4. kvartal</b>
Dispositionsfond primo perioden	332.513.055	334.895.797	340.672.478	347.966.584
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			-19.100.000
Rente	367.249	1.776.681	3.294.106	1.000.000
Forventet træk 31/12 25				-14.459.469
Dispositionsfond ultimo perioden	334.895.797	340.672.478	347.966.584	319.707.115
Pr. lejemålsenhed	36.158	36.782	37.569	34.518
Bunden del				273.802.246
Frie midler dispositionsfonden				45.904.868
Lovgivningens minimums krav i kr.				61.212.558
<b>Underskud likvide midler</b>				<b>-15.307.690</b>
Pr. lejemålsenhed minus bunden del				4.956
Lovgivningens minimums krav				6.609
<b>804 Opskrivningshønlæggelser</b>	<b>1. kvartal</b>	<b>2. kvartal</b>	<b>3. kvartal</b>	<b>4. kvartal</b>
Opskrivningshønl. adm. Ejendom primo	12.188.621	12.365.371	12.542.121	12.718.871
Åretsopskrivning	176.750	176.750	176.750	176.750
Opskrivningshønlæggelser ultimo perioden	12.365.371	12.542.121	12.718.871	12.895.621
<b>805 Arbejdskapital</b>	<b>1. kvartal</b>	<b>2. kvartal</b>	<b>3. kvartal</b>	<b>4. kvartal</b>
Fri arbejdskapital primo perioden	58.680.825	58.680.825	58.680.825	58.680.825
Forventet underskud 31/12 25				-452.079
Fri egenkapital ultimo perioden	58.680.825	58.680.825	58.680.825	58.228.746
Pr. lejemålsenhed	6.336	6.336	6.336	6.287
Bunden del				20.287.268
Frie midler arbejdskapital				37.941.478
Lovgivningens minimums krav i kr.				33.500.654
<b>Overskud frie midler</b>				<b>4.440.824</b>
Pr. lejemålsenhed minus bunden del				4.096
Lovgivningens minimums krav				3.617
<b>Egenkapital primo perioden</b>	<b>403.382.501</b>	<b>405.941.992</b>	<b>411.895.423</b>	<b>419.366.279</b>
<b>Egenkapital ultimo perioden</b>	<b>405.941.992</b>	<b>411.895.423</b>	<b>419.366.279</b>	<b>390.831.481</b>
<b>Periodens stigning/fald</b>	<b>2.559.492</b>	<b>5.953.431</b>	<b>7.470.856</b>	<b>-28.534.798</b>



# **Budget 2026 opdateret 27/10 25**

Boligorganisationen

<b>Boligorganisationens budget 2026</b>		Budget 2025	Forventet 2025	Forskel 2025 til budget	Budget 2026	Forventet 2026	Forskel 2026
501	<b>Ordinære udgifter</b>						
	Bestyrelsesvederlag m.v.						
	1. Afdelinger i drift	525.950	535.092	-9.142	551.796	548.528	3.268
	2. Nybyggeri	0	0	0	0	0	0
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	2.162.000	2.027.887	134.113	2.154.000	1.934.000	220.000
511	Personaleudgifter	37.235.805	36.479.482	756.323	38.783.568	39.264.230	-480.662
513	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	7.872.675	7.786.270	86.405	8.170.530	7.955.700	214.830
514	Kontorlokaleudg. (inkl. afskrivn. adm.ejendom)	3.576.622	3.434.733	141.889	3.222.000	3.117.175	104.825
515	Afskrivninger, driftsmidler	4.223.326	3.557.711	665.615	4.108.955	4.108.955	0
521	Revision	540.600	525.300	15.300	558.844	543.004	15.840
530	<b>Bruttoadministrationsudgifter</b>	56.136.978	54.346.475	1.790.503	57.549.693	57.471.592	78.101
531	Tilskud til afdelinger	0	0	0	0	0	0
532	Renteudgifter (inkl. kurstab)	26.923.517	36.336.473	-9.412.956	32.417.000	32.417.000	0
533	Henlæggelse til afdelingernes bidrag til dispositionsfond	74.000.000	74.000.000	0	78.100.000	78.100.000	0
540	<b>Samlede ordinære udgifter</b>	157.060.495	164.682.948	-7.622.453	168.066.693	167.988.592	78.101
541	<b>Ekstraordinære udgifter</b>	3.755	1.000.000	-996.245	0	0	0
550	<b>Udgifter ialt</b>	157.064.250	165.682.948	-8.618.698	168.066.693	167.988.592	78.101
551	Overskudsfordeling						
	1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0			0	-121.899	121.899
560	<b>Udgifter og evt. overskud ialt</b>	157.064.250	165.682.948	-8.618.698	168.066.693	167.866.693	200.000
601	<b>Ordinære indtægter</b>						
	Administrationsbidrag						
	1. Egne afdelinger i drift	43.822.179	43.822.179	0	45.201.182	45.201.182	0
	2. Eksterne foretagender	673.554	708.859	-35.305	800.000	800.000	0
602	Lovmæssige gebyrer m.v.	4.645.000	4.440.647	204.353	4.865.000	4.665.000	200.000
603	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster)	26.923.517	36.336.473	-9.412.956	32.417.000	32.417.000	0
604	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	74.000.000	74.000.000	0	78.100.000	78.100.000	0
605	Byggesagshonorar, nybyggeri	500.000	500.000	0	1.760.000	1.760.000	0
	Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	0	0	0	0	0	0
606	Byggesagshonorar forbedringsarbejder	6.500.000	5.410.042	1.089.958	4.923.000	4.923.000	0
607	Diverse indtægter	0	12.151	-12.151	0	0	0
610	<b>Samlede ordinære indtægter</b>	157.064.250	165.230.351	-8.166.101	168.066.182	167.866.182	200.000
611	<b>Ekstraordinære indtægter</b>	0	500	-500	511	511	0
620	<b>Indtægter ialt</b>	157.064.250	165.230.851	-8.166.601	168.066.693	167.866.693	200.000
621	Årets underskud overført til konto 805	0	452.097	-452.097	0	0	0
630	<b>Indtægter og evt. underskud ialt</b>	157.064.250	165.682.948	-8.618.698	168.066.693	167.866.693	200.000

<b>Boligorganisationens budget 2026</b>	Budget	Forventet	Forskel 2025	Budget	Forventet	Forskel
	2025	2025	til budget	2026	2026	2026

Faste noter						
	9.262	9.262	9.262	9.276	9.276	9.276
<b>Antal lejemåsenheder</b>						
Oversigt over administrationsomkostninger:						
Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	56.136.978	54.346.475	1.790.503	57.549.693	57.471.592	78.101
Honorar ved ekstern driftadm. (konto 601.2)	-673.554	-708.859	35.305	-800.000	-800.000	0
Lovmæssige gebyrer (konto 602)	-4.645.000	-4.440.647	-204.353	-4.865.000	-4.665.000	-200.000
Byggesagshonorar (konto 605/606)	-7.000.000	-5.910.042	-1.089.958	-6.683.000	-6.683.000	0
<b>Nettoadministrationsudgift vedr. egne afd. i drift</b>	<b>43.818.424</b>	<b>43.286.927</b>	<b>531.497</b>	<b>45.201.693</b>	<b>45.323.592</b>	<b>-121.899</b>
Grundbidrag kr. 41.000 pr. afdeling fra 2026	-2.457.000	-2.457.000	0	-2.583.000	-2.583.000	0
Særydelser	-3.548.433	-3.548.433	0	-3.492.014	-3.492.014	0
Administrationsbidrag - grundbidrag/særydelser	37.812.991	37.281.494	531.497	39.126.679	39.248.578	-121.899
	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.
Nettoadministration pr. lejemål	4.731	4.674	57	4.873	4.886	-13
Stigning i procent	9,22%			3,00%		
Administrationsbidrag - grundbidrag m.m.	4.083	4.025	57	4.218	4.231	-13
Stigning i procent	10,21%			3,32%		

**501 BESTYRELSESUDGIFTER**

		Regnskab 2024	Budget 2025	Forventet 2025	Forskel i 2025	Budget 2026	Forventet 2026	Forskel i 2026
501 010	Honorar til bestyrelsen	510.572	525.950	535.092	-9.142	551.796	548.528	3.268
501 110	Tabt arbejdsfortjeneste	0	0	0	0	0	0	0
501 020	Honorar til bestyrelsen ifm. nybyggeri	0	0	0	0	0	0	0
<b>BESTYRELSESUDGIFTER I ALT</b>		<b>510.572</b>	<b>525.950</b>	<b>535.092</b>	<b>-9.142</b>	<b>551.796</b>	<b>548.528</b>	<b>3.268</b>

**502 MØDEUDGIFTER MV:**

		Regnskab 2024	Budget 2025	Forventet 2025	Forskel i 2025	Budget 2026	Forventet 2026	Forskel i 2026
502 100	Repræsentantskab. 5.kreds:							
	Forplejning m.v.	24.487	30.000	35.000	-5.000	30.000	30.000	0
	Kursus afdelingsbestyrelsesmedlemmer	110.548	130.000	130.000	0	130.000	130.000	0
	Kontingent 5 kreds/almment kontingent	20.982	22.000	22.327	-327	22.000	22.000	0
	Repræsentantskabsmøder	233.147	230.000	133.834	96.166	240.000	150.000	90.000
	Repræsentantskabsweekend	73.052	250.000	348.471	-98.471	250.000	200.000	50.000
	Weekendkonference 5 kreds	0	40.000	7.000	33.000	0	0	0
	Almene bolig dage	0	0	0	0	80.000	80.000	0
	Vedrlag dirigentkorps	0	0	13.500	-13.500		15.000	-15.000
	Diverse	0	5.000	5.000	0	5.000	5.000	0
502 100	I alt	462.216	707.000	695.132	11.868	757.000	632.000	125.000
502 110	5 års festen	584.916	0	0	0	0	0	0
502 105	Reception	0	0	0	0	0	0	0
502 120	Fritids- og Miljøudvalg	169.048	150.000	150.000	0	150.000	150.000	0
502 200	Bestyrelsens rejser uden for DK	0	0	0	0	0	0	0
502 300	Bestyrelsens rejser i DK og repræsentation	243.124	200.000	100.000	100.000	250.000	150.000	100.000
502 400	Kurser administration, diæter, transport m.v.	628.461	670.000	670.000	0	670.000	670.000	0
502 500	Personalekonference	50.703	170.000	161.755	8.245	70.000	70.000	0
502 600	Administrationens møder/repræsentation	487	5.000	1.000	4.000	2.000	2.000	0
502 610	Mødeudgifter kantine/reception	21.303	20.000	30.000	-10.000	25.000	30.000	-5.000
502 700	Bestyrelsen gaver og tilskud m.v.	60.916	80.000	70.000	10.000	80.000	80.000	0
502 710	Administration gaver, tilskud m.v.	139.917	160.000	150.000	10.000	150.000	150.000	0
<b>MØDEUDGIFTER MV. I ALT</b>		<b>2.361.091</b>	<b>2.162.000</b>	<b>2.027.887</b>	<b>134.113</b>	<b>2.154.000</b>	<b>1.934.000</b>	<b>220.000</b>

**511 PERSONALEUDGIFTER:**

		Regnskab 2024	Budget 2025	Forventet 2025	Forskel i 2025	Budget 2026	Forventet 2026	Forskel i 2026
511 010	Lønninger administrativ personale	28.944.893	30.857.753	29.859.023	998.730	32.208.445	32.265.351	-56.906
511 200	Indtægter vedr. projektmedarbejder	-3.963.235	0	0	0	0	0	0
511 020	Pensionsbidrag	4.164.972	4.458.752	4.377.380	81.372	4.588.323	4.680.079	-91.756
511 030	Arbejdsskade, falck, AER m.v.	261.837	250.000	262.348	-12.348	280.000	280.000	0
511 040	Fremmed assistance	336.308	100.000	250.000	-150.000	100.000	150.000	-50.000
511 040	Administration Aarhusbolig	1.181.071	1.200.000	1.200.000	0	1.200.000	1.200.000	0
511 050	Regulering af feriepengetilsvar	-48.067	50.000	50.000	0	50.000	50.000	0
511 151	Udbetalt overarbejde	205.235	60.000	250.000	-190.000	60.000	200.000	-140.000
511 152	Fortæring overarbejde	340	5.000	1.000	4.000	5.000	1.000	4.000
511 161	Kørselgodtgørelse	78.419	90.000	70.000	20.000	90.000	90.000	0
511 171	Beklædning inspektører m.v.	18.729	21.800	21.800	0	21.800	21.800	0
511 270	Senioraftale	0	0	0	0	0	0	0
511 331	Koop barsel	54.944	60.000	53.845	6.155	60.000	56.000	4.000
511 340	Uddannelsesfond	63.382	65.000	65.000	0	70.000	70.000	0
511 360	Sundhedsordning	134.596	117.500	139.086	-21.586	150.000	150.000	0
511 410	Juridisk assistance	228.500	200.000	100.000	100.000	200.000	200.000	0
511 100	Refusion af syge- og dagpenge	-826.925	-300.000	-220.000	-80.000	-300.000	-150.000	-150.000
<b>PERSONALEUDGIFTER MV. I ALT</b>		<b>30.834.999</b>	<b>37.235.805</b>	<b>36.479.482</b>	<b>756.323</b>	<b>38.783.568</b>	<b>39.264.230</b>	<b>-480.662</b>

**513 KONTORHOLDSDUDGIFTER**

		Regnskab 2024	Budget 2025	Forventet 2025	Forskel i 2025	Budget 2026	Forventet 2026	Forskel i 2026
513 010	Kontorartikler/tryksager i alt	73.643	93.000	91.877	1.123	79.500	92.000	-12.500
513 120	Inventar og vedligeholdelse deraf i alt	15.304	35.500	70.284	-34.784	40.500	40.500	0
513 300	Gebyrer og afgifter i alt	1.048.880	1.113.000	1.095.309	17.691	1.111.500	1.111.500	0
513 310	Bankgebyrer i alt	85.986	96.800	87.173	9.627	97.800	97.800	0
513 400	Blade, aviser, bøger, kontingent i alt	205.178	321.475	299.828	21.647	336.100	320.000	16.100
513 510	EDB drift, programmer, småanskaffelser i alt	595.445	673.900	681.431	-7.531	756.200	776.200	-20.000
513 511	Driftsudgifter intranet i alt	42.148	100.000	37.500	62.500	68.500	68.500	0
513 512	Driftsudgifter as400 i alt	0	0	0	0	0	0	0
513 514	Drift hjemmeside i alt	224.441	251.500	247.000	4.500	253.000	253.000	0
513 515	Indkøb af PC/lpad mv. i alt	184.727	179.500	245.000	-65.500	210.000	210.000	0
513 517	Driftsudgifter ERP system i alt	1.950.836	2.293.500	2.332.000	-38.500	2.218.000	2.178.000	40.000
513 518	Lønsystem i alt	290.463	214.600	176.724	37.876	220.000	200.000	20.000
513 519	Driftsudgifter Office 365 i alt	378.660	283.000	540.000	-257.000	478.000	540.000	-62.000
513 520	Telefon i alt	358.627	374.200	347.000	27.200	375.200	375.200	0
513 600	Annoncer og reklame i alt	93.938	82.000	30.000	52.000	108.000	50.000	58.000
513 610	Forsikringer i alt	264.329	346.200	413.597	-67.397	527.600	500.000	27.600

<b>513 KONTORHOLDSUDGIFTER FORSAT</b>		Regnskab 2024	Budget 2025	Forventet 2025	Forskel i 2025	Budget 2026	Forventet 2026	Forskel i 2026
513 700	Fotokopiering og foto	151.901	110.000	80.000	30.000	150.000	90.000	60.000
513 800	Porto i alt	1.171.973	889.500	767.099	122.401	738.000	738.000	0
513 900	Frokoststue/mødelokale/køkken	56.892	30.000	20.000	10.000	60.000	60.000	0
513 904	Diverse	0	15.000	0	15.000	15.000	15.000	0
513 905	Blomster mv. til Langelandsgade i alt:	1.605	10.000	6.000	4.000	10.000	10.000	0
513 910	Diverse til kantine	595.109	550.000	50.000	500.000	525.200	50.000	475.200
513 911	Indkøb af madvarer til frokostordning	0	0	262.285	-262.285		270.000	-270.000
513 912	Indkøb til frokost af eksternt	0	0	118.182	-118.182		120.000	-120.000
513 920	Indtægter kantine	-172.206	-190.000	-212.019	22.019	-207.570	-210.000	2.430
<b>KONTORHOLDSUDGIFTER I ALT</b>		<b>7.617.862</b>	<b>7.872.675</b>	<b>7.786.270</b>	<b>86.405</b>	<b>8.170.530</b>	<b>7.955.700</b>	<b>214.830</b>

#### **514 LOKALEUDGIFTER:**

	Regnskab 2024	Budget 2025	Forventet 2025	Forskel i 2025	Budget 2026	Forventet 2026	Forskel i 2026	
514 030	Ejendomsskat	210.037	260.105	214.531	45.574	225.000	217.388	7.612
514 040	Elforbrug	310.472	280.000	224.806	55.194	264.000	240.000	24.000
514 050	Varmeforbrug	243.466	140.000	113.340	26.660	200.000	150.000	50.000
514 070	Renovation, vedligeholdelse, rengøring	58.992	70.000	50.458	19.542	65.000	60.000	5.000
514 510	Vandforbrug	14.660	15.000	17.181	-2.181	16.000	20.000	-4.000
514 712	Vedl. kontorhus primære bygningsdel	27.774	35.000	35.000	0	20.000	20.000	0
514 713	Vedl. kontorhus kompl. bygningsdel	40.993	40.000	40.000	0	40.000	40.000	0
514 714	Vedl. kontorhus overflade	13.368	123.000	30.000	93.000	123.000	123.000	0
514 715	Vedl. kontorhus VVS	101.666	52.000	100.000	-48.000	112.000	112.000	0
514 716	Vedl. kontorhus el	124.296	186.000	300.000	-114.000	166.000	166.000	0
514 717	Vedl. kontorhus inventar og udstyr	31.483	175.000	80.000	95.000	100.000	100.000	0
514 718	Vedl. kontorhus øvrige dele	236.303	220.000	209.050	10.950	220.000	220.000	0
514 720	Renholdelse	56.048	70.000	91.266	-21.266	40.000	95.000	-55.000
514 721	Rengøringsmaterialer	32.572	30.000	38.089	-8.089	35.000	40.000	-5.000
514 722	Vinduespolering	88.729	85.000	87.760	-2.760	92.000	90.000	2.000
514 740	Nattevagt	222.903	220.000	227.735	-7.735	230.000	150.000	80.000
514 800	Intern forrentning	301.568	868.517	868.517	0	567.000	567.000	0
514 900	Afskrivning kontorhus	706.787	707.000	707.000	0	707.000	706.787	213
<b>LOKALEUDGIFTER I ALT</b>		<b>2.822.116</b>	<b>3.576.622</b>	<b>3.434.733</b>	<b>141.889</b>	<b>3.222.000</b>	<b>3.117.175</b>	<b>104.825</b>

#### **515 AFSKRIVNINGER:**

	Regnskab 2024	Budget 2025	Forventet 2025	Forskel i 2025	Budget 2026	Forventet 2026	Forskel i 2026	
515 010	Afskrivning inventar, haveanlæg og ombygning mv.	625.780	589.066	663.339	-74.273	618.582	618.582	0
515 030	Afskrivning EDB-systemer (program incl. netværk)	532.075	765.251	453.401	311.850	510.832	510.832	0
515 040	Kopimaskiner	29.539	35.995	21.102	14.893	29.206	29.206	0
515 310	Afskrivning EDB (maskinel)	306.988	323.383	320.378	3.005	328.531	328.531	0
515 320	ESDH/hjemmeside/internet/intranet/beboerapp	520.670	774.313	394.266	380.047	865.924	865.924	0
515 330	ERP system	1.682.130	1.735.318	1.705.225	30.093	1.755.880	1.755.880	0
<b>AFSKRIVNINGER I ALT:</b>		<b>3.697.182</b>	<b>4.223.326</b>	<b>3.557.711</b>	<b>665.615</b>	<b>4.108.955</b>	<b>4.108.955</b>	<b>0</b>

**521 REVISION:**

		Regnskab 2024	Budget 2025	Forventet 2025	Forskel i 2025	Budget 2026	Forventet 2026	Forskel i 2026
521 000	Revision	526.344	540.600	525.300	15.300	558.844	543.004	15.840

**541 EKSTRAORDINÆRE UDGIFFER**

		Regnskab 2024	Budget 2025	Forventet 2025	Forskel i 2025	Budget 2026	Forventet 2026	Forskel i 2026
541 000	Løn til fratrådtmedarbejder	683.255	0	933.328	-933.328	0	0	0
541 000	Tilskud fra dispositionsfonden	75.307.124	0	0	0	0	0	0
541 000	Gamle elregninger	0	0	0	0	0	0	0
541 000	NemID	0	0	0	0	0	0	0
541 000	Ref. afdeling	0	0	0	0	0	0	0
541 000	EU moms omvendt betalingspligt 2022	9.615	0	0	0	0	0	0
541 000	Lukning af rejsekort	3.158	0	0	0	0	0	0
541 000	Afsat for lidt revision	36.875	0	6.500	-6.500	0	0	0
541 000	Omvendt betalingspligt Eukøb	0	0	10.945	-10.945	0	0	0
541 000	Diverse	5.080	3.755	15.000	-11.245	0	0	0
<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFFER</b>		<b>76.045.107</b>	<b>3.755</b>	<b>965.773</b>	<b>-962.018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**601 ADMINISTRATIONSBI DRAG**

		Regnskab 2024	Budget 2025	Forventet 2025	Forskel i 2025	Budget 2026	Forventet 2026	Forskel i 2026
601 100	Administration af afdelingerne	33.716.586	37.816.746	37.816.746	0	39.126.168	39.126.168	0
601 132	Grundbidrag	2.427.750	2.457.000	2.457.000	0	2.583.000	2.583.000	0
	Grundbidrag pr. afdeling	39.000	39.000	39.000	0	41.000	41.000	0
601 150	Tillægssydelse	896.707	1.100.121	1.100.121	0	932.923	932.923	0
601 151	Administration varmeregnskab	2.228.438	2.448.312	2.448.312	0	2.559.091	2.559.091	0
601 300	Administration af aarhusbolig	676.934	543.554	543.554	0	670.000	670.000	0
601 500	Administration af sideaktiviteter	122.383	130.000	130.000	0	130.000	130.000	0
601 600	Udbytte/dividende	135.495	0	35.305	-35.305	0	0	0
<b>ADMINISTRATIONSBI DRAG I ALT</b>		<b>40.204.293</b>	<b>44.495.733</b>	<b>44.531.038</b>	<b>-35.305</b>	<b>46.001.182</b>	<b>46.001.182</b>	<b>0</b>

**602 LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V.:**

		Regnskab 2024	Budget 2025	Forventet 2025	Forskel i 2025	Budget 2026	Forventet 2026	Forskel i 2026
602 300	Huslejegebyrer	698.384	700.000	690.380	9.620	720.000	720.000	0
602 400	Opnoteringsgebyrer/ventelistegebyr vedr. aarhusbol	3.791.452	3.700.000	3.700.000	0	3.900.000	3.900.000	0
602 600	Råderet	4.800	200.000	2.000	198.000	200.000	0	200.000
602 700	Gebyr debitorer	30.724	45.000	48.267	-3.267	45.000	45.000	0
<b>LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V. I ALT</b>		<b>4.525.360</b>	<b>4.645.000</b>	<b>4.440.647</b>	<b>204.353</b>	<b>4.865.000</b>	<b>4.665.000</b>	<b>200.000</b>

**605 BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG NYBYGGERI**

	Regnskab 2024	Budget 2025	Forventet 2025	Forskel i 2025	Budget 2026	Forventet 2026	Forskel i 2026
Bestyrelsesvederlag afd. 50	0	0	0	0	0	0	0
Byggesagshonorar afd. 68	0	500.000	500.000	0	1.760.000	1.760.000	0
Byggesagshonorar afd. 100	1.278.217	0			0	0	0
Byggesagshonorar afd. 50 Godsbanen	0	0			0	0	0
<b>BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG I ALT</b>	<b>1.278.217</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>1.760.000</b>	<b>1.760.000</b>	<b>0</b>

**606 BYGGESAGSHONORAR/BEST,VEDERLAG FORBEDRINGSARBEJDER:**

	Regnskab 2024	Budget 2025	Forventet 2025	Forskel i 2025	Budget 2026	Forventet 2026	Forskel i 2026
Afd. 06 Renovering varmeanlæg	0	0	10.617	-10.617	0	0	0
Afd. 35 Brandmure	170.000	0	0	0	0	0	0
Afd. 08 Omfugning	0	0	13.117	-13.117	0	0	0
Afd. 19 Udskifning brugsvandsinstallationer	0	0	28.750	-28.750	0	0	0
Afd. 22 Badeværelsessag	90.000	0	0	0	0	0	0
Afd. 38 Vinduesudskiftning	0	0	54.338	-54.338	0	0	0
Afd. 8	74.333	0	0	0	0	0	0
Afd. 24 Faldstammer	258.261	0	0	0	0	0	0
Afd. 74 Vandrør mv.	0	0	0	0	0	0	0
Afd. 34 badeværelser mv.	0	0	0	0	0	0	0
Afd. 37 Helhedsplan	261.250	0	0	0	0	0	0
Afd. 56 Renovering	0	0	0	0	0	0	0
Byggesagshonorar		1.000.000	393.178	606.822			0
Byggesagshonorar - interne timer	0	5.000.000	4.766.175	233.825	4.623.000	4.623.000	0
Indvendig modernisering m.v.	20.212	500.000	143.867	356.133	300.000	300.000	0
<b>BYGGESAGSHONORAR FORBEDRINGSARBEJDER I ALT</b>	<b>874.056</b>	<b>6.500.000</b>	<b>5.410.042</b>	<b>1.089.958</b>	<b>4.923.000</b>	<b>4.923.000</b>	<b>0</b>

**OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:**

NETTO ADMINISTRATIONSUDGIFTER	40.757.721	43.818.424	43.286.927	531.497	45.201.693	45.323.592	-121.899
ADMINISTRATIONS BIDRAG		4.731			4.873	4.886	-13
ADMINISTRATIONSUDGIFT	4.394						

# Status på byggesager

2025.11.04

## Indhold

Afdeling 4 Skovkanten (etablering af badeværelser i boligerne).....	2
Afdeling 6 Ingerslevsgaard Renovering af altaner, og varmeanlæg .....	12
Afdeling 14 Rytterparken Strømpning af faldstammer .....	15
Afdeling 19 Vorrevangsparken (nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg).....	16
Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder).....	17
Afdeling 21 og 22 Udskiftning af vinduer og tagrenovering .....	23
Afdeling 25 Klostervangen (helhedsplan) .....	24
Afdeling 34 Malerbehandling af altaner .....	46
Afdeling 38 Vinduesudskiftning .....	47
Afdeling 41 Elevatorer og indretning af aktivitetsrum.....	48
Afdeling 54 Tagudskiftning, etape.....	49
Afdeling 67 Risskovbrynet. Defekt vådrumsmembran .....	54
Afdeling 72 Facaderenovering, omfugning og kuldebroer .....	55
Afdeling 74 Tagrenovering .....	56
Afdeling 100 Bindsbøll.....	57
Projekter under forberedelse:.....	65
Afdeling 35 Trillegården (forberedelse for Landsbyggefondstøttet helhedsplan) .....	66
Afdeling 38 Sandkåsparken I og 39 Sandkåsparken II .....	74
Afdeling 48 Brohaven (helhedsplan) .....	75
Økonomisk forecast - senest opdateret 2025.10. ....	79
<b>Kommentarer til 6, 14, 19, 20, 21 &amp; 22, 34, 38, 41, 54, 67, 68, 72, 74, 100</b>	

## Afdeling 4 Skovkanten (etablering af badeværelser i boligerne)

Der er indgået totalrådgiveraftale med Johansen & Rasmussen Arkitekter.

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

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

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

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

Den konkrete tilrettelæggelse af udførelsen drøftes med afdelingsbestyrelsen.

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

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

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

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

Byggeudvalget er enig i dette.

Projektet forventes af være gennemført medio 2021.

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

Der arbejdes nu med følgende, overordnede tidsplan:

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

Tidsplanen er foreløbig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entreprenøren har taget forbehold for den senest udmeldte tidsplan for etape 3.

Etapen er i praksis kompliceret at udføre, fordi bagtrappen til boligerne på hjørnet af Skovvangsvej og Cort Adelers Gade ikke ligger i et trappetårn, men er indeliggende, hvilket gør nedbrydningsarbejderne meget besværlige. Dertil kommer, at etablering af de nye badeværelser også skal foregå indenfor rammerne af den eksisterende bygning.

De eksisterende forhold har naturligvis været kendt for entreprenøren, som dog har undervurderet tidsforbruget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremdriften er tilfredsstillende og i overensstemmelse med seneste tidsplan.

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

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

Administrationen arbejder på en finansiering af budgetoverskridelsen.  
Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen til afholdelse den 16. august 2023.

#### 2023.08.29:

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

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

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

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

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

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

#### 2023.09.07 – referat:

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.09.26:

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

Dette behandles på et ekstraordinært afdelingsmøde i løbet af efteråret 2023.  
Entreprisearbejderne afsluttes ved udgangen af uge 41 (d. 13/10-2023), hvorefter kun udestår enkelte mangeludbedrings- og reklamationsarbejder.

#### 2023.10.25:

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

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

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

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

#### 2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### Efter byggeudvalgsmødet:

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

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

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

#### 2023.11.28:

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

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

#### 2024.01.04:

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

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

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

Afdelingsmødet vedtog på afdelingsbestyrelsens anbefaling forslag 2.

2024.01.30:

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

2023.05.30:

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Projektet er færdiggjort og afleveret.

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

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

2024.08.08:

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

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

Færdiggørelsesarbejderne i gård- og havearealerne er afsluttet.

2024.09.04:

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

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

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

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

2025.01.27

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

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

2025.05.06

Vi tilbageholder nedskrivning af garantistillelsen indtil vi har sikkerhed for, at flisearealer ligger korrekt med velkomprimeret underlag, og til vi har fået dokumentation for korrekt afpropning af kloakledninger som ikke er i brug længere. De må ikke kunne blive til rottereder

2025.08.05

Fliseareal i gårdrum skal omlægges, aftalt på 1 års gennemgang – men endnu ikke udført.

Garantistillelsen holdes tilbage

2025.09.09

Vi forhandler om omlægning af fliseareal i gårdrum. Vi kan næppe kræve arealet omlagt, men understrege at belægningen skal reetableres hvis det viser sig at der opstår flere fejl

Garantistillelsen holdes tilbage

2025.10.07

Omlægning af fliseareal i gården er udført.

## 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 opgange 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.

## 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

## Afdeling 19 Vorrevangsparken (nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg)

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

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

### 2025.01.27

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

### 2025.02.25

Byggeri kører planmæssigt

### 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 kører 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

## 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 huslejstigninger, påtænkes der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i 2. halvår 2021.



SV\_.msg

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

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

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

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

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

Forud for næste byggeudvalgsmøde opdeles arbejderne efter flg. prioriteringer:

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

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

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

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

Der foreligger følgende delbudgetter for ovennævnte prioriteter:

Prioritet 1: 44 mio. kr.

Prioritet 2: 27 mio. kr.

Prioritet 3: 9 mio. kr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultatet i samme opstilling som ovenfor er:

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

Det er meget langt over de første overslag. Det skyldes naturligvis dels stigende priser og renter, men særligt de manglende muligheder for at nedsætte henlæggelserne, hvilket bunder i, at der igennem mange år har været henlagt for lidt til at sikre det nødvendige vedligehold.

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

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

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

Efter Carina Hedevangs fratræden, har Erhardt overtaget projektledelsen.

#### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.10.30 – intet til referat.

#### 2023.11.28:

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

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

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

#### 2024.01.04:

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

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

#### 2024.05.02:

Der afholdes afdelingsmøde den 29. maj 2024.

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

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

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

#### 2024.05.30:

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

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

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

## Afdeling 21 og 22 Udskiftning af vinduer og tagrenovering

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

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

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

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

### 2025.03.26

COWI giver pris i forbindelse med rådgivning

### 2025.06.03

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

## 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 midlertidig stillet i bero.

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

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

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

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

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

2020.

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

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

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

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

Der pågår forhandlinger mellem AAB og Færch & Co.

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

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

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

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

Perioden er forløbet tilfredsstillende med få problemer.

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

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

Sikkerhedsleder og entreprenør har foranlediget/foranlediger forholdene udbedret.

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

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

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

Arbejderne på gavle og facader er i gang.

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

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

Forplader på Grønnegadeblokken også monteret i nr. 109.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

faktiske forløb.

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

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

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

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

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

Byggepladsen lukker ned i uge 29-31.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der foreligger en opdateret arbejdstidsplan for færdiggørelse af projektet.

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

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

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

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

Estimatet og årsagerne til budgetoverskridelsen blev drøftet på byggeudvalgsmødet.

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

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

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

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

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

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

Færchs samlede økonomiske krav fremgår ikke af replikken

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

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

Der er d. 21. januar 2022 afholdt bygherremøde.

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

Elevatorene giver fortsat problemer, som dog er blevet mærkbart mindre. Ved 1-års gennemgangen fremlægges en oversigt over registrerede udkald i forbindelse med driftsstop m.v. med henblik på at reklamere overfor entreprenøren, herunder med krav om, at entreprenøren afholder de omkostninger, der har været forbundet med udkald ud over almindelig service. Endvidere blev drøftet ventilationsanlægget, hvor AABs rådgiver mener, at entreprenøren har underdimensioneret anlæggets varmeflader, så der i tilfælde med særlig belastet drift indblæses delvis uopvarmet luft i boligerne. Dette er meddelt entreprenøren, og en løsning afventes.

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

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

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

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

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

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

økonomiske udestående.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det forventes, at der på byggeudvalgsmødet kan orienteres yderligere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forligsaftalen med Færch & Co. er underskrevet.

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

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

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

Færdiggørelse af terrænarbejderne pågår og forventes afsluttet inden jul 2022.

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

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

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

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

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

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

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

Solcellerne er monteret.

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

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

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

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

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

Derefter skal de misfarvede elementer afrensnes.

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

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

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

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

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

Misfarvningen af det øverste af facaderne blev drøftet.

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

Entreprenøren har færdigmeldt mangelfhjælpning vedr. vandindtrængning på altaner.

Byggeregnskabet er under færdiggørelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det afsluttende byggeregnskab er under færdiggørelse til drøftelse med Landsbyggefonden.

#### 2023.08.29:

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

Ansøgning herom fremsendes til behandling på næstfølgende bestyrelsesmøde.

#### 2023.09.07 – referat:

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.09.26:

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

Arbejdet med færdiggørelse af fordeling på hhv. støttede og udestående 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 reparerer om nødvendigt af entreprenør/producent.

14.

Manglende fremspring for afledning af vand fra facaden under altanlukninger.

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

Holdes under observation.

15.

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

Konstateret to steder på indgangssiden Langelandsgade.

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

Entreprenør gennemgår og etablerer de manglende rottesikringer.

16.

Algeangreb på et søjleelement på indgangssiden Langelandsgade.

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

Afrenses og holdes under observation for evt. udskiftning.

17.

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

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

Holdes under observation.

#### 2023.11.28:

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

#### Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

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

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

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

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

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

#### 2024.10.30:

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

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

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

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

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

#### 2025.01.27

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

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

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

belægninger nemmest gennemføres.

Ansvarsforholdet drøftes fortsat med entreprenøren og rådgiveren.

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

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

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

### 2025.03.31

#### Belægninger på vinduer og glasværn:

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

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

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

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

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

#### Misfarvning af facader på de øverste etager:

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

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

#### Træk i tilgængelighedsboligerne:

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

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

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

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

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

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

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

#### 2025.05.06

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

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

Vi har den forventning til mødet,

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

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

#### 2025.06.03

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

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

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

#### 2025.09.09

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

#### 2025.11.04

Arbejdet i tilgængelighedsboliger er tilendebragt, der resterer mangeludbedring.

Der ventes afklaring af på skønsteamet på sagen om aflejringer på vinduer ved altaner i uge 44

## Afdeling 34 Malerbehandling af altaner

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

Er i projekteringsfasen

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

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

### 2025.02.26

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

### 2025.03.21

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

### 2025.05.06

Byggerier er opstartet i uge 17

### 2025.06.03

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

### 2025.09.09

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

### 2025.11.04

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

## Afdeling 38 Vinduesudskiftning

Møde den 25.02.2024 vedr. vinduestype til udbuddet

Godkendt på afd.møde den 3/5-2024

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

Udbud udsendes fredag i uge 34

Torp og Andersen vandt udbuddet.

Opstart med prøvelejlighed i november - projekt starter i 2025

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

2025.02.26

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

2025.03.21

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

2025.05.06

Projektet kører godt og bliver hurtigere færdig end planlagt.

Gode håndværkere, rådgivere og projektledelse

2025.09.09

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

2025.09.09

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

2025.11.04

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

## Afdeling 41 Elevatorer og indretning af aktivitetsrum

### Elevatorer

Der skal holdes møde med driften (MIJA)

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

Udbudsmateriale er under udarbejdelse af Ingeniørhuset

### 2025.02.26

Udbudsmateriale modtaget - granskning pågår.

### Aktivitetsrum

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

### 2025.02.26

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

### 2025.03.21

Lidt urolighed blandt beboere i forbindelse med driftsstop på elevator.

Vi tilknytter beboerkoordinator som håndterer beboerkontakt og evt. henhusning.

### 2025.05.06

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

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

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

### 2025.08.05

Der foretages ikke udskiftning af elevatorer, men løbende vedligehold.

20/8 startes på Tjelevej 32

### 2025.10.07

Elevatorer: Afventer slutregning - herefter kan sagen LUKKES.

### 2025.11.04

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

## Afdeling 54 Tagudskiftning, etape

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

2025.02.26

Møde den 19. februar med afdelingsbestyrelsen og rådgiver.

2025.05.06

Licitation afholdt fredag den 11. april 2025.

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

Billigste pris var den med genbrugte sten.

Ud over den billigere pris sparer vi ca. 1,2 kg CO<sup>2</sup> pr. sten

2025.06.03

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

MC Tag udfører arbejdet, også med genbrug af teglsten.

Arbejdet er igangsat

2025.09.09

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

Fint nyt tag med genbrugte sten



2025.10.07

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

2025.11.04

Inspektion sammen med Gjensidige den 22. oktober. Der hersker tvivl om vores forsikring vil dække. MC Tag har også meldt til eget forsikringselskab. Der er mangelgennemgang på sidste tag den 24. oktober. Udbedring af mangler indtil den 31. oktober, hvor der er afleveringsforretning. Afdeling 68 Smedens Have (37 seniorvenlige boliger i

## Hørning)

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

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

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

Byggeudvalget anmodede på mødet om at få tilsendt konkurrenceforslaget.

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

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

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

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

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

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

Skanderborg Kommune har tilkendegivet, at lokalplanprocessen er igangsat. PAX arkitekter, der har udarbejdet projektforslaget, tilknyttes som lokalplankonsulent for AAB.

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

Overvejelser om entreprise- og udbudsform pågår.

ECH er udpeget som projektleder på opgaven.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:

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

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

2024.01.30:

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

Udbuddet igangsættes medio marts 2024 og afsluttes inden sommerferien.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.03.21 – opsamling:

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

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

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

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

2024.04.05:

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

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

2024.05.02:

Der er prækvalificeret 5 rådgivningsvirksomheder til at afgive tilbud.

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

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

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

#### Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

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

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

#### 2024.09.04:

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

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

Punktet flyttes til igangværende projekter.

#### Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

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

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

#### 2024.10.30:

Projekteringsarbejdet skrider frem i henhold til planen.

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

Derefter klargøres og indsendes ansøgning om byggetilladelse til Skanderborg Kommune.

Byggetilladelse forventes at foreligge inden årets udgang.

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

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

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

#### 2024.12.06:

5. december blev der afholdt bæredygtighedsskole med rådgiveren Norconsult.

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

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

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

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

#### 2025.01.27

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

#### 2025.02.25

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

#### 2025.05.06

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

#### 2025.08.05

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

#### 2025.09.09

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

#### 2025.10.07

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

#### 2025.11.04

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

## 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

## Afdeling 72 Facaderenovering, omfugning og kuldebroer

Projekteringsfasen er påbegyndt. Projektet udføres i 2025

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

2025.02.26

Licitation 7. april 2025.

2025.05.06

Licitation holdt sig næsten på budget.

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

2025.09.09

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

2025.10.07

Etape 2 er afsluttet. Projektet afsluttes december 2025

2025.11.04

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

## Afdeling 74 Tagrenovering

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

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

### 2025.02.26

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

### 2025.03.21

Der er afholdt dialogmøde med afdelingsbestyrelsen. Projektets rammer er definerede. Der arbejdes på at rovere 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

## Afdeling 100 Bindesbøll

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 byggeudvalgs møde 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 for 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

projekt materialet, som er under opretning.

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

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

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

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

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

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

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

Byggeriet forventes fuldt ibrugtaget i sommeren 2024.

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

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

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

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

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

Følgende 7 firmaer har anmodet om prækvalifikation:

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

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

Der udvælges fire til at afgive tilbud.

Byggeudvalget orienteres, når tilbudsgiverne er udvalgt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der er endvidere afholdt projektgennemgangsmøder med de fleste håndværkerfag.

Bestyrelsen besigtiger byggepladsen den 13/9-2022.

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

Projekt sørger for, at der er sikkerhedssko til rådighed.

Arbejderne på byggepladsen pågår.

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

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

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

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

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

2023.08.29:

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

Den indledende planlægning for udlejning og indflytning er igangsat.

Fremdriften på byggepladsen følger planen.

2023.09.07 – referat:

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.03.05:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2024.05.01:

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

Fremdriften i projektet følger planen.

2024.05.30:

Udlejningen af boliger er igangsat, men det går trægt med at få underskrevet lejekontrakter.

Der er pt. sendt 77 boliger i tilbud. Af dem er 10 boliger udlejet.

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

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

Ventelisten til afdelingen ser pt. således ud:

1-værelses: 89 på ventelisten

2-værelses: 130 på ventelisten

3-værelses: 170 på ventelisten

4-værelses: 154 på ventelisten

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

Byggeriet nærmer sig afslutningen, og tidsplanen overholdes.

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

#### 2024.09.04:

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

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

#### [Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:](#)

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

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

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

#### 2025.01.27

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

Der er d.d. indgået 98 lejeaftaler

#### 2025.02.25

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

#### 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 Akitekturuge

#### 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.

Projekter under forberedelse:

## Afdeling 35 Trillegården (forberedelse for Landsbyggefondstøttet helhedsplan)

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

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

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

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

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

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

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

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

Endelig er der brandforhold som skal lovliggøres.

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

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

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

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 2.000.000.

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

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 8.000.000.

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

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

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

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

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

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

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

Arbejderne med Etape 1 og Etape 2 bør igangsættes snarest.

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

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

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

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

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

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

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

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

MST indkalder afdelingsbestyrelsen til en drøftelse om dette.

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

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

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

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

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

Der er tidligere fra dispositionsfonden givet en bevilling til forundersøgelser af bygningerne. Der er fortsat midler på denne bevilling, som anvendes til første fase af planlægningen af helhedsplanen, som forløber frem til sommeren 2021.

Endeligt skema A forventes, om alt går godt, af foreligge sommeren 2024, og arbejderne igangsat i sommeren 2026.

Der har været problemer med Rambøll's bemanning af opgaven, som AAB har ønsket ændret. Der afholdes nyt møde med Rambøll's nye projektledelse på opgaven primo 2021.

Der har været afholdt opstartmøde med afdelingsbestyrelsen om processen for helhedsplanen. Afdelingsbestyrelsen bakker op om tankerne om en landsbyggefondsstøttet helhedsplan, og der forventes et godt samarbejde i den videre proces.

Etape 1 (rensning og reparation af tagrender og nedløb) pågår.

Etape 2 (brandskel i tagrum på gårdhavehuse og rækkehuse) igangsættes med et pilotprojekt d. 11. januar 2021, for at afprøve og finde den bedste arbejdsangang.

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 fratreden varetages projektledelsen indtil videre af Morten Strunge. De supplerende bygningsundersøgelser er igangsat, og forventes afsluttet og fremsendt til Landsbyggefonden i løbet af efteråret.

Processen med udarbejdelse af helhedsplan frem mod et afdelingsmøde ultimo 2026 igangsættes primo 2025. Processen vil indebære inddragelse af afdelings byggeudvalg (med repræsentation af organisationsbestyrelsen) og afdelingens beboere.

#### 2024.10.30:

Der er taget en række prøver i forskellige boligtyper, som skal bruges til analyser af miljøskadelige stoffer som f.eks. asbest og tungmetaller samt tekniske undersøgelser af gulvopbygning m.v. Der udarbejdes en analyserapport, som fremsendes til landsbyggefonden inden årets udgang.

Fra 1. november 2024 varetages projektledelsen af Morten Strunge frem mod afstemning om helhedsplanen på afdelingsmøde forventeligt i foråret 2026.

#### 2025.01.27

Den nødvendige dokumentation for de byggetekniske problemer er udarbejdet og fremsendt til Landsbyggefonden, som har godkendt det.

Næste skridt i drøftelserne med Landsbyggefonden bliver omkring forhold, der kan begrunde en omdisponering af planen for særligt Trillegårdens gårdhavehuse. Der tages i den sammenhæng initiativ til et fælles møde mellem AAB, Landsbyggefonden og Aarhus Kommune, da den endelige løsning også skal implementeres i kommunens bystrategiske plan for hele Herredsvang, herunder særligt infrastrukturen.

Dette drøftes næste gang på et møde med Aarhus Kommune d. 6. februar 2025.

Projektledelsen afholder møde med afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsens medlemmer af projektets byggeudvalg d. 28. januar 2025.

#### 2025.03.31

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

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

#### 2025.05.06

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

#### 2025.06.03

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

## Afdeling 38 Sandkåsparken I og 39 Sandkåsparken II

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

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

### 2025.08.05

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

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

## Afdeling 48 Brohaven (helhedsplan)

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

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

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

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

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

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

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

Der bør (i prioriteret rækkefølge) undersøges følgende muligheder:

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

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

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

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

### 2023.08.29:

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

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

### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.09.26:

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

#### 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 Landsbyggefonden i foråret 2024.

#### 2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.11.28:

Der afholdes informationsmøde med afdelingens beboere d. 5/12 2023.

#### 2024.01.04:

Et godt og velbesøgt informationsmøde.

Den byggetekniske rapport forventes afsluttet i løbet af februar/marts 2024, når det har været muligt at udføre destruktive undersøgelser.

#### 2024.04.05:

Det har endnu ikke været muligt at udføre de nødvendige destruktive undersøgelser, da den bolig, der har været til rådighed, var renoveret for nylig og derfor ikke repræsentativ. Der afventes adgang til anden bolig.

#### 2024.05.02:

Der har den 2. maj 2024 været afholdt møde med rådgiver om den igangværende undersøgelse.

Den foreløbige konklusion er, at husene er godt vedligeholdt, og at beboerne i de huse, der er undersøgt, generelt har en adfærd, der holder skimmelvæksten nede. Så husene ser generelt fine ud, men konstruktionen er grundlæggende sårbar.

Problematikken er de forestående vedligeholdelsesarbejder, primært i forhold til installationer. De er ved at være nedslidte og skal udskiftes indenfor de nærmeste år. Det vil kræve store indgreb i husene – særligt gulvene – og store omkostninger.

Dertil kommer at husene generelt er af bygningsmæssig ringe kvalitet og mangler isolering.

Der bliver derfor lavet en beskrivelse af det forestående vedligeholdelses- og fornyelsesbehov med en beskrivelse af de afledte konstruktions- og installationsmæssige problemer samt overslagspriser. Sammen med den gennemførte undersøgelse og en opgørelse af afholdte og forventelige udbedringsomkostninger lægges det til grund for beslutning om den videre proces.

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

Der er udarbejdet en byggeteknisk rapport om afdelingen. Bygningerne har igennem årene været vel vedligeholdte og er i fornuftig tilstand for bygninger af den konstruktion.

Dog er de arbejdsmiljømæssige forhold i krybekældrene meget problematiske, hvilket vil fordyre nært forestående udskiftninger af installationer m.v. meget. Dertil kommer at vedligeholdelsesudgifterne på konstruktionerne er så voldsomme og kræver så store låneoptagelser over de kommende år, at det kan være økonomisk uansvarligt at renovere frem for at opføre nyt.

Beboerne indkaldes til informations- og debatmøde i august 2024.

Mette Hvid Johannesen ønsker at deltage i mødet, såfremt der er mulighed for det.

#### 2024.08.08:

Der er indkaldt til beboermøde tirsdag d. 27. august kl. 19.00. Forinden mødet afholdes formøde med afdelingsbestyrelsen.

#### 2024.09.04:

Der blev afholdt beboermøde den 27. August med stort fremmøde.

På mødet blev konklusionerne fra den bygningstekniske gennemgang forelagt for beboerne, og det blev fastslået, at bygningerne indenfor en overskuelig årrække må nedrives.

Det positive er, at bygningerne er i en fornuftig vedligeholdelsesstand, og at det vil være muligt at drifte dem i en periode på antagelig 8-10 år inden de må nedrives.

Derved er der god tid til at gennemføre den beboerdemokratiske proces frem mod en afdelingsbeslutning om en samlet helhedsplan, der kan opnå støtte fra Landsbygefonden.

Der var overordnet forståelse for den centrale problemstilling, men på baggrund af mødet må det også konstateres, at der er et stort behov for løbende inddragelse og orientering af beboerne med henblik på at imødegå utryghed om hvad der kommer til at ske.

Den bygningstekniske rapport offentliggøres på afdelingens hjemmeside.

#### [Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:](#)

Der er rettet henvendelse til Landsbygefonden med henblik på at få sagen oprettet til behandling.

#### 2024.10.30:

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

#### 2024.12.04:

Sagen er oprettet hos Landsbygefonden. Næste skridt er at få udarbejdet en egentlig ansøgning til Landsbygefondens behandling. Ansøgningen skal baseres dels på den bygningsrapport, Stokvad har udarbejdet, og dels på en foreløbig helhedsplan, som Rambøll skal bistå med at udarbejde. Der planlægges indgået aftale med Rambøll inden jul, med henblik på udarbejdelse og fremsendelse af ansøgning til Landsbygefonden ultimo 2025. Som en del af denne proces inddrages afdelingsbestyrelsen/byggeudvalget efter nærmere aftale, der gennemføres beboermøder og udsendes beboerorienteringer løbende.

Hvis Landsbygefonden godkender ansøgningen, igangsættes udarbejdelse af grundlag for

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

2025.01.27

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

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

2025.09.09

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

## Økonomisk forecast - senest opdateret 2025.10.

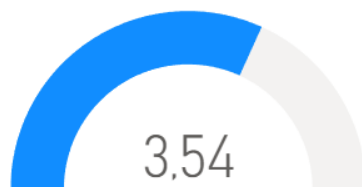
Afd.	Projekt navn	Budget	Forbrug	Forecast	Afvigelse
5 Teglgården	Renovering af køkkenfaldstammer	4.148.964	14.398	4.148.964	0
6 Ingerslevgården	Udskiftning radiatorsystem	18.231.000	4.461.170	18.211.000	20.000
6 Ingerslevgården	Renovering af altaner	7.600.000	5.858.651	6.500.000	1.100.000
11 Riisvangen I	Udskiftning af 3 tage	3.000.207	2.129.203	2.296.310	703.897
14 Rytterparken	Renovering af faldstammer, bad	17.200.350	286.675	17.200.350	0
19 Vorrevangsparken	Nye brugsvandsinstallationer	18.476.663	9.176.368	18.476.663	0
19 Vorrevangsparken	Kloak i terræn, etape 2	3.478.103	9.583	3.478.103	0
20 Niels Ebbesens Gård	Tag, vinduer m.v.	29.352.000	1.737.237	29.229.842	122.158
21 Langenæs I	Tag og vinduer (check hvilke)	22.814.000	630.021	22.814.000	0
22 Langenæs II	Tage og vinduer mod gaden	11.603.304	379.479	11.603.304	0
24 Skovgårdsparken	Faldstammer	13.499.236	12.593.645	12.593.645	905.591
28 Rundhøj	Kloakrenovering	1.686.675	162.522	1.686.675	0
32 Abildhaven	Radiatorudskiftning				0
34 Mølleparken	Altanrenovering (malerbehandling)	12.400.000	4.784.883	12.044.366	355.634
34 Mølleparken	Kloakrenovering	2.138.641	505.562	2.138.641	0
35 Trillegården	Faldstammer i rækkehuse	400.000			
35 Trillegården	Boilerrum etagehuse	2.283.000	167.928	167.928	2.115.072
35 Trillegården	Trillegården Helhedsplan	4.500.000	3.689.675	4.500.000	0
35 Trillegården	Trillegården				
37 Herredsvang	Renovering af gårdrum	3.262.000	3.578	3.262.000	0
37 Herredsvang	Facader, vinduer mv	72.000.000	70.537.165	70.540.605	1.459.395
38 Sandkåsparken	Vinduesudskiftning	11.218.000	5.708.833	11.016.283	201.717
41 Veri II	Renovering af elevatorer	2.481.000	376.983	1.160.000	1.321.000
41 Veri II	Undersøgelse af muligheder for indretning af aktivitetsrum	2.800.000	796.280	2.800.000	0
48 Brohaven	Brohaven Helhedsplan - forberedende arbejder	1.000.000	667.042	1.000.000	0
54 Grønningen	Tagudskiftning på Etape 4	3.330.450	1.134.470	3.330.450	0
60 Frederiksbjerg Bo	Udskiftning af elevatorer	1.160.000	108.576	1.160.000	0
60 Frederiksbjerg Bo	Sandsten, sålbænke mm skiftes	1.500.000	142.295	1.500.000	0
60 Frederiksbjerg Bo	Vinduesudskiftning (check hvilke)				0
67 Risskov Brynet	Defekt vådrumsmembran	2.819.449	896.688	2.819.449	0
68 Smedens Have	35 seniorvenlige boliger i Hørning	81.442.000	11.861.757	81.442.000	0
72 Nygade	Facaderenovering mv	5.760.000	1.729.403	5.760.000	0
72 Nygade	Garagedæk + belægning	100.000	95.841	100.000	0
74 Nørreport	Tagudskiftning	24.908.672	27.068	24.908.672	0
100 Bindsbøll	Bindsbøll Byen	481.847.000	468.270.745	468.270.745	13.576.255



## Orientering fra administrationen

- A. Medio september begyndte administrationen at udsende mail om evaluering ud til alle ind- og fraflyttere, samt beboere der har afsluttet en råderetssag. De foreløbige resultater fremgår her, idet det samlede datamateriale vil blive inkluderet snarest i organisationsbestyrelsens løbende opdaterede [ledelsesinformationssystem](#).

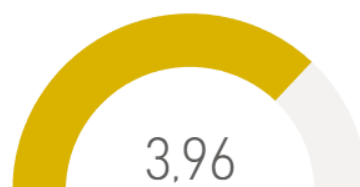
Tilfredshed med indflytning



Hvor sandsynligt er det, at du vil anbefale AAB



Tilfredshed med fraflytning



Hvor sandsynligt er det, at du vil anbefale AAB



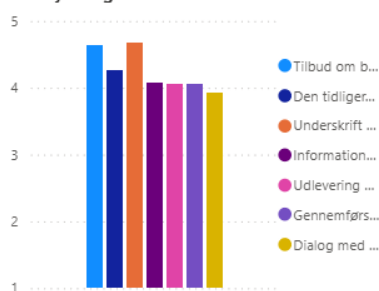
Tilfredshed med råderet



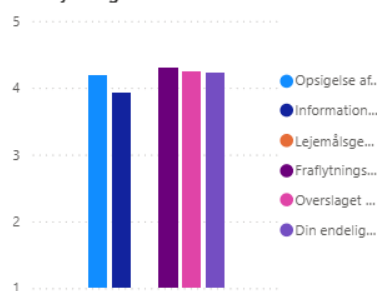
Hvor sandsynligt er det, at du vil anbefale AAB



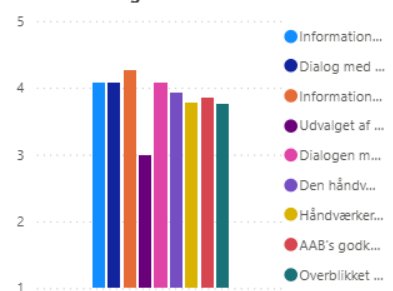
Indflytningens faser



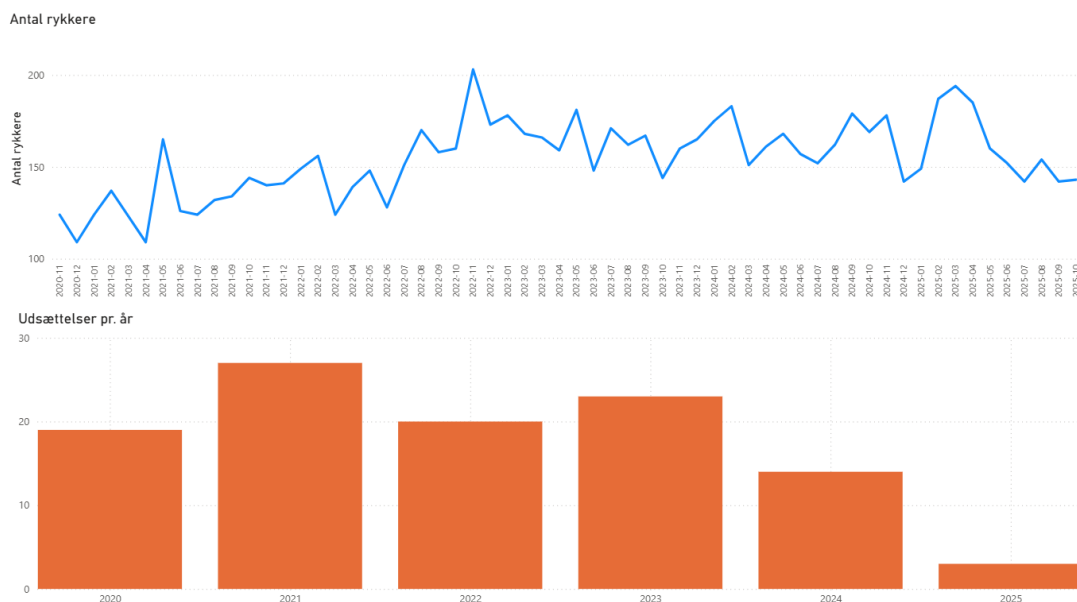
Fraflytningens faser



Råderetssagens faser



- B. Den nye kontanthjælpsreform, der trådte i kraft den 1. juli 2025, har givet anledning til en del bekymring for, om der ville blive flere restancer og udsættelser. Imidlertid viser AAB's data ikke endnu nogen tegn på en stigning på nogen af disse parametre.



Det var i forvejen en del af bestyrelsens koncept for ledelsesinformation, at der skulle forelægges tal for rykkere og udsættelser. Bestyrelsen vil løbende kunne følge data i sit [ledelsesinformationssystem](#).

- C. Som bestyrelsen tidligere er orienteret om, arbejder administrationen sammen med AAB's forsikringsrådgiver Howden på at lave en samlet beredskabsplan for AAB og alle afdelinger og lokationer. Første udkast drøftes med en gruppe afdelingsbestyrelsesmedlemmer i uge 45. Herefter præsenteres udkastet på dialogmødet den 20. november.

Tanken er, at planen har en generel del for hele organisationen omhandlende implementering, opdatering, kommunikation, ledelse osv. samt en generel instruks til medarbejdere for hver af de overordnede krisetyper, mens der er en konkret plan rettet mod beboere i hver enkelt afdeling med få råd for hver krisetype. Endelig vil der være et bilag rettet mod afdelingsbestyrelserne som grundlag for en drøftelse af dennes rolle.

- D. I forlængelse af repræsentantskabsmødet i juni 2025 har der været afholdt to møder med repræsentanter for afdelingsbestyrelser om mulighederne for gennemførelse af en deludskiftning af køkkener gennem reglerne for den kollektive råderet. Umiddelbart er ideen udfordret fra to sider: Dels er der få former for deludskiftning, der ikke er en ren vedligeholdelsesopgave og dermed en ren afdelingsforpligtelse. Og dels betyder reglerne for optagelse af lån og for beregning af byggesagshonorar, at det vil blive uforholdsmæssigt dyrt for beboeren at gennemføre disse små sager gennem reglerne for kollektiv råderet, der alt andet lige er mest egnet til sager med en lidt større volumen.

Resultatet af arbejdet forventes forelagt organisationsbestyrelsen til beslutning på mødet i december.

- E. I september indledtes de første fire forløb på AAB's kompetencespor for driftsmedarbejdere, reparation, energi, natur og social brobygning. Knap halvdelen af alle driftsmedarbejdere deltager. Samtidig er to medarbejdere påbegyndt uddannelsen som ejendomsservicetekniker.

- F. Chefgruppen og driftsledelsen arbejder sammen på et plan for samlokalisering af alle administrative medarbejdere på Langelandsgade 50. Planen forelægges alle medarbejdere på et personalemøde den 12. november.
- G. En række afdelinger har hen over efteråret fået udarbejdet fremtidssikringsstrategier for deres langtidsøkonomi, så der pt. foreligger afdelingsmødegodkendte strategier i fem afdelinger, mens en række yderligere er på vej.
- H. Arbejdet med AAB's visuelle identitet og grundfortælling indledes med en workshop med Creative Zoo den 30. oktober med deltagelse af en bred kreds af medarbejdere samt Randi Rædkjær og Kristine Flensted Nielsen fra organisationsbestyrelsen. Det forventes, at det endelige resultat kan forelægges bestyrelsen til godkendelse på mødet i januar, eventuelt sammen med de første overvejelser om implementering.
- I. Hidtil har de ti daginstitutioner, AAB udlejer til Aarhus Kommune, været samlet – efter kommunens ønske i én afdeling, 42. Imidlertid giver det flere udfordringer:
- Ringe gennemsigtighed, også for kommunens forvaltning
  - Dårlig mulighed for at identificere forskellen i driftsomkostninger fra institution til institution
  - Tung og omkostningskrævende proces med udskillelse af erhvervslejemaal ved kommunens opsigelse (senest ved opsigelsen af Langelandsgade 62-64).
  - Samlet set en lavere henlæggelse til fremtidige vedligeholdelsesarbejder.
- På den baggrund er det aftalt med Aarhus Kommune, at institutionerne (forud for budget 2027) udskilles i særskilte afdelinger.
- Sideløbende hermed drøfter BL's 5. kreds som tidligere nævnt en generel tilpasning af kontraktgrundlaget for alment ejede daginstitutioner i kommunen.
- J. Betingelserne i salgsaftalen af erhvervsjendommen Langelandsgade 62-64 afventer fortsat Geodatastyrelsens endelige godkendelse. Som bestyrelsen er orienteret om, er der imidlertid givet køber fuld brugsret til ejendommen, og alle omkostninger og indtægter tilbage til 15. september reguleres over refusionsopgørelsen, formentlig inden årsskiftet.
- K. Beboerweb uHabi som blev lanceret i september 2025 er generelt blevet taget rigtig godt imod. Vi har modtaget mange positive tilbagemeldinger fra både beboere og afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som oplever platformen som brugervenlig, relevant og med efterspurgt funktionalitet. Der er nu over 1.400 aktiverede brugere, og login har fungeret stort set upåklageligt, hvilket har sikret en god start. Der er dog stadig enkelte børnesygdomme – særligt i forhold til åbning af visse dokumenttyper og fakturaer samt nogle mindre uhensigtsmæssigheder i brugeroplevelsen. Vi arbejder løbende på at identificere og udbedre disse, og vi presser aktivt på over for vores IT-leverandør for at få løst de resterende udfordringer hurtigst muligt.

- L. Som led i AAB's bæredygtighedsstrategi har Udvikling og IT haft fokus på ansvarlig håndtering af brugt IT-udstyr. Ved at sikre, at udstyr enten genbruges eller genanvendes via certificerede partnere, har vi i år sparet 10,4 tons CO<sub>2</sub>. Det svarer til den årlige CO<sub>2</sub>-udledning fra to gennemsnitlige danske husstande. Tiltaget bidrager direkte til AAB's grønne målsætninger og reducerer vores miljøaftryk. Vi fortsætter arbejdet med at integrere bæredygtighed i alle IT-processer.
  
- M. I forlængelse af drøftelsen af, om Aarhus Kommune skal åbne for tillægskøbesum for grundkøb til almene boliger, havde BL's 5. kreds den 22. oktober foretræde for Udvalget for Teknik og Miljø (notat vedlagt).
  
- N. Som drøftet bl.a. på styringsdialogmødet med Aarhus Kommune, retter Landsbyggefonden hvert år nogle spørgsmål boligorganisationens regnskab, hvorefter administrationen kommenterer disse. Denne korrespondance er vedlagt til bestyrelsens orientering.
  
- O. Den årlige gennemgang af AAB's politikker, forretningsgange og instrukser er gennemført med enkelte udestående forretningsgange, som behandles færdig i løbet af november måned. Fra 2026 gennemgås alene styringsdokumenter markeret som vigtige hvert år, mens de øvrige gennemgås hvert andet år eller efter behov.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Grundkøbslån giver gevinst til grundsælgere og højere almen husleje

### Resumé

Aktivering af reglerne for grundkøbslån vil:

- Øge indtægterne for private og kommunale grundsælgere
- Øge huslejen i de almene boliger
- Betyde et uændret eller let reduceret antal nybyggede almene boliger

Grundprisen har ikke forhindret byggeri af én eneste almen bolig i Aarhus de seneste ti år

Barriererne er derimod:

- Når det private byggeri stilner af, følger det almene med
- Sagsbehandlingstid og -krav fra myndigheder
- Få kommunale grundsalg

### *Reglerne om grundkøbslån fører til højere husleje i almene boliger*

Fra 2022 har Folketinget gennem den såkaldte *Fonden for blandede byer* givet mulighed for, at grundsælger kan opkræve en forhøjet købesum ved salg af grund eller byggeret til opførelse af almene boliger, og at den pågældende almene boligafdeling kan få bevilget et særligt lån til at betale denne, forhøjede købesum. Aarhus byråd skal tage stilling til, om man ønsker at aktivere denne mulighed i Aarhus. BL - Danmarks Almene Boliger i Aarhus Kommune fraråder at tage dette skridt, da det kun vil øge omkostningerne ved at bygge nye almene boliger og dermed øge huslejeniveauet yderligere.

### *Øget belåning af de nye almene afdelinger*

Lånet, der ydes til den pågældende boligafdeling, skal betales tilbage indenfor de første 50 år af boligafdelingens levetid. Det vil alt andet lige betyde en forhøjet husleje, uanset om det alene er den pågældende afdeling, der skal afholde udgiften, eller om merudgiften fordeles på en bredere gruppe af almene boliger. Det vil være penge, der øger huslejen og gør det sværere at finansiere fremtidig vedligeholdelse af byens almene boligmasse. Alt andet lige lægger det en dæmper på det almene nybyggeri.

### *Øgede kommunale indtægter betalt af almene lejere*

Aktivernes ordningen, vil det naturligvis betyde, at Aarhus Kommune som grundsælger vil kunne opnå en højere samlet salgspris for de grunde, der sælges til alment nybyggeri. BL anerkender helt de stramme rammer for kommunal økonomi og har stor forståelse for, at Aarhus Kommune løbende skal afsøge mulighederne for at forøge sine indtægter. Men ingen gaver er gratis, og det følger da også af bekendtgørelsen, at afdelingen skal tilbagebetale lånet. Det vil derfor være fremtidige almene beboere, der over en forhøjet husleje skal betale for den højere salgspris, Aarhus Kommune kan opnå ved et salg. En forhøjet husleje betyder også, at boligerne vil blive mindre relevante ift. kommunens sociale boliganvisning, som i forvejen er udfordret af, at der er få relativt billige boliger til rådighed.

### *Også private grundsælgere vil få større fortjeneste*

Ydermere kan det ikke udelukkes, at ordningen vil betyde, at også private grundsælgere ad denne vej vil kunne opnå en højere grundsalgspris end hidtil. Dermed vil ordningen betyde, at også private

grundsælgere vil kunne opnå et større provenu, finansieret af forhøjet husleje fra beboere i almene boligafdelinger.

*Aarhus har modsat København haft succes med at realisere almene boliger inden for rammebeløbet*

Der har i Aarhus – modsat i København – ikke vist sig nævneværdige problemer med at få realiseret alment nybyggeri som en del af nye byudviklingsområder, efter at kommunen har truffet beslutning om, at 25% af nybyggeriet i disse områder skal være alment. Og det har ligeledes ikke været et problem at realisere både grundkøb og byggeri indenfor de nugældende økonomiske rammer for alment nybyggeri.

*Et konkret regneeksempel*

Efter lovgrundlaget kan ordningen bruge i alle lokalplaner vedtaget frem til 1. juli 2022, uanset om der er planlagt almene boliger i lokalplanen. Er lokalplanen vedtaget efter 1. juli 2022, er det en forudsætning, at der i lokalplanen er stillet krav om 25% almene boliger. Tillægskøbesummen kan kun opkræves for den del af det almene byggeri, der overstiger de 25%. Eksempelvis vil det betyde, at en almen bebyggelse i en centralt beliggende kommunal lokalplan, der kræver 100% almene boliger, i alt 5.000 m<sup>2</sup>, vil efter de nugældende regler kunne sælges for eksempelvis 17,5 mio. kr. Med indførelsen af ordningen med tillægskøbesum, vil prisen kunne stige til 38,1 mio. kr., hvor de 20,6 mio. kr. så vil dækkes af et yderligere lån, der skal tilbagebetales inden 50 år.

Gevinsten ved ordningen med tillægskøbesum tilfalder *alene* grund sælger – betalt ved, at huslejen stiger yderligere for beboere i nye almene boliger, der i forvejen har et lejeniveau væsentlig over det gennemsnitlige almene lejeniveau. Dermed vil en indførelse af ordningen med grundkøbslån betyde, at Aarhus Kommune får endnu sværere ved at realisere nye, betalbare almene boliger, herunder til anvisning.

### *Hvorfor bliver der ikke bygget mere alment, end der gør i Aarhus?*

I årene 2012-2020 har det almene byggeri i Aarhus ligget på et højt niveau. Men siden er tempoet gået ned. Det er der tre årsager til:

- Når byrådet har knyttet det almene nybyggeri sammen med det private med kravet om 25% almene boliger, betyder det selvfølgelig også, at når konjunkturerne får det private byggeri til at bremse op, følger det almene med. Og omvendt.
- Sagsbehandlingstiden for lokalplaner og byggetilladelser – og detaljeringsgraden i den kommunale styring – er vokset eksplosivt de senere år. Det betyder også, at der kan gå op til 7-8 år, fra et projekt påføres kvoteplanen, til beboerne kan flytte ind.
- Aarhus Kommune har – modsat tidligere – kun udbudt ganske få grunde til almene boliger siden 2018.

### *Er grundprisen en hindring for at bygge alment?*

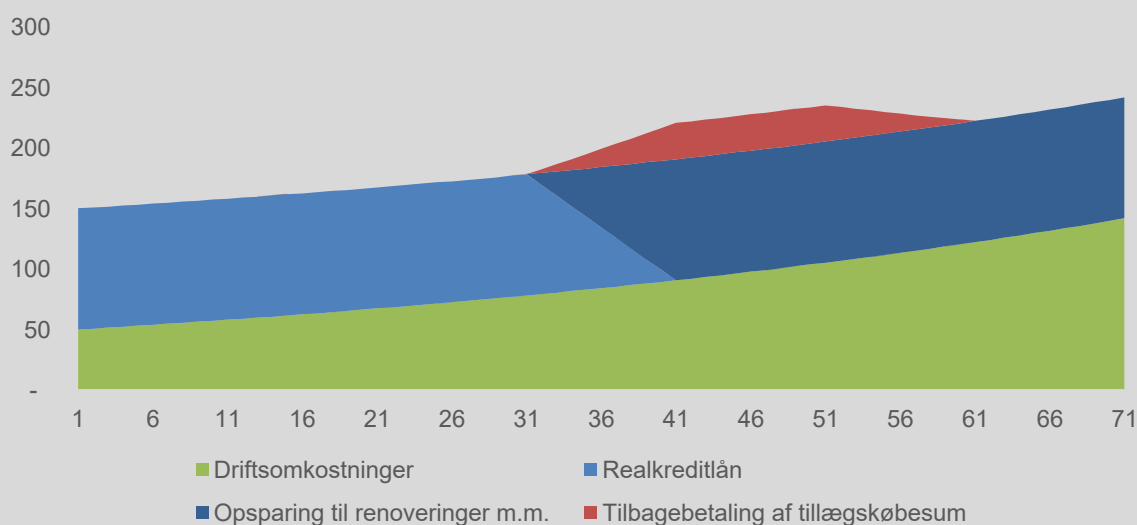
Nej, over de seneste 10 år er der iværksat 36 lokalplaner med krav om i alt 1.900 nye almene boliger. I alle planer er der realiseret eller aftalt realiseret almene boliger inden for de sædvanlige beløbsgrænser, herunder grundpriser. Ikke ét eneste sted er der blevet realiseret private boliger, uden at det almene er fulgt med. Der altså ingen eksempler på, at de "senere års stigende prisudviklinger af grundpriser i Aarhus Kommune, har gjort det vanskeligere for almene boligorganisationer at opkøbe byggegrunde til etablering af nye almene boliger".

### *Hvorfor bygger Aarhus meget mere alment end København*

Mens Københavns Kommune har haft vanskeligt ved at realisere nye almene boliger, har Aarhus ikke haft problemer med at få almene boliger ind i private byudviklingsområder - fordi byrådet står fast, og de almene boligafdelinger dermed ikke kan presses til at betale ublu grundpriser.

### *Hvordan fungerer huslejen i almene boliger?*

Huslejen i almene boliger er non-profit og skal dække driftsomkostninger (ejendomsskat, løn, renovation osv.), som følger prisudviklingen, og betaling af lån til opførelse af ejendommen. Når lånene betales ud, indbetales i stedet til kommende renoveringer gennem Landsbyggefonden og boligorganisationens dispositionsfond. En yderligere udgift til tillægskøbesum vil forhøje huslejen.



Arbejdernes Andels Boligforening  
Langelandsgade 50  
Postboks 435  
8000 Aarhus C

## Regnskabs gennemgang af årsregnskabet 2024

Landsbyggefonden har foretaget en regnskabs gennemgang af årsregnskabet 2024 for Arbejdernes Andels Boligforening LBF 0197.

Landsbyggefondens regnskabs gennemgange har til formål at forebygge tab for Landsbyggefondens garantiordning for almene afdelingers midler, som forvaltes i almene boligorganisationer.

Derudover bidrager regnskabs gennemgangene til at sikre konsistens i regnskabsmateriale og data, herunder konteringsforhold, til brug for sammenligninger, benchmarking og effektivitetsdata mv., samt at afklare om der kan konstateres mere generelle regnskabsmæssige problemstillinger.

Landsbyggefonden har foretaget en gennemgang af blandt andet nøgletal og aktuelt regnskabsmateriale for boligorganisationen og afdelingerne.

Landsbyggefonden har i forbindelse med gennemgangen noteret sig følgende forhold, som der udbedes en tilbagemelding på inden 4 uger fra dato.

1. Det bedes oplyst, om boligorganisationens mellemregning med nybyggeri er afdækket ved bankgaranti eller lignende.  
Driftsvejledningen afsnit 12,4.
2. Mellemregningsforhold mellem boligorganisationen og sideaktivitetsafdelinger på konto 721.2 Kortfristet gæld afdelinger, sideaktiviteter/1436 Gæld til boligorganisation skal svare overens. Der er en mellemregningsdifference på 17.091.002 kr.
3. Der er konteret 804.688 kr. mindre på konto 112.1 Administrationsbidrag end på konto 601.1 Egne afdelinger i drift. Administrationsbidrag på konto 601.1 Egne afdelinger i drift skal stemme overens med konto 112.1 Administrationsbidrag.

29. september 2025  
Vor ref.:  
LBF 0197  
RG:2024.0197

Studiestræde 50  
1554 København V  
Telefon 3376 2000  
lbf@lbf.dk  
www.lbf.dk  
CVR nr. 62 47 54 12

4. Der er konteret henlæggelser til dispositionsfonden på konto 533.1/803.2 på 16.265.577 kr. Der er ikke opkrævet bidrag i afdelingerne på konto 112.2 Dispositionsfond.
5. I afdeling 009, 011, 015, 016, 020, 021, 025, 031, 035, 058, 060 og 074 er der konteringer på konto 126.2 Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder/303.3 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål uden modsvarende konteringer på konto 201.8 Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål.
6. I afdeling 019 og 023 er der konteret lejeindtægt på konto 201.4 Erhverv. Det fremgår ikke af det indberettede regnskab, at afdelingen har erhvervsareal.
7. Det skal bemærkes, at tilgodehavende hos fraflyttere sendt til inkasso, skal oplyses i noten til konto 305.4 under Ident 7305.490 Heraf til inkasso. Det ønskes oplyst hvorvidt der foreligger en opgørelse over fraflyttere til inkasso.
8. Der er uoverensstemmelse mellem det samlede antal boliglejemål i boligorganisationens regnskab, og antal boliglejemål i regnskaberne for afdelinger i drift. Af de indberettede afdelingsregnskaber fremgår 8.624 boliglejemål, og af boligorganisationens regnskab fremgår 8.855 boliglejemål.
9. i afdeling 004, 018, 020, 022 023, 041, 052 og 081 er der i noten til konto 303.1 Forbedringsarbejder på ident 7303.102 Forbedringsarbejder i året konteret beløb med modsat fortegn. Det ønskes oplyst hvad disse konteringer vedrører.
10. I afdeling 030 er der indberettet -30.205.028 kr. under øvrige beholdninger i noten til konto 306/307, hvorved beholdninger i alt opgøres til 0 kr.
11. I afdeling 052, 053, 056, 058 og 067 er afdrag på forbedringsarbejder konteret på konto 125.1 Afdrag (konto 303.1) ikke i overensstemmelse med de i noten anførte afdrag.

Landsbyggefonden har konstateret følgende forhold, der ikke forventes en tilbagemelding på, men som blot skal tilrettes i regnskabsindberetningen fremadrettet.

- I afdeling 019 og 080 har der gennem flere år været et ikke uvæsentligt overskud. I driftsbudgettet for afdelinger skal lejen være fastsat således, at der er balance mellem udgifter og indtægter. Fremtidige budgetter bør udarbejdes således, at nuværende lejere ikke pålægges større lejeudgifter end påkrævet.
- Der mangler påtegninger i de indberettede regnskaber.
- Det skal bemærkes, at der er indført kontoplansændringer i afdelingsregnskabet, i form af udvidet notespecifikation af

forbedringsarbejder og renoveringsarbejder, med plads til ialt 7 projekter. Ændringen er trådt i kraft i kraft pr. 1. januar 2024.

Kopi af dette brev er sendt til kommunen og boligorganisationens revisor.

Med venlig hilsen  
Landsbygefonden

Linda Vråe

---

**VS: RG.2024.0197 Regnskabsgennemgang 2024 Boligselskabet Arbejdernes Andels Boligforening LBF 0197**

---

**Fra** Tina Lundum Jensen <tlj@aabnet.dk>

**Dato** Man 13-10-2025 15:15

**Til** LVR@lbf.dk <LVR@lbf.dk>

**Cc** Morten Homann <moh@aabnet.dk>; Berit Lykke Hansen (DK) <berit.lykke.hansen@pwc.com>; Claus Bo Jensen <cbj@aarhus.dk>

 1 vedhæftet fil (297 KB)

RG.2024.0197 - spørgsmål til regnskabet for 2024.pdf;

Kære Linda

Hermed svar på jeres brev vedrørende regnskabsgennemgang af årsregnskabet 2024.

**Punkt 1** – På baggrund af dispositionsfondens størrelse har vi valgt ikke at afdække med bankgaranti, da det vil medføre unødige omkostninger for projekterne. Hvis projekterne forlist og skrinlægges med tab, vil det være dispositionsfonden, der skal dække denne udgift.

**Punkt 2** – Vores advokat sendte et løsningsforslag til Aarhus Kommune den 28.12.2020 angående, hvordan vi kunne finansiere anlægssummen på den opførte parkeringskælder. Parkeringskælderens endte med at være meget dyrere end budgetteret, og udgiften kunne ikke afholdes af afdelingen via skema C. Anlægssummen er bogført i boligorganisationen, indtil vi hører fra Aarhus Kommune. Vi har rykket flere gange, og den seneste udmelding er, at de er klar med en løsning inden for kort tid. Dette punkt vedrører også noget af punkt 11, men kun vedrørende afdeling 67.

**Punkt 3** – Beløbet på kr. 223.656 skyldes, at afdeling 100 Bindsbøll først er gået i drift 1.1.2025, men der er sket indflytning 1.10.2024, så administrationsbidraget er med som en driftsudgift på skema C. Derudover har vi en særydelse vedrørende afdelinger, der har elektroniske målere, på kr. 581.032. Den udgift har vi valgt at bogføre i afdelingerne på konto 111300, men tænker du, at vi skal bogføre udgiften i vores afdelinger på 112.1 under andre særydelser?

**Punkt 4** – Det er desværre en fejl i indberetningen. Beløbet skulle have stået under 2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4 – skal vi gå ind og rette det, eller hvordan skal vi forholde os?

**Punkt 5** – Det er korrekt, at det er fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder, men vi har desværre indtægten med under 201.1. I vores bogføring bliver det bogført på 201.8, men i indberetningen er beløbet på den konto moppet til 201.1. Kan vi rette det fremadrettet?

**Punkt 6** – Det fremgår af forsiden, men ved en fejl er lejemålsenheder ikke trukket med ud i kolonnen, så der er erhverv i afdeling 19 og 23. Vi er ved at finde ud af, hvordan det kan være, de ikke

Boligerorganisation LBF nr.: 0197	Afdeling LBF nr.: 019	Tilsluttede kommune Kommunenum.: 751
Navn - adresse: AAB, AARHUS Langlandsvej 50 8000 Aarhus C	Navn - adresse: Vorrevangsparken Vorreværk Alle 8200 Aarhus N	Navn - adresse: Aarhus Kommune Rådhuspladsen 2 8000 Aarhus C
Telefon: 89313131 Fax: E-postadresse: bolig@aabnet.dk Hjemmeside: http://www.aabnet.dk CVR nr.: 41954817	Telefon: 89313131 Fax: E-postadresse: bolig@aabnet.dk Hjemmeside: http://www.aabnet.dk CVR nr.: 41954817 Status: 1- Afskediget driftsregnskab	Telefon: 89402000 Fax: E-postadresse: post@aarhus.dk

LEJEMAL	Bruttolejetareal antal m <sup>2</sup>	Antal lejemaal	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familiebølger	12.716	170	1	170
Almene ungdomsbølger			1	
Almene ældreboliger			1	
1) Boligstyrelser, i alt	12.716	170	1	170
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	922	18	
	2	2.208	34	
	3	7.734	100	
	4	1.735	17	
	5	119	1	
- Heraf påseboliger (ældreboliger med tilføjelse af en rum)				
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken				
- Heraf boliger uden (endvidere kollektiv)				
2) Lejemålsenheder			1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>	
3) Institutioner				
4) Garager/carporte		28	1/5	6
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt	12.716	201		176

er taget med ud i indberetningen. Skal vi foretage os noget i 2024?

**Punkt 7** – Der foreligger en opgørelse over fraflyttere til inkasso. Den er vedhæftet her og fremgår af vores egne regnskaber, men igen er der ikke sket den rigtige indberetning til LBF. Skal vi rette fremadrettet, eller skal vi gøre noget i 2024? Opgørelsen er vedhæftet mailen.

**Punkt 8** – Ja, det skyldes, at erhvervslejemål ikke er trukket med over, jævnfør punkt 6 ovenfor. Skal vi gøre mere?

**Punkt 9** –

- Afdeling 4, 18 og 23: Her skyldes det, at der i 2023 har været ført igangværende arbejder i året, som skulle dækkes af egen trækingsret, men beløbet er først kommet ind i 2024.
- Afdeling 20 og 52: Her har det også været ført under igangværende arbejder i 2023, men i 2024 viser det sig, at arbejdet skal dækkes af konto 116, så arbejderne er flyttet derover i 2024.
- Afdeling 22: Det samme som ovenfor, men udgiften er blevet dækket af både konto 116 og dispositionsfonden – dog først i 2024.
- Afdeling 41: Også som ovenfor, men i 2024 fandt man ud af, at Aarhus Kommune skulle dække udgiften, og de har først betalt i 2024.

**Punkt 10** – Det er en fejl. Det er ikke et tal, vi normalt har i vores bogføring ude i afdelingerne, men for at få tal med i den nye note har vi lavet en debetpost, som skal med i noten. For at udligne vores bogføring er der også en kreditpost, men lige i afdeling 30 er der ført en kreditpost ind på vores debetpost, som skulle have været brugt til indberetningen. Notens skulle have set sådan ud:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| • Stats- eller realkreditobligationer      | kr. 30.205.927,53        |
| • øvrige beholdninger                      | <u>kr. 979.213,43</u>    |
| • Værdipapirer og likvide beholdning i alt | <u>kr. 31.185.140,90</u> |

Er det noget vi skal rette til i bogføringen for 2024?

**Punkt 11** –

- Afdeling 52, 53, 56 og 58: Årsagen til differencen i de afdelinger skyldes, at vi har oprettet et lån i afdeling 56 til forbedringsarbejder. Afdraget skal dækkes af alle fire afdelinger, så differencen i afd. 56 stemmer med differencen i de tre andre afdelinger.
- Afdeling 67: Der henvises til punkt 2.

Vi håber, ovenstående er svar på de fleste spørgsmål, og vi afventer at høre, om vi skal rette noget til i vores bogføring for 2024.

Med venlig hilsen

| Arbejdernes Andels Boligforening

Tina Jensen

økonomichef

direkte: 89313144

mobil: 40 44 12 63

[www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk)

---

**Fra:** Bolig <[bolig@aabnet.dk](mailto:bolig@aabnet.dk)>

**Sendt:** 29. september 2025 09:25

**Til:** Økonomi <[okonomi@aabnet.dk](mailto:okonomi@aabnet.dk)>

**Emne:** VS: RG.2024.0197 Regnskabsgennemgang 2024 Boligselskabet Arbejdernes Andels Boligforening LBF 0197

Med venlig hilsen

| Arbejdernes Andels Boligforening

Astrid Funder-Truong

Boligsupporten

AABs hovednummer: 89 31 31 31

[www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk)

**Åbningstider på telefonen:**

Mandag, tirsdag og torsdag kl. 9-14 | fredag 9-12

---

**Fra:** [LVR@lbf.dk](mailto:LVR@lbf.dk) <[LVR@lbf.dk](mailto:LVR@lbf.dk)>

**Sendt:** 29. september 2025 08:49

**Til:** Bolig <[bolig@aabnet.dk](mailto:bolig@aabnet.dk)>

**Cc:** [dk\\_odense@pwc.com](mailto:dk_odense@pwc.com); [post@mtm.aarhus.dk](mailto:post@mtm.aarhus.dk); [eni@lbf.dk](mailto:eni@lbf.dk)

**Emne:** RG.2024.0197 Regnskabsgennemgang 2024 Boligselskabet Arbejdernes Andels Boligforening LBF 0197

Du får ikke ofte mails fra [lvr@lbf.dk](mailto:lvr@lbf.dk). [Få mere at vide om, hvorfor dette er vigtigt](#)

Landsbyggefonden har foretaget en regnskabsgennemgang af årsregnskabet 2024 for Boligselskabet Arbejdernes Andels Boligforening LBF 0197. Regnskabsgennemgangen er vedhæftet.

Med venlig hilsen

**Linda Vråe**

Konsulent

Afdeling for Almen Analyse

Landsbyggefonden  
Stuðiestræde 50  
1554 København V

Direkte tlf: [+45 3376 2125](tel:+4533762125)

Mobil: [+45 2523 4107](tel:+4525234107)

E-mail: [LVR@lbf.dk](mailto:LVR@lbf.dk)



Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er oprettet ved lov. Læs mere på [www.lbf.dk](http://www.lbf.dk)

**ADVARSEL:** Denne e-mail er fra en ekstern afsender. Klik ikke på links eller åbn vedhæftede filer, medmindre du genkender afsender adressen og ved, at indholdet er sikkert.





14. oktober 2025  
KJU/MOH  
Versionsnummer 65

## Mødeplan for organisationsbestyrelsen

Dato	Møde	Indhold
11. november 2025	Kursus for beboervalgte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konflikt håndtering</li> </ul>
25. november 2025	Dialogmøde for beboervalgte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hvordan arbejder driften?</li> <li>• Beredskabsplaner</li> </ul>
2. december 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kvartalsregnskab 3. kvartal 2025</li> <li>• Strategier og politikker – årlig gennemgang</li> <li>• Organisationsbestyrelsens principper for ledelse</li> <li>• Retningslinjer for direktørens udgifter</li> <li>• Renoveringspolitik</li> <li>• Deludskiftninger køkken kollektiv råderet</li> <li>• Udlejningsstrategi Aarhus Kommune</li> </ul>
3. december 2025	Kursus for beboervalgte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Økonomi og budget i afdelingen</li> </ul>
6. december 2025	Julefrokost	
6. januar 2026	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunikation om markedsføring og beboersammensætning</li> <li>• Beboerkommunikation og sociale medier</li> </ul>
3. februar 2026	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Status på IT- og digitaliseringsstrategi</li> <li>• Rollefordeling til repræsentantskabsmøde</li> <li>• Forsikringspolitik</li> </ul>
18. februar 2026	Efteruddannelse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestyrelsens rådgiverrolle</li> </ul>
3. marts 2026	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opfølgning på opsøgende social indsats (fra møde marts 2025)</li> <li>• Status på forslag afdelingsmøder 2025</li> <li>• Budget 2027</li> <li>• Indkaldelse repræsentantskabsmøde</li> </ul>
7. april 2026	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regnskab 2025</li> </ul>
5. maj 2026	Bestyrelsesmøde	
2. juni 2026	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapitalforvaltning</li> </ul>
17. juni 2026	Repræsentantskabsmøde	
August 2026	Bestyrelsesmøde	

September 2026	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"><li>• Evaluere forretningsudvalgets sammensætning jf. forretningsgang</li></ul>
----------------	-----------------	---

### Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødeplanen til efterretning.