



25. februar 2026

## Indkaldelse til bestyrelsesmøde Tirsdag den 3. marts 2026 kl. 17.00 på Langelandsgade 50

### Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Byggeri \*\*
3. Budget 2027 \*\*
4. Evaluering af opsøgende social indsats \*\*
5. Status på boligsociale udfordringer \*\*
6. Indkaldelse af ordinært repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026 \*\*
7. Fireårige mål for afdelingernes driftsudgifter \*\*
8. Status på implementering af forslag fra afdelingsmøder 2025 \*\*
9. Orientering fra administrationen \*\*
10. Mødeplan \*\*
11. Eventuelt
12. Bestyrelsens kvarter

Med venlig hilsen

Mette Hvid Johannesen

Formand

## Kommenteret dagsorden

---

### 1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen skal godkende dagsorden for mødet.

*Anslået varighed: 5 minutter.*

---

### 2. Byggeri \*\*

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

- Afdeling 06 Ingerslevsgaard (side 3), *Renovering af altaner, og varmeanlæg*
- Afdeling 14 Rytterparken (side 7), *Strømpning af faldstammer*
- Afdeling 19 Vorrevangsparken (side 8), *Nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg*
- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (side 10), *Udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder*
- Afdeling 21 Langenæs I (side 17), *Udskiftning af vinduer og tagrenovering*
- Afdeling 25 Klostersvangen (side 19), *Helhedsplan*
- Afdeling 34 Mølleparken (side 42), *Malerbehandling af altaner*
- Afdeling 40 Veri I (side 46), *Renovering af gavle og omfugning af facader*
- Afdeling 41 Veri II (side 47), *Elevatore og indretning af aktivitetsrum*
- Afdeling 54 Grønningen (side 49), *Tagudskiftning*
- Afdeling 68 Smedens Have (side 52)
- Afdeling 72 Nygade (side 57), *Facaderenovering, omfugning og kuldebroer*
- Afdeling 74 Nørreport (side 58), *Tagrenovering*
- Afdeling 100 Bindsbøll (side 60)
- Afdeling 35 Trillegården (side 69), *Helhedsplan*
- Afdeling 48 Brohaven (side 78), *Helhedsplan*

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

### 3. Budget 2027 \*\*

Organisationsbestyrelsen skal behandle budget for boligorganisationen for 2027, herunder fastlægge administrationsbidrag som grundlag for afdelingernes budgetter. Som baggrund herfor vil administrationen redegøre for administrationsbidragets

sammensætning og for de historiske faktorer, der har væsentlig betydning for huslejeudviklingen i afdelingerne.

Bestyrelsen traf på sit møde i november 2025 beslutning om særskilt at skulle drøfte budgettet til beboeraktiviteter i forbindelse med behandlingen af budget 2027.

Der pågår et arbejde med analyse af satser for tillægsydelser som eksempelvis forbrugsregnskaber og råderetssager, som skal opgøres kostægte. Det indstilles, at bestyrelsen i forbindelse med sin genbehandling af budget 2027 på mødet i november 2026 træffer beslutning om eventuel justering af disse ydelser, der kun forventes at ville have helt marginal betydning for afdelingernes samlede budget.

*Anslået varighed: 60 minutter.*

---

#### **4. Evaluering af opsøgende social indsats**

**\*\***

Organisationsbestyrelsen besluttede i begyndelsen af 2025 forsøgsvis at opprioritere den opsøgende sociale indsats og besluttede i den forbindelse, at ordningen skulle evalueres på dette møde. Til støtte herfor foreligger et statusnotat om arbejdet.

*Anslået varighed: 30 minutter.*

---

#### **5. Status på boligsociale udfordringer**

**\*\***

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 2. december 2025, at der skulle udarbejdes et notat med status på boligsociale udfordringer som grundlag for en drøftelse af status og eventuelle indsatser.

*Anslået varighed: 20 minutter.*

---

#### **6. Indkaldelse af ordinært repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026**

**\*\***

Indkaldelse og diverse praktiske overvejelser foreligger til bestyrelsens godkendelse.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

#### **7. Fireårige mål for afdelingernes driftsudgifter**

**\*\***

Organisationsbestyrelsen skal efter driftsbekendtgørelsens §13, stk. 6 fastsætte fireårige mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter. Bestyrelsen besluttede endvidere på sit møde den 18. april 2023, at man hellere ville bruge organisationens ressourcer på at effektivisere driften og indhente besparelser end på at opstille, vedligeholde og forfølge mål, hvorfor de foreslåede mål i lighed med tidligere år alene er en fremskrivning af budget 2026.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

## 8. Status på implementering af forslag fra afdelingsmøder 2025

\*\*

Organisationsbestyrelsen udbad sig i forlængelse af sin evaluering af afdelingsmøderne 2025 en status på implementering af de vedtagne forslag fra afdelingsmøderne 2025, inden møderne for 2026 begynder. Oversigten – der løbende er tilgængelig i organisationsbestyrelsens ledelsesinformationssystem – er vedlagt til orientering.

*Anslået varighed: 5 minutter.*

---

## 9. Orientering fra administrationen

\*\*

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

- A. Overdragelse af Underhuset i Skovgårdsparken
- B. Status arealoverdragelse mellem afdeling 40 og 41 Veriparken
- C. Forlængelse af aftaler om køkkenleverancer
- D. Evaluering af vinterberedskab
- E. Sygefraværstatistik 2025
- F. Revision af almenboligloven
- G. Revision af støttebekendtgørelsen og regulering af maksimumbeløb for alment nybyggeri

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

## 10. Mødeplan

\*\*

Mødeplanen er til bestyrelsens orientering. Organisationsbestyrelsen bedes fastlægge emner til årets temamøder.

*Anslået varighed: 10 minutter.*

---

## 11. Eventuelt

---

## 12. Bestyrelsens kvarter

# Status på byggesager

2026.03.03

## Indhold

Afdeling 2 Nordre Bydel I, Udskiftning af brugsvandsinstallationer, radiatorsystem, faldstammer samt etablering af ny vand- og varmforsyning i boilerrum.....	2
Afdeling 6 Ingerslevsgaard Renovering af altaner, og varmeanlæg.....	3
Afdeling 14 Rytterparken Strømpning af faldstammer.....	7
Afdeling 19 Vorrevangsparken (nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg).....	8
Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder).....	10
Afdeling 21 og 22 Udskiftning af vinduer og tagrenovering.....	17
Afdeling 25 Klostervangen (helhedsplan).....	19
Afdeling 34 Malerbehandling af altaner.....	42
Afdeling 34 Badeværelser - 5-års gennemgang.....	44
Afdeling 38 Vinduesudskiftning.....	45
Afdeling 40 Renovering af gavle og omfugning af facader.....	46
Afdeling 41 Elevatorer og indretning af aktivitetsrum.....	47
Afdeling 54 Tagudskiftning, etape.....	49
Afdeling 67 Risskovbrynet. Defekt vådrumsmembran.....	51
Afdeling 68 Smedens Have (37 seniorvenlige boliger i Hørning).....	52
Afdeling 72 Facaderenovering, omfugning og kuldebroer.....	57
Afdeling 74 Tagrenovering.....	58
Afdeling 100 Bindesbøll.....	60
Projekter under forberedelse:.....	68
Afdeling 35 Trillegården (forberedelse for Landsbyggefondstøttet helhedsplan).....	69
Afdeling 48 Brohaven (helhedsplan).....	78
Økonomisk forecast - senest opdateret 2026.01.27.....	82
<b>Kommentarer til 6, 14, 19, 20, 21, 25, 34, 40, 41, 54, 72, 74, 35, 48, 68, 100</b>	

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

### 2026-02-03:

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

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

## Afdeling 6 Ingerslevsgaard Renovering af altaner, og varmeanlæg

### Altaner

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

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

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

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

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

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

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

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

2024.09.04:

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

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

Kontraktmøde er planlagt til afholdelse d. 10. september.

### Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.10.02 – opsamling:

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

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

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

2024.10.30:

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

2024.12.10:

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

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

Der afholdes byggemøder hver 14. dag

2025.02.25

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

Der afholdes infomøde med beboerne sidst i marts.

Varmeanlæg

Rådgiver i udbud

Udførelse april 2025

COWI er rådgiver.

Udførelse marts 2025

2025.02.26

Licitation i marts 2025

2025.03.21

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

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

2025.06.03

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

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

2025.08.05

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

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

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

2025.09.09

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

Der er udarbejdet ny forlænget tidsplan.

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

#### 2025.10.07

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

# repræsentanter fra Projektafdelingen samt en rådgiver deltog.

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

Ønsker om meget detaljerede tidsplaner fra kommende lejligheder.

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

De påbegyndte lejligheder overholder den nye tidsplan.

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

#### 2025.11.04

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

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

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

Projektet er færdigt til maj.

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

#### 2025.12.02

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

Projektet er færdigt til maj.

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

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

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

#### 2026.01.06

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

#### 2026.02.03

Opstart af 5 nye opgange kører efter tidsplanen.

2026.03.03

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

## Afdeling 14 Rytterparken Strømpning af faldstammer

2025.08.05

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

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

Det vil betyde en huslejestigning på 1,4 %

2025.09.09

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

2025.10.07

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

2025.11.04

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

2025.12.02

Projektet kører fint og forventes hurtigere færdig end først antaget.

2026.01.06

Projektet følger tidsplan og økonomi.

Store udfordringer med at få adgangsaccepter.

2026.02.03

Sagen kører som planlagt

2026.03.03

Tidsplanen og økonomien overholdes.

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

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

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

### 2025.01.27

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

### 2025.02.25

Byggeri kører planmæssigt

### 2025.02.25

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

### 2025.05.06

Projektet kører som planlagt

### 2025.06.03

Projektet kører som planlagt

### 2025.08.05

Projektet 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

### 2025.12.02

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

### 2026.01.06

Tidsplanen er tilbage på sporet. Projektet kører som planlagt

2026.02.03

Projektet kører som planlagt. Forventet færdiggørelse marts 2026

2026.03.03

Projektet kører som stadigt efter tidsplanen og forventes færdiggjort marts 2026

Det økonomiske forecast ligger 800.000,- under budget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



SV\_.msg

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

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

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

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

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

Forud for næste byggeudvalgsmøde opdeles arbejderne efter flg. prioriteringer:

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

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

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

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

Der foreligger følgende delbudgetter for ovennævnte prioriteter:

Prioritet 1: 44 mio. kr.

Prioritet 2: 27 mio. kr.

Prioritet 3: 9 mio. kr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultatet i samme opstilling som ovenfor er:

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

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

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

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

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

Efter Carina Hedevangs fratræden, har Erhardt overtaget projektledelsen.

#### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.10.30 – intet til referat.

#### 2023.11.28:

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

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

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

#### 2024.01.04:

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

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

#### 2024.05.02:

Der afholdes afdelingsmøde den 29. maj 2024.

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

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

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

#### 2024.05.30:

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

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

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

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

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

Per Ohms forespurgte om der var filter i ventilationsvinduerne.

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

#### 2024.08.08:

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

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

#### 2024.09.04:

Punktet flyttes til Igangværende projekter.

#### 2024.10.30:

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

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

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

Følgende fire rådgivningsfirmaer er inviteret til at afgive tilbud:

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

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

#### 2024.12.10:

Følgende fire rådgivningsfirmaer har afgivet tilbud:

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

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

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

#### 2025.01.27

Adgang til prøvelejlighed udskudt til 28/2 2025

#### 2025.02.25

Februar 2025:

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

#### 2025.03.21

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

#### 2025.05.06

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

#### 2025.06.03

Licitationen afholdes den 4. juni 2025

#### 2025.08.05

Opstart uge 35

#### 2025.09.09

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

#### 2025.10.07

Tidsplanen følges, ingen ekstraarbejder

#### 2025.11.04

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

#### 2025.12.02

Projektet kører som den skal

Der følges op på det økonomiske vedrørende vandskader.

2026.01.06

Vandskaderne er udbedrede.

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

2026.02.03

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

2026.03.03

Projektet følger tidsplan og økonomi.

Der udsendes midtvejskrivelse til beboerne i denne uge.

## 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

### 2025.12.02

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

Byggestart i januar

### 2026.01.06

Afd. 21

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

Afd. 22

Kontrakt er underskrevet - arbejdet påbegyndes først til september 2026.

### 2026.02.03

Afd. 21

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

Afd. 22

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

[2026.03.03](#)

Afd. 21

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

## Afdeling 25 Klostervangen (helhedsplan)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reparationsarbejder foretages af entreprenøren for egen regning.

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

2021/2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2020.

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

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

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

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

Der pågår forhandlinger mellem AAB og Færch & Co.

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

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

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

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

Perioden er forløbet tilfredsstillende med få problemer.

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

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

Sikkerhedsleder og entreprenør har foranlediget/foranlediger forholdene udbedret.

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

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

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

Arbejderne på gavle og facader er i gang.

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

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

Forplader på Grønnegadeblokken også monteret i nr. 109.

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

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

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

De indvendige 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 faktureringsstidspunktet 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 mangelahjælper og afrigning af byggepladsen. Der er indkaldt til endelig afleveringsforretning d. 26. oktober, hvor det er forventningen, at alle mangler er afhjulpet.

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

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

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

Forlignsaftalen med Færch & Co. er underskrevet.

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

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

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

Færdiggørelse af terrænarbejderne pågår og forventes afsluttet inden jul 2022.

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

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

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

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

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

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

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

Solcellerne er monteret.

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

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

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

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

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

Derefter skal de misfarvede elementer afrenses.

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

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

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

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

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

Misfarvningen af det øverste af facaderne blev drøftet.

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

Entreprenøren har færdigmeldt mangelfhjælpning vedr. vandindtrængning på altaner.

Byggeregnskabet er under færdiggørelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det afsluttende byggeregnskab er under færdiggørelse til drøftelse med Landsbyggefonden.

#### 2023.08.29:

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

Ansøgning herom fremsendes til behandling på næstfølgende bestyrelsesmøde.

#### 2023.09.07 – referat:

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.09.26:

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

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

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

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

konsulent. Undersøgelsen forventes gennemført inden udgangen af oktober 2023.

2023.10.25:

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

Der udarbejdes særskilt notat om dette.

2023.10.30 – referat:

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

1.

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

2.

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

3.

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

4.

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

5.

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

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

6.

Manglende tagrender og nedløbsrør fra "de små tage".

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

Holdes under observation.

7.

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

8.

Vandret fuger mellem nye glassålbænke og vindueshuller i gavlene.

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

Holdes under observation.

9.

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

Dokumentation tilvejebringes.

10.

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

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

Entreprenøren gennemgår dette og fotodokumenterer den udførte løsning.

11.

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

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

Kan ikke tilskrives rådgiver eller entreprenør.

Det anvendte lamineringsfolie dokumenteres.

Glasværnene holdes under observation.

12.

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

Entreprenøren har udført i overensstemmelse med projekt materialet.

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

det ikke regner ned i hulrummet.

Dette drøftes i første omgang med Byggeskadefondens eftersynskonsulent.

13.

Revnedannelse i et nyt fiberbetonelement på gavl.

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

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

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

14.

Manglende fremspring for afledning af vand fra facaden under altanlukninger.

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

Holdes under observation.

15.

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

Konstateret to steder på indgangssiden Langelandsgade.

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

Entreprenør gennemgår og etablerer de manglende rottesikringer.

16.

Algeangreb på et søjleelement på indgangssiden Langelandsgade.

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

Afrenses og holdes under observation for evt. udskiftning.

17.

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

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

Holdes under observation.

2023.11.28:

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

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

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

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

Spørgeskemaundersøgelsen i forbindelse med evalueringsprojektet er gennemført.

Det overordnede resultat heraf præsenteres på bestyrelsesmødet.

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

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

#### 2024.01.04:

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

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

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

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

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

#### 2024.01.30:

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

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

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

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

#### 2024.05.04:

Evalueringsrapporten foreligger med en række anbefalinger.

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

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

#### 2024.05.01:

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

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

Evalueringsrapporten offentliggøres.

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

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

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

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

#### 2024.05.30:

Der udestår følgende, afsluttende arbejder:

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

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

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

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

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

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

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

Der udestår to større afsluttende arbejder:

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

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

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

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

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

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

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

#### 2024.09.04:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2024.10.30:

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

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

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

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

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

#### 2025.01.27

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

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

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

belægninger nemmest gennemføres.

Ansvarsforholdet drøftes fortsat med entreprenøren og rådgiveren.

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

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

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

2025.03.31

#### Belægninger på vinduer og glasværn:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Træk i tilgængelighedsboligerne:

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

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

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

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

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

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

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

#### 2025.05.06

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

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

Vi har den forventning til mødet,

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

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

#### 2025.06.03

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

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

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

#### 2025.09.09

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

#### 2025.11.04

Arbejdet i tilgængelighedsboliger er tilendebragt, der resterer mangeludbedring.

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

#### 2025.12.02

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

#### 2026.02.03

Der har været syns- og skønnsforretning den 22/1

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

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

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

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

[2026.03.03](#)

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

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

## Afdeling 34 Malerbehandling af altaner

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

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

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

2025.02.26

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

2025.03.21

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

2025.05.06

Byggerier er opstartet i uge 17

2025.06.03

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

2025.09.09

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

2025.11.04

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

2025.12.02

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

Etape 4 udføres i foråret når temperaturen tillader udendørs overfladebehandling

2026.01.06

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

2026.02.03

Etape 4 starter i april 2026 ca. uge 18

2026.03.03

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



## Afdeling 34 Badeværelser - 5-års gennemgang

### 2025.12.02

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

Udbedring af fliser påbegyndes i uge 49.

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

### 2025.12.02

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

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

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

Vi har iværksat suspension af forældelse for reklamationen gennem vores advokat

### 2026.02.03

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

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

### 2026.02.03

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

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

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

## Afdeling 38 Vinduesudskiftning

Møde den 25.02.2024 vedr. vinduestype til udbuddet

Godkendt på afd.møde den 3/5-2024

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

Udbud udsendes fredag i uge 34

Torp og Andersen vandt udbuddet.

Opstart med prøvelejlighed i november - projekt starter i 2025

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

### 2025.02.26

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

### 2025.03.21

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

### 2025.05.06

Projektet kører godt og bliver hurtigere færdig end planlagt.

Gode håndværkere, rådgivere og projektledelse

### 2025.09.09

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

### 2025.09.09

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

### 2025.11.04

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

### 2025.12.02

Afleveringsprotokol er underskrevet og afleveret.

### 2026.01.06

Byggeregnskab er gjort op.

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

## Afdeling 40 Renovering af gavle og omfugning af facader

2026.03.03

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

## Afdeling 41 Elevatorer og indretning af aktivitetsrum

### Elevatorer

Der skal holdes møde med driften (MIJA)

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

Udbudsmateriale er under udarbejdelse af Ingeniørhuset

### 2025.02.26

Udbudsmateriale modtaget - granskning pågår.

### Aktivitetsrum

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

### 2025.02.26

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

### 2025.03.21

Lidt urolighed blandt beboere i forbindelse med driftsstop på elevator.

Vi tilknytter beboerkoordinator som håndterer beboerkontakt og evt. henhusning.

### 2025.05.06

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

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

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

### 2025.08.05

Der foretages ikke udskiftning af elevatorer, men løbende vedligehold.

20/8 startes på Tjelevej 32

### 2025.10.07

Elevatorer: Afventer slutregning - herefter kan sagen LUKKES.

### 2025.11.04

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

### 2026.01.06

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

### 2026.02.03

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

Projektet bliver gennemført som planlagt - altså ingen besparelser.

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

[2026.03.03](#)

Kører efter planen, færdig i uge 17

## Afdeling 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

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

MC Tag udfører arbejdet, også med genbrug af teglsten.

Arbejdet er igangsat

2025.09.09

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

Fint nyt tag med genbrugte sten



2025.10.07

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

2025.11.04

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

2025.12.02

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

2026.01.06

Der manglede stadig enkelte mangler; udbedres inden jul.

2026.02.03

Sagen er ved at blive opgjort - skal sendes til revisor.

2026.02.03

Sagen er sendt til revisor. Hovedsagen er lukket for udgifter. Der er hensat til udgifter i forbindelse med 1 års gennemgang m.v.

## Afdeling 67 Risskovbrynet. Defekt vådrumsmembran

### 2025.11.04

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

Der har lige været afholdt licitation, budgettet er følgende:

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

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

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

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

Licitationen er vundet af Poul Pedersen.

Byggeskadefondens rådgiver Frost Larsen varetager projektet

### 2025.11.04

Projektet kører som forventet.

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

### 2026.01.06

Projektet kører som planlagt.

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

Genhusning begrænses i videst muligt omfang.

## 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.

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

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

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

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

#### 2024.09.04:

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

Punktet flyttes til igangværende projekter.

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

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

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

#### 2024.10.30:

Projekteringsarbejdet skrider frem i henhold til planen.

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

Derefter klargøres og indsendes ansøgning om byggetilladelse til Skanderborg Kommune.

Byggetilladelse forventes at foreligge inden årets udgang.

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

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

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

#### 2024.12.06:

5. december blev der afholdt bæredygtighedsskole med rådgiveren Norconsult.

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

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

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

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

#### 2025.01.27

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

#### 2025.02.25

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

Herefter igangsættes prækvalifikation af hovedentreprenør

#### 2025.05.06

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

#### 2025.08.05

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

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

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

#### 2025.09.09

Alle bydende har deltaget i sparemøde og afleveret prissat sparekatalog.

Rådgiverne arbejder med besparelserne i samarbejde med projektafdelingen

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

Vi er ikke i mål, men er fortrøstningsfulde

#### 2025.10.07

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

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

Driften er involveret i processen

#### 2025.11.04

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

Det ene hold rammer vores budget.

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

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

#### 2025.11.04

Der er udfordringer med at overholde budgettet.

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

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

#### 2026.01.06

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

#### 2026.02.03

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

Vi går i jorden til marts.

#### 2026.03.03

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

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

Der er desuden rejst tvivl om hvorvidt fælleshuset som fremgår af den fremsendte skema A kan opnå støtte. Vores landmåler har rejst tvivl om det. I Skanderborg Kommune mener vores kontakt at fælleshuset kan støttes. Vi afventer endelig afklaring fra Skanderborg Kommune. Støttebeløbet til de 237 m<sup>2</sup> fælleshus udgør omtrent 5 mio. kr.

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

## Afdeling 72 Facaderenovering, omfugning og kuldebroer

Projekteringsfasen er påbegyndt. Projektet udføres i 2025

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

2025.02.26

Licitation 7. april 2025.

2025.05.06

Licitation holdt sig næsten på budget.

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

2025.09.09

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

2025.10.07

Etape 2 er afsluttet. Projektet afsluttes december 2025

2025.11.04

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

2025.12.02

Projektet kører planmæssigt, slutdato bliver i uge 6, 2026

2026.02.03

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

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

2026.03.03

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

Der kommer øgede udgifter til vinterforanstaltninger og forlænget stilladsleje.

## Afdeling 74 Tagrenovering

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

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

### 2025.02.26

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

### 2025.03.21

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

### 2025.05.06

Der afholdes orienteringsmøde den 13. maj.

### 2025.06.03

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

### 2025.09.09

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

### 2025.11.04

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

### 2026.01.06

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

Forventet byggestart i april 2026

Priser og bedømmelse af de deltagende rådgivere fremgår her:

**Afd.74\_Nørreport\_Tagudskiftning****Resultat af bedømmelsen af indkomne tilbud-Totalrådgivning**

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

2026.02.03

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

2026.02.03

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

## Afdeling 100 Bindsbøll

Der er indgået totalrådgiveraftale med ERIK Arkitekter.

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

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

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

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

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

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

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

Der forventes fortsat afholdt licitation i 1. halvår 2020.

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

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

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

Der udarbejdes en opdateret tidsplan, når tidspunktet byggetilladelse kendes.

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

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

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

som en særskilt håndværksopgave.

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

Der er planlagt følgende udbudsproces:

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

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

Miljøsaneringen igangsættes umiddelbart efter nytår.

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

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

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

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

Udbud af tag og vinduer i igangsat.

Udbuddet af vinduer er afsluttet.

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

Korrektion til ovenstående afsnit:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggeriet forventes fuldt ibrugtaget i sommeren 2024.

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

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

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

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

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

Følgende 7 firmaer har anmodet om prækvalifikation:

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

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

Der udvælges fire til at afgive tilbud.

Byggeudvalget orienteres, når tilbudsgiverne er udvalgt.

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

Enemærke & Petersen A/S

Hansson & Knudsen A/S

MT Højgaard

NCC Danmark A/S

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

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

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

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

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

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

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

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

MT Højgaard forventes indbudt til kontraktmøde i uge 16

Kontrakten forventes at kunne indgås i uge 17 eller 18.

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

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

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

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

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

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

økonomiske "buffer" til indexering af entreprisensummen.

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

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

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

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

Der er endvidere afholdt projektgennemgangsmøder med de fleste håndværkerfag.

Bestyrelsen besigtiger byggepladsen den 13/9-2022.

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

Projekt sørger for, at der er sikkerhedssko til rådighed.

Arbejderne på byggepladsen pågår.

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

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

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

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

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

2023.08.29:

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

Den indledende planlægning for udlejning og indflytning er igangsat.

Fremdriften på byggepladsen følger planen.

2023.09.07 – referat:

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.03.05:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2024.05.01:

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

Fremdriften i projektet følger planen.

2024.05.30:

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

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

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

Ventelisten til afdelingen ser pt. således ud:

1-værelses: 89 på ventelisten

2-værelses: 130 på ventelisten

3-værelses: 170 på ventelisten

4-værelses: 154 på ventelisten

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

Byggeriet nærmer sig afslutningen, og tidsplanen overholdes.

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

#### 2024.09.04:

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

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

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

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

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

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

#### 2025.01.27

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

Der er d.d. indgået 98 lejeaftaler

#### 2025.02.25

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

2025.02.25

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

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

Bindesbøll projektet i Risskov - Renoverprisen

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

National-Arkitektur-Politik-hvidbog.pdf

2025.05.06

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

2025.09.09

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

2025.10.07

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

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

2025.11.04

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

2026.01.06

Arbejdet med opsætning i skillevægge påbegyndes midt i januar 2026

2026.02.03

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

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

2026.03.03

Arbejdet med skillevægge er forsinket, og opstarter i uge 10

Projekter under forberedelse:

## Afdeling 35 Trillegården (forberedelse for Landsbyggefondstøttet helhedsplan)

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

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

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

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

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

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

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

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

Endelig er der brandforhold som skal lovliggøres.

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

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

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

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 2.000.000.

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

Denne etape har omkostninger på anslået kr. 8.000.000.

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

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

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

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

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

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

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

Arbejderne med Etape 1 og Etape 2 bør igangsættes snarest.

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

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

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

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

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

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

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

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

MST indkalder afdelingsbestyrelsen til en drøftelse om dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Når denne er fundet, udbydes arbejderne på de resterende huse – forventeligt i løbet af marts 2021. Etableringen af brandskel forventes gennemført inden udgangen af 2021.

Der er fortsat skimmelproblemer i en del boliger i afdelingen. Helhedsplanen har bl.a. til formål at minimere de bygningsmæssige forudsætninger for skimmel, men der vil gå en årrække inden dette er gennemført.

I mellemtiden foretages skimmelsaneringer som hidtil.

Der afholdes møde med afdelingsbestyrelsen om problematikken.

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

Mødet forløb godt og i en meget konstruktiv dialog.

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

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

Brandsikringen forventes igangsat efter sommerferien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arbejdet med etablering af brandskel i loftrum fortsætter som planlagt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inden afsnittet færdiggøres, skal det drøftes det byggeudvalget.

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

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

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

#### Vedr. udbedring af brandskel:

Udbedring af brandskel er afsluttet i gårdhavehusene.

Der har d. 2. februar 2023 været afholdt møde med rådgiver om udbedring af brandskel i rækkehusene.

Der er fastlagt en metode, og der indhentes pris på arbejdet. Der forventes at kunne indgås aftale medio februar, hvorefter der varsles med 6 uger til opstart omkring 1. april 2023. Arbejdet forventes afsluttet inden årets udgang.

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.10.30 – intet til referat.

#### 2024.01.04:

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

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

#### 2024.03.05:

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

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

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

Første informationspunkt var den helhedsplanplan, der er under forberedelse i afd. 35 Trillegården. Samme dag, som mødet blev afholdt, var Landsbyggefondens på besigtigelse i Trillegården.

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

Støtten til et projekt gives ikke som et kontant tilskud, men i form af støttede – og dermed billige – lån.

Derudover kan Landsbyggefondens beslutte, at afdelingen skal modtage et driftstilskud, der skal sikre, at huslejeniveauet efter renovering ikke bliver så højt, at det kan medføre udlejningsproblemer.

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

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

#### 2024.04.05:

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

#### 2024.05.01:

Der er udarbejdet en overordnet plan for det videre arbejde frem mod afdelingsmøde og Skema A i 2. halvår 2026. Notat herom samt om organisering og implementering af anbefalinger baseret på evalueringen af helhedsplanen i afd. 25 forelægges organisationsbestyrelsen på bestyrelsesmødet d. 7/5 2024.

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

Der arbejdes på at tilvejebringe supplerende dokumentation for bygningernes tilstand til Landsbyggefondens. Det drejer sig primært om gårdhavehusene, hvor der er store problemer med fugt i konstruktionerne og deraf følgende skimmeldannelser.

Sideløbende med dette arbejder Aarhus Kommune med en samlet, bystrategisk udviklingsplan for hele Herredsvang – det vil sige at også afd. 37, 38 og 39 også er omfattet. Aarhus Kommune har drøftelser med Landsbyggefondens med henblik på samarbejde om udviklingsplanen.

Aarhus Kommune har afholdt to orienterings- og debatmødet med alle afdelingsbestyrelserne i Herredsvang, hvor også AABs projektledelse for helhedsplanen i afd. 35 og renoveringen i afd. 37 har deltaget.

2024.09.04:

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

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

2024.10.30:

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

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

2025.01.27

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

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

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

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

2025.03.31

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

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

2025.05.06

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

2025.06.03

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

2025.12.02

Vandrapport er modtaget 17/11

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

2026.03.03

Sagen ligger til behandling hos Landsbyggefonden. Ellers intet nyt

## Afdeling 48 Brohaven (helhedsplan)

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

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

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

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

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

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

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

Der bør (i prioriteret rækkefølge) undersøges følgende muligheder:

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

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

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

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

### 2023.08.29:

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

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

### 2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.09.26:

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

#### 2023.10.25:

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

Der gennemføres destruktive undersøgelser i en bolig i januar 2024, hvorefter den byggetekniske rapport kan færdiggøres. Det er målsætningen, at der kan fremsendes ansøgning til Landsbygefonden i foråret 2024.

#### 2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

#### 2023.11.28:

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

#### 2024.01.04:

Et godt og velbesøgt informationsmøde.

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

#### 2024.04.05:

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

Der afventes adgang til anden bolig.

#### 2024.05.02:

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

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

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

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

Der bliver derfor lavet en beskrivelse af det forestående vedligeholdelses- og fornyelsesbehov med en beskrivelse af de afledte konstruktions- og installationsmæssige problemer samt overslagspriser.

Sammen med den gennemførte undersøgelse og en opgørelse af afholdte og forventelige udbedringsomkostninger lægges det til grund for beslutning om den videre proces.

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

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

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

Beboerne indkaldes til informations- og debatmøde i august 2024.

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

#### 2024.08.08:

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

#### 2024.09.04:

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

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

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

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

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

Den bygningstekniske rapport offentliggøres på afdelingens hjemmeside.

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

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

#### 2024.10.30:

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

#### 2024.12.04:

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

Hvis Landsbyggefonden godkender ansøgningen, igangsættes udarbejdelse af grundlag for

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

#### 2025.01.27

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

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

#### 2025.09.09

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

#### 2025.09.09

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

#### 2025.12.02

Ansøgning er fremsendt til Landsbyggefonden

#### 2026.01.06

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

Vi prøver at få et møde i januar for at erfaringsudveksle

#### 2026.02.03

Vi har været på besøg hos Egedal Boligselskab og høstet værdifulde erfaringer fra deres renovering af Casalea huse.

Casalea var et byggeselskab som har opført talrige almene bebyggelser rundt om i landet. Flere med samme udfordringer som vores afd. 48 Brohaven.

Vi har aftalt besøg hos Civica som har gennemført en tilsyneladende vellykket nedrivning og genopbygning af deres Casalea bebyggelse

#### 2026.02.03

Landsbyggefonden kommer på besigtigelse i afdelingen den 14/4 hvorefter vi kan vente svar på tilsagn om støtte.

24/3 afholdes et formøde med rådgivere fra Rambøll og Projektafdelingen

## Økonomisk forecast - senest opdateret 2026.02.24

Afd.	Projekt navn	Budget	Forbrug	Forecast	Afvigelse
2 Nordre Bydel 1	Brugsvand, radiator, faldstammer	5.140.453	0	5.140.453	0
6 Ingerslevgården	Udskiftning radiatorsystem	18.231.000	11.812.646	18.211.000	20.000
8 Marselisgaarden	Asfalt i gårdrum	930.000	0	930.000	0
14 Rytterparken	Renovering af faldstammer, bad	16.606.899	3.088.274	16.616.899	-10.000
19 Vorrevangsparken	Nye brugsvandsinstallationer	18.476.663	12.823.319	17.676.650	800.013
19 Vorrevangsparken	Kloak i terræn, etape 2	3.478.103	65.761	3.478.103	0
20 Niels Ebbesens Gård	Tag, vinduer m.v.	32.800.592	9.340.342	32.800.592	0
20 Niels Ebbesens Gård	Asfalt Fyrkatvej	1.213.022	0	1.213.022	0
21 Langenæs I	Tag og vinduer (check hvilke)	23.428.000	746.565	23.735.473	-307.473
21 Langenæs I	Tagrender og nedløbsrør	3.941.532	11.567	3.941.532	0
22 Langenæs II	Tage og vinduer mod gaden	13.163.304	790.729	13.797.146	-633.842
25 Klostervangen	Udskift/renovering af indvendige facadepartier	3.000.000	14.570	3.000.000	0
28 Rundhøj	Kloakrenovering	1.686.675	204.135	1.686.675	0
34 Mølleparken	Altanrenovering (malerbehandling)	12.400.000	7.329.201	12.044.366	355.634
34 Mølleparken	Kloakrenovering	2.138.641	611.958	2.138.641	0
35 Trillegården	Faldstammer i rækkehuse	400.000			
35 Trillegården	Trillegården Helhedsplan	4.500.000	4.358.359	4.500.000	0
35 Trillegården	Trillegården				
37 Herredsvang	Renovering af gårdrum	3.262.000	3.578	3.262.000	0
37 Herredsvang	Facader, vinduer mv	72.000.000	70.537.165	70.540.605	1.459.395
38 Sandkåsparken	Vinduesudskiftning	8.503.783	7.817.844	7.817.844	685.939
41 Veri II	Undersøgelse af muligheder for indretning af aktivitetsrum	3.000.000	1.549.263	3.000.000	0
41 Veri II	Renovering af gavle samt omfugning af facader	14.037.000	0	14.037.000	0
41 Veri II	Udskiftning af ventilationsanlæg	2.053.769	0	2.053.769	0
48 Brohaven	Brohaven Helhedsplan - forberedende arbejder	1.000.000	704.587	1.000.000	0
54 Grønningen	Tagudskiftning på Etape 4	3.644.000	2.527.413	2.527.413	1.116.587
60 Frederiksbjerg Bo	Vinduesudskiftning (check hvilke)				0
65 Æblelunden	Omkobling til fjernvarme	3.087.000	0	3.087.000	0
67 Risskov Brynet	Defekt vådrumsmembran	7.774.449	2.669.998	7.774.449	0
68 Smedens Have	35 seniorvenlige boliger i Hørning	88.130.700	12.398.992	88.130.700	0
72 Nygade	Facaderenovering mv	5.760.000	5.218.457	5.533.791	226.209
72 Nygade	Garagedæk + belægning	100.000	131.482	131.482	-31.482
74 Nørreport	Tagudskiftning	24.960.872	164.729	24.960.872	0
100 Bindsbøll	Opbygning af skillevægge i 17 lejligheder	1.100.000	98.379	1.100.000	0
100 Bindsbøll	Bindsbøll Byen	481.847.000	468.270.745	468.270.745	13.576.255



# Budgetudkast 2027

Boligorganisationen

<b>Boligorganisationens budget 2027</b>		Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Forventet 2026	Forskel 2026
501	<b>Ordinære udgifter</b>						
	Bestyrelsesvederlag m.v.						
	1. Afdelinger i drift	535.094	525.950	551.796	568.072	549.468	2.328
	2. Nybyggeri	0	0	0	0	0	0
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	1.955.483	2.162.000	2.154.000	2.510.000	2.004.700	149.300
		0				0	0
511	Personaleudgifter	36.082.248	37.235.805	38.783.568	40.611.079	38.537.853	245.715
513	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	7.336.263	7.872.675	8.170.530	8.898.150	7.935.048	235.482
514	Kontorlokaleudg. (inkl. afskrivn. adm.ejendom)	3.366.073	3.576.622	3.222.000	2.963.794	3.042.787	179.213
515	Afskrivninger, driftsmidler	3.633.917	4.223.326	4.108.955	3.682.929	4.318.012	-209.057
521	Revision	527.095	540.600	558.844	550.000	540.272	18.571
530	<b>Bruttoadministrationsudgifter</b>	<b>53.436.174</b>	<b>56.136.978</b>	<b>57.549.693</b>	<b>59.784.024</b>	<b>56.928.140</b>	<b>621.552</b>
531	Tilskud til afdelinger	0	0	0	0	0	0
532	Renteudgifter (inkl. kurstab)	47.528.940	26.923.517	32.417.000	28.886.007	32.417.000	0
533	Henlæggelse til afdelingernes bidrag til dispositionsfond	76.291.403	74.000.000	78.100.000	78.100.000	78.100.000	0
540	<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>177.256.517</b>	<b>157.060.495</b>	<b>168.066.693</b>	<b>166.770.031</b>	<b>167.445.140</b>	<b>621.552</b>
541	<b>Ekstraordinære udgifter</b>	<b>23.402.135</b>	<b>3.755</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.200</b>	<b>-1.200</b>
550	<b>Udgifter ialt</b>	<b>200.658.652</b>	<b>157.064.250</b>	<b>168.066.693</b>	<b>166.770.031</b>	<b>167.446.340</b>	<b>620.352</b>
551	Overskudsfordeling						
	1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	2.785.852	0	0	0	1.200.641	-1.200.640
560	<b>Udgifter og evt. overskud ialt</b>	<b>203.444.504</b>	<b>157.064.250</b>	<b>168.066.693</b>	<b>166.770.031</b>	<b>168.646.981</b>	<b>-580.288</b>
601	<b>Ordinære indtægter</b>						
	Administrationsbidrag						
	1. Egne afdelinger i drift	43.770.934	43.822.179	45.201.182	45.723.730	45.201.182	0
	2. Eksterne foretagender	869.647	673.554	800.000	892.000	870.000	-70.000
602	Lovmæssige gebyrer m.v.	4.759.522	4.645.000	4.865.000	6.766.454	4.993.000	-128.000
603	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster)	49.387.912	26.923.517	32.417.000	28.886.007	32.417.000	0
604	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	76.291.403	74.000.000	78.100.000	78.100.000	78.100.000	0
605	Byggesagshonorar, nybyggeri	132.201	500.000	1.760.000	1.100.000	1.765.799	-5.799
	Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	0	0	0	0	0	0
606	Byggesagshonorar forbedringsarbejder	5.665.371	6.500.000	4.923.000	5.300.000	5.300.000	-377.000
607	Diverse indtægter	15.038	0	0	0	0	0
610	<b>Samlede ordinære indtægter</b>	<b>180.892.027</b>	<b>157.064.250</b>	<b>168.066.182</b>	<b>166.768.191</b>	<b>168.646.981</b>	<b>-580.799</b>
611	<b>Ekstraordinære indtægter</b>	<b>22.552.477</b>	<b>0</b>	<b>511</b>	<b>1.840</b>	<b>0</b>	<b>511</b>
620	<b>Indtægter ialt</b>	<b>203.444.504</b>	<b>157.064.250</b>	<b>168.066.693</b>	<b>166.770.031</b>	<b>168.646.981</b>	<b>-580.288</b>
621	Årets underskud overført til konto 805		0	0	0	0	0
630	<b>Indtægter og evt. underskud ialt</b>	<b>203.444.504</b>	<b>157.064.250</b>	<b>168.066.693</b>	<b>166.770.031</b>	<b>168.646.981</b>	<b>-580.288</b>

<b>Boligorganisationens budget 2027</b>	Regnskab	Budget	Budget	Budget	Forventet	Forskel
	2025	2025	2026	2027	2026	2026

Faste noter		9.274	9.262	9.276	9.311	9.276	9.276
<b>Antal lejemaalenheder</b>							
Oversigt over administrationsomkostninger:							
Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	53.436.174	56.136.978	57.549.693	59.784.024	56.928.140	621.552	
Honorar ved ekstern driftadm. (konto 601.2)	-869.647	-673.554	-800.000	-892.000	-870.000	70.000	
Lovmæssige gebyrer (konto 602)	-4.759.522	-4.645.000	-4.865.000	-6.766.454	-4.993.000	128.000	
Byggesagshonorar (konto 605/606)	-5.797.572	-7.000.000	-6.683.000	-6.400.000	-7.065.799	382.799	
<b>Nettoadministrationsudgift vedr. egne afd. i drift</b>	<b>42.009.433</b>	<b>43.818.424</b>	<b>45.201.693</b>	<b>45.725.570</b>	<b>43.999.341</b>	<b>1.202.351</b>	
Grundbidrag kr. 43.000 pr. afdeling fra 2027	-2.457.000	-2.457.000	-2.583.000	-2.795.000	-2.583.000	0	
Særydelser	-3.550.267	-3.548.433	-3.492.014	-3.701.487	-3.492.014	0	
<b>Administrationsbidrag - grundbidrag/særydelser</b>	<b>36.002.167</b>	<b>37.812.991</b>	<b>39.126.679</b>	<b>39.229.083</b>	<b>37.924.327</b>	<b>1.202.351</b>	
	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.	
Nettoadministration pr. lejemål	4.530	4.731	4.873	4.911	4.743	130	
Stigning i procent		9,22%	3,00%	0,78%			
Administrationsbidrag - grundbidrag m.m.	3.882	4.083	4.218	4.213	4.088	130	
Stigning i procent		10,21%	3,32%	-0,12%			

**501 BESTYRELSESUDGIFTER**

	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Forventet 2026	Forskel i 2026	
501 010	Honorar til bestyrelsen	415.366	510.572	535.094	455.721	525.950	551.796	568.072	549.468	2.328
501 110	Tabt arbejdsfortjeneste	68.297	0	0	60.000	0	0	0	0	0
501 020	Honorar til bestyrelsen ifm. nybyggeri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>BESTYRELSESUDGIFTER I ALT</b>		<b>483.663</b>	<b>510.572</b>	<b>535.094</b>	<b>515.721</b>	<b>525.950</b>	<b>551.796</b>	<b>568.072</b>	<b>549.468</b>	<b>2.328</b>

**502 MØDEUDGIFTER MV:**

	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Forventet 2026	Forskel i 2026	
502 100	Repræsentantskab. 5.kreds:									
	Forplejning m.v.	20.470	24.487	40.581	30.000	30.000	30.000	45.000	43.000	-13.000
	Kursus afdelingsbestyrelsesmedlemmer	118.942	110.548	128.879	126.000	130.000	130.000	130.000	130.000	0
	Dirigentkorps	0	0	13.009	0	0	0	15.000	15.000	-15.000
	Kontingent 5 kreds/alment kontingent	20.267	20.982	22.327	21.000	22.000	22.000	23.000	22.700	-700
	Repræsentantskabsmøder	234.039	233.147	133.317	230.000	230.000	240.000	150.000	150.000	90.000
	Repræsentantskabsweekend	136.312	73.052	353.109	250.000	250.000	250.000	350.000	150.000	100.000
	Forum for afdelingsbestyrelser	0	0	0	0	0	0	80.000	80.000	-80.000
	Weekendkonference 5 kreds	0	0	0	40.000	40.000	0	10.000	0	0
	Almene bolig dage	14.904	0	0	0	0	80.000	0	80.000	0
	Diverse	820	0	12.198	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	0
502 100	I alt	545.754	462.216	703.420	702.000	707.000	757.000	808.000	675.700	81.300
502 110	5 års festen	0	584.916	0	800.000	0	0	0	0	0
502 105	Reception	68.483	0	0	0	0	0	0	0	0
502 120	Fritids- og Miljøudvalg	127.177	169.048	130.517	309.793	150.000	150.000	250.000	250.000	-100.000
502 200	Bestyrelsens rejser uden for DK	144.681	0	0	0	0	0	0	0	0
502 300	Bestyrelsens rejser i DK og repræsentation	240.031	243.124	78.788	200.000	200.000	250.000	150.000	100.000	150.000
502 400	Kurser administration, diæter, transport m.v.	661.597	628.461	641.416	500.000	670.000	670.000	850.000	670.000	0
502 500	Personalekonference	165.851	50.703	165.853	70.000	170.000	70.000	170.000	70.000	0
502 600	Administrationens møder/repræsentation	1.802	487	0	5.000	5.000	2.000	2.000	2.000	0
502 610	Mødeudgifter kantine/reception	19.016	21.303	24.182	12.000	20.000	25.000	40.000	25.000	0
502 700	Bestyrelsen gaver og tilskud m.v.	68.832	60.916	59.810	80.000	80.000	80.000	60.000	60.000	20.000
502 710	Administration gaver, tilskud m.v.	153.347	139.917	151.496	180.000	160.000	150.000	180.000	152.000	-2.000
<b>MØDEUDGIFTER MV. I ALT</b>		<b>2.196.571</b>	<b>2.361.091</b>	<b>1.955.483</b>	<b>2.858.793</b>	<b>2.162.000</b>	<b>2.154.000</b>	<b>2.510.000</b>	<b>2.004.700</b>	<b>149.300</b>

**511 PERSONALEUDGIFTER:**

	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Forventet 2026	Forskel i 2026	
511 010	Lønninger administrativ personale	28.100.724	28.944.893	29.550.137	28.658.176	30.857.753	32.208.445	33.845.163	31.874.982	333.463
511 020	Pensionsbidrag	3.979.305	4.164.972	4.271.955	4.041.386	4.458.752	4.588.323	4.920.916	4.557.071	31.252
511 030	Arbejdsskade, falck, AER m.v.	227.872	261.837	297.853	260.000	250.000	280.000	330.000	310.000	-30.000
511 040	Fremmed assistance	147.973	336.308	351.531	100.000	100.000	100.000	150.000	250.000	-150.000
511 040	Administration Aarhusbolig	878.346	1.181.071	1.117.819	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.000.000	1.100.000	100.000
511 050	Regulering af feriepengetilsvar	-2.410	-48.067	23.056	60.000	50.000	50.000	50.000	50.000	0
511 151	Udbetalt overarbejde	232.871	205.235	225.257	60.000	60.000	60.000	60.000	200.000	-140.000
511 152	Fortæring overarbejde	1.187	340	461	5.000	5.000	5.000	5.000	2.000	3.000
511 161	Kørselgodtgørelse	80.693	78.419	73.038	80.000	90.000	90.000	70.000	80.000	10.000
511 171	Beklædning inspektører m.v.	18.995	18.729	20.898	26.800	21.800	21.800	80.000	21.800	0
511 270	Senioraftale	0	0	0	21.000	0	0	0	0	0
511 331	Koop barsel	55.611	54.944	74.582	62.000	60.000	60.000	80.000	77.000	-17.000
511 340	Uddannelsesfond	62.121	63.382	62.548	60.000	65.000	70.000	70.000	70.000	0
511 360	Sundhedsordning	111.206	134.596	139.086	110.400	117.500	150.000	150.000	145.000	5.000
511 410	Juridisk assistance	201.284	228.500	78.375	200.000	200.000	200.000	100.000	100.000	100.000
511 100	Refusion af syge- og dagpenge	-912.398	-826.925	-204.348	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	0
	<b>PERSONALEUDGIFTER MV. I ALT</b>	<b>33.183.380</b>	<b>34.798.234</b>	<b>36.082.248</b>	<b>34.644.762</b>	<b>37.235.805</b>	<b>38.783.568</b>	<b>40.611.079</b>	<b>38.537.853</b>	<b>245.715</b>

**513 KONTORHOLDSDUDGIFTER**

	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Forventet 2026	Forskel i 2026	
513 010	Kontorartikler/tryksager i alt	71.259	73.643	86.339	89.200	93.000	79.500	106.500	96.000	-16.500
513 110	Kassedifferencer	19	-18	-13	0	0	0	0	0	0
513 120	Inventar og vedligeholdelse deraf i alt	25.557	15.304	63.683	28.000	35.500	40.500	78.000	68.000	-27.500
513 300	Gebyrer og afgifter i alt	1.066.131	1.048.880	983.839	1.055.000	1.113.000	1.111.500	1.080.000	1.053.277	58.223
513 310	Bankgebyrer i alt	85.174	85.986	77.584	82.800	96.800	97.800	81.800	80.800	17.000
513 400	Blade, aviser, bøger, kontingent i alt	311.820	205.178	290.287	333.000	321.475	336.100	342.950	327.220	8.880
513 510	EDB drift, programmer, småanskaffelser i alt	599.782	595.445	565.025	560.000	673.900	756.200	791.200	771.700	-15.500
513 511	Driftsudgifter intranet i alt	69.487	42.148	37.048	64.000	100.000	68.500	69.600	68.500	0
513 514	Drift hjemmeside i alt	190.982	224.441	226.467	251.500	251.500	253.000	188.800	201.000	52.000
513 515	Indkøb af PC/lpad mv. i alt	76.476	184.727	233.214	244.500	179.500	210.000	310.000	210.000	0
513 517	Driftsudgifter ERP system i alt	1.672.827	1.950.836	2.049.787	1.934.000	2.293.500	2.218.000	2.639.000	2.234.000	-16.000
513 518	Lønssystem i alt	190.837	290.463	182.990	209.600	214.600	220.000	241.000	234.000	-14.000
513 519	Driftsudgifter Office 365 i alt	287.872	378.660	541.584	240.000	283.000	478.000	801.000	645.000	-167.000
513 520	Telefon i alt	346.390	358.627	366.615	401.200	374.200	375.200	478.500	375.200	0
513 600	Annoncer og reklame i alt	116.903	93.938	27.087	104.500	82.000	108.000	73.000	73.000	35.000
513 610	Forsikringer i alt	313.164	264.329	413.596	314.200	346.200	527.600	433.800	419.351	108.249

<b>513 KONTORHOLDSUDGIFTER FORSAT</b>		Regnskab 2023	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Forventet 2026	Forskel i 2026
513 700	Fotokopiering og foto	105.055	151.901	71.373	110.000	110.000	150.000	75.000	75.000	75.000
513 800	Porto i alt	1.456.308	1.171.973	931.023	849.500	889.500	738.000	783.000	718.000	20.000
513 900	Frokoststue/mødelokale/køkken	20.264	56.892	21.249	30.000	30.000	60.000	60.000	60.000	0
513 904	Diverse	0	0	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	0
513 905	Blomster mv. til Langelandsgade i alt:	1.714	1.605	722	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	0
513 910	Indkøb af diverse til kantine	525.260	595.109	53.783	500.000	480.000	450.200	90.000	70.000	380.200
513 911	Indkøb af madvarer til frokostordning	0	0	237.458	0	0	0	300.000	250.000	-250.000
513 912	Indkøb til frokost af eksternt	0	0	102.262	0	70.000	75.000	150.000	110.000	-35.000
513 920	Indtægter kantine	-179.084	-172.206	-226.739	-170.000	-190.000	-207.570	-300.000	-230.000	22.430
<b>KONTORHOLDSUDGIFTER I ALT</b>		<b>7.354.197</b>	<b>7.617.862</b>	<b>7.336.263</b>	<b>7.256.000</b>	<b>7.872.675</b>	<b>8.170.530</b>	<b>8.898.150</b>	<b>7.935.048</b>	<b>235.482</b>

<b>514 LOKALEUDGIFTER:</b>		Regnskab 2023	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Forventet 2026	Forskel i 2026
514 030	Ejendomsskat	109.813	210.037	214.531	120.000	260.105	225.000	225.000	220.000	5.000
514 040	Elforbrug	258.035	310.472	224.758	240.000	280.000	264.000	160.000	160.000	104.000
514 050	Varmeforbrug	114.295	243.466	128.022	140.000	140.000	200.000	170.000	150.000	50.000
514 070	Renovation, vedligeholdelse, rengøring	54.613	58.992	60.592	70.000	70.000	65.000	70.000	65.000	0
514 510	Vandforbrug	13.133	14.660	18.684	15.000	15.000	16.000	20.000	19.000	-3.000
514 712	Vedl. kontorhus primære bygningsdel	49.303	27.774	32.685	20.000	35.000	20.000	20.000	20.000	0
514 713	Vedl. kontorhus kompl. bygningsdel	388	40.993	8.421	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	0
514 714	Vedl. kontorhus overflade	71.031	13.368	29.325	183.000	123.000	123.000	123.000	123.000	0
514 715	Vedl. kontorhus VVS	17.742	101.666	98.766	58.000	52.000	112.000	112.000	112.000	0
514 716	Vedl. kontorhus el	186.769	124.296	297.609	246.000	186.000	166.000	166.000	166.000	0
514 717	Vedl. kontorhus inventar og udstyr	99.550	31.483	76.497	130.000	175.000	100.000	170.000	150.000	-50.000
514 718	Vedl. kontorhus øvrige dele	201.056	236.303	207.054	215.000	220.000	220.000	220.000	220.000	0
514 720	Renholdelse	69.360	56.048	70.129	60.000	70.000	40.000	80.000	75.000	-35.000
514 721	Rengøringsmaterialer	23.947	32.572	30.408	35.000	30.000	35.000	50.000	35.000	0
514 722	Vinduespolering	85.584	88.729	86.760	85.000	85.000	92.000	95.000	90.000	2.000
514 740	Nattevagt	212.148	222.903	206.529	200.000	220.000	230.000	150.000	124.000	106.000
514 800	Intern forrentning	0	301.568	868.517	302.000	868.517	567.000	386.007	567.000	0
514 900	Afskrivning kontorhus	706.787	706.787	706.787	707.000	707.000	707.000	706.787	706.787	213
<b>LOKALEUDGIFTER I ALT</b>		<b>2.273.555</b>	<b>2.822.116</b>	<b>3.366.073</b>	<b>2.866.000</b>	<b>3.576.622</b>	<b>3.222.000</b>	<b>2.963.794</b>	<b>3.042.787</b>	<b>179.213</b>

<b>515 AFSCRIVNINGER:</b>		Regnskab 2023	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Forventet 2026	Forskel i 2026
515 010	Afskrivning inventar, haveanlæg og ombygning mv.	602.906	625.780	664.315	604.948	589.066	618.582	982.413	796.682	-178.100
515 030	Afskrivning EDB-systemer (program incl. netværk)	503.047	532.075	433.164	877.190	765.251	510.832	459.088	389.819	121.013
515 040	Kopimaskiner	45.834	29.539	21.102	50.334	35.995	29.206	35.105	22.608	6.598
515 050	Powe BI	0	0	26.813	0	0	0	89.313	89.313	-89.313
515 310	Afskrivning EDB (maskinel)	390.716	306.988	320.378	329.707	323.383	328.531	71.995	336.922	-8.391
515 320	ESDH/hjemmeside/internet/intranet/beboerapp	270.132	520.670	376.180	640.163	774.313	865.924	993.623	820.179	45.745
515 330	ERP system	1.667.818	1.682.130	1.791.965	1.791.541	1.735.318	1.755.880	931.392	1.802.489	-46.609
515 400	Mobilnet	0	0	0	0	0	0	120.000	60.000	-60.000
<b>AFSCRIVNINGER I ALT:</b>		<b>3.480.453</b>	<b>3.697.182</b>	<b>3.633.917</b>	<b>4.293.883</b>	<b>4.223.326</b>	<b>4.108.955</b>	<b>3.682.929</b>	<b>4.318.012</b>	<b>-209.057</b>

**521 REVISION:**

		Regnskab 2023	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Forventet 2026	Forskel i 2026
521 000	Revision	510.000	526.344	527.095	468.750	540.600	558.844	550.000	540.272	18.571

**531 TILSKUD TIL AFDELINGERNE**

		Regnskab 2023	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Forventet 2026	Forskel i 2026
531 000	Tilskud til afdelingerne - rente	0	0	0	0	0	0	0	0	
521 000	Tilskud pr. lejemålsenhed	0	0	0	0	0	0	0	0	

**541 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER**

		Regnskab 2023	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Forventet 2026	Forskel i 2026
541 000	Løn til fratrådtmedarbejder	0	683.255	933.328	0	0	0	0	0	0
541 000	Tilskud fra dispositionsfonden	13.488.866	75.307.124	22.412.924	0	0	0	0	0	0
541 000	Gamle elregninger	3.150	0	1.831	0	0	0	0	0	0
541 000	Forsikringer vedr. maskiner	0	0	8.285	0	0	0	0	0	0
541 000	Ref. afdeling	0	0	0	0	0	0	0	0	0
541 000	EU moms omvendt betalingspligt 2022	0	9.615	31.111	0	0	0	0	0	0
541 000	Lukning af rejsekort	0	3.158		0	0	0	0	0	0
541 000	Afsat for lidt revision	0	36.875	6.500	0	0	0	0	0	0
541 000	Vinduespolering 2022	14.590	0		0	0	0	0	0	0
541 000	Diverse	20.927	5.080	8.156	0	3.755	0	0	1.200	-1.200
<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER</b>		<b>13.527.533</b>	<b>76.045.107</b>	<b>23.402.135</b>	<b>0</b>	<b>3.755</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.200</b>	<b>-1.200</b>

**601 ADMINISTRATIONS BIDRAG**

		Regnskab 2023	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Forventet 2026	Forskel i 2026
601 100	Administration af afdelingerne	32.091.990	33.716.586	37.763.667	34.317.560	37.816.746	39.126.168	39.227.243	39.126.168	0
	Administrationsudgift pr. lejemålsenhed									0
601 132	Grundbidrag	2.294.000	2.427.750	2.457.000	2.457.000	2.457.000	2.583.000	2.795.000	2.583.000	0
	Grundbidrag pr. afdeling	37.000	39.000	39.000	39.000	39.000	41.000	43.000	41.000	0
601 150	Tillægssydelsler	1.003.017	896.707	1.190.839	1.061.878	1.100.121	932.923	1.115.632	932.923	0
601 151	Administration varmeregnskab	2.101.898	2.228.438	2.359.428	2.292.134	2.448.312	2.559.091	2.585.855	2.559.091	0
601 300	Administration af aarhusbolig	551.314	676.934	710.276	672.285	543.554	670.000	752.000	730.000	-60.000
601 500	Administration af sideaktiviteter	121.216	122.383	124.066	130.000	130.000	130.000	140.000	140.000	-10.000
601 600	Udbytte/dividende	2.100	135.495	35.305	2.000	0	0	0	0	0
<b>ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT</b>		<b>38.165.535</b>	<b>40.204.293</b>	<b>44.640.580</b>	<b>40.932.857</b>	<b>44.495.733</b>	<b>46.001.182</b>	<b>46.615.730</b>	<b>46.071.182</b>	<b>-70.000</b>

**602 LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V.:**

		Regnskab 2023	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Forventet 2026	Forskel i 2026
602 300	Huslejegebyrer	656.907	698.384	677.062	600.000	700.000	720.000	720.000	700.000	20.000
	Dækning af udgifter til ekstra medarbejder	0	0	0	0	0	0	1.701.454	0	0
602 400	Opnoteringsgebyrer/ventelistegebyr vedr. aarhusbo	2.392.601	3.791.452	4.039.660	3.500.000	3.700.000	3.900.000	4.100.000	4.050.000	-150.000
602 600	Råderet	124.331	4.800	1.500	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	0
602 700	Gebyr debitorer	39.800	30.724	41.300	35.000	45.000	45.000	45.000	43.000	2.000
	<b>LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V. I ALT</b>	<b>3.213.639</b>	<b>4.525.360</b>	<b>4.759.522</b>	<b>4.335.000</b>	<b>4.645.000</b>	<b>4.865.000</b>	<b>6.766.454</b>	<b>4.993.000</b>	<b>-128.000</b>

**605 BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG NYBYGGERI**

		Regnskab 2023	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Forventet 2026	Forskel i 2026
	Byggesagshonorar afd. 66 Skærring	0	0	0	0	0	0	900.000	200.000	-200.000
	Byggesagshonorar afd. 68	0	0	132.201	0	500.000	1.760.000	200.000	1.565.799	194.201
	Byggesagshonorar afd. 100	1.500.000	1.278.217	0	1.634.000	0	0	0	0	0
	Byggesagshonorar afd. 50 Godsbanen	200.113	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG I ALT</b>	<b>1.700.113</b>	<b>1.278.217</b>	<b>132.201</b>	<b>1.634.000</b>	<b>500.000</b>	<b>1.760.000</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.765.799</b>	<b>-5.799</b>

**606 BYGGESAGSHONORAR/BESTYRELSESVEDERLAG FORBEDRINGSARBEJDER:**

		Regnskab 2023	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Forventet 2026	Forskel i 2026
	Afd. 06 Renovering varmerum	0	0	159.255	0	0	0	0	0	0
	Afd. 19 Udsk. Brugsvandsinstallatiner	0	170.000	83.250	0	0	0	0	0	0
	Afd. 38 Vinduesudskiftning	0	0	72.450	0	0	0	0	0	0
	Afd. 22 Altandøre	0	0	90.000	0	0	0	0	0	0
	Afd. 22 Badeværelsessag	0	90.000		0	0	0	0	0	0
	Afd. 04 Badeværelsessag	678.790	0		0	0	0	0	0	0
	Afd. 8	0	74.333	13.117	0	0	0	0	0	0
	Afd. 24 Faldstammer	0	258.261		0	0	0	0	0	0
	Afd. 74 Vandrør mv.	0	0		0	0	0	0	0	0
	Afd. 14 a/c tag mv.				0	0	0	0	0	0
	Afd. 34 badeværelser mv.	0	0		0	0	0	0	0	0
	Afd. 37 Helhedsplan	500.000	261.250	0	500.000	0	0	0	0	0
	Afd. 56 Renovering	263.410	0	0	0	0	0	0	0	0
	Byggesagshonorar	3.769.363	3.963.235	5.083.899	5.000.000	6.000.000	4.623.000	5.000.000	5.000.000	-377.000
	Indvendig modernisering m.v.	326.601	20.212	163.400	500.000	500.000	300.000	300.000	300.000	0
	<b>BYGGESAGSHONORAR FORBEDRINGSARBEJDER I ALT</b>	<b>5.538.164</b>	<b>4.837.291</b>	<b>5.665.371</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.500.000</b>	<b>4.923.000</b>	<b>5.300.000</b>	<b>5.300.000</b>	<b>-377.000</b>

**OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:**

NETTO ADMINISTRATIONSUDGIFTER	38.355.273	40.757.721	42.009.433	40.130.624	43.818.424	45.201.693	45.725.570	43.999.341	1.202.351
ADMINISTRATIONS BIDRAG				4.331	4.731	4.873	4.910	4.743	130
ADMINISTRATIONSUDGIFT	4.247	4.394	4.530						

<b>532 RENTEUDGIFTER</b>					
	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027
Afdelingernes mellemregning	34.396.965	29.834.182	16.000.000	22.900.000	20.500.000
Rentesats afdelingernes mellemregning drift	2,95%	2,32%	2,00%	2,50%	2,00%
Rentesats afdelingernes mellemregning henl.	1,59%	0,75%	0,00%	0,00%	0,00%
Mellemregning aarhusbolig	588.605	427.658	400.000	600.000	600.000
Mellemregning afdeling 96	2.440	8.754	10.000	3.000	3.000
Dispositionsfonden	10.743.635	6.339.054	9.510.517	8.011.000	7.000.000
Bankbeholdningen	58.816	51.496	200.000	100.000	80.007
Renter trækingsret	2.103.609	2.537.034	0	0	0
Kreditorer	3.364	3.470	3.000	3.000	3.000
Kurtage	830.292	517.220	800.000	800.000	700.000
Kurstab	3.571.729	6.768.814	0	0	0
Diverse renteudgifter	2.706	1.041.258	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>52.302.162</b>	<b>47.528.940</b>	<b>26.923.517</b>	<b>32.417.000</b>	<b>28.886.007</b>

<b>603 RENTEINDTÆGTER</b>					
	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027
Lån til afdelingerne over mellemregningen	6.582.827	5.763.037	8.500.000	6.000.000	5.200.000
Rente nybyggeri	0	263.652	0	0	0
Renter obligationer	23.923.474	25.887.287	17.255.000	24.850.000	23.050.000
Realiserede og urealiserede kursgevinster	20.336.752	13.825.494	0	0	0
Beregnet rente administrationsbygning	301.568	868.517	868.517	567.000	386.007
Bank	655.192	237.284	300.000	1.000.000	250.000
Renter trækingsret	2.103.609	2.537.034	0	0	0
Rabatter og bonus	1.044.325	5.607	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>54.947.747</b>	<b>49.387.912</b>	<b>26.923.517</b>	<b>32.417.000</b>	<b>28.886.007</b>

<b>FORUDSÆTNINGER VEDR. OBLIGATIONER/aktier</b>				
	Sats	Nom. Beholdning	Renter (optimal)	Renter (skøn)
Aktier		158.714.188	Renten ender på 401	
Obligationer 0,1%	0,1%	27.865.557	27.866	25.000
Obligationer 0,5%	0,5%	36.366.500	181.832	150.000
Obligationer 1%	1,0%	245.485.487	2.454.855	2.450.000
Obligationer 1,5%	1,5%	143.783.507	2.156.753	2.000.000
Obligationer 2%	2,0%	83.429.733	1.668.595	1.650.000
Obligationer 2,5%	2,5%	25.000.178	625.004	600.000
Obligationer 3%	3,0%	80.636.177	2.419.085	2.400.000
Obligationer 3,5%	3,5%	48.028.490	1.680.997	1.650.000
Obligationer 4%	4,0%	161.741.048	6.469.642	6.500.000
Obligationer 5%	5,0%	113.801.703	5.690.085	5.600.000
Obligationer 6%	6,0%	469.141	28.148	25.000
<b>I alt</b>		<b>1.125.321.709</b>	<b>23.402.863</b>	<b>23.050.000</b>

**RENTESATSER**

	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027
Afdelingernes mellemregning på drift	2,94%	2,32%	2,00%	2,50%	2,00%
Afdelingernes mellemregning på henlæggelser	1,59%	0,75%	0,00%	0,00%	0,00%
Forrentning af arbejdskapital	4,53%	3,07%	2,00%	2,00%	2,00%
Dispositionsfond	4,53%	3,11%	2,00%	2,00%	2,00%
Mellemregning aarhusbolig	4,50%	3,11%	2,00%	2,00%	2,00%
Dispositionsfondslån	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gamle boligorganisationslån forrentes med	4% -6%	4% -6%	4-6%	4-6%	4-6%
Variable boligorganisationslån forrentes med	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Råderetssager forrentes med	Diskonto	Diskonto	Diskonto	Kreditforeningslånsrente	**Se kommentar
Byggesager (via afdelingens mellemregning)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Forrentning af forskudstræk på landsbyggefondsmidler (træk på højst 5 år)	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

**GEBYRSATSER**

	Regnskab 2024	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027
*Råderetsgebyr inc. afskrivning materiale/IT	1.000-3.699	1.000-3.699	1.000-3.700	1.000-3.700	1.050-3.885
Råderetsgebyr (egenfinansieret)	500	500	500	500	525
Byggesagshonorar					Ud fra faktiske antal brugte timer

\* På bestyrelsesmødet den 10/11 2015 blev der besluttet, at lave en kombination af fast og variabelt råderetsgebyr. Fast gebyr pr. sag er på kr. 1.000 og resten af råderetsgebyret er variabelt indtil det udgør kr. 3.700 pr. sag.

\*\*Da vi besluttede at åbne for kollektiv råderet igen, blev det samtidig besluttet, at sagerne skulle finansieres via kreditforeningslån i stedet for via dispositionsfonden. Baggrunden for dette var, at den frie disponible del af fonden var blevet meget begrænset som følge af store udbetalinger samt rentetab. Siden da er flere forhold gået den rigtige vej i forhold til den frie disponible del. Derfor vil der på april mødet blive fremlagt et notat til, hvordan finansieringen skal håndteres fremadrettet.



# Administrationsbidrag samt særydelser 2027

	2026	2027	Konto		Beløb 2026	Beløb 2027	Konto
Pr. afdeling	41.000	43.000	112130	Pr. varmeregnskab	76	76	112140
Pr lejemålsenhed	4.218	4.213	112110	Pr. vandregnskab	72	72	112140
Pr. lejemål erhverv	4.209	4.209	112140	Pr. elregnskab	72	72	112140
				Fradragsstats for ren m2-fordeling	-62	-62	112140
				Grundbeløb forbrugsregnskab	172	172	112140
				Vedligeholdelse elektroniske måler - AAB	90	90	111300
				Ento Energiopsummeringsprogram	0	21	111300
				Keepfokus/inkl cards/Wisehome	95	92	111300
				Vaskekort betaler efter forbrug	114	114	118100
				Vaskekort betaler via nettolejen	50	50	118100

Afd.	Lejemåls- enheder	Antal boliger	Antal erhverv	Antal i alt	Fast bidrag, 112.130	Pr. afdeling, 112.110	Erhverv pr. afdeling, 112.140	Forbrugs- regnskab, 112.140	Vedl. elektroniske målere, 111.300	Frdrag for rene m2- fordelte regnskaber, 112.140	Forbrugs- regnskab i alt, 112.140	Vaskeri 118.100
1	101	101	0	101	43.000	425.513	0	6.690	1.795	0	6.690	0
2	46	35	4	39	43.000	193.798	16.836	9.973	3.590	0	9.973	3.973
3	39	36	3	39	43.000	164.307	12.627	9.656	3.500	0	9.656	0
4	47	47	0	47	43.000	198.011	0	15.042	4.218	0	15.042	0
5	282	276	6	282	43.000	1.188.066	25.254	69.894	25.307	0	69.894	13.727
6	180	180	0	180	43.000	758.340	0	44.567	16.153	0	44.567	20.435
7	120	116	2	118	43.000	505.560	8.418	29.216	10.589	0	29.216	0
8	213	205	6	211	43.000	897.369	25.254	73.643	19.025	0	73.643	23.273
9	393	383	7	390	43.000	1.655.709	29.463	96.562	0	-24.035	72.527	43.480
10	33	33	0	33	43.000	139.029	0	9.601	2.692	0	9.601	0
11	145	145	0	145	43.000	610.885	0	0	0	0	0	0
12	116	116	0	116	43.000	488.708	0	0	0	0	0	0
13	26	24	0	24	43.000	109.538	0	0	0	0	0	0
14	488	461	5	466	43.000	2.055.944	21.045	149.414	41.998	0	149.414	0
15	121	112	3	115	43.000	509.773	12.627	36.804	10.320	0	36.804	0
16	24	24	0	24	43.000	101.112	0	0	0	0	0	0
17	80	80	0	80	43.000	337.040	0	0	0	0	0	0
18	21	21	0	21	43.000	88.473	0	0	0	0	0	0
19	185	170	3	173	43.000	779.405	12.627	55.366	15.525	-10.662	44.704	8.455
20	134	129	4	133	43.000	564.542	16.836	32.930	0	-8.197	24.734	0
21	276	266	0	266	43.000	1.162.788	0	85.347	23.871	0	85.347	30.198
22	215	210	0	210	43.000	905.795	0	67.207	18.845	0	67.207	23.840
23	369	354	1	355	43.000	1.554.597	4.209	113.292	31.768	0	113.292	0
24	196	191	0	191	43.000	825.748	0	48.645	13.640	0	48.645	21.683
25	412	380	1	381	43.000	1.735.756	4.209	149.874	34.370	0	149.874	43.140
26	32	32	0	32	43.000	134.816	0	0	0	0	0	0
28	124	114	0	114	43.000	522.412	0	36.484	10.230	0	36.484	12.942
29	120	95	7	102	43.000	505.560	29.463	39.716	9.064	0	39.716	10.785
30	193	193	0	193	43.000	813.109	0	76.236	17.499	0	76.236	21.911
31	70	61	1	62	43.000	294.910	4.209	17.741	5.564	0	17.741	6.925
32	26	24	0	24	43.000	109.538	0	5.942	2.154	0	5.942	0
33	12	12	0	12	43.000	50.556	0	2.971	0	-740	2.232	0
34	282	282	0	282	43.000	1.188.066	0	110.678	25.307	0	110.678	32.014
35	486	482	0	482	43.000	2.047.518	0	141.725	43.254	0	141.725	54.720
36	19	19	0	19	43.000	80.047	0	4.704	0	-1.171	3.533	0
37	196	193	2	195	43.000	825.748	8.418	76.533	17.499	0	76.533	21.911
38	97	95	1	96	43.000	408.661	4.209	30.403	8.525	0	30.403	10.785
39	39	39	0	39	43.000	164.307	0	12.481	3.500	0	12.481	0
40	366	347	1	348	43.000	1.541.958	4.209	111.692	31.319	0	111.692	39.394
41	179	171	1	172	43.000	754.127	4.209	55.046	15.435	0	55.046	19.413
42	135	0	16	16	43.000	568.755	67.344	1.597	449	0	1.597	0
47	27	27	0	27	43.000	113.751	0	0	0	0	0	0
48	84	84	0	84	43.000	353.892	0	27.028	7.538	0	27.028	0
50	228	228	0	228	43.000	960.564	0	89.484	20.461	0	89.484	25.884
52	301	301	0	301	43.000	1.268.113	0	79.162	27.012	0	79.162	34.171
53	129	129	0	129	43.000	543.477	0	36.286	11.576	0	36.286	14.645
54	56	56	0	56	43.000	235.928	0	0	0	0	0	6.357
56	222	222	0	222	43.000	935.286	0	60.761	19.922	0	60.761	25.203
58	108	108	0	108	43.000	455.004	0	26.740	9.692	0	26.740	12.261
59	20	20	0	20	43.000	84.260	0	0	0	0	0	0
60	482	479	2	481	43.000	2.030.666	8.418	119.093	43.165	0	119.093	54.379
61	100	100	0	100	43.000	421.300	0	32.004	8.974	0	32.004	4.974
62	32	32	0	32	43.000	134.816	0	4.457	0	0	4.457	0
64	50	50	0	50	43.000	210.650	0	19.624	4.487	0	19.624	0
65	84	84	0	84	43.000	353.892	0	32.968	7.538	0	32.968	0
66	94	94	0	94	43.000	396.022	0	22.969	8.436	0	22.969	0
67	126	117	0	117	43.000	530.838	0	37.444	10.500	0	37.444	13.283
68	35	35	0	35	43.000	147.455	0	13.737	3.141	0	13.737	0
71	8	8	0	8	43.000	33.704	0	0	0	0	0	0
72	92	69	1	70	43.000	387.596	4.209	17.332	6.282	0	17.332	7.833
73	12	12	0	12	43.000	50.556	0	2.971	1.077	0	2.971	0
74	98	98	0	98	43.000	412.874	0	24.264	0	-6.040	18.225	11.126

Afd.	Lejemåls- enheder	Antal boliger	Antal erhverv	Antal i alt	Fast bidrag, 112.130	Pr. afdeling, 112.110	Erhverv pr. afdeling, 112.140	Forbrugs- regnskab, 112.140	Vedl. elektroniske målere, 111.300	Fradrag for rene m2- fordelte regnskaber, 112.140	Forbrugs- regnskab i alt, 112.140	Vaskeri 118.100
75	54	54	0	54	43.000	227.502	0	21.194	4.846	0	21.194	0
100	231	231	0	231	43.000	973.203	0	90.662	20.730	0	90.662	26.225
	9.311	8.892	77	8.969	<b>2.795.000</b>	<b>39.227.243</b>	<b>324.093</b>	<b>2.585.855</b>	<b>682.382</b>	<b>-50.843</b>	2.535.012	699.343

<b>Opsummering, eksklusiv Keep Focus</b>											<b>45.563.730</b>
<b>Andre indtægter</b>											
Kopiering											0
Frankering											0
Salg af edb timer											160.000
<b>Andre indtægter i alt</b>											<b>160.000</b>
<b>Samlet indtægt</b>											<b>45.723.730</b>



24. februar 2026  
ANN/MOH  
Versionsnummer 10

## Evaluering af opsøgende social indsats

Opsøgende social indsats startede januar 2023, og har altså kørt i godt tre år. Organisationsbestyrelsen gav i januar 2025 en bevilling på en halvtidsstilling = 18,5 timer pr uge.

Det har betyder rigtig meget for indsatsen, idet det har sikret, at der kan prioriteres denne tid, uanset hvad der ellers er af opgaver i renoveringsprojekter og lignende. Primært fordi jeg så kan prioritere konkrete timer på opgaven, så der dermed bliver mere styring og struktur. Men også fordi jeg indimellem bliver spurgt om, hvorfor jeg laver det jeg gør. Og så giver det større pondus, når jeg kan sige det er fordi der ligger en bevilling fra organisationsbestyrelsen. Og at det er et forsøg, som der laves opsyn med og på.

Indgange til opgaverne er primært via Jura og fra teams rundt i driften, og kan være:

- opgaver med vedligehold / mislighold
- opgaver med nabokonflikter - her med henblik på at bruge min konfliktmægler uddannelse.
- opgaver med beboere, der selv ønsker hjælp til at overskue en hverdag (økonomi, naboudfordringer, vedligehold af lejemål og lignende)
- forsikringssager, hvor servicekoordinator trækker mig ind fordi beboeren er særlig sårbar

Samarbejdspartnere er blandt andet:

- Kollegaer fra driften, jura, økonomi og Boligsupporten. Der arbejdes meget på vidensdeling og opgavefordeling
- Beboeren selv – giver det mening laver beboeren og jeg en fuldmagt, så jeg kan kontakte egen læge, borgerkonsulenter eller andre. Ellers er det meget med udgangspunkt i hjælp til selvhjælp. Få beboeren aktiveret til selv at tage et ansvar
- Aarhus Kommunes opsøgende Team i Nørregade
- Mestringsvejledere, der kender beboeren
- Åben Frivillig Rådgivning – her kan der blandt andet søges om hjælp til afklaring og ansøgning om behov for en mestringsvejleder til beboeren.
- Magistratsafdelingen for Sundhed og Omsorg – i forhold til hjælp med rengøring/hjemmeplejen, ansøge om ældrebolig og andet.

Hver sag er meget forskellig, og kan tage fra nogle uger til flere måneder inden de er afsluttet fra min side.

Det er vigtige parametre at arbejde over tid, være nærværende og tilgængelig, opbygge stærke relationer og udvise tillid.

Mine arbejdsopgaver spænder vidt – som eksempel valgte jeg i tre sager selv at deltage i fysisk at rydde op og smide ud. I hvert tilfælde op til 20 store poser med affald, som driften så skaffede af vejen.

Det har i to tilfælde ført til beboeren selv er blevet motiveret, og har fået søgt rengøring og fået det bevilliget – altså hjælp til selvhjælp.

Derfor værd at nævne her – og skal siges, der er tale om psykisk sårbare og udfordrede beboere.

En af de største udfordringer for mig i disse sager er den gråzone der er i, at vi er en boligforening, og relevante afdelinger i kommunen kan vige fra deres ansvar. Fx ved genhusninger og /eller ansøgninger om hjemmehjælp.

Og så har jeg stor opmærksomhed på at informere beboeren om, hvad jeg *kan* hjælpe med og hvad jeg *ikke* kan hjælpe med.

Jeg vurderer "Opsøgende Social Indsats" er en opgave, der giver god mening – især for den enkelte beboer, men også for AAB.

Der er rigtig mange sårbare beboere, og ved at vi kan fastholde dem i en hverdag og sikre deres hjem, er det på alle måder kun en gevinst.

Der er selvfølgelig sager, hvor denne indsats ikke gør hverken fra eller til – og en beboer alligevel bliver opsagt.

Afslutningsvis, så er der rigeligt med opgaver, og jeg måtte i november og december sidste år, sige fra overfor flere sager.

## Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter evalueringen og træffer beslutning om eventuelle justeringer af indsatsen.



24. februar 2026  
LWE/MOH  
Versionsnummer 140

## Status på boligsociale udfordringer

Frydenlund samt afdelingerne i Herredsvang og Skovgårdsparken er omfattet af boligsociale helhedsplaner, hvor der arbejdes med Landbyggefondens fire indsatsområder:

- Uddannelse og livschancer
- Beskæftigelse
- Kriminalitetsforebyggelse
- Sammenhængskraft og medborgerskab

Der arbejdes aktuelt med ansøgning om nye boligsociale helhedsplaner for perioden 2027–2030.

Afdeling 17, 19 og 20 i Vorrevangen, som er udpeget som forebyggelsesområde, indgår i en samlet ansøgning om boligsocial helhedsplan for Charlottenhøj, Frydenlund og Vandtårnsområdet.

Samtidig med de målrettede indsatser i områder med helhedsplan eller igangværende ansøgninger er det relevant løbende at have et bredere blik på udviklingen i boligorganisationens øvrige afdelinger.

Med udgangspunkt i Aarhus Kommunes kategoriseringsmodel 2025 har administrationen gennemgået øvrige afdelinger i modellen med henblik på at vurdere, om der ses tilsvarende eller begyndende boligsociale udfordringer. Gennemgangen viser, at udfordringerne ikke alene er koncentreret i de områder, der allerede er omfattet af helhedsplan eller ansøgning herom.

Der kan identificeres:

- Afdelinger uden helhedsplan med relativt høje niveauer af ledighed og offentlig forsørgelse
- Afdelinger med kombinationer af høj andel lavindkomstfamilier, øget skolefravær og unge uden job eller uddannelse

På den baggrund er der foretaget en nærmere gennemgang af følgende afdelinger:

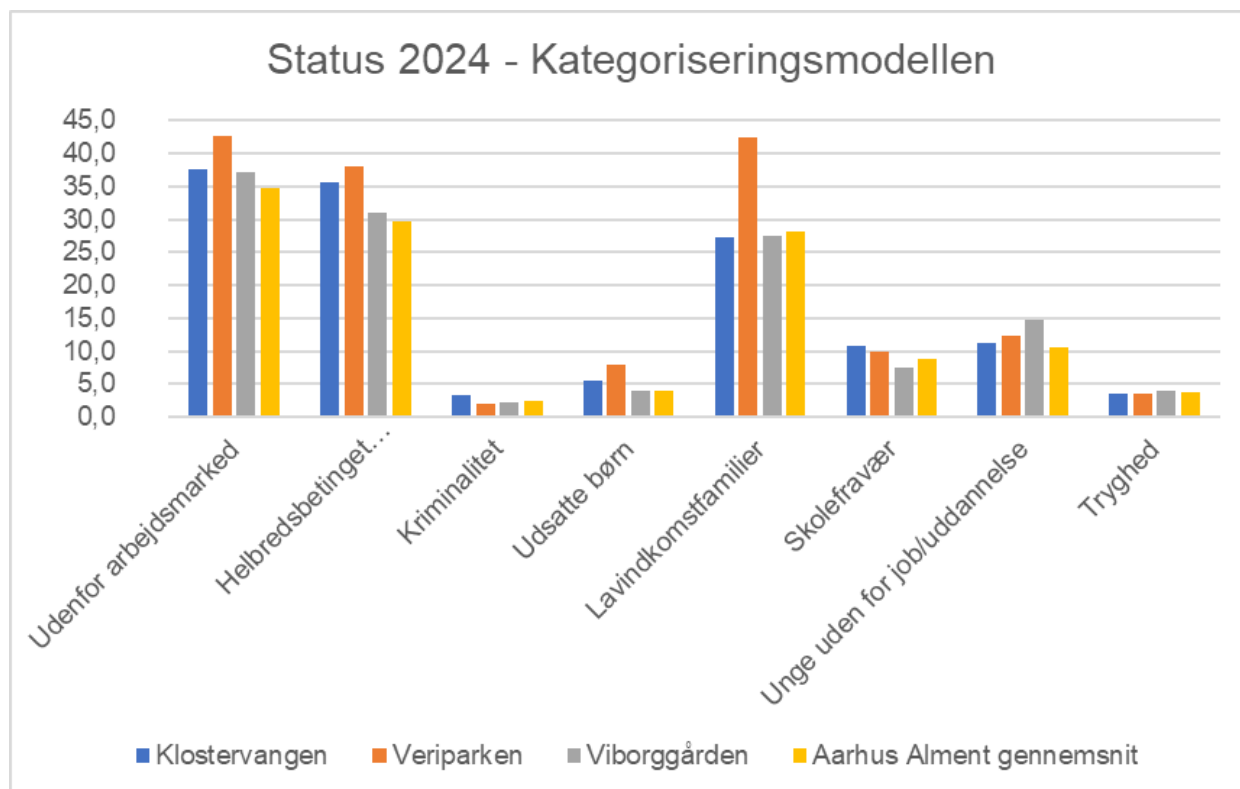
- 25 Klostervangen (særligt udsat boligområde jf. kategoriseringsmodellen<sup>1</sup>)
- 40/41 Veriparken (udsat boligområde jf. kategoriseringsmodellen)
- 09 Viborggården (udsat boligområde jf. kategoriseringsmodellen)

---

<sup>1</sup> Bemærk, at denne betegnelse ikke har noget med betegnelsen fra de lovbestemte lister over udsatte boligområder at gøre. Den er alene opgjort på baggrund af data fra kategoriseringsmodellen.

## Samlet billede af de tre områder/afdelinger

Alle tre områder (fire afdelinger) ligger på flere indikatorer over det almene gennemsnit i Aarhus, særligt i forhold til beskæftigelse, indkomst og børn og unge. Der er dog forskelle i udfordringernes karakter og omfang. Indikatorerne er opgjort som procentandele af den relevante beboergruppe i afdelingen (fx andel voksne uden for arbejdsmarkedet eller andel unge uden for arbejdsmarked eller uddannelse – 15-24 år).



Indikatorerne er opgjort som procentandele af den relevante beboergruppe i afdelingen (fx andel voksne uden for arbejdsmarkedet eller andel unge uden for arbejdsmarked eller uddannelse – 15-24 år).

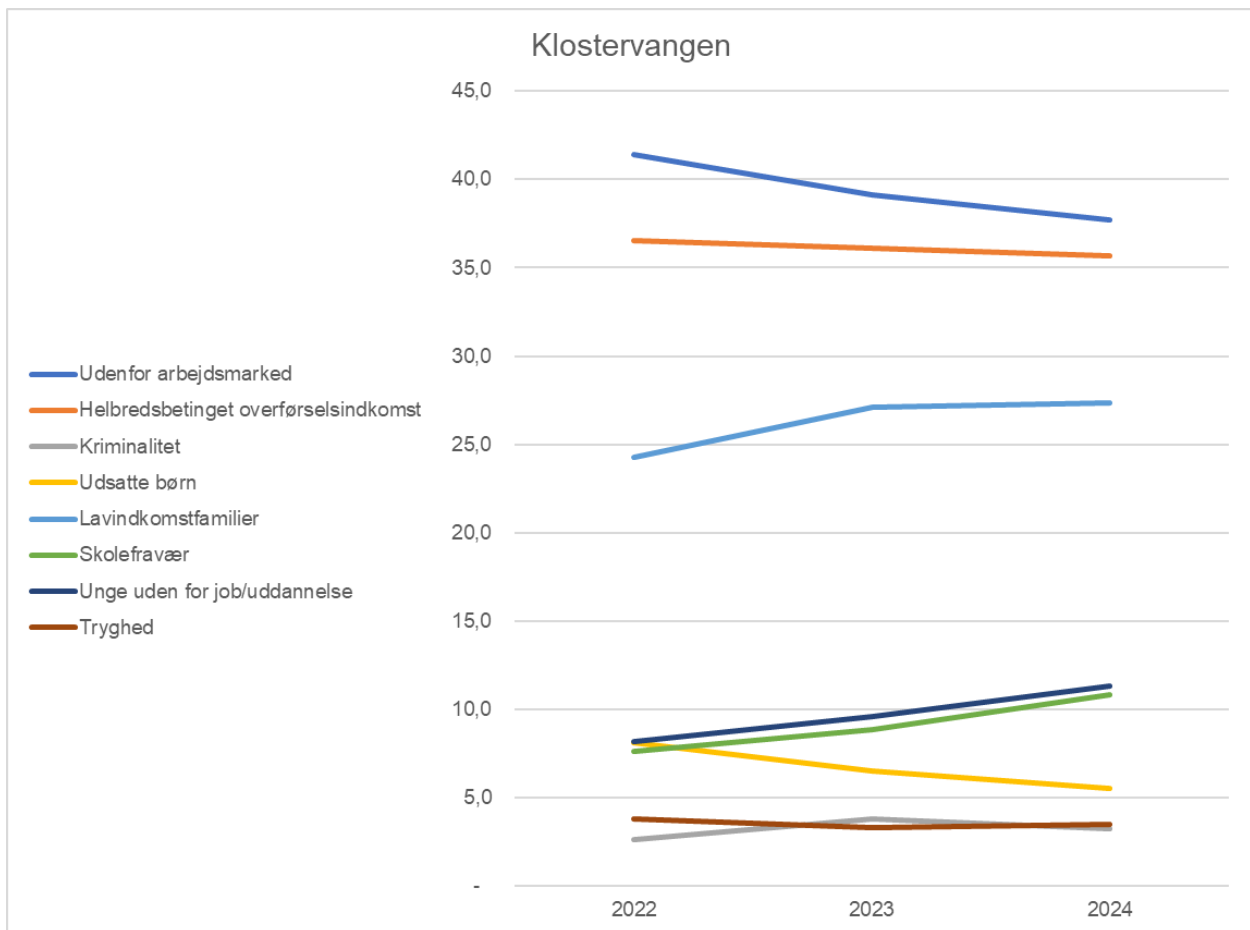
### Klostervangen

Klostervangen har betydelige socioøkonomiske udfordringer:

- Høj andel uden for arbejdsmarkedet
- Forhøjet andel på helbredsbetiget overførselsindkomst
- Markant andel lavindkomstfamilier
- Forhøjet skolefravær
- Relativt mange unge uden for job og uddannelse

Kriminalitet og tryghed fremstår ikke som markante udfordringer.

Vurdering: Udfordringerne er primært strukturelle og relateret til beskæftigelse, økonomi og uddannelse.



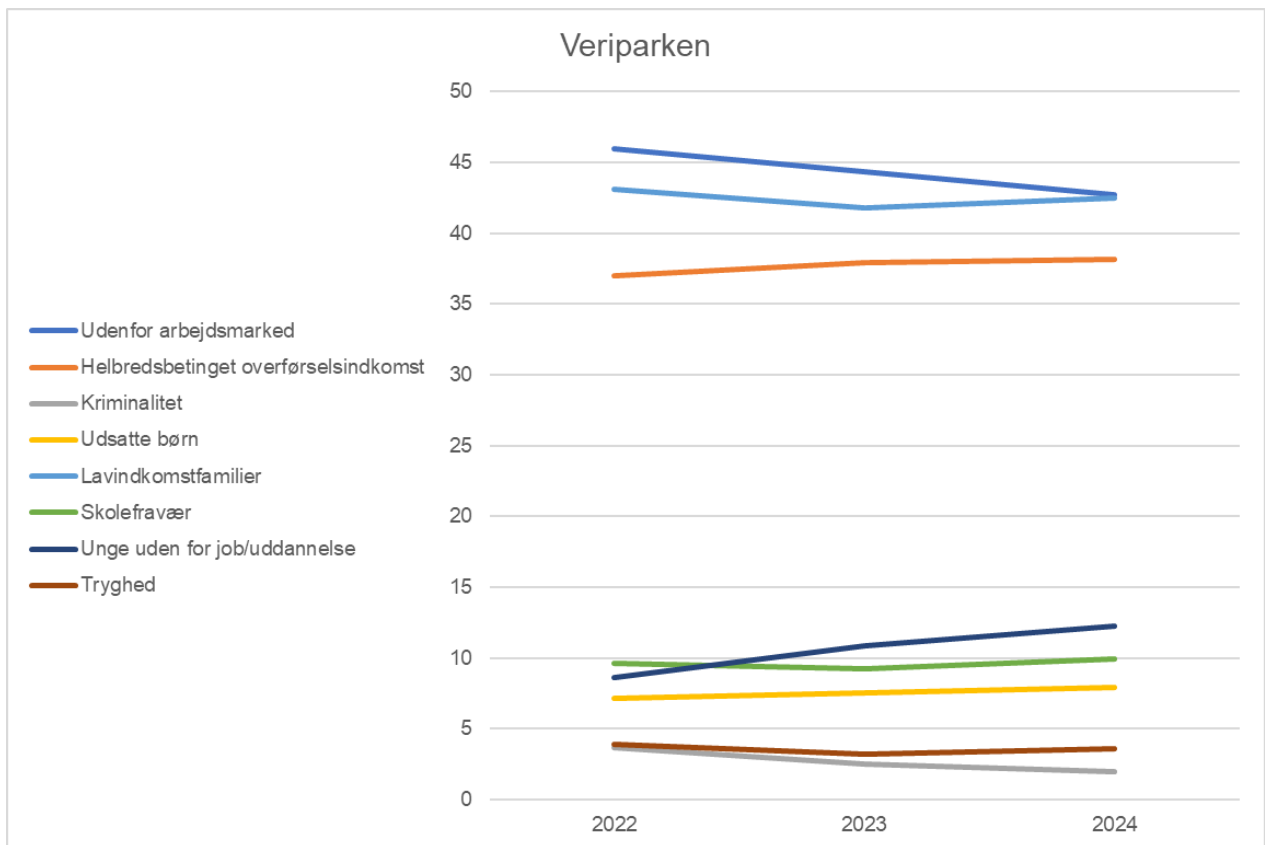
## Veriparken

Veriparken fremstår som det mest udfordrede område på flere indikatorer:

- Den højeste andel uden for arbejdsmarkedet
- Den højeste andel på helbredsbetaget overførselsindkomst
- Den højeste andel lavindkomstfamilier
- Højeste andel unge uden for job og uddannelse
- Forhøjet andel udsatte børn

Området ligger generelt over både Klostervangen og Viborggården på de fleste sociale indikatorer.

Vurdering: Veriparken har et mere komplekst og tungt udfordringsbillede med både beskæftigelses-, familie- og ungeproblematikker.



## Viborggården

Viborggården ligger generelt lavere end de to øvrige områder:

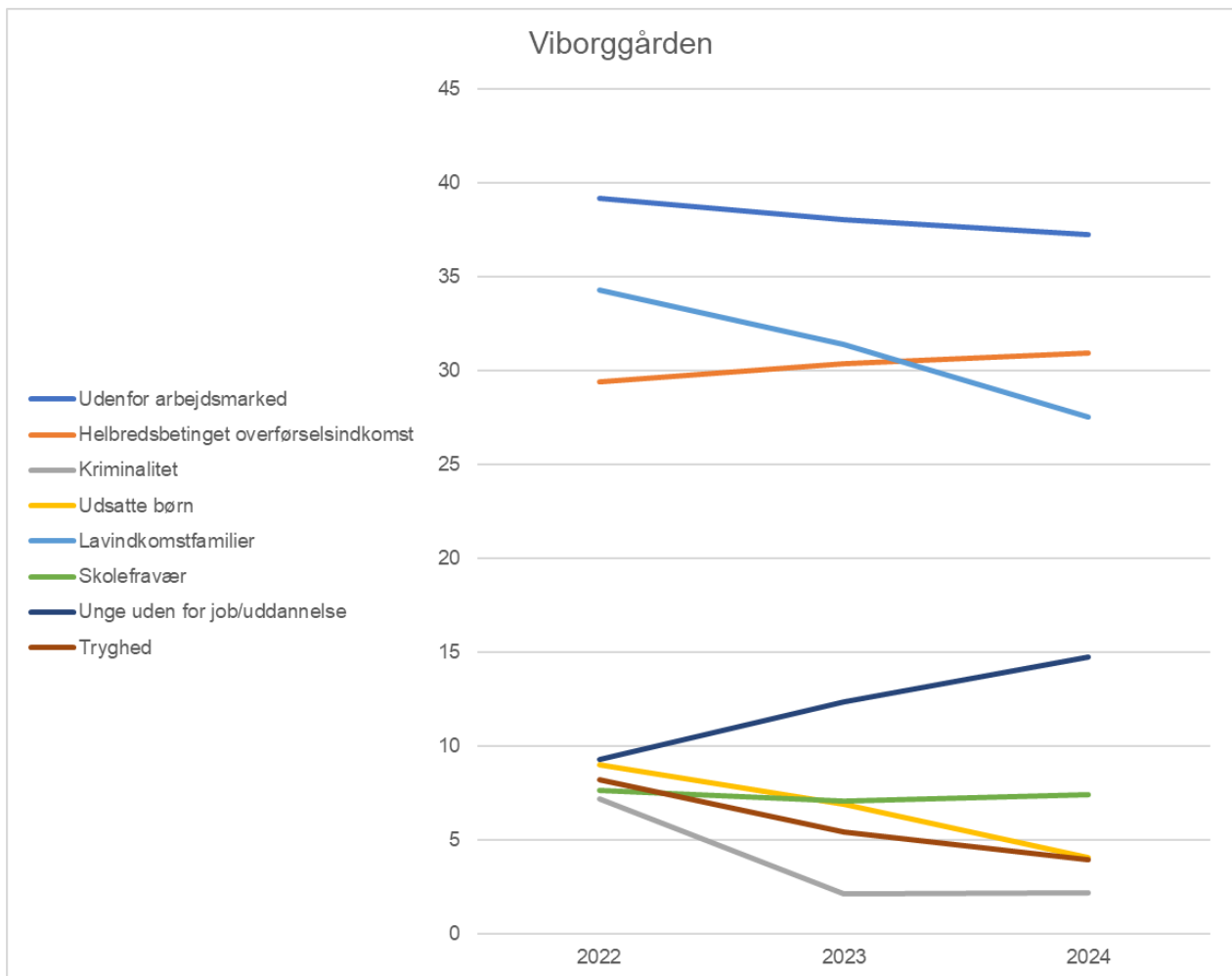
- Lavere andel uden for arbejdsmarkedet
- Lavere andel lavindkomstfamilier
- Lavere skolefravær og færre unge uden for job/uddannelse

Området ligger fortsat over det almene gennemsnit på enkelte indikatorer, men fremstår samlet set mere stabilt.

Vurdering: Udfordringerne er til stede, men mindre udtalte og mere afgrænsede.

På tværs af områderne peger tallene på, at:

- Beskæftigelse er den mest gennemgående udfordring
- Økonomisk sårbarhed blandt familier er udbredt
- Indsatser målrettet børn og unge er afgørende for den langsigtede udvikling



## Perspektiv for det videre arbejde

Gennemgangen peger på, at der i de tre afdelinger ses udfordringer, som i karakter minder om dem, der ses i områder med boligsociale helhedsplaner. Det kan derfor være relevant, at bestyrelsen drøfter, hvordan boligorganisationen hensigtsmæssigt forholder sig til udviklingen. Som et første skridt kan der tages dialog med de berørte afdelingsbestyrelser for at få deres vurdering af situationen og de lokale behov.

I forlængelse heraf kan der tages stilling til, om boligorganisationen skal arbejde mere systematisk med at følge udviklingstendenser i de pågældende afdelinger, og om det på sigt kan være relevant at undersøge mulighederne for boligsocial støtte eller at opprioritere sin egen indsats i visse områder.

Det skal understreges, at ikke alle kriterier i kategoriseringsmodellen er forhold, som boligorganisationen har direkte indflydelse på. Vi kan dog arbejde målrettet inden for vores handlemuligheder og bidrage konstruktivt i samarbejde med kommunen og øvrige relevante aktører.

Det skal også bemærkes, at boligorganisationerne og Aarhus Kommune i fællesskab har iværksat et evalueringsarbejde af kategoriseringsmodellen, da der er enighed om, at den både viser nogle ganske anderledes tendenser end de lovbestemte lister og end Landsbyggefondens modeller, og at den ikke samlet giver noget retvisende billede af, hvilke områder, der er mere udsatte end andre. Derfor må det forventes, at modellen eller anvendelsen af den vil blive justeret fremover, og konklusionerne i modellen bør af samme grunde tages med en del forbehold.

## Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter notatet.



24. februar 2026  
MOH/KJU  
Versionsnummer 62

## **Ordinært repræsentantskabsmøde onsdag den 17. juni 2026**

### Lokation

Vi har fået mange positive tilbagemeldinger på Centralværkstedet som værtssted og har derfor som tidligere besluttet booket det til repræsentantskabsmødet den 17. juni 2026.

### Dirigentrollen

Repræsentantskabsmødet er tidligere med stor succes ledet af en ekstern, professionel dirigent. Vi har derfor til dette møde igen hyret en ekstern dirigent, Søren Madsen fra BL.

### Afvikling

Til de sidste to repræsentantskabsmøder byttede vi om på rækkefølgen i programmet i forhold til tidligere repræsentantskabsmøder, således at deltagerne tjekkede ind inden spisning. Det gav bedre tid til indtjekning, og vi opfordrer derfor til, at vi anvender den praksis igen.

Efter opfordringer fra Centralværkstedet foreslår vi, at der afsættes 60 minutter til spisning mod tidligere 30 og 45 minutter.

På sit møde i august 2025 vedtog bestyrelsen, at middagen skal serveres som buffet. Centralværkstedet har bekræftet, at de kan imødekomme dette ønske.

På opfordring af Søren Madsen, BL, og på baggrund af erfaringerne fra repræsentantskabsmødet i juni 2024 og 2025 foreslår vi, at der igen til dette møde laves dedikerede stemmesedler.

### Forslag

I forlængelse af repræsentantskabsmødet i juni 2025 vedtog organisationsbestyrelsen på sit møde den 12. august 2025, at de, der indsender forslag, der ikke kan stemmes om, skal henvises til rejse disse under eventuelt.

På dette møde godkendte bestyrelsen endvidere forslag til revideret forretningsorden for repræsentantskabsmødet (vedlagt), som udsendes sammen med indkaldelsen.

Følgende forslag forberedes til bestyrelsens godkendelse på mødet i april:

- Delegation af kompetence fra repræsentantskabsmødet til organisationsbestyrelsen (enslydende med sidste år)
- Beslutning om overdragelse af beboerlokalet Underhuset fra afdeling 24 Skovgårdsparken til Brabrand Boligforening afdeling 3 Skovgårdsparken jævnfør aftale mellem boligorganisationerne herom
- Eventuelt beslutning om overdragelse af areal på ca. 1.300 m<sup>2</sup> fra afdeling 41 Veriparken II til 40 Veriparken I, jævnfør aftale med afdelingerne herom.

## Opstilling til organisationsbestyrelsen

Fra repræsentantskabsmødet i juni 2024 og juni 2025 har vi gode erfaringer med at give kandidater, der ønsker at stille op eller genopstille som suppleant eller medlem af organisationsbestyrelsen, mulighed for at melde deres kandidatur inden mødet.

Som led i evaluering af repræsentantskabsmødet på sit møde i august 2025 vedtog organisationsbestyrelsen, at alle kandidater skal have mulighed for at præsentere sig selv på repræsentantskabsmødet forud for valghandlingen, uanset om de har indsendt deres kandidatur forud for mødet, eller om de først stiller op på dagen.

## Valg af kredsdelegerede

Valg af delegerede til BL's 5. kreds har hidtil været dagsordenssat på repræsentantskabsmødet i november i lige år. Fremover indstilles det, at valget foretages på repræsentantskabsmødet i juni i lige år, hvilket også flugter med BL's valgmøde i foråret i lige år.

Beskrivelsen fra forrige år af, hvordan kredsen er opbygget, medsendes igen (vedlagt).

## Årsberetning 2025

Tekstudkast til årsberetning omhandlende kalenderåret 2025 bliver udsendt til bestyrelsen til godkendelse medio april.

## Initiativprisen og jubilæer

I lighed med sidste år indkaldes forslag til modtagere af initiativprisen, så organisationsbestyrelsen kan tage stilling hertil på sit møde i juni.

Derudover fejres jubilarer blandt beboervalgte fra 10 år og opefter på selve mødet.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- tager orienteringen til efterretning
- godkender vedlagte indkaldelse til repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026
- tager stilling til ordlyden af forslag på mødet den 8. april 2026
- bekræfter bestyrelsesmedlemmernes genopstilling på mødet den 8. april 2026
- godkender årsberetning for 2025 senest den 20. april 2026
- tager stilling til de indkomne forslag til initiativprisen på sit møde den 3. juni 2026



# Invitation til repræsentantskabsmøde

Onsdag den 17. juni 2026



## Sted

Centralværkstedet  
Værkmestergade 9  
8000 Aarhus C

## Program

Kl. 17.30 Indtjekning  
Kl. 18.00 Spisning  
Kl. 19.00 Møde

## Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Organisationsbestyrelsens årsberetning
3. Godkendelse af AAB's og afdelingernes årsregnskab
4. Behandling af indkomne forslag
5. Valg af tre medlemmer til organisationsbestyrelsen  
*Kristine Flensted Nielsen, Mette Petersen og Thomas Kruise-Andersen* er på valg.
6. Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen  
*Bjarke Kristensen og Søren Dahl* er på valg.
7. Valg af revisor  
Organisationsbestyrelsen indstiller PwC
8. Markering af jubilarer og uddeling af initiativprisen
9. Valg af kredsdelegerede til BL's 5. kreds.
10. Eventuelt

## Tilmelding

Tilmeld dig [her](#) senest 7. juni 2026.

## Stemmeret

Alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer har møde- og taleret på mødet. Din afdelingsformand skal tilkendegive, hvem der har stemmeret og kan ændre dette ved indtjekningen senest 30 minutter inden mødestart.

## Forslag

Forslag eller emner, du ønsker behandlet på mødet, skal du sende til [beboerdemokrati@aabnet.dk](mailto:beboerdemokrati@aabnet.dk) senest 3. juni 2026.

## Kandidatur til organisationsbestyrelsen

Ønsker du at opstille som medlem eller suppleant i organisationsbestyrelsen, kan du [læse mere om bestyrelsens arbejde](#) og melde dit kandidatur senest den 3. juni 2026 [her](#).

## Venlig hilsen

**Mette Hvid Johannesen**  
Formand





## Arbejdet i organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen er en kollektiv ledelse, der fungerer som AAB's højeste myndighed mellem repræsentantskabsmøderne. Bestyrelsen består af syv medlemmer, der vælges for to år på repræsentantskabsmøderne i juni måned, halvdelen hvert år.

### Organisationsbestyrelsens opgaver

Som medlem af organisationsbestyrelsen har du meget stor indflydelse på AAB's overordnede udvikling. Bestyrelsen har det overordnede ansvar for blandt andet:

- AAB's budget, økonomistyring og regnskabsaflæggelse
- tilrettelæggelse af en forsvarlig og effektiv drift, og at der løbende gennemføres egenkontrol og risikostyring
- at der findes skriftlige forretningsgange på alle væsentlige områder
- at love og regler overholdes
- investering og forvaltning af AAB's egenkapital
- principper for gennemførelse af byggesager
- vedtagelse og implementering af strategier, politikker og målsætninger
- at fungere som arbejdsgiver for AAB's direktør.

### Organisationsbestyrelsens ansvar

Organisationsbestyrelsen har juridisk bestyrelsesansvar for hele AAB's virksomhed med 160 ansatte, en aktivmasse på ca. 25 mia. kr. og en årlig omsætning på ca. 700 mio. kr. Som medlem af organisationsbestyrelsen er man omfattet af en bestyrelsesansvarsforsikring. Den daglige ledelse varetages af AAB's direktør, som indgår i tæt samarbejde med organisationsbestyrelsen.

Arbejdet i organisationsbestyrelsen adskiller sig grundlæggende fra arbejdet i en afdelingsbestyrelse ved, at man dels varetager hele AAB's interesse og ikke må varetage hverken egne eller afdelingers særinteresser, og dels at man har både reel beslutningskompetence og et reelt juridisk ansvar for konsekvenserne af de trufne beslutninger.

### Tidsforbrug i organisationsbestyrelsen

Der er meget arbejde i at sidde i organisationsbestyrelsen. Der holdes årligt ca. 11 bestyrelsesmøder af 3-4 timers varighed. Forud for disse udsendes 50-100 siders bilagsmateriale, som forventes læst forud for møderne.

Derudover holder organisationsbestyrelsen intern efteruddannelse ca. 5 dage om året og gennemsnitligt to bestyrelsesseminarer.

Medlemmer af organisationsbestyrelsen forventes at deltage i 7-10 afdelingsmøder i april, maj og juni måned samt yderligere 5-6 afdelingsmøder i årets løb. Dertil kommer, at bestyrelsesmedlemmerne forventes at deltage i to årlige repræsentantskabsmøder, én repræsentantskabsdag/weekend og 3-4 dialogmøder for repræsentantskabet, kurser for afdelingsbestyrelser, møder og arrangementer i BL, AARHUSbolig samt med Aarhus Kommune. Alle disse også typisk af 2-4 timers varighed. Du vil blive fast kontaktperson for ca. 10 boligafdelinger.

Menige medlemmer af organisationsbestyrelsen honoreres efter almenboliglovens regler med et årligt skattepligtigt honorar på ca. 45.000 kr.

### Kompetencekrav i organisationsbestyrelsen

Der er ingen særlige kompetencekrav for at blive valgt til organisationsbestyrelsen. Da organisationsbestyrelsen er et kollektiv, er det en fordel, at medlemmernes kompetencer supplerer hinanden. Der er imidlertid en del grundlæggende viden, som bestyrelsen bygger på, og som organisationsbestyrelsens medlemmer løbende opkvalificeres i, herunder juridisk ansvar, regnskabsforståelse, strategisk ledelse, byggesagshåndtering og principper for god virksomhedsledelse.

Som medlem af organisationsbestyrelsen får du rig mulighed for at få opkvalificeret dine kompetencer på en lang række områder både gennem formelle kurser og praktisk læring i bestyrelsesarbejdet. Dette giver både dyb indsigt i arbejdet i en almen boligorganisation og kvalificerer generelt til arbejdet i andre bestyrelser både i foreningsregi og i offentlige og private virksomheder.

### Annoncering af kandidatur til organisationsbestyrelsen

Ønsker du at stille op som kandidat til organisationsbestyrelsen, har du mulighed for at gøre dette forud for repræsentantskabsmødet i juni måned ved at udfylde følgende formular senest to uger inden mødet: [Annoncering af kandidatur til organisationsbestyrelsen](#)

Dit kandidatur bliver i givet fald offentliggjort sammen med materialet, der udsendes senest en uge før mødet.

Du har også mulighed for at annoncere dit kandidatur på repræsentantskabsmødet.

## Kredsrepræsentanter

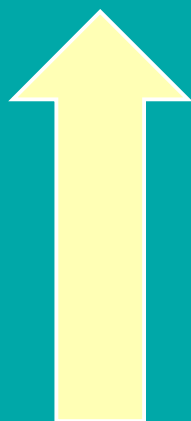
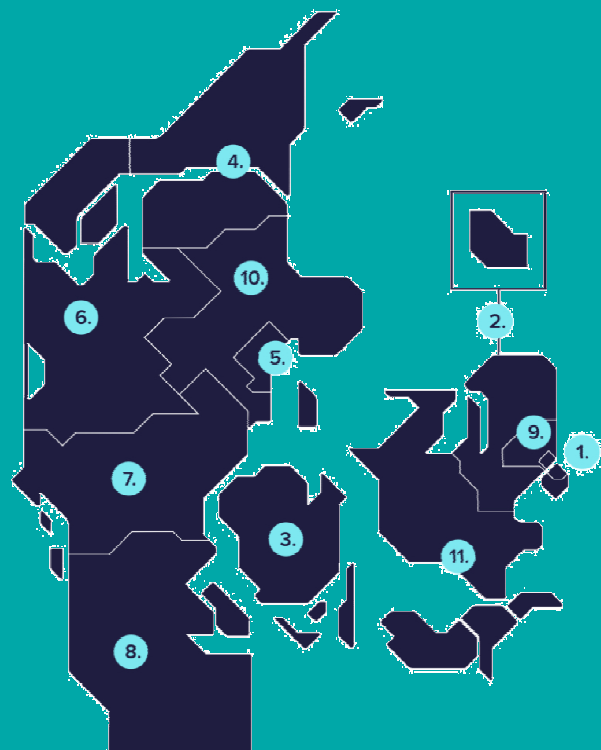
De kredsdelegerede vælger et antal kredsrepræsentanter efter kredsens størrelse. Men i 5. kreds (Aarhus Kommune) har boligorganisationerne i mange år været enige om, at alle boligorganisationer skal være repræsenteret. Derfor har alle organisationer én repræsentant, på nær de største – herunder AAB – der har to.

Kredsrepræsentanterne udgør repræsentantskabet for BL på landsplan. Organisationsbestyrelsen har udpeget AAB's formand og næstformand som vores repræsentanter.

## Kredsbestyrelse

De kredsdelegerede vælger hvert andet år en formand og en næstformand, som repræsenterer kredsen i BL's landsdækkende bestyrelse. Derudover vælges en lille bestyrelse, der primært fungerer som baggrundsgruppe for bestyrelsesarbejdet i BL, og som organiserer møder for de kredsdelegerede og kredsrepræsentanterne.

I 5. kreds (Aarhus Kommune) er det pt. Direktør Peter Hebroe fra ALBOA, der er formand, mens formand Herdis Larsen fra DOMI Bolig er næstformand.



## Kredsdelegerede

Alle boligorganisationer har et antal delegerede efter størrelse. AAB har 32, hvoraf syv er medlemmerne af organisationsbestyrelsen, og de resterende vælges hvert andet år på repræsentantskabsmødet.

De kredsdelegeredes eneste funktion i BL's vedtægter er at deltage i kredsvalgmødet og her vælge kredsrepræsentanterne. Men da 5. kreds bruger en fredsvalgsmodel, er der ikke meget indhold i det. Til gengæld inviteres de kredsdelegerede til 1-2 boligpolitiske debatarrangementer om året.



DANMARKS  
ALMENE  
BOLIGER



## Bestyrelsens forslag til revideret forretningsorden for repræsentantskabsmødet

Gældende forretningsorden	Foreslået ændring
<p>Repræsentantskabsmøde afholdes i henhold til organisationens vedtægter.</p>	<p><del>Repræsentantskabsmøde afholdes i henhold til organisationens vedtægter.</del></p>
<p><b>Indkaldelse</b></p> <p>Indkaldelsen skal udsendes skriftligt med mindst 4 ugers varsel til samtlige repræsentantskabsmedlemmer.</p> <p>Afdelingsformanden skal, senest 10 dage inden mødet, skriftligt tilkendegive, hvilke afdelingsbestyrelsesmedlemmer der har stemmeret, og hvem der deltager uden stemmeret. Stemmeret kan kun udøves ved personligt fremmøde.</p> <p>Stemmesedler udleveres til de stemmeberettigede ved indgangen. Såfremt afdelingen vil ændre på, hvem der har stemmeret, skal dette meddeles til administrationens personale senest 30 min. før mødets start.</p>	<p><b>Indkaldelse</b></p> <p>Indkaldelsen skal udsendes skriftligt med mindst 4 ugers varsel til samtlige repræsentantskabsmedlemmer.</p> <p>Afdelingsformanden skal senest 10 dage inden mødet skriftligt tilkendegive, hvilke afdelingsbestyrelsesmedlemmer der er medlemmer af repræsentantskabet, og hvem der deltager uden stemmeret. Stemmeret kan kun udøves ved personligt fremmøde.</p> <p>Stemmesedler udleveres til de stemmeberettigede ved indgangen. Såfremt afdelingen vil ændre på, hvem der er medlemmer af repræsentantskabet, skal dette meddeles til administrationens personale senest 30 minutter før mødets start.</p> <p>Medlemmer af afdelingsbestyrelserne, der ikke er medlemmer af repræsentantskabet, samt medarbejdere i AAB har møde- og taleret på repræsentantskabets møder.</p> <p>Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når et tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det, eller når mindst 25 % af repræsentantskabsmedlemmerne skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde afholdes mødet senest</p>

Gældende forretningsorden	Foreslået ændring
	3 uger efter, at anmodning herom er modtaget.
<p><b>Dagsorden.</b></p> <p>Dagsorden for april kvartal skal indeholde følgende punkter:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Valg af dirigent.</li> <li>2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol.</li> <li>3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.</li> <li>4. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.</li> <li>5. Behandling af eventuelt indkomne forslag.</li> <li>6. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt denne afgår.</li> <li>7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.</li> <li>8. Valg af suppleanter.</li> <li>9. Valg af revisor.</li> <li>10. Eventuelt.</li> </ol> <p>Dagsorden for oktober kvartal skal indeholde følgende punkter:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Valg af dirigent.</li> <li>2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol.</li> <li>3. Orientering ved formanden.</li> <li>4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.</li> <li>5. Valg af kredsdelegerede hvert 2. år (lige årstal).</li> <li>6. Eventuelt.</li> </ol>	<p><b>Dagsorden</b></p> <p>Dagsorden for ordinært repræsentantskabsmødet følger vedtægterne. Hvert andet år – i lige år – tilføjes desuden punkt om valg af kredsdelegerede.</p> <p>Dagsorden for ekstraordinært repræsentantskabsmøde kan kun indeholde de punkter, som begæringen indeholder:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Valg af dirigent</li> <li>2. Behandling af indkomne forslag</li> </ol>
<b>Delegering af kompetence:</b>	<del><b>Delegering af kompetence:</b></del>

<b>Gældende forretningsorden</b>	<b>Foreslået ændring</b>
<p>Repræsentantskabet har delegeret til boligorganisationens bestyrelse kompetencen til køb af jord og fast ejendom.</p> <p>Bestyrelsen skal snarest muligt efter at beslutningen om køb af jord eller fast ejendom er truffet, orientere repræsentantskabet om beslutningen.</p> <p>Der henvises i øvrigt til AAB's vedtægter, § 5 stk. 3, pkt. 4 og 7.</p>	<p><del>Repræsentantskabet har delegeret til boligorganisationens bestyrelse kompetencen til køb af jord og fast ejendom.</del></p> <p><del>Bestyrelsen skal snarest muligt efter at beslutningen om køb af jord eller fast ejendom er truffet, orientere repræsentantskabet om beslutningen.</del></p> <p><del>Der henvises i øvrigt til AAB's vedtægter, § 5 stk. 3, pkt. 4 og 7.</del></p>
<p><b>Repræsentantskabsmødets afvikling og dirigentens opgaver.</b></p> <p>Repræsentantskabet vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes.</p> <p>Dirigenten skal lede møde neutralt, således at det afvikles på en saglig og rolig måde.</p> <p>Dirigenten må ikke deltage i debatten uden mødets godkendelse.</p> <p>Dirigenten nedsætter et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.</p> <p>Dirigenten sørger for at deltagerne får ordet i den rækkefølge de henvender sig. Begæring om ordet til forhandlingerne sker ved personlig henvendelse til dirigenten med oplysning om navn og den afdeling, vedkommende kommer fra. Taletiden er ubegrænset indtil dirigenten eller repræsentantskabet fastsætter en begrænsning. Dirigenten kan vælge at opdele debatten, og skal påse at talerne holder sig til emnet samt at en enkelt taler, ikke ved unødige gentagelser forlænger debatten. Indlæg og forslag til et punkt på dagsordenen kan ikke fremsættes, efter at debatten om det pågældende emne er afsluttet.</p> <p>Dirigenten sørger for det nødvendige antal pauser.</p>	<p><b>Repræsentantskabsmødets afvikling og dirigentens opgaver</b></p> <p>Repræsentantskabet vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes.</p> <p>Dirigenten skal lede møde neutralt, således at det afvikles på en saglig og rolig måde.</p> <p>Dirigenten må ikke deltage i debatten uden mødets godkendelse.</p> <p>Dirigenten nedsætter et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.</p> <p>Dirigenten sørger for at deltagerne får ordet i den rækkefølge de henvender sig. Begæring om ordet til forhandlingerne sker ved personlig henvendelse til dirigenten med oplysning om navn og den afdeling, vedkommende kommer fra. Taletiden er ubegrænset indtil dirigenten eller repræsentantskabet fastsætter en begrænsning. Dirigenten kan vælge at opdele debatten, og skal påse at talerne holder sig til emnet samt at en enkelt taler, ikke ved unødige gentagelser forlænger debatten. Indlæg og forslag til et punkt på dagsordenen kan ikke fremsættes, efter at debatten om det pågældende emne er afsluttet.</p> <p>Dirigenten sørger for det nødvendige antal pauser.</p>
<p><b>Afstemning.</b></p> <p>Alle spørgsmål med undtagelse af valg og ændring af vedtægter, afgør de tilstedeværende stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer ved</p>	<p><b>Afstemning</b></p> <p>Alle spørgsmål med undtagelse af valg og ændring af vedtægter, afgør de tilstedeværende stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer ved</p>

<b>Gældende forretningsorden</b>	<b>Foreslået ændring</b>
<p>almindeligt stemmeflertal blandt de afgivne stemmer. Ved spørgsmål, der ikke er behandlet i vedtægter eller forretningsorden, afgør dirigenten afstemningsformen. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer. I tvivlstilfælde, eller når mindst 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig.</p>	<p>almindeligt stemmeflertal blandt de afgivne stemmer. Ved spørgsmål, der ikke er behandlet i vedtægter eller forretningsorden, afgør dirigenten afstemningsformen. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer. I tvivlstilfælde, eller når mindst 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig.</p>
<p><b>Repræsentantskabsprotokol.</b></p> <p>Referat fra repræsentantskabsprotokol er udsendt og sættes under afstemning.</p>	<p><del>Repræsentantskabsprotokol.</del></p> <p><del>Referat fra repræsentantskabsprotokol er udsendt og sættes under afstemning.</del></p>
<p><b>Årsberetning/orientering.</b></p> <p>Til det ordinære repræsentantskabsmøde i april kvartal sættes årsberetning under afstemning.</p> <p>Til det ordinære repræsentantskabsmøde i oktober kvartal tages formandens orientering til efterretning.</p>	<p><b>Årsberetning</b></p> <p>Til det ordinære repræsentantskabsmøde sættes årsberetning under afstemning.</p>
<p><b>Årsregnskab.</b></p> <p>Årsregnskab sættes under afstemning.</p>	<p><b>Årsregnskab</b></p> <p>Årsregnskab sættes under afstemning.</p>
<p><b>Indkomne forslag.</b></p> <p>Forslag eller emner der ønskes behandlet skal være indsendt til organisationsbestyrelsen og administrationen via mail til <a href="mailto:forslag@aabnet.dk">forslag@aabnet.dk</a> eller via brev til administrationskontoret, Langelandsgade 50, 8000 Århus C., senest 2 uger før mødet. Forslag udsendes skriftligt til samtlige repræsentantskabsmedlemmer senest 1 uge før mødet.</p> <p>Indkomne forslag sættes under afstemning.</p>	<p><b>Indkomne forslag</b></p> <p>Forslag eller emner der ønskes behandlet skal være indsendt til <del>organisationsbestyrelsen og administrationen</del> via mail til <a href="mailto:forslag@aabnet.dk">forslag@aabnet.dk</a> eller <del>via brev til administrationskontoret, Langelandsgade 50, 8000 Århus C.,</del> senest 2 uger før mødet. Forslag udsendes <del>skriftligt</del> til samtlige repræsentantskabsmedlemmer senest 1 uge før mødet. Indkomne forslag inden for repræsentantskabsmødets kompetencefelt sættes til behandling.</p>
<p><b>Valg</b></p> <p>Ved valg foretages skriftlig afstemning. Såfremt der ved valg kun foreslås det antal kandidater, der skal vælges, betragtes disse som valgt uden afstemning.</p> <p>Ved skriftlig afstemning til valg skal der altid stemmes på det antal personer, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig. Ved opstilling til tillidsposter skal</p>	<p><b>Valg</b></p> <p>Ved valg foretages skriftlig afstemning. Såfremt der ved valg kun foreslås det antal kandidater, der skal vælges, betragtes disse som valgt uden afstemning.</p> <p>Ved skriftlig afstemning til valg skal der altid stemmes på det antal personer, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig. Ved opstilling til tillidsposter skal</p>

Gældende forretningsorden	Foreslået ændring
<p>vedkommende være til stede, eller der skal foreligge skriftligt tilsagn, der skal være dirigenten i hænde ved valgets begyndelse.</p>	<p>vedkommende være til stede, eller der skal foreligge skriftligt tilsagn, der skal være dirigenten i hænde ved valgets begyndelse.</p> <p>Kandidater til formand, organisationsbestyrelse og suppleant til organisationsbestyrelsen har mulighed for skriftligt at melde deres kandidatur på forhånd ved nærmere instrukser i indkaldelsen til mødet.</p> <p>Såfremt en således på forhånd anmeldt kandidat ikke har taleret på repræsentantskabsmødet, inviteres den pågældende til mødet med taleret under punktet med valghandlingen.</p>
<p><b>Valg af formand</b></p> <p>Formanden vælges direkte af repræsentantskabet. Formanden vælges for 2 år ad gangen ved simpelt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede.</p> <p><b>Valg af bestyrelsesmedlemmer</b></p> <p>Der vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.</p> <p><b>Valg af suppleanter</b></p> <p>Der vælges 2 suppleanter for en 1-årig periode.</p> <p>Den suppleant der får flest stemmer, er 1. suppleant.</p> <p><b>Valg af kredsdelegerede.</b></p> <p>Hvert 2. år (lige årstal) vælges der kredsdelegerede til BL's 5. kreds. Antallet er fastsat i BL's vedtægter.</p> <p>AAB's bestyrelse, samt en repræsentant fra administrationen, er forlods udvalgt som kredsdelegerede. Såfremt man udtræder som afdelingsbestyrelsesmedlem, udtræder man også automatisk som kredsdelegeret.</p> <p>Hver afdeling kan opstille en kandidat og indsende oplysninger om navn til AAB <u>senest 10 dage før mødets afholdelse.</u> Til</p>	<p><b>Valg af formand</b></p> <p>Formanden vælges direkte af repræsentantskabet. Formanden vælges for to år ad gangen ved simpelt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede.</p> <p><b>Valg af bestyrelsesmedlemmer</b></p> <p>Der vælges tre bestyrelsesmedlemmer for en to-årig periode.</p> <p><b>Valg af suppleanter</b></p> <p>Der vælges to suppleanter for en ét-årig periode.</p> <p>Den suppleant der får flest stemmer, er 1. suppleant. Alternativt kan dirigenten beslutte, at rækkefølgen findes ved lodtrækning.</p> <p><b>Valg af kredsdelegerede.</b></p> <p>Hvert 2. år (lige årstal) vælges der kredsdelegerede til BL's 5. kreds. Antallet er fastsat i BL's vedtægter.</p> <p>AAB's bestyrelse, samt en repræsentant fra administrationen, er forlods udvalgt som kredsdelegerede. Såfremt man udtræder som afdelingsbestyrelsesmedlem, udtræder man også automatisk som kredsdelegeret.</p> <p>Hver afdeling kan opstille en kandidat og indsende oplysninger om navn til AAB <u>senest</u></p>

Gældende forretningsorden	Foreslået ændring
<p>repræsentantskabsmødet udleveres den endelige stemmeseddel.</p> <p><b>Proceduren er følgende:</b></p> <p>1. Det tilfælde hvor der opstilles flere kandidater end det fastsatte jf. BL's vedtægter.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Først stemmes der blandt kandidaterne mht., hvem der skal være kredsdelegerede.</li> <li>• Herefter afgøres det, hvem der bliver suppleant. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De kandidater der ikke er blevet valgt til kredsdelegerede, bliver automatisk suppleanter. Den med flest stemmer bliver 1. suppleant osv.</li> <li>○ I det tilfælde, hvor der ikke er nok suppleanter, udpeger AAB's bestyrelse disse blandt de ikke-kredsdelegerede afdelinger.</li> </ul> </li> </ul> <p>2. Det tilfælde hvor der er opstillet færre kandidater end nødvendigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Her er de opstillede kandidater automatisk valgt til kredsdelegerede.</li> <li>• Herefter udpeger AAB's bestyrelse de resterende kandidater samt suppleanter, således vi opnår det fastsatte antal kredsdelegerede jf. BL's vedtægter. Disse udpeges blandt de ikke-kredsdelegerede afdelinger.</li> </ul> <p>Det tilfælde hvor der ikke kan findes en kredsdelegeret blandt de ikke-kredsdelegerede afdelinger, vil AAB's bestyrelse kunne udpege en kandidat blandt de afdelinger, der allerede er repræsenteret.</p>	<p><u>10 dage før mødets afholdelse. Kandidater kan ligeledes melde sig på mødet.</u> Til repræsentantskabsmødet udleveres den endelige stemmeseddel.</p> <p><b>Proceduren er følgende:</b></p> <p>1. Det tilfælde hvor der opstilles flere kandidater end det fastsatte jf. BL's vedtægter.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Først stemmes der blandt kandidaterne mht., hvem der skal være kredsdelegerede.</li> <li>• Herefter afgøres det, hvem der bliver suppleant. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De kandidater der ikke er blevet valgt til kredsdelegerede, bliver automatisk suppleanter. Den med flest stemmer bliver 1. suppleant osv.</li> <li>○ I det tilfælde, hvor der ikke er nok suppleanter, udpeger AAB's bestyrelse disse blandt de ikke-kredsdelegerede afdelinger.</li> </ul> </li> </ul> <p>2. Det tilfælde hvor der er opstillet færre kandidater end nødvendigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Her er de opstillede kandidater automatisk valgt til kredsdelegerede.</li> <li>• Herefter udpeger AAB's bestyrelse de resterende kandidater samt suppleanter, således vi opnår det fastsatte antal kredsdelegerede jf. BL's vedtægter. Disse udpeges blandt de ikke-kredsdelegerede afdelinger.</li> </ul> <p>Det tilfælde hvor der ikke kan findes en kredsdelegeret blandt de ikke-kredsdelegerede afdelinger, vil AAB's bestyrelse kunne udpege en kandidat blandt de afdelinger, der allerede er repræsenteret.</p>
<p><b>Eventuelt.</b></p> <p>Der kan ikke træffes beslutninger under eventuelt.</p>	<p><b>Eventuelt</b></p> <p>Der kan ikke træffes beslutninger under eventuelt.</p>

Gældende forretningsorden	Foreslået ændring
<p><b>Referat af repræsentantskabsmødet.</b></p> <p>Mødet kan optages.</p> <p>I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse og godkendes på næste ordinære repræsentantskabsmøde.</p>	<p><b>Referat af repræsentantskabsmødet</b></p> <p>Mødet kan optages.</p> <p>I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse <del>og godkendes på næste ordinære repræsentantskabsmøde.</del></p>



24. februar 2026  
MOH  
Versionsnummer 9

## Fireårige mål for afdelingernes driftsudgifter

Driftsbekendtgørelsens §13, stk. 6 siger at:

»Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode, jf. § 73, stk. 1«.

Forpligtelsen går alene på at opstille målene – ikke på kvaliteten af dem, eller på hvordan de bruges. Bestyrelsen konkluderede således, da den behandlede punktet på sit møde den 18. april 2023, at man hellere ville bruge organisationens ressourcer på at effektivisere driften og indhente besparelser end på at opstille, vedligeholde og forfølge mål. Ikke desto mindre er opstillingen af målene en forpligtelse, der ligger til grund for revisionens påtegning på årsregnskabet.

### Indstilling

Det indstilles derfor, at bestyrelsen i forlængelse af sidste års beslutning vedtager de nedenstående mål for afdelingernes samlede driftsudgifter på konto 139, der blot tager udgangspunkt i budget 2026 og fremskriver med 3 pct. om året.

Afdeling	Areal	Budget konto 139 pr. m <sup>2</sup> 2026	Mål 2027	Mål 2028	Mål 2029	Mål 2030
001 - Villabyen Skovbakken	10.790	864	889	916	944	972
002 - Nordre Bydel I	2.498	1.293	1.332	1.372	1.413	1.456
003 - Nordre Bydel II	2.621	1.238	1.275	1.313	1.352	1.393
004 - Skovkanten	3.524	1.114	1.148	1.182	1.218	1.254
005 - Teglgården	19.405	942	971	1.000	1.030	1.061
006 - Ingerslevsgaard	12.929	999	1.029	1.060	1.091	1.124
007 - Ringkøbingvej	7.246	1.072	1.104	1.137	1.171	1.206
008 - Marselisgården	14.232	909	936	964	993	1.023
009 - Viborggården	27.770	905	932	960	989	1.019
010 - Skovfaldet	2.647	1.060	1.092	1.125	1.158	1.193
011 - Riisvangen I	13.893	935	963	991	1.021	1.052
012 - Riisvangen II	10.935	906	933	961	990	1.020
013 - Riisvangen III	2.691	974	1.004	1.034	1.065	1.097

Afdeling	Areal	Budget konto 139 pr. m <sup>2</sup> 2026	Mål 2027	Mål 2028	Mål 2029	Mål 2030
014 - Rytterparken	33.198	972	1.001	1.031	1.062	1.094
015 - Skovvangsparken	8.438	1.094	1.126	1.160	1.195	1.231
016 - Charlottenhøj	2.294	1.055	1.086	1.119	1.153	1.187
017 - Vorrevangen I	7.835	1.029	1.060	1.092	1.125	1.158
018 - Vorrevangen II	1.630	1.244	1.281	1.319	1.359	1.400
019 - Vorrevangsparken	12.729	1.041	1.072	1.105	1.138	1.172
020 - Niels Ebbesens Gård	9.315	1.094	1.126	1.160	1.195	1.231
021 - Langenæs I	19.857	972	1.002	1.032	1.063	1.094
022 - Langenæs II	15.826	1.065	1.097	1.130	1.163	1.198
023 - Kridthøjparken	25.619	905	932	960	989	1.019
024 - Skovgårdsparken	16.161	1.123	1.157	1.191	1.227	1.264
025 - Klostervangen	31.893	1.291	1.329	1.369	1.410	1.452
026 - Egå I	3.184	844	869	895	922	949
028 - Rundhøj	10.239	1.036	1.067	1.099	1.132	1.166
029 - Højhus Langenæs	8.353	1.137	1.171	1.206	1.242	1.279
030 - Frydenlund	16.195	943	972	1.001	1.031	1.062
031 - Postgården	3.605	1.196	1.232	1.269	1.307	1.346
032 - Abildhaven	1.881	1.167	1.202	1.238	1.275	1.314
033 - Præstehaven	804	1.511	1.556	1.603	1.651	1.701
034 - Mølleparken	26.814	894	921	948	977	1.006
035 - Trillegården	42.459	1.050	1.081	1.114	1.147	1.181
036 - Abildgade	1.140	1.673	1.724	1.775	1.829	1.884
037 - Herredsvang	15.856	1.042	1.073	1.105	1.138	1.172
038 - Sandkåsparken	7.010	1.210	1.246	1.284	1.322	1.362
039 - Sandkåsparken II	2.340	1.717	1.769	1.822	1.877	1.933
040 - Veri I	28.898	829	854	880	906	933
041 - Veri II	14.163	841	866	892	919	947
047 - Egå II	3.234	860	886	912	940	968
048 - Brohaven	8.764	1.092	1.125	1.159	1.194	1.230
050 - Godsbanekollegiet	9.570	1.349	1.389	1.431	1.474	1.518
052 - Skådeparken	19.026	1.259	1.297	1.336	1.376	1.417
053 - Bushøjen	7.806	1.204	1.240	1.277	1.315	1.355
054 - Grønningen	3.860	1.348	1.389	1.431	1.473	1.518
056 - Nøddeskrænten	15.821	1.255	1.293	1.332	1.372	1.413

Afdeling	Areal	Budget konto 139 pr. m <sup>2</sup> 2026	Mål 2027	Mål 2028	Mål 2029	Mål 2030
058 - Roukær	8.096	1.266	1.304	1.343	1.384	1.425
059 - Spongparken	1.704	1.217	1.253	1.291	1.330	1.369
060 - Frederiksbjerg-Bo	36.888	947	975	1.004	1.034	1.065
061 - Skovkollegiet	4.976	1.244	1.282	1.320	1.360	1.401
062 - Hasle Bo	2.559	1.129	1.163	1.198	1.234	1.271
064 - Ved Skoven	3.960	1.114	1.148	1.182	1.218	1.254
065 - Æblelunden	8.756	1.149	1.184	1.219	1.256	1.293
066 - Skæring Bæk	8.770	1.219	1.256	1.293	1.332	1.372
067 - Risskov Brynet	6.733	1.273	1.311	1.351	1.391	1.433
071 - Nykersvej	912	908	935	963	992	1.022
072 - Nygade	6.130	1.329	1.369	1.410	1.452	1.496
073 - Volden	836	1.358	1.399	1.441	1.484	1.528
074 - Nørreport	7.090	1.268	1.306	1.345	1.386	1.427
075 - Havnen	5.125	1.231	1.268	1.306	1.345	1.386
100 - Bindesbøll	17.665	1.622	1.671	1.721	1.772	1.825



24. februar 2026  
MOH  
Versionsnummer 22

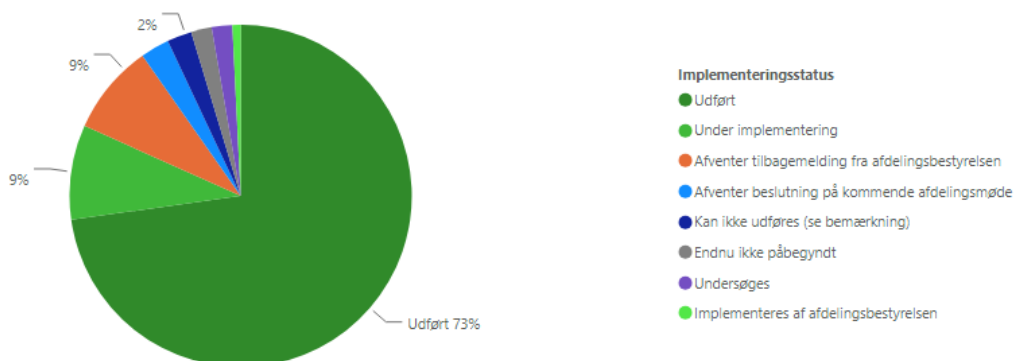
## Status på implementering af forslag fra afdelingsmøder 2025

Organisationsbestyrelsen udbad sig i forlængelse af sin evaluering af afdelingsmøderne 2025 en status på implementering af de vedtagne forslag fra afdelingsmøderne 2025, inden møderne for 2026 begynder.

Der blev vedtaget 256 forslag på møderne, og pt. er 195 af disse færdigimplementerede.

Oversigten – der løbende er tilgængelig i organisationsbestyrelsens ledelsesinformationssystem – fremgår nedenfor.

Implementeringsstatus



Som bestyrelsen tidligere er orienteret om, vil beboerne sammen med forslagsmappen for 2026 få en oversigt over vedtagne forslag fra sidste års møder og en status på implementeringen af disse.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



24. februar 2026  
MOH  
Versionsnummer 20

## Orientering fra administrationen

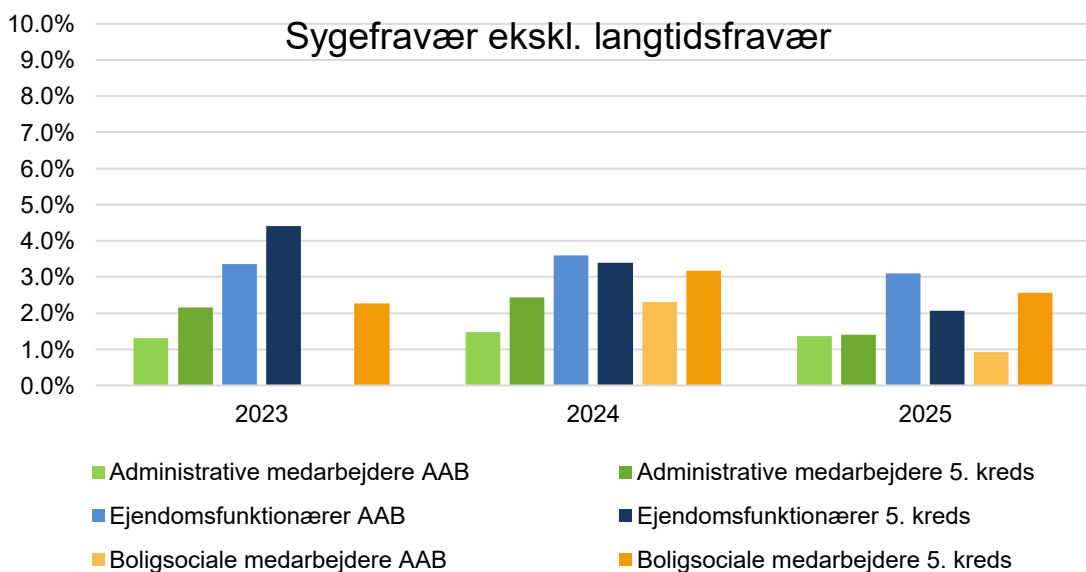
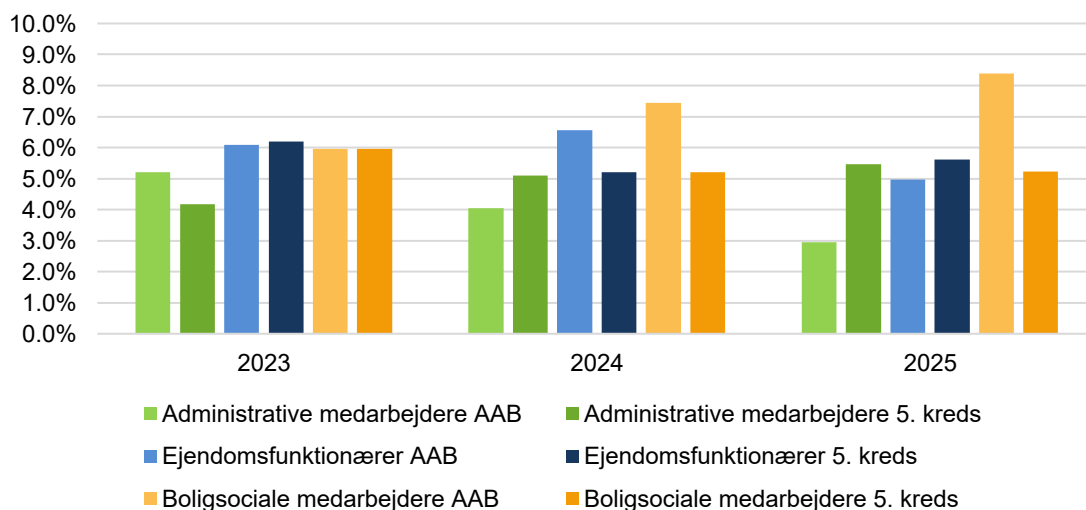
- A. Der er indgået principaftale med Brabrand Boligforening om at overdrage beboerlokalet Underhuset, der ligger i Brabrand Boligforenings bygning, fra AAB's afdeling 24 Skovgårdsparken til Brabrand Boligforenings afdeling 3 Skovgårdsparken. Overdragelsen forudsætter godkendelse på de respektive repræsentantskabsmøder, men vil også for en god ordens skyld behandles på de to afdelingsmøder.
- B. Der er positiv dialog mellem afdelingsbestyrelserne i afdeling 40 og 41 i Veriparken om overdragelse af et mindre areal på cirka 1.300 m<sup>2</sup> fra afdeling 41 til afdeling 40. Overdragelsen forudsætter godkendelse på de respektive repræsentantskabsmøder, men vil også for en god ordens skyld behandles på de to afdelingsmøder.
- C. Der har som drøftet på repræsentantskabsmødet i 2025 været afholdt et evalueringsmøde med repræsentation af både beboere og medlemmer af afdelingsbestyrelser med henblik på at afklare, hvad der skal justeres i produktudvalget ved et kommende EU-udbud af køkkenleverancer. Mødet og den løbende spørgeskemaundersøgelse blandt beboere, der har fået lavet råderetsarbejder, pegede på stor tilfredshed med produktudvalget, men også at der ved kommende udbud skal fokuseres på:
- Større udvalg af greb
  - Vægt på den tilbudte garantiperiode
  - Indbydelse af tilstrækkelig bred vifte af leverandører

Det nuværende udbud løb fra 2024 til 2026 med mulighed for forlængelse med ét år ad gangen frem til maksimalt 2028. Et stort antal AAB-afdelinger er i gang med at udskifte køkkener over den kollektive råderet, tilfredsheden - også med udvalget af produkter - er høj, og leverandørerne oplever, at de kan imødekomme alle de beboere, der kontakter dem, med det nuværende sortiment.

Da der er yderligere et pænt antal afdelinger i gang med at rulle kollektiv råderet ud, og da der ikke er nogen særlig grund til at bruge ressourcer på yderligere et udbud lige nu, har vi forlænget aftalen med de to leverandører – Kreum og HTH – endnu ét år for at have tid til at implementere ordningen og få yderligere erfaringer forud for næste runde. I den forbindelse er det aftalt med leverandørerne at udvide sortimentet endnu en smule mere.

- D. Der pågår evaluering af AAB's vinterberedskab, og der er inviteret et panel af afdelingsbestyrelsesmedlemmer for at deltage heri. Organisationsbestyrelsen vil få en samlet status efter afslutningen af vintersæsonen på mødet i april.
- E. Organisationsbestyrelsen modtager én gang om året en opgørelse over medarbejdernes sygefravær i AAB Aarhus. Der foreligger endnu ikke indmeldinger fra mere end halvdelen af boligorganisationerne i 5. kreds, hvorfor sammenligningstallene for 2025 skal tages med et vist forbehold.

### Samlet sygefravær



### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Aarhus den 11. februar 2026

**Samarbejdsaftale**  
**mellem**  
**Afdeling 3, Brabrand Boligforening**  
**og**  
**Afdeling 24, Arbejdernes Andels Boligforening**

**1. Formål**

- 1.1. Formålet med nærværende aftale er at overdrage samtlige rettigheder og forpligtelser, i forbindelse med Underhuset og matr.nr. 11cf Brabrand By, Brabrand samt matr.nr. 11bø Brabrand By, Brabrand, der tidligere har tilhørt Arbejdernes Andels Boligforenings afdeling 24, til Brabrand Boligforenings afdeling 3. Samtidigt er formålet at ordne beslægtede forhold i forbindelse med tidligere indgåede aftaler.

**2. Berigtigelse af adkomstforhold**

- 2.1. Afdeling 24 i Arbejdernes Andels Boligforening er vedrørende matr.nr. 11cf Brabrand By, Brabrand, adkomsthaver med 50 %. Denne adkomst overdrages til afdeling 3 i Brabrand Boligforening.
- 2.2. Afdeling 24 i Arbejdernes Andels Boligforening er vedrørende matr.nr. 11bø Brabrand By, Brabrand, adkomsthaver med 100 %. Denne adkomst overdrages til afdeling 3 i Brabrand Boligforening.
- 2.3. Arbejdernes Andels Boligforening sørger for berigtigelse af adkomstforhold vedrørende matr.nr. 11cf Brabrand By, Brabrand samt matr.nr. 11bø Brabrand By, Brabrand, så kun afdeling 3 i Brabrand Boligforening har adkomst til de nævnte matrikler.
- 2.4. Arbejdernes Andels Boligforening forestår i denne forbindelse udarbejdelse af købsaftaler vedrørende matr.nr. 11cf Brabrand By, Brabrand samt matr.nr. 11bø Brabrand By, Brabrand.

**3. Vedligeholdelse af udearealer**

- 3.1. Midterarealet vedligeholdes i dag udelukkende af Brabrand Boligforening. Der foretages ingen ændring af denne fordeling af vedligeholdelsesforpligtelserne fremover.

**4. Affaldshåndtering**

- 4.1. Der foretages ingen ændringer i affaldshåndteringen, hvorfor affaldshåndteringen fortsat vil ske ifølge det imellem Brabrand Boligforening og Arbejdernes Andels Boligforening indgåede Aftaledokument vedrørende affaldsstationer, med senere tillæg af den 20. december 2023. Aftaledokumentet og tillæg vedlægges nærværende aftale som bilag 2.



## 5. Slutafregning af vand- og varmemeforbrug i Underhuset

- 5.1. Brabrand Boligforening aflæser relevante målere, som befinder sig i Underhuset. Brabrand Boligforening udfærdiger en opgørelse over Arbejdernes Andels Boligforenings forbrug, som sendes til Økonomiafdelingen i Arbejdernes Andels Boligforening.

## 6. Vandforsyning

- 6.1. Det har været drøftet, om der skulle ske etablering af nye forsyningsledninger til Arbejdernes Andels Boligforenings, afdeling 24, med tilkobling i Underhuset. Resultatet af drøftelserne er imidlertid, at der for nuværende ikke sker udskiftning af forsyningsledningerne. Ved en eventuel senere udskiftning af forsyningsledningerne, afholder Arbejdernes Andelsboligforening egne omkostninger til udskiftningen.

## 7. Overdragelsessum

- 7.1. Det aftales, at afdeling 24 i Arbejdernes Andels Boligforenings adkomst vedrørende matr.nr. 11cf Brabrand By, Brabrand, overdrages vederlagsfrit til afdeling 3 i Brabrand Boligforening.

## 8. Afregning af mellemværende vedrørende Underhuset

- 8.1. I forbindelse med overdragelsen af Underhuset skal der ske afregning jf. skemaet i bilag 1: Beregning af mellemværende
- 8.2. Den i pkt. 8.1. nævnte afregning udgør ikke en overdragelsessum vedrørende matr.nr. 11cf Brabrand By, Brabrand.

## 9. Bortfald og opretholdelse af tidligere aftaler mellem Brabrand Boligforening og Arbejdernes Andels Boligforening

- 9.1. For aftalen af den 18. september 1995, samt aftalen af den 10. februar 2012, skal det gælde, at disse falder bort, ved underskriften af nærværende aftale.
- 9.2. Aftalen vedrørende affaldsstationer, med senere tillæg, opretholdes til regulering af affaldshåndtering jf. pkt. 4 i nærværende aftale.

## 10. Gyldighed af nærværende aftale

- 10.1. Nærværende aftales gyldighed er betinget af godkendelse fra repræsentantskabet i Brabrand Boligforening, samt repræsentantskabet i Arbejdernes Andels Boligforening.

## 11. Underskrifter

Dato: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_



12. Bilag

Bilag 1: Beregning af mellemværende

<b>Beregning af mellemværende vedrørende Underhuset</b>				
	antal	Pris pr. stk.	Samlet pris	AAB andel
Etablering af udvendig trappe. (VS-opslag i 2006 bogen 82.100 kr. ganget med indeks 1,4)*	1	114.940 kr.	114.940 kr.	57.470 kr.
Ny dør til kælderindgang*	1	40.000 kr.	40.000 kr.	20.000 kr.
Eftersyn af VVS-installationer vedr. vand på gulvet	1	40.000 kr.	40.000 kr.	40.000 kr.
Vinduer skiftes i underetage	22	6.500 kr.	143.000 kr.	143.000 kr.
Malerarbejde overslag inkl. nikotin afrensning	1	88.500 kr.	88.500 kr.	88.500 kr.
Forberedende malerarbejde (pudsearbejde / murer)	1	25.000 kr.	25.000 kr.	25.000 kr.
<b>I alt ex moms</b>				
			451.440 kr.	373.970 kr.
<b>Moms</b>				
	1	25%	112.860 kr.	93.492,50 kr.
<b>i alt inkl. moms</b>				
			564.300 kr.	467.462,50 kr.
<b>I alt inkl. moms m 50 % af markerede* poster</b>				
			467.462,50 kr.	467.462,50 kr.

Penneo document key: 0W6XZ-M6TFZ-WMJI-95M8D-JI49X-G5XU

Bilag 2: Aftaledokument vedrørende affaldsstationer samt tillæg.

## Aftaledokument vedrørende affaldsstationer

Parter:

Brabrand Boligforening  
Afdeling 3, Skovgårdsparken  
Rymarken 2  
8210 Aarhus V

Og

Arbejdernes Andels Boligforening  
Afdeling 24, Skovgårdsparken  
Langelandsgade 50  
8000 Aarhus C

Det er mellem Brabrand Boligforening, fremover kaldt BBBO og Arbejdernes Andels Boligforening, fremover kaldt AAB aftalt, at BBBO har tilladelse til at opsætte 4 affaldsstationer på AAB's matrikel 1bl, Gellerup by, Brabrand, udfor ejendommene beliggende Sigridsvej 19-23, 31-35, 43-47 og 55-59. Se bilag 1 og 2.

Ved hver affaldsstation skal der nedgraves 2 containere, til henholdsvis papir- og almindeligt affald. BBBO afholder udgifterne hertil.

### 1. Vedligeholdelse

BBBO sørger for renholdelse af områderne omkring affaldsøerne. Såfremt AAB konstaterer, at der forefindes affald omkring affaldsøerne, kontakter AAB BBBO på [serviceleder@skovgaardsparken.dk](mailto:serviceleder@skovgaardsparken.dk) og [info@bbbo.dk](mailto:info@bbbo.dk), med billede af det pågældende affald. Hvis BBBO ikke sørger for fjernelse af affaldet indenfor 24 timer på hverdage, kontakter AAB BBBO igen. Såfremt BBBO fortsat ikke sørger for at bortskaffe affaldet, kan AAB efter 24 timer indenfor en hverdag iværksætte dette gjort for BBBO's regning uden yderligere varsel.

AAB har ingen forpligtelser i forhold til affaldsøerne. BBBO er forpligtet til at sørge for tilstrækkelig snerydning og glatførebekæmpelse til, at affaldsbilerne kan komme frem og tømme containerne. Området hvor BBBO sørger for snerydning fremgår af bilag 3.

### 2. Aftalens ophør

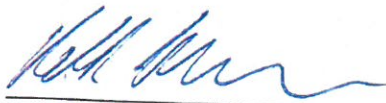
Nærværende aftale er uopsigelig i 10 år fra underskrivelsen. Herefter kan der ske opsigelse med 1 års varsel fra begge parter.

Ved aftalens ophør er BBBO forpligtet til at opgrave containerne og reetablere området.

### 3. Risiko/ansvar

AAB holdes ansvarsfri, såfremt der opstår skader som følge af de nedgravede affaldscontainere. BBBO alene hæfter for oprydning som følge af evt. forurening af jorden.

28/10. 2016



Keld Laursen  
Brabrand Boligforening

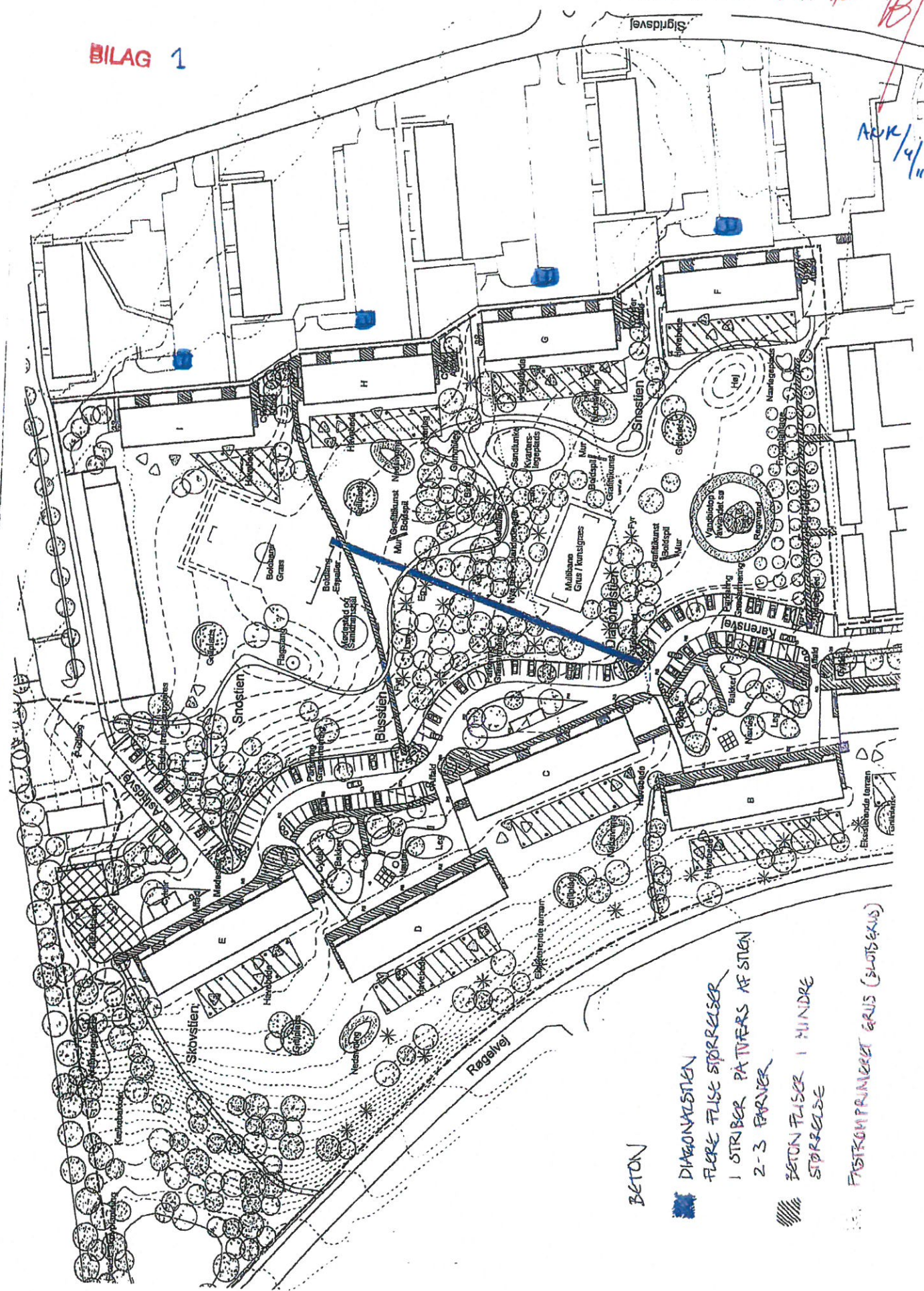


Anders Rønnebro  
AAB

27/10-16  
15/11-16  
AAB

BILAG 1

27-10-16  
 ARK/4/11-16



BETON

- DIAGONALSTEN
- FLERE FLISE STØRRELSER
- 1 STRIBER PÅ TVÆRS AF STIEN
- 2-3 FÆRNER
- BETON FLISER I MINDRE STØRRELSE
- FASTKOMPRIMERET GRÅS (SLØTSEKUS)

# BILAG 2

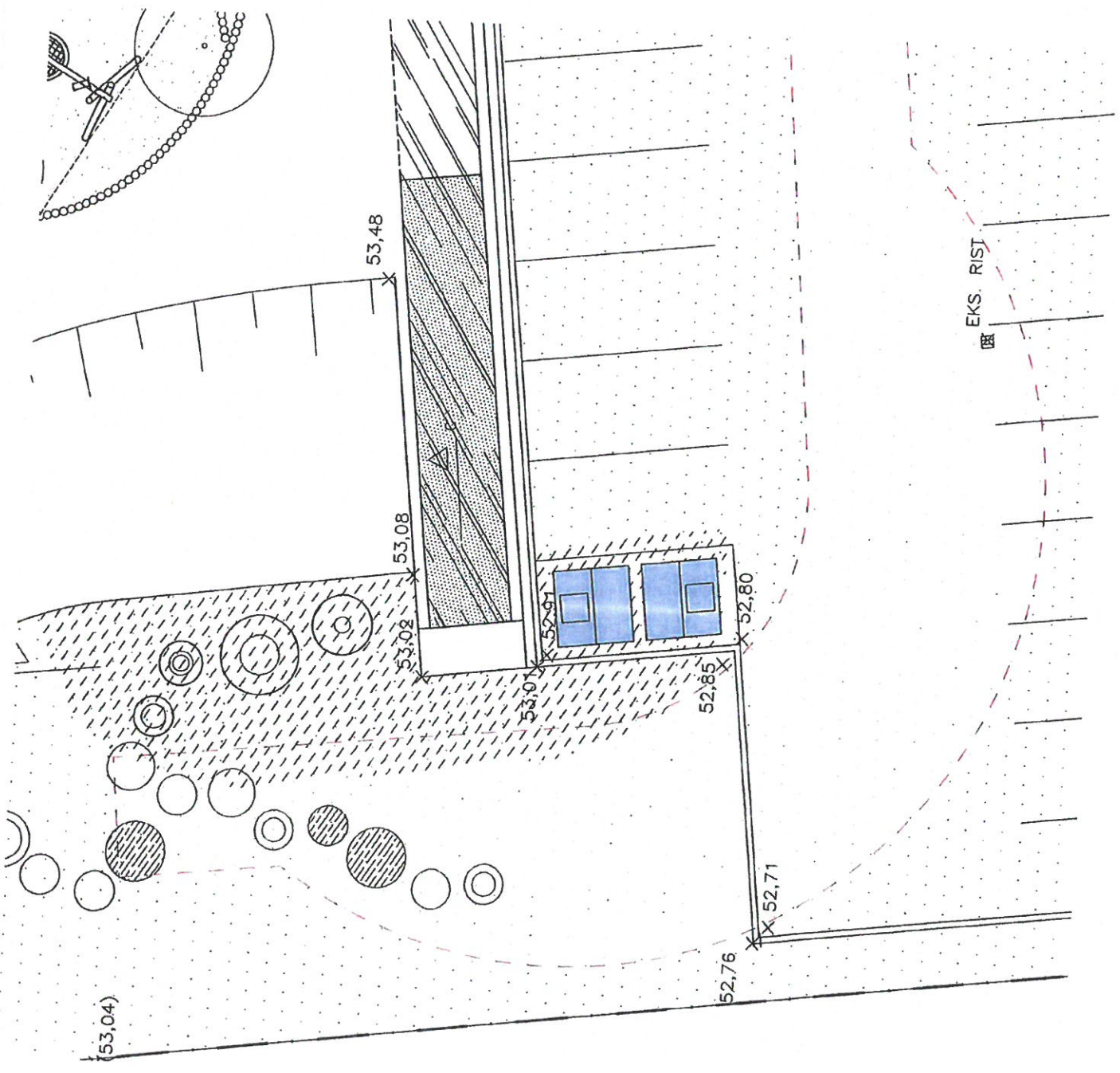
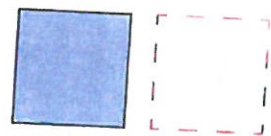
## FORSLAG TIL PLACERING AF NEDGRAVEDE CONTAINERE FOR BRABRAND BOLIGFORENING

27/10-16

AKM/4/11-16

Mobkter, 2 stk.  
Model: Joca City Antwerp

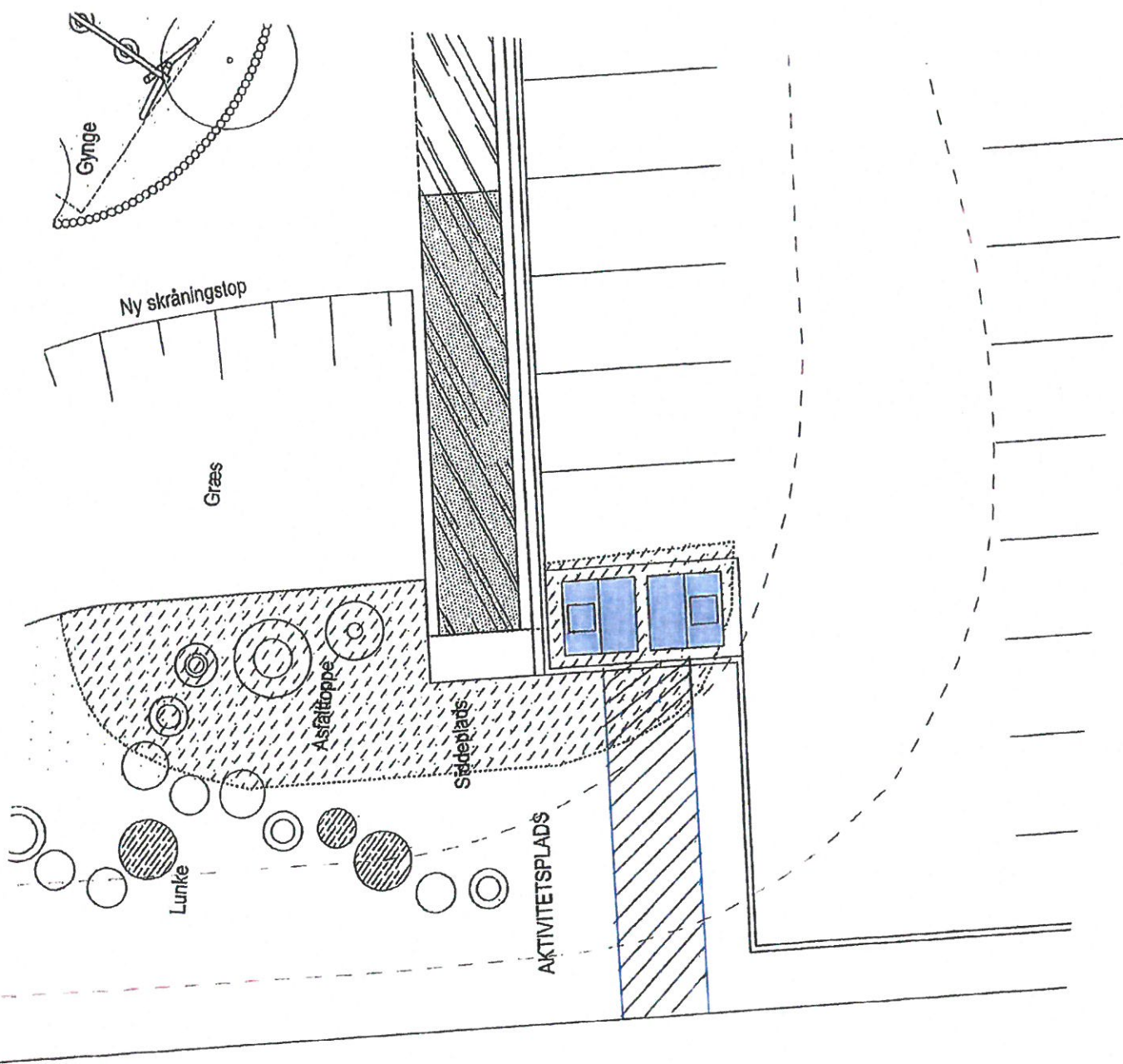
Min. drejeradius ved brandvej i henhold til Aarhus Brandvæsen



27/10-16

ANR/4/11-16

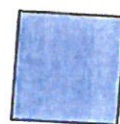
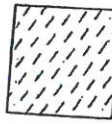
FORSLAG 1 - PLACERING AF NEDGRAVEDE CONTAINERE FOR BRANDBRAND BOLLIGFORENING



Eksisterende belægning

Molokker, 2 stk.  
Model: Joca City Antwerp

Min. drejeradius ved brandvej





# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Homann

ARBEJDERNES ANDELS BOLIGFORENING CVR: 41954817

### Underskriver

Serienummer: accb95d7-0a80-4ff6-808f-d2216e2fd831

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-12-19 13:07:36 UTC



## Kristian Würtz

### Underskriver

Serienummer: 51fd1384-10d0-485a-ba93-1d92247067f2

IP: 212.10.xxx.xxx

2023-12-20 22:12:29 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Homann

**ARBEJDERNES ANDELS BOLIGFORENING CVR: 41954817**

**Direktør, AAB Aarhus**

Serienummer: *accb95d7-0a80-4ff6-808f-d2216e2fd831*

IP: *80.208.xxx.xxx*

2026-02-12 07:26:52 UTC



## Kristian Würtz

**BRABRAND BOLIGFORENING CVR: 36098511**

**Direktør, Brabrand Boligforening**

Serienummer: *97cff4af-a47e-48c8-8de2-9ebb3fddb972*

IP: *93.165.xxx.xxx*

2026-02-18 07:41:00 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.



18. februar 2026  
KJU/MOH  
Versionsnummer 127

## Mødeplan for organisationsbestyrelsen 2026

Dato	Møde	Indhold	Deltagere
4. marts	Forum for afdelingsbestyrelser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aarhus Kommunes boligpolitik</li> <li>Markedsplads</li> <li>Præsentation af visuel identitet</li> </ul>	Mette H., Randi, Mette P., Kristine, Fanny, Per, Thomas
9. marts	Kursus for beboervalgte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det gode afdelingsmøde</li> </ul>	Mette H., Mette P., Kristine, Fanny, Randi, Per, (Thomas)
25. marts	Dialogmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samarbejdet internt i bestyrelsen</li> <li>Kommunikation</li> </ul>	Kristine, Fanny, Mette H, Mette P, Randi, Per
7. april	Kredsrepræsentant- og kredsvalgmøde (Aarhus)	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	Mette H, Randi, Mette P.
8. april	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regnskab 2025</li> <li>Status implementering strategi 2024-2027</li> <li>Beboerkommunikation og sociale medier</li> </ul>	
5. maj	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Temamøde: Kommunikation om markedsføring og beboersammensætning</li> </ul>	
2. juni	Repræsentantskabsmøde BL (Nyborg Strand)	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	Mette H., Randi,
3. juni	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kapitalforvaltning</li> </ul>	
17. juni	Repræsentantskabsmøde		Mette H., Randi, Mette P., Fanny, Kristine, Per, Thomas

Dato	Møde	Indhold	Deltagere
11. august	Bestyrelsesmøde		
8. september	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluere forretningsudvalgets sammensætning</li> <li>• Temamøde&lt;</li> </ul>	
6. oktober	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	
Uge 40/41	Kredsrepræsentant- og forsamlingshusmøde (Aalborg)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	
30.-31. oktober	Seminar for bestyrelsen og chefgruppen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indledning på strategiproces</li> </ul>	
3. november	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	
25. november	Kredsrepræsentantmøde (Aarhus)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	Mette H., Randi
1. december	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	
8. december	Repræsentantskabsmøde BL (København)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	Mette H., Randi

Arrangementerne er markeret med følgende farver:

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

## Indstilling

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