

Indkaldelse til møde i organisationsbestyrelsen

Tirsdag den 11. august 2026 kl. 17.00–19.00 på Langelandsgade 50

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Overordnet byggeøkonomi for Skæring Bæk etape II **
3. Sikkerhed i beboerlokaler og gæsteværelser **
4. Bevillinger til boligsociale indsatser **
5. Opfølgning på repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026 **
6. Opfølgning på afdelingsmøder 2026 **
7. Udbud af revision **
8. Styringsdialog 2026 **
9. Konference for beboervalgte den 26. september 2026 **
10. Byggeri **
11. Orientering fra administrationen **
12. Mødeplan **
13. Nyt fra BL
14. Eventuelt
15. 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. Overordnet byggeøkonomi for Skæring Bæk etape II

**

I forbindelse med opførelsen af Skæring Bæk etape I blev en del udgifter lagt over på en kommende etape, da man forventede at etape II kunne indeholde udgiften pga. stigende grundkøbepris. Vi står nu overfor at skulle realisere etape II og posten grundkøbsudgifter er desværre blevet en del højere end man kan forvente etape II kan indeholde.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger et tilskud på 11.707.807 kr. til dækning af grundudgifter, fælleshus samt arkitektkonkurrence, samt at der laves en omberegning af lejen for etape I i forbindelse med udarbejdelse af budget for 2028.

Organisationsbestyrelsen har i juni 2026 godkendt denne indstilling pr. mail, men for gennemsigtighedens skyld og for at få beslutningen ført til referat, forelægges den på ny til endelig godkendelse.

Anslået varighed: 5 minutter.

3. Sikkerhed i beboerlokaler og gæsteværelser

**

AAB Aarhus råder over 24 gæsteværelser og 40 selskabslokaler, som stilles til rådighed for beboerne til midlertidig overnatning og arrangementer.

Anvendelsen af disse lokaler rejser en række bygningsmæssige problemstillinger, idet lokalerne i mange tilfælde må formodes oprindeligt at være etableret til andre formål, f.eks. som depotrum, fællesarealer eller lignende. Det indebærer en risiko for, at en del af lokalerne i dag anvendes i strid med gældende regler.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter at igangsætte en samlet og systematisk undersøgelse af gæsteværelser og selskabslokaler i AAB Aarhus som skal klarlægge eksisterende godkendelsesgrundlag, gennemgå faktiske forhold i forhold til gældende krav og vurdere mulighed og omkostning for lovliggørelse.

Anslået varighed: 10 minutter.

4. Bevillinger til boligsociale indsatser

**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen samlet bevilger et tilskud på ca. 6.008.000 kr. til dækning i perioden 2027 til 2030 af fortsatte boligsociale indsatser i Herredsvang og Frydenlund og en ny indsats i Vorrevangen, svarende til i gennemsnit pr. år 1.502.000 kr. Det vil betyde, at den samlede bevilling til boligsociale indsatser vil være på samme niveau som tidligere, nu

dog med en forskydning over mod indsatser frem for vidensopsamling og analyse.

Anslået varighed: 10 minutter.

5. Opfølgning på repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026

Under punktet sammenfattes drøftelser og beslutninger fra repræsentantskabsmødet, og bestyrelsen bedes evaluere mødet og drage sine konklusioner om opfølgning.

Anslået varighed: 20 minutter.

6. Opfølgning på afdelingsmøder 2026

Bestyrelsen bedes kort evaluere afviklingen af afdelingsmøderne 2026 på baggrund af det fremsendte notat og udpege de væsentligste temaer, som skal drøftes i dybden på bestyrelsens seminar i november 2026. Her vil der særligt være behov for at drøfte den praktiske udfordring med distribution af materiale til beboere fritaget for digital post såvel som retningslinjer for valg af medlemmer til afdelingsbestyrelserne.

Særsålt bør bestyrelsen forholde sig til, hvordan der indledes undersøgelser af afvikling af digitale afdelingsmøder i forlængelse af en beslutning herom fra afdeling 60 Frederiksbjerg-Bo.

Anslået varighed: 20 minutter.

7. Udbud af revision

PwC vandt i et EU-udbud i 2022 opgaven med revision af AAB's regnskaber for regnskabsårene 2022-2026, med mulighed for forlængelse med to gange ét år. Hvis organisationsbestyrelsen skulle ønske at iværksætte udbud nu (med effekt for regnskabsåret 2027), bør denne beslutning træffes nu, så et udbud kan gennemføres i god tid.

Anslået varighed: 5 minutter.

8. Styringsdialog 2026

Ifølge almenboliglovens § 164 skal der årligt gennemføres et styringsdialogmøde mellem det kommunale tilsyn og boligorganisationens ledelse. Aarhus Kommune har indkaldt til møde om styringsdialog den 17. september 2026. Organisationsbestyrelsen bedes overveje temaer til mødet samt træffe beslutning om, hvem der skal repræsentere AAB Aarhus.

Anslået varighed: 5 minutter.

9. Konference for beboervalgte den 26. september 2026

**

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 7. oktober 2025, at *Konference for beboervalgte* skal gennemføres som skiftevis et éndags- og et todagesarrangement med et endagsarrangement i 2026, placeret den 26. september på Kirstinelund i Lystrup. Bestyrelsen besluttede den 5. maj 2026 at temaet for året konference skulle være kriminalitetsforebyggelse og tryghed. Programmet for konferencen er til bestyrelsens orientering.

Anslået varighed: 5 minutter.

10. Byggeri

**

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

- Afdeling 06 Ingerslevsgaard (side 3)
Renovering af altaner, og varmeanlæg
- Afdeling 19 Vorrevangsparken (side 9)
Nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg
- Afdeling 21 Langenæs I (side 18)
Udskiftning af vinduer og tagrenovering
- Afdeling 22 Langenæs II (side 18)
Udskiftning af vinduer og tagrenovering
- Afdeling 25 Klostervangen (side 20)
Helhedsplan
- Afdeling 34 Mølleparken (side 43)
Malerbehandling af altaner og Badeværelser – 5-årsgennemgang
- Afdeling 41 Veri II (side 48)
Elevatorer og indretning af aktivitetsrum
- Afdeling 65 Æblelunden (side 65)
Omkobling til fjernvarme
- Afdeling 66 Skæring Bæk (side 51)
Etape II
- Afdeling 67 Risskov Brynet (side 52)
Defekt vådrumsmembran
- Afdeling 72 Nygade (side 60)
Facaderenovering, omfugning og kuldebroer
- Kirstineborg (side 87)
Ny afdeling i Hjortshøj

Da der foreligger et fyldigt skriftligt notat, og da dette møde er ganske kort, forudsættes det at eventuelle spørgsmål er afklaret skriftligt inden mødet.

Anslået varighed: 5 minutter.

11. Orientering fra administrationen

**

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

- A. Projektbevilling fra Almennet
- B. Status implementering visuel identitet
- C. Lancering ny hjemmeside m.m.
- D. Mailkonti til suppleanter i afdelingsbestyrelserne
- E. Håndbog for henholdsvis beboervalgte og afdelingsmøder
- F. Status på huslejeniveau
- G. Status på henlæggelser og fremtidssikring
- H. Projekt boligtildeling i samarbejde med foreningen Fundamentet
- I. Status på udlejning i afdeling 100 Bindsbøll-Byen

Da der foreligger et fyldigt skriftligt notat, og da dette møde er ganske kort, forudsættes det at eventuelle spørgsmål er afklaret skriftligt inden mødet.

Anslået varighed: 5 minutter.

12. Mødeplan

**

Mødeplanen er til bestyrelsens orientering.

Anslået varighed: 5 minutter.

13. Nyt fra BL

Eventuelt nyt fra BL – Danmarks Almene Boliger.

Anslået varighed: 10 minutter.

14. Eventuelt

15. Bestyrelsens kvarter

Overordnet byggeøkonomi Skæring Bæk etape II

I forbindelse med opførelsen af Skæring Bæk etape I blev en del udgifter lagt over på en kommende etape, da man forventede at etape II kunne indeholde udgiften pga. stigende grundkøbspris.

Vi står nu overfor at skulle realisere etape II og posten grundkøbsudgifter er desværre blevet en del højere end man kan forvente etape II kan indeholde; det kan forklares i 3 punkter.

- Da man fordelte grundprisen mellem etape I og II forudsatte man, at skulle bygge 9.800 m² på etape II. Der kan imidlertid kun bygges 7.471 m². (Der blev bygget flere m² i etape I, men da man i forvejen ikke kunne overholde rammebeløbet, fastholdt man den gamle fordeling af grundudgifter) Etape II har således betalt en uforholdsvis stor andel af grundkøbet og der vurderes nu det ikke kan indeholdes i skema A.
- I forbindelse med opførelse af fælleshus har etape I fået rammebeløbet for opførelse af huset, men 50% af udgiften er overført til etape II. Da etape II ikke får rammebeløb til opførelse af fælleshus, vil det betyde at der vil være mindre at bygge for og dermed en forringelse af byggeriet.
- I anledning af AAB's 100-års jubilæum blev det vedtaget at afholde en åben arkitektkonkurrence om etape II. Et prisværdigt initiativ som gav mange rigtig gode løsninger. Aarhus Kommune var imidlertid ikke til sinds at lave lokalplan på projektet. De kan diskuteres om de kommende beboere skal finansiere disse udgifter.

I forbindelse med opførelse af etape I, var planen at hele udgiften til fælleshus og bro skulle finansieres af etape I og etape I skulle have dækket en overskridelse på omkring 10,6 millioner. Revisionen forlangte imidlertid at 50 % af udgiften til opførelse af fælleshus og bro skulle dækkes af etape II, så det betød at dispositionsfonden endte med at dække 4,8 millioner i stedet for de 10,6 millioner.

Udgifter der søges dækket af dispositionsfonden:

Korrektion af fordeling af grundkøb ift. faktiske arealer	5.103.111 kr.
Halvdelen af bevilling til fælleshus	3.394.350 kr.
Udgifter til arkitektkonkurrence og lokalplanarbejde	3.210.346 kr.
Samlet tilskud fra dispositionsfonden¹	11.707.807 kr.

¹ På baggrund af opgørelsen af dispositionsfonden pr. 31. december 2025 udgør den laveste frie disponible saldo i perioden 17,7 mio. kr. pr. 31. december 2028. Et tilskud på 11,7 mio. kr. vurderes derfor på nuværende tidspunkt fuldt ud at kunne finansieres inden for den frie disponible saldo.

Hvis der beviliges et tilskud på ovennævnte, vil det betyde en grundkøbsudgift på 19.517.308 kr. svarende til 2.612 kr. pr. m²

De nuværende grundkøbsudgifter pr. 31/12 2025 er kr. 31.225.115 svarende til en m² pris på 4.180 kr. pr. m² og det er vores vurdering for højt til at realisere et byggeri af tilstrækkelig kvalitet.

Beboerne i etape I har fået støttet lån som en del af anskaffelsessummen for afdelingen på kr. 7.134.120 til fælleshuset og betaler ydelsen på dette via huslejen. I forbindelse med fastlæggelsen af huslejen i etape II, vil der blive lavet en omberegning af lejen for etape I, som indarbejdes i forbindelse med udarbejdelse af budget 2028.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger et tilskud på 11.707.807 kr. til dækning af grundudgifter, fælleshus samt arkitektkonkurrence samt at der laves en omberegning af lejen for etape I i forbindelse med udarbejdelse af budget for 2028.

Organisationsbestyrelsen har i juni 2026 godkendt denne indstilling pr. mail, men for gennemsigtighedens skyld og for at få beslutningen ført til referat, forelægges den på ny til endelig godkendelse.

Sikkerhed i beboerlokaler og gæsteværelser

AAB Aarhus råder over 24 gæsteværelser og 40 selskabslokaler, som stilles til rådighed for beboerne til midlertidig overnatning og arrangementer.

Anvendelsen af disse lokaler rejser en række bygningsmæssige problemstillinger, idet lokalerne i mange tilfælde må formodes oprindeligt at være etableret til andre formål, f.eks. som depotrum, fællesarealer eller lignende, og efterfølgende taget i brug uden, at der nødvendigvis er sket den krævede myndighedsmæssige godkendelse af den ændrede anvendelse.

Det indebærer en risiko for, at en del af lokalerne i dag anvendes i strid med gældende regler.

Overordnede myndighedskrav

Lokaler, der anvendes til overnatning, skal bygningsretligt behandles på linje med hotelfunktioner, da det ikke kan forventes, at gæsterne kender bygningens indretning (anvendelseskategori 5). Det medfører en række skærpede krav, herunder:

Brand- og sikkerhedsforhold

- brandmæssig adskillelse fra øvrige bygningsafsnit
- krav til branddøre og konstruktioner
- evt. etablering af røgalarmanlæg
- dokumenterede flugtvejsforhold

Fysiske og sundhedsmæssige forhold

- minimum loftshøjde
- forsvarligt indeklima
- begrænsninger for placering i kælder – som udgangspunkt må opholdsrum ikke må etableres under terræn

Herudover er det en forudsætning for lovlig anvendelse, at der foreligger:

- byggetilladelse til den faktiske anvendelse
- den nødvendige tekniske dokumentation, herunder brandforhold
- ibrugtagningstilladelse fra myndighederne

Generel risikovurdering

På baggrund af gældende regler og typiske eksisterende forhold for denne type lokaler vurderes følgende forhold at være gennemgående problemstillinger:

- manglende eller utilstrækkelig myndighedsgodkendelse
- eksisterende indretning, der ikke opfylder krav til brand og flugtveje
- utilstrækkelige eller manglende redningsåbninger
- placering i kældre eller delvist under terræn

Særligt placering under terræn udgør en væsentlig udfordring, idet der som udgangspunkt ikke gives dispensation fra kravet om, at opholdsrum skal ligge i eller over terræn.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter at igangsætte en samlet og systematisk undersøgelse af gæsteværelser og selskabslokaler i AAB Aarhus som skal klarlægge eksisterende godkendelsesgrundlag, gennemgå faktiske forhold i forhold til gældende krav og vurdere mulighed og omkostning for lovliggørelse.

Det skal understreges, at en sådan undersøgelse med stor sandsynlighed vil afdække, at en del af de eksisterende lokaler ikke kan opretholdes i deres nuværende anvendelse og derfor må nedlægges.

Bevillinger til boligsociale indsatser

I perioden 1/1 2027 til 31/12 2030 er der søgt Landsbyggefonden om bevillinger til boligsociale indsatser i områderne Herredsvang, Frydenlund og Vorrevangen.

Boligsociale indsatser i Herredsvang

Indsatsen videreføres og omfatter som hidtil AAB's afdelinger 35 Trillegården, 37 Herredsvang, 38 Sandkåsparken samt 39 Sandkåsparken II.

Den nuværende helhedsplan vedr. Herredsvang udløber 31/12 2026 og i den forbindelse er der lavet en ny ansøgning for perioden 1/1 2027 til 31/12 30. I perioden kr. 19.295.855 som forventes finansieret på følgende måde:

	År 2027-2030 (kr.)
Tilskud Landsbyggefonden	4.940.000
Tilskud timer Aarhus Kommune	4.597.000
Tilskud kontanter Aarhus Kommune	1.200.000
Tilskud boligorganisationerne	8.559.000
Total	19.296.000

Tilskud fra boligorganisationerne er fordelt på følgende måde (beløbet pristalsreguleret med 3,2% pr. år i forhold til tidligere bevilligede tilskud):

	År 2027-2030 (kr.)
Boligkontoret Århus (200 lejemål)	956.000
Ringgården (325 lejemål)	1.553.000
Almenbo (457 lejemål)	2.184.000
AAB Aarhus (809 lejemål)	3.866.000
Total (1.791 lejemål)	8.559.000

Ovennævnte svaret til et samlet tilskud fra dispositionsfonden i perioden 2027 til 2030 på ca. kr. 3.866.000. I gennemsnit pr. år kr. 966.500. I 2026 er der bevilliget et tilskud på kr. 819.759.

Herredsvang har gennem en årrække været omfattet af en boligsocial helhedsplan, som har bidraget til at styrke fællesskaber, trivsel og beboernes muligheder for uddannelse og beskæftigelse. Selvom der er skabt positive resultater, er der fortsat behov for en helhedsorienteret indsats, der kan understøtte områdets udvikling og forebygge sociale udfordringer. Den nye

helhedsplan for perioden 2027–2030 har derfor til formål at styrke beboernes muligheder for at leve gode og meningsfulde liv gennem trivsel, fællesskab og aktiv deltagelse i samfundet. Indsatserne vil have fokus på fire hovedområder:

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

Gennem en tæt lokal tilstedeværelse og samarbejde med beboere, afdelingsbestyrelser, Aarhus Kommune og øvrige samarbejdspartnere skal helhedsplanen understøtte trygge boligområder, positive fællesskaber og bedre muligheder for børn, unge og voksne.

Indsatsen vil fortsat være forankret i Kulturhus Herredsvang, som danner rammen om en stor del af de boligsociale aktiviteter og samarbejdet med områdets beboere og lokale aktører. AAB Aarhus er projektleder for helhedsplanen og har det overordnede ansvar for ledelse, koordinering og økonomi i samarbejde med de øvrige boligorganisationer, Aarhus Kommune og Landsbyggefonden.

Boligsociale indsatser i Frydenlund, Charlottenhøj og Vandtårnsområdet

Landsbyggefonden samler de boligsociale indsatser Frydenlund, Charlottenhøj og Vandtårnsområdet i én indsats, som omfatter AAB's afdelinger 17 Vorrevangen I, 19 Vorrevangsparken, 20 Niels Ebbesens Gård samt som hidtil 30 Frydenlund.

Den nuværende helhedsplan vedr. Frydenlund udløber 31/12 2026 og i den forbindelse er der lavet en ny ansøgning for perioden 1/1 2027 til 31/12 2030. I perioden kr. 27.380.000 som forventes finansieret på følgende måde:

	År 2027-2030 (kr.)
Tilskud Landsbyggefonden	6.800.000
Tilskud timer og kontanter Aarhus Kommune	8.081.000
Tilskud boligorganisationerne	12.499.000
Total	27.380.000

Tilskud fra boligorganisationerne er i perioden fordelt på følgende måde:

	År 2027-2030 (kr.)
Boligkontoret Århus	6.781.000
Ringgården	753.000
Almenbo	2.823.000
AAB Aarhus	2.142.000
Total	12.499.000

Ovennævnte svaret til et samlet tilskud fra dispositionsfonden i perioden 2027 til 2030 på ca. kr. 2.142.000. Svarende til i gennemsnit pr. år i perioden kr.

535.500. I 2026 er der bevilliget et tilskud på kr. 189.650, som dækker den boligsociale indsats i afdeling 30 Frydenlund.

Frydenlund og Vandtårnsområdet har gennem en årrække været omfattet af boligsociale helhedsplaner med fokus på at styrke fællesskaber, trivsel og beboernes muligheder for uddannelse og beskæftigelse. Med den nye helhedsplan udvides indsatsen til også at omfatte Vorrevangen, mens samarbejdet med Charlottehøj styrkes.

Baggrunden er blandt andet, at Vorrevangen og Charlottehøj i 2026 kom på regeringens forebyggelsesliste som følge af en udvikling med flere beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet og en relativt stor gruppe børn og unge uden for organiserede fritidsfællesskaber.

Den nye helhedsplan skal både videreføre de positive erfaringer fra de eksisterende indsatser og styrke den forebyggende indsats i de områder, hvor behovet er størst. Indsatserne vil blandt andet omfatte beskæftigelse, børn og unges deltagelse i fritidsfællesskaber, familieindsatser, sundhed, beboerrådgivning og kriminalitetsforebyggelse.

Indsatserne forankres lokalt i Frydenlund Fælleshus, Bydelscafé Vorrevangen og øvrige mødesteder i områderne, og der etableres lokale følgegrupper med deltagelse af afdelingsbestyrelserne for at sikre løbende dialog, lokal forankring og beboerdemokratisk inddragelse. Boligkontoret Århus er projektleder for helhedsplanen og har det overordnede ansvar for ledelse, koordinering og økonomi i samarbejde med de deltagende boligorganisationer, Aarhus Kommune og Landsbyggefonden.

Det Boligsociale Fællessekretariat

Som organisationsbestyrelsen tidligere er orienteret om, er det besluttet at nedlægge Det Boligsociale Fællessekretariat. Udgiften hertil har hidtil været finansieret af dispositionsfonden og der er forventet at tilskuddet skulle være omkring 500.000 kr. årligt, så det er en besparelse fremadrettet.

Beslutning på afdelingsmøder

Der afvikles ekstraordinære afdelingsmøder med beslutning om tilslutning til de boligsociale indsatser i alle de otte omfattede afdelinger i løbet af efteråret (afdeling 17 Vorrevangen I dog på det ordinære afdelingsmøde).

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen samlet bevilger et tilskud på ca. 6.008.000 kr. til dækning af boligsociale indsatser i perioden 2027 til 2030, svarende til i gennemsnit pr. år 1.502.000 kr.

Betydning for dispositionsfonden i fremtiden:

Tidligere bevilliget Herredsvang 2026	kr. 819.759
Tidligere bevilliget Frydenlund 2026	kr. 189.650
Tidligere bevilliget Fællessekretariat 2026	kr. 500.000
Tidligere bevilliget fra dispositionsfonden pr. år fra 2027	kr. 1.509.409

Ovennævnte viser, at den samlede bevilling til boligsociale indsatser er på samme niveau som tidligere, nu med en forskydning over mod indsatser frem for vidensopsamling og analyse.

Opfølgning på repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026

Repræsentantskabsmødet blev afviklet på Centralværkstedet i Aarhus C.

97 medlemmer af repræsentantskabet, heraf 86 stemmeberettigede, var tilmeldt mødet sammen med 24 medarbejdere.

Deltagerevaluering

Evalueringskemaet, som 41 deltagere har svaret på, peger på en generel stor tilfredshed med arrangementet.

Der er overvejende stor tilfredshed med Centralværkstedet – og stedet er også booket til repræsentantskabsmødet den 24. juni 2027. Endvidere har vi indgået aftale med Søren Madsen, som også vil fungere som dirigent på det næste repræsentantskabsmøde.

1. Hvor tilfreds var du generelt med repræsentantskabsmødet?



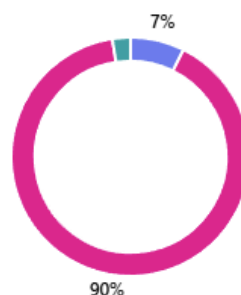
2. Hvor tilfreds var du med følgende aspekter af repræsentantskabsmødet?

● Meget utilfreds ● Utilfreds ● Hverken tilfreds eller utilfreds ● Tilfreds ● Meget tilfreds



3. Blev dine forventninger til mødet opfyldt?

Over mine forventninger	3
Som forventet	37
Under mine forventninger	1



4. Hvor tilfreds var du med følgende forhold ved repræsentantskabsmødet?

[Fl](#)

Meget utilfreds Utilfreds Hverken tilfreds eller utilfreds Tilfreds Meget tilfreds



Ris og ros! Hvad kunne du bedst lide ved repræsentantskabsmødet? Og hvad kan gøres bedre?

- Kandidater til bestyrelsesposterne burde have mere tid til at præsentere sig.
- Opfordring til en klassisk buffet i stedet for den tapasagtige menu.
- Drøftelsen af bestyrelsens beretning ved bordene burde sløjfes til fordel for den form, der har været anvendt hidtil.
- Gode diskussioner ved bordene.
- Budget og regnskab blev formidlet, så det var forståeligt for deltagerne.
- Mødet er for langt af hensyn til alle dem, der skal på arbejde dagen efter.
- Stor ros til dirigenten.

Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen havde valgt at ændre fremgangsmåden under dette punkt.

De havde har plukket nogle emner i årsberetningen ud, som Mette Hvid Johannesen uddybede i sin mundtlige beretning. Derefter skulle deltagerne drøfte beretningen ved bordene og det, der optog dem. Som inspiration havde bestyrelsen formuleret seks spørgsmål. Herefter delte deltagerne resultaterne af deres drøftelser i plenum.

Derudover blev én række temaer drøftet i debatten:

- Der blev – sideløbende med ros til systemet – drøftet flere delspørgsmål under den samlede overskrift uHabi.

- Et ønske om, at også andre end den juridiske lejer kan tilgå systemet – et ønske, der desværre ikke kan lade sig gøre, da hverken leverandøren eller AAB har adgang til løbende validerede data fra CPR-registret.
- Et ønske om nærmere dialog om AAB Aarhus' implementering af uHabi og det indhold, der er tilgængeligt her. Udvikling & IT har allerede inviteret afdelingsbestyrelsesmedlemmer til en strategisk drøftelse heraf i september måned.
- Der blev fra to repræsentanter rejst spørgsmål om, hvorvidt referater fra afdelingsbestyrelsens møder ikke burde præsenteres på AAB Aarhus' hjemmeside, fremfor alene at være tilgængelige via uHabi.

Bestyrelsen bør i den forbindelse være opmærksom på flere forhold:

- Det vil kræve en større omprogrammering af hjemmesiden og etablering af et nyt lag af IT-sikkerhed i den forbindelse. Der vil skulle oprettes og vedligeholdes nye brugere til hjemmesidens administrationssystem til et stort antal afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt undervisning heri. Det bør overvejes nøje, om det økonomiske og tidsmæssige ressourceforbrug er proportionalt med de formodede fordele ved en ændring.
- Kommunikationsfagligt vil en sådan ændring betyde, at mængden af indhold og antallet af dokumentkategorier på hjemmesiden vokser, og at det dermed bliver sværere for brugerne at finde frem til, hvad de faktisk søger, og sværere for AAB at målrette den information, som det strategisk og kommunikationsfagligt vurderes væsentligt, at brugerne får set. Mere afsendt information kan altså betyde mindre modtaget information. Den nye hjemmeside er designet ud fra et user experience-perspektiv (UX), hvor brugernes oplevelse af hjemmesiden og vejen til information er i fokus. Her er det et nøglebegreb at holde mængden af information til det, der rent faktisk efterspørges, og det vi som afsender finder allervigtigst. .
- Argumentet for at gøre referaterne tilgængelige på hjemmesiden var, at det i så fald var muligt for boligsøgende at orientere sig ikke alene i referater fra afdelingsmøder, men også i referater fra afdelingsbestyrelsens møder, inden man flytter ind i sin nye bolig. Der er dog intet, der tyder på, at der har været indflyttere, der nogensinde har efterspurgt dette.
- Der er ligeledes gjort opmærksom på, at kun juridisk lejer har adgang til uHabi. Administrationen har modtaget en del henvendelser fra om denne problemstilling, men ikke en eneste gang om adgang til referater fra afdelingsbestyrelsens møder.
- Kun 11 afdelinger har det seneste år overhovedet publiceret referater på den gamle hjemmeside. Det er desværre ikke muligt at opgøre antallet af besøgende på de enkelte sider på den gamle hjemmeside, men administrationen har aldrig modtaget henvendelser om referater fra afdelingsbestyrelsesmøder, hvilket tyder på, at det har haft helt marginal interesse blandt brugerne.
- Der blev spurgt til mere viden om AAB Aarhus' ukrudtsbekæmpelse generelt – herunder en forventningsafstemning for, hvordan belægnings- og beplantning vil tage sig ud i fremtiden. Administrationen arbejder fortsat under overskriften *Plads til naturen* med løbende information om,

hvordan vores udearealer plejes og kan tage sig ud. Derudover bliver emnet en del af dialogmødet i september 2026.

- Der blev spurgt til økonomi og CO₂-udledning i AAB Aarhus' brug af hedvandsanlæg. Driftsafdelingen vil på et senere tidspunkt enten skriftligt eller eksempelvis på et dialogmøde redegøre for de bagvedliggende kalkulationer og vurderinger. Der gøres som oplyst på repræsentantskabsmødet dog allerede nu erfaringer med eldrevne hedvandsanlæg, ligesom der forventes en betydelig udvikling i dette marked i de kommende år.
- Der blev spurgt til, hvordan AAB Aarhus i øvrigt følger med i udviklingen indenfor sprøjtegifte. AAB Aarhus følger naturligvis udviklingen, men i kraft af repræsentantskabets beslutning fra 2019 om sprøjtefrihed i de grønne områder, giver det som sådan ikke mening at følge viden om nye sprøjtegifte, snarere udviklingen i nye metoder til pleje af de grønne områder uden brug af giftstoffer.

Hvis organisationsbestyrelsen eller repræsentantskabet på et tidspunkt skulle ønske på et senere tidspunkt at ændre beslutningen, vil administrationen naturligvis på ny søge viden om sprøjtegifte.

- Der blev efterlyst en mere overordnet præsentation af regnskabs- og budgettal også i det skriftlige materiale til mødet, svarende til den mundtlige præsentation på repræsentantskabsmødet. Dette vil indgå i årsberetning og regnskab til næste år.
- En enkelt repræsentant efterlyste, om afdelingen kunne bistå med flyttehjælp til eksempelvis ældre beboere, der er blevet alene og måske har en større bolig, end de egentlig ønsker. Som det fremgik i organisationsbestyrelsens drøftelser på mødet i maj 2026, vil spørgsmålet blive rejst overfor Aarhus Kommune, da de væsentligste barrierer nok ligger i boligstøtteregler og tilsvarende.
- Der blev spurgt til et bedre overblik over, hvilke ansatte der laver hvad i AAB Aarhus' organisation, og dette vil blive berørt på et kommende dialogmøde.
- Der blev spurgt til, hvad AAB Aarhus kan gøre, hvis en bolig misbruges til feriebolig udlejning gennem eksempelvis AirBnB. Som altid er AAB Aarhus afhængig af, at naboer indgiver klager for at blive opmærksom på problemet. Det kan være vanskeligt helt at løfte bevisbyrden og komme problemet til livs, men administrationen har udstedt flere advarsler og også i enkelte tilfælde opsagt lejemaal med baggrund i ferieboligudlejning. Der orienteres om problemstillingen i kommende nyhedsbreve.
- Endelig blev der i debatten spurgt til overvejelser om, hvorvidt bestyrelsen på vegne af AAB Aarhus bør deltage i det årlige folkemøde på Bornholm. Administrationen udarbejder et oplæg til beslutning herom til bestyrelsesmødet i september.

Forslag

Der blev behandlet en række forslag på mødet, som alle blev vedtaget med overvældende flertal:

- Forslag 1: Organisationsbestyrelsen bemyndiges til at træffe beslutninger på en række områder.
- Forslag 2: Afdeling 41 Veri II overdrager vederlagsfrit et areal på ca. 1.300 m², bestående af en række garagebygninger, til afdeling 40 Veri I.

- Forslag 3: Overdragelse af beboerlokalet Underhuset fra AAB Aarhus' afdeling 24 Skovgårdsparken til Brabrand Boligforenings afdeling 3 Skovgårdsparken.

Forslag 2 og 3 er under implementering.

De praktiske forhold

Indtjekning fandt sted inden spisning. Stemmeberettigede deltagere fik udleveret tre stemmesedler – til valg af henholdsvis bestyrelsesmedlemmer og suppleanter samt en tom stemmeseddel.

Det kan til næste år overvejes, om der skal indføres digital stemmeafgivning (anvendes blandt andet af BL), som vil betyde, at eksempelvis resultat af personvalg kendes umiddelbart efter afstemningens afslutning. Såfremt bestyrelsen ønsker at undersøge dette nærmere, vil et konkret forslag med økonomi og overvejelser om proces, sikkerhed og gennemsigtighed blive fremlagt på et kommende bestyrelsesmøde.

Der var afsat en time til spisning, som vurderes passende.

Opstillingen var med runde borde til deltagerne og caféborde til organisationsbestyrelse, direktør og dirigent fungerede godt. Organisationsbestyrelsen bør næste år præsentere sig selv ved indledningen af mødet.

To medarbejdere fungerede som mikrofonløbere i forbindelse med spørgsmål fra deltagerne. Til næste repræsentantskabsmøde vil vi bede om at råde over tre håndholdte mikrofoner – to til mikrofonløberne og én, der skal være tilgængelig for organisationsbestyrelse og direktør.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- evaluerer repræsentantskabsmødet
- tager stilling til eventuelle justeringer af det praktiske arrangement
- tager stilling til eventuel justering af formen i forbindelse med bestyrelsens beretning på repræsentantskabsmødet og
- tager stilling til eventuel brug af digitalt afstemningsværktøj.

Opfølgning på afdelingsmøder 2026

I 2026 blev der behandlet i alt 667 indkomne forslag, hvoraf 536 blev fremsat på afdelingsmøderne¹. Heraf var 168 bestyrelsesforslag. I alt blev 284 forslag vedtaget, og 123 forslag er allerede afsluttet eller implementeret.

Indtil videre har 1.482 husstande svarende til 17,3% deltaget i møderne – ganske nøje svarende til niveauet fra 2025.

Forretningsordener

På alle afdelingsmøder blev den foreslåede forretningsorden godkendt, således at alle afdelinger nu har hver sin, særskilte forretningsorden til fremtidige ordinære og ekstraordinære afdelingsmøder. Forretningsordenen er tilgængelig på hver afdelings side på www.aabaarhus.dk.

Digitalt afdelingsmøde

Afdeling 60 Frederiksbjerg-Bo har som den første afdeling i AAB vedtaget et forslag om at undersøge mulighederne for at styrke beboerdemokratiet gennem digitale løsninger. Forslaget omfatter en undersøgelse af mulighederne for at afholde hybridmøder, gennemføre digital stemmeafgivning samt anvende rådgivende digitale beboerhøringer forud for afdelingsmøder.

Administrationen igangsætter på den baggrund en undersøgelse af de juridiske, tekniske og organisatoriske muligheder og ser på erfaringer fra andre boligorganisationer og relevante digitale løsninger.

Undersøgelsen vil samtidig indgå i AAB's generelle arbejde med at udvikle og styrke beboerdemokratiet samt udnytte digitale muligheder, hvor de kan øge tilgængeligheden og understøtte beboernes deltagelse.

Organisationsbestyrelsen vil få forelagt en indstilling om den praktiske, juridiske, tekniske og økonomiske håndtering af digitale afdelingsmøder i god tid forud for næste ordinære afdelingsmøde i afdeling 60.

Fremtidssikring

Organisationsbestyrelsen formulerede på sit møde den 6. februar 2024 målsætninger og strategi for afdelingernes henlæggelser og fremtidssikring.

I lyset af strategien er fremtidssikring lagt til grund for en stor del af afdelingernes budgetter, hvor strategien er sat til behandlingen på ganske mange afdelingsmøder. Status er nu:

¹ Dette udgør en vækst på ca. 16% i forhold til 2025.

- 2 afdelinger har afvist fremtidssikringsstrategi (afdeling 4 Skovkanten og afdeling 29 Højhus Langenæs)
- 20 afdelinger har vedtaget fremtidssikringsstrategi i 2026
- 1 afdeling der afventer afdelingsmøder 2026
- 3 afdelinger hvor henlæggelsesniveauet allerede er opnået
- 5 afdelinger der har vedtaget fremtidssikringsstrategi tidligere

Kollektiv råderet

Siden organisation bestyrelsen i efteråret 2023 vedtog modellen fra kollektiv råderet, er den blevet besluttet meget stor del af AAB's afdelinger. Spørgsmål har også været til behandling på mange afdelingsmøder i år. Status er nu, at langt de fleste afdelinger har indført (42) eller skal forholde sig ordningen i år, mens nogle få fortsat ikke har taget stilling, og nogle har afvist kollektiv råderet. Der er derudover en række afdelinger, som af forskellige grunde ikke meningsfuldt kan indføre en sådan ordning.

Da det imidlertid er ofte, at de konkrete køkkener faktisk er udskiftningsmodne efter 15 år, bør afskrivningsperioden og dermed lånets løbetid for det enkelte køkken ikke overstige 15 år, da man i modsat fald risikerer, at en beboer fortsat skal afdrage på et nedslidt køkken og ikke kan få det erstattet med et nyt uden at betale det ganske lån ud.

For alle afdelinger, hvor der ikke har været vedtaget kollektiv råderet, har økonomiafdelingen foretaget en samlet vurdering af afdelingens økonomi og udarbejdet forslag til både fremtidssikring og kollektiv råderet.

Som udgangspunkt er forslagene indarbejdet i budgettet for 2027, idet denne løsning i de fleste tilfælde vurderes at give den mest fordelagtige økonomi for den enkelte afdeling. Det har dog været væsentligt for os at tydeliggøre over for afdelingsbestyrelserne, at det i første omgang er dem, der træffer beslutning om valg af model, og at den endelige beslutning herefter træffes på afdelingsmødet.

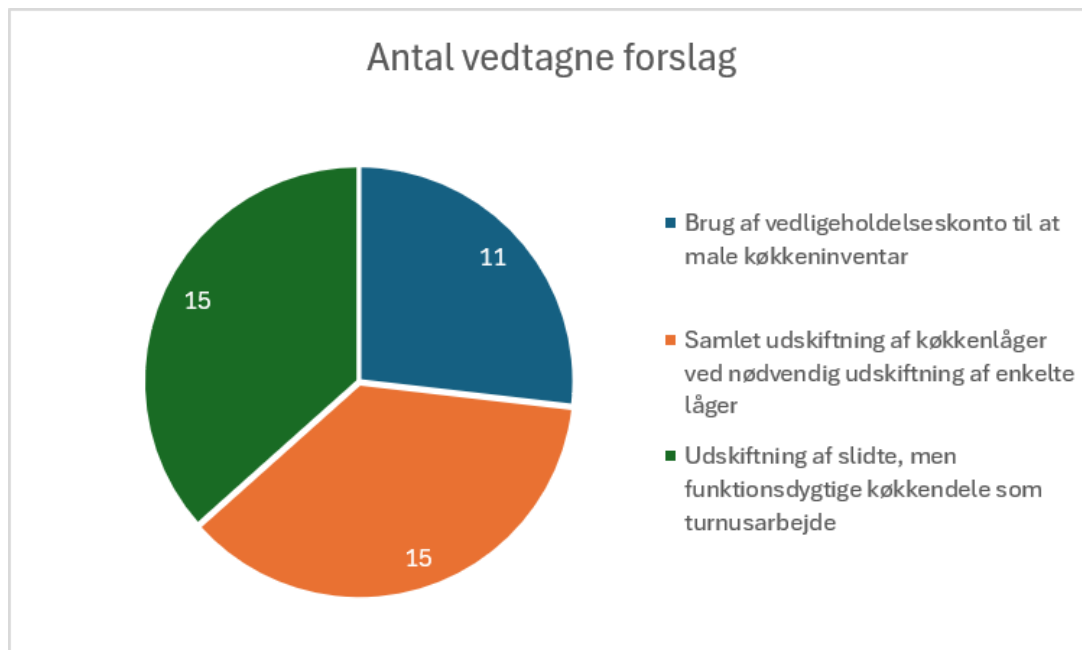
I de tilfælde, hvor en afdeling ikke har besluttet en fuld udskiftning efter reglerne om kollektiv råderet, er det i stedet indarbejdet i fremtidssikringen. Derved sikres det, at afdelinger, som vedtager fremtidssikring, har mulighed for at udskifte alle køkkener over 20 år og badeværelser over 30 år.

13 afdelinger har vedtaget kollektiv råderet i 2026. Der udestår nogle få behandlinger. Der er tre afdelinger, der har udvidet omfanget.

Turnusarbejder/deludskiftninger af køkkener

Som drøftet i organisationsbestyrelsen og som opfølgning på sidste års repræsentantskabsmøde, har vi udarbejdet en skabelon til forslag, hvor afdelingsmødet iværksætter forskellige ordninger til levetidsforlængelse af køkkener. Udover at give mulighed i vedligeholdelsesreglementet for malerbehandling af egnede fronter og låger, er der lavet to udgaver af forslag, hvor man ved hjælp af de såkaldte turnusarbejder beskrevet i § 11 i Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger. Her udføres vedligeholdelsesarbejder i boligerne efter tur eller efter en konkret vurdering – i dette tilfælde udskiftning af funktionsdygtige, men tydeligt slidte fronter, bordplader og greb. I så fald forlænges den gennemsnitlige afskrivningsperiode på afdelingens køkkener med fem år.

Status på vedtagne forslag om emnet er:



Der er i alt 22 afdelinger der har vedtaget 1 eller flere af forslagene til levetidsforlængelse af køkkener.

Det vurderes samlet, at afdelingsmøderne har taget godt imod de nye modeller, og at udviklingen peger på en bred opbakning til de skabeloner der er blevet stillet til rådighed.

Røgfrie afdelinger

I år har fem afdelinger behandlet forslag om røgfrihed, og en enkelt – afdeling 37 Herredsvang – har vedtaget at gøre afdelingen røgfri. I alt er 14 afdelinger nu røgfri i større eller mindre omfang.

Organisationsbestyrelsen har på sit møde den 9. april 2024 besluttet at følge afdelingsmødernes beslutning, men der kan naturligvis komme et tidspunkt, hvor bestyrelsen ser grund til at genbesøge sin beslutning.

Udskiftninger i afdelingsbestyrelser

I perioden fra april til juni 2026 er der udskiftet 60 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

I afdeling 09 Viborggården og afdeling 20 Niels Ebbesens Gård trak hele bestyrelsen sig på de respektive afdelingsmøder, og nye bestyrelser blev valgt på ekstraordinære afdelingsmøder.

I afdeling 31 Postgården og afdeling 39 Sandkåsparken II trak de respektive bestyrelser sig inden afdelingsmødet. I afdeling 31 Postgården mødte ingen op til det ordinære afdelingsmøde, og der er forsat ikke nogen bestyrelse i afdelingen. Med afdelingens historik in mente er det blevet besluttet ikke at holde et ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på at vælge en ny bestyrelse, men at afvente dette til det ordinære afdelingsmøde i 2027. Indtil da udgør afdelingens kontaktperson, Thomas Kruuse-Andersen, bestyrelsen. I afdeling 39 Sandkåsparken II blev en ny bestyrelse valgt på det ordinære afdelingsmøde.

Processen om valg af afdelingsbestyrelser, herunder valg, når medlemmer trækker sig i utide, vil på baggrund af drøftelser med blandt andet BL være et

tema på efterårets bestyrelsesseminar. Herefter vil håndbog for beboervalgte blive opdateret med bestyrelsens konklusioner.

Kvalitetssikring af forslag

I forlængelse af afdelingsmøderne i 2025 besluttede organisationsbestyrelsen at skærpe indsatsen for at minimere antallet af forslag på møderne, der enten ikke var forslag, eller som lå udenfor afdelingsmødets kompetence. I alt ca. 60 forslag er blevet trukket inden mødet på den baggrund.

I alle tilfælde er forslagsstiller blevet henvist til at rejse generelle synspunkter under *Eventuelt* og oplyst, at beboerklagenævnet kan tage stilling til tvister om afvisning af forslaget. Så vidt vides er der ingen, der har indbragt sager for nævnet. Generelt opleves det, at der er stor forståelse blandt forslagsstillerne for afvisningen, der altid ledsages af en forklaring som regel baseret i lovgrundlaget for, hvorfor forslaget ikke kan behandles.

Til næste år kan der med fordel arbejdes yderligere med samling og sammenskrivning af beslægtede forslag – en proces, der dog kræver en del ekstra ressourcer.

Tid til forslagsbehandling, produktion og distribution

Som drøftet på bestyrelsens møde i juni 2026 betyder den forlængede distributionstid til beboere, der er fritaget for digital post, at den ekstra tid til behandling af forslag, vedtægtsændringerne i 2022 skulle give, reelt ikke er blevet udvidet.

Spørgsmålet om, hvilken frist der vedtægtsmæssigt kræves, at der styres efter, er blevet forelagt BL, der udtaler følgende:

“Når der i normalvedtægternes § 18, stk. 3 anføres, at ‘(...) Forslag bekendtgøres for afdelingens boliglejere senest 1 uge før mødet’, så mener vi ikke, at det betyder, at forslagene nødvendigvis skal fremsendes (fysisk eller digitalt), men kan bekendtgøres ved brug af fx udhængsskabe eller på hjemmesiden, sådan som du også nævner det.

Har beboerne været vant til at få forslagene udsendt, må det dog være en forudsætning – hvis der er tale om ændring af fremgangsmåden – at beboerne er blevet gjort tydeligt opmærksom på ændringen”.

BL vil vende tilbage med endeligt svar medio august.

Administrationen undersøger sideløbende, om egne medarbejdere eller eventuelt eksterne bude vil kunne varetage produktion og distribution af materialet på en væsentlig hurtigere og ikke uforholdsmæssigt dyr måde.

Reelt er der altså to løsninger på problemet:

- At materialet til afdelingsmøderne distribueres digitalt efter fristerne, men at kopier af det fysiske materiale accepteres distribueret senere
- At AAB selv etablerer en logistik til produktion og omdeling af materialet

Ovenstående vil jævnfør bestyrelsens drøftelse på juni-mødet være et tema for debatten på bestyrelsesseminaret i november.

Evaluerings af afdelingsmødeprocessen 2026

Efter afslutningen af afdelingsmøderne er processen blevet evalueret på tværs af administrationen med fokus på kvalitet, ensartethed og effektivitet.

Evalueringen viser, at processen overordnet fungerede tilfredsstillende, men at der fortsat er potentiale for at styrke kvaliteten af sagsforberedelsen og administrationens kommentarer til forslag.

På baggrund af evalueringen iværksættes følgende forbedringstiltag frem mod afdelingsmøderne i 2027:

Kvalitet i sagsforberedelsen:

- Fælles skabeloner til forslag om råderet, deludskiftninger af køkkener, husdyr mv. samt standardkommentarer til forslag samles i en Team-mappe.
- Sekretariatet udarbejder første udkast til kommentarer på udvalgte forslagstyper, fx råderetssager.
- Der arbejdes med at reducere gentagelser og sikre kortere, mere præcise og ensartede kommentarer.
- Faste løbende koordinationsmøder mellem sekretariatet og de relevante fagområder om indkomne forslag.
- Sekretariatet kvalitetssikrer den samlede forslagsmappe med fokus på kommentarer, rækkefølge og ensartethed, inden materialet sendes ud.
- Tidligere dialog med afdelingsbestyrelserne om indsendelse af forslag, så administrationen får bedre tid til den faglige behandling.
- Anvendelsen af kunstig intelligens videreudvikles, så værktøjet understøtter kvaliteten af kommentarerne.

Deltagelse på afdelingsmøderne:

- Chefgruppen vurderer årligt, hvilke projekter og fagområder der bør være repræsenteret på de enkelte afdelingsmøder.
- Medarbejdernes deltagelse fordeles, så belastningen bliver mere jævn.
- Relevante fagområder forbereder forslagene i fællesskab inden møderne, så administrationen er bedre rustet til drøftelserne på møderne.

Drejebøger og implementering:

- Kommentarer til forslag skal fremover tydeligt angive, hvornår vedtagne ændringer træder i kraft, herunder at reglementsændringer først gælder, når de er opdateret og offentliggjort.
- Den digitale drejebog som webapp gøres til udgangspunkt for næste års afdelingsmøder for at sikre, at beslutninger på mødet registreres med det samme, og for at undgå gentagne indtastninger, udfordringer med dokumentformater og lignende.
- De praktiske rammer omkring afdelingsmøderne gennemgås, herunder behov for projektor, lærred og lydudstyr.

Administrationen vurderer samlet, at de planlagte initiativer vil styrke kvaliteten af sagsforberedelsen, skabe større ensartethed i administrationens bemærkninger og give afdelingsbestyrelserne et bedre beslutningsgrundlag ved kommende afdelingsmøder.

De vil indgå i bestyrelsens drøftelse med dirigentkorpset i august samt på seminaret i november måned, og bestyrelsen vil herefter på sit møde i december træffe de endelige beslutninger om processen for møderne i 2027.

Endnu ikke afholdte afdelingsmøder

- Afdeling 17 Vorrevangen I 21. august 2026
- Afdeling 33 Præstehaven Forventes holdt i september-oktober
- Afdeling 61 Vintervej Forventes holdt i september-oktober
- Afdeling 74 Nørreport 25. august 2026

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om:

- Afklaring af digitale afdelingsmøder
- Tematisering af drøftelserne om afdelingsmødeprocessen på bestyrelsesseminaret

Udbud af revision

PwC vandt i et EU-udbud i 2022 opgaven med revision af AAB's regnskaber for regnskabsårene 2022–2026, med mulighed for forlængelse med to gange ét år. Hvis organisationsbestyrelsen skulle ønske at iværksætte udbud nu (med effekt for regnskabsåret 2027), bør denne beslutning træffes nu, så et udbud kan gennemføres i god tid.

Administrationen vurderer, at samarbejdet med den nuværende revisor har været tilfredsstillende. Revisionen er gennemført med høj faglig kvalitet, og samarbejdet har været præget af en god forståelse for AAB's organisation, forretningsgange og de særlige forhold, der gør sig gældende inden for den almene boligsektor.

Administrationen anbefaler derfor, at aftalen i første omgang forlænges med ét år, således at revisor også forestår revisionen af regnskabet for 2027. Herefter vil der være mulighed for at forlænge aftalen med yderligere ét år, inden opgaven skal i nyt udbud.

En forlængelse vil sikre kontinuitet i revisionsarbejdet og fastholde den indsigt og viden om AAB's forhold, som revisor har opbygget gennem aftaleperioden. Samtidig undgås de ressourcer og omkostninger, der er forbundet med at gennemføre et nyt udbud på nuværende tidspunkt.

Administrationen ønsker i den forlængede aftaleperiode, at revisor i endnu højere grad bidrager med værdiskabende sparring til organisationsbestyrelsen og ledelsen. Dette omfatter særligt fokus på udviklingen af AAB's interne kontrolmiljø, vurdering af væsentlige risici samt rådgivning om effektivisering og robusthed i administrative og økonomiske processer. Herudover forventes revisor løbende at bidrage med indsigt i relevante lov- og regelændringer samt udviklingen i god praksis inden for den almene boligsektor.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender en forlængelse af den eksisterende revisionsaftale med ét år, således at den nuværende revisor også forestår revisionen af AAB's regnskab for 2027.

Styringsdialog 2026

Ifølge almenboliglovens § 164 skal der årligt gennemføres et styringsdialogmøde mellem det kommunale tilsyn og boligorganisationens ledelse.

Grundlaget for styringsdialogen er den styringsrapport, boligorganisationens administration jf. § 164, stk. 2 udarbejder på baggrund af en række automatisk genererede data om boligorganisationens virksomhed.

Aarhus Kommune har indkaldt AAB til styringsdialogmøde den 17. september 2026 kl. 14.00. Det kommunale tilsyn understreger vigtigheden af, at organisationsbestyrelsen i kraft af dens ansvar for den overordnede ledelse af boligorganisationens virksomhed er repræsenteret på mødet sammen med den administrative ledelse.

Tilsynet vil forud for mødet udarbejde en dagsorden herfor. Der vil for alle boligorganisationer være særlig fokus på kollektiv råderet. Såfremt bestyrelsen har ønske om emner, den ønsker drøftet med tilsynet, og som ikke allerede er rejst i andre fora, bør det meddeles tilsynet forud for udarbejdelse af dagsordenen.

Indstilling

Det indstilles, at formand, næstformand samt ét yderligere bestyrelsesmedlem deltager i mødet. Derudover deltager direktør samt specialkonsulent i Sekretariatet. Økonomichefen er forhindret i at deltage i år.

Dagsorden og styringsrapport vil blive gjort tilgængelig for den samlede bestyrelse, så snart de foreligger.

Konference for beboervalgte 26. september 2026

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 7. oktober 2025, at *Konference for beboervalgte* skal gennemføres som skiftevis et éndags- og et todagesarrangement med et endagsarrangement i 2026, placeret den 26. september på Kirstinelund i Lystrup. Bestyrelsen besluttede den 5. maj 2026 at temaet for året konference skulle være kriminalitetsforebyggelse og tryghed.

Formålet med konferencen er at styrke de beboervalgtes viden om aktuelle udfordringer og give inspiration til, hvordan afdelingsbestyrelserne kan bidrage til trygge, attraktive og velfungerende boligområder gennem lokale fællesskaber, samarbejde og forebyggende indsatser. Programmet er opbygget med en klar sammenhæng mellem viden, dialog og netværk.

Program

09.30–10.00	Ankomst – kaffe og croissant
10.00–10.15	Velkomst ved Mette Hvid Johannesen
10.15–11.40	Oplæg fra Østjyllands Politi om kriminalitet, tryghed og aktuelle udviklingstendenser i Aarhus.
11.40–12.00	Erfaringsudveksling blandt de beboervalgte.
12.00–13.00	Frokost.
13.00–14.00	Forskningsbaseret oplæg fra om kriminalitetsforebyggelse og indsatser, der dokumenteret virker.
14.00–14.30	Workshop, hvor dagens viden omsættes til konkrete idéer og handlinger i de enkelte afdelinger.
14.30–15.00	Pause med eftermiddagskaffe
15.00–15.30	Workshop del 2 og opsamling
15.30–17.15	Oplæg ved Bent Isager-Nielsen der med afsæt i sine mange år i politiet fortæller om politiets arbejde med alvorlig kriminalitet og de menneskelige og etiske dilemmaer, der knytter sig hertil.
17.15–18.00	Uformelt netværk.
18.00	Fælles middag.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager programmet til efterretning.

Orientering om byggeri

Afdeling 2 Nordre Bydel I, Udskiftning af brugsvandsinstallationer, radiatorsystem, faldstammer samt etablering af ny vand- og varmforsyning i boilerum.....	2
Afdeling 6 Ingerslevsgaard Renovering af altaner, og varmeanlæg.....	3
Afdeling 14 Rytterparken Strømpning af faldstammer	6
Afdeling 19 Vorrevangsparken (nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg)	7
Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder)	9
Afdeling 21 og 22 Langenæs I/II Udskiftning af vinduer og tagrenovering.....	16
Afdeling 25 Klostervangen (helhedsplan)	18
Afdeling 34 Mølleparken Malerbehandling af altaner	41
Afdeling 34 Mølleparken Badeværelser – 5-års gennemgang.....	43
Afdeling 40 Veri I, Renovering af gavle og omfugning af facader.....	45
Afdeling 41 Veri II, Elevatorer og indretning af aktivitetsrum.....	45
Afdeling 65 Æblelunden, Omkobling til fjernvarme	48
Afdeling 66 Skæring Bæk, etape II	49
Afdeling 67 Risskovbrynet. Defekt vådrumsmembran	50
Afdeling 68 Smedens Have (37 seniorvenlige boliger i Hørning).....	52
Afdeling 72 Nygade, Facaderenovering, omfugning og kuldebroer.....	57
Afdeling 74 Nørreport, Tagrenovering.....	59
Afdeling 74 Nørreport, Legionellaudfordringer i brugsvandsanlæg.....	61
Afdeling 100 Bindesbøll	62
Afdeling 35 Trillegården (forberedelse for Landsbyggefondstøttet helhedsplan)	71
Afdeling 48 Brohaven (helhedsplan).....	79
65 II Kirstineborg, ny afdeling i Hjortshøj	82

Kommentarer til 6, 19, 21, 22, 25, 34, 34 Badeværelser, 41, 65, 66, 67, 72,
 Kirstinelund

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

2026-02-03:

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

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

2026-04-07:

Undersøgelse har vist at anlæggene er i bedre stand end forventet

Mads MKB deltager i afdelingsmødet og fremlægger en udskydelse af de forskellige projekter. Forventet udførelse af vand og faldstammer 2032 og varmen forventes 2037.

Afdeling 6 Ingerslevsgaard Renovering af altaner, og varmeanlæg

Altaner

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

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

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Alle altanerne ud mod gadesiden trænger til renovering, og er på DV i 2024. Der er udarbejdet en tilstandsvurdering, der viser at særligt 5 af 6 udhængende altaner mod Stadion Allé trænger til renovering, så arbejdet på disse er fremrykket mest muligt. Altanerne må ikke benyttes af beboerne før de er renoveret.

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

2024.09.04:

Der er gennemført licitation, og resultatet ligger indenfor det vedtagne budget. Bedste tilbud blev afgivet af Stensgaard Entreprise ApS. Der er taget kontakt til virksomheden med henblik på kontraktindgåelse primo uge 37, så arbejdet kan igangsættes som planlagt.

Kontraktmøde er planlagt til afholdelse d. 10. september.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.10.02 – opsamling:

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

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

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

2024.10.30:

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

2024.12.10:

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

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

Der afholdes byggemøder hver 14. dag

2025.02.25

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

Der afholdes infomøde med beboerne sidst i marts.

Varmeanlæg

Rådgiver i udbud

Udførelse april 2025

COWI er rådgiver.

Udførelse marts 2025

2025.02.26

Licitation i marts 2025

2025.03.21

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

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

2025.06.03

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

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

2025.08.05

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

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

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

2025.09.09

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

Der er udarbejdet ny forlænget tidsplan.

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

2025.10.07

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

repræsentanter fra Projektafdelingen samt en rådgiver deltog.

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

Ønsker om meget detaljerede tidsplaner fra kommende lejligheder.

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

De påbegyndte lejligheder overholder den nye tidsplan.
Forventet afslutning 1/5-2026. Der er afsat til extra arbejder i reserveret kr. 700.000 samt genhusning er hævet med 80.000

2025.11.04

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

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

Projektet er færdigt til maj.

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

2025.12.02

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

Projektet er færdigt til maj.

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

Det går bedre med kvaliteten af det afleverede arbejde og mangellisterne bliver kortere. Rådgiveren har, efter pres fra vores projektleder, mandet op med en person.

2026.01.06

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

2026.02.03

Opstart af 5 nye opgange kører efter tidsplanen.

2026.03.03

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

2026.03.03

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

2026.04.07

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

2026.05.05

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

2026.06.03

Maj 2026: Projektet blev afleveret den 27. april. Der mangler stadigvæk lidt dokumentation og økonomisk afslutning.

2026.07.09

Afventer restfakturerings fra Frede Andersen – så kan sagen opgøres og sendes til revisor

Afdeling 14 Rytterparken Strømpning af faldstammer

2025.08.05

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

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

Det vil betyde en huslejestigning på 1,4 %

2025.09.09

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

2025.10.07

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

2025.11.04

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

2025.12.02

Projektet kører fint og forventes hurtigere færdig end først antaget.

2026.01.06

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

2026.02.03

Sagen kører som planlagt

2026.03.03

Tidsplanen og økonomien overholdes.

2026.05.05

Projektet kører som planlagt

2026.06.03

Projektet kører som planlagt, pris og tid 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 stadig efter tidsplanen og forventes færdiggjort marts 2026

Det økonomiske forecast ligger 800.000,- under budget.

2026.04.07

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

2026.05.05

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

2026.06.03

Maj 2026: Sagen gøres endelig op i juni herefter lukkes den. Der er stadig reklamation med støjende ventiler.

2026.07.09

Sagen er sendt til revisor i uge 26. Projektet er færdiggjort 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.

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

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

Økonomi har foretaget en huslejberegning på grundlag af dette prisestimat, og

arbejderne vil medføre en huslejestigning i størrelsesordenen 25%, svarende til i gennemsnit kr. 1.200/bolig.

Ovenstående understregede oplysning er fejlagtig. Det korrekte fremgår af nedenstående.

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

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

Forud for næste byggeudvalgsmøde opdeles arbejderne efter flg. prioriteringer:

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

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

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

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

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

Der foreligger følgende delbudgetter for ovennævnte prioriteter:

Prioritet 1: 44 mio. kr.

Prioritet 2: 27 mio. kr.

Prioritet 3: 9 mio. kr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1: ca. kr. 390

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

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

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

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

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

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

Resultatet i samme opstilling som ovenfor er:

Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1: ca. kr. 930

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

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

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

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

På møde med afdelingsbestyrelsen d. 8. august 2022 blev det besluttet at

arbejde videre med at kvalificere projekt materialet og budgettet/huslejekonsekvenserne frem mod et ekstraordinært afdelingsmøde eller evt. til behandling på det ordinære afdelingsmøde i 2023.

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

Efter Carina Hedevangs 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 vedligeholdelsefterslæbet 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.

Innsat 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 lgangværende 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 midtvejsskrivelse til beboerne i denne uge.

2026.04.07

Projektet følger tids og økonomi.

Næstsidste blokmøde er afholdt næste 24/3

2026.05.05

Tidsplanen følges.

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

2026.06.03

Maj 2026: Er kommet 3-4 uger efter tidsplanen. Rådgiver er rykket for årsagen til dette. Det er vedrørende vinduer og døre.

Vi har en kontrovers vedrørende en ekstraregning på sanering af ventilationsrør i tagrum, herunder asbestsanering. Vi forventer at kunne indeholde indenfor projektøkonomi

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

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

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

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

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

2025.03.26

COWI giver pris i forbindelse med rådgivning

2025.06.03

Projekteringen er i gang – der forventes licitation torsdag den 14. august. Budget er igangsat og der skal indsendes ansøgning om Landsbyggefonds 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 varslings 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 varslings er udsendt – den vil blive opfulgt af yderligere information, når vi har bearbejdet licitationsresultatet som vi modtog fredag 24/11.

Umiddelbart vurderes det at tilbuddet holder sig på budget

2025.12.02

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

Byggestart i januar

2026.01.06

Afd. 21

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

Afd. 22

Kontrakt er underskrevet – arbejdet påbegyndes først til september 2026.

2026.02.03

Afd. 21

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

Afd. 22

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

2026.03.03

Afd. 21

Der er ved at blive opstillet stillads, adgang til lejlighederne fra uge 10
De første vinduer er monteret i dag

2026.05.05

Afd. 21

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

Afd. 22

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

2026.06.03

Afd. 21

Blok 2 er i fuld gang. Afdelingsbestyrelsens glæder sig til at høre om projektet til afdelingsmødet den 28. maj (AAB og entreprenøren)

Afd. 22

Maj 2026: AAB og entreprenøren deltager i afdelingsmødet, hvor beboerne kan stille spørgsmål og entreprenøren deler de erfaringer de har gjort indtil nu i afdelingerne under renoveringen.

2026.07.09

Afd. 21

Arbejdet på sidste blok påbegyndes i uge 32.
Tidsplan og budget følges

Afd. 22

Arbejdet påbegyndes i oktober

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 løsningerne i de enkelte lejligheder.

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

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

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

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

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

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

Reparationsarbejder foretages af entreprenøren for egen regning.

Det samlede arbejde forventes at tage i alt ca. 2½ år, og forventes afsluttet omkring årsskiftet 2021/2022.

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

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

Arbejdet forløber fortsat ikke optimalt, men dog meget bedre og med betydeligt færre beboerklager end i de tidligere faser. Entreprenøren har mandet op på byggeledelsen, hvilket vi forventer vil give et forbedret overblik og en mere valid tidsplanlægning fremadrettet.

Vi arbejder også på at styrke rådgivers/bygherres organisation, og har igangsat en ekstern analyse af om de nødvendige funktioner, kompetencer og ressourcer er til stede. Der er villighed til at supplere organisationen om nødvendigt. AABs nuværende projektleder skal afløses eller aflastes betydeligt, og rekrutteringen af en ny projektleder i Projekt (på grund af Lars Lunds fratrædelse) rettes mod en ny primær projektleder på helhedsplanen.

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

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

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

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

På grund af corona-virus er arbejdet inde i boligerne midlertidig stillet i bero. Dette er nødvendiggjort dels fordi der er boliger vi ikke kan give håndværkerne adgang til (fordi beboerne er i karantæne, syge eller i en særlig risikogruppe ved smitte), og dels fordi håndværkerne har vægret sig ved at gå ind i beboede lejligheder. Beslutningen blev truffet i fællesskab mellem AAB og entreprenøren (Færch & Co.).

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

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

Koordineringsarbejdet igangsættes sammen med Færch & Co. umiddelbart efter påske d. 14. april 2020.

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

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

Der udestår endelig afklaring om fordeling af omkostninger mellem AAB og Færch & Co.

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

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

Der pågår forhandlinger mellem AAB og Færch & Co.

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

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

Hen over sommerferien 2020 har der været arbejdet på reduceret kraft. Det har været tilstræbt at undgå arbejder inde i boligerne, mens der fortsat har været arbejdet i nogle opgange samt på taget. Perioden er forløbet tilfredsstillende med få problemer.

Dog har der været et uheld på pladsen, hvor en ukendt person (hverken beboer eller håndværker) er kommet til skade. Omstændighederne er AAB ukendte. Det har medført kontrol fra myndighederne, som har udstedt påbud om at nogle forhold omkring flugtvejstrapper bringes i orden. Sikkerhedsleder og entreprenør har foranlediget/foranlediger forholdene udbedret.

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

Det er desværre fortsat et problem at komme til bunds i vandskaderne i særlig Grønnegade 105 og 107, men der er fremskridt, og der ligger en plan for udbedringerne, som pt. følges. Arbejderne på Blok A (Langelandsgade) forløber planmæssigt og uden større problemer.

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

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

Forplader på Grønnegadeblokken også monteret i nr. 109.

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

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

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

De indvendige entreprisarbejder er efter tidsplanen på en række punkter, og AAB har varslet dagbods krav mod entreprenøren. Omvendt har entreprenøren varslet krav mod AAB for forlænget byggetid dels på grund af corona, og dels på grund af manglende projektafklaringer.

Der er aftalt møde mellem AAB og entreprenøren primo marts med henblik på at søge etableret grundlag for en forligsmæssig løsning.

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

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

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

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

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

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

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

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

AABs advokater og bygherrerådgiver er fortsat af den opfattelse, at 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 faktureringstidspunktet 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 projektmaterialet, 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 belægningsproblemer 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 2002 afholdt bygherremøde.

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

Elevatorerne giver fortsat problemer, som dog er blevet mærkbart mindre. Ved

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

på at optimere dette tidsmæssigt, så boligerne kan tages i brug i løbet af sommeren.

Der er i samarbejde mellem Projekt og Økonomi udarbejdet et estimat på den samlede budgetoverskridelse. Estimatet lyder pt. på ca. 73 mio. kr.

Der arbejdes pt. på at kategorisere de enkelte overskridelsesposter på hhv. "støttede" og "ikke-støttede" arbejder, der kan lægges til grund for de kommende drøftelser med Landsbyggefonden.

Der er pt. ikke fastlagt et tidspunkt for møde med Landsbyggefonden.

Holst Advokater har fredag d. 29. april 2022 fremsendt duplik i voldgiftssagen. I duplikken har vi opgjort et foreløbigt dagbodskrav mod Færch & Co. Aarhus A/S på ca. 45 mio. kr.

Det store krav skyldes, at der i kontrakten er aftalt dagbod på mellemterminer. I opgørelsen af dagbodskravet er der taget hensyn til, at vi har givet Færch & Co. Aarhus A/S tidsfristforlængelse på 50 arbejdsdage.

Færch & Co. Aarhus A/S har i deres forudgående replik opgjort et specifikt økonomisk krav på ca. 2,9 mio. kr., hvoraf en del allerede er betalt, mens den resterende del bestrides.

Dertil har Færch & Co. Aarhus A/S varslet krav om erstatning for entreprisens forsinkelse. Dette krav er ikke opgjort økonomisk, men deres påstand er, at forsinkelserne i det hele skyldes AABs forhold.

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

Vores advokat (Holst) er af den opfattelse, at Færch & Co. Aarhus A/S ikke har været i stand til at løfte deres dokumentationsforpligtelser i tilstrækkeligt omfang, og at vi derfor står med en god sag.

Vi forventer, at der nu udestår endnu en udveksling af sagsfremstillinger, inden Voldgiftsretten kan beramme sagen tidsmæssigt.

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

Min forventning er pt., at vores dagbodskrav 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 +</u>	
<u>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 dagbodskravet.

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 byggeudvalgmødet kan orienteres yderligere.

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

MST orienterede på mødet om, at det ikke forud for mødet har været muligt at finde en forligsmæssig løsning med Færch & Co., og at parterne står langt fra hinanden.

Såfremt det – forventeligt – fører til en voldgiftssag, afsluttes byggeregnskabet i forhold til Landsbyggefonden ved at der hensættes et risikobeløb. Ved voldgiftssagens afslutning tages stilling til finansiering heraf, såfremt kendelsen helt eller delvist går AAB imod.

Forligsdrøftelserne med Færch & Co. har udviklet sig positivt, og der er i store træk enighed om forligsindholdet. De sidste detaljer er under afklaring, og der forventes at kunne underskrives et

forlig primo oktober.

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

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

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

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

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

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

Forligsaftalen med Færch & Co. er underskrevet.

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

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

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

Færdiggørelse af terrænarbejderne pågår og forventes afsluttet inden jul 2022. Etablering af solcelleanlæg opstartes d. 5. december 2022 og montering af solceller forventes afsluttet inden jul 2022. Der har været afholdt gennemgang af mangler i beboerhuset mellem afdelingsformand, drift og projekt. De mangler, der er en del af projektet, er bestilt til udbedring.

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

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

Der foregår fortsat udbedring af mangler, men det nærmer sig en afslutning. Der opstår desværre fortsat enkelte nye vandskader hvor det er vanskeligt at finde årsagen. Vandskaderne søges håndteret hurtigt og med mindst mulig gene for beboerne.

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

Solcellerne er monteret.

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

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

Misfarvning af facaderne på den øverste/de øverste etager blev drøftet. Der er en formodning, at det skyldes alger, der afvaskes fra tagene over de øverste altaner. Der arbejdes på at finde en metode for at undgå dette. Derefter skal de misfarvede elementer afrenses.

Byggeskadefonden har gennemført 1-års eftersyn på både indvendige og udvendige arbejder. Vi mangler endnu at få tilsendt eftersynsrapporten for de udvendige arbejder, men intet tyder på, at Byggeskadefonden har fundet kritiske fejl/mangler hverken på indvendige eller udvendige arbejder.

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

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

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

Misfarvningen af det øverste af facaderne blev drøftet. MST oplyste, at en mulig løsning kan være at forøge hældningen på tagene over de øverste altaner, så der ikke bliver liggende vand, hvor algerne kan opformeres. Når der er etableret ankre for rappelling, vil det blive forsøgt på et eller enkelte tage for at vurdere effekten inden det igangsættes på alle de øverste altaner.

Taget til efterretning af byggeudvalget.

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

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

Entreprenøren har færdigmeldt mangelahjælpning 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 anlægssentrepreneur d. 13. juni 2023 for aftale om færdiggørelse.

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

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

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

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

Det afsluttende byggeregnskab er under færdiggørelse til drøftelse med Landsbyggefonden.

2023.08.29:

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

Ansøgning herom fremsendes til behandling på næstfølgende bestyrelsesmøde.

2023.09.07 – referat:

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.26:

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

Byggeregnskabet er sendt til revision.

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

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

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

2023.10.25:

Byggeskadefondens 1-års eftersyn viser en række fejl og mangler ved facadeentreprisen.

En del af fejlene skal udbedres, mens andre skal holdes under observation.

Desuden skal der tilvejebringes manglende dokumentation og kvalitetssikringsmateriale.

Der er reklameret overfor såvel rådgiver som entreprenør med henblik på at kunne fastholde krav mod disse i det omfang, de er ansvarlige for de konstaterede fejl og mangler.

Der har været afholdt møde med rådgiver og entreprenør om rapporten, og det er aftale, hvordan de forskellige punkter håndteres.

Der udarbejdes særskilt notat om dette.

2023.10.30 – referat:

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

1.

Der mangler i henhold til rapporten en del dokumentationsmateriale, herunder dokumentation for udført kvalitetssikring.

Den manglende dokumentation foreligger eller vil blive tilvejebragt.

2.

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

Holdes under observation.

3.

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

Udbedres af entreprenøren.

4.

Afslutning på "de små tage" over de øverste altaner er ikke udført i overensstemmelse med bygerfa-blad for muret byggeri.

Entreprenøren har udført i overensstemmelse med projektmaterialet.

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

bygningsdel er ikke designet til at forhindre vandindtrængning, da

konstruktionen i den bagvedliggende konstruktion er tæt og uorganisk.

Dette drøftes i første omgang med Byggeskadefondens eftersynskonsulent.

5.

Der er konstateret stedvise lunger og bagfald på "de små tage" over de øverste altaner.

Alle altanerne på havesiden af begge blokke var isoleret inden renoveringen.

Der er udlagt et nyt lag isolering og udført ny tagpapdækning oven på den

gamle konstruktion, som formodedes at være korrekt. Evt. bagfald og

uacceptabelt store lunger på disse tage skyldes derfor eksisterende forhold,

og kan ikke tilskrives hverken rådgiver eller entreprenør.

På indgangssiden er tagene udført som en ny opbygning, hvor der er krav til

faldet. Såfremt dette ikke er tilstrækkeligt, skal det udbedres af

entreprenøren.

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

6.

Manglende tagrender og nedløbsrør fra "de små tage".

Det er udført som tidligere løsning, og det kan ikke tilskrives hverken rådgiver eller entreprenør.

Det antages, at der også tidligere er løbet misfarvet vand ned over facaderne,

men at det på grund af andet materiale og farve, ikke har haft samme

konsekvens som ses på den nuværende misfarvning.

Holdes under observation.

7.

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

Dokumentation tilvejebringes.

8.

Vandret fuge mellem nye glassålbænke og vindueshuller i gavlene.
Fugen er etableret med henblik på at undgå, at der samles skidt. Fugen har ingen konstruktiv eller vandtætningsmæssig funktion.
Holdes under observation.

9.

Manglende dokumentation for den skjulte vandaflledning under de nye vinduer i gavlene.
Dokumentation tilvejebringes.

10.

Tætning mellem vinduer og vindspærreplaner ved de nye vinduer i gavlene udført som tapelukning.
Entreprenør oplyser, at der bagved tapen er udført forskriftsmæssig fuge, og at tapen alene har kosmetisk betydning.
Entreprenøren gennemgår dette og fotodokumenterer den udførte løsning.

11.

Glasværn ved altaner og gavlvinduer udført med frit eksponerede kanter, hvilket indebærer risiko for at de delaminerer/skiller.
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 byggerfa-blad for muret byggeri.
Entreprenøren har udført i overensstemmelse med projektmaterialet.
Rådgiver mener ikke, at henvisningen til byggerfa-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.

Afrensning og holdes under observation for evt. udskiftning.

17.

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

Murafdækningerne er udført i aluminium, og samlingerne er tæt fuget. Risikoen for at murafdækningerne er eller vil blive utætte vurderes som meget lille.

Under murafdækningerne er påsvejet tagpap på beton. Det er således en uorganisk konstruktion, der selv hvis murafdækningen er eller skulle blive utæt ikke vil tage skade.

Holdes under observation.

2023.11.28:

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

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

Der er gennemført forsøg med afrensning af misfarvningerne på facaderne.

Forsøgene er gjort med to forskellige afrensningsmetoder på 11. sal på havesiden i Grønnegade 105.

Begge metoder er faldet positivt ud, dog med den ene bedre end den anden. Da det samtidig er den hurtigste, billigste og mest skånsomme for såvel facadeelementer som miljø, vil den endelige afrensning blive foretaget med denne metode (Hedt vand/damp under højt tryk). De ti afrensede felter holdes under observation for at se om og i givet fald hvor hurtigt misfarvningen fortsætter.

Der arbejdes videre på at finde en løsning, så misfarvningen helt forhindres. Når denne løsning er implementeret, vil alle misfarvede elementer blive afrenset.

Spørgeskemaundersøgelsen i forbindelse med evalueringsprojektet er gennemført.

Det overordnede resultat heraf præsenteres på bestyrelsesmødet.

Den meget regn i efteråret har givet forøgede problemer med vandindtrængning over vinduerne på altanerne, ligesom der enkelte steder har været vandindtrængning gennem loftet på øverste etage.

For vandindtrængning på altanerne er der fundet en fugemetode, som stopper det. Det er reklameret overfor entreprenøren, og det er aftalt, at det udføres af entreprenøren på samtlige altaner. Da udførelsen kræver en temperatur over 5 grader og tørt vejr, er det samtidig aftalt udført i april 2024. Beboerne er orienteret om dette.

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

2024.01.04:

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

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

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

Der er i det afsluttede byggregnskab 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 udpegnings 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 vis 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 belægnings 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.

Innsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Der udestår to større afsluttende arbejder:

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

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

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

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

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

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

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

2024.09.04:

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

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

Innsat 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 opfølgningspunkter – belægninger på altanvinduer, inddækning af ventilationskanaler på tagene samt misfarvning af facaderne – er fortsat i proces.

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

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

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

2025.01.27

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

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

Omfanget kendes ikke på nuværende tidspunkt, og det overvejes, hvordan registreringen af belægninger nemmest gennemføres.

Ansvarsforholdet drøftes fortsat med entreprenøren og rådgiveren.

Inddækningerne af ventilationskanalerne på taget skal udføres efter påbud for Aarhus Kommune.

Der er indhentet tilbud på arbejderne, og det er aftalt, at arbejderne igangsættes så snart vejret tillader det – forventeligt i løbet af marts/april 2025 – og afsluttes inden sommerferien. Tidshorisonten 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 tidshorisonten 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 ubedringen.

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 skønssag den 22/1

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

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

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

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

2026.03.03

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

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

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

2026.04.07

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

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

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

2026 06 03

Vi afventer returnering af rapport fra Syns- og skønsmanden. Vores advokat har udbedt sig overslagspris på arbejdernes udførelse. Advokaterne strides herom.

2026 07.09

Sagsbehandlingstiden er desværre lang, vi afventer stadig afgørelse på aflejringer på vinduerne

Afdeling 34 Mølleparken Malerbehandling af altaner

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

Er i projekteringsfasen

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

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

2025.02.26

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

2025.03.21

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

2025.05.06

Byggerier er opstartet i uge 17

2025.06.03

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

2025.09.09

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

2025.11.04

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

2025.12.02

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

Etape 4 udføres i foråret når temperaturen tillader udendørs overfladebehandling

2026.01.06

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

2026.02.03

Etape 4 starter i april 2026 ca. uge 18

2026.03.03

Sidste etape ligger vinterstille. Vi forventer et overskud på sagen på ca. 350.000,-

Der udsendes beboervarsler i uge 11-12

2026.04.07

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

2026.05.05

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

2026 06 03

Maj 2026: Etape 4 er gået i gang. Med start i uge 18. Forventes afsluttet uge 29-30.

2026 07.09

Tidsplanen er revideret; der kunne ikke udføres overfladebehandling på grund af regnvejr.

Arbejdet færdiggøres i uge 34.

Budgettet overholdes

Afdeling 34 Mølleparken Badeværelser - 5-års gennemgang

2025.12.02

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

Udbedring af fliser påbegyndes i uge 49.

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

2025.12.02

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

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

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

Vi har iværksat suspension af forældelse for reklamationen gennem vores advokat

2026.02.03

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

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

2026.03.03

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

Sagen med de rustangrebne radiatorer drøftes mellem hovedentreprenøren Høgh & Sønberg og deres underentreprenør Nordbyens Energiservice.

Drøftelserne pågår mellem parternes advokater, vi presser på gennem egne advokat for at skubbe en afgørelse frem.

Der er indgået suspensionsaftale med Høgh & Sønberg/COWI og garantistiller.

Denne kører frem til den 31. december 2027.

2026.04.07

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

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

Vi sender sagen til vores advokat.

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

2026.05.05

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

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

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

2026 06 03

Der har været afholdt møde med Kroman Reumert, som bestyrker os i at vi har foretaget de rigtige skridt med hensyn til varslinger. De fraråder en optrapning og opfordrer til at løse udfordringen i mindelighed

Der har været afholdt møde med hovedentreprenøren Høgh og Sønberg den 22. maj. De er indstillede på at udbedre manglerne i en fortløbende proces og betale følgeomkostninger som toiletvogne m.v.

2026 07 09

Der udsendes nu 3 mdr. varsel for arbejderne i badeværelserne.

Entreprenøren har været træg og svær at få i tale; en kontakt til direktøren har fået dem lidt op i gear.

Hvis der fortsat er udfordringer efter sommerferien entrerer vi med Kroman Reumert for de fornødne juridiske træk

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

2026.03.03

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

2026 06 03

Maj 2026: Møde med bestyrelse og rådgiver torsdag den 21. maj. Herefter igangsættes projektering.

2026.07.09

Projektforslag er udarbejdet.

Der udføres prøveparti på om

Fugning som reference for de bydende

Afdeling 41 Veri II, Elevatorer og indretning af aktivitetsrum

Elevatorer

Der skal holdes møde med driften (MIJA)

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

Udbudsmateriale er under udarbejdelse af Ingeniørhuset

2025.02.26

Udbudsmateriale modtaget – granskning pågår.

Aktivitetsrum

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

2025.02.26

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

2025.03.21

Lidt urolighed blandt beboere i forbindelse med driftsstop på elevator.
Vi tilknytter beboerkoordinator som håndterer beboerkontakt og evt. henhusning.

2025.05.06

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

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

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

2025.08.05

Der foretages ikke udskiftning af elevatorer, men løbende vedligehold.
20/8 startes på Tjelevej 32

2025.10.07

Elevatorer: Afventer slutregning – herefter kan sagen LUKKES.

2025.11.04

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

2026.01.06

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

2026.02.03

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

Projektet bliver gennemført som planlagt – altså ingen besparelser.

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

2026.03.03

Kører efter planen, færdig i uge 17

2026.06.03

Projektet blev afleveret den 6. maj næsten mangelfri aflevering og en mere end tilfreds afdelingsbestyrelse

2026 07 09

Sagen er opgjort med forbrug til dato – umiddelbart forventes ikke yderligere udgifter på sagen udover interne timer i juni.
Budgettet holder.

Afdeling 65 Æblelunden, Omkobling til fjernvarme

2026.04-07

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

2026.05.05

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

2026 07 09

Sagen kører efter tidsplanen VVS arbejder udførtes uge 32-34

Afdeling 66 Skæring Bæk, etape II

2026.05.05

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

Projektet følger den oprindelige lokalplan.

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

Byggestart februar 2028, aflevering september 2029

2026 06 03

Maj 2026: Forbrug overført fra Etape I kr. 31.225.114 overføres til denne sag sammen med TLJ torsdag den 21. maj. Der skal afholdes forhåndsdialogmøde med Aarhus Kommune. HBO er i gang med at udfærdige kontrakt med rådgiver.

2026 07.09

Der har været afholdt forhåndsdialogmøde med Aarhus Kommune.

Man har fra kommunens side besluttet at tilkørsel til den nye etape ikke skal ske fra Grenåvej som ellers lokalplanlagt, men gennem den eksisterende etape I, i det der ikke er udsigt lysreguleret kryds på Grenåvej i nærmeste fremtid. Det vil være til nogen gene for etape I.

Vi planlægger bebyggelsen så den ikke er til hinder for en evt. senere udkørsel via Grenåvej

Afdeling 67 Risskovbrynet. Defekt vådrumsmembran

2025.11.04

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

Der har lige været afholdt licitation, budgettet er følgende:

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

Da oprettelse af fejl ved nybyggeri indebærer en udgift for afdelingen, som ikke skyldes beboerne, men manglende tilsyn, indstilles det, at organisationsbestyrelsen bevilger tilskud til afdelingen til dækning heraf. Grunden til Byggeskadefondens involvering er, at hovedentreprenøren på byggeriet er gået fallit. Det er ved at blive undersøgt om der kan gøres regres overfor underentreprenører, som vi ikke har kontrakt med. Det er juridisk kompliceret, og sandsynligheden for at vi kan få dækket dele af vores udgifter herfra er lille.

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

Licitationen er vundet af Poul Pedersen.

Byggeskadefondens rådgiver Frost Larsen varetager projektet

2025.11.04

Projektet kører som forventet.

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

2026.01.06

Projektet kører som planlagt.

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

Genhusning begrænses i videst muligt omfang.

2026.05.05

Projektet kører som planlagt

2026.06.03

Der mangler 16 boliger – forventet afslutning i uge 28.

2026.07.09

På grund af en uforudset konstruktionsopbygning resterer der 3 boliger.

De forventes færdige i uge 36

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 entrepris- og udbudsform pågår. ECH er udpeget som projektleder på opgaven.

2023.09.07 – referat:
Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:
Lokalplanforslaget er færdiggjort og fremsendt til Skanderborg Kommune til intern administrativ og politisk behandling.

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

2024.01.30:

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

Udbuddet igangsættes medio marts 2024 og afsluttes inden sommerferien.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.03.21 – opsamling:

Der er udarbejdet lokalplanforslag, som er i offentlig høring i Skanderborg Kommune indtil d. 15. april 2024. Derefter skal lokalplanen endeligt vedtages. En endelig vedtaget lokalplan er en forudsætning for, at kommunen kan tildele kvote og godkende skema A, hvor kommunen godkender budgettet og forpligter sig til at afholde sin andel (pt. 10%) af anskaffessummen for afdelingen.

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

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

2024.04.05:

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

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

2024.05.02:

Der er prækvalificeret 5 rådgivningsvirksomheder til at afgive tilbud.

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

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Lokalplanen for bebyggelsen blev vedtaget på byrådsmøde i Skanderborg den 26. juni 2024.

Skema A behandles på byrådsmødet i august 2024.

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

2024.09.04:

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

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

Punktet flyttes til igangværende projekter.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

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

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

2024.10.30:

Projekteringsarbejdet skrider frem i henhold til planen.

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

Derefter klargøres og indsendes ansøgning om byggetilladelse til Skanderborg Kommune.

Byggetilladelse forventes at foreligge inden årets udgang.

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

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

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

2024.12.06:

5. december blev der afholdt bæredygtighedsskole med rådgiveren Norconsult.

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

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

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

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

2025.01.27

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

2025.02.25

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

Herefter igangsættes prækvalifikation af hovedentreprenør

2025.05.06

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

2025.08.05

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

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

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

2025.09.09

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

2025.10.07

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

2025.11.04

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

Det ene hold rammer vores budget.

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

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

2025.11.04

Der er udfordringer med at overholde budgettet.

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

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

2026.01.06

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

2026.02.03

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

Vi går i jorden til marts.

2026.03.03

Vi har, i samråd med Teknisk Forvaltning i Skanderborg Kommune, vurderet at det tilrettede projekt overholder lokalplanen og fremsendt skema B. Man har fra kommunens side imidlertid ønsket, at det reviderede projekt skal godkendes i byrådet. Førstkommende byrådsmøde er 25/3, i samarbejde med Skanderborg Kommune arbejder vi på, at få projektet på dagsordenen på dette møde.

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

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

2026.04.07

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

2026.05.05

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

2026.06.03

Projektet er gået i gang. Vi mangler en retvisende tidsplan med tilhørende betalingsplan

Afdeling 72 Nygade, Facaderenovering, omfugning og kuldebroer

Projekteringsfasen er påbegyndt. Projektet udføres i 2025

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

2025.02.26

Licitation 7. april 2025.

2025.05.06

Licitation holdt sig næsten på budget.

Der er medtaget flotte, 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.

2026.04.07

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

2026.05.05

Forventet aflevering i uge 20

2026.06.03

Forventet aflevering i uge 23.

Restauranten i Vestergade har ønsket at få fjernet overdækningen og har tilbudt selv at gøre det.

Vi vil gerne imødekomme ønsket, men har behov for at have styr på arbejderne så vi udfører selv nedbrydningen

2026.07.09

Projektet er afleveret – der udføres ekstra arbejder pt. Sagen er overskredet på grund af vinterforanstaltninger under ekstra arbejder. Det er bestyrelsen orienteret om. 75.000 kr. til akut udbedring af kloakproblematik i parkeringskælder

Underskuddet blev desværre lidt større end først antaget, på grund af nogle ekstraregninger. Der kommer ikke yderligere fra entreprenøren. Interne timer for juni bogføres i uge 26 svarende 8,08 timer og tages af den hensættelse der er regnet med.

Afdeling 74 Nørreport, Tagrenovering

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

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

2025.02.26

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

2025.03.21

Der er afholdt dialogmøde med afdelingsbestyrelsen. Projektets rammer er definerede.

Der arbejdes på at renovere ventilationsanlægget, når taget alligevel er demonteret

Den 13. maj er der orienteringsmøde med beboerne. Regnskab gennemarbejdes med HEN

2025.05.06

Der afholdes orienteringsmøde den 13. maj.

2025.06.03

Tilfredshed med den valgte tagløsning på orienteringsmødet den 13. maj.

Rådgiver gennemgik projektet og der var god tid til spørgsmål.

2025.09.09

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

2025.11.04

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

2026.01.06

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

Forventet byggestart i april 2026

Priser og bedømmelse af de deltagende rådgivere fremgår her:

ARKITEKTFIRMAET FROST LARSEN A/S	1.033.437,50	0	3,0	3,0
----------------------------------	--------------	---	-----	-----

2026.02.03

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

2026.02.03

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

2026.04.07

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

2026.04.07

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

2026.04.07

Der udsendes udbudsmateriale den 26. maj.

Licitation 25. juni. Der er valgt 5 firmaer

2026.07.09

Egil Rasmussen har vundet licitationen, budgettet holder.

Arbejdet påbegyndes uge 34

Afdeling 74 Nørreport, Legionellaudfordringer i brugsvandsanlæg

2026.06.03

Opfølgning

På grund af forekomst af legionella i det gamle, et-strengede brugsvandsanlæg, blev det i 2021 udskiftet til et nyt cirkulationsanlæg.

I 2023 blev der foretaget kontrolmålinger, der viste ny forekomst af legionella, dog i betydelig mindre omfang. Det førte til udskiftning af nogle ventiler, der havde "sat sig".

I 2024 blev der foretaget nye målinger, der viste et lavere legionellaniveau, og hvor det vurderes at sundhedsrisikoen er lav.

Derefter er der foretaget yderligere tiltag, hvor cirkulationspumpen blev udskiftet til en større, og vandtemperaturen blev hævet. Den højere vandtemperatur forhindrer legionellavækst, men indebærer større omkostninger til vedligehold og energi.

Det vurderes nu, om der kan foretages yderligere optimering af anlægget, som kan spare vedligeholds- og energiomkostninger og samtidig sikre en tilstrækkelig temperatur til at hindre legionellavækst.

Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelse og rådgivere i første halvdel juni 2026.

Afdeling 100 Bindesbøll

Der er indgået totalrådgiveraftale med ERIK Arkitekter.

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

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

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

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

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

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

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

Der forventes fortsat afholdt licitation i 1. halvår 2020. Den samlede byggetilladelse foreligger ikke, så der afholdes først endelig licitation, der denne er på plads.

Der igangsættes en række arbejder med henblik på at vedligeholde bygningen frem til den endelige renovering går i gang samt for at forberede selve renoveringen. Det drejer sig om miljøsanering, udskiftning af dele af taget samt udskiftning/genopretning af vinduer og døre.

Der udarbejdes en opdateret tidsplan, når tidspunktet byggetilladelse kendes.

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

Forventet indflytning: I etaper fra medio 2021 til medio 2022. Indflytning i 2021 er urealistisk. Udbud af hovedprojektet kan først afholdes primo 2021, når der er gennemført miljøsanering. Sideløbende hermed udbydes udbedring af vedligeholdsefterslæb på vinduer som en særskilt håndværksopgave. Der afholdes i oktober 2020 møde med rådgiver om udbudsstrategi for

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

Der er planlagt følgende udbudsproces:

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

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

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

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

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

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

Udbud af tag og vinduer i igangsat.

Udbuddet af vinduer er afsluttet.

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

Korrektion til ovenstående afsnit:

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

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

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

Hovedprojekt til udbud er afleveret af rådgiver og gransket af AAB. Det er påpeget en række mangler i projektmaterialet, som er under opretning. Efter tidsplanen skal der foreligge godkendt projektmateriale den 19. maj 2021, hvor efter prækvalifikation igangsættes. Tilbudsgiverne udvælges i løbet af juni, og der er tilbudsfrist medio august 2021. Entreprenør forventes udpeget medio september, og arbejdet forventes opstartet i oktober 2021.

MST oplyste, at der efter tidsplanen foretages prækvalifikation af tilbudsgivere

frem til sidste halvdel af juni 2021, og at der er frist for afgivelse af tilbud frem til medio august 2021.

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

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

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

Der udestår fortsat endelig afklaring af projektmæssige detaljer med Slots- og Kulturstyrelsen, og de endelige løsninger skal indarbejdes i projekt materialet. Det forventes pt., at materialet er klar til igangsætning af udbudsproceduren for entreprisarbejderne medio november 2021, hvilket vil muliggøre indgåelse af entreprisekontrakt i marts/april 2022.

Byggeriet forventes fuldt ibrugtaget i sommeren 2024.

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

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

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

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

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

Følgende 7 firmaer har anmodet om prækvalifikation:

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

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

Der udvælges fire til at afgive tilbud.

Byggeudvalget orienteres, når tilbudsgiverne er udvalgt.

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

Enemærke & Petersen A/S

Hansson & Knudsen A/S

MT Højgaard

NCC Danmark A/S

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

Derefter gennemføres en forhandlingsrunde med de fire tilbudsgivere, hvorefter

fristen for indlevering af revideret tilbud er d. 20/5 2022.

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

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

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

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

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

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

MT Højgaard forventes indbudt til kontraktmøde i uge 16

Kontrakten forventes at kunne indgås i uge 17 eller 18.

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

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

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

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

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

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

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

bestyrelsesmødet.

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

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

Der er endvidere afholdt projektgennemgangsmøder med de fleste håndværkerfag.

Bestyrelsen besigtiger byggepladsen den 13/9-2022.

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

Projekt sørger for, at der er sikkerhedssko til rådighed.

Arbejderne på byggepladsen pågår.

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

Arbejderne skrider planmæssigt frem, og de første boliger begynder at tage form.

Ved Eva's fratræden er Marion udpeget som ny assisterende projektleder for Svend.

Svend og Marion vil have delvis faste arbejdspladser i skurbyen et par dage om ugen.

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

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

Arbejdet skrider planmæssigt frem, og der arbejdes pt. Med montering af gulv og køkkener.

Aflevering er planlagt til aflevering d. 1. oktober 2024. Ingen ændringer.

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

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

2023.08.29:

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

Den indledende planlægning for udlejning og indflytning er igangsat.

Fremdriften på byggepladsen følger planen.

2023.09.07 – referat:

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2024.03.05:

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

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

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

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

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

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

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.03.21 – opsamling:

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

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

2024.05.01:

Der blev afholdt åbent hus d. 25. april 2024 med godt besøgstal. Fremdriften i projektet følger planen.

2024.05.30:

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

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

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

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

Ventelisten til afdelingen ser pt. således ud:

1-værelses: 89 på ventelisten

2-værelses: 130 på ventelisten

3-værelses: 170 på ventelisten

4-værelses: 154 på ventelisten

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

Byggeriet nærmer sig afslutningen, og tidsplanen overholdes.

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

2024.09.04:

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

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

Der er ikke i forbindelse med afleveringen konstateret mangler i særlig stort omfang, og mangelahjælpen 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 EI og ERIK Arkitekter har sammen med MAS gennemgået alle de boliger som skal tilrettes med skillevægge mv. Der er udarbejdet en procesplan og vi afventer nærmere opdaterede priser samt tidsplan fra entreprenør.

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

2026.03.03

Arbejdet med skillevægge er forsinket, og opstarter i uge 10

2026.05.05

Arbejdet med skillevægge afsluttes i uge 22

2026.06.03

De er i fuld gang med projektet. De sidste lejligheder forventes at være færdige i uge 23. Der har været leveringstid på døre, vi kender endnu ikke datoen. Der er ydermere snedkerarbejder på glasoverpartiet. Dette udføres af MTH

2026.07.09

Arbejdet med skillevægge er gennemført

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 renovering af boligerne.

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

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

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

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

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

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

Endelig er der brandforhold som skal lovliggøres.

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

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

Etape 1 omfatter en oprettende drift på tagrender, nedløb, skotrender, tagbrønde m.v., som vil reducere problemerne med vandindtrængning ved at sikre, at vandet bortledes i større omfang, end det er tilfældet i dag. Denne etape har omkostninger på anslået kr. 2.000.000.

Etape 2 omfatter lovliggørelse af brandforhold, og indebærer at alle brandskel i tagrum skal forhøjes og 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 projektøkonomi og tilbagebetales til dispositionsfonden.

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

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

Der er tidligere fra dispositionsfonden givet en 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 tidshorisonten i et Landsbyggefondsprojekt kan være uhensigtsmæssig lang.

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

Brandsikringen forventes igangsat efter sommerferien.

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

Fase 1 gennemføres inden udgangen af 2021, hvor efter det vurderes, om der er

basis for støtte fra Landsbyggefonden. I givet fald iværksættes Fase 2, der omfatter udarbejdelse af et egentligt forprojekt som grundlag for ansøgning til Landsbyggefonden.

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

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

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

Det planlagte møde afholdes ikke som et egentlig, besluttende møde, men som et orienteringsmøde, der skal forberede beboerne på den forestående proces. Orienteringsmødet er indkaldt til afholdelse onsdag d. 6. oktober 2012.

Mødet blev afholdt i overensstemmelse med planen, og der var godt fremmøde. Der var mange relevante spørgsmål, og de fleste kunne besvares på mødet. Næste skridt er en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne, som skal supplere de statistiske data om afdelingens beboersammensætning, byggeri m.v., og som skal tjene som grundlag for det videre arbejde med at definere de overordnede bygningsmæssige og boligsociale behov for en helhedsplan.

Arbejdet med etablering af brandskel i loftrum fortsætter som planlagt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

løbet af september 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inden afsnittet færdiggøres, skal det drøftes det byggeudvalget.

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

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

Byggeudvalget besluttede at ansøgningen rundsendes til organisationsbestyrelsen.

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

Vedr. udbedring af brandskel:

Udbedring af brandskel er afsluttet i gårdhavehusene.

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

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

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

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.09.07 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.10.30 – intet til referat.

2024.01.04:

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

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

2024.03.05:

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

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

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.03.21 – opsamling:

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

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

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

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

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

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

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

2024.04.05:

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

2024.05.01:

Der er udarbejdet en overordnet plan for det videre arbejde frem mod afdelingsmøde og Skema A i 2. halvår 2026. Notat herom samt om organisering

og implementering af anbefalinger baseret på evalueringen af helhedsplanen i afd. 25 forelægges organisationsbestyrelsen på bestyrelsesmødet d. 7/5 2024.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.06.27 – opsamling:

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

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

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

2024.09.04:

Efter Mikkel Olesens fratræden varetages projektledelsen indtil videre af Morten Strunge.

De supplerende bygningsundersøgelser er igangsat, og forventes afsluttet og fremsendt til Landsbyggefonden i løbet af efteråret.

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

2024.10 30:

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

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

2025.01.27

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

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

Dette drøftes næste gang på et møde med Aarhus Kommune d. 6. februar 2025. Projektledelsen afholder møde med afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsens medlemmer af projektets byggeudvalg d. 28. januar 2025.

2025.03.31

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

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

2025.05.06

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

2025.06.03

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

2025.12.02

Vandrapport er modtaget 17/11

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

2026.03.03

Sagen ligger til behandling hos Landsbyggefonden. Ellers intet nyt

2026.06.03

Vi igangsætter rådgiverudbud. Afventer stadig tilbagemelding fra Landsbyggefonden.

Besluttet på afdelingsmøde at ville finansiere 15 mio.

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 rapporter 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 Landsbyggefonden.

2023.10.25:

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

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

2023.10.30 – referat:

Taget til efterretning af byggeudvalget.

2023.11.28:

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

2024.01.04:

Et godt og velbesøgt informationsmøde.

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

2024.04.05:

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

Der afventes adgang til anden bolig.

2024.05.02:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beboerne indkaldes til informations- og debatmøde i august 2024.

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

2024.08.08:

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

2024.09.04:

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

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

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

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

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

Den bygningstekniske rapport offentliggøres på afdelingens hjemmeside.

Indsat fra Møde om byggeprojekter 2024.09.26 – opsamling:

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

2024.10.30:

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

2024.12.04:

Sagen er oprettet hos Landsbyggefonden. Næste skridt er at få udarbejdet en egentlig ansøgning til Landsbyggefondens behandling. Ansøgningen skal baseres dels på den bygningsrapport, Stokvad har udarbejdet, og dels på en foreløbig helhedsplan, som Rambøll skal bistå med at udarbejde.

Der planlægges indgået aftale med Rambøll inden jul, med henblik på udarbejdelse og fremsendelse af ansøgning til Landsbyggefonden ultimo 2025. Som en del af denne proces inddrages afdelingsbestyrelsen/byggeudvalget efter nærmere aftale, der gennemføres beboermøder og udsendes beboerorienteringer løbende.

Hvis Landsbyggefonden godkender ansøgningen, igangsættes udarbejdelse af grundlag for afstemning om planen på et afdelingsmøde. Dette forventes at

kunne finde sted i løbet af 2027/2028 afhængig af hvornår Landsbyggefondens godkendelse foreligger

2025.01.27

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

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

2025.09.09

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

2025.09.09

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

2025.12.02

Ansøgning er fremsendt til Landsbyggefonden

2026.01.06

Vi er i kontakt med Egedal Boligselskab/KAB som har en afdeling, Smørum Gårdhuse, som efter alt at dømme har de samme udfordringer som Brohaven. Vi prøver at få et møde i januar for at erfaringsudveksle

2026.02.03

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

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

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

2026.02.03

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

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

2026.03.07

Der er afholdt formøde på i Langelandsgade forud for landsbyggefondens besigtigelse. Det er besluttet hvilke lejemål der skal besigtiges.

2026.05.05

Den 14. april havde vi besøg fra Landsbyggefonden. Afdelingen er indstillet til renoveringsstøtte. Supplerende undersøgelser igangsættes.

65 II Kirstineborg, ny afdeling i Hjortshøj

Planlægning af ny afdeling i Hjortshøj er i gang iht. denne procesplan

[KIR_20260424_AAB MØDERÆKKE OG PROCESPLAN_SLETH_compressed.pdf](#)

Der skal nedsættes byggeudvalg med repræsentant fra Organisationsbestyrelsen.

2026.06.03

Planlægning pågår.

Første skitser til lejligheder kan sandsynligvis forelægges byggeudvalg efter møde med rådgivere i uge 22

2026.07.09

Skitseforslag er færdiggjort.

Lokalproces påbegyndes og forventes at vare 1 års tid.

[KIRAAB_20260703_Skitseforslag_SLETH_compressed.pdf](#)

Økonomisk forecast – senest opdateret 2026.04.27

Afd.	Projekt navn	Budget	Forbrug	Forecast	Afvigelse
2 Nordre Bydel 1	Brugsvand, radiator, faldstammer	5.140.453	47.161	5.140.453	0
6 Ingerslevgården	Udskiftning radiatorsystem	18.231.000	15.344.674	18.631.000	-400.000
8 Marselisgaarden	Asfalt i gårdtrum	930.000	45.676	930.000	0
14 Rytterparken	Renovering af faldstammer, bad	16.616.899	7.067.993	16.616.899	0
19 Vorrevangsparken	Nye brugsvandsinstallationer	18.476.663	17.676.650	17.676.650	800.013
19 Vorrevangsparken	Kloak i terræn, etape 2	3.478.103	151.616	3.478.103	0
20 Niels Ebbesens Gård	Tag, vinduer m.v.	32.800.592	18.507.830	32.500.000	300.592
20 Niels Ebbesens Gård	Asfalt Fyrkatvej	1.213.022	16.648	1.213.022	0
21 Langenæs I	Tag og vinduer (check hvilke)	23.735.473	10.114.194	23.735.473	0
21 Langenæs I	Tagrender og nedløbsrør	3.941.532	11.567	3.941.532	0
22 Langenæs II	Tage og vinduer mod gaden	13.797.146	896.344	13.797.146	0
25 Klostervangen	Udskift/renovering af indvendige facadepartier	3.000.000	35.877	3.000.000	0
28 Rundhøj	Kloakrenovering	1.686.675	259.443	1.686.675	0
34 Mølleparken	Altanrenovering (malerbehandling)	12.400.000	8.288.254	12.044.366	355.634
34 Mølleparken	Kloakrenovering	2.138.641	621.416	2.138.641	0
35 Trillegården	Faldstammer i rækkehuse	400.000			
35 Trillegården	Trillegården Helhedsplan	19.500.000	4.542.651	19.500.000	0
35 Trillegården	Trillegården				
37 Herredsvang	Renovering af gårdtrum	3.262.000	8.057	3.262.000	0
41 Veri II	Undersøgelse af muligheder for indretning af aktivitetsrum	3.200.000	3.010.720	3.200.000	0
40 Veri I	Renovering af gavle samt omfugning af facader	14.037.000	15.698	14.037.000	0
41 Veri II	Udskiftning af ventilationsanlæg	2.053.769	3.381	2.053.769	0
48 Brohaven	Brohaven Helhedsplan - forberedende arbejder	1.000.000	889.531	1.000.000	0
60 Frederiksbjerg Bo	Vinduesudskiftning (check hvilke)				0
65 Æblelunden	Omkobling til fjernvarme	3.087.000	1.370.521	3.087.000	0
67 Risskov Brynet	Defekt vådrumsmembran	7.774.449	5.633.015	7.774.449	0
68 Smedens Have	35 seniorvenlige boliger i Hørning	88.781.550	17.387.165	88.781.550	0
72 Nygade	Facaderenovering mv	6.560.085	6.757.858	7.205.845	-645.760
72 Nygade	Garagedæk + belægning	100.000	137.537	131.482	-31.482
74 Nørreport	Tagudskiftning	24.960.872	717.143	24.960.872	0

Afd.	Projektnavn	Budget	Forbrug	Forecast	Afvigelse
100 Bindesbøll	Opbygning af skillevægge i 17 lejligheder	1.100.000	251.209	1.100.000	0

Orientering fra administrationen

- A. I forlængelse af strategiens indsats om at etablere flere helt små boliger har administration søgt og fået bevilget 100.000 kr. fra Almenet til projekt om afklaring af de økonomiske, juridiske og markeds-mæssige forudsætninger for tiny houses inden for rammen af almene boligorganisationer. Analysen vil blive gennemført hen over efteråret og vinteren.
- B. Implementeringen af AAB Aarhus' nye visuelle identitet fortsætter, og der er pt. ved at blive produceret skilte til afdelingerne, skiltning til Langelandsgade 50 og foliering af cykler. Arbejdstøj og foliering af biler er gennemført.

Det er fortsat vurderingen, at det afsatte budget ikke fuldt vil blive brugt, men en nærmere opgørelse vil følge i takt med fakturering af det udførte arbejde.

- C. AAB Aarhus' nye hjemmeside www.aabaarhus.dk blev efter udviklingsforløb og brugertest lanceret planmæssigt den 24. juni, og lanceringen forløb uden udfordringer. Den vil løbende blive udbygget med yderligere indhold – blandt andet fotos, video, interaktive afdelingskort og en kalenderfunktion – i takt med at disse bliver færdigproduceret. Der følges også løbende op på tilbagemeldinger fra brugerne.

Sammen med hjemmesiden er et nyt system til nyhedsbreve taget i brug.

Det afsatte budget til hjemmesiden forventes ikke at blive overskredet.

- D. Enkelte afdelingsbestyrelser har spurgt til, om deres suppleanter kan få tildelt mailkonto på aabaarhus.dk. Indtil videre er dette som udgangspunkt afvist, dels af hensyn til omkostningerne ved at oprette nye microsoft-konti, dels af hensyn til adgangen til information, der som udgangspunkt er forbeholdt de formelt valgte i afdelingen.

De få afdelinger, der har fået AAB-mail til suppleanter, har fået det bevilliget på grund af bestyrelsesmedlemmers barsel og sygdom i en nøje defineret periode.

- E. AAB har tidligere haft både en håndbog for beboervalgte og en håndbog for afdelingsmøder. Da de to ikke har været klart logisk adskilt og der har været en del overlappende stof, er de nu sammenskrevet til en vejledning,

der er omlagt til et webdokument, der snarest vil blive offentliggjort på og vedligeholdet på uHabi.

- F. Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde i maj 2024, at der hvert år i august måned skulle udarbejdes en oversigt til bestyrelsen over den enkelte afdelings huslejeniveau. Oversigten findes løbende tilgængelig i bestyrelsens ledelsesinformationssystem, men er aktuelt sammenfattet nedenfor (i kr. pr. m²):

Afdeling	2023	2024	2025	2026
001 - Villabyen Skovbakken	660	675	735	744
002 - Nordre Bydel I	721	721	752	769
003 - Nordre Bydel II	976	1.003	1.027	1.050
004 - Skovkanten	899	947	982	1.006
005 - Teglgården	730	762	817	849
006 - Ingerslevsgaard	766	787	864	892
007 - Ringkøbingvej	844	876	926	978
008 - Marselisgården	625	654	707	748
009 - Viborggården	709	731	766	792
010 - Skovfaldet	808	819	833	860
011 - Riisvangen I	753	777	806	824
012 - Riisvangen II	727	745	772	809
013 - Riisvangen III	728	751	787	809
014 - Rytterparken	718	753	800	832
015 - Skovvangsparken	824	832	861	907
016 - Charlottenhøj	757	822	871	931
017 - Vorrevangen I	819	854	878	900
018 - Vorrevangen II	965	1.016	1.036	1.075
019 - Vorrevangsparken	800	822	858	920
020 - Niels Ebbesens Gård	804	832	902	945
021 - Langenæs I	740	782	845	883
022 - Langenæs II	799	825	865	914
023 - Kridthøjparken	667	717	771	792
024 - Skovgårdsparken	821	881	914	945
025 - Klostervangen	801	959	1.011	1.042
026 - Egå I	616	638	668	700
028 - Rundhøj	787	802	835	854
029 - Højhus Langenæs	828	852	888	932
030 - Frydenlund	722	742	777	807
031 - Postgården	882	925	960	1.072
032 - Abildhaven	922	945	982	1.011
033 - Præstehaven	1.272	1.312	1.349	1.413
034 - Mølleparken	735	748	773	800
035 - Trillegården	862	890	914	938
036 - Abildgade	1.379	1.402	1.443	1.487
037 - Herredsvang	850	869	900	935
038 - Sandkåsparken	918	968	1.040	1.076
039 - Sandkåsparken II	1.429	1.465	1.514	1.550
040 - Veri I	680	705	732	751

Afdeling	2023	2024	2025	2026
041 - Veri II	640	666	734	768
047 - Egå II	668	680	698	718
048 - Brohaven	900	920	953	967
050 - Godsbanekollegiet	1.153	1.115	1.175	1.213
052 - Skådeparken	1.013	1.048	1.099	1.143
053 - Bushøjen	1.022	1.046	1.070	1.104
054 - Grønningen	1.139	1.185	1.231	1.262
056 - Nøddeskrænten	1.060	1.081	1.112	1.140
058 - Roukær	1.067	1.096	1.131	1.171
059 - Spongparken	1.016	1.047	1.079	1.125
060 - Frederiksbjerg-Bo	740	765	819	841
061 - Skovkollegiet	1.048	1.080	1.109	1.215
062 - Hasle Bo	874	900	960	1.000
064 - Ved Skoven	963	991	1.026	1.048
065 - Æblelunden	999	1.033	1.061	1.117
066 - Skæring Bæk	1.091	1.091	1.108	1.148
067 - Risskov Brynet	1.117	1.126	1.154	1.194
071 - Nykersvej	706	723	744	757
072 - Nygade	874	890	946	991
073 - Volden	1.133	1.157	1.177	1.216
074 - Nørreport	1.049	1.076	1.105	1.174
075 - Havnen	1.055	1.108	1.145	1.178
100 - Bindesbøll		1.578	1.579	1.598
Total	794	867	907	940

- G. Tilsvarende ønskede bestyrelsen en årlig oversigt over henlæggelsesniveau og -behov pr. afdeling, herunder eventuel beslutning om fremtidssikringsstrategi (alle beløb pr. m² pr. år):

Afdeling	Årligt budget	Årlig henlæggelse	Efterslæb	Fremtidssikring
1	447	330	26%	Godkendt
2	674	576	15%	
3	602	620	-3%	
4	451	327	28%	Godkendt
5	452	373	18%	
6	579	406	30%	
7	482	310	36%	
8	571	363	36%	Godkendt
9	445	270	39%	
10	701	458	35%	
11	391	271	31%	
12	499	322	35%	
13	533	489	8%	Godkendt
14	396	288	27%	Godkendt
15	599	434	28%	Godkendt
16	753	459	39%	Godkendt
17	578	460	20%	

Afdeling	Årligt budget	Årlig henlæggelse	Efterslæb	Fremtidssikring
18	742	527	29%	Godkendt
19	481	413	14%	Godkendt
20	700	419	40%	2027
21	626	375	40%	
22	551	284	48%	August 2026
23	460	284	38%	Godkendt
24	521	319	39%	2027
25	643	265	59%	
26	469	296	37%	Godkendt
28	450	414	8%	
29	596	385	35%	
30	549	367	33%	Godkendt
31	688	394	43%	2027
32	563	489	13%	
33	698	427	39%	
34	518	330	36%	Godkendt
35	511	352	31%	
36	698	559	20%	
37	570	230	60%	Godkendt
38	535	463	13%	Godkendt
39	879	603	31%	Godkendt
40	444	291	34%	Godkendt
41	507	303	40%	Godkendt
47	577	423	27%	Godkendt
48	768	383	50%	
50	472	213	55%	
52	611	394	36%	Godkendt
53	714	361	49%	Godkendt
54	767	359	53%	2027
56	540	326	40%	Godkendt
58	587	301	49%	Efterår 2026
59	510	293	42%	Godkendt
60	635	351	45%	Godkendt
61	447	280	37%	
62	651	422	35%	Godkendt
64	438	274	37%	Godkendt
65	610	215	65%	
66	534	243	55%	
67	525	217	59%	
71	546	386	29%	
72	678	497	27%	Godkendt
73	742	511	31%	Godkendt
74	616	298	52%	August 2026
75	467	211	55%	2027
100	505	461	9%	Budgetteret

- H. Administrationen drøfter i samarbejde med foreningen Fundamentet, om et mindre antal boliger i en afdeling vil kunne øremærkes til foreningens målgruppe, som er unge, der befinder sig i eller på kanten af hjemløshed.

Projektet, hvor de unge følges dagligt af foreningens medarbejdere, er forsøgt med stor succes i en af AI2Boligs afdelinger, hvor succesraten med at få de unge på fode er høj, og samarbejdet og tilbagemelding fra beboere og beboervalgte er overordentlig positiv. Det opleves meget tydeligt som en meningsfuld opgave at bidrage til, samtidig med at den meget tættere opfølgning sammenlignet med de kommunale tilbud både giver unge en helt anden hjælp og de øvrige beboere en stor tryghed.

Hvis Aarhus Kommune tilslutter sig ideen og blandt andet afstår fra at benytte almindelig boligsocial anvisning i perioden, vil administrationen drøfte ideen nærmere med en afdelingsbestyrelse, inden der træffes endelig beslutning.

- I. Der tilbagestår på nuværende tidspunkt at udleje to boliger i afdeling 100 Bindsbøll-Byen. Aftaler med ejendomsmægler og online-annoncering er opsagt. Så snart de sidste boliger er udlejet, vil vi overgå til normal udlejning efter venteliste og altså ikke længere som besluttet af organisationsbestyrelsen vente tre måneder imellem hvert tilbud til ventelisten.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Mødeplan for organisationsbestyrelsen

Dato	Møde	Indhold	Deltagere
20. august	DHL Stafetten	•	
27. august	Kursus for beboervalgte	• Arbejdet i afdelingsbestyrelsen	
3. september	Kursus for beboervalgte	• Digitale værktøjer	
8. september	Bestyrelsesmøde	• Evaluering forretningsudvalget • Evaluering kapitalforvaltning • Afdelingsbestyrelsens udgifter • Temamøde: Nybyggeri	
10. september	Dialogmøde	• Giftfri udearealer • Hvem laver hvad i AAB?	
26. september	Konference for beboervalgte	• Tryghed og kriminalitet	
29. september	ERFA-møde for villaafdelinger	• Indeklima	
30. september	Efteruddannelse	• Strategisk bestyrelsesarbejde	
6. oktober	Bestyrelsesmøde	• Vinterberedskab – udgifter pr. afdeling • Evaluering kollektiv råderet • Status indeklima- og skimmelsager	
20. oktober	Kursus for beboervalgte	• Klagesager og husorden	
28. oktober	Videregående uddannelse for beboerdemokrater modul 3	• Boligsociale forhold og frivillighed	
Uge 40/41	Kredsrepræsentant- og forsamlingshusmøde (Aalborg)	•	Mette P.
31. oktober	Almene bolig dage (Odense)	•	

Dato	Møde	Indhold	Deltagere
3. november	Bestyrelsesmøde	- Budget 2027 - Status på implementering af strategi 2024-2027 - Boligsociale udfordringer	
5. november	Dialogmøde	- Ordensreglementer - Vedligeholdelsesreglementer	
11. november	Videregående uddannelse for beboerdemokrater modul 4	Mødeledelse og kommunikation	
17. november	Kursus for beboervalgte	Konflikthåndtering	
20.-21. november	Seminar for bestyrelsen og chefgruppen	- Indledning på strategiproces - Udvikling af afdelingsmøder	
25. november	Kredsrepræsentantmøde (Aarhus)		Mette H., Randi, Mette P.
1. december	Bestyrelsesmøde	Afdelingsmøder 2027	
8. december	Repræsentantskabsmøde BL (København)		Mette H., Randi
14. december	Efteruddannelse	Bestyrelsens rolle og ansvar i nybyggeri- og renoveringssager	

Arrangementerne er markeret med følgende farver:

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødeplanen til efterretning.