



Indhold

- **Derfor fremlægger vi en ny helhedsplan**
- **Tilretning af helhedsplanen fra 2020:**
Ny facadeløsning, Nye kloak-, fjernvarme- og vandinstallationer, ny udsugningsløsning mm.
- **Huslejekonsekvenser: Trods støtte fra Landsbyggefonden, vil huslejen stige efter en renovering**
- **Tidsplan**

Tilrettet renoveringsplan med støtte fra Landsbyggefonden

Tilbage i 2020 præsenterede den daværende afdelingsbestyrelse i afdeling 1013 i samarbejde med Plus Bolig en helhedsplan, støttet af Landsbyggefonden. En plan, som skulle løse de mest nødvendige renoveringsbehov i afdelingen.

Beboerne i afdelingen stemte nej til planen, og der blev i sensommeren 2020 valgt en ny afdelingsbestyrelse.

Den nye afdelingsbestyrelse valgte selv at arbejde med en alternativ plan uden inddragelse af Plus Boligs byggetekniske afdeling. Afdelingsbestyrelsens plan blev først i november 2021 præsenteret for 3 medlemmer af organisationsbestyrelsen samt Plus Boligs ledelse.

Afdelingsbestyrelsens plan er efterfølgende gennemgået af Landsbyggefonden samt Plus Boligs tekniske rådgivere, og Landsbyggefonden har i februar 2022 meddelt, at den ikke kan støtte de valgte løsninger i afdelingsbestyrelsens plan.

Da en renovering af boligerne i afdeling 1013 ikke længere kan udskydes, har organisationsbestyrelsen i Plus Bolig (som har det over-

ordnede ansvar for boligernes stand i alle afdelinger) også afvist at arbejde videre med afdelingsbestyrelsens plan og i stedet godkendt en ny og tilpasset helhedsplan, som fortsat kan opnå støtte fra Landsbyggefonden, og som samtidig forsøger at indfri nogle af de ønsker til den oprindelige plan, som flere beboere fremførte i 2020.

Helhedsplanen er præsenteret for beboerne på et orienteringsmøde den 17. marts, og du kan i dette afstemningsgrundlag se planens indhold, budget og konsekvenser for huslejen i din bolig.

Derudover er der mulighed for at stille spørgsmål til planen på spørgemøder, den 23. marts (se bagsiden).

Beboerne i afdelingen skal stemme om helhedsplanen, og organisationsbestyrelsen har bedt afdelingsbestyrelsen indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor afstemningen kan finde sted (invitation og dagsorden fremsendes i henhold til Plus Boligs vedtægter).

Med venlig hilsen
Organisationsbestyrelsen / Plus Bolig

Hvorfor stemme om helhedsplanen igen?

Boligerne i afdeling 1013 Mariendal skal renoveres. Der er akut behov for udbedring af de omfattende problemer med fugt og dårligt indeklima samt kuldebroer og skimmelsvamp.

Problemerne har været kendt længe, og et forslag til en helhedsplan blev præsenteret i 2020. Beboerne i afdelingen stemte dengang nej til planen.

Siden er det ikke lykkedes at få den nuværende afdelingsbestyrelse involveret i et samarbejde omkring en tilpasset plan. Organisationsbestyrelsen i Plus Bolig har derfor bedt Plus Boligs byggetekniske afdeling sammen med rådgivere at udarbejde en revideret helhedsplan.

Den tilrettede helhedsplan blev fremlagt på et orienteringsmøde for alle beboere i afdelingen den 17. marts 2022. Helhedsplanen, som også er beskrevet i denne folder, sætter rammerne for de arbejder, der skal udføres i afdelingen, og som vil løse de omfattende problemer.

Landsbyggefonden støtter også finansieringen af denne helhedsplan, og der er med afsæt i dette tilsagn udarbejdet en huslejberegning (se side 10).

Beboerne i afdelingen skal stemme om helhedsplanen, og organisationsbestyrelsen har bedt afdelingsbestyrelsen indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor afstemningen kan finde sted.

Godkender beboerne helhedsplanen, kan Plus Bolig arbejde videre med renoveringsprojektet (se tidsplan på bagsiden).

Stemmer beboerne nej til helhedsplanen, vil organisationsbestyrelsen bede Plus Boligs repræsentantskab, som øverste myndighed i boligorganisationen, om at tage stilling til, hvordan de nødvendige renoveringsarbejder skal iværksættes.



Hvad er ændret i den nye plan?

På de følgende sider kan du se helhedsplanens indhold. I forhold til den oprindelige helhedsplan (fra 2020) er det primært facadeløsningen, udsugnings-/ventilationsløsningen og tilføjelse af udskiftning af kloak,- fjernvarme,- og vandinstallationer i terræn der er ændret.

Omfattende renoveringsplaner vil altid være forbundet med kompromisser: Omfanget af nødvendige og ønskede arbejder skal holdes op mod den husleje, som den enkelte bolig kan udlejes til.

Helhedsplanen indeholder derfor ikke indvendig renovering af eksempelvis køkkener og bad. Disse arbejder kan ikke opnå støtte fra Landsbyggefonden, og det vil derfor være op til afdelingen selv at udarbejde et råderetskatalog med ønskede forbedringsmuligheder i og udenfor boligerne, som hver enkelt husstand kan tilvælge mod et huslejetillæg.

Hvad er der sket siden 2020?

Da afdelingsbestyrelsen blev valgt i august 2020 meddelte den, at den ville sørge for, at der blev udarbejdet en alternativ renoveringsplan.

Plus Boligs administration har siden efteråret 2020 forsøgt at komme i dialog med den nuværende afdelingsbestyrelse, men det er beklageligvis ikke lykkedes at få etableret et samarbejde omkring udviklingen af en helhedsplan.

I november 2021 blev repræsentanter fra organisationsbestyrelsen samt Plus Boligs ledelse første gang præsenteret for afdelingsbestyrelsens alternative plan.

Plus Boligs byggetekniske afdeling bad efterfølgende såvel Landsbyggefonden som Plus Boligs tekniske rådgivere om at vurdere planen. Dels om den vil løse afdelingens grundlæggende renoveringsbehov og dels om de økonomiske konsekvenser ved planen.

Efter Landsbyggefondens og Plus Boligs uafhængige tekniske rådgiveres opfattelse er afdelingsbestyrelsens alternative plan ikke tilstrækkelig, hvis man skal løse de grundlæggende problemer i boligerne samt lave

en fremtidssikret løsning, så afdelingens boliger også fremadrettet kan udlejes.

Det er på denne baggrund, at organisationsbestyrelsen har afvist at gå videre med afdelingsbestyrelsens alternative plan, og nu beder beboerne tage stilling til en ny, tilrettet helhedsplan.

Helhedsplanen, som fremlægges nu, er altså ikke blevet til i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Det beklager både Plus Boligs administration og organisationsbestyrelse. Men jævnfør ovenstående, så har det ikke været muligt at etablere et reelt samarbejde.

Den økonomiske ramme er udvidet betydeligt, siden den første plan blev præsenteret i 2020. Landsbyggefondens støtte er også øget.

Det er organisationsbestyrelsens opfattelse, at planen – inden for de givne rammer – både tilgodeser nuværende beboeres behov og samtidig sikrer, at boligerne i afdeling 1013 også i fremtiden kan udlejes til en rimelig husleje.

Stor forskel på renovering med og uden støtte fra Landsbyggefonden

Eksemplet her viser, at afdelingen i den aktuelle helhedsplan får 175 mio. kr. at renovere for (ved en huslejestigning på 296 kr./kvm./år). Vil man derimod renovere uden støtte, får man kun 75 mio. kr. at renovere for (ved en huslejestigning på 312 kr./kvm./år).

Renovering UDEN støtte:

Renovering uden støtte fra Landsbyggefonden betales primært af nye lån.

Den årlige ydelse på nye lån vil være ca. 5.250.000 kr.
= en huslejestigning på 312 kr./kvm./år

75 mio

Renovering MED støtte:

Renovering med støtte fra Landsbyggefonden betales primært af støttede lån samt en række andre tilskudsordninger (se budgettet på side 10).

Afdelingens andel af omkostningerne pr. år vil være:
4.434.090 kr.
= en huslejestigning på 296 kr./kvm./år

175 mio

Helhedsplanens indhold

- Nye vandledninger, fjernvarmeledninger og kloakledninger i terræn
- Efterisolering af facader
- Udskiftning af vinduer og døre
- Asbestsanering, brandtætning og isolering af lofter
- Lyd- og brandisolering af indeliggende værelse
- Udsugning i køkken og bad
- Reparation af udvendige kældertrapper og etablering af lys på stier



Nye vandledninger, fjernvarmeledninger og kloakledninger i terræn.

Kloakledningerne i terræn er ved at nå en så fremskreden alder, at det ikke længere giver mening af spare op til renoveringen af dem og udføre det efter en renovering af den øvrige bebyggelse. Derfor udføres der udskiftning af kloakledninger og separatkloakering i forbindelse med den øvrige renovering.

Forsyningen af fjernvarme foregår i dag i et internt ledningsnet fra varmecentralen og ud til boligerne. Ved at ændre til direkte fjernvarmeforsyning vil det fremover være varmeforsyningen, der ejer ledningerne i terræn,

og dermed også dem der hæfter for det varmetab, der er på ledningerne i terræn – det vil betyde en besparelse for den enkelte forbruger (se næste side).

Vandledninger i terræn udskiftes.

I forbindelse med den nye fjernvarmeforsyning og nye vandledninger skal der ske ombygning i teknikrum i kældre. Varmtvandsbeholder udskiftes bl.a. til en veksler.

Udskiftning af vinduer og døre

Vinduer og døre udskiftes til energivenlige vedligeholdelsesfrie træ/alu-vinduer og -døre.

Vinduerne monteres i den nye ydervægskonstruktion, således at vinduesfalsen og vindueskarmen indvendigt bliver dybere.

I forbindelse med vinduesudskiftningen skal håndværkerne ind i boligerne. Både ved selve udskiftningen, og når der skal monteres nye lysninger, og disse skal malerbehandles.



Blå linje angiver grænsen for 300 lux før efterisolering.
Orange linje angiver grænsen efter efterisoleringen.
LUX er en måleenhed som viser hvor kraftigt en flade er belyst.

Efterisolering af facader

Facadevægge efterisoleres med en let ydervægskonstruktion bestående af stålskelet med 195 mm isolering hvorpå der monteres en facadeplade.

Soklerne efterisoleres og pudses.

Facadepladerne kan vælges i den farve der bliver enighed om, dvs. at boligernes nuværende arkitektoniske udtryk stort set kan bevares.

I forbindelse med en renovering stilles der krav til, at de berørte bygningsdele overholder krav til U-værdi som er angivet i bygningsreglementet (BR18). Den valgte løsning overholder med de 195 mm isolering de krav, der stilles i BR18.

Hvad sker der med dagslyset?

Teknikerne har udarbejdet en dagslysberegning ud fra en øget vægtykkelse på 24 cm.

Resultatet viser, at dagslysniveauet forringes en anelse i entré og værelser med en reduktion på 2-8%. For sansmæssigt at kunne skelne, skal der ved 300 lux, imidlertid være en forskel på lysniveauet på op til 33%.

Ændret udikig.

Når man kigger ud gennem vinduet, især fra en skrå vinkel, kan den visuelle forskel opleves som en ændring.

Der er igangsat et arbejde med en mock-up (1:1 model) hvor vindue og vinduesfals og karm omkring de nye vinduer kan ses. Denne mock-up udstilles ved fælleshuset i afdelingen.



Besparelser på varmekonsum

Efterisolering af facader, tagrum samt udskiftning af vinduer og døre samt direkte fremføring af fjernvarme vil medføre en energibesparelse for den enkelte beboer.

Det vurderes, at der for en gennemsnitsbolig på 88 kvm. med en gennemsnitsforbruger, efter renoveringen vil kunne opnås en besparelse på ca. 4.000 kr. årligt.

Asbestsanering, brandtætning og isolering af lofter

I loftsrum fjernes al eksisterende isolering, og loftsrummet støvsuges for at fjerne evt. gamle rester af det oprindelige skifertag, som indeholdt asbest.

Der udlægges en dampspærre ned mod bolig. Lejlighedsskel brandtættes, og der udlægges 300mm isolering, hvilket er en forøgelse på min 100mm i forhold til eksisterende forhold.

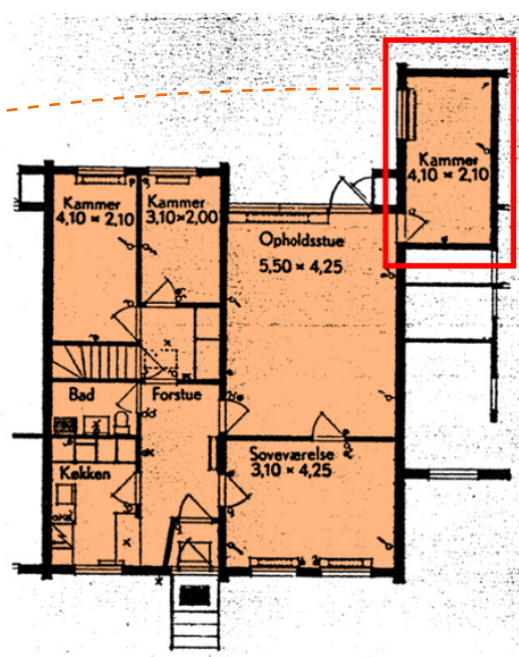
Loftslemmen udskiftes til en større og isoleret loftslem med stige.

Lejlighedsskellene gennembrydes af spær i loftsrummet, hvilket betyder, at der i dag ikke er tilstrækkelig brandtætning mellem lejlighederne. Disse gennembrydninger lukkes.

Lyd- og brandisolering af indeliggende værelse

Tre boligtyper har et indeliggende værelse som vist på illustrationen. Værelset lyd- og brandisoleres, dvs. at der udføres:

- Nye lofter
- Nye gulve
- Forsatsvægge



Reparation af udvendige kældertrapper og etablering af lys på stier

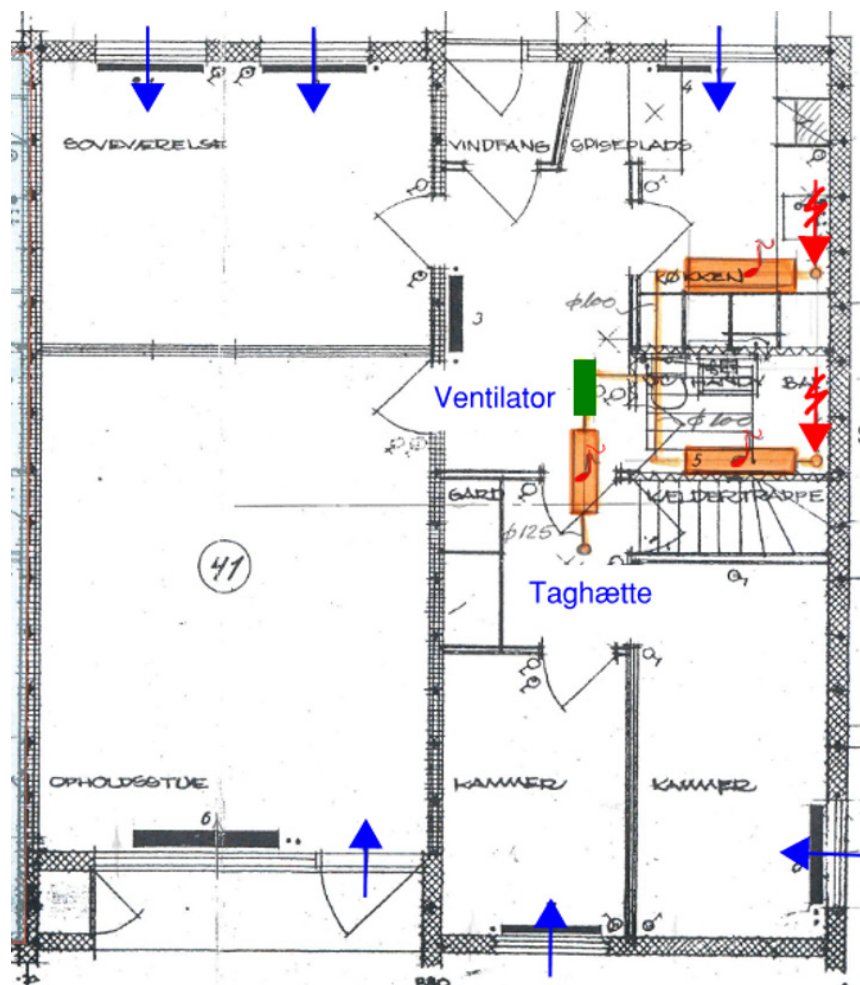
For at forbedre belysningen på stierne ind til boligerne og derved skabe større tryghed ved at færdes i området, etableres belysning i form af pullerter på stierne ind til boligerne.

De udvendige kældertrapper til cykelkældre reparerer for betonaufskalninger for at sikre deres holdbarhed.



Visualisering af ny facadeløsning (eksempel)

Udsugning i køkken og bad



Der etableres et udsugningsanlæg på loftet, der suger fugtig luft ud fra bad og køkken. Afkast fra udsugningsventilatoren føres over tag via tag-hætte.

Udsugningsanlægget udføres med lyddæmpere for at mindske støj. Disse lyddæmpere er placeret i loftsrum

Friskluft tilføres via ventiler i de nye vinduer.

Der monteres emhætte i de boliger, hvor der ikke er emhætte i forvejen.

Det anbefales fortsat at foretage almindelig manuel udluftning i hverdagen.

Kommisorium

For at sikre forventningsafstemning og inddragelse af afdelingen, vil der som en del af helhedsplanen blive nedsat et byggeudvalg. Byggeudvalget fungerer frem til byggesagens afslutning.

Medlemmer

- Tre beboerrepræsentanter valgt af afdelingen
- En repræsentant fra organisationsbestyrelsen
- Relevante repræsentanter fra byggerådgiver
- Relevante repræsentanter fra administrationen

Møder

- Byggeudvalgets arbejde tager udgangspunkt i www.byggeven.dk
- På første møde aftales den efterfølgende møderække ud fra, hvilke beslutninger der skal træffes i forhold til byggesagen.
- Administrationen indkalder til møder
- Møder afholdes, medmindre andet aftales, på Alexander Foss Gade 7, 9000 Aalborg
- Kommunikation internt i udvalget foregår udenfor møderne via mail
- På møderne føres der beslutningsreferat, som administrationen distribuerer til alle beboere i afdelingen via min side eller via post, hvis man er fritaget for digital post.

Udestuer mm. fjernes



Alle får nye terrasser

Gennem årene er der opført individuelle udestuer, overdækninger, skure mv., og mange beboere har anlagt haver og terrasser. En del af disse arbejder er opført som godkendte råderetsarbejder, men mange er blevet opført uden en aftale med Plus Bolig.

I forbindelse med renoveringen af facaderne og udskiftningen af kloakrør i terræn vil alle terrasser, skure, udestuer mv. som ligger i en afstand på ca. 5 meter fra facaden blive fjernet for byggesagens regning. Dog skal udestuer og skure være ryddet for inventar.

Renoveringen indebærer desuden, at de nuværende redskabsrum fjernes, så der kan efterisoleres.

Efter renoveringen vil alle boliger få nye fliseterrasser på begge sider af huset samt flisebelagt sti fra trappe til fælles sti (i alt ca. 30 kvm.), derudover vil der blive anlagt græsplæne og opsat ny hæk op til cirka 5 meter fra facaden.

Husstande med godkendte udvendige råderetsarbejder vil få fjernet disse for byggesagens regning ligesom eventuel restgæld vil blive indfriet. Ikke-godkendte arbejder vil blive godtgjort til den aktuelle scrapværdi fra trukket omkostninger til demontering (skøn udføres af ekstern synsmand).



Nyt vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog

Der skal senest i forbindelse med afleveringen af de ny-renoverede boliger udarbejdes et vedligeholdelsesreglement, som er tilpasset de nye materialer og forhold i afdelingen (eksempelvis må der ikke bores i de nye facadeplader).

Herudover anbefaler Plus Bolig, at afdelingen får udarbejdet et råderetskatalog som anviser, hvilke arbejder den enkelte beboer kan få udført udvendigt mod et huslejetillæg. Særligt bør der udarbejdes en løsning til nye udestuer i samarbejde med Plus Boligs byggetekniske afdeling.

Hvad med køkken og bad?

For afdeling 1013 er det et problem, at der gennem mange år ikke har været henlagt nok til den indvendige vedligeholdelse, som mange beboere i dag giver udtryk for er savnet og påkrævet. Men almindelig (indvendig) vedligeholdelse er fortsat ikke en del af helhedsplanens foreslåede arbejder.

Landsbyggefonden støtter ikke almindelig indvendig vedligeholdelse som for eksempel lofter, køkkener, bad/toilet mv. Det er afdelingen selv, der skal dække løbende vedligeholdelse via henlæggelser.

Det er vurderingen, at ikke alle kan eller ønsker yderligere huslejestigninger mod at få eksempelvis et nyt køkken eller bad her og nu. Plus Bolig foreslår derfor, at afdelingen udarbejder og får godkendt et oplæg til kollektive råderetsarbejder. Og at hver enkelt husstand herefter kan vælge fra kataloget og mod ekstra betaling få udført de ønskede arbejder.

Råderetskataloget skal vedtages på et afdelingsmøde og efterfølgende godkendes af organisationsbestyrelsen. Vi kan derfor ikke her præsentere de løsninger, som beboerne kan tilvælge, men Plus Boligs byggetekniske afdeling vil være behjælpelig med udarbejdelsen, så råderetskataloget kan præsenteres og godkendes inden renoveringsarbejdet igangsættes.

Tidligere information er fortsat tilgængelig

I forbindelse med præsentationen af helhedsplanen i 2020 blev der udarbejdet et omfattende informationsmateriale.

Dette materiale er fortsat tilgængeligt på Plus Boligs hjemmeside. Vær derfor opmærksom på, at de ændringer til planen, som nu er indarbejdet i helhedsplanen og er beskrevet i denne informationsfolder, ikke er omfattet af det gamle materiale.

Men der er i materialet redegjort for boligernes stand og behovet for renovering.



Helhedsplanens budget

Samlet renoveringsudgift	175.194.092
LBF puljetilskud	-3.480.000
Kapitaltilførsel, 5x200 tkr.	-1.000.000
Tilskud fra Plus Bolig trækningsret	-1.160.000
Udgifter efter direkte tilskud	169.554.092
Udgiften efter direkte tilskud finansieres med:	
Støttede lån	91.122.538
Ustøttede lån Landsbyggefonden	14.360.000
Ustøttede lån	64.071.554
Årlig ydelse på lån:	8.441.917
Fritagelse for indbetaling trækningsretten (fritaget i dag)	0
Fritagelse for indbetaling dispositionsfonden	-131.567
Huslejestøtte LBF / Plus Bolig*	-3.296.260
Afskrivning renoveringslån (udløb 2022)	-580.000
Rest = samlet årlig huslejestigning (14.983 kvm)	4.434.090

Direkte tilskud

Fordelingen af støttede og ustøttede lån.

Forskellige fritagelser og tilskud, der nedbringer den del af låneydelsen, som beboerne skal betale.

Huslejestigning:
296 kr./kvm./år.

* Den nye boligleje er fastsat med driftsstøtte fra Landsbyggefonden og Plus Bolig. Støtten er fastholdt de første 4 år, og fra det 5. år aftrappes støtten med 9 kr/kvm. Huslejen reguleres årligt derefter.

Huslejeberegninger pr. mdr.

Selv om Landsbyggefonden og Plus Boligs dispositionsfond støtter renoveringen, så undgår vi ikke en huslejestigning efter renoveringen. For afdelingens familieboliger vil stigningen være 296 kr./kvm./år (jf. ovenstående budget). For afdelingens 8 ældreboliger vil stigningen blot være 76 kr./kvm./år (andel af installationsarbejder i terræn).

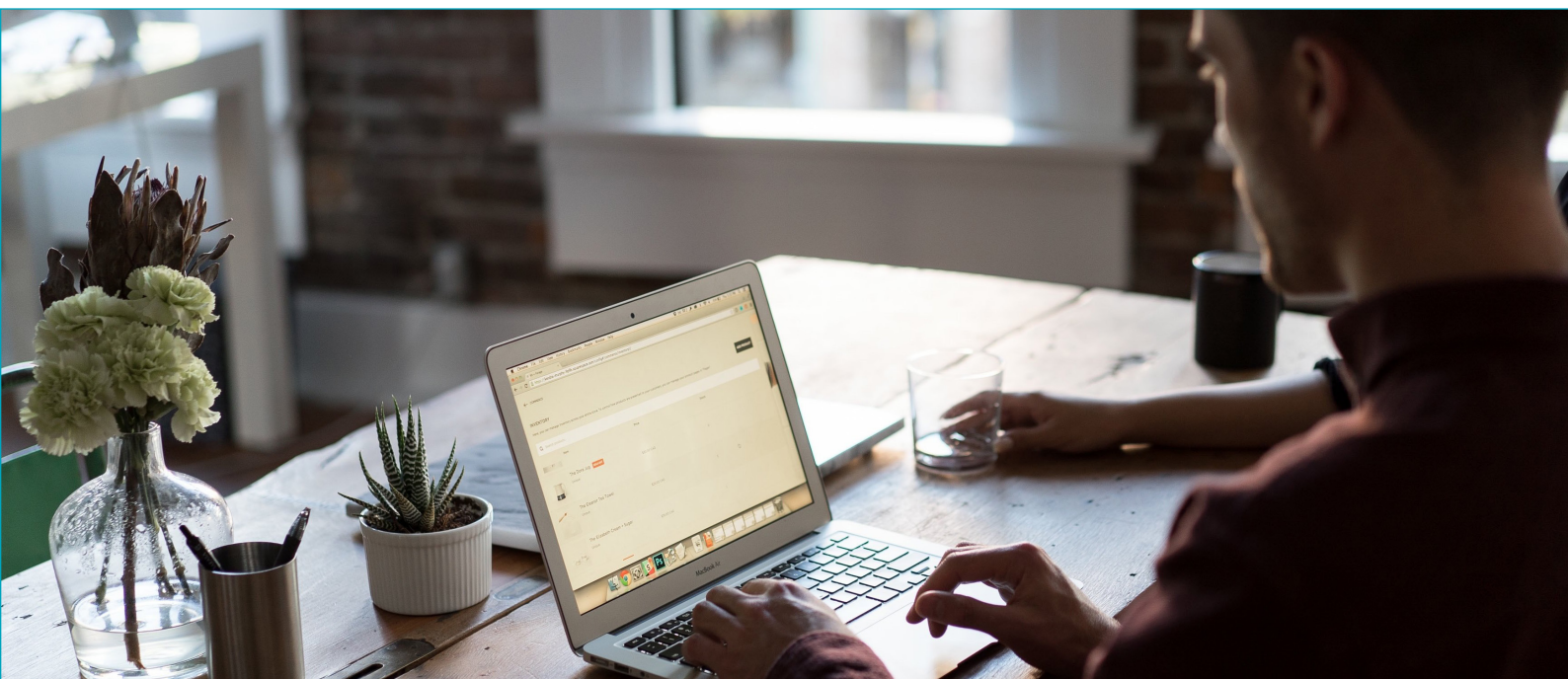
Familieboliger – boligleje før og efter en renovering.

Værelser	Areal	Boligleje*	Huslejestigning	Ny boligleje*
2	78	4.493	1.936	6.429
3	78	4.493	1.936	6.429
4	88	5.039	2.172	7.211
5	99	5.599	2.412	8.011
5	130	7.465	3.216	10.681

Seniorboliger – boligleje før og efter en renovering.

Værelser	Areal	Boligleje*	Huslejestigning	Ny boligleje*
2	79	5.931	502	6.433
3	83	7.220	612	7.832
3	96	7.335	622	7.957

*Boliglejen er her angivet i 2022-priser, uden b-ordning og individuelle forbedringer.



Tjek din boligstøtte...

Når huslejen stiger, vil muligheden for at få (mere) boligstøtte ofte også vokse.

Vi opfordrer derfor til, at du får lavet en beregning af din fremtidige boligstøtte baseret på den nye husleje efter renoveringen.

Da der er tale om en personlig ydelse, kan Plus Bolig ikke hente disse oplysninger for dig, men du kan her se, hvordan du tjekker din boligstøtte.

Ring til Udbetaling Danmark

Du kan ringe direkte og tale med en medarbejder fra Udbetaling Danmark.

Telefonnummeret er **7012 8063**

Du kan ringe på følgende tidspunkter:

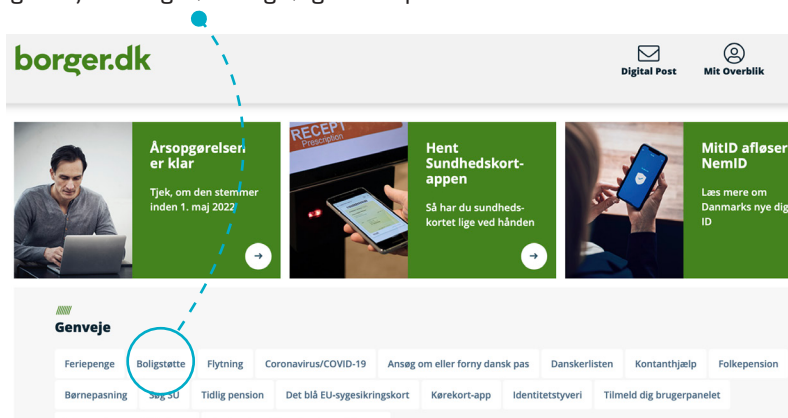
Mandag - onsdag:	08.00 - 16.00
Torsdag:	08.00 - 17.00
Fredag:	08.00 - 15.00

Tjek det selv på borger.dk

Du kan også gå på internettet og få lavet en beregning af din (kommende) boligstøtte.

Du skal ind på borger.dk og herfra bliver du guidet videre til den side, hvor du kan beregne boligstøtte:

Kommer du ind fra forsiden på borger.dk, skal du vælge genvejen 'Boligstøtte' og følge menupunkterne.



Du kan også kopiere dette link ind i din browser, så kommer du direkte til boligstøtte-beregneren:
<https://www.boligstoette.dk/bos-selvbetjening/beregner/basisoplysninger>

Du bliver her spurgt om du vil logge ind med Nem ID (hvis du logger ind, slipper du for at taste en del oplysninger).

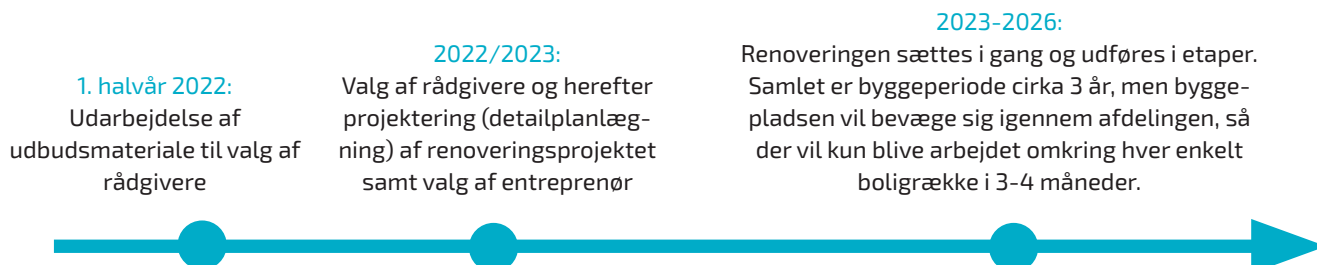
Du bliver nu bedt om at taste oplysninger om din adresse, boligstørrelse, indkomst, formue og ny husleje mv. Herefter får du oplyst din kommende boligstøtte.

Vi sender automatisk besked til Udbetaling Danmark, når din husleje stiger. Så får du allerede boligstøtte i dag, skal du ikke gøre noget aktivt selv – din boligstøtte vil blive reguleret, når stigningen sker.

Tidsplan

Hvornår går arbejdet i gang?

Hvis beboerne godkender helhedsplanen, ser en overordnet tidsplan således ud. Planen er med forbehold for uforudsete hændelser.



Spørgetid

Mød op i fælleshuset, hvis du har spørgsmål til helhedsplanen:
Onsdag den 23. marts kl. 10-12 eller kl. 16-18

Her vil repræsentanter fra Plus Bolig og vores tekniske rådgivere være til stede.

Ekstraordinært afdelingsmøde

Organisationsbestyrelsen har anmodet afdelingsbestyrelsen om at indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne skal stemme om helhedsplanen.

Når tid og sted er fastlagt omdeles indkaldelse/dagsorden i henhold til Plus Boligs vedtæger.