



Indhold

Afdelingsbestyrelsen: Vi anbefaler et ja	2
Hvorfor helhedsplan?	3
Hvad er der sket indtil nu?	3
Hele afdelingen får et nødvendigt løft	4
Spørgsmål og svar	7
Sådan informerer vi	8
Er det hastværk?	9
Du stiger i husleje – Her kan du se hvor meget	10
Få mere information	12

Landsbygefonden har sagt ja til at støtte vores renovering

Afdeling 1013 har fået en enestående chance for at komme i gang med den længe ventede renovering.

Landsbygefonden har nemlig med kort varsel givet os mulighed for at sige ja til den helhedsplan, vi længe har arbejdet for.

På den ene side er det jo en god nyhed. På den anden side, så er det også en stor udfordring, at vi her – midt i den aktuelle Corona-krise – skal gennemføre en beboerdemokratisk proces.

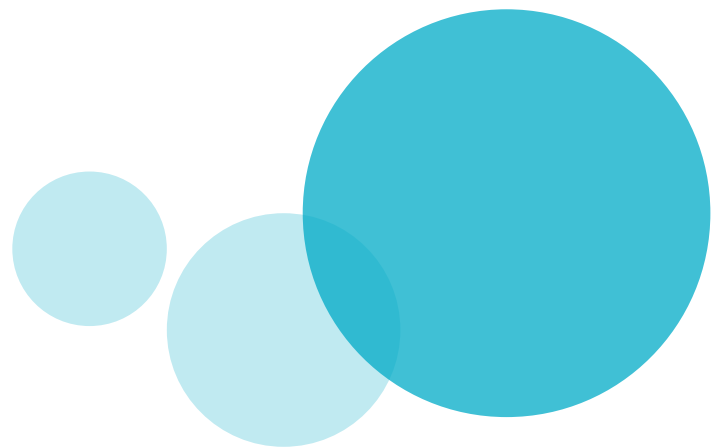
Derfor har vi været nødt til at tænke anderledes – så alle beboere kan få den information,

de har krav på, og som gør det muligt at tage stilling til helhedsplanen i trygge rammer.

Under normale forhold ville vi have mulighed for at holde flere orienteringsmøder og individuelle samtaler mv. Nu har vi i stedet lavet denne omfattende beboerinformation og alternative orienteringsmøder.

Vi håber, du vil bruge tid på at læse mere på de følgende sider.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen og Plus Bolig



Afdelingsbestyrelsen: Vi anbefaler et ja



Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at beboerne stemmer ja til den helhedsplan, der nu endelig ligger klar og er godkendt af Landsbyggefonden. Men det er ikke et ja helt uden forbehold, og vi har derfor bedt bestyrelsen sætte ord på, hvordan de ser på den plan, der nu ligger på bordet.

De har det lidt som i eventyret om drengen, der råber 'Ulven kommer'. Gennem snart mange år, har afdelingsbestyrelsen på skiftende afdelingsmøder fortalt beboerne om utilfredse beboere, at når helhedsplanen blev godkendt, så ville de mange problemer med fugt,

gamle vinduer og døre samt dårligt indeklima i boligerne blive løst. Men tiden er gået, og intet er tilsyneladende sket. I hvert fald ikke synligt i afdelingen.

– Vi kan godt få en fornemmelse af, at folk ikke rigtig tror på os mere. Vi har i mange år fortalt den samme historie: At nu ville der snart være nyt om helhedsplanen. Men undervejs er renoveringsplanerne løbet ind i snart sagt alle tænkelige forhindringer.

Men nu sker der noget. Med Landsbyggefondens tilsagn skal der nu pludselig arbejdes hurtigt. Og samtidig skal Helhedsplanen færdiggøres og præsenteres for beboerne midt i en tid, hvor man ikke må samle beboerne på én gang.

– Vi har heldigvis haft beboerne involveret undervejs, og der er kommet mange gode ideer og input fra dem, som har problemerne i boligerne i hverdagen. Derfor anbefaler vi også, at vi samlet siger ja til helhedsplanen. Nu skal vi en gang for alle have løst problemerne med fugt, vand i gavlhuse, dårligt indeklima og gamle vinduer og døre i alle boliger. Hvis vi siger nej til denne mulighed, så vil alternativet være en afdeling, hvor boliger fortsat er pakket ind i plastic, og hvor vi bliver ved med at bruge huslejekroner på løbende lappeløsninger. Det synes vi ikke, at vi kan være bekendt.

– Vores eneste bekymring og dermed forbehold er reelt, at huslejen kommer til at stige en del. Men vi kan ikke se alternativet. Hvis vi ikke gør noget nu – så vil vi opleve en afdeling i forfald, siger afdelingsbestyrelsen.

Hvorfor helhedsplan?

Når en boligafdeling som vores står foran en nødvendig og omfattende renovering, er det vigtigt, at få Landsbyggefonden inddraget. For selv om afdelingen gennem årene har opsparet (henlagt) midler til vedligeholdelsesarbejder, rækker det slet ikke, hvis man vil lave en gennemgribende renovering og samtidig undgå alt for høje huslejestigninger.

Landsbyggefonden yder støtte til renoveringsprojekter i almene boligafdelinger, og et af kravene fra fonden er, at der udarbejdes en helhedsplan. Planen skal beskrive alle relevante forhold omkring renoveringen – både i forhold til de tekniske problemer og omkring boligom-

rådet generelt. Helhedsplanen skal også indeholde et budget og dermed en ramme for den huslejestigning, der uundgåeligt følger, trods Landsbyggefondens støtte.

Udover støtte fra Landsbyggefonden får afdelingen også støtte til helhedsplanen fra Plus Boligs dispositionsfond – altså fra den 'fælles kasse' i boligselskabet.

Helhedsplanen skal godkendes af beboerne, før det egentlige renoveringsarbejde kan sættes i gang.



Hvad er der sket indtil nu?

Det er snart 10 år siden, at planerne om en gennemgribende renovering af afdeling 1013 blev præsenteret første gang. Siden har der været afholdt mange møder, teknikere har udarbejdet mange rapporter og Landsbyggefonden har været på besigtigelse i afdelingen.

Sagsforløbet har været meget langt, og undervejs er der dukket mange uforudsigelige forhindringer op.

Det nuværende forslag til helhedsplan, som er blevet til i samarbejde med afdelingsbestyrelsen og med mange gode input fra beboere i afdelingen, blev præsenteret på et velbesøgt beboermøde i september 2019. Her lo-

vede Plus Bolig at presse på overfor Landsbyggefonden, så det langstrakte forløb, snart kunne få en ende.

I slutningen af marts 2020 modtog Plus Bolig endelig et tilsagn fra Landsbyggefonden, om at den vil støtte helhedsplanen. Dog under forudsætning af, at Plus Bolig, Aalborg Kommune og afdelingens beboere siger ja til planen med kort varsel.

Aalborg Kommune har tilkendegivet, at de kan støtte planen, og organisationsbestyrelsen i Plus Bolig har også godkendt planen.



Se video her:

Interview med afdelingsbestyrelsesformand Jane Christensen

<https://www.plusbolig.dk/byggeprojekter/afdeling-1013/>

Hele afdelingen får et nødvendigt løft

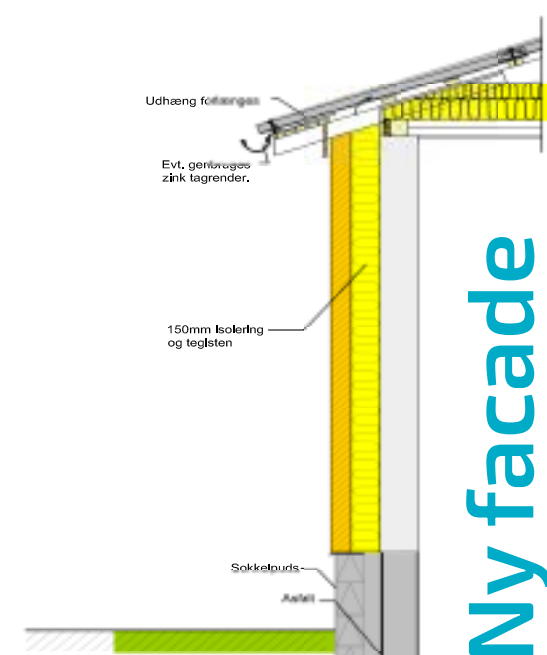
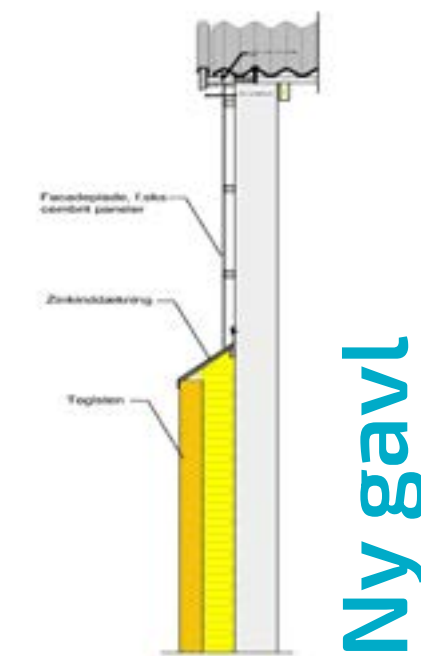


Omfattende problemer med fugt og dårligt indeklima med kuldebroer og skimmelsvamp vil være fortid, når afdelingen er renoveret. Plus Boligs rådgivere fra COWI har arbejdet med helhedsplanen og fortæller her, hvad der kommer til at ske.

– Der er to overordnede punkter i renoveringen: En ny klimaskærm og etablering af ventilationsanlæg, fortæller Mona Moesgaard Christensen, der er sektionsleder og byggeteknisk rådgiver hos COWI.

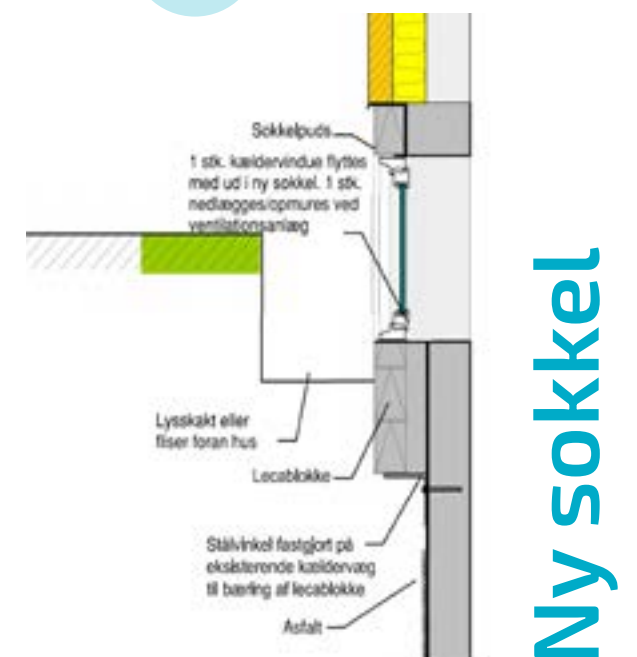
I punktform skal der foretages følgende udbedringer i boligerne:

- Eksisterende facader og loftet efterisoleres, og der opmures ny ydervæg i gule teglsten. Teglstenene står på ny opmuret lecasokkel som pudses og fremstår i en grå farve.
- Gavltrekanter inddækkes med grå facadeplader.
- Vinduer og døre udskiftes til træ/alu og flyttes med frem i den nye formur. Der laves nye hvide indvendige lysninger.
- Der etableres ventilationsanlæg i kælderen med kanaler i stueniveau. Der indblæses forvarmet frisk luft i alle opholdsrum og suges fra køkken og bad.
- Emhætten udskiftes. Kanaler på stueniveau føres under loft og synlige kanaler inddækkes.



Sådan foregår de udvendige arbejder

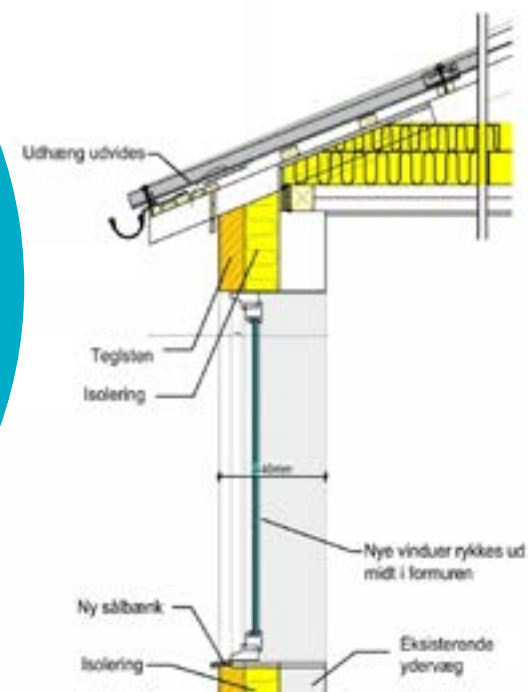
- Der ryddes omkring husene for udgravning til ny sokkel og opmuring af murværk. Derefter opstilles stillads
- Er der udestuer og overdækninger skal de fjernes (godkendte tilbygninger tilpasses og genopsættes efter renoveringen. Er du i tvivl om, hvad status er omkring din udestue eller overdækning, så kontakt Plus Bolig).
- Facaden efterisoleres og opmures med teglsten
- Loftet efterisoleres, og tagudhængen udvides
- Der laves en ny adgangslem til ventilationsanlægget.
- Der laves en udluftningsrist, der sikrer frisk luft i kælderen.
- Arealerne omkring husene reetableres, og der opføres et nyt redskabsskur til hver bolig.



Praktiske oplysninger

- Der vil ikke være genhusning, og du har adgang til din bolig under hele udførelsesperioden.
- Inventar og beplantning skal fjernes i en afstand på ca. 2,5 m rundt om huset. Når arbejdet er afsluttet reetableres fliser og græs.
- Har du ikke mulighed for selv at gøre boligen klar til håndværkerne, kan du få hjælp fra en Plus Bolig-medarbejder.
- I kælderen skal der være fri adgang til at udføre ventilationsanlæg og kanaler.

Du får yderligere information om de praktiske forhold, når vi kommer tættere på renoveringen (se også side 7)



Nye vinduer

Sådan foregår de indvendige arbejder:

Der bores huller for kanalføring.
Ventilationsanlæg og kanaler monteres
Emhætten udskiftes
Nye vinduer og udvendige døre monteres
og der laves nye lysninger.
Ventilationskanalerne inddækkes,
så de ikke kan ses (ventilationsanlægget vil ikke
give støjgener i boligen).
Loftlemmen aflåses (der vil ikke fremover
være adgang til loftrummet)

Se video her:

Interview med
byggeteknisk rådgiver
Mona Moesgaard
Christensen, COWI

<https://www.plusbolig.dk/byggeprojekter/afdeling-1013/>

Spørgsmål og svar

Hvad sker der med udestuer, skure, haver og beplantning?

Det er som udgangspunkt beboerne selv, der har ansvaret for at rydde/fjerne inventar, træterrasser mv. i en afstand på op til 2,5 meter fra den nuværende facade. Dette gælder dog ikke originale flisebelægninger og godkendte udestuer og overdækninger. Her sørger håndværkerne for at fjerne og reetablere belægninger, udestuer og overdækninger.

For de beboere, der ikke har mulighed for selv at rydde områderne omkring huset, vil der være mulighed for at få hjælp af en medarbejder fra Plus Bolig. Der bliver omdelt yderligere information om, hvordan man kan få denne hjælp.

Inventar og andet, man ikke selv har plads til, kan opbevares i containere, der opstilles i afdelingen.

Renoveringen indebærer, at de nuværende redskabsrum fjernes, så der kan efterisoleres. Som erstatning opføres et nyt, lille redskabsskur til hver bolig, hvor der i dag står flethegn mellem boligerne. Det vil give en ensartet løsning i bebyggelsen.

Hvem skal lave renoveringsarbejdet?

Renoveringsopgaven bliver sendt i EU-udbud, når helhedsplanen er godkendt. Vi ved derfor endnu ikke, hvem der skal udføre arbejdet i afdelingen.

Hvad sker der, hvis budgettet ikke holder?

Plus Boligs rådgivere har lavet et udbud, baseret på deres viden og erfaring fra en lang række tilsvarende projekter. Skulle budgettet mod forventning alligevel ikke holde, når opgaven har været i udbud, skal projektet tilpasses. Huslejestigningen må ikke overstige det oplæg, beboerne godkender på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Hvad sker der, hvis beboerne siger nej til helhedsplanen?

Hvis helhedsplanen ikke bliver godkendt i denne omgang, skal der laves en ny plan, som så skal behandles på ny af både Landsbyggefonden og Aalborg Kommune. Det er svært at sige, hvor lang tid det vil tage – men et bud er mindst 3-4 år.

Hvornår går arbejdet i gang?

Hvis beboerne godkender helhedsplanen her i maj, ser planen således ud:

Sommer/efterår 2020:
Udarbejdelse af Mockup
(prøvebolig, hvor alle bygge-
løsninger afprøves).

Vinter/forår 2020/21:
Udbud og valg af den en-
trepreneur, der skal stå for
renoveringen.

I 2021:
Renoveringen sættes i gang
og udføres i etaper. Samlet er
byggeperiode cirka 3 år, men
byggepladsen vil bevæge sig
igennem afdelingen, så der
vil kun blive arbejdet omkring
hver enkelt boligrække i 3-4
måneder.

Alle beboere vil i god tid blive orienteret om, hvornår byggeriet nærmer sig.

Sådan informerer vi

I samarbejde med afdelingsbestyrelsen har vi forberedt informationsmateriale og orienteringsmøder, så du kan få svar på dine spørgsmål omkring helhedsplanen.



Skriftlig information

I første omgang har vi samlet information i denne folder, hvor vi præsenterer den samlede plan, som beboerne skal godkende på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Vi vil efter behov udsende yderligere skriftlig information.



Hjemmesiden

På 'minside' – på plusbolig.dk – har vi samlet information om helhedsplanen, der tidligere er omdelt.

På 'minside' finder du også de video-interviews, vi har udarbejdet.



Telefonmøder og mail

Har du et personligt spørgsmål om din bolig, din kommende husleje eller andet omkring renoveringen, så er du også velkommen til at kontakte os direkte på telefon.

Spørgsmål vedrørende husleje:

Udlejningsassistent
Lina Hougaard Bak Sørensen
mail: lhbs@plusbolig.dk
mobil 25 79 95 57

Spørgsmål vedrørende renoveringen:

Byggeteknisk rådgiver
Mona Moesgaard Christensen
mail: mmjo@cowi.dk
mobil 51 90 40 73

Driftschef Mogens Rank
mail: mora@plusbolig.dk
mobil 25 19 29 63

Vi forsøger at være ved telefonen inden for normal åbningstid. Men skulle vi ikke svare, så læg en besked.



Orienteringsmøder

Vi inviterer til orienteringsmøder i Fælleshuset den 19. maj.

På grund af Corona-forholdsregler bliver der tale om flere møder i løbet af dagen, hvor mindre grupper af beboere kan deltage. På den måde kan vi sikre os, at der kan holdes afstand, og at vi i øvrigt overholder myndighedernes krav. På mødet får du information om helhedsplanen og kan stille spørgsmål til afdelingsbestyrelsen, Plus Bolig samt teknikerne fra COWI.

Møderne holdes kl. 10.00, 12.00, 15.00 og 19.00 i fælleshuset.

Du skal tilmelde dig orienteringsmøderne via vedlagte tilmeldingsformular, der skal afleveres i Team SV's postkasse, Præstemarken 59, eller direkte til Lina Hougaard Bak Sørensen, Plus Bolig på mail: lhbs@plusbolig.dk eller mobil 25 79 95 57 – senest den 4. maj af hensyn til planlægningen.



Er det hastværk?

– Det ER et paradoks, at vi først bruger mange år på at lave planer og undersøgelser og holder møder med beboere, der kommer med deres input. Og så pludselig skal vi godkende helhedsplanen i løbet af kort tid. Derfor har vi gjort ekstra meget ud af at samle information til alle beboere, siger Mette Bach Kjær, direktør i Plus Bolig.

Da Mette Bach Kjær i september sidste år stod foran beboerne på orienteringsmødet om helhedsplanen, lovede hun én ting: At så snart der var hul igennem til Landsbyggefonden, så ville Plus Bolig gøre alt, hvad man kunne for at få vores helhedsplan øverst i bunken af ansøgninger.

– Jeg forstår godt, at hovedparten af beboerne er utålmodige og meget gerne så, at der blev gjort noget ved husene i afdelingen. Mange undrer sig også over, at det skal tage så lang tid, siger hun.

Nu har den aktuelle situation med Corona-virus på sin helt egen måde sat skub i sagsbehandlingen. For et par uger siden modtog Mette Bach Kjær nemlig et brev fra Landsbyggefonden med overskriften HASTER.

I den aktuelle Corona-lockdown vil Landsbyggefonden gerne sætte renoveringsprojekter i gang så hurtigt som muligt. På den måde kan de almene boligselskaber bidrage til at holde hånden under de trængte virksomheder i byggebranchen.

– Man kan godt sige, at vi på en meget trist og alvorlig baggrund har fået en håndsækning fra Landsbyggefonden, siger Mette Bach Kjær.

Beboerne skal orienteres

Én ting er, at sagsbehandlingen hos Landsbyggefonden nu er på plads. Noget helt andet er – på kort tid – at give beboerne i afdelingen så meget information om helhedsplanen, at alle kan tage stilling til, om de kan sige ja til planen.

– På en måde har vi lidt en pistol for panden. Beboerne skal inden for nogle uger tage stilling til en helhedsplan, som får stor betydning for afdelingen. Omvendt – så vil der gå lang tid, før vi får et lignende tilbud fra Landsbyggefonden, siger hun.

Hvad er så din anbefaling til beboerne?

– Først og fremmest vil jeg understrege, at jeg godt kan forstå, hvis nogle beboere synes, at det er en voldsom huslejestigning, der følger med renoveringen. Derfor vil vi også opfordre alle til at undersøge, hvordan deres individuelle muligheder er for øget boligstøtte efter en renovering (se mere om huslejen på side 10-11, red.).

– Man kan ikke lukke øjnene for problemerne med fugt og dårligt indeklima i boligerne, og tro at de forsvinder, hvis vi ikke gør noget grundlæggende ved byggeriet. Vi får flere og flere lejligheder i afdelingen, der ikke kan udlejes. Og tomtangsejendomme koster alle beboere penge. Samtidig bruger afdelingen hvert år rigtig mange penge på vedligeholdelse og reparationer. Også den udgift vil kun stige i de kommende år, hvis vi ikke får renoveret alle huse. Og igen er det beboerne, der står med regningen, siger Mette Bach Kjær.

Men hvad med at lave en mindre omfangsrig plan?

– Først og fremmest så kræver Landsbyggefonden, at vi laver en samlet løsning for alle boliger, så vi ikke kommer igen om 10 år og skal bede om penge en gang til. Stemmer beboerne nej til planen, og prøver vi i stedet at lave en mindre renovering, for eksempel i nogle af boligerne, så mister vi altså støttemuligheden fra Landsbyggefonden. Så i sidste ende, kan det meget vel vise sig, at prisen for et mindre projekt, kan blive lige så høj som den store helhedsplan.

– Personligt synes jeg faktisk også, at der er tale om en rigtig fin løsning, som vil give hele afdelingen et løft. Den ligger jo på mange måder som en oase her tæt ved centrum. Og efter en renovering vil alle huse fremstå indbydende og med et helt andet indeklima, end vi kender i dag, siger Mette Bach Kjær.



Se video her:

Interview med direktør
Mette Bach Kjær

<https://www.plusbolig.dk/byggeprojekter/afdeling-1013/>

Hvad sker der med huslejen?

Selv om Landsbyggefonden og Plus Boligs dispositionsfond støtter renoveringen, så undgår vi ikke en huslejestigning efter renoveringen. I dag betaler vi 667 kr/kvm/år. I år 1 efter renoveringen vil lejen være 812 kr/kvm/år.

Vi har nedenfor beregnet huslejen for de forskellige boligtyper i afdeling 1013.

Boligtyper og boligleje før og efter en renovering.

Værelser	Areal	Boligleje*	Huslejestigning	Ny boligleje*
2	78	4.360,00	946,00	5.306,00
3	78	4.360,00	946,00	5.306,00
4	88	4.889,00	1.062,00	5.951,00
5	99	5.432,00	1.180,00	6.612,00
5	130	7.244,00	1.572,00	8.816,00

*Boliglejen er her angivet uden b-ordning og individuelle forbedringer.

Tilskud fra Plus Bolig udfases efter 4 år

De viste huslejberegninger er inklusive et tilskud fra Plus Boligs dispositionsfond, som yder støtte i de første 4 år efter renoveringen. Herefter vil tilskudet blive udfaset med 9 kr./kvm/år (det svarer til 66 kr. om måneden i en 88 kvm. bolig med 4 værelser).

Hvad sker der med el- og varmeregningen?

Elregningen vil stige i gennemsnit med cirka 80 kr. om måneden på grund af det nye ventillationsanlæg, der installeres i kælderen.

Ventillationsanlægget vil bidrage til et meget bedre indeklima og en bedre komfort.

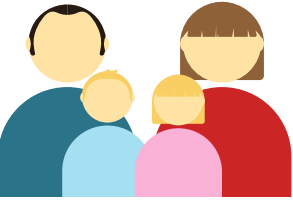
Vi kan til gengæld forvente, at varmeregningen vil falde på grund af de nye vinduer og den nye facade og dermed udligne det meste af den forøgede elregning.

Vi har dog – af forsigtighedsgrunde – ikke medtaget besparelsen i de huslejeeksempler, du kan se på næste side.

Kan du få boligstøtte?

Hvis du får boligstøtte, så skal du være opmærksom på, at den formentlig også stiger, når huslejen stiger. Vi har udarbejdet tre eksempler på husleje år 1 efter renovering. Vær dog opmærksom på, at selv om din husstand minder om eksemplerne, kan du ikke direkte overføre tallene til din bolig, da huslejen i de enkelte lejemål vil variere (for eksempel på grund af råderetsarbejder), at acontoafregningen for varme og vand er forskellig samt at boligstøtten beregnes efter en række individuelle forhold.

Vi vil derfor opfordre dig til at få lavet en vejledende beregning af din boligstøtte på boligstoette.dk (du kan også få hjælp til dette ved at kontakte Plus Bolig (se kontaktoplysninger på side 8)).

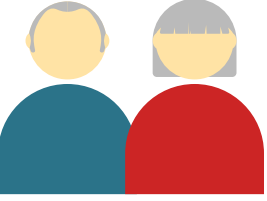


Par med 2 børn

Bor i 5 vær. hus på 130 kvm.

Årlig indkomst: 600.000

	I dag	Efter renovering
Husleje, netto:	7.344	8.816
Aconto varme:	980	980*
Aconto vand:	600	600
B-ordning:	130	130
Boligudgift før boligstøtte:	9.054	10.526
Boligstøtte:	0	0
I alt. inkl. boligstøtte:	9.054	10.526

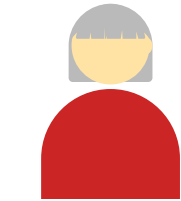


Pensionistpar

Bor i 4 vær. hus på 88 kvm.

Årlig indkomst: 350.000

	I dag	Efter renovering
Husleje, netto:	4.889	5.951
Aconto varme:	760	760*
Aconto vand:	280	280
B-ordning:	88	88
Boligudgift før boligstøtte:	6.017	7.079
Boligstøtte:	899	1.668
I alt. inkl. boligstøtte:	5.118	5.411



Folkepensionist

Bor i 3 vær. hus på 78 kvm.

Årlig indkomst: 170.000

	I dag	Efter renovering
Husleje, netto:	4.360	5.306
Aconto varme:	565	565*
Aconto vand:	150	150
B-ordning:	78	78
Boligudgift før boligstøtte:	5.153	6.099
Boligstøtte:	2.262	3.050
I alt. inkl. boligstøtte:	2.891	3.049

* Varmeregningen forventes at falde efter renoveringen (se side 10 for yderligere information om el- og varmeregning efter renoveringen)

Få mere information

Orienteringsmøder

Individuelle telefonmøder

Urafstemning



Tirsdag 19. maj

På grund af Corona-forholdsregler kan vi ikke holde et almindeligt orienteringsmøde. Derfor inviterer vi til flere orienteringsmøder i mindre grupper.

Møderne holdes kl. 10.00, 12.00, 15.00 og 19.00 den 19. maj 2020 i fælleshuset.

Her vil de tekniske rådgivere og repræsentanter fra Plus Bolig være til stede, og du kan få svar på dine spørgsmål omkring renoveringen.

Bemærk: Der er tilmelding til orienteringsmøderne, så vi kan tilrettelægge disse med respekt for de gældende Corona-forholdsregler.

Fra 27. april - 2. juni

Corona-situationen betyder også, at vi ikke kan tilbyde personlige møder til hver enkelt beboer. Men du kan til gengæld allerede fra i dag ringe direkte til en medarbejder fra Plus-Bolig samt vores rådgiver fra COWI, som vil besvare dine spørgsmål.

Se kontaktoplysningerne på side 8 inde i bladet.

2.-3. juni 2020

Vi forventer ikke, at det er muligt at holde et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne kan stemme om helhedsplanen.

Ministeriet har på grund af Corona-situationen gjort det muligt at holde en urafstemning i stedet.

Det betyder, at alle kan deltage i afstemningen uden at risikere smittespredning.

Vi udsender orientering samt stemmesedler senest 2 uger før urafstemningen.

Husk tilmelding til orienterings- møde

**Orienteringsmøder
tirsdag den 19. maj**

**Vi har vedlagt en
tilmeldingsblanket, som
du/I skal aflevere senest
4. maj i Team SV's post-
kasse, Præstemarken 59.**