

Plus Bolig
Repræsentantskabsmedlemmer

Dato: 9. april 2025

Indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Jf. Plus Boligs vedtægter §7 stk. 2 indkaldes hermed til ekstraordinært repræsentantskabsmøde i Plus Bolig

Torsdag d. 24. april 2025 kl. 18:30
hos Plus Bolig, Alexander Foss Gade 7, 9000 Aalborg

Mødet afholdes i forlængelse af formandsmødet, som bliver forkortet med en halv time.

Dagsorden

Godkendelse af forretningsorden.

1. Valg af dirigent
2. Behandling af forslag fra organisationsbestyrelsen (bilag 1, 1.1 og 1.2)

Tilmelding

Af hensyn til planlægning er tilmelding nødvendig. Tilmelding skal ske til rijo@plusbolig.dk eller på 96 31 41 51 **senest mandag den 21. april 2025**.

De bedste hilsner

Organisationsbestyrelsen i Plus Bolig

Forslag

Forslag: Brug af Call in-bestemmelse til opretning af byggefejl i afd. 1056 K. Christensens Vej

Organisationsbestyrelsen foreslår, at repræsentantskabet i Plus Bolig stemmer for brug af Call in-bestemmelsen jf. almenboliglovens §37 stk. 4-7 på baggrund af modtaget påbud fra Tilsynet i afdeling 1056 K. Christensens Vej på nedennævnte baggrund:

- Modtaget påbud fra Tilsynet: Opretning af byggefejl i afdeling 1056 K. Christensens Vej
- Afdelingen har stemt nej til plan for opretning af byggefejl, en plan som giver kr. 0,- i huslejestigning
- Tilsynet har præciseret, at påbuddet skal overholdes
- Boligorganisationen skal sikre: *udførelse af nødvendige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder*

Vi foreslår derfor, at repræsentantskabet stemmer for brug af Call-in bestemmelsen jf. Almenlovens §37 stk. 4-7 og dermed:

- Gennemførelse af opretning af byggefejl i afdeling 1056 K. Christensens Vej
- Indsættelse af realiseringsbestyrelse til gennemførelse af arbejdet jf. almenboligloven §37 stk. 6

Et påbud skal efterleves – uanset hvad afdelingsmødet beslutter. Call-in bestemmelsen er netop lavet, for at Boligorganisationen kan reagere på et påbud som dette.

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

Bilag

1.1 Beskrivelse af sagen, beboerdemokratiske mm.

1.2 Afstemningsgrundlag for opretning af byggefejl

Beskrivelse af sagen, beboerdemokratiske tiltag mm.

Beskrivelse af sagen

Byggeriets skader stammer tilbage fra byggeriets opførsel i 1993. Skaderne består i revne i indvendige betonvægge og er forsøgt løbende udbedret over tid, men revner fortsætter med at fremkomme på grund af løse forankringsbånd i ydermur.

Løsning er:

- Opretning af slappe forankringsbånd i ydermur
- Udbedring af revner i boligerne og tagrum
- Udbedring af skimmelvækst bag ved fast inventar
- Udskiftning af loftslem
- Malerreparationer efter opretningsarbejder

En samlet plan og anlægsbudget på godt 3 mio.

- En plan der giver kr. 0,- i huslejestigning til afdelingen til afdelingens beboere
 - Afdelingen bidrager med kr. 100.000,- af egne henlæggelser, og der optages lån på kr. 141.000,-
- Resten finansieres af tilskud fra LBF og tilskud fra Plus Boligs dispositionsfond.

Afstemningsgrundlag er vedlagt som bilag 1.2.

Beboerdemokratiske tiltag

- Juni 2024 information og orientering (efter modtaget påbud)
- December 2024 information og orientering
- Marts 2025 information og orientering samt invitation til orienteringsmøde d. 11. marts hvor projektet og tidsplan vil blive gennemgået. Dato aftalt med formanden i afdelingen
- Orienteringsmøde d. 11.marts 2025 blev kollektivt boykottet af afdelingen, ingen mødte op. 4 ansatte og 1 beboerdemokrat mødte op
- Den 11. marts invitation og afstemningsgrundlag omdelt fysisk i postkassen og efterfølgende lagt på minside
- Den 18. marts 2025 information og orientering om proces og opfordring til at møde op til ekstraordinært afdelingsmøde d. 27. marts 2025
- Den 27. marts 2025 ekstraordinært afdelingsmøde afholdt. 12 husstande fremmødt, 12 stemte imod. 2 ansatte og 2 beboerdemokrater deltog
- Den 28. marts 2025 sagen behandles i Organisationsbestyrelsen, beslutning: repræsentantskabet inddrages
- Den 9. april 2025 har vi ikke modtaget referat fra det ekstraordinære afdelingsmøde

Korrespondance med Tilsynet og Social- og Boligstyrelsen om påbuddet

- Sagen har kørt længe, mange klager og henvendelser
- Den 21. maj 2024 Plus Bolig fremsender status og oplysninger om udarbejdet rapport
- Den 23. maj 2024 påbud om udførsel af nødvendige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder modtaget fra Tilsynet. Deadline d. 5. august 2024
- Den 20. juni 2024 besigtigelse af lejemål sammen med LBF og Tilsynet
- Den 1. august 2024 status fremsendt til Tilsynet
- Den 16. august 2024 formanden for afdelingen rykker Tilsynet for manglende fremdrift i sagen
- Den 4. september 2024 præcisering af påbud fra Tilsynet
- Den 11. september 2024 referat fra Teams-møde m/ LBF, rådgiver og Tilsynet
- Den 19. september 2024 plan for opretning fremsendt
- Den 11. oktober 2024 Tilsynet godkender ikke den fremsendte plan, ny frist d. 15. november 2024
- Den 31. oktober 2024 møde med Tilsynet, afstemning af forventninger ift. påbud
- Den 15. november 2024 plan II for opretning fremsendt
- Den 6. december 2024 plan II inkl. proces- og tidsplan godkendt af Tilsynet
- Den 12. februar 2025 Tilsynets accept af finansieringsskitse og opdateret tidsplan
- Den 20. februar 2025 Tilsynets accept på ekstra ordinært afdelingsmøde
- Den 28. marts 2025 meddelte vi Tilsynet om resultatet - svaret er at vi skal løse de bygningsmæssige udfordringer

- Tilsynet svarer:

Tilsynet kvitterer hermed for modtagelse af jeres orientering ifm. det ekstraordinært afdelingsmøde afholdt d. 27.03.2025.

Tilsynet vurderer ikke at være nødvendigt at informere Styrelsen om denne opdatering iht. Styrelsens udmelding d. 25.03.2025 om at tage en passiv rolle i den pågældende sag fremadrettet.

Tilsynet fastholder sin stillingtagen om at forholde sig til at der er givet et påbud til Plus Bolig om udførelse af nødvendige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder. Derfor forventer Tilsynet at modtage hurtigst muligt referaterne fra det afholdte ekstraordinært afdelingsmøde, samt beslutningen fra repræsentantskabet om hvordan udføres det, som påbuddet kræver, efter beboere har stemt nej til helhedsplanen.

Plus Bolig, afd 1056. K. Christensens Vej 20-60, 9200 Aalborg SV

Afstemningsgrundlag for opretning af byggefejl i afdelingen.

Rev 04-04-2025



Indholdsfortegnelse:

1. Byggefejl
2. Opretning
3. Anlægsbudget
4. Finansiering og husleje
5. Hvad skal der stemmes om
6. Mulig Tidsplan

Alle beboere i afdeling 1056 har adgang til mødet, og hver lejlighed har 2 stemmer, uanset om der møder en, to eller flere op fra hver husstand. Der kan ikke stemmes med fuldmagt.

1. Byggefejl

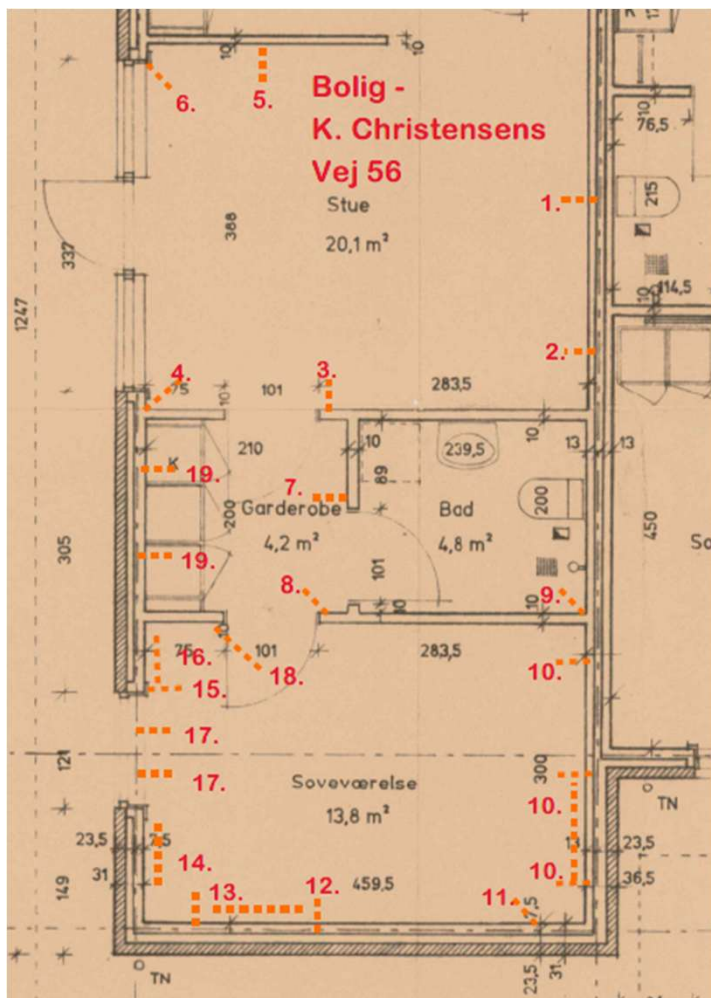
Der har siden opførelse af afdelingen i 1993 været registreret revnedannelse i indvendige letbetonvægge i boliger i varierende omfang.

Revner i letbetonvægge er forsøgt udbedret over tid.

Dog vedbliver revner med at opstå på ny i letbetonvægge.

Ligeledes er der efter udskiftning af tagdækning i 2015 blevet registreret bevægelser i tagkonstruktionen.

Disse bevægelser vurderes at fremkomme pga løse forankringsbånd i ydermur.



Uddrag fra Plus Bolig besigtigelsesrapport

1. Byggefejl



Foto fra brandvæg i tagrum

Undersøgelser af forankringer i boligerne 40 og 44 har vist, at der ved de fritlagte trækbånd, ikke er udført den nødvendige opstramning af trækbåndene og der er således ikke den tilsigtede statiske funktion omkring forankringen af tagkonstruktionen samt forankringen af de tilstødende vægflader.



Uddrag fra DAI Inspektionsrapport

2. Opretning

Følgende forhold er oprettet ved boliger i 2024.

- Nedfaldne aftræksslanger monteret igen i nr. 32, 40 samt kontrolleret i nr. 20, 24, 30, 46 + 52, 54, 56
- Revner udbedret i indvendige letbetonvægge i nr. 20, 24, 30 og 43. ~~32, 38~~ og 44. (Kun delvis udbedret i nr. 44 i forbindelse med afhjælpning af fugt og skimmelskade.)

Følgende byggefejl planlægges oprettet ved bygninger i afdelingen:

- Opretning af slappe forankringsbånd i ydermure.
- Udbedring af revner i letbetonvægge i boliger og i tagrum.
- Udbedring af evt skimmelvækst på indvendig side af vægge bagved fast inventar.
- Udskiftning af loftlem mod tagrum.
- Udførelse af div malerreparationer efter opretningsarbejder.

Følgende arbejder er ikke indeholdt i helhedsplanen og skal udbedres over afdelingens afsatte budget til planlagt vedligehold

- Udbedring af skader ved sokler og murværk. Dog er reparation af løse mursten ved udhæng medtaget.
- Omfugning af facademur.
- Udbedring af skader ved elastiske fuger.

3. Anlægsbudget for gennemførelse af helhedsplanen

Alle beløb er incl moms

Tag:

Reparation af revner i brandvægge	=	116.194	kr
Udskiftn af loftlemme	=	206.260	
Indgreb i udhæng	=	62.500	

Facader

Opstramn af forankringsbånd	=	1.347.500	
-----------------------------	---	-----------	--

Boliger:

Afdækn og rengøring	=	137.500	
Evt skimmelsanering	=	58.125	
Udbedr. af revner i vægge	=	201.875	
Udbedr. af revner i vægge i bad	=	40.630	
Malerbehandl efter udbedr. af skader	=	308.125	

Udgifter til byggeplads	=	74.361	
-------------------------	---	--------	--

Omkostninger	=	459.553	
--------------	---	---------	--

Samlet anlægsbudget	=	3.012.623	kr
----------------------------	----------	------------------	-----------

4. Finansiering og Husleje

Finansiering	t.kr	Ydelse pr. år. t.kr	Husleje Kr/m2/år
Lån støttede arbejder	2.550	92	72
Ustøttede arbejder			
Optagelse af lån	141	13	10
Bidrag fra egne henlæg	100		
Tilskud fra boligorg	222		
Samlet finansiering	3.013		82

Indvirkning på husleje:			Husleje Kr/m2/år
Huslej pr. 01.01.2024			1.110
Huslejestign. støttede arbejder			72
Huslejestign. ustøttede arbejder			10
Særlig driftsstøtte incl boligorg. egetbidrag			-82
Ny husleje pr 01.01.2024 efter opretning af byggefejl			1.110

Husleje er uændre efter opretning af byggefejl i afdelingen.

5. Hvad skal der stemmes om

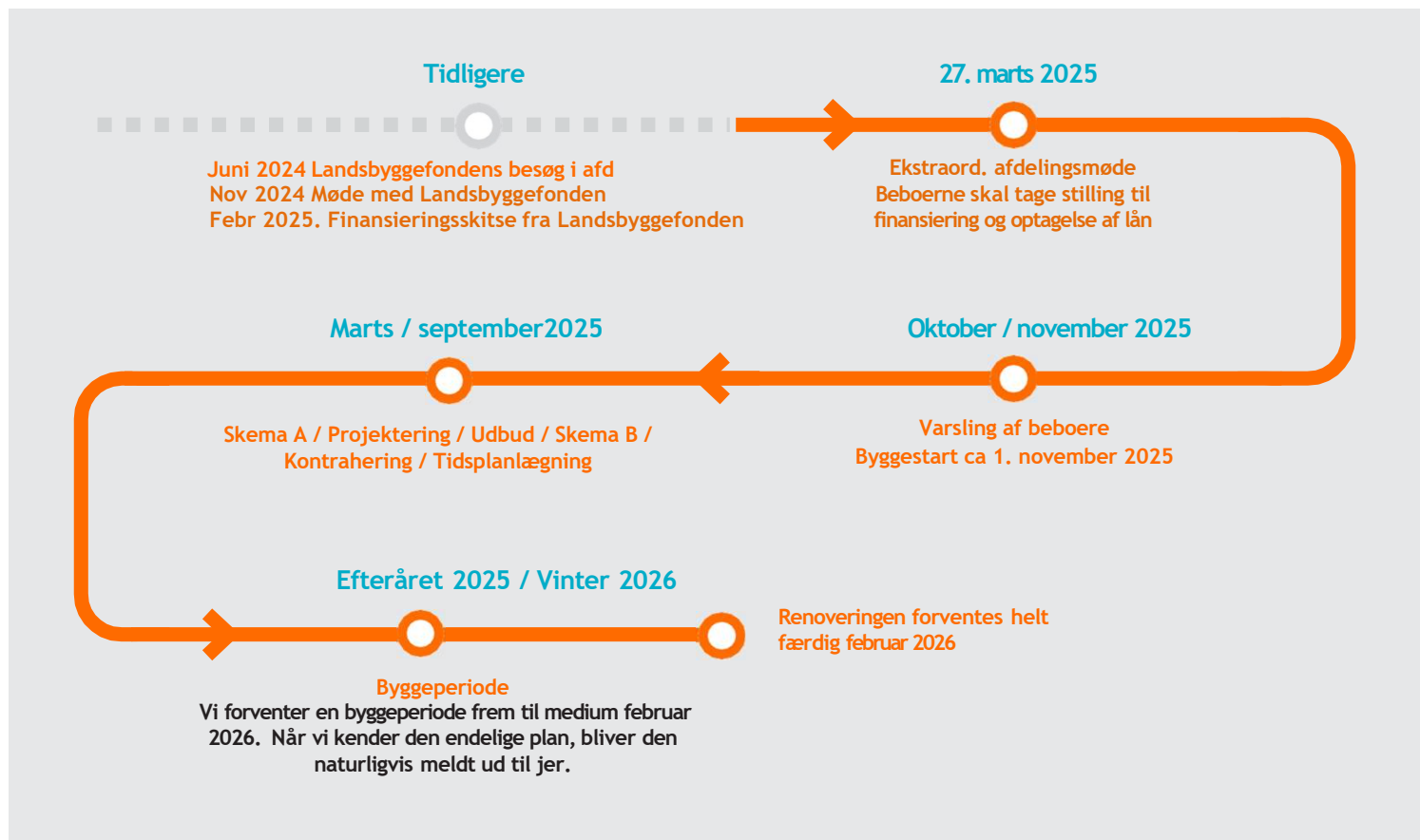
Ved afstemning skal beboere i afdelingen tag stilling til følgende:

- Optagelse af lån i afdelingen på 141.000 kr til finansiering af udstøttede arbejder.
- Anvendelse af 100.000 kr af afdelingens henlæggelser til finansiering af udstøttede arbejder.
- At renoveringsarbejder sættes i gang i afdelingen som er indeholdt i helhedsplan for opretning af afdelingen.

Til orientering kan oplyses, at Plus Bolig dispositionsfond bidrager med følgende til opretning af afdelingen:

- Tilskud på 222.000,- kr
- Særlig driftsstøtte på 35.000,- kr pr år i en periode på 30 år.
- Efter 15 år. Tilbagebetaling af driftslån fra Landsbyggefonden.

6. Mulig tidsplan – hvis beboerne stemmer ja



Har du spørgsmål?

Hvis du allerede nu har nogle spørgsmål til renoveringsprojektet, er du meget velkommen til at kontakte projektleder Thorkild Baisgaard på email: thba@plusbolig.dk

