



Beboerinfo: C.P. Holbølls Plads

Kære beboer i afdeling 1047.

Hvad skal der ske med erhvervslejemålene ved C.P. Holbølls Plads i fremtiden? Det spørgsmål, har mange med rette stillet den seneste tid. Ikke mindst efter, at Brugsen er lukket. Plus Bolig har derfor – i samarbejde med afdelingsbestyrelsen – arbejdet på en fremtidsløsning, som både økonomisk og i hverdagen vil blive opfattet som et plus for afdelingen.

Løsningen går – kort fortalt – ud på, at afdelingen frasælger arealerne på C.P. Holbølls Plads, så der i stedet for de nedslidte erhvervslejemål, bliver opført nye private lejeboliger. Overskuddet fra salget bliver sendt retur til afdelingen. I prioriteret rækkefølge går pengene til et helt nyt fælleshus (placeret på de grønne arealer) samt – hvis pengene rækker – individuelle vaskemaskiner til alle beboere samt flere carporte efter den store renovering.

Du kan i denne informationsfolder læse meget mere om baggrunden for dette forslag, og du kan læse om alternativet: at afdelingen beholder erhvervslejemålene.

Foruden afdelingens beboere skal Plus Boligs repræsentantskab samt Aalborg Kommune også godkende projektet. Vi håber, at du vil møde op til orienteringsmøde samt ekstraordinært afdelingsmøde i den kommende tid, så vi kan få en grundig behandling af projektet.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen og Plus Bolig.

I denne informationsfolder kan du blandt andet læse om:

- Hvorfor sælge erhvervslejemålene?
- Hvordan er beslutningsprocessen?
- Hvem får vi som naboer på C.P. Holbølls Plads efter et salg?
- Hvordan ser økonomien ud ved ja/nej til forslaget?
- Hvad mener afdelingsbestyrelsen?
- Vi kan få nyt fælleshus, og håber på flere carporte og vaskemaskiner
- Vi laver aftaler om et godt naboskab
- **Invitation til infomøde den 10. juni - kl. 17-19**
- **Invitation og dagsorden til ekstraordinært afdelingsmøde den 22. juni – kl. 19.**



Hvorfor sælge erhvervslejemålene?

C.P. Holbølls Plads med det lille butikscenter, fælleshus og -vaskeri samt garage til driften har altid været en del af afdeling 1047.

De seneste år har det største af butiksljemålene stået tomt (dog i øjeblikket udlejet på tidsbegrænset aftale til kræmmermarked), og ejendommen trænger til en gennemgribende renovering.

For afdeling 1047 har det tomme butiksljemål resulteret i en huslejestigning (siden 2019), og det er afdelingen selv, der står med udgifterne til en kommende renovering, som ikke er en del af den støttede helhedsplan.

Til gengæld har afdelingen også en lejeindtægt fra de nuværende butikker.

Plus Bolig har været i dialog med Aalborg Kommune om en eventuel omdannelse af erhvervslejemålene til flere almene lejemål, men kommunen er ikke i øjeblikket indstillet på at give en såkaldt 'kvote' og dermed tilskud til et alment boligbyggeri.

Det er usikkerheden omkring økonomien for afdelingen (og dermed beboernes kommende husleje) og afslaget på at bygge flere almene boliger, der har fået Plus Bolig til at undersøge mulighederne for at sælge arealet.

Ejendommen er blevet vurderet, og der er en privat investor, som gerne vil købe grunden for at opføre nye private lejeboliger, som herefter vil blive naboer til afdeling 1047.

Det er nu op til Plus Boligs repræsentantskab og beboerne i afdeling 1047 at godkende et salg (se modstående side).

En levende bydel

Med vores egen totalrenovering af Birkehøj og nye boliger på C.P. Holbølls Plads vil hele området få et markant løft. Og samtidig vil salget af erhvervslejemålene løse flere udfordringer for afdelingen:

- fjerne risikoen for huslejestigninger på grund af (flere) tomme erhvervslejemål.
- skaffe afdelingen et nye fælleshus på en mere central beliggenhed – og måske:
 - bidrage til, at alle boliger i afdeling 1047 som standard får en vaskemaskine.
 - skaffe afdelingen flere carporte som supplement til de nye p-pladser.

Selv om der er mange plusser ved et salg, er der også ulemper:

- afdelingen mister de nuværende lejeindtægter fra butiksljemålene og muligheden for eventuelt at få (flere) indtægter i fremtiden.
- fællesvaskeriet bliver nedlagt

Vi har forsøgt at beskrive fordele og ulemper samt de mange detaljer ved et salg i denne informationsfolder.

Vi håber, at du finder svar på dine spørgsmål, men vil også opfordre dig til at møde op til informationsmøde den 10. juni (se bagsiden), hvor du kan høre mere om projektet.

Beboerne i afd 1047 skal høres

Salget skal godkendes af Plus Boligs repræsentantskab og Aalborg Kommune, Men beboerne i afdelingen skal også høres.

Det er formelt Plus Boligs repræsentantskab, der har myndigheden til salg og køb af boligselskabets ejendomme. Det er et krav i lovgivningen om almene boliger og fremgår også af Plus Boligs vedtægter.

Indtægterne fra et salg skal også gå til boligselskabets dispositionsfond.

Da et salg af arealer og bygninger på C.P. Holbølls Plads alene er kommet på tale for at fremtidssikre afdeling 1047, har organisationsbestyrelsen besluttet at bevilge overskuddet fra salget retur fra dispositionsfonden til afdelingen.

Hvem får vi som naboer?

Det er en privat bygherre – Rasmus Haugaard – som ønsker at købe grunden og opføre 74 private lejeboliger.

Ideen, og det projektforslag vi er præsenteret for, er at opføre et muret opgangsbyggeri i forskudte planer.

Den højeste bygning ligger helt ud til krydset Mylius Erichsens Vej/Carl Rothes Vej og er 5 etager. Tættere på afdeling 1047 er højden lavere.

I oplægget er der to typer af lejligheder med henholdsvis 2 og 3 rum.

Der bliver tale om en almindelig privat udlejningsejendom.

Kræver ny lokalplan

Der skal laves en ny lokalplan for området, før et nybyggeri af boliger kan gå i gang. Det er den nye bygherre, der har ansvaret for at få lokalplanen godkendt i Aalborg Kommune. Det vil formentlig tage et år, og først herefter kan arbejdet for alvor gå i gang.

Kort om Rasmus Haugaard

Rasmus Haugaard er advokat og har blandt andet erfaringer fra et lignende boligprojekt i Aalborg Øst, der er lavet sammen med boligselskabet Himmerland (Kildekvarteret).

Generelt er han anerkendt for kvalitetsbyggeri.

Se skitse over det nye nabobyggeri på næste side

Principskitser, der viser, hvordan en ny nabo-
bebyggelse kan placeres på grunden.



(Blok L)



Tankstation

(Blok A)

Skitse af Kjaer & Richter

“ – Alle skal have mulighed for at se, hvad et frasalg betyder. Og naturligvis også, hvad det vil betyde for afdelingen at beholde erhvervslokalerne... ”

Vi anbefaler et ja...

Kamilla Ramshøj Kristensen, Helle Bak og Lene Pedersen har haft mange ting at tænke på og mange møder at gå til i den seneste tid.

At være afdelingsbestyrelse midt i en stor totalrenovering, og samtidig blive bedt om at komme med input til et muligt salg af afdelingens erhvervslokaler og fælleshus, har taget en stor del af deres fritid.

– Det er dejligt, at vi nu endelig kan dele vores viden med alle vores naboer, og vi glæder os til, at rygter kan omdannes til fakta. Og så håber vi, at mange beboere vil tage imod tilbuddet og komme til informationsmøde den 10. juni. For det ER en kompliceret sag, når vi nu skal tage stilling til at sælge lidt af afdelingen fra. Derfor vil vi også meget gerne høre alles overvejelser og eventuelle bekymringer, siger de tre samstemmende.

Fordele og ulemper

Afdelingsbestyrelsen er som bekendt beboernes ambassadører, men det er afdelingsmødet, der i sidste ende træffer beslutningerne i afdelingen. Derfor har det også været vigtigt for afdelingsbestyrelsen at få vendt alle sten i projektet. Så fordele og ulemper kan præsenteres for beboerne.

– Alle skal have mulighed for at se, hvad et frasalg betyder. Og naturligvis også, hvad det vil betyde for afdelingen at beholde erhvervslokalerne.

– Når man går rundt i bygningerne, så er det åbenlyst, at der skal investeres mange penge, hvis vi fremadrettet skal regne med, at der er nogen, der vil leje sig ind i bu-

tikslokalerne. Og når vi allerede nu har mistet den første butik, så kan vi også blive en smule bekymrede for, hvad fremtiden vil byde for det lille butikstorv, siger de tre.

Nyt fælleshus står øverst på ønskelisten

De giver også udtryk for, at det primært er usikkerheden ved at beholde erhvervslejemålene, der trækker dem i retning af et ja. Og så de muligheder for at bruge overskuddet fra salget til gavn for afdelingen.

– Det har været vigtigt for os, at det overskud, der kommer af et salg, bliver til gavn for hele afdelingen. Først og fremmest skal vi have et nyt fælleshus, som erstatning for det vi nu mister. Og så må vi se, hvor langt pengene rækker.

– I øjeblikket er arkitekterne i gang med at lave skitser, og vi håber snart, at vi alle sammen kan se, hvordan et nyt fælleshus kan se ud og indrettes. Samtidig kan vi også få et økonomisk overslag, og så håber vi, at vores ønsker om ekstra carporte og individuelle vaskemaskiner kan gå i opfyldelse. Nu må vi se, hvor langt pengene rækker.

God beboerproces

Afdelingsbestyrelsen har været med til at få lavet denne informationsfolder og har i det hele taget lagt sig i selen for at forberede en god beboerproces. Også selv om corona-restriktioner, stadig kan komme i vejen.

– Vi har haft længere tid til at vænne os til tanken om, at der kan skyde nye boliger op på pladsen. Vi har også set den nye bygherres forslag, som nu endelig kan deles med alle beboere. Derfor ved vi også, at mange beboere vil have mange spørgsmål og måske bekymringer, når de nu ser forslaget.

– Derfor håber vi også, at folk vil bruge tid på denne informationsfolder og komme til vores sivemøde den 10. juni, hvor man kan få svar på sine spørgsmål. Alle er selvfølgelig også velkomne til at kontakte os eller Plus Bolig direkte, hvis de har kommentarer eller spørgsmål.



Afdelingsbestyrelsen: Helle Bak, Kamilla Ramshøj Kristensen og Lene Pedersen

Vi skal ha' et godt naboskab

Vi ønsker os et godt og velfungerende naboskab med beboerne i det nye byggeri på C. P. Holbølls Plads.

Hvis salget af erhvervsarealerne bliver godkendt, vil der om 3-4 år flytte nye naboer ind ved siden af vores afdeling. Og det er vores mål, at det nye naboskab skal sættes i nogle gode rammer fra start. Til gavn for alle.

Der etableres derfor en grundejerforening, med repræsentanter fra både afdeling 1047 og fra de nye lejere (her vil vi have 2 medlemmer og de nye lejere 1).

Foreningen skal primært være fælles talerør overfor kommune og myndigheder, men er også det forum, hvor vi kan vende fælles opgaver og interesser. Det kunne for eksempel være affaldshåndtering, aftaler om snerydning og så videre.

Plus Bolig står for driften

Det er aftalt med den nye bygherre, at Plus Boligs drifts-afdeling mod betaling skal stå for driften omkring de nye lejeboliger – på samme niveau, som vi kender det i afdeling 1047. På den måde sikrer vi os også en ensartet vedligeholdelse af udearealer mv.

Hvordan hænger økonomien sammen?

Når en almen boligafdeling frasælger bygninger, er det ikke afdelingen selv, der får overskuddet fra salget. Det skal gå til boligorganisationens dispositionsfond.

Men da salget af bygningerne ved C. P. Holbølls Plads, sker for at skabe bedre rammer for beboerne i afdeling 1047, har organisationsbestyrelsen i Plus Bolig besluttet, at overskuddet skal videreføres til afdelingen. På modstående side, kan du se, hvad overskuddet går til efter et salg.

Plus Bolig har haft to uafhængige ejendomsmæglere til at vurdere, hvad prisen for arealet med erhvervslejemålene skal være, og det er med afsæt i disse vurderinger, at der er indgået en betinget købsaftale med en privat bygherre, som ønsker at opføre de nye boliger på grunden.

Hvad får afdelingen ud af et salg?

Grunden købes som 'beset', så der er ikke er risiko for afdelingen efterfølgende, og salgsprisen er sat til kr. 10.750.000,-

Prisen er beregnet efter et projekt med et fremtidigt byggeri på op til 5.000 kvm. (som det viste skitseoplæg på side 6-7). Vil der i forbindelse med lokalplansarbejdet blive tale om yderligere byggeri (max op til 7.000 kvm.), vil salgsprisen stige yderligere, og dermed vil afdelingen få ekstra midler.

Hvad med de mistede lejeindtægter?

Den mistede lejeindtægt fra erhvervslejemålene opvejes dels af den huslejestigning, som afdelingen allerede fik i 2019, sparet 'underskud' på fællesvaskeri samt besparelser på henlæggelser (til vedligeholdelse af de nu solgte bygninger).

Et salg vil ikke direkte få huslejekonsekvenser - hverken positivt eller negativt.

Hvordan ser økonomien ud ved et nej?

Erhvervslejemålene har historisk været en fornuftig 'forretning' for afdelingen. Dels var alle lejemål tidligere udlejet, og der har ikke været ofret ret mange penge på vedligeholdelse.

Tallene ser således ud:

Erhvervslejeindtægter

2018	2019	2020
346.142	367.680	215.684

Siden 2019 har et af butikslokalerne stået tomt (dog nu udlejet til kræmmermarked), og efter første tomgangsår (som dispositionsfonden dækkede) kan man se et stort fald i lejeindtægten. Men uanset faldet i lejeindtægt, så vil der - hvis man ikke sælger ejendommen - mangle en indtægt til afdelingen fra erhvervslejemålene.

Spørgsmålet er, om man fortsat kan leje lokalerne ud. Samt til hvem. Og under alle omstændigheder vil det kræve en omfattende renovering og løbende vedligeholdelse af ejendommen. Et meget forsigtigt skøn fra Plus Boligs projektafdeling lyder på et renoveringsprojekt til 4-5 mio. kr.

Ikke mindst tilstedeværelsen af PCB og asbest, gør det vanskeligt at kvalificere et skøn yderligere uden at bruge mange penge på en egentlig forundersøgelse. Men tager man udgangspunkt i en renovering til 5 mio. kr., vil afdelingen fremadrettet have udgifter til afdrag på lån til renoveringen samt løbende henlæggelser for op mod 300.000 kr.

Der vil altså være en betydelig risiko for, at huslejeindtægten ikke vil dække de løbende omkostninger ved at 'drive' erhvervslejemålene.

Har du spørgsmål omkring renoveringsbehovet - vil vi opfordre til, at du kommer til sivemødet, hvor vi kan udbyde ovenstående.

Hvad får afdelingen ud af et salg?

Plus Boligs organisationsbestyrelse har godkendt, at dispositionsfonden støtter afdeling 1047 med et beløb, svarende til overskuddet fra salget af erhvervslejemålene. Det betyder, at afdelingen får et nyt fælleshus – og hvis pengene rækker – flere carporte og individuelle vaskemaskiner i boligerne.

Nyt fælleshus

Det nye fælleshus, der vil blive opført på de grønne arealer, giver os helt nye muligheder for at samles i afdelingen, og for at beboere, selv, kan benytte lokalerne.

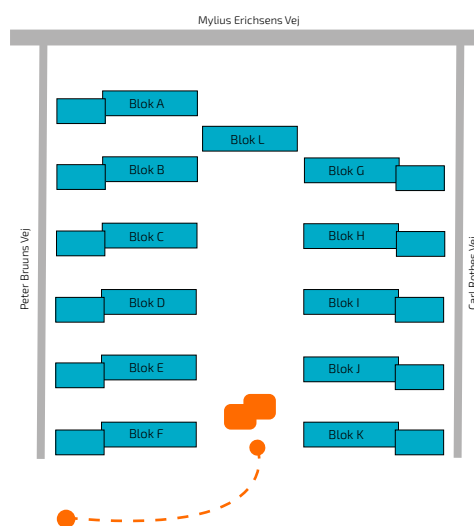
Fælleshuset vil få en indretning, som i meget højere grad end huset i dag vil tilgodese de behov, vi har i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen har været med til at specificere, hvad der skal prioriteres af faciliteter. Og målsætningen er, at huset får:

- Festsal, hvor man kan skærme af med en foldedør.
- Moderne køkken, der er egnet til selskaber.
- Faciliteter til driften
- Mødelokale
- Et mindre og hyggeligt 'komsammen-rum'.

NB!

Huset skal bygges inden for de økonomiske rammer, som salget af erhvervslejemålene skaber, så det ikke bliver en belastning for afdelingen. Den endelige indretning og faciliteterne i huset ligger derfor ikke 100 % fast.



Det nye fælleshus placeres på de grønne arealer

På ønskelisten

Flere carporte?

I forbindelse med helhedsplanen og renoveringen af vores boliger, får vi allerede flere p-pladser. Men vi har også yderligere carporte på ønskelisten. Både som erstatning for de nuværende 'kælder-pladser' under erhvervslejemålene og samtidig en lille ekstra lejeindtægt til afdelingen.

(Læs mere om p-pladser på næste side).

På ønskelisten

Vaskemaskiner i boligerne?

Brugen af fællesvaskeriet er allerede i dag beskedent og giver rent faktisk et mindre underskud (se tal nedenfor). Hertil kommer, at vi med de nyindrettede badeværelser, alle får plads til en vaskesøjle i boligen.

Udgangspunktet var, at vi som beboere selv skulle sørge for vaskemaskine og eventuel tørretumbler i vores bolig. Men med et salg af erhvervslejemålene håber vi, at en vaskemaskine kan blive en del af boligernes fremtidige indretning.

Hvis der ikke bliver råd til individuelle vaskemaskiner, vil muligheden for at indrette et mindre vaskeri i det nye fælleshus blive undersøgt.

Økonomi - fællesvaskeri:

	2018	2019	2020
Vaskeriindtægter	166.303	177.057	158.459
Drift vaskeri	-115.982	-114.495	-120.611
Henlæggelser	-73.000	-73.000	-73.000
Nettodrift	-22.679	-10.438	-35.152

Hvad med parkering?

Det er allerede en del af helhedsplanen, at der skal etableres flere parkeringspladser i afdelingen. Så selv om det nye boligbyggeri vil få egne pladser – så får vi fortsat flere pladser til afdeling 1047

I forbindelse med helhedsplanen etableres der flere p-pladser i afdelingen.

De nye naboer får egne pladser (på C.P. Holbølls Plads og på Carl Rothes Vej) – til gengæld tilføres afdeling 1047 yderligere pladser på C.P. Holbølls Plads, langs Carl Rothes Vej og Peter Bruuns Vej samt ved det nye fælleshus.

P-pladser (foreløbig opgørelse):


	I dag	Efter renovering/salg
Antal p-pladser	132	200+*
Antal carporte	66	45
I alt	198	245+


* Forudsætter at frasalg giver tilstrækkelig økonomi til ekstra P-pladser.

Hvis der bliver råd til flere carporte, placeres de langs Carl Rothes Vej og Peter Bruuns Vej.

Der vil blive etableret p-kontrol – så det kun er afdelingens beboere, der kan benytte vores p-pladser. Aftalen om p-kontrol skal gennemgås og godkendes på et kommende afdelingsmøde.

En foreløbig skitse over de kommende p-pladser i området ser således ud:

 P-pladser/carporte til afdeling 1047: i alt 245+*

 P-pladser til nye naboer: i alt 50



Invitation og dagsorden til:

Ekstraordinært afdelingsmøde

Tirsdag - den 22. juni 2021 kl. 19.00 for alle beboere i Plus Boligs afdeling 1047.
Mødet holdes i fælleshuset på C. P. Holbølls Plads.

Dagsorden:

1. Velkomst

2. Gennemgang af forslag om salg af arealer og bygninger på C. P. Holbølls Plads

Plus Bolig og afdelingsbestyrelsen i afdeling 1047 stiller forslag om salg af afdelingens erhvervsarealer. Salget er betinget af Plus Boligs repræsentantskabs godkendelse samt efterfølgende godkendelse af Aalborg Kommune.

Betingelser og rammer for salget er beskrevet i denne informationsfolder, der er husstandsomdelt i uge 22/2021.

3. Afstemning

Tilmelding og forbehold – corona-venligt møde

Afdelingsmødet afholdes under de gældende coronarestriktioner. Det er derfor nødvendigt med tilmelding:

Tilmelding skal ske senest 18. juni til bo@plusbolig.dk eller på telefon 96 31 41 51.

Vi opfordrer til, at der kun møder 1 repræsentant fra hver husstand (en husstand har 2 stemmer - uanset antal fremmødte).

Det kan være nødvendigt at flytte mødet til andre lokaler (eller helt aflyse), hvis deltagerantalet gør, at vi ikke kan overholde gældende corona-restriktioner.

Vel mødt

Afdelingsbestyrelsen i afd. 1047 og Plus Bolig

I henhold til Plus Boligs vedtægter skal der indkaldes med 2 ugers varsel til et ekstraordinært afdelingsmøde.

Kom til info-møde i gården foran vaskeriet

Alle beboere i afdeling 1047 inviteres til informationsmøde om C.P. Holbølls Plads, torsdag den 10. juni kl. 17-19.00

På grund af de gældende corona-regler og for at sikre, at så mange som muligt kan deltage, holder vi informationsmødet udenfor i gården foran fælleshuset.

Mødet er et sivemøde, hvor man kan se plancher med det nye 'nabo-projekt' og tale med repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen samt Plus Bolig om fordele og ulemper ved et salg.

Vi opfordrer til, at der kun møder 2 repræsentanter fra hver husstand

Afdelingsbestyrelsen byder på en forfriskning og en sandwich. Samtidig vil vi sørge for en corona-venlig indretning af pladsen. Og vi skal derfor bede om, at du tilmelder dig **senest 8. juni 2021** på:

bo@plusbolig.dk eller på telefon **96 31 41 51**.

Corona-venligt
Kun for beboere i
afdelingen (max
2 pr. husstand)
Husk tilmelding

Her bruger vi
mundbind



Tidsplan for et salg

Tidsplanen for et salg af grund og bygninger på C.P. Holbølls Plads ser således ud:

