

ADVOKATFIRMAET  
BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174  
9000 AALBORG  
CVR 41 01 66 12  
TELEFON 98 12 98 00

MORTEN JENSEN (H)  
THOMAS SCHULTZ (L)  
STEPHAN MUURHOLM (H)  
MIKKI NIELSEN (H)  
ULLA SKOV (H)

PREBEN BANG HENRIKSEN  
(Juridisk konsulent)

PEDER FIHL (H)  
ANDERS TOLBORG (H)  
DITTE F. ØSTERGAARD (L)  
JACOB MUNCH HANSEN (L)  
SØREN DALSGAARD JAKOBSEN (L)  
MICHAEL STYRISHAVE  
IDA GLINVAD KROGH  
SANNE KYNDI SKOVMOSE

J.nr. 221635/SM/SM/MB  
06.02.2023

---

**SVAR PÅ NOTATER AF 29. NOVEMBER 2022 OG 20. JANUAR 2023**

---

Den midlertidige forretningsfører har udarbejdet notater i sit arbejde som forretningsfører for de fem afdelinger, hvoraf to af dem er fremsendt til Plus Bolig.

Hermed Plus Boligs kommentarer til de fremsatte påstande.

**AFDELING 1013 MARIENDAL**

Helhedsplan

Helhedsplanen har været længe undervejs, idet det ikke med afdelingsbestyrelserne har været muligt at opnå enighed om renovering, trods mange forsøg. De pågældende afdelinger synes at have haft en særskilt interesse i at hold omkostningerne til renovering/vedligeholdelse og dermed lejeniveauet nede. Til sidst valgte boligorganisationen imidlertid at bruge sin ret til call-in for at få udarbejdet en helhedsplan så afdelingen kunne blive renoveret.

Det er Plus Boligs vurdering, at det vil være mest hensigtsmæssigt at en ny boligorganisation er med fra start, men dette afhænger dog af hvor langt den midlertidige forretningsfører er i sit arbejde.

Istandsættelse

De billeder der er blevet fremsendt viser naturligvis ikke lejemål af en standard, som boligorganisationen ønsker. Plus Bolig skal dog understrege, at udførelse af syn har ikke været påvirket af, at

afdelingen står overfor en fremtidig helhedsplan. Syn af boligerne er foretaget efter de gældende regler samt det gældende vedligeholdelsesreglement i afdelingen.

Afdelingen er omfattet af den såkaldte B-ordning, hvor der betales ind til en konto for indvendig vedligeholdelse og hvor der som udgangspunkt ikke i forbindelse med fraflytninger skal foretages istandsættelse.

Uddrag af afdelingens vedligeholdelsesreglement:

#### *IV. Ved fraflytning*

*Ingen istandsættelse ved fraflytning. Boligen istandsættes ikke ved fraflytning, med undtagelse af istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse. Boligen afleveres til den tilflyttende lejer med de midler, der eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet.*

#### *Boligens standard ved lejemålets begyndelse*

- 1. Boligen overdrages normalt til lejeren uden indvendig istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.*
- 2. Boligen vil herudover kun blive istandsat efter lejerens overtagelse af boligen, hvor der efter udlejerens skøn er et ekstraordinært behov for det eller som følge af misligholdelse efter den fraflyttende lejer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.*

#### *Slid og ælde*

- 3. Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.*

#### *Særlige forhold i denne afdeling*

- 5. Gulve og trappetrin istandsættes generelt ikke. Seniorboliger dog undtaget. Gulve er at betragte som underlag for anden belægning. Kun i forbindelse med grov mislighold som følge af urinskader, skjolder efter vand og lignende, sker der istandsættelse.*
- 6. Hvis der etableres Internet forbindelse via telefonnet eller TV-net, skal denne være afmeldt/afmonteret inden fraflytning.*
- 7. Når der ved fraflytning foretages neddampning af tapet, bliver der for afdelingens regning monteret savsmuldstapet. Indflytter skal selv male vægge.*

Plus Bolig har desværre ikke kunnet få afdelingen til at henlægge tilstrækkelige midler til renoveringer. Plus Bolig har gennem en årrække netop presset på for højere henlæggelser og renovering. Afdelingen har henholdt sig til den kommende helhedsplan, og har ønsket at renoveringer skulle gøres billigst muligt, således kunne holdes nede.

### Vandudledning

Vandudledningen er som beskrevet i notatet sket pga. et sprængt vandværk. Plus Bolig bestrider at der er udvist passivitet, idet de reagerede straks at skaden blev opdaget. Vandværkene er fra 1950'erne, hvorfor lækagen var svær at spore. Forsikringen dækker ikke vandspild og manglende vedligeholdelse, de dækker alene følgeskader som følge af vandudledningen. Plus Bolig står uforstående overfor bemærkningen i notat 3 om at omkostningen på 1,2 mio. kr. skal afholdes af Plus Bolig, som er påtegnet ”godkendt af tilsyn”, idet Plus Bolig ikke har været partshørt i sagen.

Det bestrides således, at der er truffet en gyldig afgørelse om at Plus Bolig skal betale udgiften og i øvrigt ses helt almindelige erstatningsbetingelser ikke at være opfyldt. Årsagen skal snarest søges i afdelingens manglende vilje til at afsætte fornødne midler til renovering.

### Tagudskiftning

Der er tale om en tagudskiftning som er udført i perioden 2009 – 2012. Allerede som følge af den absolutte forældelsesfrist i forældelsesloven hvorved et hvert pengekrav senest forældes 10 år efter dets opståen, synes det ikke at tjene noget formål at undersøge forhold fra den omtalte periode.

Dette er blot ét eksempel på at den midlertidige forretningsfører, uden at være indsat til at granske forhold, som ligger langt tilbage i tiden, bruger og fakturerer tid, som ikke bidrager til noget konstruktivt.

### Manglende lovliggørelse af sekundær bebyggelse

Der pågår et arbejde ved Plus Bolig med lovliggørelse af den sekundære bebyggelse i afdelingen, og der er dialog i gang med Aalborg Kommune herom. Det bestrides at opgaven er nedprioriteret.

## **AFDELING 1029 HOSTRUPS HAVE**

### Byggesagshonorar

Byggesagshonoraret er beregnet på baggrund af politik og principper, som beskrevet i ydelseskataloget, hvoraf priser ligeledes fremgår. Plus Bolig bestrider således at byggesagshonoraret er uretmæssigt betalt.

Plus Bolig har i redegørelse af april 2021 omtalt sagen overfor Tilsynet.

ADVOKATFIRMAET  
**BØRGE NIELSEN**

Efter løsningsforslaget fra den midlertidige forretningsfører fremgår der igen ”godkendt af tilsyn”. Plus Bolig har ikke været partshørt i sagen, hvorfor det bestrides at der er truffet en gyldig afgørelse om at Plus Bolig skal betale udgiften.

#### Brandskade

Selvriskoen på forsikringen er højere end prisen for udbedring af selve brandskaden. Derfor blev det vurderet ikke at gøre brug af forsikringens dækning, i denne sag. Plus Bolig har dokumentation herfor, som kan fremsendes på anmodning.

Efter løsningsforslaget fra den midlertidige forretningsfører fremgår der igen ”godkendt af tilsyn”. Plus Bolig har ikke været partshørt i sagen, hvorfor det bestrides at der er truffet en gyldig afgørelse om at Plus Bolig skal betale udgiften.

#### **AFDELING 1056 K. CHRISTENSENS VEJ**

#### Forurenet jord

Plus Bolig bestrider, at sagen er blevet negligeret og gemt ad vejen. Sagen er blevet undersøgt, og der er ingen tegn på kritisk forurening. Jorden er kategoriseret til F0 eller F1 – begge kategorier er uden sundhedsmæssig betydning for brug af hus og have, jf. myndighederne.

Der var i den forbindelse dialog og sparring med Aalborg kommune, Beredskabets giftlinje og Embedslægen. Der blev endda udarbejdet en pjece af myndighederne samt udsendt et nyhedsbrev til afdelingens beboerne.

Efter løsningsforslaget fra den midlertidige forretningsfører fremgår der igen ”godkendt af tilsyn”. Plus Bolig har ikke været partshørt i sagen, hvorfor det bestrides at der er truffet en gyldig afgørelse om at Plus Bolig skal betale nogen udgift i sagen.

#### Hegn

Udgiften til hegn er delt med nabo. Plus Bolig har modtaget og betalt regning herfor, hvilket kan fremvises.

#### Tagudskiftning

Der er foretaget udbedring af manglende udluftning i tagrummet, samt sket tilpasning af udhængsplader. Hele udgiften hertil er afholdt af dispositionsfonden. Sagen er håndværksmæssigt afsluttet.

## **AFDELING 1058 AGERTOFTEN**

### Reparation af badeværelse

Plus Bolig blev stillet opgaven med genopretning, og anvendte murer som havde sin vante gang i afdelingen. Arbejdet var desværre utilfredsstillende, hvilket også blev påtalt af afdelingsbestyrelsen, og blev lavet om. Herefter fik Plus Bolig en anden murer til at udbedre arbejderne.

### Underboring af vandrør

Forsikringen har dækket skaden efter gældende regler. Da røret er af ældre dato er der sket afskrivning efter princippet om restværdi. Dækningen er således 50 %, hvor afdelingen bærer de resterende 50 %.

## **AFDELING 1063 CLEMENTSVEJ**

### Renovering, forsinkelse og administrative fejl ved vinduessag

Det er korrekt at Plus Bolig fik afslag på energitilskud fra energistyrelsen, grundet en administrativ fejl. Der var dog enighed med afdelingsbestyrelsen om, at der ikke skulle klages over afslaget.

Byggesagen blev gennemført med ligeligt tilskud fra dispositionsfonden og fra afdelingens henlæggelser, hvorfor det bestrides at der skulle være sket huslejestigninger af den grund. Den aftalte og godkendte huslejestigning inden byggesagen, er således stadig gældende.

Efter løsningsforslaget fra den midlertidige forretningsfører fremgår der igen ”godkendt af tilsyn”. Plus Bolig har ikke været partshørt i sagen, hvorfor det bestrides at der er truffet en gyldig afgørelse om at Plus Bolig skal betale nogen udgift i sagen.

### Hegn

Udgiften til reparation af hegn ligger hos afdelingen, da garantiperioden allerede var udløbet i 2019, hvor Plus Bolig blev bekendt med problemerne. Der er hentet tilbud på reparation af hegn til en overslagspris på 13.125 kr. inkl. moms. Denne løsning indebærer udskiftning af kompositbrædderne i 3 fag. Der genanvendes så mange brædder som muligt derfra - og monteres bundskinne i samtlige ti hegn. Udgiften på 50-100.000 kr. bestrides således, lige som Tilsynets godkendelse bestrides, idet der ikke er foretaget partshøring i sagen.

**GENERELT FOR ALLE FEM AFDELINGER**

Fordelingsnøgle

Uanset det af den midlertidige forretningsfører anførte, så er der den 6. januar 2023 og på opfordring af Tilsynet fremsendt nye fordelingsnøgler sammen med opdaterede vedtægter og referat.

Det virker derfor også som en uproportionelt stor udgift at pålægge Plus Bolig en ekstern undersøgelse, idet påbuddet er efterkommet. Det bestrides, at der skal foretages ekstern revisorundersøgelse herom.