



Læs mere om:

Nyhedsbrev: juni 2022



► Repræsentantskabsmøde #1

Plus Boligs repræsentantskab var samlet til ordinært møde, torsdag, 16. juni, og umiddelbart efter også til ekstraordinært møde. Vi har samlet noter fra møderne som supplement til de officielle referater.

> [Læs mere side 2](#)



► Repræsentantskabsmøde #2

Det ekstraordinære repræsentantskabsmøde godkendte organisationsbestyrelsens forslag om at benytte sig af den såkaldte Call In-bestemmelse i sagen om afdeling 1013's helhedsplan > [Læs mere side 3](#)



► Vi gør klar til afdelingsmøderne

Allerede i foråret begynder forberedelserne til årets afdelingsmøder i august/september. Afdelingsbestyrelserne involveres i budgetarbejdet, og de praktiske forhold omkring møderne afklares. Husk: Afdelingsmødet er beboerdemokratiets festdag. > [Læs mere side 4](#)



► Stort og småt – men godt at vide

- Tilmeld dig vores SMS-service og få vigtige beskeder på mobilen.
- Nyt gavlmaleri er indviet på Dalgasgade.
- Plus Bolig 2.0 opgradering: bedre brugerflade.

> [Læs mere side 6](#)

► Der var både ordinært og ekstraordinært møde torsdag den 16. juni



Repræsentantskabsmøde #1

Det blev en længere torsdag aften for Plus Boligs repræsentantskab, der var samlet på kontoret i Alexander Foss Gade den 16. juni. I forlængelse af det ordinære repræsentantskabsmøde blev der nemlig afholdt et ekstraordinært møde om helhedsplanen i afdeling 1013 Mariendal.

Vi har samlet indtryk og pointer fra møderne her i nyhedsbrevet som supplement til de officielle referater, der er tilgængelige på plusbolig.dk, når de er godkendt.

Repræsentantskabsmøde betyder også valg til organisationsbestyrelsen. Og her blev Ebbe Dalsgaard (afd. 1060 Ananasvej/Løgstykkevej) genvalgt som formand, uden modkandidat. Annemette K. Larsen (afd. 1045 Beatesmindevej/Hellevangen) og Carsten Rønfeldt (afd. 1026 Doravej) blev begge genvalgt til bestyrelsen, mens Kamilla Ramshøj Kristensen (afd. 1047 Peter Bruuns Vej/Carl Rothes Vej/C.P. Holbølls Plads) blev nyvalgt medlem.

Kirsten Frederiksen (afd. 1028) blev 1. suppleant, Jørgen Behrentz (afd. 1025) blev 2. suppleant og Knud Ørvad Jensen (afd. 1061) blev 3. suppleant.

Organisationsbestyrelsen sagde dermed farvel til Alf Jacobsen og konstituerede sig efterfølgende således:

- Næstformand Jesper (afd. 1060)
- Budgetudvalg: Ebbe (afd. 1060), Finn afd. 1061, Dann (afd. 1045)
- Stående byggeudvalg: Jesper (afd. 1060), Annemette (afd. 1045), Niels (afd. 1030).

Under beretningen fortalte Ebbe om de indledende og positive fusionsdrøftelser med Farsø Boligselskab, som allerede

i dag bliver administreret af Plus Bolig. Repræsentantskabet i begge organisationer skal godkende fusionsaftalen, når den ligger klar.

Fem forslag – ingen blev vedtaget

Repræsentanter fra afdelingerne 1013, 1029, 1056, 1058 og 1063 havde i forening fremsat fem forslag. Ingen af disse blev dog vedtaget.

To af forslagene var i store træk gentagelser af forslag, der blev behandlet af repræsentantskabet i 2021:

- De fem afdelinger ønsker at udtræde af Plus Bolig med henblik på at søge optagelse i andet boligselskab.
- Praksis for opgørelse af byggesagshonoraret skal ændres.

Endnu et forslag vedrørte byggesagshonoraret. Forslagsstillerne ønskede byggesagshonoraret fjernet eller nedsat administrationsbidraget.

Et forslag om at administrationen skal uploade alle afdelingsbilag til MinSide blev også nedstemt (afdelingsbestyrelserne har allerede i dag adgang til konto 115, 116 og 119 via MinSide, og kan derudover se alle bilag ved at lave en aftale herom med administrationen, red.).

Endelig havde forslagsstillerne stillet forslag om valg af ny revisor. Dirigenten afviste dog forslaget, da man senere på mødet, netop havde et punkt om valg af revisor. Her blev EY genvalgt – og OB orienterede desuden om, at revisor-opgaven genudbydes til efteråret.

46 repræsentanter var mødt op til møderne den 16. juni.



Du finder den skriftlige årsberetning på plusbolig.dk

Regnskabet for 2021 blev ikke godkendt

Boligorganisationens regnskab for 2021 er revideret og godkendt af organisationsbestyrelsen. Udkastet til revisionspåtegningen er – i udkastform – uden forbehold. Men efter en klage til Tilsynet fra en række afdelinger har vi modtaget et påbud om, at alle afdelingsregnskabs godkendelse skal dokumenteres eller være sendt ud i 10 dages høringsfrist.

Hidtil har det været kutyme, at afdelingsbestyrelserne har godkendt regnskaberne mundtligt. Men da 6 afdelingsbestyrelser endnu ikke havde godkendt deres afdelingsregnskaber, inden repræsentantskabsmødet, kunne Plus Boligs regnskab for 2021 ikke færdigbehandles med en revisionspåtegning på mødet.

► **Ekstraordinært repræsentantskabsmøde om helhedsplanen i afd. 1013**



Repræsentantskabsmøde #2

Efter en indsigelse fra blandt andet Danske Lejeres driftsleder, Jørgen Dyrholm Jensen, til Tilsynet med almene boliger i Aalborg kommune, valgte organisationsbestyrelsen at indkalde til et nyt ekstraordinært repræsentantskabsmøde (i forlængelse af det ordinære møde) den 16. juni.

Ifølge indsigelsen var indkaldelsen til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, 30. maj 2022, ikke blevet gjort tilgængelig for alle lejere (jf. Plus Boligs vedtægter § 7 stk 3).

Repræsentantskabet skulle derfor endnu engang orienteres og stemme om organisationsbestyrelsens forslag til en helhedsplan i afdeling 1013 Mariendal.

En sag, der har kørt længe

Behovet for renovering i afdelingen har ellers været kendt længe, og et forslag til en helhedsplan blev første gang 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.

Afdelingsbestyrelsen har i stedet valgt at arbejde med en alternativ renoveringsplan uden inddragelse af Plus Boligs byggetekniske afdeling.

Afdelingsbestyrelsens plan blev i november 2021 præsenteret for tre medlemmer af organisationsbestyrelsen samt Plus Boligs ledelse. Planen blev efterfølgende gennemgået af Landsbyggefonden samt Plus Boligs tekniske rådgivere. Landsbyggefonden meddelte i februar 2022, at den ikke kan støtte de valgte tekniske løsninger i planen. Dermed ville afdelingsbestyrelsens plan reelt blive dyrere i husleje, end en mere omfattende helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.

Organisationsbestyrelsen i Plus Bolig fik derfor udarbejdet en revideret helhedsplan, som sætter rammerne for de arbejder, der skal udføres i afdelingen

Den tilrettede helhedsplan blev fremlagt på et orienteringsmøde for alle beboere i afdelingen den 17. marts 2022. Men på et ekstraordinært afdelingsmøde, den 8. maj, valgte afdelingen at træffe en principbeslutning om ikke at tage stilling til organisationsbestyrelsens forslag til en helhedsplan.

Såvel administrationen som organisationsbestyrelsen beklagede på repræsentantskabsmødet, at det ikke er lykkedes at etablere et reelt samarbejde med den nuværende afdelingsbestyrelse i afdeling 1013. Dette til trods for, at alle parter er enige om, at en renovering af afdelingen er nødvendig.

På mødet blev beklagelsen ledsaget af en grundig gennemgang af forløbet.

Et flertal på 38 ja-stemmer mod 7 nej-stemmer sagde ja til organisationsbestyrelsens forslag om at arbejde videre med en helhedsplan, der kan støttes af Landsbyggefonden.

Dermed gør man brug af den såkaldte call in bestemmelse, jf. Almenboliglovens § 37 stk 4-7. Her fremgår det blandt andet, at hvis afdelingsmødet ikke godkender gennemførelse af større renoveringsarbejder og fremtidssikring af bebyggelsen, så kan boligorganisationens øverste myndighed (som i Plus Bolig er repræsentantskabet) uden afdelingens samtykke træffe beslutningen.

Aalborg Kommune er orienteret om helhedsplanens indhold og om baggrunden for repræsentantskabets afgørelse, og kommunen skal nu videresende indberetningen til Indenrigs- og boligministeriet.



Skitse-illustration fra oplægget til helhedsplan i afdeling 1013 Mariendal

Vi er i fuld gang med at forberede de ordinære afdelingsmøder

► Efter sommerferien er det tid til afdelingsmøder

Det undrer a' og til flere af vores afdelingsbestyrelser, at vi allerede i maj begynder på forberedelserne af afdelingsmøderne, der som bekendt først afholdes i september (enkelte i august). Men med 48 afdelinger og en kommende sommerferie er det med at få puslespillet til at gå op i god tid.

Ja, faktisk har drift og økonomi været i gang i endnu længere tid. På forårets markvandringer (med repræsentanter fra de enkelte afdelingsbestyrelser) kommer der input til drift- og vedligeholdelsesplanen, som rummer alt det arbejde, der skal betales via afdelingens opsparing (henlæggelser). Og dermed er budgetarbejdet altså skudt i gang.

Afdelingsbestyrelserne modtager efterfølgende udkast til budgetter, og inden 1. juli er 3 ud af 4 budgetter typisk godkendt af bestyrelserne. Resten følger lige efter sommerferien. Og når vi nærmer os de enkelte afdelingsmøder, bliver budgetterne udsendt til alle beboere.

Afdelingsmødet er – som bekendt – beboernes møde. Så vi er også i dialog med afdelingsbestyrelserne omkring indkaldelser, praktiske forhold omkring mødet (for eksempel omkring mad), og 5-9 uger før mødet udsendes indkaldelser til alle beboere. Der er altså allerede beboere, som får deres indkaldelser her før sommerferien. Resten får dem i begyndelsen af august.

Den lange frist skal blandt andet gøre det muligt for alle at fremsende forslag til mødet (deadline 3 uger før mødet).

Har du allerede nu en ide eller et konkret forslag, så er det en god ide at tage fat i et af medlemmerne fra din afdelingsbestyrelse. Måske ligger afdelingsbestyrelsen inde med viden, der kan hjælpe forslaget godt på vej.

Alle forslag bliver gennemgået af Plus Boligs administration – blandt andet for at beregne eventuelle udgifter i forbindelse med forslagene.

Se oversigten med mødetider på næste side



Sommeren nærmer sig

Det varer ikke længe, før sommerferien melder sig for de fleste. Det gælder naturligvis også Plus Boligs medarbejdere. Men selv om vi kører med nedsat i bemanning, vil der gennem hele sommeren være åbent i de normale åbnings- og træffetider. Både i administrationen og i de enkelte teams. Vi håber dog på forståelse for, at der kan være lidt længere vente-/ekspeditionstid end normalt.

Vi ønsker alle en skøn sommer.
Plus Bolig

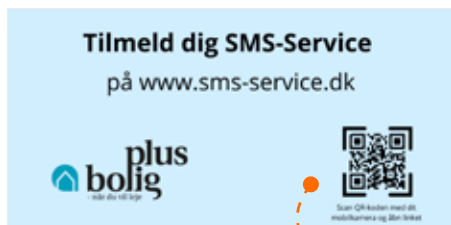
Sæt kryds – men tjek mødeindkaldelsen, når den kommer

Nedenstående oversigt med afdelingsmøder er **med forbehold** for ændringer i tider og steder.

Afdeling	Mødested	Dato	Kl.
01 - Dalgasgade 26 (Seniorboliger)	Fælleslokale - afd.	Torsdag den 8. september 2022	15:00
02 - Plejehjemmet Thomasminde	"Hyggeklubben" - afd.	Tirsdag den 23. august 2022	09:30
04 - Louisegade 12	Louisegade 11 (afd.12)	Tirsdag den 16. august 2022	16:00
05 - Christiansgade 40	Plus Bolig	Tirsdag den 23. august 2022	16:00
06 - Sankelmarksgade/Danmarksgade	Fællessalen	Torsdag den 25. august 2022	17:30
07 - Dalgasgade 7-27	Plus Bolig	Tirsdag den 30. august 2022	18:00
08 - Dalgasgade 8-9, Korsgade 27	Plus Bolig	Tirsdag den 30. august 2022	16:00
11 - Niels Ebbesensgade 16-18	Plus Bolig	Tirsdag den 16. august 2022	16:00
12 - Louisegade 11,13,15	Fælleslokale - afd.	Onsdag den 31. august 2022 *	17:00
13 - Provst./Præstem. mfl.	Fælleshus - afdeling	Torsdag den 15. september 2022	19:00
14 - Poul Pagh's Gade/Valdemarsgade	Evt. fælleslokale afd.?	Tirsdag den 13. september 2022 *	18:00
19 - Østre Havnepark	Plus Bolig	Tirsdag den 13. september 2022 *	16:00
20 - Beddingen	Fælleslokale afdeling	Tirsdag den 6. september 2022	16:30
21 - Stormgade	Fælleslokale Beddingen	Torsdag den 29. september 2022	18:00
22+23 - Visionsvej	Plus Bolig	Torsdag den 29. september 2022	16:00
25 - Riishøjsvej	Selskabslokale - afd.	Tirsdag den 23. august 2022	18:00
26 - Doravej 1-107	Selskabslokale - afd.	Torsdag den 15. september 2022	19:00
27 - Gormsvej 8-10	Selskabslokale Doravej	Mandag den 5. september 2022	16:00
28 - Købkesvej/Bakkegårdsvej	Fælleshus - (TDV)	Mandag den 5. september 2022	18:00
29 - Hostrups Have	Fælleshus - (TDV)	Tirsdag den 20. september 2022	17:00
30 - Tove Ditlevsens Vej 36-434	Fælleshuset	Mandag den 22. august 2022	19:00
31 - Sonjavej 4-86	Fælleslokale - afd.	Tirsdag den 20. september 2022	17:00
45 - Beatesmindevej/Hellevangen	Hellevangen 53, lok. A	Onsdag den 31. august 2022	19:00
46 - Hellevangen 55 (Ollekolle)	Fælleslokale - afd.	Tirsdag den 30. august 2022	12:00
47 - P.Bruunsvej/C. Rothesvej mfl.	Selskabslokale - afd.	Torsdag den 8. september 2022	19:00
48 - Hellevangen 57-99	Hellevangen 53 (afd.45)	Mandag den 26. september 2022	19:00
50 - Gustav Thostrupsvej 1-38	Selskabslok. (afd. 47)	Torsdag den 22. september 2022	18:30
51 - Godfred Hansensvej 1-34	Selskabslok. (afd. 47)	Onsdag den 7. september 2022	18:00
52 - Scoresbysundvej 6-10	Scoresbysundvej 8, kl.	Mandag den 12. september 2022	18:00
55 - Follingsvej 2-153	Fælleshus - afdeling	Mandag den 22. august 2022	18:30
56 - K. Christensensvej 20-60	Fælleshus - afdeling	Onsdag den 31. august 2022	18:00
57 - Scheelsmindevej/Vegavej	Fælleshus - afdeling	Torsdag den 22. september 2022	19:00
58 - Agertoften 21-67	Fælleshus - (afd.57)	Torsdag den 8. september 2022	17:00
60 - Løvtikkevej/Ananasvej	Fælleshus, nr. 89	Mandag den 29. august 2022	19:00
61 - Deltavej/Kappavej	Fælleshus, Kappav. 16	Torsdag den 25. august 2022	19:00
62 - Omegavej	Salen, Aktivitetscenter, nr. 64	Mandag den 12. september 2022	10:00
63 - Clementsvej 1-29	Fælleshus - afdeling	Torsdag den 15. september 2022	14:00
64 - Clementshus	Fællesrum - afdeling	Torsdag den 1. september 2022	17:30
70 - Stillekrogen 50-80	Plus Bolig	Onsdag den 24. august 2022	17:30
72 - Vaarstvej 207 A-H / 220 A-F	207 E (hos jørgen) privat bolig	Tirsdag den 23. august 2022	17:30
74 - Gråbølle	Fælleshuset	Onsdag den 7. september 2022	18:00
75 - Mølhøjvej	Mødelokale Rosendalhallen Døstrupvej	Torsdag den 25. august 2022	18:00
1 - Skovbakke Alle, Nørreg.55+24	Nørregade 55 A	Onsdag den 28. september 2022 *	19:00
2 - Nybovej m.fl.	Fælleslokale - afdeling	Torsdag den 22. september 2022 *	17:00
3 - Højgaardsparken	Nørregade 55 A	Torsdag den 22. september 2022 *	15:00
4 - Tingvej og Skovbrynet	Nørregade 55 A	Tirsdag den 27. september 2022 *	16:00
8 - E. Rabølsvej	Fælleslokale - afdeling	Tirsdag den 27. september 2022 *	18:00
9 - Tulipanhaven	Fælleslokale (afd. 8)	Onsdag den 28. september 2022 *	17:00

Noter og andet nyttigt nyt

► SMS-service



Hvis du ikke allerede er tilmeldt vores SMS-service, så gør det nu.

Er du tilmeldt, kan du få direkte besked fra Plus Bolig, når der er vigtig information vedrørende din bopæl.

Vi kommer ikke til at spamme dig med generelle beskeder men bruger alene SMS, når der er en vigtig besked til vores beboere.

Du kan tilmelde dig på linket her: [sms-service.dk](https://www.sms-service.dk) eller ved at scanne QR-koden her til venstre.

► Gavlmaleri

Den nye vægkunst i Dalgasgade er lavet af Anna Kathrine fra Contradst Studio.

Du kan se billedet på forsiden af dette nyhedsbrev. Men måske endnu bedre, hvis du går en tur ned i afdelingen og ser det flotte værk 1:1.



Plus Bolig 2.0 med øget brugervenlighed

Så er vi gået i luften med vores opgraderede Plus Bolig 2.0-system.

Det skete i samarbejde med vores nye partner, NTI FM, som i maj havde samlet vores driftsfolk til brugerundervisning.

I praksis betyder det, at vi nu tager næste skridt i vores digitale booking- og opgavestyringssystem, der skal bidrage til øget brugervenlighed, bedre overblik og mere effektive arbejdsgange.

Plus Bolig 2.0 er gennem de seneste år blevet implementeret og løbende taget i brug som planlægningsplatform i driften.

Det betyder, at alle kendte opgaver – dog primært grønne opgaver – ligger i et årshjul, så vi har en oversigt over, hvad der skal løses hen over året i en afdeling. Både opgavens karakter, tidsestimat på opgaven, og hvem der udfører.

Ud over alle kendte opgaver registreres alle andre typer opgaver også i systemet: For eksempel beboerserviceopgaver, synsopgaver, møder og administrativt arbejde.

Sammenlagt giver det os et rigtigt godt overblik over, hvilke opgaver der er løst i den enkelte afdeling, og om vi leverer det, vi skal. Detaljeringsgraden er stor, så vi kan på lejemålniveau se, hvilke opgaver der er udført.

Lederen for det enkelte driftsteam planlægger på ugebasis næste uges opgaver. Det skaber muligheder for at pulje de enkelte opgavetyper og påsætte den rette medarbejder med de rette kompetencer.

Plus Bolig 2.0 er også et godt analyseværktøj til at opdage problemstillinger i de enkelte afdelinger. Hvis samme opgavetype bliver udført mange gange, er det måske et generelt problem, vi skal have kigget på.

Alle arbejdsopgaver styres via en app, og hver enkelt medarbejder har et overblik over egne arbejdsopgaver på sin smartphone.

Nedenfor er vist et eksempel på et team-overblik, hvor hver enkelt medarbejders opgaver er planlagt for hele dagen.

