



Læs mere om:



► Skæv mediedækning!

Den seneste tid har pressen og sociale medier bragt historier om Plus Bolig. Organisationsbestyrelsen har på den baggrund sendt et åbent brev til Nordjyske. Du kan læse uddrag her og hele brevet på plusbolig.dk > [Læs mere side 2](#)



► Kan du få inflationshjælp?

Du har sikkert læst eller hørt om inflationshjælp til beboere, der har svært ved at få økonomien til at hænge sammen. I alt er der afsat 2,4 milliarder kroner til flere hårdt ramte grupper i Danmark. Særligt to grupper får hjælp > [Læs mere side 4](#)



► Nye serviceaftaler gi'r overblik

Kim Jørgensen, der er teamleder i team VG, fortæller om de nye serviceaftaler, som driften og afdelingsbestyrelserne gennemgår i disse måneder > [Læs mere side 3](#)



► Kort og godt

- Vær OBS på åbningstider i påsken > [Læs mere side 5](#)
- Tjek din røgalarm > [Læs mere side 4](#)
- Flere grønne historier > [Læs mere side 6](#)
- Er det nødvendigt at klage? > [Læs mere side 5](#)

Nyhedsbrev: apr 2023

Lejere i omstridt boligselskab: - Sæt det hele under administration

Beboere har så dårlige erfaringer med Plus Bolig i Aalborg, at de ser frem til at blive flyttet over i en anden boligorganisation.



Kommentar af:

Finn Pedersen, formand

Dann Karbowiak, næstformand

Jørgen Behrentz

Kamilla Kristensen

Carsten Rønfeldt

Niels Thomsen

Jytte Tofte

Kirsten Frederiksen

Jonas Amdrup Rasmussen

Beboere og medlemmer af Plus Boligs organisationsbestyrelse

5 afdelinger i Plus Bolig har siden august 2022 været administreret af en ekstern forretningsfører. Baggrunden er, at samarbejdet mellem afdelingsbestyrelserne i de fem boligafdelinger og Plus Boligs administration samt beboerdemokratiske ledelse i flere år har været præget af mistillid og mange uenigheder og konflikter.

Det er en uheldig situation. Og vi håber – ikke mindst for de berørte beboere i de fem afdelinger, men også for det store flertal af beboere i Plus Boligs øvrige afdelinger – at Aalborg Kommune og den midlertidige forretningsfører snart er i mål med at finde nye boligorganisationer til de fem afdelinger.

Står det virkelig så galt til i Plus Bolig?

Kære alle i Plus Bolig.

Vi har – som valgte repræsentanter for beboerne i Plus Bolig – behov for at for-tælle om forholdene i Plus Bolig.

Læser man alene den ensidige dækning i pressen og på diverse sociale medier, kan man få indtryk af, at alle beboere i Plus Bolig føler sig dårligt behandlet, og at Plus Bolig er et kriseramt boligselskab, hvor ledelse og administration modarbejder vores beboeres interesser.

Det er ikke et retvisende billede af forholdene i Plus Bolig, og derfor har vi sendt et længere indlæg til Nordjyske, som vi håber, de vil bringe.

Du kan her læse et uddrag, og du finder hele indlægget på [Plus Boligs hjemmeside](#).

Vores pointer er:

Vi oplever desværre, at repræsentanter fra netop de omtalte fem afdelinger flittigt udtaler sig om forholdene i Plus Bolig. Også om forhold i andre afdelinger. Det er ikke rimeligt på den måde at gøre sig til talsmænd for det store flertal af afdelinger. Hele Plus Bolig er ikke kriseram, og alle involverede parter bør skille tingene ad.

Organisationen Danske Lejere (som optræder som rådgiver for de fem afdelinger) og særligt driftchef Jørgen Dyrholm spiller også en aktiv rolle i fortællingen om, at det står skidt til i Plus Bolig. Danske Lejere undlader ikke at udbrede sine (i øvrigt udokumenterede) påstande om, at Plus Bolig har problemer i flere afdelinger. Vi kan kun gisne om motivet.

Senest har Danske Lejere på eget initiativ inviteret beboerne fra en af vores andre afdelinger til en såkaldt 'beboerdemokratiaften'. I den husstandsomdelte invitation stod blandt andet: '...*boligorganisationen er kriseram... ..5 afdelinger forlader formentlig Plus Bolig, men de problemer, der opleves i disse afdelinger genfindes andre steder i boligorganisationen...*'

Vi undrer os over, at Danske Lejere ikke havde gjort sig den ulempe at kontakte

eller invitere den beboervalgte afdelingsbestyrelse. Danske Lejere har heller ikke kontaktet os i organisationsbestyrelsen eller for den sags skyld administrationen. Alligevel finder Danske Lejere sig i stand til at redegøre for, hvilke problemer, der generelt er i Plus Bolig.

Beboervalgte repræsentanter mistænkeliggøres, og det store flertal af beboere i Plus Bolig efterlades med et indtryk af, at problemer og åbenlyse uenigheder er generelle i Plus Bolig. Det er ganske enkelt usandt.

Plus Boligs repræsentantskab er valgt af beboerne i hver enkelt afdeling. Og repræsentantskabet har på demokratisk vis valgt den siddende organisationsbestyrelse.

Som beboerrepræsentanter er vi i en løbende, kritisk og konstruktiv dialog med vores administration, som arbejder benhårdt på at løse de problemer og fejl, der opstår og ikke kan undgås med mere end 3600 boliger.

Det er ikke fair, at vores medarbejdere skydes i skoene, at de ikke arbejder for os beboere. De arbejder inden for de rammer som lovgivningen og vi i beboerdemokratiet har sat op. Plus Bolig er en non-profit almen boligorganisation. Der er ingen, der tjener på vores husleje.

Fortællingen, som udbredes af repræsentanter fra de fem afdelinger, godt hjulpet af Danske Lejere, om at der er en usund kultur i Plus Bolig er ikke korrekt. Vi følger de beboerdemokratiske spilleregler.

Vil man beboerdemokratiet, så må man acceptere, at man ikke altid får ret. Og sandheden er, at store flertal i repræsentantskabet ad flere omgange har bakket organisationsbestyrelsen og ledelsen op i de dispositioner, der er gjort.

► Markvandring

Det er nu vi gennemgår afdelingens vedligeholdelsesbehov



Foråret betyder også, at afdelingsbestyrelserne er på såkaldte 'markvandring' sammen med medarbejdere fra driften og Plus Boligs byggetekniske afdeling.

'Markvandring' dækker over en gennemgang af hele afdelingen – altså ikke kun de grønne områder, men også bygningerne. Det er på markvandringerne, at afdelingsbestyrelsen – på vegne af alle beboere – kan pege på ting, der trænger til vedligeholdelse og komme med ønsker til fremtidige udbedringer og vedligeholdelsesopgaver.

Efter markvandringen opdaterer Plus Boligs afdelingens Drift- og Vedligeholdelsesplan (DV-planen). Udover input fra markvandringen inddrager Plus Boligs

byggetekniske afdeling også granskningsrapporter, der er lavet af eksterne byggesagskyndige. Og alt efter prioritet, tilstand og økonomi bliver opgaverne planlagt til udførelse i de kommende år.

En del af din husleje går til afdelingens opsparing. Og det er netop denne opsparing, der skal bruges på planlagte vedligeholdelsesopgaver. På den måde undgår man store udsving i huslejen i de år, hvor der er større vedligeholdelsesopgaver. Man kan sammenligne det lidt med en privat budgetkonto.

Alene i 2023 er der planlagt 954 opgaver i alle Plus Boligs afdelinger. Opgaver, som bliver løst og betalt via afdelingernes opsparing.

► Forventningsafstemning

Serviceaftaler er med til at forventningsafstemme serviceniveauet i afdelingerne



Det er beboerne i afdelingen, som på afdelingsmødet, godkender driftbudgettet og dermed også 'service-niveauet' i afdelingen.

I praksis vil det sige, hvor mange timer ejendomsfunktionærerne har til opgaver i afdelingen.

Budgettet er baseret på erfaringstal – men nu har vores driftteams lavet en oversigt med de forventede opgaver og tidsforbrug, så afdelingerne kan se et detaljeret billede af, hvordan driften er prioriteret.

Afdelingsbestyrelserne kan ikke bestemme, hvordan arbejdet planlægges i driften. Men gennem dialogen og med udgangspunkt i den nye serviceaftale, er det nu muligt at forventningsafstemme, hvilke opgaver, der bliver løst.

Kim Jørgensen, der er teamleder i team VG, fortæller, at afdelingsbestyrelserne hel overvejende tager godt imod det nye værktøj:

– Det giver os en god anledning til at snakke om, hvordan vi arbejder, og vi får nogle gode input fra beboerne. Vi kender jo af gode grunde ikke alle vores opgaver på forhånd. Hvornår sner det? Hvor meget stormer det? Er der problemer med en håndvask? Men med den nye serviceaftale – som reelt er en oversigt over de timer, vi har afsat til forskellige opgaver – kan vi forventningsafstemme vores indsats med afdelingsbestyrelsen.

– Det er vores håb, at afdelingsbestyrelserne på den måde får et endnu bedre indblik i, hvad det er vi går og laver, siger Kim Jørgensen.

I alle afdelinger – hvor det er Plus Boligs ansatte, der står for driften – vil afdelingsbestyrelserne blive inviteret til møde med driftteamet (hvis det ikke allerede er sket).

► **Priserne stiger**



Inflationshjælp på vej

Du har sikkert læst eller hørt om inflationshjælp til beboere, der har svært ved at få økonomien til at hænge sammen. I alt er der afsat 2,4 milliarder kroner til flere hårdt ramte grupper i Danmark. Særligt to grupper får hjælp:

Hjælp til udsatte børnefamilier

Inflationshjælpen udbetales som et ekstraordinært og skattefrit beløb til alle børnefamilier i kontanthjælpssystemet og børnefamilier, hvor mindst én af forældrene er i ressourceforløb eller jobafklaringsforløb og modtager ressourceforløbsydelse.

Inflationshjælpen afhænger af antal børn og aftrappes for hvert barn. Børnefamilier med ét barn modtager 7.500 kr., børnefamilier med to børn modtager 3.750 kr. for det andet barn, og børnefamilier med tre børn modtager 2.250 kr. for det tredje barn.

Pengene udbetales i to rater og modregnes ikke i øvrige offentlige ydelser. Den første

halvdel af beløbet udbetales senest i juni 2023 og anden halvdel udbetales primo august 2023.

Ekstra skattefri ældrecheck

Er du folkepensionist, og er du berettiget til at få udbetalt ældrecheck i 2023, får du et ekstra skattefrit engangsbeløb på 5.000 kr. Alle, der har fået udbetalt ældrechecken for 2023, modtager de 5.000 kr. skattefrit, uanset om de har fået reduceret størrelsen af ældrechecken som følge af indkomst, eller fordi de modtager en brøkpension. Beløbet skal ikke fradrages i øvrige ydelser. Beløbet forventes udbetalt medio maj 2023.

Udover ovennævnte støtteordninger er der også afsat midler til blandt andet:

- beboere med høje medicinudgifter
- SU-handicaptillægsmodtagere
- økonomisk rådgivning
- boligsociale indsatser

► **Sikkerhed**

Husker du at teste din røg-/brandalarm?



Alle nyere lejemål i Plus Bolig har installeret røgalarm. Er din bolig ældre, vil vi opfordre dig til at installere en alarm. Den er billig, og den er nem at installere.

Test din røgalarm én gang om året

Du bør teste dine røgalarmer, når du har været væk fra hjemmet i en længere periode. Batterierne kan være brugt op, uden at du har hørt advarselslyden, der fortæller, at der snart ikke er mere strøm på batterierne.

Sådan tester du din røgalarm

Røgalarmerne er forsynet med en testknap. Når du trykker på knappen, vil der komme et 'bip', hvis der er strøm på batterierne.

Rengør din røgalarm

Det er ikke kun døde batterier, der kan forhindre alarmerne i at virke efter hensigten. Fjern støv på og omkring din røgalarm med en støvsuger, og rengør røgalarmerne med en blød, opvredet klud.

► **Rejsegilde**

Orangeri på vej i Riishøjsvej



2. marts kunne håndværkerne, beboere, repræsentanter fra Plus Bolig og viceborgmester Helle Frederiksen markere, at byggeriet af afdelingens nye orangeri går efter planen.

Helle Frederiksen og Jørgen Behrentz (formand i afdelingen) klippede i fællesskab båndet – så de mange gæster kunne se nærmere på det nye mødested. Traditionen tro var der naturligvis pølser og forfriskninger til alle fremmødte.





Stormvejr og akut hjælp

Da stormen Otto kom forbi, fik Belfor (tidligere SSG Group) mange henvendelser om væltede hegn og flyvske havemøbler.

Men selv om vi samarbejder med Belfor om akut hjælp – så er den slags hændelser ikke omfattet af aftalen.

Akutte hændelser, som du kan kontakte Belfor omkring – udenfor Driftteamets åbningstider – er:

- Ingen vand, el eller varme i boligen
- Hæværk og indbrud gennem terrassedøre, vinduer og døre
- Stoppet toilet
- Større vandskade som følge af rørbrud eller skybrud
- Problemer med lås til yderdøre, så du ikke kan komme ind
- Ingen vand, el eller varme i fælleslokalen til et beboerarrangement.

► Godt naboskab

Er det nødvendigt at klage?

Vi bor mange mennesker tæt sammen, og det kan næsten ikke undgås, at man kommer til at overskride andres grænser. Derfor skal vi alle tage hensyn til hinanden og respektere vores forskelligheder.

Desværre er der flere, som med det samme kontakter Plus Bolig, når de oplever, at en nabo opfører sig uhensigtsmæssigt.

Det er altid en god ide – inden man klager – at søge andre måder at løse konflikten eller problemerne på.

Det hele begynder, når vi hilser på hinanden på trappeopgangen eller på parkeringspladsen. Jo bedre du kender dine

naboer, jo nemmere er det også at gå til dem, hvis de for eksempel larmer for meget eller laver andre ting, der generer dig. Vi har samlet gode råd, der forebygger nabokonflikter. > [Tjek dem her.](#)

Hvis du ikke ser anden mulighed og er nødt til at sende en klage, så husk, at den skal sendes via MinSide, og du SKAL bruge klageformularen, du finder der.

Man kan ikke klage telefonisk, på team-kontoret eller ved skranken i administrationen.

> [Se vores klagevejledning her.](#)



Husk! Nødbemanding omkring påske

Vi afvikler meget ferie i de tre dage op til påske og i ugen efter helligdagene. Vi håber derfor på forståelse for, at der kan være lidt længere svartider i forbindelse med påskeugen. Vi ønsker alle en god påske!

► Nyrenoverede boliger



► Åbent Hus i snevej

Der var lagt op til en rigtig forårs-begivenhed, da vi 9. marts inviterede til Åbent Hus i vores nyrenoverede afdeling 1047: Peter Bruuns Vej / Carl Rothes Vej / C. P. Holbølls Plads.

Men vejrguderne kiggede ikke i kalenderen, så sneen væltede ned over hele byen. Og det gik selvfølgelig lidt ud over fremmødet. De, der trodsede vejret, udtrykte imidlertid stor begejstring for de flotte lejligheder.

Nu følger vi udlejningen tæt i de kommende uger og vil så om nødvendigt invitere til endnu et Åbent Hus senere på året. Til den tid vil vi være sikre på, at det ikke sner, og afdelingens nyanlagte udearealer vil også begynde at grønnes.

> Du kan se en præsentation af de nyrenoverede boliger her.

► Bæredygtig drift i Plus Bolig

Vores 'grønne ministre' er beboernes grønne kontakter

Vil du høre mere om, hvordan din afdeling får sat ekstra fart på en grøn omstilling, øget biodiversitet og en mere miljøskånsom pleje af de grønne arealer, så ta' fat i din afdelingsbestyrelse eller teamkontoret, hvor de 'grønne ministre' sidder:

Team SØ:
Kim Steen Larsen

Team MV:
Lars H. Jensen

Team VG:
Michael Knudsen

Grøn omstilling i fuld gang

Der bliver arbejdet på højtryk rundt omkring i Plus Boligs afdelinger for at bidrage til grøn omstilling. Som alle andre kommer vores beboere nu til at sortere deres eget affald i flere fraktioner. Men også vores driftsteams har fokus på håndteringen af affald, så man undgår for mange tunge transporter ud af afdelingerne. Eksempelvis ved at lade grønt affald 'forfalde' naturligt i læbælter og dermed udgøre nye grønne oaser for insekter.



Biodiversiteten breder sig rundt i Plus Bolig

Nu hvor foråret banker på – så ta' på besøg i vores afdelinger på Sonjavej (afd. 31), som har sat gang i et projekt med højbedskasser, eller på Visionsvej (afd. 23), Beatesmindevej/Hellevangen (afd. 45), Vegavej/Scheelsmindevej (afd. 57) eller Løvestikkevej/Ananasvej (afd. 60), som alle har gang i forsøg med vilde bede, småbede og an-

dre tiltag, for at fremme biodiversiteten. Vores 'grønne ministre' viser gerne rundt – og du kan hente inspiration til at sætte forsøg i gang i din egen afdeling.