



ÅRETS GANG 2025

ET BALANCERET OG VELDREVET BOLIGSELSKAB

Organisationsbestyrelsens opsamling af årets gang i Plus Bolig.

Udgivet af Plus Bolig i januar 2026.

Tilgængelig på MinSide og plusbolig.dk

Årets gang 2025 indgår som en del af vores årsberetning, der samlet behandles på det ordinære repræsentantskabsmøde i juni 2026.

 **plus
bolig**
- når du vil leje

TAK FOR ET GODT 2025

Her ved indgangen til det nye år udgiver vi traditionen tro første del af vores årsberetning. 'Årets gang' er en sammenfatning af de væsentligste begivenheder i Plus Bolig. Store som små. Udvalgt for at give et billede af vores boligselskab og de mange aktiviteter og tiltag, vi har i gang for at skabe gode boliger, endnu bedre boligområder og den bedste arbejdsplads.

Med en omverden, der er præget af stor usikkerhed og – for mange – også store økonomiske udfordringer, har vi en særlig opgave og et ansvar for at balancere kravene om at fremtidssikre og vedligeholde vores boliger og samtidig fastholde en betalbar husleje.

Som alment boligselskab er vi underlagt helt faste regler for, hvordan hver enkelt boligafdeling selv skal spare op til løbende vedligeholdelse. En solidarisk model, som stiller krav til alle om at vise ansvarlighed. Plus Bolig har ikke en 'pengetank', som de enkelte afdelinger kan trække på til vedligeholdelse.

Som alle andre almene boligorganisationer har vi de seneste år skærpet vores fokus på afdelingernes opsparing til vedligeholdelse. Samtidig har vi formået at holde de gennemsnitlige huslejestigninger på et lavt niveau sammenholdt med den generelle prisudvikling. Det er lykkedes via effektiviseringer og godt arbejde af vores medarbejdere samt konstruktive samarbejder med afdelingsbestyrelserne. Det kan du læse mere om på de følgende sider.

Fællesskabet i Plus Bolig er stærkt, og samarbejdet mellem beboerdemokrater og ansatte, afdelingerne i mellem og internt i vores organisation er godt.

Vi arbejder da også hele tiden på at skabe en fælles forståelse for snitfladerne mellem administration og beboerdemokrater. Gennem møder, dialog og information. Vores beboerdemokrater sætter rammer for arbejdet. Vores administration – medarbejderne – kvalificerer og sikrer, at arbejdet udføres inden for de regler og den lovgivning, der gælder.

Efter en årrække, hvor en stor del af vores administrative ressourcer blev brugt på håndtering af fem afdelinger, som ønskede at udtræde af fællesskabet, blev 2025 et vendepunkt. Blot en afdeling er blevet overtaget af et andet boligselskab, og vi oplever nu, alene, at det er de to afdelingsbestyrelser i afdeling 13 og 56, som fortsætter deres 'kampagne' mod resten af fællesskabet i Plus Bolig.

I 2025 skulle vi tilmed opleve, at de to afdelingsbestyrelser valgte at politianmelde Plus Bolig for at have begået økonomisk kriminalitet. I efteråret modtog vi – ikke overraskende – meddelelse fra politiet om, at sagen var henlagt, og at der ikke er grundlag for at rejse en straffesag. Vi er naturligvis både forundrede og uforstående over, at det skulle komme så vidt, og vi skal endnu engang appellere til de to afdelingsbestyrelser om at acceptere flertallets beslutninger i vores boligselskab.

Som det fremgår af de følgende sider, så kan vi alle sammen godt være stolte af Plus Bolig. Tak for et godt 2025!

Finn Pedersen
Formand



Mette Bach Kjær
Direktør



VI SKAL HOLDE BALANCEN

Når en bolig skifter lejer, kommer vores evne til at holde balancen mellem huslejeniveauet og boligens vedligeholdelsestand til eksamen. Er boligen for dyr i forhold til den stand, som en ny lejer forventer, kan vi ikke udleje boligen. Omvendt skal der være råderum – både økonomisk og i praksis – til at nuværende beboere kan sætte deres eget præg på deres hjem.

I 2025 har vi gjort en særlig indsats for at finde balancen.

RÅDERET

Råderetten, som giver lejere mulighed for at sætte deres eget præg på boligen, har gennem årene skabt udfordringer og frustrationer. Særligt, når vi som boligorganisation har været nødsaget til at håndhæve gældende regler. For eksempel sikre, at alle byggetilladelser er i hus.

Vi har derfor arbejdet med en ny ansøgningsproces og godkendelsesprocedure, inkl. et kostægte administrationsgebyr, som pålægges de beboere, der gør brug af råderetten fremadrettet. Vi tror på, at klare regler og procedurer vil være til gavn for alle, og vi vil orientere grundigt, inden ændringerne træder i kraft.

UD- OG INDFLYTNINGSSYN

Vi har i 2025 ændret på vores procedurer for at sikre kvaliteten af synet – både af hensyn til de beboere der flytter, og med et mål om, at boligen fremstår så attraktiv som mulig for kommende lejere.

Vi har i 2025 uddannet flere af vores folk i driften til at stå for flyttesyn. På den måde sikrer vi, at det er de lokale medarbejdere, med kendskab til boligerne, som løfter opgaven, og som kan reagere, hvis der er behov for at udføre mindre arbejder for at imødekomme de nye lejere.

A OG B-ORDNINGER

Gennem 2025 har vi ved flere lejligheder haft de to vedligeholdelsesordninger – A og B-ordningen – på dagsordenen. Der er fordele og ulemper ved begge. Og det er afdelingerne, som selv beslutter hvilken ordning, der skal gælde.

I et udfordret boligmarked, hvor boligsøgende er forvænt med at komme til nyistandsatte lejligheder, kan det imidlertid være svært at udeleje boliger efter B-ordningen. Også selv om den enkelte bolig har sin egen vedligeholdelseskonto. Det er en stor udfordring og – i sidste ende – dyrt for alle beboere, som via vores dispositionsfond er med til at betale for tomgang. Omvendt er mange af vores nuværende lejere glade for deres B-ordning, som giver dem mulighed for at vedligeholde overflader i boligen efter behov.

Dilemmaet er til at få øje på, og vi vil derfor fortsætte med at udbrede viden om de to ordninger. Vigtigst er det, at afdelingerne vælger deres ordning på et oplyst grundlag.

I 2025 har vi blandt andet holdt temamøde for afdelingsbestyrelserne om emnet, og vi har vendt emnet på et formandsmøde og i vores løbende dialog med afdelingsbestyrelserne.

PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE

Afdelingerne har øget deres opsparing, hvor nuværende beboere sparer op til fremtidens vedligeholdelse. > [Læs mere på side 10](#)



FRA STRATEGI TIL HANDLING

I begyndelsen af 2025 udgav vi en opdateret strategi: **'Strategiplan 25 – altid på vej'**. Vores strategi er nu organiseret under temaerne 'Environment' (Miljø og klima), 'Social (Sociale forhold) og 'Governance' (Virksomhedsadfærd). Med den opdaterede strategi ønsker vi at signalere, at vores arbejde med bæredygtighed er en opgave, der afspejler sig i alle dele af vores boligselskab.

I arbejdet med at udarbejde strategien deltog – foruden organisationsbestyrelsen – vores ledergruppe og medarbejderne, som alle leverede input til de strategiske fokusområder og aktuelle indsatsområder.

Mange konkrete tiltag og aktiviteter i 2025 viser, at vi rent faktisk efterlever vores strategi og sætter handling bag ordene. Her blot nogle aktuelle eksempler...



Vi har indgået en ny indkøbsaftale om grøn strøm til alle fællesanlæg
Læs mere på side 8

I 2025 har vi investeret i intelligent energistyring i varmecentraler. Læs mere på side 8

Vores fokus på afdelingernes vedligeholdelsesplaner omfatter også relevante energitiltag og omlægning af grønne arealer, der fremmer en øget biodiversitet i vores boligområder.

MILJØ OG KLIMA

Strategiplan '25 udpeger følgende aktuelle indsatser:

- Vi fortsætter vores arbejde med energieffektive tiltag
- Hvidbog opdateres løbende og efterleves
- Robuste vedligeholdelsesplaner skal bidrage til effektiv drift
- Vi vil værne om og bidrage til mere biodiversitet

Gennem 2025 har vi haft et særligt fokus på balancen mellem huslejudvikling og boligernes vedligeholdelsesstand. Læs mere på side 3

Gennem 2025 har vi optimeret vores digitale setup og har gennemgået it-licenser, hardware og telefoni. Resultatet er højere sikkerhed, bedre økonomi og kvalitet. Læs mere side 8

Vi er overgået til NGDP (næste generations digital post) og har derved reduceret manuelle processer og samtidig øget vores beboerservice. Læs mere side 8

VIRKSOMHEDSADFÆRD

Strategiplan '25 udpeger følgende aktuelle indsatser:

- Formidling af nøgletal
- Fortsat fokus på digitalisering og automatisering
- Fokus på god adfærd
- Optimering og effektivisering



Vi samarbejder med Aalborg Kommune, civilsamfundet og de øvrige almene boligorganisationer om boligsociale tilbud. Læs mere på side 6

I 2025 har vi øget vores tilstedeværelse på sociale medier, udsender løbende nyhedsbreve til alle beboere og deler opfølgingslister med afdelingsbestyrelserne (læs mere på side 9). Alt sammen for at dele viden og sikre en høj grad af transparens i vores arbejde.

I 2025 har vi arrangeret flere medarbejderdage og -arrangementer med fokus på trivsel og godt arbejdsmiljø. Læs mere på side 7

SOCIALE FORHOLD

Strategiplan '25 udpeger følgende aktuelle indsatser:

- Udvikling af fællesskaber i beboerdemokratiet
- Støtte og opmærksomhed omkring vores ansatte
- Boligsocial bæredygtighed
- Formidling og kommunikation med mening



VI PASSER PÅ HINANDEN...



Vi har en særlig forpligtelse som alment boligselskab. Vi tager hånd om alle – uanset baggrund og livsvilkår. Opgaven er ikke vores alene – men vi ønsker at bidrage positivt til udviklingen af trygge boligområder og et godt hverdagsliv for alle.

Vores indsats kalder vi Boligsocial Bæredygtighed, og den favner både konkrete aktiviteter og større samarbejder med myndigheder, civilsamfund og andre boligorganisationer i Aalborg.

Sårbare og udsatte beboere kan række ud og tage kontakt til os. Vi er ikke en myndighed – og har derfor en anden rolle, som ofte kan bidrage positivt til at finde nye veje i en uoverskuelig hverdag. Vi forebygger udsættelser ved at gå i dialog med de berørte beboerne om deres økonomiske problemer.

Vi har også været initiativtager til et forbedret samarbejde med Aalborg Kommune, hvor vi nu – sammen med de øvrige boligorganisationer – har fået én 'indgang' til kommunen. En ordning, som har gjort reaktionstiden meget hurtigere, når borgere har brug for hjælp eller støtte.

Vi hjælper afdelingsbestyrelser og andre frivillige med at skabe gode rammer for lokale fællesskaber. Som eksempel har vi støttet afdelingsbestyrelsen i afdeling 47 med forarbejdet til et kommende fælleshus. Ambitionen er her at skabe et fælleshus for alle, og som også åbner sig for lokale uden for afdelingen.

I 2025 fortsatte vi vores aktiviteter og beboerarrangementer med fokus på digital inklusion. Her hjælper vi borgere, som er utrygge og sårbare over for digital kriminalitet, og som derfor er tilbageholdende med at bruge nye digitale teknologier.



...OG PÅ ARBEJDSPLADSEN

I løbet af året har vi afholdt flere sociale og faglige arrangementer for vores medarbejdere, og vi følger løbende op på vores adfærdskodeks, som både gælder for beboere og ansatte. Kun gennem en ordentlig og respektfuld tone og dialog kan vi skabe et trygt arbejdsmiljø.

Høj medarbejdertilfredshed er forudsætningen for, at vi også kan løfte vores service overfor beboerne.

Til vores årlige Plus Bolig dag tog vi på pizzaworkshop på Techcollege. Her blev skriveborde og værktøj skiftet ud med køkkenbordet, og så skulle der ellers samarbejdes på tværs af teams.

Nogle fulgte opskriften, andre freestylede, men fællesnævneren var fællesskab og en fantastisk stemning. Dagen sluttede selvfølgelig med præmier og god smag hele vejen rundt.



I løbet af året bytter vores administrative medarbejdere skrivebordene ud med arbejdshandsker og haveredskaber for at tilbringe en dag sammen med vores dygtige driftteams. Og tilsvarende rykker vores teamledere ind i administrationen for at få et indblik i hverdagen på kontoret.

Dagene giver et værdifuldt indblik i det arbejde, kollegerne udfører, og samtidig giver det plads til både gode grin, ny viden og en hyggelig fælles frokost – alt sammen med til at styrke fællesskabet og forståelsen på tværs af organisationen.

PASSIV BRANDSIKRING

Reglerne omkring brandsikring er i de seneste år blevet skærpet. På den baggrund har vi sat gang i en brandteknisk gennemgang af alle vores bolig-afdelinger.

Halvdelen af vores afdelinger er i 2025 blevet gennemgået af eksterne brandrådgivere, som har besigtiget tagrum, installationer, flugtveje mv. Der er ikke fundet forhold, der kræver akutte udbedringer, men vi har indarbejdet forskellige arbejder i de planlagte vedligeholdelsesplaner i afdelingerne.

Den sidste halvdel af vores afdelinger bliver gennemgået i 2026.

ENERGI-EFFEKTIVISERING

I tråd med vores strategi arbejder vi løbende på at mindske vores energiforbrug i boligselskabets fællesarealer.

I løbet af 2025 har vi indgået de første aftaler om installation af intelligent energistyring i bolig-afdelingernes centrale varmecentraler. Udvælgelsen sker i overensstemmelse med afdelingernes vedligeholdelsesplaner og efter en grundig analyse af potentialet og tilbagebetalingstid, så vi ikke alene reducerer varmemeforbruget, men også tilgodeser den samlede økonomi i afdelingerne.

I 2025 har vi også indgået en el-købsaftale med Jysk Energi, så vi i de kommende 3 år er sikret en lavere afregningspris. Samtidig er der tale om strøm fra vedvarende energikilder (sol og vind).

DIGITALISERING SIKRER KVALITET

Gennem 2025 har vi gennemgået it-licenser, hardware og telefoni og forbedret nogle af vores indkøbsaftaler. Resultatet er et optimeret digitalt setup.

Dels har vi forbedret stabilitet og sikkerhed og dels har vi implementeret en række værktøjer, som bidrager til øget kvalitet og bedre beboerservice, da vi slipper for en række tidskrævende manuelle opgaver.

- Vi er overgået til NGDP (Næste generation digital post), som er integreret med Mit.dk og som virker sammen med DAO til beboere, der er fritaget for digital post.
- Vi har i andet halvår igangsat implementering af flere moduler i vores administrationssystem (EG Bolig), som forbedrer og optimerer eksempelvis flytteafregninger.
- I driften har vi implementeret et facility management system, der sikrer os fuldt overblik over drifts- og vedligeholdelsesopgaver, og som vil frigive administrativ tid, der kan bruges på bedre beboerservice.

VINTERBEREDSKAB

I vinteren 2024-25 gjorde vi vores første erfaringer med et eksternt vinterberedskab. Det skete efter grundige overvejelser og med ønsket om at optimere vores drift. Både vi og vores eksterne leverandør har lært meget af første år.

Vi har lyttet til de kommentarer og forslag til forbedringer, vi modtog fra afdelingsbestyrelserne, og beredskabet er tilpasset til denne sæson.

Kunsten er at holde et højt og fleksibelt niveau – men også at bruge afdelingernes midler bedst muligt. Til gavn for alle.

ÅRETS BEBOERMØDER

Beboerdemokratiet er fundamentet i et almen boligselskab. Også i Plus Bolig. Det er organisationsbestyrelsen, der har det overordnede ansvar for selskabets drift, og repræsentantskabet er vores øverste myndighed. Ude i afdelingerne er afdelingsbestyrelsen ambassadører for beboerne og bindeleddet mellem drift, administration og beboere.

Afdelingsmøderne, der blev afholdt i sensommeren, havde stor tilslutning, og – foruden debat om afdelingernes lokale forhold – var møderne en god anledning til at drøfte aktuelle temaer som råderetten, brug af B-kontomidler og vinterberedskab.

På afdelingsmøderne bliver der også valgt afdelingsbestyrelser og repræsentanter til repræsentantskabet. Og i efteråret blev alle nyvalgte bestyrelsesmedlemmer traditionen tro inviteret til temaaften, hvor rollen som beboerrepræsentant bliver gennemgået.

Beboerdemokratiet i Plus Bolig er også de uformelle møder, blandt andet årets to formandsmøder, hvor vi tager aktuelle emner op, og hvor formændene fra de enkelte afdelinger udveksler erfaringer og ideer.



Organisationsbestyrelsen – her samlet til årets sociale møde i december med repræsentantskabet. Fra venstre: Kamilla Kristensen, Rino Espe, Finn Pedersen, Tove Frantsen, Carsten Rønfeldt, Marianne Pedersen, Kurt Brandt, Lis Boriths og Kim Dahl Nielsen. Emil Jørgensen var fraværende.

OPFØLGNING PÅ OPGAVER

I forlængelse af afdelingsmøderne udarbejder Plus Boligs administration en 'opfølgningsliste', der sendes til de enkelte afdelingsbestyrelser, med alle de opgaver, der er noteret på afdelingsmøderne.

Listen rummer alt fra vedtagne rettelser i afdelingens dokumenter (f. eks. vedligeholdelsesreglementet) til praktiske opgaver/udbedringer, der skal udføres af driften, eller større projekter, der er blevet godkendt på mødet, og som skal igangsættes.

I takt med at opgaverne er igangsat og løst får afdelingen tilsendt opdaterede lister.

1047 Opgaver fra afdelingsmødet 2025

Kære beboere

Nedenfor får I et samlet overblik over de opgaver, som vi har registreret med udgangspunkt i referatet fra det ordinære afdelingsmøde 2025. I vil forhåbentlig få en opdateret version, så I kan se status på opgaverne. Mærk desu, at vi har glemt at registrere en opgave, så kontakt mig gerne: Rikke Hørsholm Jørgensen på rj@plusbolig.dk eller 20 54 60 76.

Opgave	Jf. referat pkt.	Status	Kommentar
1. Vald post i postkasser	10	Afsluttet	
2. Flertalning af husorden	4.1	Afsluttet	Oklaret: Der er sat propper i højdebeklædningen på
3. Etablering af indkøbsordre	4.2	Afsluttet	postkasserne
4. Kontakt O-park for afklaring omkring, hvor de kontrollerer	4.3	Registreret	Oklaret: Løst og distribueret
5. Forlængelse af kontrakt med Forsvar	4.4	Registreret	
6. Fjerne højtløst ved skillevæg - hvis ok med kommunen	4.5	Registreret	
7. Nogen har sat film på indkøbsbeskyttelse - undersøg om man må det	4.12	Registreret	
8. Fikstørrelser udførelsesopgave	-	Registreret	

Registret = Opgaven er registreret i Plus Boligs system og vil blive opdateret ved Plus Bolig

I gang = Opgaven er påbegyndt

Afsluttet = Opgaven er afsluttet

Lis Boriths 19. november 2025

GODE BETALBARE BOLIGER

Gennem en årrække har vi skærpet vores fokus på afdelingernes vedligeholdelsesplaner, sideløbende med, at vi har gennemført eller planlagt flere større renoveringsprojekter.

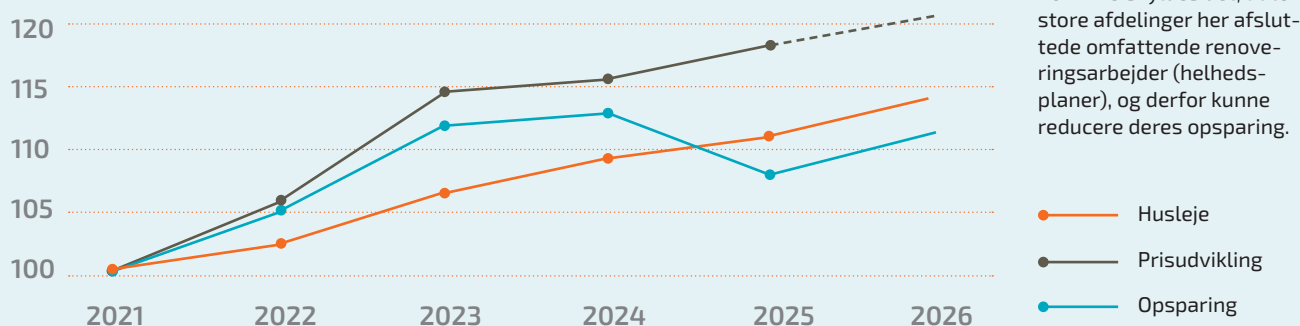
De store renoveringsprojekter er, med støtte fra Landsbyggefonden, med til at bringe ældre boligafdelinger op til nutidige standarder. Men som udgangspunkt gælder, at det er afdelingen selv, der skal spare op til fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Som det fremgår af nedenstående figur, har afdelingerne de seneste år lagt mere til side. Samtidig er det – gennem effektiviseringer af driften – lykkedes at holde huslejestigningerne på et lavere niveau end den generelle prisudvikling.

Det er vores mål for de kommende år, at vi kan fortsætte denne udvikling – med gennemsnitligt 5% stigning i henlæggelser – så afdelingerne bliver polstret til fremtidige vedligeholdelsesopgaver – og fortsat kan tilbyde betalbare boliger til alle.

Udvikling i husleje og opsparing til vedligeholdelse
(alle Plus Boligs afdelinger)

Index:



8 UD AF 10 SAGDE JA TIL HELHEDSPLAN

I vores store boligafdeling på Beatesmindevej / Hellevangen sagde et stort flertal af beboerne i efteråret ja til en omfattende helhedsplan, der skal fremtidssikre afdelingen.

Forud for det ekstraordinære afdelingsmøde blev der holdt flere møder, og beboerne fik grundig information om helhedsplanen, der får støtte af Landsbyggefonden.

Med godkendelsen er forarbejdet nu sat i gang.



11: Niels Ebbesensgade

34 lejligheder.

De første skridt til en kommende helhedsplan er taget.

30: Tove Ditlevsensvej

198 lejligheder.

En gennemgribende renovering af de sydvendte facader er afsluttet i 2025.

13: Mariendal

166 boliger.

Himmerland Boligforening fungerer som projektleder.

Oplæg til omfattende helhedsplan (skema A) forventes klar i 2026.

25: Riishøjsvej

115 lejligheder.

Omfattende renovering er i gang. Flere boliger er færdige, og hele renoveringen forventes at være færdig inden for et år. Himmerland Boligforening varetager projektledelsen.

57: Scheelsmindevej / Vegavej

128 lejligheder.

Helhedsplanen blev afsluttet i 2024.

51: Godfred Hansens Vej

31 huse.

De velbeliggende men ældre huse har behov for en omfattende renovering, der vil være afhængig af støtte fra Landsbyggefonden. Forarbejdet er i gang, men der er endnu flere år til at selve byggeriet kan sættes i gang.

56: K. Christensensvej

20 boliger.

Aalborg Kommune har udstedt påbud om at skader udbedres. Kommunen og Landsbyggefonden har i 2025 godkendt vores plan for renovering af boligerne. Arbejdet udløser ikke huslejestigninger, men beboeren har stemt nej til planen. Plus Boligs repræsentantskab valgte i forsommeren at gøre brug af den såkaldte call in-bestemmelse, så det nødvendige arbejde kan sætte i gang.

47: Peter Bruuns Vej/Carl Røthes Vej/C.P. Holbølls Plads

270 boliger.

Den omfattende renovering blev afsluttet i 2024. Nu er arbejdet med et nyt fælleshus i gang.

45: Beatesmindevej/ Hellevangen

366 lejligheder.

Afdelingens beboeres stemte ja til en omfattende helhedsplan i efteråret 2025. Forarbejdet er nu i gang.



Afd. 30 – Tove Ditlevsensvej

VI SER FREM MOD 2026

I 2026 fortsætter vores arbejde med at balancere mellem attraktive huslejer og fremtidssikring af vores boliger.

Vi vil fortsætte den gode dialog med afdelingsbestyrelserne om rollefordelingen og snitfladerne mellem beboerdemokratiet og boligselskabets administration og drift.

Vores arbejde for et mere bæredygtigt boligselskab vil i 2026 tage udgangspunkt i indsatser, der er gjort målbare via den fælles almene branchestandard Almen Kompas.

Mission:

Vi er et boligselskab, hvor kvalitet og bæredygtighed er vores ledestjerne.

Kvalitet og bæredygtighed skal ses ift. attraktivitet i beliggenhed og økonomi - som beboer og som arbejdsplads.

Vision:

Vi vil være et boligselskab, der leverer attraktive boliger, der imødekommer tidens behov samt være værdiskabende for beboerne.

