

Læs mere om:



► Vellykkede afdelingsmøder

Endelig kunne vi være sammen igen. Og både fremmødet og engagementet var stort, da beboerne i Plus Boligs boligafdelinger var samlet til afdelingsmøder. Vi har taget temperaturen på møderne – og set på, hvad der skete, nu hvor mødeindkaldelsen var blevet digital.



► Råderetskatalog i din afdeling

I disse år er vi i Plus Bolig i gang med at opdatere eller oprette de råderetskataloger (og vedligeholdelsesreglementer), som hver enkelt afdeling skal have. Det er afdelingsmøderne, der godkender disse. For dig som beboere betyder det, at du har mulighed for at ændre på din bolig, når du blot følger de gældende regler.



► Granskning af vores boliger

Flere beboere oplever i disse uger, at de bliver kontaktet og bedt om at åbne deres bolig for en byggeteknisk gennemgang. Det er en lovpligtig granskning som er i gang. Og som vil gøre det muligt at planlægge vedligeholdelsen af boligerne endnu bedre, og dermed undgå store huslejehop i fremtiden.



► Stort og småt – men godt at vide

Vi har samlet noter og nyttigt nyt i dette nyhedsbrev:

- Vi hjælper, hvis det er nødvendigt at klage
- TV-overvågning kræver omtanke
- Ny skadeservice – vær obs på det nye nummer
- Personalenyt – vi har både sagt goddag og farvel
- Digital post – gå ikke glip af vigtig information
- Frit elvalg – du vælger selv din udbyder
- Vellykket fodboldskole fik fornemt besøg.

Plus Bolig ønsker alle beboere et godt efterår. Og husk – du er altid velkommen til at kontakte os > [Kontaktoplysninger](#)

Nyhedsbrev: okt 2021

Stort engagement og fremmøde på årets afdelingsmøder

► Endelig kunne vi mødes igen



Beboerdemokratiet – og ikke mindst afdelingsmøderne i de enkelte afdelinger, er hjørnестenen i vores boligselskab. Årets afdelingsmøder blev da også en bekræftelse af, at der er et stort engagement ude i de enkelte afdelinger. Og der var mange, gode og spændende drøftelser på møderne.

Referatet fra mødet i din afdeling finder du på Min side senest 4 uger efter mødet. Her i nyhedsbrevet vil vi blot samle op på nogle af de generelle tendenser og temaer, der blev vendt på møderne.

Først skal der lyde et stort tak til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer – nyvalgte som genvalgte. Tak fordi I bruger tid på jeres afdeling og fællesskabet. Vi ser frem til samarbejdet. Og alle ansatte i Plus Bolig er klar til at hjælpe og sparre med de enkelte bestyrelser.

I hverdagen oplever vi et rigtig godt og konstruktivt samarbejde, og når bestyrelser og medarbejdere arbejder sammen, når vi frem til de bedste løsninger. Til gavn for alle beboere.

Der var inden afdelingsmøderne en bekymring for, om folk ville vende tilbage efter coronaen havde holdt os hjemme. Men generelt var det heldigvis oplevelsen, at fremmødet lå på et normalt niveau. Og det er vigtigt. For afdelingsmødet er afdelingens højeste myndighed

– og det er beboernes møde. Så tak til alle der prioriterede at deltage.

Med 116 indkomne forslag i Plus Bolig var der også mange som gjorde brug af retten til at stille forslag og dermed præge forholdene i de enkelte afdelinger. I den forbindelse er det vigtigt at nævne, at administrationen gennemgår alle forslag og særligt er opmærksomme på, når et forslag ikke ligger indenfor afdelingsmødets kompetenceområde. I disse tilfælde kontakter vi om muligt forslagsstiller inden afdelingsmødet.

Et par afdelinger fortjener en særlig anerkendelse for både fremmøde, engagement og stemningen på mødet:

På Visionsvej var fremmødet stort, og der var tydeligvis rigtig mange beboere, som godt vil investere tid i fællesskabet. Både i forhold til det sociale og det driftmæssige. Det samme kan man også sige om afdelingen på Sonjavej, hvor stemningen var rigtig god hele aftenen.

Flere afdelinger tog ansvar

Enkelte afdelinger valgte at sætte huslejen yderligere op for at imødegå store huslejestigninger i forbindelse med kommende renoveringer. Her vil de obligatoriske granskninger (læs mere på næste side) også være en hjælp, når vi sammen – Plus Bolig og afdelingsbestyrelser, skal prioritere og fastlægge langtidsbudgetter.

► Digitale indkaldelser sparer papir og tid

I år blev indkaldelserne til afdelingsmøderne i Plus Bolig udsendt digitalt til alle beboere, der er tilmeldt digital post.

Et konkret udbytte af repræsentantskabets beslutning om at digitalisere postgangen i Plus Bolig.

Alene sparet papir, print og tid på omdeling giver besparelser, som kommer alle i boligselskabet til gavn.

Alene i papir har de digitale indkaldelser sparet os for minimum 9 sider papir pr.

beboer = 32.400 sider. Dertil kommer den tid, der bruges på at printe og samle breve. Et hurtigt regnestykke ser således ud:

Tidsforbrug ved print:
mindst 1 time pr. afdeling = 42 timer
Transport til 4 teams:
2,5 timer pr. gang x 7 = 17,5 timer
Omdeling i postkasser:
34 timer pr. omdeling x 3 = 102 timer

I alt: ca. 162 timer = ca. 22 arbejdsdage, som kan bruges på andet og bedre beboerservice.

Alle afdelinger i Plus Bolig skal have et opdateret råderetskatalog

► Brug råderetten



Synsinspektør Morgan Larsen

Når du bor i en almen bolig, har du gode muligheder for at sætte dit personlige præg på din bolig. Med råderetten kan du både forbedre eller ændre din almene bolig.

Hvis du vil gøre brug af råderetten, er der to forhold, du skal være opmærksom på:

1. Du skal først og fremmest sikre dig en godkendelse hos Plus Bolig, inden arbejdet sættes i gang.
2. Du skal være opmærksom på afdelingens råderetskatalog, som beskriver, hvad du må lave af særligt uden-dørs arbejder.

Det er målsætningen, at alle afdelinger i Plus Bolig får udarbejdet et opdateret

råderetskatalog, som er godkendt af afdelingsmødet. Med et råderetskatalog er der klare linjer for, hvad der må laves (og ikke mindst: hvordan beboere, der investerer i forbedringer, får godtgørelse, hvis de rejser fra boligen).

Det er synsinspektør Morgan Larsen, der er Plus Boligs råderetsekspert. Og hvis din afdeling skal have opdateret sit råderetskatalog, vil han hjælpe jer med arbejdet.

På vores hjemmeside kan du læse meget mere om råderetsreglerne.

[> Læs mere her](#)

Granskning af boliger er i gang og vil bidrage til mere jævn huslejeudvikling

► Alle afdelinger skal granskes



Nye generelle krav til alle almene boligforeninger betyder, at vores boligafdelinger hvert femte år skal besigtiges (granskes) af uvidlige eksterne teknikere.

Målet med granskningen er at sikre os det bedste udgangspunkt for at lave vores langsigtede og planlagte vedligeholdelsesplaner (den plan, der også bliver gennemgået med afdelingsbestyrelsen på markvandringen hvert år).

Med granskningen får vi et mere præcist billede af, hvor og hvor meget der skal afsættes til vedligeholdelse (afdelingens henlæggelser). På den måde kan en afdeling også begynde opsparingen i god tid, inden større udgifter kommer i planen.

På årets afdelingsmøder var der også afdelinger, som besluttede at lade huslejen stige lidt mere nu, for så at undgå et stort hop i huslejen på et senere tidspunkt (se side 2).

Resultaterne fra granskningen bliver indtastet i en database hos Landsbyggefonden, og vores tekniske afdeling får dermed også adgang til en platform, hvor de kan sammenligne vores afdelinger med tilsvarende boliger i resten af landet.

I praksis gennemføres granskningen af teknikere fra Nord Arkitekter, og der er udvalgt boliger i hver afdeling til stikprøvekontrol.

Udvælgelsen af lejemål, som granskerne skal ind i, er sket i samarbejde med teamlederen og driftsfolkene i den pågældende afdeling. Og vi har modtaget store roser fra Nord Arkitekter for den velvillighed og det gode samarbejde, som de oplever ude i afdelingerne.

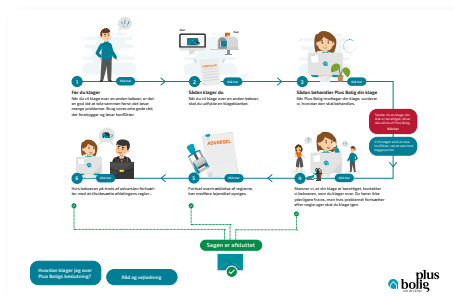
320 boliger er udvalgt i Plus Bolig og 32 er udvalgt i Farsø Boligselskab. Her skal teknikerne ind i boligerne og gennemgå boligens stand. Arbejdet er i gang, og vi regner med at være færdig med gennemgangen af alle afdelinger inden årets udgang.

Granskningsrapporten for hver enkelt afdeling er færdige senest med udgangen af februar 2022.

I forbindelse med granskningen bliver der samtidig foretaget en energimærkning, som klassificerer afdelingen i kategori "A, B, C, D, E eller F" afhængigt af, hvor godt boligerne er isoleret.

Noter og andet nyttigt nyt

► Når det er nødvendigt at klage



Selv om de fleste nabo-uoverensstemmelser og -konflikter bliver løst, når man får talt om tingene, så sker det desværre, at man når til sidste udvej. Og er nødt til at klage til Plus Bolig.

For at give alle parter en fair og ensartet behandling har vi i Plus Bolig lavet en grundig klagevejledning, som guider den, der ønsker at sende en klage, igennem alle led.

Der findes også gode råd og hjælp til at forebygge nabokonflikter på vores hjemmeside.

Er du er fritaget for digital post eller har brug for hjælp til at få udfyldt en klageblanket, så kom forbi vores administration

> [Læs vores klagevejledning her](#)

> [Læs om det gode naboskab her](#)

► TV-overvågning med omtanke



Der sker, at beboere foreslår, at der opsættes video-overvågning i deres afdeling for at skabe øget tryghed og mindske eventuel kriminalitet i området.

I Plus Bolig vejleder vi gerne om det arbejde og de overvejelser, der skal gøres, inden man sætter video-overvågning op. Men det er vores politik, at alle andre tiltag for at sikre tryghed i afdelingen skal være afprøvet først, inden man går i gang med at snakke om video-overvågning.

Video-overvågning af offentligt tilgængelige arealer er IKKE noget, man 'bare' sætter op. Der er skrappe regler og krav om forundersøgelser, inden man kan søge om tilladelse hos politiet.

Plus Bolig følger naturligvis gældende lovgivning og er derfor nødt til at insistere på, at man i de enkelte afdelinger tager en grundig indledende snak med vores byggetekniske afdeling, inden man går videre og eventuelt stiller et forslag om videoovervågning af eksempelvis fællesarealer eller -lokaler.

Er der tale om videoovervågning alene inden for boligen, er det den enkelte beboer, som selv har ansvaret for, at overvågningen følger gældende regler.

► Ny skadeservice



Siden 1. september har du skullet ringe: 44 54 37 53 - hvis du har brug for akut hjælp i din bolig uden for driftteamets normale åbningstid.

Akut skadeservice varetages nu af firmaet SSG, der bruger lokale håndværkere som kender vores afdelinger og har flere positive referencer fra andre boligselskaber i Aalborg-området.

Vi har tidligere omdelt klistermærker til alle beboere, der kan sættes op på opslagstavlen eller elskabet i boligen.

Mangler du et klistermærke, kan du få et nyt ved at henvende dig til Teamkontoret i dit område.

Hvad er en akut skade?

- Ingen vand, el eller varme i boligen
- Hærværk og indbrud
- Stoppet toilet
- Større vandskade
- Problemer med lås til yderdøre
- Ingen vand, el eller varme i fælleslokaler

Du skal altså fortsat kontakte det lokale Teamkontor, inden for deres almindelige åbningstid, hvis der er ting i din bolig, der går i stykker eller ikke fungerer korrekt.

Noter og andet nyttigt nyt

► Personalenyt



Der er heldigvis en generel og stor tilfredshed blandt beboerne med personalet hos Plus Bolig.

Derfor giver det også næsten altid lidt 'dønninger', når vi flytter rundt på medarbejdere. Ofte er det jo et kendt ansigt, der er kommet i afdelingen, som nu bliver erstattet af en ny kollega.

Men akkurat som i alle andre virksomheder, er Plus Boligs organisation levende, og der sker løbende forandringer. Det skyldes ikke mindst, at Plus Bolig er forpligtiget til løbende at optimere og effektivisere organisationen. Og det kan så betyde at medarbejdere indimellem får nye roller og opgaver, at nye kommer til og andre stopper. Det er både naturligt og nødvendigt. Andre gange skyldes ændringerne, at vi skal afprøve nye metoder for at udvikle organisationen.

Vi forsøger altid at informere vores bebo-

ere lokalt, når der i vores teams sker forandringer på personaleområdet.

I den seneste tid har vi både sagt goddag og farvel:

Velkommen til...

Kathrine F. Bertelsen, der blev udlært i Kundeservice den 1. september og nu fortsætter som fastansat i teamet.

Oliver Thorborg Bruun, der er begyndt som studentermedhjælper i økonomi den 1. september.

Kim Jørgensen, der er begyndt i Team VG som ledende ejendomsfunktionær den 1. august.

Tak for indsatsen til...

Elena Tanase, der er stoppet som studentermedhjælper.

Frederik Bang, der er stoppet som studentermedhjælper.

Ivan Nielsen, der er fratrådt som ledende ejendomsfunktionær i Team VG.

► Tilmeld dig digital post og Bo i Nord



Vi har nævnt det før: Hvis du ikke allerede har gjort det – så vil vi opfordre dig til at tilmelde dig digital post fra Plus Bolig via 'Min Side' på plusbolig.dk.

Her kan du give os dit samtykke, så vi fremadrettet kan sende dig digital post og informationer fra Plus Bolig.

Kontakt os, hvis du har brug for hjælp. Mere og mere information kommer kun ud digitalt.

Husk også Bo i Nord

Hvis du ikke allerede er medlem af Bo i Nord så bliv det. Der er mange fordele for dig. Og vær særligt opmærksom på, at dit medlemskab er personligt og ikke kan overdrages (undtaget i særlige tilfælde). Derfor bør din ægtefælle/sambo også være medlem, så I begge er sikret en plads på ventelisten, hvis I for eksempel skulle flytte fra hinanden.

> Bliv medlem af Bo i Nord

► Alle har frit el-valg

Du bestemmer selv, hvilken el-leverandør du ønsker til din bolig.

Men for at alle nye beboere ikke flytter ind i en bolig uden strøm, har Plus Bolig på forhånd tilmeldt boligen til en el-leverandør (Jysk Energi). En ny beboer skal derfor ikke bruge 'energi' på at tænke på denne registrering ved indflytning, hvor mange andre tanker sikkert fylder op.

Valget af Jysk Energi er sket på baggrund af en række fordele:

- Aflæsninger og udveksling af data sker digitalt. Det er hurtigt og effektivt og mindsker risiko for fejl.
- Abonnementet er konkurrencedygtigt.
- Vi oplever en god kundeservice.

Men – Plus Bolig kan og må ikke bestemme, hvilken el-leverandør, du har. Og du kan som beboer altid vælge en anden leverandør. På hjemmesiden [Elpris.dk](https://elpris.dk) kan du taste din nye adresse og se, hvem der leverer el i dit område. Her kan du også sammenligne priser.

Vellykket fodboldskole får flere børn og frivillige ind i foreningsfællesskabet

► Kontakt: bo@plusbolig.dk



For andet år var vi sammen med fodboldklubben B52 og Procesgruppen medarrangør af DBU's Get2 Fodboldskole i Aalborg SØ i slutningen af august.

I år deltog 47 børn og unge fra Aalborg SØ i de tre dage med fodbold, sved på panden og smil på læben.

Vi fik også besøg af borgmester Thomas Kastrup-Larsen og flere andre lokale politikere samt forældre og frivillige, som også fik spillet lidt bold.

Efter fodboldskolen har Plus Boligs beboerrådgiver, Ali Hassan, sammen med B52, forældrene og procesgruppen i Aalborg SØ fulgt op for at få så mange børn som muligt inviteret med ind i foreningslivet.

Og det virker: Sidste års Get2 Fodboldskole resulterede i, at 17 børn ud af 40 blev medlemmer af B52.

