



Læs mere om:

dec 2022

Nyhedsbrev:



► Nyt fra repræsentantskabsmødet

Repræsentantskabet var samlet til det årlige julemøde i begyndelsen af december. PLus Boligs formand, Ebbe Dalsgaard, orienterede blandt andet om forløbet med de fem afdelinger, der ønsker at forlade Plus Bolig > [Læs mere side 2](#)



► Tre nye energitiltag 2023

Vi har talt med vores energi- og teknikansvarlige, Thomas Jørgensen, om tre indsatsområder i 2023, som skal være med til at nedbringe Plus Boligs samlede energiforbrug. Til gavn for vores energiregninger og for klimaet. > [Læs mere side 6](#)



► Vedligeholdelse i afdelingerne

En god vedligeholdelsesplan er med til at sikre gode boliger og en stabil huslejeudvikling. Vi har udarbejdet en mini guide til afdelingsbestyrelserne, så de er klædt godt på til samarbejdet og markvandringen med driften > [Læs mere side 3](#)



► Kort og godt

- Vi omorganiserer vores synsteam > [Læs mere side 4](#)
- Plus Boligs vinterhjælp er fordelt > [Læs mere side 4](#)
- Nye beboervenlige åbningstider > [Læs mere side 4](#)
- Gode grønne fortællinger > [Læs mere side 7](#)





Nu ser vi frem mod 2023

Kære alle i Plus Bolig.

Nu tæller vi de sidste dage af 2022. Et år, som på mange måder har været ekstraordinært travlt og turbulent i Plus Bolig.

Særligt den helt ekstraordinære situation, at fem afdelinger ikke ønsker at være en del af vores fællesskab, har påvirket organisationen. Vores medarbejdere og vores beboervalgte bestyrelsesmedlemmer har været under et voldsomt pres. Og vi ønsker for alle, at vi kan begynde at se mod bedre tider.

Ser vi rundt i vores andre afdelinger, så går det generelt godt i Plus Bolig. Årets afdelingsmøder bød på mange gode snakke og viste, at dialogen mellem afde-

lingsbestyrelser, drift og administration er rigtig god.

Vi har gang i mange renoveringer, og selv om det er en drøj omgang for de berørte beboere, så begynder vi nu at se resultaterne af håndværkernes arbejde. Og det lover godt.

I en tid – præget af krig, usikkerhed og høje priser – er der særligt behov for, at vi passer på hinanden. Det er vi som regel rigtig gode til i Plus Bolig. Og det vil vi blive ved med.

Vi ønsker alle glædelig jul og godt nytår.

Ebbe Dalsgaard, formand
Mette Bach Kjær, direktør

► Julemøde i repræsentantskabet

Nyt fra Repræsentantskabsmødet

8. december var repræsentantskabet samlet til det ordinære julemøde i Plus Bolig, og som en del af dagsordenen gav Plus Boligs formand Ebbe Dalsgaard en kort orientering om situationen i boligorganisationen.

Her omtalte han særsilt den usædvanlige sag – med fem afdelinger, som ikke længere ønsker at være en del af Plus Bolig. Den eksterne forretningsfører er fortsat i gang med at afdække mulighederne, og der er ingen afklaring endnu. Repræsentantskabet vil blive involveret, når der skal træffes afgørelse. Ebbe redegjorde desuden for det årlige styringsdialogmøde med tilsynet i Aalborg Kommune. Her mødes Plus Boligs ledelse med repræsentanter fra kommunen.

Han lagde vægt på, at forløbet omkring de fem afdelinger har været meget ressourcetrævendende og stor en belastning – ikke kun for Plus Boligs administration, men også for tilsynet ved Aalborg Kommune. Desværre har forløbet også afdækket en række konkrete fejl og procedurer, som vi i Plus Bolig burde have fanget og ændret tidligere og hurtigere. Tilsynet udtrykte derfor kritik af Plus Bolig og en bekymring for, om de konstaterede problemer og fejl også kendetegner andre dele af Plus Bolig.

– Det er en alvorlig kritik, som vi naturligvis reagerer på. Grundlæggende er Plus Bolig en veldrevet boligorganisation. Og vi har bedt tilsynet om et opfølgende møde (holdes i begyndelsen af 2023, red.), da vi ikke mener, at tilsynets kritik er tilstrækkeligt belyst, og at vi som boligorganisation ikke har haft mulighed for at byde ind med vores syn på flere af de omtalte fejl og procedurer, siger Ebbe Dalsgaard.

Det er blandt andet vores procedurer omkring regnskabsaflæggelse samt syn af boliger ved fraflytning, der blev fremhævet som problematiske.

Plus Bolig har allerede taget skridt til at udbedre disse to forhold:

Proceduren omkring regnskabsgodkendelse i afdelingerne er ændret i indeværende regnskabsår. Og syns-proceduren ved til- og fraflytning bliver fra 1. januar ændret (se side 4).

På mødet godkendte repræsentanterne også mindre ændringer af vores vedtægter samt et forslag om en ny fordelingsnøgle for udgifter i driften.

Referat fra mødet offentliggøres på plusboligs hjemmeside.

Plus Bolig ønsker
alle beboere
og ansatte en
glædelig jul og et
lykkebringende
nytår



► [Se guiden her](#)

Guide til afdelingsbestyrelserne om den årlige markvandring

Markvandringen er en central del af samarbejdet mellem afdelingsbestyrelsen (beboerne) og Plus Boligs administration.

'Markvandring' er egentlig et mærkeligt navn til en årligt tilbagevendende teknisk gennemgang af jeres boligafdeling. Det kunne ligeså godt hedde 'årligt afdelingseftersyn'.

Vores driftsfolk har lavet en guide til afdelingsbestyrelserne, som fortæller hvorfor det er vigtigt, at bruge tid på den årlige gennemgang af afdelingen.

lagttagelserne på markvandringen indgår nemlig i arbejdet med afdelingens planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejder (PPV-planen).

Det er et lovkrav, at PPV-planen dækker alle forventede vedligeholdelsesopgaver i de kommende 30 år. Og det er afdelingens egne henlæggelser (opsparing), som skal dække udgifterne i PPV-planen.

PPV-planen kan altså sammenlignes med en privat budgetkonto. Afdelingen indsætter (henlægger) et fast beløb hver måned/år, så man kan fordele udgifterne til planlagt vedligeholdelse jævnt og dermed undgå store udsving i huslejen. Og på markvandringen kan afdelingsbestyrelsen sikre, at alle nødvendige vedligeholdelsesopgaver bliver registreret.



► [Mere viden til vores vedligeholdelsesplaner](#)



Granskningsrapporter er forsinkede

For mere end et år siden havde flere beboere i alle afdelinger besøg af teknikere fra Nord Arkitekter, som lavede en såkaldt 'granskning' af vores boliger.

Formålet var og er, at vi får et ekstra blik på tilstanden af vores boliger, så vedligeholdelsesplanerne kan tilpasses, hvis det skulle være nødvendigt.

Granskningen er altså en ekstra sikkerhed for, at de vedligeholdelsesplaner, vi præsenterer for afdelingerne, er korrekte.

Oprindeligt skulle de eksterne teknikere gennemgå alle almene boligafdelinger i Danmark inden udgangen af 2021. Opgaven har imidlertid været større, end man forudså. Derudover er et nyt fælles registreringssystem – hvor vi kan hente resultaterne af granskningerne – blevet forsinket.

Det er Landsbyggefonden, der har finansieret granskningerne og det nye registreringssystem, og fonden er nu i gang med at samle og kvalitetssikre de

sidste rapporter, inden de 'frigives' til alle boligorganisationer.

Vi har altså desværre endnu ikke mulighed for at bruge granskningsrapporterne til at kvalificere vores lovpligtige vedligeholdelsesplaner.

Men når vi kender resultatet af granskningerne for de enkelte afdelinger, vil vi sammenholde disse med vores vedligeholdelsesplaner og naturligvis tilpasse planerne, hvis der er forhold, som ifølge granskningen skal omprioriteres.

Afdelingsbestyrelserne vil også blive orienteret om resultatet af granskningen i forbindelse med næste års budgetplanlægning i afdelingen.



Plus Boligs vinterhjælp er fordelt

Organisationsbestyrelsen besluttede i november – som en del af Plus Boligs boligsociale indsats – at afsætte 200.000 kr. til ekstraordinær vinterhjælp til beboere, der er kommet i klemme på grund af øgede varme- og forbrugsregninger. Og der er ingen tvivl om, at mange har det hårdt økonomisk i denne tid.

Vi modtog flere hundrede ansøgninger og kunne derfor desværre ikke tilgodese alle. Men vi håber, at vinterhjælpen – trods alt – har hjulpet lidt.

> [Læs mere om vores ekstraordinære vinterhjælp her.](#)

► Bedre beboerservice



Vi omorganisierer vores synsteam

Vi arbejder hele tiden på at optimere vores beboerservice. Og når noget ikke fungerer, er vi parate til at ændre det. Hovedmålet er, at vi kan levere en bedre service, og at vi samtidig effektiviserer arbejdet og dermed undgår unødige huslejestigninger.

Som en del af dette arbejde, vil vi fra 1. januar 2023 ændre i den måde, vi håndterer ind og udflyttersyn.

I dag har vi tre synsinspektører, men fra 2023 vil vi uddanne flere af vores ejendomsfunktionærer til at påtage sig synsopgaver. Det betyder, at vi kan lægge

synsopgaverne ud i de tre driftsteams i stedet for inde i administrationen.

Fordelene vil være:

- Sikkerhed for at alle lejemål, der skifter beboer, lever op til afdelingernes standarder
- Øget fleksibilitet, da flere nu kan udføre syn
- Mindre transporttid, da synsmedarbejderen er tættere på afdelingen
- Styrket relation og nærhed til beboerne
- Bedre proces omkring nøgleudlevering.



Vi håber ikke på voldsom trængsel og alarm...

Vi er på arbejde mellem jul og nytår, men med minimumbemanning, så vi kan få afviklet ferie.

Derfor udføres kun akutte serviceopgaver i uge 51 og 52. På forhånd tak for forståelse og god julestemning.

Nye beboervenlige åbningstider 1. januar

Tilbage i marts indførte vi – som et forsøg – ændrede åbningstider i administrationen på Alexander Foss Gade.

Det var aftalt, at de nye åbningstider skulle evalueres i efteråret 2022, og vi har løbende indsamlet feed back fra beboere og medarbejdere og kunne derfor præsentere et tilpasset forslag til åbningstider, som blev godkendt af organisationsbestyrelsen i november.

De nye tider træder i kraft 1. januar 2023. Det betyder, at telefonerne, som nu, er åbne 17,5 time pr uge, og at åbningstiden for personlig henvendelse udvides med 6,5 time mere pr uge.

De nye tider er også nemmere at huske for alle. Det er nemlig kl. 9-12 alle hverdage (plus kl. 14-16.30 om torsdagen).

Vi glæder os til at byde alle velkommen og yde en god beboerservice.

Plus Boligs administration er fra 1. januar åben:
Mandag-fredag kl. 9-12 (torsdag desuden kl. 14-16.30)
 Telefon 96 31 41 51 er åben i samme tidsrum.



Har du fundet MinSide?

► Gode råd fra Plus Bolig



Når du er logget ind på MinSide, finder du informationer om netop din bolig og din afdeling, og det er meget nemmere at kontakte Plus Bolig ved hjælp af de formularer, der ligger på siden.

Derfor opfordrer vi alle til at logge på MinSide.

Du finder linket til MinSide i toppen af vores hjemmeside plusbolig.dk (både på mobil og pc).

Er det første gang, du skal logge dig på, kan du enten få tilsendt login-link eller bruge din email plus en login-kode, du får tilsendt fra Plus Bolig. Derefter husker din browser dit login – så du har direkte adgang til MinSide.

På MinSide kan du også tilmelde dig digital post fra Plus Bolig. Her kan du give os dit samtykke, så vi fremadrettet kan sende dig digital post og informationer fra Plus Bolig. Kontakt Plus Bolig, hvis du har brug for hjælp eller hvis du er fritaget for digital post.



► 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.

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.

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

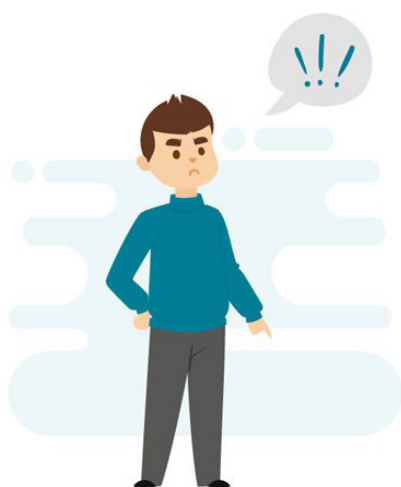
Det er altid en god ide – inden man klager – at søge andre måder at løse konflikten eller problemerne på.

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.](#)





► Thomas Jørgensen:



Vi sætter ^{endnu mere} fokus på energioptimering

Thomas Jørgensen er energi- og teknikansvarlig i PlusBolig, og her i december afslutter han en akademiuddannelse i energiteknologi, der har givet ham endnu mere viden om, hvor vi som boligorganisation kan optimere vores energiforbrug.

Vi har talt med Thomas om tre indsatsområder i 2023, som skal være med til at nedbringe Plus Boligs samlede energiforbrug. Til gavn for vores energiregninger og for klimaet.

► Energiscreening af alle afdelinger

I løbet af 2023 bliver der lavet en energiscreening af alle afdelinger i Plus Bolig. Screeningen har fokus på boligernes klimaskærm, vand- og varmeinstallationer, ventilation, belysning samt øvrige tekniske installationer.

– Målet er, at vi får et detaljeret billede af tilstanden i hver enkelt afdeling, når det gælder energiforbrug, så vi sammen med de enkelte afdelingsbestyrelser kan lave en energihandlingsplan for hver afdeling, siger Thomas.

Det er planen, at han fremadrettet skal holde et årligt statusmøde med afde-

lingsbestyrelserne netop med fokus på energi.

– Vi har sammen med alle andre almene boligorganisationer en målsætning om at reducere vores energiforbrug med 5% frem mod 2026. Men mit umiddelbare gæt er, at vi kan spare 10-15%, når vi nu får et overblik over, hvor vi bedst og billigst kan energioptimere afdelingerne, siger han.

Energiscreeningen begynder i det nye år, og det er et eksternt firma, som kommer til at stå for arbejdet.



Spar på varmen – ikke ventilationen!

Det er en god ide at spare på varmen i denne tid. Særligt med de høje energipriser.

Men det er en dårlig kombination, hvis du også slukker for ventilationen i boligen for at spare strøm.

En koldere bolig uden ventilation øger nemlig risikoen for fugt og dermed også skimmelsvamp!

► Udskiftning af målere i 25 afdelinger

En konkret forbedring, som bliver gennemført i 2023 er udskiftningen af varme- og vandmålere i ca. 25 afdelinger.

– Vi har netop udsendt udbud på målere, og vi forventer, at udskiftningen kan begynde til sommer, siger Thomas.

– Med de nye målere vil beboerne nemt kunne følge deres forbrug via en app, og har man ikke adgang til den, så vil vi ud-

sende en forbrugsprognose en gang i kvartalet.

Udover, at beboerne får bedre mulighed for at følge eget forbrug – så får Plus Bolig nu også samlede data for afdelingen.

– Og netop energidata er vigtige, hvis vi skal gå fra tro til viden, når vi fremadrettet skal energioptimere i afdelingerne.

► Pilotprojekt i tre afdelinger

Netop energidata er også omdrejningspunktet i et pilotprojekt, som i det nye år bliver sat i gang i tre afdelinger (1045-1030 - 1006)

Her bliver der installeret en såkaldt KMD Energykey, der indsamler data direkte fra Aalborg Forsyning på alle hovedmålere i afdelingerne.

– Vi kommer til at teste platformen i 3 måneder, og vil herefter præsentere resultaterne for afdelingsbestyrelserne samt vurdere, om vi med fordel kan installere systemet i andre afdelinger, siger Thomas.



► Stigende energipriser

OBS: Fjernvarmen stiger i 2023



Fjernvarmen stiger i Aalborg Kommune med omkring 15% for en gennemsnitsbolig. Det fremgår af den varsling, som Aalborg Forsyning netop har udsendt.

Derfor opfordrer vi alle til at følge spare-rådene, så man undgår ekstra høje varmeregninger.

Per Clausen, der er bestyrelsesformand for Aalborg Forsyning siger om baggrunden:

– Det er en rigtig ærgerlig situation, for vi ved, at mange forbrugere er trængte lige nu, hvor der er prisstigninger på stort set alt. Derfor har vi gjort alt for at holde varmeprisen i ro, men Aalborg Forsyning er ramt af et udfordret og uforudsigeligt energimarked, og dertil har Nordjyllandsværket været ude af produktion i fem måneder i forbindelse med et havari.

> [Aalborg Forsynings pressemeddelelse](#)

► 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 skriv direkte til en af de 'grønne ministre' her:

Team SØ:
Kim Steen Larsen: ksl@plusbolig.dk

Team MV:
Lars H. Jensen: vglhj@plusbolig.dk

Team VG:
Michael Knudsen: soemkn@plusbolig.dk

Gode, grønne historier fra driften

Vores teams i driften har de seneste år haft et øget fokus på arbejdet i de grønne arealer. Både for at arbejde mere effektivt samt for at bidrage til en øget biodiversitet.

Vi har samlet de gode grønne historier, og vil i den kommende tid dele dem i nyhedsbreve, på Plus Boligs hjemmeside og vores sociale medier.



33 arbejdskort har gjort det grønne arbejde nemmere og bedre

Vores teams har fået udarbejdet grønne 'arbejdskort' – 33 i alt – som sætter standarden for arbejdet i de grønne arealer. På den måde sikrer vi, at arbejdet bliver udført ensartet og bedst muligt. Standarderne følger anbefalinger fra Danske Anlæggsgartnere, og beskriver for eksempel, hvornår ukrudt skal luges eller dampes. Arbejdskortene er lavet i samarbejde med

AMU Nordjylland, Sandmoseskolen, som også har været med til at opkvalificere vores 'grønne ministre' i hvert af vores driftsteams. Samtidig er vi i gang med at efteruddanne alle de medarbejdere, som passer grønne områder i Plus Bolig og Farsø. De får blandt andet ny viden om teknikker til omdannelse og vedligeholdelse af mere naturlige grønne områder.