

# ÅRETS GANG 2022



## ORGANISATIONSBESTYRELSENS OPSAMLING PÅ ÅRETS GANG I PLUS BOLIG

Organisationsbestyrelsens opsamling af årets gang i Plus Bolig.

Udgivet af Plus Bolig i januar 2023.  
Tilgængelig på MinSide og plusbolig.dk

Årets gang 2022 indgår som en del af vores årsberetning, der samlet behandles på det ordinære repræsentantskabsmøde i juni 2023.



plus  
bolig  
- når du vil leje

# ET TURBULENT ÅR I PLUS BOLIG

Vi har i år valgt at opdele vores årsberetning i to dele: Denne første del, hvor vi i overskrifter gennemgår årets gang 2022 i Plus Bolig. Til det ordinære repræsentantskabsmøde i juni supplerer vi så med del 2, der har fokus på årsregnskabet og nøgletal.

2022 blev et turbulent år bag linjerne i Plus Bolig. Fem afdelinger blev sat under ekstern administration med henblik på at overgå permanent til en anden boligorganisation. Og kort før jul meddelte Ebbe Dalsgaard, at han trak sig som formand. Samtidig trak Jesper Reckweg sig som næstformand.

Efter et ekstraordinært repræsentantskabsmøde (den 5. januar 2023) er vi nu på plads med ny organisationsbestyrelse.

Desværre lykkedes vi ikke i 2022 med at finde en fælles vej sammen med de fem afdelinger (1013 Mariendal, 1029 Hostrups Have, 1056 K. Christensens Vej, 1058 Agertoften og 1063 Clementsvej), som ikke ønsker at være en del af Plus Bolig. Vi har brugt mange kræfter i både organisationsbestyrelsen og administrationen på at finde løsninger, som kunne genskabe tilliden til Plus Bolig. Men vi må erkende, at det ikke var muligt at finde en fælles vej. Opgaven med at finde en eller flere almene boligorganisationer i Aalborg, der vil optage de fem afdelinger, er ikke afsluttet og kræver fortsat en stor del af vores tid.

Grundlæggende er Plus Bolig en veldrevet og velfungerende boligorganisation. Det afspejler sig også i hverdagen, hvor vores drift og administration har et

fortrinligt samarbejde med såvel organisationsbestyrelsen som vores mange afdelinger.

Da vi gik ind i 2022, var hverdagen fortsat præget af corona og de begrænsninger, det gav for vores fysiske mødeaktiviteter. Heldigvis kunne vi tidligt lægge alle restriktioner bag os, og vi kunne vende tilbage til normale mødeformer, og vi kunne glæde os over de mange sociale aktiviteter, der samlede folk på kryds og tværs i vores afdelinger.

Corona betød også, at der blev afviklet flere ekstraordinære afdelingsmøder i 2022 end i et normalt år, hvor udskudte beslutninger om for eksempel tilpasning af husorden, råderetskatalog, vedligeholdelsesreglement og skift fra B- til A-ordning skulle træffes af afdelingens beboere.

Corona har dog også lært os, at digitale møder er og vil være et godt bidrag til vores arbejde. Vi behøver ikke altid at samle alle fysisk, og det har været med til at effektivisere mange forløb og projekter i årets løb.

Årets gang i Plus Bolig, som du kan læse mere om på de følgende sider, viser, at året har budt på mange gode og positive ting i Plus Bolig. Trods alt. Det er vi glade for, og det giver os stort mod på at gøre 2023 til en rigtig godt år for Plus Bolig.

Finn Pedersen  
Formand



Mette Bach Kjær  
Direktør



# VI VÆRNER OM VORES BEBOERDEMOKRATI

Plus Bolig er som alle andre almene boligorganisationer bygget på et beboerdemokratisk fundament. Lokalt i de enkelte afdelinger og som organisation med et beboervalgt repræsentantskab som øverste myndighed. I 2022 blev det til to ordinære og tre ekstraordinære repræsentantskabsmøder. Til alle møder oplevede vi en stor opbakning og fremmøde.

Også på afdelingsmøderne i sensommeren var fremmødet flot, og vi oplever generelt en stor interesse for at tage del i vores beboerdemokrati.

Vi påtog os i 2022 opgaven at gøre endnu mere for vores beboervalgte. Vi vil gerne gøre det lettere at træde ind i en afdelingsbestyrelse, og vi vil gerne understøtte det gode samarbejde mellem afdelingsbestyrelser og administration og drift. Blandt andet igennem en tema- og introduktionsaften for nyvalgte bestyrelsesmedlemmer og ved at holde formandsmøder.



Efter repræsentantskabsmødet, 5. januar 2023  
ser vores organisationsbestyrelse således ud, (bagerst fra venstre):

Finn Pedersen, formand  
Dann Karbowskiak, næstformand  
Jørgen Behrentzs  
Kamilla Kristensen

Carsten Rønfeldt  
Niels Thomsen  
Jytte Tofte  
Kirsten Frederiksen

Henrik Lomholdt,  
medarb. rep.  
Jonas Rasmussen, 1. suppl.  
(ikke på billedet)

# ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRET D

## JANUAR: STØRRE SYNLIGHED PÅ SOCIALE MEDIER

Vi er på de sociale medier – Facebook og LinkedIn – for at skabe synlighed, der hvor rigtig mange af vores beboere og boligsøgende er hver eneste dag. I 2022 skruede vi yderligere op for synligheden med mindst et par opslag om ugen.

## FEBRUAR: OPDATERET VERSION AF MINSIDE GIK I LUFTEN

MinSide er beboernes personlige område, hvor vi kan samle skræddersyet information om det enkelte lejemål og til den enkelte beboer. Siden blev opdateret i februar, så brugervenligheden blev bedre. I dag kan man for eksempel nemt booke fælleslokaler på MinSide, og flere funktioner vil løbende komme til.

## APRIL: VI SORTERER MERE AFFALD

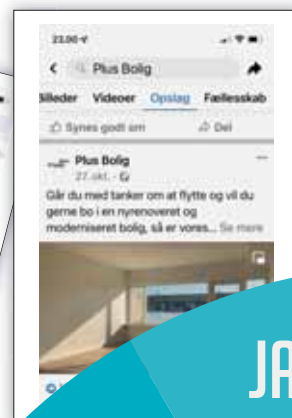
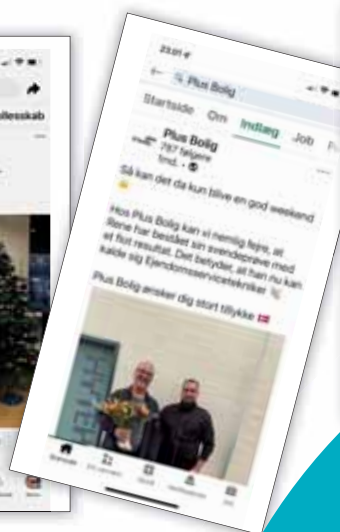
Som alle andre i Aalborg Kommune begyndte vi i foråret at sortere vores affald i flere fraktioner. I boligafdelingerne blev der opsat nye og flere affaldsenheder, blandt andet til mad- og drikkekartoner.



MAD- & DRIKKEKARTONER

## JUNI: REPRÆSENTANTSKABSMØDER

Årets ordinære repræsentantskabsmøde blev suppleret med ekstraordinære møder i juni.



## MARTS: OMORGANISERING AF DRIFTEN

Vi ændrede vores organisering af driften fra fire til tre lokale teams (Farsø undtaget). Vi er – som alle andre almene boligorganisationer – forpligtet til at effektivisere vores drift og administration. Omlægningen blev fulgt op af lederuddannelse til vores teamledere.

## MAJ: PLUS BOLIG 2.0

Vi tog næste skridt med vores digitale booking- og opgavestyringsystem (Plus Bolig 2.0) inden sommeren. Det skete i samarbejde med vores partner, NTI FM, som i maj havde samlet vores driftsfolk til brugerundervisning. 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.



## JULI: SOMMERAKTIVITETER I SØ

I løbet af sommeren var der mange synlige og velbesøgte aktiviteter i Aalborg SØ. Samarbejdet i Aalborg SØ – mellem Aalborg kommune, Jobcenteret og fire almene boligorganisationer (blandt andet Plus Bolig) – har siden 2016 bidraget til tryghed, jobs og fællesskaber for alle i bydelen. Med flere end 1000 boliger i området er det naturligt, at Plus Bolig er en aktiv medspiller i arbejdet omkring Aalborg SØ. Vi deltager aktivt i samarbejdets styre- og procesgrupper.



DEC

NOV

OKT

SEP

AUG

JUL

## AUGUST: NY UDLEJNINGSAFTALE MED AALBORG KOMMUNE

I august indgik vi – sammen med de øvrige almene boligorganisationer i kommunen – en ny udlejningsaftale med Aalborg Kommune. Aftalen slår fast, at alle boligorganisationer skal stille hvert fjerde ledige lejemål til rådighed for kommunens pladsanvisning. Samtidig vil kommunen samkøre boligsociale data fra alle boligområder og på den måde få et opdateret og mere detaljeret billede af, hvordan beboersammensætningen i hver enkelt boligafdeling i byen udvikler sig. Aftalen træder i kræft pr. 1. januar 2023.



## SEPTEMBER: INTRO- OG TEMAAF-TEN FOR NYVALGTE AFDELINGS-BESTYRELSESMEDLEMMER

Opgaven som (nyvalgt) afdelingsbestyrelse skal gøres lettere og mere overskuelig, og derfor tog vi i sensommeren flere initiativer, der skal hjælpe beboerrepræsentanterne. Første tiltag var en temaaften for nyvalgte afdelingsbestyrelser. Her fik deltagerne indsigt i rollerne i beboerdemokratiet og fik lejlighed til at møde andre bestyrelsesmedlemmer og dele erfaringer.

## OKTOBER: SPARERÅD TIL ALLE

Vi arbejder hele tiden på at effektivisere vores fælles forbrug af el og vand i Plus Bolig. Opgaven blev endnu mere aktuell, da vi så ind i en dyr fyringssæson med høje energipriser. Vi udarbejdede derfor små spareråd, som en hjælp til alle beboere i Plus Bolig.

## NOVEMBER: SYNSTEAMET OMORGANISERES

Processen med omorganisering af synsteamet går i gang. Vi ændrer vores måde at håndtere ind- og udflyttersyn og uddanner flere af vores ejendomsfunktionærer, så de også kan påtage sig synsopgaver. Det betyder, at vi kan lægge synsopgaverne ud i de tre driftsteams i stedet for inde i administrationen. Målet er øget kvalitet og sikkerhed for beboerne og større fleksibilitet i driften. Ændringerne er gennemført pr. 1. januar 2023.

## DECEMBER: VI SKAL HAVE NY FORMAND OG NÆSTFORMAND

Formand Ebbe Dalsgård og næstformand Jesper Reckweg meddelte kort før jul, at de ønskede at trække sig fra deres poster i Plus Boligs organisationsbestyrelse. Plus Boligs repræsentantskab blev derfor indkaldt til ekstraordinært møde den 5. januar 2023.

# VI RENOVERER VORES BOLIGER

## HELHEDSPLANER

Der er gennem hele året arbejdet med fem omfattende renoveringsprojekter, støttet af Landsbygefonden. Beboerne i de berørte afdelinger får løbende tilsendt nyhedsbreve med status og information om arbejdet.

### AFDELING 1025 RIISHØJVEJ

Her godkendte beboerne en udvidet og tilpasset helhedsplan på afdelingsmødet i sensommeren, og projektet er indsendt til Aalborg Kommune med henblik på at få godkendt byggeansøgningen. Alle boliger gennemgår en omfattende renovering, og der etableres tilgængelighedsboliger i flere opgange.

Arbejdet forventes at gå i gang i slutningen af 2023 og vil strække sig over knap 3 år. Afdelingen får desuden et nyt orangeri og mødested.

Det samlede budget er cirka 105 mio. kr.



### AFDELING 1030 TOVE DITLEVSENSVEJ

Her går renoveringen af afdelingens sydvendte facade i gang i 2023. Projektet indebærer blandt andet, at vinduer skiftes og altaner får et helt nyt udtryk.

Budgettet er cirka 100 mio. kr.

## AFDELING 1045 BEATESMINDEVEJ / HELLEVANGEN

Her er forarbejderne til en helhedsplan i fuld gang. Der er gennemført en beboerundersøgelse og eksterne teknikere har udarbejdet tilstandsrapport.

**Beboerne involveres yderligere i 2023.**



## AFDELING 1047 PETER BRUUNS VEJ / CARL ROTHES VEJ / C.P. HOLBØLLS PLADS

Her blev de sidste boliger afleveret i slutningen af 2022.

Alle boliger er totalrenoveret.

**Budgettet har været godt 400 mio. kr.**



## AFDELING 1057 SCHEELSMINDEVEJ/VEGAVEJ

Her er arbejdet med totalrenovering af 128 boliger i fuld gang. Cirka halvdelen af boligerne er afleveret. Boligerne i stueplan bliver omdannet til tilgængelighedslejligheder.

**Budgettet er på cirka 130 mio. kr.**

## PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE I AFDELINGERNE

Alle afdelinger har gennemført planlagte vedligeholdelsesopgaver, der betales af beboernes opsparede henlæggelser. I enkelte afdelinger har der været tale om større renoveringsarbejder.



**Afdeling 1062 Omegavej**  
fik udskiftet vinduer, døre og tage for 7,8 mio. kr.

**Afdeling 1063 Clementsvej**  
fik udskiftet døre og vinduer for 4,5 mio. kr.

**Afdeling 8001**  
Kollegiet på Helgolandsgade fik malet vinduer.

# VORES BOLIGSOCIALE ARBEJDE



Vores beboerrådgiver, Ali Hassan, var også i 2022 til stede i flere af vores afdelinger og er et kendt ansigt af flere beboere. I samarbejde med beboere og afdelingsbestyrelser var han med til at udvikle fællesskabet og aktiviteter i afdelingen, der bidrager til et godt naboskab.

Ali er også en støtte for mange, der er blevet ramt af inflation og stigende energipriser og derfor har svært ved at få pengene til at række. Han har blandt andet været tovholder og hjulpet med fundraising, så der er fundet hjælp til trængte beboere.

Ali er også involveret i samarbejdet i Aalborg SØ, hvor vi samarbejder med Aalborg kommune, Jobcenteret og de øvrige almene boligorganisationer i området.

I tæt samarbejde med Jobcenter Aalborg arbejder Ali løbende med rekruttering af vores beboere eller beboere i lokalområdet til job. For eksempel når vi



renoverer, eller når vi har en helhedsplan, hvor virksomheder arbejder i vores områder. På den måde er det lykkedes at skabe 17 deltidsstillinger og 4 fuldtidsstillinger inden for det seneste år.





# BIODIVERSITET

I Plus Bolig er vi allerede i gang. Vi har anlagt bede med vilde engplanter, som blomstrer sommeren over. Den vilde beplantning skaber variation i området og tiltrækker dyreliv. Det giver nye oplevelser i de grønne områder. Desuden optager vild beplantning meget CO<sub>2</sub>, og den er hårdfør overfor tørke og skadedyr. Disse planter stiller også færre krav til vanding og anden pleje, end forædlede varianter - hvilket frigør ressourcer og tid.

Biodiversitet er derudover indarbejdet i vores Hvidbog, som er en designmanual for nybyggeri og

renovering. Hvidbogen indeholder krav og ønsker til fremtidige projekter.

I Plus Bolig arbejder vi på at udbrede biodiversitet i de grønne områder rundt om vores boliger.

Biodiversitet er nemlig afgørende for et velfungerende økosystem med ren luft og vand til alle.



FLERE AF VORES  
AFDELINGER HAR  
ETABLERET NYE, VILDE  
BEDE OG ANLÆG:

Afd. 1023 - Visionsvej  
Afd. 1031 - Sonjavej  
Afd. 1045 - Beatesmindevej/Hellevangen  
Afd. 1057 - Vegavej/Scheelsmindevej  
Afd. 1060 - Løvtikkevej/Ananasvej



# FOKUS PÅ **ENERGI**OPTIMERING

Gennem 2022 har vi forberedt en række konkrete energitiltag, som i det kommende år skal være med til at nedbringe Plus Boligs samlede energiforbrug. Til gavn for beboernes el- og varmeregninger og for klimaet.

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.

En konkret forbedring, som bliver gennemført i 2023 er udskiftningen af varme- og vandmålere i ca. 25 afdelinger. I 2022 blev indkøbet og installation af målerne sendt i udbud, og vi forventer, at udskiftningen kan begynde til sommer. Med de nye målere vil beboerne nemt kunne følge deres forbrug via en app. Udover, at beboerne får bedre mulighed for at følge eget forbrug – så får vi nu også samlede data for afdelingen. Netop energidata er også omdrejningspunktet i et pilotprojekt, som i 2023 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

Thomas Jørgensen er energi- og teknikansvarlig i Plus Bolig, og han står i spidsen for en række tiltag, der skal være med til at optimere vores energiforbrug. Til gavn for klimaet og vores boligudgifter.



# VEDLIGEHOOLDELSE I AFDELINGERNE

Det er de enkelte afdelinger, som selv skal henlægge (spare op) til planlagte vedligeholdelsesarbejder. Når henlæggelserne er tilstrækkeligt store, sikrer vi dels at boligerne er velholdte og attraktive for vores beboere, dels undgår vi større udsving i huslejen.

Vi har i 2022 haft et særligt fokus på samarbejdet med afdelingsbestyrelserne omkring den planlagte vedligeholdelsesplan og de nødvendige henlæggelser. Vi afventer dog fortsat resultaterne af de

eksterne granskninger af boligerne, som alle almene boligorganisationer fik foretaget i 2020-21. Når vi får de eksterne granskningsrapporter vil vi også inddrage dem i samarbejdet med afdelingsbestyrelserne.

Vi har blandt andet udarbejdet en tjekliste og mini-guide til afdelingsbestyrelsen, som bruges i forbindelse med den årlige 'markvandring', hvor vi gennemgår afdelingens bygninger og udearealer.

Plus Bolig || Beboerdemokrati – opdateret november 2022

## Markvandring: årligt afdelingseftersyn

Guide til afdelingsbestyrelsen.

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. Særligt hvis man bor midt i byen. Navnet Markvandring har vi nedrøvet i den almene boligsektor, men det kunne ligeså godt hedde 'årligt afdelingseftersyn'.

På markvandringen (som typisk tager et par timer) går vi en tur gennem hele jeres afdeling og ser på bygninger, udearealer og inventar og sikrer os, at planen for planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV-planen) er opdateret. Det er et lovkrav, at 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 fordste udgifterne til planlagt vedligeholdelse jævnt og dermed undgå store udsving i huslejen.

PPV-planen er lavet af Plus Boligs byggetekniske afdeling. Men derudover har afdelingsbestyrelsen også mulighed for at komme med input til PPV-planen – og det sker netop på markvandringen. Er der saglige grunde til at ændre på planens prioriteringer, bliver den opdateret.

Siden 2021 har det desuden været et krav, at eksterne/ufafhængige teknikere skal gennemgå (granske) 20 udvalgte bygningsdele i afdelingen hvert 4.-5. år. Granskningsrapporten skal også bruges til at kvalificere PPV-planen.



Afdelingsbestyrelsen inviteres til markvandring i foråret.

Efter markvandringen færdiggør byggeteknisk afdeling PPV-planen.

Nu kender man behovet for de årlige henlæggelser og kan tilpasse afdelingens samlede budget.

Før sommerferien godkender afdelingsbestyrelsen både PPV-plan og budget (og dermed forslag til beboernes husleje).

På afdelingsmødet godkender beboerne PPV-plan og budget.

**Tjekliste til Markvandringen:**

- Belægninger
- Vægge (facader)
- Tagrender og nedløb
- Afløb
- Tag (kviste, altaner, altangange)
- Opgangs- og kælderdøre
- Vinduer
- Trapper
- Elforsyning
- Vandsystem
- Varmesystem
- Ventilationsystem
- Vægge (badeværelser, fuger m.m.)
- Udeområder, grønne arealer
- Legpladser, sportsskudsy til udebrug
- Hvidevarer (køleskabe, fryser, komfur)
- Maskiner
- Fæstelseskøler (vaskeri, fælleshus mv.)

Har I spørgsmål til markvandringen?

I er altid velkommen til at kontakte Plus Boligs byggetekniske afdeling, hvis I har spørgsmål omkring PPV-planen eller markvandringen.



plus  
bolig  
- når du vil leje



Plus Bolig

# VI SER FREM TIL 2023

Vi ser frem til et godt og konstruktivt samarbejde, hvor forening og forretning forenes i et tæt og tillidsfuldt samarbejde.

Der er to væsentlige opgaver, vi skal løse i 2023. Dels opgaven med udskillelsen af fem afdelinger fra Plus Bolig. Her afventer vi fortsat et konkret oplæg fra den eksterne forretningsfører, og herefter skal de fem afdelingsmøder og repræsentantskabet godkende den endelige aftale. Dels at fortsætte og udvikle vores gode samarbejde med alle de afdelinger, som værdsætter Plus Bolig-fællesskabet. Her vil vi arbejde videre med de mange tiltag, omkring energi, optimering af vores indkøb og effektiviseringer helt generelt, som vil skabe en endnu stærkere boligorganisation. Til gavn for vores beboere.

Vi vil fortsætte med at holde uformelle formandsmøder, som giver os værdifuld indsigt i afdelingernes forskellige behov og udfordringer. Og vi vil fortsætte arbejdet med at styrke beboerdemokratiet lokalt, så de enkelte afdelinger er klædt på til at træffe egne, velovervejede beslutninger.

Den almene forretningsmodel er fantastisk. Og vi skal gøre alt for at hjælpe vores beboerdemokrati til at træffe beslutninger, som sikrer modellen mange år frem i tiden.

Finn Pedersen, formand  
Mette Bach Kjær, direktør

