



STRUER BOLIGSELSKAB

Til Repræsentantskabet
i Struer Boligselskab

26. maj 2025

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde torsdag den 22. maj 2025 i Multirummet, Ølbyvej 48

Til stede: **Afdeling 01:**

Lilian Anette Bhalia Nielsen, Ilse Schmidt, Thorkil Pedersen

Afdeling 11:

Kim Bruun, Kristina D. v. Barner, Gitte S. Schou, Elisabeth V. Funck, Jens Helmin

Øvrige:

Hovedbestyrelsesformand Ulrik Koll
Forretningsfører Jens Østergård

Afbud: Karina N. Laursen, Mads P. Stockholm

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder forretningsførelsen, for det forløbne år.
3. Godkendelse af årsregnskabet for 2024 med tilhørende revisionspåtegning.
4. Behandling af indkomne forslag: Ingen forslag.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer (for 2 år):
 På valg er:
 Kim Bruun
 Karina N. Laursen
6. Valg af suppleanter (for 1 år):
 På valg er:
 Gitte S. Schou
 Elisabeth V. Funck
7. Valg af revisor (bestyrelsen foreslår genvalg af PWC).
8. Evt.



STRUER BOLIGSELSKAB

1. Valg af dirigent

Hovedbestyrelsens formand Ulrik Koll bød velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne Jens Østergård som dirigent.

Jens Østergård blev valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt, og at der rettidigt var udsendt dagsorden i henhold til vedtægterne.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder forretningsførelsen, for det forløbne år

Ulrik Koll aflagde på bestyrelsens vegne beretningen for 2024:

"Selskabet:

Økonomi:

- Selskabet er kommet ud af 2024 med et overskud på ca. 348.000 kr. Det skyldes især rigtigt pæne nettorenteindtægter og lavere lønudgifter, da en medarbejder er gået på deltid.
- Tabet ved lejeledighed (i forbindelse med brugerskifte) var ca. 39.000 kr. i 2024. Det er endnu lavere end sidste år, så udlejningssituationen må anses for absolut tilfredsstillende.
- I 2024 har vi opnået tilfredsstillende resultater i både afdelinger og selskab.
- I 2024 blev det desværre nødvendigt med mindre huslejestigninger i begge afdelinger. Det skyldes ikke mindst de lovpligtige indekseringer. På den måde bliver vi fanget af den høje inflation i 2022 og starten af 2023, fordi indbetalingerne til Landsbyggefonden og dispositionsfonden indekseres ud fra de foregående års prisudvikling. Det samme gælder betalingerne på de støttede lån til nybyggeri og renovering, som udgør en meget stor del af afdelingernes omkostninger. Her reguleres ydelserne med udviklingen i lønninger og priser. Da ydelserne på de bagvedliggende lån ikke ændres, betyder det, at støtten til disse lån reduceres eller i mange tilfælde bliver negativ, så vi i stedet for at modtage statsstøtte skal betale negativ støtte til staten. Det har vi ingen mulighed for undgå f.eks. ved at konvertere lånene, for lånene er fastsat ved lov.

Effektivisering:

- Den nuværende effektiviseringsaftale mellem regeringen, KL og BL for perioden 2021-2026 betyder, at der skal spares eller effektiviseres for yderligere 1,8 mia. kr. i faste priser for den almene boligsektor som helhed. Besparelsen bliver fortsat ikke udmøntet på den enkelte boligorganisation. Udover udgiftsudviklingen på en række konti skal energibesparelser også indregnes fremover, og merbesparelsen på ca. 0,3 mia. kr. fra første effektiviseringsrunde kan modregnes i besparelsesmålet.
- Struer Boligselskab har oplevet en mindre stigning i omkostninger på de afgrænsede konti, som er de konti, der indgår i besparelseskrauet, fra 299 kr./m² i 2023 til 302 kr./m² i 2024. Dermed er omkostningerne steget mindre end den almindelige prisudvikling, så der har været en besparelse i faste priser.
- Sektoren som helhed er også godt på vej til at indfri effektiviseringskvaet, idet der ifølge ministeriets opgørelse er sparet ca. 400 mio. kr. ved udgangen af 2023.



STRUER BOLIGSELSKAB

God almen ledelse:

- BL er i gang med projekt "God almen ledelse", for som BL anfører, *"den almene sektor betyder meget for mange menneskers daglige liv. En million mennesker bor i en almen bolig i Danmark. Vi udlejer boligerne non-profit. Vi forvalter beboernes penge. Det gør vi ordentligt – og det skal vi blive ved med"*.
Projekt "God almen ledelse" vil i de kommende år komme med en række *"anbefalinger om det gode bestyrelsesarbejde – for organisationsbestyrelsen og den administrative ledelse"*. Der er således alene tale om anbefalinger og ikke krav, men hvis anbefalingerne fraviges, skal det kunne forklares ud fra de lokale forhold og prioriteringer.
- Struer Boligselskab følger arbejdet med "God almen ledelse" tæt og forsøger at drage nytte af projektets anbefalinger.

Bestyrelsen:

- Hvis du har lyst til at følge bestyrelsesarbejdet tættere kan alle mødeindkaldelser og referater ses på kontoret. Administrationen tager også gerne en kopi af materialet til dig, hvis du ønsker det, eller fremsender det pr. mail.
- Bestyrelsens kontaktoplysninger er alene til bestyrelsesanliggender og ikke til at rekvirere hjælp. Kontakt i stedet boligselskabet eller brug nødtelefonen om nødvendigt.
- Bestyrelsens særlige indsatser i 2024:
 - Effektivisering: Bestyrelsen har løbende arbejdet med effektivisering dels som følge af regeringsaftalen om effektivisering af den almene sektor, men især for at sikre at boligselskabet både nu og fremover drives effektivt, så vi kan tilbyde de rigtige boliger, med den rigtige service, til den rigtige pris til nuværende og kommende lejere.
 - Forvaltningsrevision: Bestyrelsen har gennemgået og ajourført boligorganisationens forvaltningsrevisionsmanual, som er en systematiske beskrivelse af alle væsentlige forretningsgange.
 - Kapitalforvaltning: En ændring af driftsbekendtgørelsen har givet mulighed for at investere en mindre del af boligorganisationens frie midler i andre aktivklasser end bankindlån og obligationer, bl.a. aktiebaserede investeringsforeninger. Det giver mulighed for at få et større forventet afkast med samme eller lavere risiko. Derfor har vi påbegyndt en gradvis proces med at diversificeres vore kapitalanbringelse.

Håndværkerhjælp:

- Det skal indskræpes, at der kun må tilkaldes håndværkere i absolutte nødsituationer. Kontakt i stedet boligselskabet næste dag eller brug evt. boligselskabets nødtelefon. Hvis der tilkaldes håndværkere til ikke absolut akutte ting, forbeholder boligselskabet sig ret til at viderefakturere udgifterne til den lejer, der har tilkaldt håndværkeren.

Brand:

- Vi har desværre haft en mindre brand i Knarbjerg Bakke i december 2023.
- Årsagen var formentlig, at lejer havde efterladet en tændt telefonoplader i sofaen natten over. Den varme, den udviklede, antændte sofaen, hvorefter branden bredte sig til hele boligen.
- Heldigvis vågnede lejer i tide. Han fik tilkaldt brandvæsenet og adviseret underboen, så der skete ingen personskade, men boligen var helt udbrændt og boligen nedenunder var helt ødelagt af vand fra slukningen. Desuden skete der mindre skader på naboboligen.



STRUER BOLIGSELSKAB

- Forsikringen stod for renovering/genopførelse af boligerne, men den trak desværre ud, så boligerne først blev klar til indflytning den 1. november 2024, men resultatet er blevet godt, så boligerne nu er så gode som nye.
- Ved brand dækker boligselskabets forsikring for skader på bygninger og installationer. Derimod er det lejers forsikring, der skal dække skader på lejers ejendele og for genhusning. Husk derfor at tegne indbo- og ansvarsforsikring, så du er dækket, hvis situationen skulle opstå. Forsikringen er ikke dyr, men konsekvenserne kan være meget voldsomme, hvis du ikke har en forsikring.
- Det er vigtigt at tage ved lære af en sådan hændelse, så husk:
 - Efterlad aldrig en tændt oplader og især ikke steder, hvor der kan opstå brand.
 - Hav altid en indbo- og ansvarsforsikring.

Vandskade:

- I forbindelse med et voldsomt skybrud den 27. juni 2024 blev kælderen i Vestervold oversvømmet, herunder mange af beboerdepoterne. Mange lejere gjorde en stor indsats for at hjælpe med at minimere skaderne. De fortjener stor tak. Alligevel skete der en del skader på det bohav, der var placeret direkte på gulvet. Derfor skal der henvises til husordenens retningslinjer hvor af det fremgår: "Der kan forekomme vandindtrængning i kælderrummene. Derfor skal du placere dine ting 20 cm over gulvet f.eks. på en palle. Ting, der er placeret direkte på gulvet, dækkes som udgangspunkt ikke af din indboforsikring". Også her dækker boligselskabets forsikring alene skader på bygninger og fast inventar, men ikke på lejernes ejendele. Igen må der opfordres til, at du tegner en ansvars- og indboforsikring.
- Udover de ret omfattende skader i Vestervold skete der mindre skader i depotrummet og gildesalen i blok C, Ølbyvej, og i enkelte lejemål.

Nøgler:

- Ved indflytning får man udleveret tre nøgler til hoveddøren, som i nogle af bebyggelserne også kan bruges til postkasse, cykelkælder og vaskeri m.v.
- Ved udleveringen skriver man under på det modtagne antal nøgler.
- Hvis man får brug for flere nøgler, kan de bestilles på kontoret. Bemærk, der er tale om systemnøgler med tilhørende stor grad af sikkerhed. Ved udleveringen af ekstra nøgler, noteres det på nøglekvitteringen.
- Ved fraflytningen skal det udleverede antal nøgler afleveres igen. Hvis der mangler nøgler, bliver det nødvendigt at omkode låsecylindern for at opretholde den høje grad af sikkerhed. Fraflytter betaler for omkodningen.
- Derfor er det vigtigt at nøgler, der knækker eller på anden måde bliver ødelagt, bliver afleveret på kontoret i forbindelse med bestilling af erstatningsnøgle. Herved kan udgiften til omkodning spares.

Forbrug:

- Hold øje med dit forbrug af el, vand og varme herunder temperatursænkningen på fjernvarmen. Du har som lejer selv ansvaret for evt. fejlforbrug.
- Ved utilstrækkelig temperatursænkning (mindre end 25°) pålægger forsyningsselskabet en mindre tillægspris. Temperatursænkningen optimeres lettest ved at holde nogenlunde samme temperatur i alle rum.



STRUER BOLIGSELSKAB

- De fleste steder har forsyningsselskaberne etableret fjernaflæsning. Det gør det let at følge forbruget enten ved direkte aflæsning på målerne som hidtil eller ved at gå ind på: www.minforsyning.dk evt. via forsyningsselskabets hjemmeside, du logger dig på med MitID. Så kan du bl.a. se udviklingen i dit forbrug, og du kan sætte alarmer op, så du får besked, hvis dit forbrug bliver unormalt.
- De steder (i afd. 11), hvor forbruget afregnes ved fordelingsregnskab, er der monteret elektroniske målere med fjernaflæsning. De berørte lejere har fået udleveret en pjece om fjernaflæsning af forbruget og de andre faciliteter, som løsningen giver mulighed for. Hvis du ønsker adgang til disse faciliteter, skal boligselskabet kontaktes, så sørger vi for, at adgangen bliver åbnet.
- Hvis du vil følge med i, hvordan elpriserne svinger, så du kan tilrettelægge dit elforbrug, f.eks. til at vaske tøj, bage, tilberede mad m.m., kan det anbefales at følge priserne på en app. Der findes flere bl.a. Elekt eller Elspotpriser, som er meget nemme og enkle at bruge.

Forbrug af vand:

- I henhold til en ændring af Forbrugeroplysningsbekendtgørelsen (sådan en findes også) skal boligselskabet - f.eks. i beretningen - oplyse følgende til lejerne i de boliger, hvor boligselskabet leverer koldt vand. Det drejer sig om Foldgårdsparken, Vestervold og Kirkegade/Smedegade:
 - Prisen for leveret drikkevand pr. liter og kubikmeter.
 - Husstandens vandforbrug, udviklingstendens i vandforbruget og sammenligning med en gennemsnitlig husstands vandforbrug.
 - Hvis oplysninger om husstandens vandforbrug ikke er tilgængelig eller teknisk muligt at oplyse, skal det samlede vandforbrug oplyses.
- Pris:
 - Vand: 4,50 kr./m³
 - Afgift: 6,37 kr./m³
 - Moms: 2,75 kr./m³
 - I alt: 13,59 kr./m³
 - Andel skatter og afgifter: 67%
 - Literprisen findes ved at dividere m³-prisen med 1.000.
 - Priserne omfatter alene vand og ikke vandafledning
- Forbrug:
 - Foldgårdsparken: 2.746 m³ svarende til 40 m³/bolig
 - Vestervold: 3.366 m³ svarende til 55 m³/bolig
 - Kirkegade/smedegade: 647 m³ svarende til 40 m³/bolig
 - Tallene er ikke sammenlignelige bebyggelserne imellem, da husstandsstørrelserne ikke er ens.
 - Normalforbruget er 40-50 m³/person (vandetsvej.dk)
- I alle øvrige bebyggelser leveres vand som et direkte kundeforhold mellem lejer og forsyningen / vandværket.

Hold bebyggelserne i orden:

- Alle beboere opfordres til at medvirke til, at holde vores områder pæne og i orden:
 - Smid ikke affald.
 - Smid ikke cigaretskod – heller ikke ud fra altaner.



STRUER BOLIGSELSKAB

- Husk, rygning er ikke tilladt på indendørs fællesarealer såsom opgange og vaskerier, og husk at tage hensyn til de andre beboere. Hvis du f.eks. ryger i din bolig, men lader entredøren stå åben, vil røgen trække ud i opgangen til gene for de øvrige beboere.
 - Når der laves griseri f.eks. i forbindelse med brug af nytårsfyrværkeri, er det den enkelte lejer, som har ansvaret for at rydde op efter sig selv og sine gæster. Det er ikke viceværtens opgave.
 - Ryd op efter dig selv og gerne efter andre.
 - Hold opgangene rydelige, så adgangsforholdene altid er i orden, både for den daglige færdsel, men især hvis der skulle opstå en nødsituation.
 - Kast ikke brød eller andet foder til småfuglene. Det tiltrækker skadedyr som rotter og måger.
 - Plant gerne blomster omkring blokkene og i rækkehushaverne.
 - Husk, vi har vores husorden med få og enkle regler. De er til for, at alle kan have det rart, når de efterleves.
 - Det er tilladt at holde husdyr i nogle bebyggelser. Der må kun holdes ét husdyr pr. bolig i disse bebyggelser, men det skal aftales med Boligselskabet, og der skal oprettes en "Husdyrkontrakt". Så husk, at få aftaler og kontrakt på plads med kontoret, inden du anskaffer et husdyr.
 - Hjælp hinanden.
- Så bliver det meget rarere for os alle at bo her.

Affaldssortering:

- Affaldet skal sorteres i overensstemmelse med de billeder og tekster, der står ved hver enkelt container. Husk også, at udsortere madaffaldet i den grønne pose i den udleverede lille grønne spand, som kun er til madaffald og ikke til restaffald.
- Det er vigtigt at binde for affaldsposerne, inden de bliver smidt i affaldscontaineren, så affaldet ikke falder ud og sviner beholderen og bliver grobund for maddiker og fluer m.m.
- Jo bedre du sortere dit affald, jo mere hjælper du miljøet, og jo mindre restaffald bliver der. Da det er rest- og madaffald, det koster at få fjernet, giver en god sortering mulighed for mindre udgifter til renovation.
- Hvis du vil vide mere om affaldssortering og -håndtering, kan du finde yderligere information på renovationsselskabets hjemmeside: www.nomi4s.dk.

Sommertur til Århus:

- I 2024 gik den traditionsrige sommertur, som rigtigt mange lejere ser frem til, til Århus og Den gamle By.
- Der viste sig hurtigt, at der var meget stor tilslutning til turen. Derfor besluttede arrangørerne, at bestille en større bus. Det var en dobbeltdækker med plads til 80 personer. Der var allerede 74 tilmeldte, så det passede fint. Det burde være helt uproblematisk, for ingen var lovet en bestemt bus eller en bestemt plads på forhånd.
- Men det, der var ment som et forsøg på at tilgodese så mange som muligt, gav desværre anledning til megen utilfredshed: 4 meldte fra, de ville absolut ikke køre i en dobbeltdækker, andre krævede særlige pladser, ellers ville de ikke med, og så var der et større frafald p.g.a. sygdom, 4 dukkede ikke op, de to ringede senere og undskyldte, de havde glemt det. Der endte med at være 62 deltagere.
- Man skal huske, at turen arrangeres på frivillig basis. Arrangørerne får intet for den store indsats, de yder. Desuden yder boligselskabet en væsentligt tilskud til turen. Der er således tale om et



STRUER BOLIGSELSKAB

rigtigt godt tilbud, som burde give anledning til taknemmelighed og ikke brok over småting. Nogle lejere er tydeligvis for selvhøjtidelige og forkælede.

- Bortset fra denne væsentlige knast blev det en dejlig tur, guiden, der tog bussen rundt i Århus, var enestående, for ikke at tale om chaufføren.
- Den gamle By var superfin, og vejret var med os igen i år.
- På trods af problemerne har de to ildsjæle, der står for turen, accepteret at arrangere en tur igen i år, men de skal ikke have "tæsk" en gang til, når de gør en stor indsats for at glæde andre. De fortjener tværtimod ros og stor taknemmelighed.

Nye Maskiner:

- Viceværtenes traktorer, der var næsten 10 år gamle, var ved at være udtjente. Derfor fik vi flere fabrikater på prøve i foråret 2024, hvorefter der blev afholdt udbud mellem de to bedste. Valget endte med at falde på den lokalt producerede Egholm City Ranger 2260. Nu har vi igen gode og tidssvarende maskiner de næste mange år.

Afdeling 1:

Udlejning:

- Der var 16 lejerskifter i 2024, heraf 3 interne, mod 18 i 2023 heraf 5 interne.
- Der har ikke været noget lejetab som følge af lejeledighed. Alle boliger har været udlejet hele året.

Økonomi:

- Regnskabet for 2024 viser et overskud på ca. 109.000 kr. Det skyldes især lavere udgifter til renovation og pæne nettorenteindtægter.
- Afdelingens henlæggelser pr. 31/12 2024 udgør:
 - Planlagt vedligeholdelse: 13,0 mio. kr. (10,9 mio. kr. i 2023)
 - Istandsættelses ved fraflytning: 5,5 mio. kr. (5,7 mio. kr. i 2023)
 - Tab ved fraflytning: 0,5 mio. kr. (0,5 mio. kr. i 2023)
- De stigende henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er påvirket af en positiv kursregulering på vores beholdning af værdipapirer, men skyldes især, at vi efter projektets afslutning har modtaget tilskud fra Byggeskadefonden til vinduesrenoveringen.

Markvandring:

- Markvandringen, der blev afholdt i maj 2024, viste, at bygninger og omgivelser generelt er i god vedligeholdelsesstand.

Større bygningsarbejder:

- Elevatorer:
 - Driften af elevatorerne er fortsat bekostelig, men efter vi er overgået til en ny lokal montør den 1. juli 2023, er udgifterne faldet betydeligt. Samtidig er servicen blevet bedre.
- Utætte vinduer og altandøre:
 - Oprettningen af utætte vinduer og altandøre, der blev udført af Jens Jensen Murer & Entreprenør A/S, blev afsluttet med udgangen af 2023. Samarbejdet med entreprenøren er forløbet upåklageligt. Vi regner med, at det stort set har løst de problemer med utætte



STRUER BOLIGSELSKAB

vinduer og altandøre m.v., der alt for længe har været i afdelingen. Forholdet er anerkendt af Byggeskadefonden som en dækningsberettiget skade, så vi har fået refunderet størstedelen af udgifterne.

Storskrald og genbrug:

- Under hver blok er der en plads til aflevering af storskrald. Alle er velkomne til at tage ting, der er sat til storskrald. På den måde kan brugte ting få nyt "liv" i stedet for blot at blive bortskaffet. I blok C er der desuden opsat en særlig hylde til ting til genbrug. Sæt gerne ting på genbrugshylden og tag gerne ting fra hylden, hvis der er noget, du kan bruge.

Opgange:

- Mange pynter op i opgangene med billeder på væggene, nips i vindueskarmene og pyntegenstande på gulvet. Det hygger og giver en god stemning, men husk, at der skal være fri passage. Se nærmere i husordenen.
- Desværre har vi oplevet enkelte episoder, hvor der er blevet stjålet noget i opgangene og fra terrasserne, så vær opmærksom på ubudne fremmede.

Sociale arrangementer:

- Traditionen med julehygge arrangeret af afdelingsbestyrelsen blev videreført i 2024. Arrangementet var som altid vældigt hyggeligt.
- I flere af blokke har der været arrangeret grillaftener hen over sommeren, når vejret en gang imellem tillod det.

Afdeling 11:

Udlejning:

- Der var 36 lejerskifter i 2024, heraf 3 interne. I 2023 var der 30 lejerskifter heraf 3 interne.
- Tabet ved lejeledighed udgjorde ca. 39.000 kr., som blev dækket af dispositionsfonden. Det er et absolut tilfredsstillende niveau og lidt lavere end sidste år.

Økonomi:

- Regnskabet viser et overskud på ca. 121.000 kr. bl.a. som følge af lavere udgifter til ejendomsskatter, fordi de nye foreløbige ejendomsvurderinger slår igennem med fuld styrke ved nedsættelser, men stigninger indføres over en årrække. Det betyder, at vi er sluppet billigere i 2024, men at vi kan se ind i en årrække med væsentlige stigninger. Desuden har afdelingen opnået pæne nettorenteindtægter.
- Afdelingens henlæggelser pr. 31/12 2024 udgør:
 - Planlagt vedligeholdelse: 6,9 mio. kr. (7,4 mio. kr. i 2023)
 - Istandsættelse ved fraflytning: 0,9 mio. kr. (0,9 mio. kr. i 2023)
 - Tab ved fraflytning: 0,3 mio. kr. (0,3 mio. kr. i 2023)
- De faldende henlæggelser til planlagt vedligeholdelse skyldes især indkøb af nye maskiner, facade-reparationer og mange nye køkkener.

Markvandring:

- Årets markvandringen fandt sted i april måned. Her kunne det konkluderes, at vi generelt har nogle virkelig pæne grønne områder og bebyggelser.



STRUER BOLIGSELSKAB

Bygningsarbejder:

I 2024 er der bl.a. blevet gennemført følgende større bygningsarbejder:

- Foldgårdsparken:
 - Reparation af trappesten og kælderhalse
 - Afrensning og maling af altaner
- Vestervold:
 - Etablering af underjordiske affaldscontainere – molokker
 - Fornyelse af belægningen mellem parkeringspladserne
 - Renovering af kælderhalse
- Venø, Resen og Linde:
 - Etablering af varmepumper
- Brunsgårdvej og Majas Vej:
 - Afrensning for alger
 - Køkkenudskiftninger
- Knarbjerg Bakke:
 - Renovering efter brand
 - Køkkenudskiftninger

Sociale arrangementer:

- Udover avlen af jordbær og grøntsager har Persillehaven arrangeret den årlige kartoffelfest og enkelte grilleftermiddage.
- Billardklubben har holdt åbent på de faste spilledage; onsdag aften og søndag formiddag og i øvrigt, når der har været stemning for det. Klubben arrangerede desuden julefrokost.
- Petanque-banen i Foldgårdsparken er blevet sat i stand, så den nu igen er klar til et godt slag petanque og hyggeligt samvær. Desværre er der ikke mange, der benytter den.

Fremtiden:

Ultimo 2023 modtog vi de foreløbige ejendomsvurderinger udarbejdet efter de nye regler. Det medførte mere end en fordobling af den samlede vurdering af boligselskabets ejendomme. Hvis vurderingerne indfases i den foreliggende form, vil det betyde, at vores ejendomsskatter over en årrække stiger med over 700.000 kr. eller 55%.

Stigningerne i vurderingerne svarer på ingen måde til udviklingen i de faktiske handelspriser, som stort set ikke er steget gennem de sidste mange år i vores ende af landet.

Problemerne er generelle, og BL har forsøgt at få en dialog med Vurderingsstyrelsen om de mange åbenlyst urimelige vurderinger. Desværre har Vurderingsstyrelsens lydhørhed været meget begrænset.

I boligselskabets egenkontrol er der fast følgende mål for udviklingen de kommende år:

- Et fortsat negativt besparelspotentiale i begge afdelinger på de af ministeriet afgrænsede driftsudgifter i henhold til Landsbyggefondens benchmark.
- En udgiftsudvikling på de af ministeriet afgrænsede konti som højst svarer til udviklingen i netto-prisindekset opgjort som et 5-årigt gennemsnit.
- Ingen huslejestigning målt som et 5-årigt gennemsnit udover, hvad der måtte følge af den almindelige prisudvikling samt lovgivningsbaserede forhold som f.eks. højere ejendomsskatter og renovationsudgifter eller reduceret tilskud fra / øget afgift til Landsbyggefonden.

Vi vil fortsat bestræbe os på at have et godt og velfungerende boligselskab, med tidssvarende og velvedligeholdte boliger, et højt serviceniveau og rimelige priser.



STRUER BOLIGSELSKAB

For hele tiden at kunne tilbyde de rigtige boliger, skal vi udvikle os, bygge nye boliger og vedligeholde de gamle.

Tak:

Til sidst vil vi gerne takke alle de ansatte for veludført arbejde og godt samarbejde i 2024 og alle beboer-demokraterne og øvrige ildsjæle for deres indsats med at arrangere klubber og sociale arrangementer og for at være en vigtig drivkraft i at udvikle boligselskabet."

Dermed var bestyrelsens beretning aflagt, og dirigenten spurgte, om der var bemærkninger. Det var ikke tilfældet, og repræsentantskabet tog beretningen til efterretning.

3. Godkendelse af årsregnskabet for 2024 herunder forretningsførelsen for det forløbne år

Jens Østergård gennemgik regnskabet, som udviser et overskud på 348.000 kr. Resultatet Skyldes især lavere lønudgifter, fordi en medarbejder er gået på deltid, og rigtigt pæne nettorenteindtægter.

Revisionspåtegningen blev gennemgået. Revisionen har ingen væsentlige kritiske bemærkninger.

Der var ingen bemærkninger til regnskabet, som herefter kunne anses for godkendt.

4. Behandling af indkomne forslag.

Dirigenten oplyste, at der ikke var indkommet nogen forslag.

5. Valg af hovedbestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år.

På valg er: **Kim Bruun**
Karina N. Laursen

Kim Bruun erklærede sig ind stillet på modtage genvalg, mens Karina N. Laursen havde oplyst, at hun ikke modtog genvalg.

Dermed skulle der vælges mindst et nyt bestyrelsesmedlem, Lilian A. B. Nielsen indstillede på afdelingsbestyrelsens vegne Thorkil Pedersen til valg. Thorkild Pedersne erklærede, at han var indstillet på at stille op. Da der ikke meldte sig andre kandidater, blev:

Kim Bruun

Thorkil Pedersen

Valgt til bestyrelsen for de kommende to år.

6. Valg af suppleanter

Dirigenten oplyste, at der skal vælges to suppleanter for ét år.

På valg er: **Gitte S. Schou**
Elisabeth V. Funck

ØLBYVEJ 39 . 7600 STRUER . TELEFON 97 84 07 77 . FAX 97 85 29 95

KONTORTID:

MANDAG TIL FREDAG KL. 10 - 12 . TORSDAG KL. 15 -17



STRUER BOLIGSELSKAB

Begge tilkendegav, at de var indstillet på at genopstille.

Da der ikke meldte sig andre kandidater kunne Gitte S. Schou og Elisabeth V. Funck anses for valgt for ét år.

7. Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede genvalg af PriceWaterhouseCoopers (PWC), der har været boligselskabets revisor siden 2011, og som har gjort et godt og seriøst arbejde.

PWC blev genvalgt.

8. Evt.

8.1. Byggeri på havnen:

Det har fremgået af dagspressen, at Nordvestbo er langt fremme i forhandlingerne med kommunen om opførelse af op til 100 almene boliger på havnen.

Det kommer lidt bag på os, fordi vi troede, at vi og Nordvestbo var i dialog med kommunen om afklaring af mulighederne i havneprojektet.

I forhandlingerne har vi givet udtryk for, at det daværende udspil med 70 almene boliger og i alt op til 500 boliger på havnen overstiger behovet og derfor vil medføre stor risiko for ledige boliger i en lille fraflytningskommune med 20.000 indbyggere som Struer.

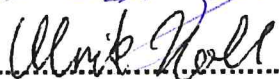
Noget tyder på, at der er gået politisk prestige i projektet.

--- // ---

Formanden konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og takkede for god ro og orden.

Godkendt den 26/5-25

Dirigent: 

Formand: 



STRUER BOLIGSELSKAB

Bilag 1:

Egenkontrol 2024:

Almenboligloven:

§14b, stk. 4: Boligorganisationens bestyrelse skal opstille og implementer mål for forbedring af effektivitet, såfremt effektivitetstal og analyser peger på forbedringsområder.

Driftsbekendtgørelsen:

§13 stk. 3: Boligorganisationens bestyrelse skal sikre, at boligorganisationen gennemfører løbende egenkontrol ... herunder ved tilbagevendende gennemgang af alle forretningsområder samt dokumentation heraf.

§13, stk. 4: Det skal ... vurderes, om konkurrenceudsættelse ... vil være hensigtsmæssigt og omkostningsreducerende.

§13 stk. 5: Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen.

§13, stk. 6: Boligorganisationens bestyrelse skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode.

§73, stk. 1: ... årsberetning, hvori nærmere redegøres for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol.

Egenkontrol (jfr. Driftsbekendtgørelsens §13, stk. 3):

- Bestyrelsens sikrer, at der gennemføres løbende egenkontrol ved som fast punkt på dagsordenen til bestyrelsesmøderne at have "effektivitet". Her behandles bl.a.:
 - Nyt fra ministeriets Effektiviseringsenhed.
 - Gennemgang af Landsbyggefondens benchmark med beregnet besparelspotentiale, når der foreligger nye regnskabstal.
 - Gennemgang af Landsbyggefondens tvillingeværktøj, når der foreligger nye regnskabstal.
 - Gennemgang og drøftelse af almenstyringsdialograpporten
 - Gennemgang af relevante forretningsområder.
- Desuden kontrollerer bestyrelsen effektiviteten ved:
 - Budgetlægning og -godkendelse samt 3 årlige budgetopfølgninger.
 - Regnskabs gennemgang og -godkendelse.
 - Gennemgang af kapitalforvaltningen.
- Bestyrelsens indsats dokumenteres gennem referaterne af bestyrelsesmøderne. Desuden refereres resultaterne i bestyrelsens årsberetning.

Konkurrenceudsættelse (jfr. Driftsbekendtgørelsens §13, stk. 4):

- Der søges opretholdt en fast medarbejderstab af en vis størrelse for at sikre den nødvendige fleksibilitet og det ønskede serviceniveau herunder opretholdelse af en social dimension. Selvom der evt. vil kunne opnås en omkostningsreduktion på enkeltområder, kan konkurrenceudsættelse fravælges, hvis der herved går på kompromis med den overordnede målsætning og effektivitet.
- Indkøb konkurrenceudsættes løbende ved indgåelse af rabataftaler med relevante leverandører, og ved at afdække markedet ved søgning på internettet.
- Håndværker- og serviceydelser m.v. konkurrenceudsættes ved indgåelse af samarbejdsaftaler på relevante områder. Her er det dog ikke prisen alene, men også fleksibilitet og serviceniveau, der lægges vægt på.



STRUER BOLIGSELSKAB

- Samarbejdsaftaler søges løbende kvalitetssikret ved at udbyde konkrete afgrænsede større opgaver, hvor både virksomheder med og uden samarbejdsaftaler indbydes. Samarbejdsaftalerne søges desuden benchmarket ved sammenligning med SKI-aftaler og andre relevante data.
- Forsikringsområdet optimeres ved brug af forsikringsmægler, som i forbindelse med forsikringsfornyelser løbende vurderer, om der kan indhentes et besparelspotentiale ved konkurrenceudsættelse.

Forretningsgange for væsentlige driftsområder (jfr. Driftsbekendtgørelsens §13, stk. 5):

- Nybyggeri:
 - Mulighederne for nybyggeri undersøges løbende med henblik på at sikre et boligselskab i vedvarende udvikling, der hele tiden imødekommer efterspørgslen efter tidssvarende boliger.
- Renholdelse /viceværter (kt. 114):
 - Forretningsgangene søges løbende effektiviseret bl.a. gennem indkøb af mere effektive maskiner og værktøjer.
 - Der søges opretholdt en bemanning med 5 viceværter for at sikre tilstrækkelig fleksibilitet.
 - En effektiv udnyttelse af medarbejderressourcerne sikres ved:
 - En mand har ansvaret for hvert område
 - Alle medarbejdere arbejder tværgående for at udjævne spidsbelastninger, aflaste ved ferie og sygdom m.v., ved at være det optimale antal medarbejdere til den enkelte opgave, og for at udnytte særlige kompetencer
 - Arbejdsmængden tilpasses arbejdsstyrket ved løbende at justere snittet mellem intern og ekstern opgaveløsning
- Indkøb (kt. 115 m.fl.):
 - Indkøbene søges optimeret ved:
 - At indgå rabataftaler med relevante leverandører
 - At købe ind over internettet, når det medfører besparelser
 - At ligge inde med et mindre lager af relevante forbrugsmaterialer, så der ikke skal bruges tid på indkøb hver gang, der skal bruges en given reservedel
 - At udnytte mulighederne for kvantumsrabatter ved større samlede indkøb
- Planlagt og periodisk vedligeholdelse (kt. 116/120):
 - Henlæggelserne søges holdt på et niveau, der sikrer de nødvendige midler til vedvarende at holde bygningerne velistandsatte, så de er attraktive i udlejningsmæssig sammenhæng.
 - I det omfang de opsparede henlæggelser er mindre end benchmark ifølge styringsdialograpporten, søges de styrket, idet der dog også skal tages højde for at opretholde et realistisk huslejeniveau.
 - Trækningsretsmidler inddrages, hvor det skønnes relevant.
 - Vedligeholdelsen gennemføres ud fra en konkret vurdering og ikke skematisk. Det gælder både bygningsvedligeholdelsen og udskiftning af hårde hvidevarer m.v.
 - Mange større fornyelsesarbejder vil både rumme et element af fornyelse og et element af forbedring f.eks. overgang fra termoruder til lavenergiruder. I disse tilfælde kan udgiften fordeles mellem konto 116 og 303 med efterfølgende afskrivning på konto 126.
 - Der indgås samarbejdsaftaler med håndværkere fra relevante brancher. Her lægges stor vægt på service og fleksibilitet, så alle opgaver, også akutte, umiddelbart kan løses uden meromkostninger.



STRUER BOLIGSELSKAB

- Den lovpligtige granskning, som er udført ved Landsbyggefonden i 2022 og afrapporteret primo 2023 var af en kvalitet bl.a. for så vidt angår afgrænsning, enhedspriser og levetider, som gør, at boligselskabet finder den uanvendelig som styringsværktøj for vedligeholdelsesplaner og henlæggelser.
- Landsbyggefonden har tilkendegivet, at næste runde granskning vil blive baseret på *"mere realistiske parametre"* (mail 5. oktober 2023).
- Istandsættelse ved fraflytning (kt. 117/121):
 - Der gennemføres indflyttersyn og udarbejdes indflytningsrapport ved alle indflytninger i henhold til bestemmelserne i Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.
 - Der gennemføres fraflytningssyn og udarbejdes fraflytningsrapport ved alle fraflytninger i henhold til bestemmelserne i Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.
 - I forbindelse med lejerskifte istandsættes alle boliger i henhold til vedligeholdelsesreglementets bestemmelser. Samtidig tages der stilling til, om der skal gennemføres større vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder som f.eks. nyt køkken.
 - Der indgås samarbejdsaftaler med relevante håndværkere til sikring af, at boligernes istandsættelse kan gennemføres inden genudlejning.
- Administration:
 - Der søges opretholdt en bemanning på to medarbejdere (evt. på deltid) udover forretningsføreren for at sikre den nødvendige fleksibilitet ved ferie og sygdom m.v.
 - Der indføres øget elektronisk sagsbehandling i det omfang, det vurderes at være forbundet med billigere eller bedre opgaveløsning.
 - Omkostningerne til lovpligtig dokumentation, bl.a. som følge af almenboliglovgivningens regler om egenkontrol og ekstern granskning af vedligeholdelsesplaner samt EU's Persondataforordning, søges minimeret i det omfang, dokumentationen ikke medfører merværdi for boligselskabet.
- Kapitalforvaltning:
 - Inden for de Driftsbekendtgørelsens rammer søges afkastet optimeret i forhold til risikoen ved at fordele kapitalen mellem bankindlån, obligationer og investeringsforeningsbeviser, og for afdelingernes vedkommende desuden op til 30% aktier og virksomhedsobligationer m.v. gennem relevante UCITS.
 - Vedrørende nærmere retningslinjer for kapitalforvaltning henvises til Boligselskabets investeringsstrategi fra marts 2024.
 - Afdelingernes midler forvaltes fælles.
 - Ved forventning om større udsving i renteniveauet kan forvaltningsrevisionens generelle retningslinjer for størrelsen og fordelingen af bankindlån m.v. fraviges.
- Udlejning:
 - Alle boligselskabets boliger søges konstant udlejet, så tabet ved lejeledighed minimeres.
 - Boligselskabet søges positioneret, så det bliver potentielle lejeres første valg. Det gøres bl.a. ved:
 - En attraktiv hjemmeside, som opnår en god placering på google m.v. ved søgning på relevante søgeord. Hjemmesiden anses for det mest effektive markedsføringsværktøj
 - Målrettet markedsføring i andre relevante fora
 - At opnå positiv omtale af boligselskabet både i medierne og ikke mindst i folke-munde



STRUER BOLIGSELSKAB

- Boligerne søges løbende vedligeholdt, så de vedvarende fremstår tidssvarende og indbyggende.

Mål for udviklingen i afdelingernes samlede driftsudgifter de kommende 4 år og for forbedring af effektiviteten (jfr. Driftsbekendtgørelsens §13, stk. 6 og Almenboliglovens §14b, stk. 4):

- Mål for perioden 2025-2028:
 - Et fortsat negativt besparelspotentiale for de af ministeriet afgrænsede driftsudgifter i begge afdelinger i henhold til Landsbyggefondens benchmark.
 - En udgiftsudvikling på de af ministeriet afgrænsede konti som højst svarer til udviklingen i nettoprisindekset opgjort som et 5-årigt gennemsnit, idet der dog kan korrigeres for lovgivningsbaserede forhold som f.eks. ændringer i konteringsreglerne eller skærpede krav til affaldssortering.
 - Konkurrencedygtig placering på alle styrbare konti opgjort ud fra Landsbyggefondens tvillingeværktøjer for de af ministeriet afgrænsede konti. Såfremt udgifterne på én eller flere konti er større end gennemsnittet af "tvillingerne" skal der være en begrundelse herfor.
 - Ingen huslejestigning målt som et 5-årigt gennemsnit udover, hvad der måtte følge af den almindelige prisudvikling samt lovgivningsbaserede forhold som f.eks. krav om afdelingernes indbetaling til dispositionsfonden, højere ejendomsskatter og renovationsudgifter eller reduceret tilskud fra / øget afgift til Landsbyggefonden / dispositionsfonden.

Årsberetning (jfr. driftsbekendtgørelsens §73, stk. 1):

- Hovedindhold og konklusioner fra den gennemførte egenkontrol gengives i boligorganisationens årsrapport, herunder:
 - Resultaterne af den udøvede økonomistyring
 - Den gennemførte egenkontrol
 - De 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter

Godkendt af hovedbestyrelsen den 7. november 2024