



24. september 2025

Referat af ordinært afdelingsmøde torsdag den 18. september 2025 i multirummet, Ølbyvej 48

I alt 36 fremmødte, heraf Ilse Schmidt og Thorkil Pedersen fra afdelingsbestyrelsen, hovedbestyrelsesformand Ulrik Koll og fra administrationen Jens Østergård.

Dagsorden :

1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens mundtlige beretning for 2024/2025
3. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2026
4. Indkomne forslag:
 - 4.1: Forslag om ladestandere til el-biler
 - 4.2: Forslag om stakit ved blok B
 - 4.3: Forslag om elevatormontør
 - 4.4: Forslag om beplantning
 - 4.5: Forslag om parkering
5. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for to år
På valg er :
 - Mads Stokholm
 - Ilse Schmidt
 - Camilla Ørskov Beran
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
På valg er :
 - Kate Christensen
 - Bent Mortensen
7. Evt.

Thorkil Pedersen bød på afdelingsbestyrelsens vegne velkommen til årets afdelingsmøde, hvorefter han konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt, og at dagsordenen fulgte vedtægternes bestemmelser

1. Valg af dirigent:

Thorkil Pedersen foreslog Ulrik Koll som dirigent.

Ulrik Koll blev valgt.



STRUER BOLIGSELSKAB

2. Afdelingsbestyrelsens mundtlige beretning for 2024/2025:

Thorkil Pedersen aflagde bestyrelsens beretning for det forløbne år:

"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 2025 har det desværre været nødvendigt med mindre huslejestigninger i begge afdelinger.
- Økonomien for såvel boligselskabet som afdelingerne er sammenstillet i et skema i bilag 1.

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 (for en nærmere beskrivelse af effektiviseringsaftalen henvises til bilag 2).
 - 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 investeringsfor- eninger. Det giver mulighed for at få et større forventet afkast med samme eller lavere risiko. Derfor har vi påbegyndt en gradvis proces med at gøre kapitalbringelsen bredere og dermed mere robust.
 - BL har igangsat projekt "God almen ledelse". Bestyrelsen følger dette arbejde tæt og forsøger at drage nytte af projektets anbefalinger (for en nærmere beskrivelse af projektet henvises til bilag 3).



STRUER BOLIGSELSKAB

Forbrug:

- Forbrugsafgifterne stiger og især elpriserne svinger meget. Derfor er det en god ide at holde øje med forbruget af el, vand og varme herunder temperatursænkningen på fjernvarmen. Du har som lejer selv ansvaret for evt. fejlforbrug.
- I bilag 4 er der forklaret nærmere om forbrug, priser og energisammensætning

Regler og samarbejde:

- Vi bor mange mennesker forholdsvis tæt sammen. Derfor er gensidig hensyntagen og respekt afgørende, hvis Struer Boligselskab skal være et rart sted at være for alle. Derfor har vi nogle få regler, som er besluttet af afdelingsmødet, og sammenskrevet i en husorden, som udleveres ved indflytning. Herudover kan følgende anføres:
 - Nøgler: Vi bruger systemnøgler med en høj grad af sikkerhed. Ved indflytning udleveres der som udgangspunkt tre nøgler, flere nøgler kan tilkøbes gennem boligselskabet. De udleverede nøgler skal alle afleveres ved fraflytning for at opretholde sikkerheden.
 - Affald: Alt affald skal sorteres efter de anvisninger, der står på containerne. Husk at binde for poserne, så svineri og lugtgener minimeres.
- Se mere om god tone og regler i bilag 5

Storskrald:

- Nomi4s har varslet, at den nuværende ordning, hvor vi har en stor container til indsamling af storskrald m.v. kaldet sorteringsegnet, ophører.
- Nomi4s vil inddrage containeren. I stedet vil de indhente "storskrald på adressen 6 gange om året"
- Fremover skal "storskrald afleveres stykvis, bundtet eller i klare sække. Hvert bundt må kun indeholde én type affald".
- Der vil ligeledes blive skelnet mellem erhvervsaffald og privat affald.
- Det er uafklaret, hvordan sagen ender, men det må forventes, at vi bliver nødt til at lave væsentlige ændringer i den nuværende ordning, hvor viceværterne indsamler storskrald én gang om ugen.

Sommertur til Randers Regnskov og Bruunshåb Gl. Papirfabrik:

- I år gik den traditionsrige sommertur, som rigtig mange lejere ser frem til, til Randers Regnskov og Bruunshåb Gl. Papirfabrik med efterfølgende middag på Hjarbæk Kro.
- Turen var på alle måder vellykket, særligt kan middagen fremhæves. Den var udover det sædvanlige.
- Mange af deltagerne har tilkendegivet, at de var meget glade for arrangementet og taknemmelige for, at arrangørerne endnu et år har ydet den store indsats, det kræver at planlægge og gennemføre en tur, der er så god.

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.



STRUER BOLIGSELSKAB

Økonomi:

- Regnskabet for 2024 viser et overskud på ca. 108.000 kr. Det skyldes især lavere udgifter til renovation samt pæne nettorenteindtægter.
- Afdelingens har generelt tilstrækkelige henlæggelser til at imødegå fremtidige omkostninger.
- I 2025 er husleje steget med 1%, hvilket er mindre end den generelle prisudvikling. Det er især udgifterne til ejendomsskatter og afskrivninger, som er steget. Samtidig er tilskuddet fra Landsbyggefonden/dispositionsfonden reduceret.
- Se mere om økonomien i bilag 1.

Markvandring:

- Årets markvandring blev afholdt i maj 2025. Den viste, at bygninger og omgivelser generelt er i god vedligeholdelsesstand.

Sprøjteforbud:

- I marts måned varslede Struer Kommune et "forbud mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider m.v." og et "forbud mod erhvervsmæssig anvendelse, håndtering og opbevaring af pesticider og sprøjtemateriel" indenfor et nærmere bestemt opland til de drikkevandsboringer, der ligger på det gamle lossepladsareal nord for Voldgade. Forbuddet omfatter næsten hele afdeling 1 bortset fra det nordvestlige hjørne.
- Boligselskabet gjorde indsigelse mod de varslede forbud, da vi næsten ikke anvender pesticider, så forureningsrisikoen er minimal, samtidig med at totalophør med brug af pesticider vil være meget problematisk for vedligeholdelsen af vores grønne områder, og vil umuliggøre effektiv bekæmpelse af bl.a. myrer og hvepse.
- Næsten endnu mere byrdefuldt bliver forbuddet mod opbevaring og håndtering af pesticider, da værkstedet ligger indenfor beskyttelsesområdet, så vores nuværende faciliteter ikke længere vil kunne anvendes til opbevaring og håndtering af pesticider. Ligesom vore biler ikke længere vil kunne passere forbudsgrænsen uden at omlaste evt. pesticider. Det vil være meget belastende for den daglige drift.
- Vore indsigelse havde ingen effekt, idet kommunen udsendte endelige forbud den 28. marts hvori det uden nærmere begrundelse blev anført: "Dine bemærkninger har ikke medført ændringer til det varslede udkast".
- Vi har efterfølgende anket afgørelserne til Miljø- & Fødevareklagenævnet og Taksationskommissionen. Anken af pesticidforbuddet har ikke opsættende virkning, så forbuddet trådte i kraft den 1. september, mens anken af opbevaringsforbuddet har opsættende virkning.
- Hovedpunkterne i ankerne er, at forbuddene er uproportionale, fordi miljøeffekterne ikke står mål med boligselskabets omkostninger, og at de tilkendte erstatninger - et symbolsk beløb for sprøjteforbuddet og ingen erstatning for opbevaringsforbuddet - ikke lever op til lovens krav om at der skal ydes "fuldstændig erstatning" for ulemper og værdiforringelse.
- Såfremt boligselskabet ikke får helt eller delvis medhold i ankerne, må det forudses, at vedligeholdelsen af de grønne områder bliver væsentligt dårligere, ligesom huslejestigninger ikke kan udelukkes.



STRUER BOLIGSELSKAB

Større bygningsarbejder 2024-2025:

- Elevatorer: Driften af elevatorerne er fortsat bekostelig, men efter vi er overgået til en ny lokal montør, er udgifterne faldet. Samtidig er servicen blevet bedre, selvom der desværre har været en del også langvarige nedbrud.
- Afrensning og oliebehandling af blokkenes indgangspartier og carporte.
- Afrensning og imprægnering af de hvide partier i blokkene samt rækkehusene i Solkrogen.
- Etablering af parkering til el-scootere foran cykelrummene ved blokkene.

Storskrald og genbrug:

- Indtil videre er der en plads til aflevering af storskrald under hver blok. 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.

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 indføres i den foreliggende form, vil det betyde, at boligselskabets samlede 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.

Vi har indgået en aftale med Taxera, der skal hjælpe os med de nødvendige indsigelser mod de nye vurderinger, så de værste urimeligheder forhåbentlig bliver imødegået.

I boligselskabets egenkontrol er der fastsat mål for udviklingen i omkostninger og husleje de kommende år. Egenkontrollen kan ses i sin helhed som bilag 6:

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 2025 og alle beboerdemokraterne og øvrige ildsjæle for deres indsats med at arrangere klubber og sociale arrangementer og for at være en vigtig drivkraft i at udvikle boligselskabet. Og ikke mindst tak til de mange, der deltager i fællesskabet."

Dermed var beretningen aflagt og dirigenten spurgte, om der var spørgsmål eller bemærkninger til beretningen.

Der blev spurgt til konsekvenserne af sprøjteforbuddet. Hertil kunne det oplyses, at forbuddet er trådt i kraft den 1. september, så vi har endnu ikke nogen erfaringer med det, men det blive vanskeligere og dyrere at opretholde den samme vedligeholdelsesstand af de grønne områder, så vi forventer ikke at kunne holde de grønne områder så pæne som hidtil.

Da det ikke var yderligere bemærkninger, kunne beretningen anses for taget til efterretning.

3. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2026:

Jens Østergård fremlagde budgetforslaget for 2026:

Budgettet er baseret på uændret drift. Alligevel stiger udgifterne på en række konti, dels som følge af den generelle prisudvikling, men især som følge af lovpligtige indekseringer. Det drejer sig især om:

- Kapitaludgifter: Ydelserne på de støttede lån
- Bygningsrenovering: Reduceret ydelsesstøtte til de støttede lån

Beboerbetalingen på de støttede lån svarer således ikke til ydelserne på de bagvedliggende lån, men er en politisk fastsat størrelse, der reguleres efter løn- og prisudviklingen, og kan være større eller mindre end ydelserne på lånene.

Desuden reduceres tilskuddet fra dispositionsfonden hvert år.

Samlet betyder det, at der må budgetteres med en huslejestigning på 3% i 2023.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål eller bemærkninger til budgettet.

Der blev spurgt til stigningen i ejendomsskatterne som følge af det nye ejendomsvurderingssystem. Hertil kunne det oplyses at de nye vurderinger kun er foreløbige, så de kan ende med at falde andreledes ud. Hvis de fastholdes betyder det, at ejendomsskatterne i afdeling 1 vil stige fra 667.000 kr. til 966.000 kr. over en årrække med en årlig stigning på ca. 35.000 kr.



STRUER BOLIGSELSKAB

Der var ikke yderligere bemærkninger, hvorefter dirigenten konstaterede, at budgetforslaget kunne anses for godkendt.

4. Indkomne forslag:

Dirigenten meddelte, at der var indkommet fem forslag til mødet:

4.1: Forslag om ladestandere til el-biler

Jens Østergård præsenterede forslaget, der er stillet af hovedbestyrelsen:

Boligselskabet får jævnligt henvendelser fra lejere om etablering af ladestandere til el-biler. Det er hovedbestyrelsens holdning, at etablering af ladestandere i givet fald skal ske uden administrative byrder eller udgift og økonomisk risiko for boligselskabet, Hidtil har der ikke været operatører, som kunne imødekomme disse krav. Nu har Nortec, som også er vores leverandør af vaskeriløsninger, imidlertid introduceret et nyt koncept, hvor de ejer og driver ladestanderne. Det eneste, boligselskabet skal stille til rådighed, er to parkeringspladser pr. ladestander. Til gengæld er det Nortec, der bestemmer, hvor og hvor mange ladestandere der skal sættes op ud fra deres vurdering af det nuværende og fremtidige behov. Hvis kontrakten ønskes opsagt inden udløb, 10-15 år, skal boligselskabet frikøbe standerne.

De standere, Nortec tilbyder, har en ladestyrke på op til 22 kw.

Afregning for forbrug kan ske via en app og koster aktuelt 2,79 kr. pr. kwh. Der skal ikke tegnes abonnement.

Drøftelse:

Argumenter for:

- Der kommer flere og flere el-biler, så behovet stiger.
- Ladestandere kan være med til at tiltrække nye lejere.

Argumenter imod:

- Ladestandere vil blokere parkeringspladser, som der i forvejen ikke er for mange af.
- Vi binder os til den samme operatør i mange år.

Beslutning:

Afstemningen viste:

For: 6

Imod: 20

Dermed var forslaget forkastet.

4.2: Forslag om stakit ved blok B

Forslagsstiller præsenterede forslaget, der er stillet af en række lejere i blok B:

Det foreslås, at beplantningen omkring bænkområdet ved blok B fjernes. I stedet opsættes der et højt stakit mod vest og et lavere mod øst.

Baggrund: hækkene stod dårligt og blev skiftet sidste år ved tre blokke. Det to øvrige er kommet fint, mens den nye thujahæk ved blok B ikke kommer.



STRUER BOLIGSELSKAB

Drøftelse:

Administrationen spurgte om forslagsstillerne ønskede hækken fjernet, eller vi skal prøve med andre arter, som vi har bedre erfaringer med fra de øvrige blokke.

Forslagsstiller tilkendegav at hækken ønskes helt fjernet og erstattet af stakit – det går ikke ud.

Beslutning:

Det blev aftalt, at hækken fjernes, det nuværende stakit forlænges i begge ender, og der opføres et nyt lavere stakit mod øst.

4.3: Forslag om elevatormontør

Forslagsstiller præsenterede forslaget, der er stillet af en række lejere i blok B:

Det foreslås, at boligselskabet finder en ny elevatormontør, og at boligselskabet anskaffer reservedele til lager, så beboerne ikke skal undvære elevator på grund af nedbrud. Findes reservedelene ikke på lager, bør der sendes en kurér efter delene indenfor 24 timer.

Administrationen bekræftede, at der har været to længerevarende nedbrud. Problemet er, at fabrikken ikke findes længere, så reservedele er ikke nødvendigvis en hyldevare, men i værste fald noget, der skal specialfremstilles. Derfor kan det tage tid ved nedbrud. Det er således ikke montørens fejl, tværtimod gør han en stor indsats for at finde alternative, men fortsat lovlige, løsninger.

Boligselskabet har allerede indkøbt et lager af de mest gængse reservedele og udbygger hele tiden lageret i takt med, at der opstår nye behov.

Forslagsstiller tog forklaringen til efterretning.

Der blev opfordret til, at man hjælper hinanden i forbindelse med elevatornedbrud, ligesom administrationen tilkendegav, at man også var velkommen til at trække på viceværterne i den slags situationer.

4.4: Forslag om beplantning

Forslagsstiller præsenterede forslaget:

Det foreslås, at buskene foran køkkenvinduerne i blokkene fjernes, og der i stedet etableres belægning med granitskærver eller fliser. Områderne kan herefter bruges til højbede, der kan benyttes af beboerne til diverse grønne planter.

Forslagsstiller uddybede yderligere, at der opleves problemer med, at der kommer edderkopper og larver ind af vinduerne, fordi buskene læner sig op ad væggene.

Drøftelse:

Administrationen tilkendegav, at det er bevidst, der er lavet beplantning på de første meter udenfor boligerne for at skabe en diskretionszone.

Som udgangspunkt ser vi gerne, at lejerne er med til at forskønne områderne f.eks. ved at plante blomster eller sætte stauder i bedene, men det kan være uheldigt at basere vedligeholdelsen på lejernes indsats, da nogle ikke opretholder kræfterne til indsatsen eller flytter. Derfor vil vi helst ikke have højbede eller andre tiltag, der forudsætter en indsats fra enkelte lejere.



STRUER BOLIGSELSKAB

Beslutning:

Det blev aftalt:

- At forslagsstiller kontakter boligselskabet med henblik på en konkret løsning ved egen bolig. På baggrund af erfaringerne herfra kan løsningen evt. udbedes.
- At beplantningen klippes fri af væggens, så problemerne med edderkopper og larver begrænses.

4.5: Forslag om parkering

Forslagsstiller præsenterede forslag, der er stillet af flere lejere i blok D og E:

Der er øget pres på parkeringspladserne, derfor foreslås det:

1. at carportene er forbeholdt lejerne i det boligafsnit, de er placeret ved. Ved ledighed skal nuværende lejere pålægges at flytte carport til eget boligafsnit.
2. forretningsføreren skal sørge for, at parkeringsreglerne overholdes.
3. det henstilles at lejerne i Ølbyvej 32-38 placerer bil nr. 2 og 3 langs Menu.
4. det henstilles at lejerne i Ølbyvej 40-46 placerer bil nr. 2 og 3 på rundellen ved værkstedet.

Drøftelse:

- Administrationen tilkendegav, at der kun er ganske få tilfælde, hvor lejere har carporte udenfor eget boligafsnit. Ved ledighed tilbyder vi disse lejere at få en carport tættere på, men vi kan ikke tilpasse dem at tage imod tilbuddet. Herudover skal der helt generelt opfordres til gensidig hensyntagen.
- Der blev opfordret til at tage kontakt til en konkrete lejere, som har for mange og for store biler, hvilket er en væsentlig årsag til parkeringsproblemerne.
- Det blev foreslået, at der laves en rundspørge blandt lejerne i blok D og E, Ølbyvej 32-46 for at afdække behovet for parkeringspladser.

Beslutning:

Det blev aftalt,

- At administrationen skriver til den pågældende lejer.
- Der laves en rundspørge i blok D og E om parkeringsbehovet.
- At alle opfordres til at tage hensyn ved parkering, så de nærmeste parkeringspladser så vidt muligt friholdes til dem med det største behov.

5. Valg af tre medlemmer til afdelingsbestyrelsen:

På valg er: **Mads P. Stokholm**
Ilse Schmidt
Camilla Ørskov Beran

Mads P. Stokholm og Ilse Schmidt havde tilkendegivet inden mødet, at de var villige til at modtage genvalg, mens Camilla Ørskov Beran havde ønsket at trække sig fra bestyrelsen.

Dirigenten oplyste at Kate Christensen, der er suppleant, var indstillet på at indtræde i bestyrelsen. Da der ikke var andre kandidater, blev de tre kandidater valgt/genvalgt for 2 år:

Mads P. Stokholm
Ilse Schmidt
Kate Christensen



STRUER BOLIGSELSKAB

6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år:

På valg er: **Kate Christensen**
Bent Mortensen

Dirigenten oplyste at begge pladser er i spil, da Kate Christensen er rykket op i bestyrelsen og Bent Mortensen ikke er til stede og ikke har tilkendegivet, om han er indstillet på genvalg.

Dirigenten efterspurgte, nye kandidater til suppleantposterne: **Lene Pedersen** og **Claus Christoffersen** meldte sig. De der ikke meldte sig andre, kunne de anses for valgt som suppleanter for det kommende år.

7. Eventuel:

Dirigenten oplyste, at alt kan drøftes under eventuelt, men intet vedtages.

7.1. Grønne fingre:

Jens Madsen opfordrede til at lejere med "grønne fingre" og interesse i at være med til at holde de grønne områder, går sammen engang imellem og giver en hånd med til at holde de grønne områder i pæn stand. Formålet er både socialt og praktisk. Det blev aftalt, at Jens Madsen skal være tovholder på opgaven, og at administrationen rundsender en skrivelse med opfordring til at melde sig til holdet.

7.2. Renholdelse af cykelkældrene:

Cykelkældrene (Blok C) trænger til at blive fejlet. Det blev aftalt, at viceværten erindres om opgaven, men at der i øvrigt opfordres til, at man så vidt muligt fejler efter sig selv og gerne efter andre.

Afslutning

Herefter var dagsordenen udtømt, og dirigenten takkede for god ro og orden under mødet, og Thorkil Pedersen takkede Ulrik Koll for god mødeledelse og beboerne for fremmødet.

--- /// ---

Referatet godkendt den : 24/9.....2025

Dirigent : Ulrik Koll

Formand for afdelingsbestyrelsen : [Signature]



STRUER BOLIGSELSKAB

HER ER DIN AFDELINGSBESTYRELSE KONTAKT DEN, HVIS DU HAR NOGET PÅ HJERTE

Ølbyvej - Voldgade – Solkrogen - Solgyden - Lille Ølbyvej

Afd. 1	Afdelingsbestyrelsen	Adresse
2024	Lilian Anette Bhalia Nielsen	Ølbyvej 52 2. th.
2024	Thorkil Pedersen	Ølbyvej 40, 1. th.
2025	Kate Christensen	Ølbyvej 50, 2. tv.
2025	Ilse Schmidt	Ølbyvej 50, 3. th.
2025	Mads Stokholm	Ølbyvej 32, 2. th.
Suppleant 2025	Lene Pedersen	
Suppleant 2025	Claus Christoffersen	

Hovedbestyrelsen 2025/2026

	Hovedbestyrelsen	
Formand 2024	Ulrik Koll	Løvvej 38, 3. Bjerringbro
Næstformand 2024	Kristina Daucke von Barner	Foldgårdsparken 6, 1. th.
2024	Lilian Anette Bhalia Nielsen	Ølbyvej 52 2. th.
2025	Thorkil Pedersen	Ølbyvej 40, 1. th.
2025	Kim Bruun	Bjerggade 15



STRUER BOLIGSELSKAB

Bilag 1: Økonomi:

Regnskab 2024	Selskabet	Afdeling 1	Afdeling 11
Overskud	348.325 kr.	108.370 kr.	120.673 kr.
Lejetab		0 kr.	38.525 kr.
Henlæggelser pr. 3.1december 2024:			
• Planlagt vedligeholdelse		12.997.188 kr.	6.912.424 kr.
• Istandsættelse ved fraflytning		5.489.144 kr.	870.967 kr.
• Tab ved fraflytning		505.574 kr.	324.709 kr.
Huslejestigning i 2025		1%	1%

Bilag 2: 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. Besparselsen 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 omkostningerne 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 effektiviseringskravet, idet der ifølge ministeriets opgørelse er sparet ca. 900 mio. kr. i perioden 2020 til 2023.

Bilag 3: 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.

Bilag 4: Forbrug:

Forbrug generelt:

- 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 tilægspris. Temperatursænkningen optimeres lettest ved at holde nogenlunde samme temperatur i alle rum.
- 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.



STRUER BOLIGSELSKAB

- 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 vaskesøj, 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 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.

Forbrug, vedvarende energi:

- I henhold til Energioplysningsbekendtgørelsen skal boligselskabet oplyse følgende til lejerne i de boliger, hvor fjernvarme leveres via boligselskabet og ikke som et direkte kundeforhold mellem lejer og forsyningsselskabet. Det drejer sig om Foldgårdsparken, Vestervold og Kirkegade/Smedegade:
 - Brændselssammensætningen og de dermed forbundne årlige drivhusgasemissioner
 - Andelen af vedvarende energi i fjernvarmesystemet
 - Hvor meget energi der bliver brugt til at levere én enhed opvarmning
- For de anførte oplysninger henvises til Struer Energis hjemmeside.
- Endvidere skal følgende oplyses:
 - Forbruget og sammenligningstal for foregående år.
- For de anførte oplysninger henvises til Wise Home portal, hvor der bl.a. kan trækkes data ud af forbrug for valgfrie perioder herunder udviklingen i forbruget og sammenligningstal fra foregående år.



Bilag 5:

God tone og regler:

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.
 - 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.

Håndværkerhjælp:

- Der må kun 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 vide-refakturere udgifterne til den lejer, der har tilkaldt håndværkeren.

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 låsecylindren 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 erstatningsnøgler. Herved kan udgiften til omkodning spares.

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.



Bilag 6: 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.
- 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:



STRUER BOLIGSELSKAB

- 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 velstandsatte, 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.
 - 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.



STRUER BOLIGSELSKAB

- Administration:
 - Der søges opretholdt en bemanning på to medarbejdere (evt. på deltid) udover forretningsfø-
rereren 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 Persondatafor-
ordning, søges minimeret i det omfang, dokumentationen ikke medfører merværdi for bolig-
selskabet.
- Kapitalforvaltning:
 - Inden for Driftsbekendtgørelsens rammer søges afkastet optimeret i forhold til risikoen ved at
fordele kapitalen mellem bankindlån, obligationer og investeringsforeningsbeviser, og for afde-
lingernes vedkommende desuden op til 30% aktier og virksomhedsobligationer m.v. gennem
relevante UCITS.
 - Vedrørende nærmere retningslinjer for kapitalforvaltning henvises til Boligselskabets investe-
ringsstrategi fra marts 2024.
 - Afdelingernes midler forvaltes fælles.
 - Ved forventning om større udsving i renteniveauet kan forvaltningsrevisionens generelle ret-
ningslinjer 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 folkemunde
 - Boligerne søges løbende vedligeholdt, så de vedvarende fremstår tidssvarende og indbyden-
de.

Mål for udviklingen i afdelingernes samlede driftsudgifter de kommende 4 år og for forbedring af effek- tiviteten (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 net-
toprisindekset opgjort som et 5-årigt gennemsnit, idet der dog kan korrigeres for lovgivnings-
baserede forhold som f.eks. ændringer i konteringsreglerne eller skærpede krav til affaldssor-
tering.
 - Konkurrencedygtig placering på alle styrbare konti opgjort ud fra Landsbyggefondens tvillinge-
værktøjer 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 al-
mindelige prisudvikling samt lovgivningsbaserede forhold som f.eks. krav om afdelingernes
indbetaling til dispositionsfonden, højere ejendomsskatter og renovationsudgifter eller reduce-
ret tilskud fra / øget afgift til Landsbyggefondens / dispositionsfonden.

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

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