



STRUER BOLIGSELSKAB

Til beboerne i Afdeling 11

24. september 2025

Referat af ordinært afdelingsmøde onsdag den 17. september 2025 i multirummet Ølbyvej 48

I alt 25 fremmødte, heraf Kim Bruun, Gitte S. Schou, Elisabeth V. Funck og Jens Helmin fra afdelingsbestyrelsen, hovedbestyrelsesformand Ulrik Koll og fra administrationen Jens Østergaard.

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 beplantning, Knarbjerg Bakke
 - 4.3.: Forslag om fælles affaldscontainere, Humlum
5. Valg af formand for 2 år:
på valg er:
Kim Bruun
6. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år
på valg er:
Gitte S. Schou
Elisabeth V. Funck
7. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
på valg er:
Vagn Petersen
Ilse Hansen
8. Evt.

Afdelingsbestyrelsesformand Kim Bruun bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Kim Bruun foreslog på bestyrelsens vegne Ulrik Koll som dirigent. Ulrik Koll blev valgt. Dirigenten konstaterede, at afdelingsmødet var rettidigt indkaldt, og dagsordenen fulgte vedtægternes bestemmelser. Da forsamlingen ikke havde indvendinger mod mødets afholdelse, gik dirigenten til punkt 2 på dagsordenen.



STRUER BOLIGSELSKAB

2. Afdelingsbestyrelsens beretning for 2024/2025

Afdelingsbestyrelsesformand Kim Bruun aflagde bestyrelsens beretning for 2024/2025:

"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 requirere hjælp. Kontakt i stedet boligselskabet eller brug nødtelefonen om nødvendigt.
- Ved henvendelse til bestyrelsen eller administrationen, skal der altid være navn og adresse på skrivelsen, anonyme henvendelser kan ikke behandles.
- 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 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 gøre kapitalanbringelsen bredere og dermed mere robust.
 - BL har igangsat projekt "God almen ledelse". Bestyrelsen følger dette arbejde



STRUER BOLIGSELSKAB

tæt og forsøger at drage nytte af projektets anbefalinger (for en nærmere beskrivelse af projektet henvises til bilag 3).

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 skarpt mellem erhvervsaffald og privat affald, hvor f.eks. emballagen fra en vaskemaskine, boligselskabet sætter ind, er erhvervsaffalds, som ikke kan afleveres efter ordningen, mens tilsvarende emballage fra en lejers egen vaskemaskine, er privat affald, og er dermed omfattet.
- 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 rigtigt 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.



STRUER BOLIGSELSKAB

- Der skal lyde en stor tak til de to arrangører.

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. 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 huslejen 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.

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.

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 pæne nettorenteindtægter og ikke mindst lavere udgifter til ejendomsskatter, fordi de nye foreløbige ejendomsvurderinger slår igennem med fuld styrke ved nedsættelser, mens stigninger indfases over en årrække. Det betyder, at vi er sluppet billigere i 2024, men at vi kan se ind i en årrække med væsentlige stigninger.
- Afdelingens henlæggelser specielt til planlagt vedligeholdelse er for små og forsøges øget de kommende år.
- I 2025 er huslejen steget med 1%, hvilket er mindre end den generelle prisudvikling. Det er især udgifterne til henlæggelser og afskrivninger, som er steget.
- Se mere om økonomien i bilag 1.

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 2024-2025 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
 - Udskiftninger af køkken og bad
- Venø, Resen og Linde:
 - Etablering af varmepumper
- Knarbjerg Bakke:
 - Renovering efter brand
 - Renovering af hækkene
 - Køkkenudskiftninger

Sociale arrangementer:

- Udover avlen af jordbær og grøntsager har Persillehaven arrangeret enkelte grilleftermiddage. Desværre måtte den traditionsrige kartoffelfest aflyses på grund af vejret, men kartoflerne blev uddelt og gjorde alligevel lykke.
- 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 klar til et godt slag petanque og hyggeligt samvær. Desværre er der ikke mange, der benytter den.
- Humlum har endnu engang afholdt den hyggelige Julehygge dag, samt deres Sommerfest, begge dage med god tilslutning.

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 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.

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 følgende mål for udviklingen de kommende år:

- Et fortsat negativt besparelespotential 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 nettoprisindekset opgjort som et 5-årigt gennemsnit.



STRUER BOLIGSELSKAB

- 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.

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.

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 det forløbne år, samt alle beboerdemokraterne og øvrige ildsjæle for deres indsats med at arrangere klubber og sociale arrangementer, samt for at være en vigtig drivkraft i at udvikle boligselskabet. 😊

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

På et spørgsmål om den nye storskraldsordning kunne det oplyses, at vi endnu ikke har fået de endelige retningslinjer fra Nomi4s, men at det formentlig vil medføre en væsentlig forringelse af den nuværende ordning.

Der blev endvidere spurgt til de nye ejendomsskatter. Hertil kunne det oplyses, at vi fortsat afventer de endelige vurderinger, men at de foreløbige vurderinger tyder på meget væsentlige stigninger over en årrække. De ny skatter indføres med en stigning på 3,5% om året ikke af den nuværende skat, men af slutskatten. Når f.eks. Foldgårdsparkens vurdering stiger til det 4-fobbelte betyder da, at ejendomsskatten stiger med 4 gange 3,5% altså 14% hvert år. Når de endelige vurderinger foreligger vil der ske efterregulering af de betalte skatter for 2024 og 2025. Det kan give væsentlige ændringer både i opadgående og nedadgående retning.

Da der ikke var flere bemærkninger, blev beretningen taget til efterretning.

3. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2026

Jens Østergård fremlagde budgetforslaget:

Budgettet er baseret på uændret drift. Alligevel stiger udgifterne på en række konti, dels som følge af den generelle prisudvikling, og dels som følge af lovpligtig indeksering af flere konti, især kapitaludgifter. Desuden er der behov for at styrke henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og til istandsættelse ved fraflytning

Samlet betyder det, at der må budgetteres med en huslejestigning på 2,0% i 2024.



STRUER BOLIGSELSKAB

Der var en debat om vandafgifterne:

- Ca. halvdelen af afdelingens lejere betaler afgifterne for koldt vand direkte til forsyningen (især rækkehusene), mens den anden halvdel (især etageboligerne) betaler over huslejen. Oprindeligt har det afspejlet sig i huslejen, men vandafgifterne er steget væsentligt mere end de almindelige prisstigninger, derfor kan der være opstået en vis ubalance.
- Der er med virkning fra 2025 introduceret en ny vandafledningsafgift på ca. 1.000 kr., pr. stikledning (i praksis pr. matrikelnummer). Samtidig er vandprisen sat lidt ned. Det betyder, at i etagebebyggelserne udløses der få afgifter pr. bolig og i rækkehusbebyggelserne relativt flere afgifter. De nye afgifter opkræves hos boligselskabet og indgår derfor i huslejen. Både den lavere vandpris og de nye afgifter modvirker den ubalance der, kan være opstået som følge af de tidligere prisstigninger.

Der var ikke yderligere bemærkninger til budgetforslaget, som dermed kunne godkendes.

4. Indkomne forslag.

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

- 4.1.: Forslag om ladestandere til el-biler
- 4.2.: Forslag om beplantning, Knarbjerg Bakke
- 4.3.: Forslag om fælles affaldscontainere, Humlum

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, 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:

Behovet for ladestandere blev drøftet. Det var den overvejende opfattelse, at lokalområdet er velforsynet med ladeinfrastruktur.

Der blev spurgt til vilkårene ved opsigelse af aftalen inden udløb, og hvor mange standere med hvilken placering, der kan forventes. Dette er uafklaret, men vil i givet fald blive afklaret ved en efterfølgende forhandling med Nortec.



STRUER BOLIGSELSKAB

Beslutning:
Afstemningen viste

For: 4
Imod: 14

Dermed var forslaget forkastet, men det blev aftalt, at situationen følges, og at forslaget kan tages op igen på et senere tidspunkt, hvis behovet udvikler sig, eller der kommer bedre produkter på markedet.

4.2.: Forslag om beplantning, Knarbjerg Bakke

Forslagsstiller præsenterede forslaget:

Der ønskes mere varieret flora og fauna ved at plante grupper med træer og buske, gerne nogle, der blomstrer tidligt, og andre med varierende blomstringstidspunkt henover foråret. Det vil være godt for biodiversiteten, og vi som mennesker holder af at se på og være i en levende og varieret natur.

Hertil kunne administrationen oplyse, at beplantningen ved legepladsen i Knarbjerg Bakke forventes fornyet enten i efteråret eller til foråret.

Drøftelse:

- Det blev anført, at legepladsen også trænger til en kærlig hånd.
- Der var også ønsket om flere blomstrende planter i andre bebyggelser.

Beslutning:

Det blev aftalt, at forlagsstiller drøfter ønsker til arter m.v. med viceværten.

4.3.: Forslag om fælles affaldscontainere, Humlum

Forslagsstiller præsenterede forslaget:

Alle husstande på Brunsgårdvej (ulige numre) og Majas Vej har egne skraldespande. Det er fråds, da mange ikke kan fylde deres skraldespande op. Derfor foreslås der opsat fælles containere til alle affaldsfraktioner på samme måde som på Brunsgårdvej (lige numre)

Drøftelse:

- Affaldsskuret er for lille, også derfor er der behov for en anden løsning.
- Det blev foreslået at sætte flaskecontaineren udenfor eller at lave en containergård.
- Problemet ved at samle alt affald i fællescontainere er, at der bliver langt at gå for nogle.
- Majas Vej ønsker at bevare den nuværende ordning.
- Der mangler lys i affaldsskuret ved Foldgårdsparken 6.

Beslutning:

Det blev aftalt, at de nuværende ordninger opretholdes, men at der findes en løsning på pladsproblemerne i skuret på Brunsgårdvej (ulige numre) f.eks. en afskærmet containerplads til nogle af fraktionerne.



STRUER BOLIGSELSKAB

5. Valg af formand

På valg er: Kim Bruun

Dirigenten oplyste, at formanden modtager genvalg og spurgte, om der var andre kandidater. Da det ikke var tilfældet, blev **Kim Bruun** genvalgt som formand for en ny 2-årig periode.

6. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen

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

Dirigenten meddelte, at de begge modtager genvalg.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Da det ikke var tilfældet, blev **Gitte S. Schou** og **Elisabeth V. Funck** genvalgt for en ny 2-årig periode.

7. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år

På valg er: Vagn Petersen
Ilse Hansen

Ilse Hansen tilkendegav, at hun ønskede at genopstille, hvorimod Vagn Petersen ikke var til stede.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. På opfordring tilkendegav Elin Josefsen, at hun var indstillet på at stille op. Der kom ikke andre tilkendegivelser, så **Ilse Hansen** og **Elin Josefsen** blev valgt som suppleanter for et år.

8. Evt.

Dirigenten meddelte, at alt kan drøftes, men intet vedtages under dette punkt.

8.1. Beskyttelsesrum:

Der blev spurgt om beskyttelsesrum i forbindelse med boligselskabets boliger og om, hvad boligselskabet har gjort for at være klar i en evt. krisesituation.

Hertil kunne Boligselskabet oplyse, at ifølge Lov om beskyttelsesrum, er det *"kommunalbestyrelsen (der) varetager opførelse, vedligeholdelse, drift og klargøring af offentlige beskyttelsesrum .. Kommunalbestyrelsen kan påbyde, at der i nye bygninger og anlæg skal opføres offentlige beskyttelsesrum"*. Det er således kommunens opgave, men kommunerne afventer retningslinjer fra ministeriet.

Boligselskabet har ikke nogen beredskabsstrategi for en evt. krisesituation, men overlader det til den enkelte beboer at afgøre, om man vil "preppe".



STRUER BOLIGSELSKAB

8.2. Rosengårdens grund:

Der blev spurgt om Boligselskabet forventer at overtage Rosengårdens grund i Humlum. Boligselskabet tilkendegav, at Rosengårdens grund forventes at blive sat til salg inden længe, og at vi, afhængig af udbudsvilkårene, forventer at afgive bud.

Afslutning

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, og takkede for god ro og orden

Kim Bruun takkede dirigenten for god mødeledelse og de fremmødte lejere for deltagelsen.

Referatet godkendt den: 24/9 - 2025

Dirigent: Ulrik Høll

Formand for afdelingsbestyrelsen: [Signature]



STRUER BOLIGSELSKAB

Afdelingsbestyrelsen 2025/2026

Foldgårdsparken – Vestervold – Knarbjerg Bakke – Humlum – Venø - Hjerm – Bremdal –
Højhuset – Kirkegade/Smedegade – Møllegde – Resen – Linde – Vejrum

afd. 11		Afdelingsbestyrelsen	
	Formand 2025	Kim Bruun	Bjerggade 15, st. th.
	2024	Kristina Daucke von Barner	Foldgårdsparken 6, 1. th.
	2025	Gitte S. Schou	Brunsgårdvej 14
	2025	Elisabeth V. Funck	Møllegde 13
	2024	Jens Helmin	Foldgårdsparken 3
	Suppleant 2025	Ilse Hansen	
	Suppleant 2025	Elin Josefsen	

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	Kim Bruun	Bjerggade 15, st. th.
	2025	Thorkil Pedersen	Ølbyvej 40, 1. th.



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. 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 besparelseskravet, 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 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^o) pålægger forsyningsselskabet en mindre til-lægspris. 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.
- 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 vaskе 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 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)



STRUER BOLIGSELSKAB

- 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 forbunden 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 ryddelige, 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 rækkehus haverne.
 - Husk, vi har vores husorden med få og enkle regler. De er til for, at alle kan have det rart, når de efterleveres.
 - 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 vidererefakturere udgifterne til den lejer, der har tilkaldt håndværkeren.



STRUER BOLIGSELSKAB

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 der bindes 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 sorterer 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 renovationselskabets 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.:



STRUER BOLIGSELSKAB

- Nyt fra ministeriets Effektiviseringsenhed.
- Gennemgang af Landsbyggefondens benchmark med beregnet besparelsespotential, 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 gås 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 benchmarkede 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 besparelsespotential 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 bemanding med 5 viceværter for at sikre tilstrækkelig fleksibilitet.
 - En effektiv udnyttelse af medarbejderressourcerne sikres ved:
 - Én 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 arbejdsstyrken, ved løbende at justere snittet mellem intern og ekstern opgaveløsning
- Indkøb (kt.115 m.fl.):
 - Indkøbene søges optimeret ved:



STRUER BOLIGSELSKAB

- 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.
- Administration:
 - Der søges opretholdt en bemanning på to medarbejdere (evt. på deltid) udover forretningsførereren 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-



STRUER BOLIGSELSKAB

ordning, søges minimeret i det omfang, dokumentationen ikke medfører merværdi for boligselskabet.

- Kapitalforvaltning:
 - Inden for 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 lejerers 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 vedligeholdet, så de vedvarende fremstår tidssvarende og indbydende.

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 Landsbyggefondens / 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