



Til Repræsentantskabet
i Struer Boligselskab

25. maj 2026

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde torsdag den 21. maj 2026 i Multirummet Ølbyvej 48

- Til stede:**
- Afdeling 01:**
Lilian Anette Bhalia Nielsen, Ilse Schmidt, Mads Stokholm, Thorkil Pedersen og Kate Christensen
- Afdeling 11:**
Kim Bruun, Kristina Daucke von Barner, Gitte S. Schou, Elisabeth V. Funch og Jens Helmin
- Øvrige:**
Hovedbestyrelsesformand Ulrik Koll
Forretningsfører Jens Østergård

Afbud:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder forretningsførelsen for det forløbne år
3. Godkendelse af årsregnskabet for 2025 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
4. Behandling af indkomne forslag
5. Valg af formand:
 På valg er:
 Ulrik Koll
6. Valg af hovedbestyrelsesmedlemmer:
 På valg er:
 Kristina Daucke von Barner
 Lilian Anette Bahlia Nielsen
7. Valg af suppleanter:
 På valg er:
 Gitte S. Schou
 Elisabeth V. Funck
8. Valg af revisor
9. Evt.



STRUER BOLIGSELSKAB

Referat:

1. Valg af dirigent

Hovedbestyrelsesformand 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 2025:

”Selskabet:

Økonomi:

- Selskabet er kommet ud af 2025 med et overskud på ca. 122.000 kr. Det skyldes især lavere løn-udgifter end budgetteret.
- Tabet ved lejeledighed (i forbindelse med brugerskifte) var ca. 73.000 kr. i 2025. Det er desværre en stigning i forhold til de foregående år (38.500 kr. i 2024 og 41.000 kr. i 2023), men fortsat et relativt lavt niveau, så udlejningssituationen må fortsat anses for tilfredsstillende.
- Vores tab ved lejeledighed for året som helhed har udgjort 0,22% af lejeindtægterne, hvor den i december måned var 2,07% i Struer Kommune og 1,13% i Region Midtjylland.
- I 2025 har vi opnået et mindre overskud både i selskabet og i begge afdelinger.
- I 2026 har det været nødvendigt med 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 2025:
 - 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).
 - Kapitalforvaltning: En ændring af driftsbekendtgørelsen i 2023 har givet mulighed for at investere en mindre del af afdelingernes 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



STRUER BOLIGSELSKAB

proces med at gøre kapitalanbringelsen bredere og dermed mere robust. Ved årets udgang bestod vores investeringsportefølje af 81% obligationer og 19% aktier. Vi regner med en mindre forøgelse af aktieandelen i løbet af 2026.

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 3 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 4.

Sommertur til Randers Regnskov og Bruunshåb Gl. Papirfabrik:

- I 2025 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.
- Der skal lyde en stor tak til de to arrangører.

Afdeling 1:

Udlejning:

- Der var 30 lejerskifter i 2025, heraf 5 interne, mod 16 i 2024 heraf 3 interne.
- Der har været et lejetab på små 3.000 kr. som følge af lejeledighed. Det er meget tilfredsstillende.

Økonomi:

- Regnskabet for 2025 viser et overskud på ca. 29.000 kr. Det skyldes især et pænt afkast af de investerede midler. Desuden har udgifterne bl.a. til renholdelse og renovation været mindre end budgetteret.
- Afdelingen har generelt tilstrækkelige henlæggelser til at imødegå fremtidige omkostninger.
- I 2026 er husleje steget med 3%. Det skyldes især, at tilskuddet fra Landsbyggefonden/dispositions-fonden til renoveringen af afdelingen løbende reduceres.
- 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.



STRUER BOLIGSELSKAB

Sprøjteforbud:

- I marts 2025 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.
- Det første forbud er en direkte konsekvens af en ny regel i Miljøbeskyttelseslovens §24a, mens det andet forbud er en overimplementering af Miljøbeskyttelseslovens §24, som kommunen har valgt.
- Når forbuddene blev varslet på daværende tidspunkt, skyldes det formentlig, at en række kommuner, herunder Struer Kommune, var blevet truet med bøder af staten for ikke at være emsige nok i deres håndhævelse af Miljøbeskyttelseslovens regler om beskyttelse af drikkevandsboringer.
- 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 er meget problematisk for vedligeholdelse af vores grønne områder, og vil umuliggøre effektiv bekæmpelse af bl.a. myrer og hvepse.
- Næsten endnu mere byrdefuldt er forbuddet mod opbevaring og håndtering af pesticider, fordi 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, hvilket vil være meget besværligt i den daglige drift.
- Vores 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- & Fødevarerklagenævnet 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.
- Miljø- & Fødevarerklagenævnet har endnu ikke behandlet vore anke, så vi kan fortsat opbevare og håndtere pesticider i værkstedet som følge af den opsættende virkning.
- Taksationskommissionen har derimod behandlet vores anke. Desværre fik vi ikke medhold. Tværtimod blev den i forvejen rent symbolske erstatning yderligere nedsat. Taksationskommissionens begrundelse var, at *"de af kommunen nedlagte forbud, og heraf følgende begrænsninger, må antages at være forventelige for en potentiel køber og som værende i tråd med kendte politiske intentioner om at afskaffe eller minmere brugen af pesticider"*. På almindeligt dansk betyder det, at faldet i handelsværdien allerede blev udløst ved reglerne vedtagelse og ikke først ved den efterfølgende udmøntning i et konkret forbud, samt at et pesticidforbud er politisk korrekt. Derfor er det Taksationskommissionens opfattelse, at udmøntningen af forbuddet ikke i sig selv udløser noget fald i ejendommens værdi og dermed ikke nogen erstatning. Mon det virkelig var det, der var intentionen med bestemmelsen om, at der skal ydes fuld erstatning?



STRUER BOLIGSELSKAB

Større bygningsarbejder 2025:

- Elevatorer: Driften af elevatorerne er fortsat bekostelig, men efter vi er overgået til en ny lokal montør, er udgifterne faldet. Samtidig er servicen i de fleste situationer blevet bedre, men der har desværre været enkelte 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:

- Under hver blok er der 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 2025. Arrangementet var som altid vældigt hyggeligt.
- Som noget nyt blev der afholdt nytårshygge nytårsaftensdag med meget fin opbakning, så mon ikke, det er starten på en ny tradition.

Afdeling 11:

Udlejning:

- Der var 28 lejerskifter i 2025, heraf 5 interne. I 2024 var der 36 lejerskifter heraf 3 interne.
- Tabet ved lejeledighed udgjorde ca. 70.000 kr. svarende til 0,39% af lejeindtægterne. Tabet dækkes af dispositionsfonden. Selvom det er højere end de foregående år, er det fortsat på et tilfredsstillende niveau.

Økonomi:

- Regnskabet viser et overskud på ca. 39.000 kr. Det skyldes især et pænt afkast af de investerede midler. Desuden har udgifterne bl.a. til ejendomsskatter og renholdelse været mindre end budgetteret.
- Afdelingens henlæggelser specielt til planlagt vedligeholdelse er for små og forsøges øget de kommende år.
- I 2026 er huslejen steget med 2% svarende til den generelle prisudvikling. Udover den almindelige prisudvikling skyldes det især en styrkelse af henlæggelserne til vedligeholdelse.
- 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.

Større bygningsarbejder i 2025:

- Beskæring af hækken i Foldgårdsparken og Knarbjerg Bakke
- Etablering af nye legeplads i Vestervold
- Udskiftninger af køkkener og badeværelser flere steder



STRUER BOLIGSELSKAB

- Diverse malerarbejder

Sociale arrangementer:

- Beboerne i Humlum har igen i 2025 holdt den efterhånden traditionsrige sommerfest og julefrokost begge med god tilslutning.
- 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. Traditionen tro arrangerede klubben desuden julefrokost.
- Petanque-banen i Foldgårdsparken 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. Vi afventer fortsat de endelige vurderinger. Når de foreligger, skal der ske regulering af de betalte ejendomsskatter med tilbagevirkende kraft.

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

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

- Et fortsat negativt besparelespotentialer 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.
- 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 5:

Vi vil fortsat bestræbe os på at have et godt og velfungerende boligselskab, med tidssvarende og vedligeholdte 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 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."

Dirigenten takkede formanden for beretningen og spurgte, om der var spørgsmål eller bemærkninger til den.

Det var ikke tilfældet, og repræsentantskabet tog beretningen til efterretning.



STRUER BOLIGSELSKAB

3. Godkendelse af årsregnskabet for 2025 herunder forretningsførelsen for det forløbne år samt forelæggelse af budget:

Jens Østergård gennemgik boligorganisationens regnskab for 2025, som udviser et overskud på 122.000 kr. Der er kun mindre afvigelser fra budgettet. Overskuddet henlægges til arbejdskapitalen

Budgettet for 2026 blev kort gennemgået.

Der blev spurgt til konteringsreglerne omkring kursgevinster og -tab på vores værdipapirbeholdning.

Hertil kunne det oplyses, at renter og udbytter skal indtægtsføres, mens såvel realiserede som urealiserede kursgevinster skal henlægges på konto 401, planlagt Vedligeholdelse. Det giver en umiddelbar fordel ved at investere i obligationer med høj rente og udbyttebetalende investeringsforeninger, mens obligationer købt til lav kurs og akkumulerende investeringsforeninger på længere sigt vil forøge henlæggelserne. Det kan friste til suboptimering i form af en resultatforbedring på kort sigt.

Bestyrelsens besluttede på sit møde i marts, at der også fremover skal investeres i en blanding af akkumulerende og udbyttebetalende investeringsforeninger. Det er således alene en vurdering af det langsigtede afkastpotentiale og ikke den konteringsmæssige behandling af kursgevinster, der skal ligge til grund for investeringerne.

Der var ikke yderligere bemærkninger til regnskabet, som dermed kunne anses for godkendt.

4. Behandling af indkomne forslag:

Dirigenten oplyste, at de ikke var indkommet nogen forslag.

5. Valg af formand:

På valg er: **Ulrik Koll**

Ulrik Koll tilkendegav, at han modtog genvalg.

Dirigenten indkaldte forslag til andre formandskandidater. Der blev ikke bragt andre kandidater i forslag, så **Ulrik Koll blev genvalgt som formand** for to år.

6. Valg af hovedbestyrelsesmedlemmer

På valg er: **Kristina Daucke von Barner**
Lilian Anette Bhalia Nielsen

Begge oplyste, at de modtog genvalg.

Da der ikke blev bragt andre kandidater i forslag, kunne **Kristina Daucke von Barner** og **Lilian Anette Bhalia Nielsen** anses for valgt for de kommende to år.



STRUER BOLIGSELSKAB

7. Valg af suppleanter

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

På valg er **Gitte S. Schou** og **Elisabeth V. Funck**. Begge tilkendegav, at de var indstillede på genvalg.

Da der ikke blev bragt andre kandidater i spil blev **Gitte S. Schou** og **Elisabeth V. Funck** genvalgt for ét år.

8. 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.

9. Evt.

9.1. Sommertur:

De hidtidige arrangører af sommerturen har desværre ikke kunnet påtage sig opgaven i år. Vi skylder dem stor tak for deres indsats gennem de seneste 12 år. Heldigvis har andre tilbudt at overtage opgaven, så der bliver sommertur igen i år.

I år afholdes turen den 18. juni og går til Himmelbjerget og Silkeborg.

Turen er allerede fuldt "udsolgt".

9.2. "Grønne fingre":

Ved efterårets afdelingsmøde i afdeling 1 blev det besluttet, at lejere med "grønne fingre" og interesse i at være med til at vedligeholde de grønne områder, skulle gå sammen engang imellem og giver en hånd med til at holde de grønne områder i pæn stand. Formålet er både socialt og praktisk.

Projekt "Grønne fingre" holdt indledende møde den 18. marts, hvor det blev aftalt, at man mødes en formiddag hver anden uge.

For at fremme interessen for projektet blev der udsendt invitation til alle rækkehusene og opsat invitationer i opgangene i blokkene. Foreløbig har gruppen syv deltagere. Alle er velkomne.

--- // ---

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

Godkendt den 29/5-26

Dirigent: 

Formand: 



STRUER BOLIGSELSKAB

Bilag 1:

Økonomi:

Regnskab 2025	Selskabet	Afdeling 1	Afdeling 11
Resultat	121.665 kr.	29.483 kr.	38.933 kr.
Lejetab		2.637 kr.	70.506 kr.
Henlæggelser pr. 31. december 2025:			
• Planlagt vedligeholdelse		13.567.000 kr.	7.830.000 kr.
• Istandsættelse ved fraflytning		5.022.000 kr.	623.000 kr.
• Tab ved fraflytning		478.000 kr.	364.000 kr.
Huslejestigning i 2026		3%	2%

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 besparelseskrauet, fra 302 kr./m² i 2024 til 304 kr./m² i 2025. 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 effektiviseringskvaeret, idet der ifølge ministeriets opgørelse er sparet ca. 900 mio. kr. i perioden 2020 til 2023.

Bilag 3:

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 tillægspris. 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 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 skal boligselskabet - f.eks. i beretningen - oplyse følgende til lejerne i de boliger, hvor boligselskabet leverer koldt vand. Det drejer sig om Foldgårds-parken, Vestervold og Kirkegade/Smedegade:
 - Prisen for leveret drikkevand pr. liter og kubikmeter.
 - Husstandens vandforbrug, udviklingstendens i vandforbruget og sammenligning med en gennemsnitlig husstands vandforbrug.



STRUER BOLIGSELSKAB

- Hvis oplysninger om husstandens vandforbrug ikke er tilgængelig eller teknisk muligt at oplyse, skal det samlede vandforbrug oplyses.
- Pris i 2025:
 - 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 i 2025:
 - Foldgårdsparken: 2.835 m³ svarende til 64 m³/bolig
 - Vestervold: 3.373 m³ svarende til 55 m³/bolig
 - Kirkegade/smedegade: 912 m³ svarende til 57 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, varme:

- 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 forsynings-selskabet. 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. Wise Home fremsender ligeledes om månedlige mail i fyringssæsonen med forbrugsoplysninger til de lejere, der ønsker det / tilmelder sig. Tilmelding sker ved henvendelse til kontoret, alle opfordres til at tilmelde sig.

Bilag 4:

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 rækkehusene.

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

- 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 viderefakturere 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 erstatningsnøgle. 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 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 5:

Egenkontrol 2025

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):

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

- Bestyrelsens sikrer, at der gennemføres løbende egenkontrol ved som tilbagevendende punkt på dagsordenen til bestyrelsesmøderne at have "effektivitet". Her behandles bl.a.:
 - Nyt fra ministeriets Effektiviseringsenhed.
 - Gennemgang af Landsbyggefondens benchmark med beregnet besparelsespotentiale, 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 besparelsespotentiale 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



STRUER BOLIGSELSKAB

- 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 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 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 kurser eller renteniveau 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
 - Måltrettet markedsføring i andre relevante fora



STRUER BOLIGSELSKAB

- At opnå positiv omtale af boligselskabet både i medierne og ikke mindst i folkemunde
- Boligerne søges løbende vedligeholdt, 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 2026-2029:
 - 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 netto-
prisindekset 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.

Arsberetning (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 6. november 2025