STRUER BOLIGSELSKAB

Til beboerne i Afdeling 1

Referat af ordinært afdelingsmøde torsdag den 17. september 2026 i multirummet, Ølbyvej 48

I alt 31 fremmødte, heraf Lilian Anette Bhalia Nielsen, Ilse Schmidt og Thorkil Pedersen fra afdelingsbestyrelsen, hovedbestyrelsesformand Ulrik Koll (dirigent) og fra administrationen Jens Østergård.

Afdelingsbestyrelsesformand Lilian Anette Bhalia Nielsen bød velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne Ulrik Koll som dirigent.

1. Valg af dirigent

Ulrik Koll blev valgt. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt, og at dagsordenen fulgte vedtægternes bestemmelser. Da forsamlingen ikke havde indvendinger mod mødets afholdelse, gik dirigenten til punkt 2 på dagsordenen.

2. Afdelingsbestyrelsens beretning for 2026/2027

Afdelingsbestyrelsesformand Lilian Anette Bhalia Nielsen aflagde bestyrelsens beretning for det forløbne år:

"Selskabet:
Økonomi:

- I 2025 har vi opnået overskud både i selskabet og i begge afdelinger.
- Selskabet er kommet ud af 2025 med et overskud på ca. 122.000 kr. Det skyldes især lavere lønudgifter end budgetteret.
- Tabet ved lejeledighed (i forbindelse med brugerskifte) var ca. 73.000 kr. i 2025. Det var 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 var fortsat tilfredsstillende i 2025. Desværre er lejeledigheden steget yderligere i 2026.
- Vores tab ved lejeledighed for året som helhed har udgjort 0,22% af lejeindtægterne, hvor det i december måned var 2,07% i Struer Kommune og 1,13% i Region Midtjylland.
- 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.

STRUER BOLIGSELSKAB

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 proces med at gøre kapitalanbringelsen bredere og dermed mere robust. Ved udgangen af 2025 bestod væres 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.

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.

Vedligeholdelse af de grønne områder:

- Som alle sikkert ved, er der sket store indskrænkninger i adgangen til at bruge plantebeskyttelsesmidler og andre pesticider. Kommunen har desuden nedlagt et generelt sprøjteforbud i størstedelen af afdeling 1.

- Som alternativ til de kemiske midler har vi købt et kogendevandsudstyr til bekæmpelse af ukrudt. De hidtidige erfaringer tyder på, at det er effektivt, men det er meget dyrt (312.500 kr.), meget energikrævende til opvarmning af vand og meget tidskrævende. Derfor vil der ikke kunne opretholdes den samme pæne vedligeholdelse som hidtil.
- Det er et vilkår, som følger af gældende regler, at vedligeholdelsen af de grønne områder bliver dyrere og dårligere. Og vi har formentlig kun set begyndelsen af en fortsat øget begrænsning i mulighederne for effektiv vedligeholdelse – Det nogle kalder "Vild med vilje".
- Vi ved, det piner mange, at de grønne områder ikke er så pæne som tidligere, men vi håber, alle vil bære over med situationen.

Sommertur til Himmelbjerget og Silkeborg:

- Desværre har de to trofaste arrangører af vores traditionsrige sommerture været nødt til at trække sig. Heldigvis var andre klar til at overtage opgaven, så der blev også en sommertur i 2026
- I år gik turen til Himmelbjerget og Silkeborg med efterfølgende middag på Mønsted Kro. Interessen var stor, så turen blev hurtig overtegnet.
- Turen var meget vellykket, alle deltagere havde en dejlig dag.
- Der skal lyde en stor tak til de tidligere arrangører for at have stået for mange gode ture gennem mere end 10 år og til de nye arrangører for at have overtaget opgaven.

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. 30.000 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 huslejen steget med 3%. Det skyldes især, at tilskuddet fra Landsbyggefonden/dispositionsfonden til renoveringen af afdelingen løbende reduceres.
- Se mere om økonomien i bilag 1.

Markvandring:

- Årets markvandring blev afholdt i maj 2026. Den viste, at bygninger og omgivelser generelt er i god vedligeholdelsesstand.

Projekt grønne fingre:

- Ved sidste års afdelingsmøde blev det besluttet, at lejere med "grønne fingre" og interesse i at være med til at vedligeholde de grønne områder, skulle mødes engang imellem for at hjælpe med at holde de grønne områder i pæn stand. Formålet var både socialt og praktisk.

- I foråret blev der rundsendt invitationer til at være med i projekt grønne fingre. Enkelte meldte sig, og arbejdet kom i gang, men opbakningen var for ringe, så projektet måtte desværre indstilles igen.
- Nogle lejere er på mere uformel vis flinke til at rykket ukrudt op eller samle henkastet affald, når de alligevel går forbi, og enkelte gør en god indsats med at plante blomster og urter i bede og krukker. Tak for hjælpen til alle, der på den måde er med til at holde vores bebyggelser og grønne områder pæne og imødekommende. Jo flere, der giver en hånd med, jo bedre bliver det for alle.

Rotter:

- Vi har haft store problemer med rotter specielt omkring molokkerne ved blok B, Ølbyvej. De fandt adgang til molokkerne og trivedes herligt med ubegrænset adgang til affald/mad.
- Den kommunal rottefænger gjorde en brav indsats og aflivede et stort antal rotter, men det løste ikke problemet, selvom det reducerede det.
- I stedet arbejdes der i samarbejde mellem rottefængeren, Nomi4s og boligselskabet på at finde en anden løsning. Aktuelt er molokkerne ved blok B taget ud af drift, og de er rengjorte, så der ikke længere findes føde for rotterne i dem. I mellemtiden er der opstillet containere til affaldet.
- Nomi4s vil i samarbejde med producenten, Joca, finde en løsning på rottesikring af molokkerne om nødvendigt ved at udskifte dem.
- Rotter i molokkerne er et specifikt problem, men der er også et generelt rotteproblem. Det kan alle være med til at bekæmpe ved at undlade at smide brød, fuglefoder eller andet, der tiltrækker rotter, på græsset.

Større indkøb og bygningsarbejder:

- Der har ikke været afholdt omkostninger til større bygningsarbejder udover den løbende drift bl.a. med vedligeholdelse af ventilationsanlæg og udskiftning af hårde hvidevarer m.v. samt forbedring af beplantningerne.
- Desværre har der været vedvarende problemer med én af elevatorerne. Montøren har haft assistance af en ekspert, men uden det helt har løst problemet. Der arbejdes fortsat på sagen.
- En bil er udskiftet, og der er indkøbt kogendevandsudstyr til bekæmpelse af ukrudt.

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.
- Nomi4s har netop inddraget vores containere til "sorteringsegnet affald" Den nye ordning betyder, at det, der tidligere var indeholdt i den faste renovationsafgift, nu skal betales særskilt – det kan blive meget dyrt. Derfor er det vigtigere end nogensinde, at alt affald bliver sorteret og lagt i de rigtige containere eller molokker. Affald, der bliver sat til storskrald, skal ubetinget overholde Nomi4s retningslinjer, det vil sige, forskellige affaldsfraktioner må ikke blandes sammen, alt affald skal aflevere

stykvis, bundtet eller lagt i klare sække. Bundter eller fyldte sække må højst veje 12 kg.

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.

Facebookgruppe:

- Afdelingen har sin egen facebookgruppe. Desværre er der ikke så mange, som er med i den. Alle der måtte være interesserede opfordres til at tilmelde sig.

Sociale arrangementer:

- Traditionen med julehygge arrangeret af afdelingsbestyrelsen blev videreført i 2025. Arrangementet var som altid velbesøgt og hyggeligt.
- Som noget nyt blev der afholdt nytårstaffel nytårsaftensdag med meget fin opbakning, så mon ikke, det er starten på en ny tradition.
- I flere af gårdene har der henover sommeren været holdt grillaftener. De fleste blokke har en fælles kulgrill, men som noget nyt har blok B anskaffet en gasgrill. Den kan lånes af de andre blokke til fællesarrangementer.
- I god tid inden arrangementerne udsendes der invitationer, men sæt allerede nu kryds i kalenderen:
    - Julehygge den 22. november
    - Nytårstaffel den 31. december
- Multirummet kan bruges meget mere. Tag et initiativ, start en klub eller en anden aktivitet til glæde for mange.

Fremtiden:

- 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.
- Lige nu arbejder vi på at forberede byggeri af 10 nye boliger i Humlum. Kommunen udbød en grund, som vi fik lov til at købe. I øjeblikket er lokalplanprocessen i gang. Først når den er afsluttet, kan vi komme i gang med byggeriet, så det har fortsat lange udsigter, inden boligerne står klar, men vi har allerede modtaget mange positive tilkendegivelser og interesse for at blive skrevet på venteliste.

Tak:

Til sidst vil vi gerne takke alle de ansatte for veludført arbejde og godt samarbejde i 2025/2026 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 spurgte, om der var spørgsmål eller bemærkninger til beretningen.

Der fremkom bl.a. følgende bemærkninger:

- Boligselskabet må finde andre måder til renholdelse af de grønne områder, f.eks. indgåelse af en aftale med Via Nova.
- Jens Madsen, initiativtageren til "grønne fingere", bemærkede, at det dobbelte formål med projektet var socialt samvær og at være med til at holde vores områder i pæn stand. Alle var velkomne, også selvom man kun kunne yde en lille indsats. Alligevel var interessen for at være med for lille – så vigtigt er det åbenbart ikke for lejerne, at vores områder ser pæne ud.
- I blok B er der et godt fællesskab både omkring sociale aktiviteter som f.eks. grillaftener og at plante blomster m.v.

Herefter konstaterede dirigenten, at beretningen kunne tages til efterretning.

3. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2027

Jens Østergård fremlagde budgetforslaget for 2027:
Budgettet er baseret på uændret drift, men med justeringer som følge af den almindelige prisudvikling og lovpligtige indekseringer. Desuden sker der en væsentlig reduktion i driftslånsudbetalingen fra Landsbyggefonden/dispositionsfonden i henhold til gældende regler. Det er en årlig reduktion, som vil fortsætte, til driftslånsudbetalingen er helt afviklet.
Samlet betyder det, at huslejen må hæves med 3%.

Dirigenten spurgte, om der var bemærkninger til budgettet.

Følgende blev drøftet:

- Hvordan udvikler lejeledigheden sig:
  - Svar: Selvom lejeledigheden er stigende ikke blot hos os, men i hele den almen sektor, så er der fortsat ingen lejeledighed i afdeling 1.
- Vaskerierne bruges ikke ret meget, kan der spares noget?
  - Svar: Der er ikke basis for at opretholde alle vaskerier på længere sigt, men der vil ikke være sparet ret meget ved at lukke et eller flere vaskerier, så længe de er relativt nye og derfor ikke koster ret meget i vedligeholdelse.
- Har udbedringen af skaderne på vinduerne været dyr?
  - Svar: Alle almene bygge- og renoveringsprojekter er omfattet af Byggeskadefonden, der er en forsikringsordning. Den betalte 95% af udgifterne, så afdelingen har kun selv betalt de sidste 5%.
- Der opstår stadig svindrevner i boligerne.
  - Svar: Svindrevnerne opstår, fordi bygningerne sætter sig. Problemet skulle gerne være aftagende. Revnerne har kun kosmetisk betydning og repareres ikke løbende.

Budgetforslaget blev herefter godkendt.

4. Indkomne forslag

Dirigenten meddelte, at der var indkommet 2 forslag:

4.1. Forslag om ladestandere
4.2. Forslag om elektroniske referater

4.1. Forslag om ladestandere:

Begrundelse for forslaget:
Der ønskes opsat ladestandere i afdelingen, da der er flere, som har elbil.
Der er flere udbydere, som giver tilbud til boligforeninger.

Dirigenten spurgte, om der var bemærkninger til forslaget.

Følgende blev anført:

- Clever har tilkendegivet, at de vil stille seks ladepunkter op i afdelingen uden udgift for boligselskabet, men ladepunkterne skal være offentligt tilgængelige.
- Vi skal stille krav til operatøren og ikke blot acceptere deres betingelser.
- Behovet for ladestandere bliver hele tiden større.
- Der er mange offentlige ladestandere i kort af stand fra afdelingen.
- Der kan komme lovkrav om, at vi skal have ladestandere.
- Lovgivningen giver almene lejere ret til at opsætte egne ladestandere, men med en række krav.
- En privat ladestander i Solkrogen er generende for noboerne, fordi den brummer højlydt.

Afstemningstema: Boligselskabet pålægges at undersøge mulighederne for etablering af ladestandere og at indgå aftale med en operatør, såfremt vi tilbydes den rigtige løsning.

- For: 19
- Imod: 0

Forslaget er dermed vedtaget, og boligselskabet vil tage kontakt til relevante operatører med henblik på at finde den rigtige løsning.

4.1. Forslag om elektroniske referater:

Forslaget er stillet af afdelingsbestyrelsen, som begrundede forlaget:
Trykning og omdeling af papirreferaterne er ressourcekrævende, og det er indtrykket, at det er de færreste, der læser dem. Derfor foreslås det, at papirreferaterne som udgangspunkt udgår, og at referaterne lægges på boligselskabets hjemmeside suppleret med mulighed for at få referaterne tilsendt pr. mail eller i papirudgave ved henvendelse til kontoret.

Dirigenten spurgte, om der var bemærkninger til forslaget.

Følgende blev anført:

- Der ønskes mulighed for at komme på en liste, så man automatisk får tilsendt eller mailet referaterne.

Afdelingsmødet godkendte herefter forslaget.

Fra og med næste år udsendes referaterne derfor ikke i papirudgave, men lægges ud på boligselskabets hjemmeside. I forbindelse med udsendelse af dagsordenen, vil der bliver orienteret om, hvor på hjemmesiden referatet kan findes og om muligheden for at modtage referatet på papir eller mail.

5. Valg af formand:

På valg er: **Lilian Anette Bhalia Nielsen**

Lilian Anette Bhalia Nielsen tilkendegav, at hun modtog genvalg.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater.

Da det ikke var tilfældet, blev:

- **Lilian Anette Bhalia Nielsen**

genvalgt som formand for en ny to års periode.

6. Valg af to medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

På valg er: **Thorkil Pedersen**
Mads Stokholm

Thorkil Pedersen tilkendegav, at han var indstillet på at modtage genvalg. Mads Stokholm er derimod ved at flytte fra afdelingen og kunne derfor ikke genvælges.

På bestyrelsens opfordring tilkendegav Lisa Marie Damsgaard, at hun ønskede at stille op til bestyrelsen.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Da der ikke meldte sig andre, blev:

- **Thorkil Pedersen**
- **Lisa Marie Damsgaard**

valgt for to år.

7. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år

På valg er: **Lene Pedersen**
Claus Christoffersen

Begge tilkendegav, at de var indstillet på at modtage genvalg. Da der ikke meldte sig andre, blev

- **Lene Pedersen**
- **Claus Christoffersen**

genvalgt for 1 år.

8. Eventuel

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

8.1. Sikkerhed omkring gasflasker:
Der er mindst tre gasflasker til grill i cykelkælderen i blok B. Der ønskes et skilt med "trykflasker fjernes ved brand". Boligselskabet vil fremskaffe skiltet.

8.2. Fliser ved molokkerne i blok B:
Som følge af rotteproblemerne ligger fliserne ujævnt, så der er risiko for at folk falder. Boligselskabet vil udlægge køreplader eller afspærre området, indtil molokkerne bliver ordnet.

8.3. Reol til ladere m.v. i cykelkældrene:
Der ønskes opsat reoler til cykelladere m.v. i cykelkældrene under blokkene. Boligselskabet vil sørge for opsætningen.

8.4. Elevatorproblemer i blok B:
Der er for mange problemer med elevatorerne, specielt i nr. 58. Administrationen beklagede de mange problemer og tilkendegav, at der arbejdes på at finde en permanent løsning.

8.5. Egenkapital:
Der blev spurgt, hvad afdelingens egenkapital omfatter.
Svar: Der er ikke optaget nogen egenkapital i regnskabet. Ejendommene står til en værdi svarende til restgælden, selvom de formentlig er væsentligt mere værdi i fri handel, og de likvide beholdninger svarer stort set til henlæggelserne.

8.6. Istandsættelse ved fraflytning:
Der blev spurgt til fordelingen af udgifterne til istandsættelse ved fraflytning.
Svar: Normalistandsættelsen, som omfatter hvidtning af lofter, maling og tapetsering af vægge samt håndværkerrengøring, afskrives over 10 år, hvorefter afdelingen afholder hele udgiften, misligholdelse betales af lejer uanset lejeforholdets varighed, og almindelig slid og ælde betales af afdelingen.

8.7. El-cykler
Der er problemer med skolebørn, som cykler meget hurtigt på el-cykel gennem området om morgenen.

8.8. Træer på skråningen mod Bøgelund:
Der ønskes plantet flere træer på skråningen mod Bøgelund.
Boligselskabet vil sørge for beplantningen.

8.9. Rengøring i tørrerum:
Rengøringen i vaskerierne er mangelfuld.
De overordnede drift og vedligeholdelse af vaskerierne varetages af boligselskabet, men det fremgår af husordenen: "Efter endt brug af vaskerummet skal maskiner og gulve rengøres efter behov, se de er klar til den næste bruger".

8.10. Støjproblemer:
Der var en drøftelse omkring støj fra naboen. I de ældre boliger er der forholdsvis lydt, mens de nye boliger er bedre lydisoleret.
Husk at tage hensyn til naboerne specielt i sene aftentimer.

--- /// ---

Herefter var dagsordenen udtømt, og dirigenten takkede for god ro og orden under mødet. Lilian Anette Bhalia Nielsen takkede Ulrik Koll for god mødeledelse og beboerne for fremmødet.

Referatet godkendt den : 23/9-2026 **2026**

Dirigent : Ulrik Koll

Formand for afdelingsbestyrelsen : Lilian A B Nielsen

STRUER BOLIGSELSKAB

HER ER DIN AFDELINGSBESTYRELSE
KONTAKT DEN, HVIS DU HAR NOGET PÅ HJERTE
Ølbyvej - Voldgade – Solkrogen - Solgyden - Lille Ølbyvej - Sejlhusene

Afd. 1	Afdelingsbestyrelsen	Adresse
2026	Lilian Anette Bhalia Nielsen, formand	Ølbyvej 52, 2. th.
2026	Lisa Marie Damsgaard	Ølbyvej 46, st. th.
2026	Thorkil Pedersen	Ølbyvej 40, 1. Th
2025	Ilse Schmidt	Ølbyvej 50, 3. th.
2025	Kate Christensen	Ølbyvej 50, 2. tv.
Suppleant 2026	Lene Pedersen	
Suppleant 2026	Claus Christoffersen	

Hovedbestyrelsen 2026/2027

	Hovedbestyrelsen	
Formand 2026	Ulrik Koll	
Næstformand 2026	Kristina Daucke von Barner	Afdeling 11
2026	Lilian Anette Bhalia Nielsen	Afdeling 1
2025	Thorkil Pedersen	Afdeling 1
2025	Kim Bruun	Afdeling 11

STRUER BOLIGSELSKAB

Bilag til afdelingsbestyrelsens beretning for 2025/2026

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.
Huslejeniveau i 2025		743 kr./m²/år	705 kr./m²/år
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 1,8 mia. kr. i faste priser for den almene boligsektor som helhed. Besparelsen bliver ikke udmøntet på den enkelte boligorganisation. Udover udgiftsudviklingen på en række konti skal teoretiske energibesparelser også indregnes, 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 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 effektiviseringskravet, idet der ifølge ministeriets opgørelse er sparet ca. 1,3 mia. kr. i perioden 2020 til 2025.

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 25^0) 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.

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 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 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 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 låsecylinderen 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 renovationsselskabets hjemmeside: www.nomi4s.dk.

Bilag 5:
Egenkontrol 2025
Almenboligloven:
§14b, stk. 4: Boligorganisationens bestyrelse skal opstille og implementere 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 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.
  - Regnskabsgennemgang 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 benchmarked 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 bemanding med 5 viceværter for at sikre tilstrækkelig fleksibilitet.
  - En effektiv udnyttelse af medarbejderressourcerne sikres ved:
    - Èn mand har ansvaret for hvert område
    - Alle medarbejdere arbejder tværgående for at udjævne spidsbelastninger, aflaste ved ferie og sygdom m.v., ved at være det optimale antal medarbejdere til den enkelte opgave, og for at udnytte særlige kompetencer
    - Arbejdsmængden tilpasses arbejdsstyrket ved løbende at justere snittet mellem intern og ekstern opgaveløsning
- Indkøb (kt.115 m.fl.):
  - Indkøbene søges optimeret ved:
    - At indgå rabataftaler med relevante leverandører
    - At købe ind over internettet, når det medfører besparelser
    - At ligge inde med et mindre lager af relevante forbrugsmaterialer, så der ikke skal bruges tid på indkøb hver gang, der skal bruges en given reservedel
    - At udnytte mulighederne for kvantumsrabatter ved større samlede indkøb
- Planlagt og periodisk vedligeholdelse (kt. 116/120):
  - Henlæggelserne søges holdt på et niveau, der sikrer de nødvendige midler til vedvarende at holde bygningerne velistandsatte, så de er attraktive i udlejningsmæssig sammenhæng.
  - I det omfang de opsparede henlæggelser er mindre end benchmark ifølge styringsdialograpporten, søges de styrket, idet der dog også skal tages højde for at opretholde et realistisk huslejeniveau.
  - Trækningsretsmidler inddrages, hvor det skønnes relevant.
  - Vedligeholdelsen gennemføres ud fra en konkret vurdering og ikke skematisk. Det gælder både bygningsvedligeholdelsen og udskiftning af hårde hvidevarer m.v.
  - Mange større fornyelsesarbejder vil både rumme et element af fornyelse og et element af forbedring f.eks. overgang fra termoruder til lavenergiruder. I disse tilfælde kan udgiften fordeles mellem konto 116 og 303 med efterfølgende afskrivning på konto 126.
  - Der indgås samarbejdsaftaler med håndværkere fra relevante brancher. Her lægges stor vægt på service og fleksibilitet, så alle opgaver, også akutte, umiddelbart kan løses uden meromkostninger.

  - 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 (§ 7).
  - Der gennemføres fraflytningssyn og udarbejdes fraflytningsrapport ved alle fraflytninger i henhold til bestemmelserne i Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger (§ 13).
  - 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 bemanding 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
    - 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 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 besparelsespotentiale for de af ministeriet afgrænsede driftsudgifter i begge afdelinger i henhold til Landsbyggefondens benchmark.
  - En udgiftsudvikling på de af ministeriet afgrænsede konti som højst svarer til udviklingen i nettoprisindekset opgjort som et 5-årigt gennemsnit, idet der dog kan korrigeres for lovgivningsbaserede forhold som f.eks. ændringer i konteringsreglerne eller skærpede krav til affaldssortering.
  - Konkurrencedygtig placering på alle styrbare konti opgjort ud fra Landsbyggefondens tvillingeværktøjer for de af ministeriet afgrænsede konti. Såfremt udgifterne på én eller flere konti er større end gennemsnittet af "tvillingerne" skal der være en begrundelse herfor.
  - Ingen huslejestigning målt som et 5-årigt gennemsnit udover, hvad der måtte følge af den almindelige prisudvikling samt lovgivningsbaserede forhold som f.eks. krav om afdelingernes indbetaling til dispositionsfonden, højere ejendomsskatter og renovationsudgifter eller reduceret tilskud fra / øget afgift til Landsbyggefonden / dispositionsfonden.

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

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

Godkendt af hovedbestyrelsen den 6. november 2025