STRUER BOLIGSELSKAB

Til beboerne i Afdeling 11

Referat af ordinært afdelingsmøde onsdag den 16. september 2026, kl. 19.00 i multirummet Ølbyvej 48

I alt 23 fremmødte, heraf Kim Bruun, Kristina Daucke Von Barner, Gitte S. Schou, Elisabeth V. Funck og Jens Helmin fra afdelingsbestyrelsen, hovedbestyrelsesformand Ulrik Koll (dirigent), fra administrationen Jens Østergård og to repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 1.

Kim Bruun bød velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne hovedbestyrelsesformand Ulrik Koll som dirigent.

1. Valg af dirigent

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

2. Afdelingsbestyrelsens beretning for 2025/2026

Formand for afdelingsbestyrelsen Kim Bruun aflagde afdelingsbestyrelsens beretning for 2025/2026:

"Velkommen til de fremmødte.

Aflæggelse af beretningen er forsøgt holdt forholdsvis kort. En uddybning af en del af emnerne kan findes i bilagene, som vedlægges referatet.

SELSKABET:

Økonomi og Husleje

- **Overskud:** Boligselskabet fik et overskud på ca. 122.000 kr. i 2025 på grund af lavere lønudgifter.
- **Tomme boliger:** Tabet på ledige lejligheder steg i 2025, og er steget endnu mere i 2026. Dog stadig relativ lavt niveau, og udlejningssituation er fortsat tilfredsstillende.
- **Husleje:** Det har været nødvendigt at sætte huslejen op i begge afdelinger i 2026.

Bestyrelsens arbejde

- **Effektivisering:** Bestyrelsen arbejder på at sikre den rigtige service til den rigtige pris.
- **Investeringer:** Takket være nye regler investerer selskabet nu en del af pengene i aktier (19% i 2025) for at få et bedre afkast.

ØLBYVEJ 39 . 7600 STRUER . TELEFON 97 84 07 77 .
KONTORTID: MANDAG TIL FREDAG KL. 10 - 12 . TORSDAG KL. 15 -17

- **Kontakt:** Bestyrelsens kontaktoplysninger må kun bruges til bestyrelsessager, ikke til praktisk hjælp. Alle mødereferater kan ses på kontoret. Administrationen tager også gerne en kopi af materialet til dig, hvis du ønsker det, eller fremsender det pr. mail.

Regler og Forbrug

- **Forbrug:** Elpriserne svinger meget. Lejerne opfordres til at spare på el, vand og varme, da man selv har ansvaret for fejlforbrug.
- **Husorden:** Beboerne skal vise hensyn til hinanden og omgivelserne. Affald skal sorteres i lukkede poser, og alle systemnøgler skal afleveres ved fraflytning.

Grønne områder og Udflugt

- **Ukrudt:** Nye regler og sprøjteforbud gør det sværere at holde de grønne områder. Selskabet har købt et dyrt maskinanlæg med kogende vand, men områderne vil fremover være mindre pæne.
- **Sommertur:** Sommerturen i 2026 gik til Himmelbjerget og Silkeborg med nye arrangører. Turen var en stor succes, så vi håber på en ny tur til næste år.

AFDELING 11:

Udlejning og Økonomi

- **Ledige boliger:** Der var 28 lejerskifter i 2025. Tabet på tomme boliger landede på ca. 70.000 kr., og problemet med tomme boliger er steget yderligere i 2026.
- **Overskud:** Afdelingen fik et overskud på ca. 40.000 kr. i 2025, især på grund af gode investeringer og lavere udgifter til ejendomsskat og rengøring.
- **Huslejestigning:** Huslejen steg med 2% i 2026. En del af pengene skal bruges til at spare mere op til fremtidig vedligeholdelse.

Vedligeholdelse og Byggeri

- **Markvandring:** Turen blev rykket til august, og konklusionen var, at områderne og bygningerne generelt ser pæne ud.
- **Arbejde på bygninger:** Der er lavet løbende malerarbejde, skiftet køkkener og badeværelser flere steder. Desuden er der ordnet tagrender i Foldgårdsparken og sat nyt lys op på Brunsgårdvej. Der er også købt en ny bil og et anlæg med kogende vand til ukrudt.
- **Nye boliger:** Boligselskabet planlægger at bygge 10 nye boliger i Humlum. Kommunen har godkendt køb af grunden, men lokalplanen mangler, så der går noget tid endnu.

Sociale aktiviteter

- **Fester og klubber:** Sommerfester, julefrokoster og billardklubben har rigtig god tilslutning. Petanque-banen er klar, men bliver desværre ikke brugt særlig meget.
- **Persillehaven:** Kartoffelfesten og grilldagene var en succes, men den faste leder stopper. Persillehaven søger derfor en ny tovholder, så haven kan fortsætte.

Fremtid og Skat

- **Højere ejendomsskat:** De nye foreløbige ejendomsvurderinger står til at fordoble ejerskatterne over en årrække (en stigning på 700.000 kr. for begge afdelinger i alt).

ØLBYVEJ 39 . 7600 STRUER . TELEFON 97 84 07 77 .
KONTORTID: MANDAG TIL FREDAG KL. 10 - 12 . TORSDAG KL. 15 -17

Boligselskabet mener, det er urimeligt og har hyret et advokatfirma til at hjælpe med klagen.

- **Mål:** Selskabet vil holde udgifterne nede, så huslejen også i fremtiden højst stiger i takt med de almindelige priser i samfundet.

Tak

- Til sidst vil vi gerne takke alle ansatte for veludført arbejde og godt samarbejde i 2025/2026, samt alle beboerdemokrater og øvrige ildsjæle for deres indsats, med at arrangere klubber og sociale arrangementer, samt for at være en vigtig drivkraft i at udvikle boligselskabet."

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

Der blev spurgt til udviklingen i lejeledigheden.

- Det kunne oplyses, at lejeledigheden i forbindelse med lejerskifte, svarer til, at der i gennemsnit har været 1,2 boliger ledige ud af 308. Lejeledigheden har været stigende gennem 2025 og starten af 2026, men er nu fladet ud.

Der blev spurgt om, hvad ejendomsvurderingerne kommer til at betyde for udgifterne til ejendomskatte.

- Det er meget usikkert, fordi de endelige ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme, herunder udlejningsejendomme, endnu en gang er blevet udsat. Når de endelige vurderinger foreligger, vil der ske regulering med tilbagevirkende kraft.

Der blev udtrykt betænkelighed ved aktieinvesteringer, som kan være risikable.

- Lovgivningen giver mulighed for at investere op til 30% af en boligorganisations midler i aktiebaserede investeringsforeninger. Aktier og obligationer svinger normalt - men ikke altid - i modsat retning. Derfor kan man reducere risikoen ved at investere bredt. Ifølge oplysninger fra vores bank opnås der samme risiko, men større langsigtet afkast ved en fordeling med 15% aktier og 85% obligationer. Vi ønsker en højere aktieandel og dermed et lidt højere forventet afkast, men også en lidt højere risiko.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2027

Jens Østergård fremlagde budgetforslaget for 2027.

Budgetforslaget er baseret på uændret drift, men nogle udgiftsposter stiger primært som følge af den almindlige prisudvikling og lovpligtige indekseringer. Desuden øges henlæggelserne til periodisk vedligeholdelse og fornyelse og henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning.

Samlet betyder det, at huslejen må sættes op med 2% i 2027 for at få økonomien til at hænge sammen.

Desuden må der forventes en stigning i antenneafgiften i de boliger, der er omfattet af aftalen med YouSee, men YouSee har endnu ikke meldt stigningen ud.

ØLBYVEJ 39 . 7600 STRUER . TELEFON 97 84 07 77 .
KONTORTID: MANDAG TIL FREDAG KL. 10 - 12 . TORSDAG KL. 15 -17

Dirigenten spurgte, om der var bemærkninger til budgettet.

Der blev spurgt, hvad afskrivninger indeholder.

- Forbedringsarbejder f.eks. nye og bedre køkkener, som finansieres af egne midler, aktiveret, når de anskaffes og belaster dermed ikke afdelingens økonomi i købsåret. Til gengæld bliver de afskrevet og dermed udgiftsført over en årrække.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til budgettet, spurgte dirigenten, om budgettet med tilhørende prisreguleringer kunne anses for godkendt. Det bekræftede afdelingsmødet.

4. Indkomne forslag

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

4.1. Forslag om beplantning, Knarbjerg Bakke
4.2. Forslag om adfærd, Vestervold
4.3. Forslag om Diverse forhold, Foldgårdsparken

4.1.: Forslag om beplantning, Knarbjerg Bakke

Forslagsstiller Erik Meyhoff, var ikke til stede, men havde bedt administrationen om at begrundede forslaget:

- Det foreslås, at plante pil m.v. ved sandkassen til gavn for bier og andre insekter. Og at plante et ege- eller bøgetræ på græsplænen ved indkørslen til bebyggelsen til glæde for beboerne og til gavn for biodiversiteten.

Dirigenten spurgte, om der var bemærkninger til forslaget.

Følgende blev anført:

- Det vil også være dejligt med yderligere beplantning og biodiversitet andre steder.

Det blev aftalt, at beplantningen på Knarbjerg Bakke suppleres, og at viceværten inddrager forslagsstiller i forbindelse med plantevalg m.v.

4.2.: Forslag om adfærd, Vestervold:

Forslagsstiller, Anna Margrete Lynge begrundede forslaget:

- Der er nogle unge mennesker, som holder højlydt komsammen, i kælderen under Vestervold 15-17. Måske kunne de få stillet et lokale til rådighed.
  Det foreslås endvidere, at der sætte en røgalarm op i kælderen, da der har været ild i noget pap, som dog ikke brændte, og endelig skal der ses på vandhanen, som dryp-per.

Administrationen kunne oplyse, at den omtalte komsammen holdes i et særskilt lokale, som en lejer har lejet. Vi har talt med den pågældende, som har lovet, at de unge mennesker fremover dæmper sig, og at der vil være stille efter kl. 21, som anført i husordenen

Forslagsstiller sagde, at det havde haft en vis effekt, men at der fortsat bliver larmet til langt ud på aftenen.

ØLBYVEJ 39 . 7600 STRUER . TELEFON 97 84 07 77 .
KONTORTID: MANDAG TIL FREDAG KL. 10 - 12 . TORSDAG KL. 15 -17

Dirigenten spurgte, om der var andre bemærkninger til forslaget.

Følgende blev anført:

- Der blev advaret mod, at kældrene udvikler sig til ungdomsklubber, og spurgt, hvad reglerne er for brug af kælderrum.

Ifølge husordenen må kælderrummene ikke bruges som soverum. Ellers er der ikke specielle regler for deres brug. De er således omfattet af husordenens generelle regler herunder reglerne om hensyntagen til naboerne, som siger, at der skal udvises særlig hensyntagen efter kl. 21 på hverdage og kl. 23 i weekenden.

Det blev aftalt, at administrationen skal tage kontakt til lejeren af rummet og indskærpe, at husordenens regler skal efterleves. Endvidere blev det aftalt, at der opsættes en røgalarm i kælderen, og at vandhanen ordnes.

4.3.: Forslag om diverse forhold, Foldgårdsparken

Forslagsstiller, Nina B. Jensen, begrundede forslaget:

- Ved bestilling af vicevært, skal der ikke gives uddybende forklaring om problemet, og der skal aftales en fast tid, som passer lejer.
- Markering af parkeringsbåsene.
- Der laves bedre opkørsler til rollatorer m.v. ud for opgang 2, 4 og 6.
- Trailere gemmes væk bag garager.
- Både og campingvogne må ikke parkeres på parkeringspladsen i længere tid.

Dirigenten spurgte, om der var bemærkninger til forslaget.

Følgende blev anført:

- Der var ingen, der kunne genkende problematikken omkring dårlig viceværtservice.
- Der sås ikke noget behov for yderligere opmærkning af parkeringsbåsene
- Flere fandt, at kantstenene ved Foldgårdsparken 2-6 var svære at passere for gangbesværede, så der var behov for at forbedre forholdene.
- Ifølge husordenen skal trailere og campingvogne m.v. parkeres efter nærmere anvisning. Gennem mange år har det været parkeringspladserne op må materielgården, der har været de anviste pladser. Det har fungeret godt.

Det blev aftalt, at administrationen undersøgere mulighederne for at etablere en opkørsel mellem opgang 2 og 4 under hensyntagen til, at afvandingen af regnvand ikke må forringes. Der foretages ikke yderligere i forhold til de øvrige punkter.

5. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen

På valg er: Kristina Daucke von Barner
Jens Helmin

Dirigenten meddelte, at Kristina modtager genvalg, mens Jens ikke ønsker at genopstille, og spurgte, om der var andre kandidater.

ØLBYVEJ 39 . 7600 STRUER . TELEFON 97 84 07 77 .
KONTORTID: MANDAG TIL FREDAG KL. 10 - 12 . TORSDAG KL. 15 -17

Afdelingsbestyrelsen indstillede Mette Dam Pedersen til valg som nyt bestyrelsesmedlem. Hun havde inden mødet tilkendegivet, at hun ønskede valg.

Der var ikke yderligere forslag til kandidater. Dermed blev
- Kristina Daucke von Barner
- Mette Dam Pedersen

valgt for en 2-års periode.

6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år

På valg er: Ilse Hansen
Elin Josefsen

Begge havde tilkendegivet, at de modtog genvalg.

Der kom ikke andre kandidater i spil. Dermed var
- Ilse Hansen
- Elin Josefsen

valgt som suppleanter for et år.

7. Evt.

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

7.1. Garager:
Der er stor efterspørgsel efter garagerne. Derfor blev der opfordret til, at lejere, der ikke længere har bil, opsiger deres garagelejemål, så andre kan komme til.
Det fremgår af garagelejekontrakten, at "såfremt lejer ikke længere har bil, skal lejemålet opsiges". Boligselskabet har imidlertid ingen mulighed for at kontrollere, om lejer fortsat har bil. Derfor er det op til almindelig god skik og orden at overholde kontakten.

7.2. Ladestandere til el-biler:
Der blev opfordret til, at boligselskabet etablerer et antal ladestandere til el-biler.
Stadig flere får el-biler, så ladestandere kan have betydning for, om man vælger at bo hos os.
Ved sidste års møde blev et forslag om ladestandere forkastet, men situationen udvikler sig hurtigt, og behovet bliver fortsat større.

7.2. Sorteringsegnet affald:
Containerne til sorteringsegnet affald er blevet inddraget af Nomi4s i denne uge.
Situationen omkring bortskaffelse af denne affaldsfraktion vil blive behandlet af organisationsbestyrelsen den 17. september. Når der er kommet en afklaring, vil der blive rundsendt en skrivelse med de fremtidige retningslinjer til alle beboere.
Fremover bliver bortskaffelse af sorteringsegnet affald både dyr og besværlig. Derfor opfordres der til størst mulig omhyggelighed med sortering af affaldet i de rigtige fraktioner, så mængden af sorteringsegnet affald minimeres mest muligt.

ØLBYVEJ 39 . 7600 STRUER . TELEFON 97 84 07 77 .
KONTORTID: MANDAG TIL FREDAG KL. 10 - 12 . TORSDAG KL. 15 -17

STRUER BOLIGSELSKAB

Afslutning

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

Referatet godkendt den: 17/9-2026

Dirigent: Ulrik Hol

Formand for afdelingsbestyrelsen:

ØLBYVEJ 39 . 7600 STRUER . TELEFON 97 84 07 77 .

STRUER BOLIGSELSKAB

Afdelingsbestyrelsen 2026/2027

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

	Afdelingsbestyrelsen	
Formand 2025	Kim Bruun	Bjerggade 15, st. th.
2026	Kristina Daucke von Barner	Foldgårdsparken 6, 1. th.
2026	Mette Dam Pedersen	Skolegade 2B
2025	Gitte S. Schou	Brunsgårdvej 14, Humlum
2025	Elisabeth V. Funck	Møllegyde 13
Suppleant 2026	Ilse Hansen	
Suppleant 2026	Elin Josefsen	

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

ØLBYVEJ 39 . 7600 STRUER . TELEFON 97 84 07 77 .
KONTORTID: MANDAG TIL FREDAG KL. 10 - 12 . TORSDAG KL. 15 -17

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. 1.300 mio. 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 25⁰) 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.

ØLBYVEJ 39 . 7600 STRUER . TELEFON 97 84 07 77 .
KONTORTID: MANDAG TIL FREDAG KL. 10 - 12 . TORSDAG KL. 15 -17

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 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 i 2025:
  - Vand: 4,50 kr./m^3
  - Afgift: 6,37 kr./m^3
  - Moms: 2,75 kr./m^3
  - I alt: 13,59 kr./m^3
  - Andel skatter og afgifter: 67%
  - Literprisen findes ved at dividere m^3-prisen med 1.000.
  - Priserne omfatter alene vand og ikke vandafledning
- Forbrug i 2025:
  - Foldgårdsparken: 2.835 m^3 svarende til 64 m^3/bolig
  - Vestervold: 3.373 m^3 svarende til 55 m^3/bolig
  - Kirkegade/smedegade: 912 m^3 svarende til 57 m^3/bolig
  - Tallene er ikke sammenlignelige bebyggelserne imellem, da husstandsstørrelserne ikke er ens.
  - Normalforbruget er 40-50 m^3/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 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. 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.

ØLBYVEJ 39 . 7600 STRUER . TELEFON 97 84 07 77 .
KONTORTID: MANDAG TIL FREDAG KL. 10 - 12 . TORSDAG KL. 15 -17

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.

ØLBYVEJ 39 . 7600 STRUER . TELEFON 97 84 07 77 .
KONTORTID: MANDAG TIL FREDAG KL. 10 - 12 . TORSDAG KL. 15 -17

- 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.

ØLBYVEJ 39 . 7600 STRUER . TELEFON 97 84 07 77 .
KONTORTID: MANDAG TIL FREDAG KL. 10 - 12 . TORSDAG KL. 15 -17

- 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

ØLBYVEJ 39 . 7600 STRUER . TELEFON 97 84 07 77 .
KONTORTID: MANDAG TIL FREDAG KL. 10 - 12 . TORSDAG KL. 15 -17

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 søg-

ØLBYVEJ 39 . 7600 STRUER . TELEFON 97 84 07 77 .
KONTORTID: MANDAG TIL FREDAG KL. 10 - 12 . TORSDAG KL. 15 -17

ning 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

ØLBYVEJ 39 . 7600 STRUER . TELEFON 97 84 07 77 .
KONTORTID: MANDAG TIL FREDAG KL. 10 - 12 . TORSDAG KL. 15 -17