

## **Bestyrelsesmøde nr. 170**

**Tirsdag den 24. februar 2026**

**Klokken 17.00**

**Mødested: Gildesalen, Aaparken 4, Herning**

**Deltagere:** Bodil Sønderkjær ..... Organisationsbestyrelsen  
Christoffer Bøeg-Jensen ..... Organisationsbestyrelsen  
Harly Jørgensen ..... Organisationsbestyrelsen  
Henning Nielsen ..... Organisationsbestyrelsen  
Karsten Nielsen ..... Organisationsbestyrelsen  
Klaus Orla Thierry Andersen ..... Organisationsbestyrelsen  
Lone Olesen ..... Organisationsbestyrelsen  
Ole Kildevang Kristensen ..... Organisationsbestyrelsen  
René Skau Björnsson ..... Tiltrædende direktør  
Hanne Skov ..... Regnskabschef  
Lene Merrild ..... Sekretær

**Afbud fra:** Aage Kvols ..... Organisationsbestyrelsen

**Mødeleder:** Henning Nielsen, formand

## **REFERAT:**

---

### **1. Godkendelse af referater**

Bestyrelsesmøde nr. 169: 16/12 2026

Organisationsbestyrelsen godkender referatet uden bemærkninger.

---

### **2. Orientering om byggeri, administration og drift**

- **Status på byggeri**

**Tinggården – etape 1:**

Indflytningen starter torsdag den 26. februar. Etapen omfatter 39 boliger, som stort set alle er udlejet.

**Tinggården – etape 2:**

Fortsættelsesprojektet omfatter 30 nye boliger. Skema B forventes godkendt af Herning Kommune i begyndelsen af marts. Projektet er tilpasset, så boligselskabet får sin egen selvstændige bebyggelse ved siden af de private lejligheder.

**Ikast – byfornyelse:**

Byfornyelsessag med 24 boliger. Et betinget grundkøb falder nu på plads.

---

- **Status på boligselskabets administration**

Hanne Skov gennemgår udlejningsstatus pr. 1. februar, som viser fremgang sammenlignet med samme tidspunkt sidste år.

I Bøgens Kvarteret i Ikast er de mindre boliger mest efterspurgt, og der er en stabil positiv udvikling. Der er aktuelt 11 ledige lejligheder, primært 4-rums boliger.

Udlejningen af de nye boliger i Tinggården går særdeles godt – kun 2 lejligheder er endnu ledige.

**Nye åbningstider (som forsøg):**

**Kontoret:**

- Mandag–onsdag: 8.00–15.00
- Torsdag: 8.00–16.30
- Fredag: 8.00–13.00

**Telefontid:**

- Mandag–onsdag: 8.00–14.00 (lukket 12.00–12.15)
- Torsdag: 8.00–17.00 (lukket 12.00–12.15)
- Fredag: 8.00–12.00

Serviceafdelingen kan kontaktes fra kl. 7 alle hverdage.

- **Status i driften**

Der er ansat endnu en medarbejder til Parkafdelingen pr. 1. marts, samt endnu en medarbejder til Serviceafdelingen pr. 1. april 2026.

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

---

### **3. Status på selskabets økonomi**

Hanne Skov orienterer om selskabets økonomi.

Regnskabsarbejdet for 2025 er i gang, og der forventes et underskud.

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

---

### **4. Status på arbejdet med helhedsplanen *Plads Til Forskel***

Der har ikke været afholdt møder siden sidste orientering.

Ved sin ansættelse i boligselskabet indtræder René Skau Björnsson automatisk som næstformand. Der afholdes formøde forud for bestyrelsesmødet den 9. marts, og næste ordinære bestyrelsesmøde finder sted den 25. marts.

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## 5. Organisationsbestyrelsens Egenkontrol

Herunder

- valg af fokuspunkter/målepunkter, samt vurdering af analyser
- fastsættelse af mål
- fastsættelse af mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode.

Egenkontrollen skal skabe sikkerhed for, at boligorganisationen

- arbejder med at forbedre produktiviteten og effektiviteten
- arbejder med at udvikle og fastholde kvaliteten af produkter og ydelser
- har etableret en betryggende økonomistyring
- udviser den nødvendige sparsommelighed

### a. Valg af fokuspunkter/målepunkter, samt vurdering af analyser

Administrationen indstiller til beslutning, at følgende fokuspunkter og analyser indgår i organisationsbestyrelsens egenkontrol:

- **Kapitalforvaltning**, analyseres ved sammenligning af afkast
- **Administrationsbidrag**, analyseres ved sammenligning med nettoprisindekset
  - **Arbejdsdage før genudlejning påbegyndes**, analyseres ved registrering af antallet af dage før genudlejning påbegyndes
  - **Overskridelse af fraflytningsopgørelse med mere end 10% i forhold til afgivet overslag**, analyseres ved registrering af antallet af fraflytningsoverslag med overskridelse på 10 % eller mere
  - **Bygningsforsikringer**, analyseres ved sammenligning pr. lejemålsenhed, sammenholdt med selvrisko
  - **Tilfredshedsundersøgelse for hhv. nye lejere og fraflyttende lejere** (udskydes et år på grund af manglende ressourcer).
  - **Husleje pr. m<sup>2</sup>**, analyseres ved at sammenligne med boligafdelinger med samme ibrugtagningsperiode.

Organisationsbestyrelsen godkender administrationens indstilling til valg af fokuspunkter, samt vurdering af analyser.

### b. Fastsættelse af mål

Administrationen indstiller nedenstående mål til fastsættelse i organisationsbestyrelsens egenkontrol:

- **Kapitalforvaltning:** Afkastet skal ligge over Benchmarking
- **Administrationsbidrag:** Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidraget ikke overstige nettoprisindekset.
- **7 arbejdsdage før genudlejning påbegyndes:** Minimum 90 % af alle genudlejninger er påbegyndt indenfor 7 arbejdsdage.
- **Overskridelse af fraflytningsopgørelse med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag:** Maximalt 5 % af fraflytningsopgørelserne overskrides med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag.
- **Bygningsforsikringer:** Udgiften til bygningsforsikring inclusive selvrisko skal ligge under Landsbyggefondens statistik for hele landet ved Benchmarking.
- **Tilfredshedsundersøgelse for hhv. nye lejere og fraflyttende lejere** (udskydes et år på grund af manglende ressourcer).
- **Husleje pr. m<sup>2</sup>:** Huslejen skal ligge på eller under gennemsnittet for Region Midtjylland.

Organisationsbestyrelsen godkender administrationens indstilling til fastsættelse af mål i egenkontrollen.

---

### c. Fastsættelse af mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode

Organisationsbestyrelsen besluttede i 2023, at udviklingsmålene skal have øget fokus på beboerservice. Målet er fortsat at sikre effektiv drift, solid økonomisk ansvarlighed og et højere serviceniveau for alle beboere. Driftsafdelingen arbejder derfor målrettet med at styrke både drift og beboerservice gennem en række initiativer, der stadig er under opbygning og implementering.

Driftsafdelingen arbejder på følgende udviklingstiltag:

- **Hjemtagning af driftsopgaver:** Vi vil hjemtage driftsopgaver, hvor vi sikrer økonomien i form af besparelser eller omkostningsneutralitet.
- **Forbedret beboerservice:**
  - Nem og direkte kontakt til driften via en beboer-app
  - Øget synlighed af driftspersonalet i afdelingerne som følge af hjemtagning af opgaver
- **Styrket kvalitet i sagsstyring:** Vi vil forbedre kvaliteten af vores sagsstyring – både internt og overfor afdelingsbestyrelsen - for at skabe bedre overblik over drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Organisationsbestyrelsen godkender målene for udviklingen i de samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode.

---

## 6. Evaluering af bestyrelsens arbejde 2025-2026

Gennemgang og konklusion på evalueringsskemaet som én samlet besvarelse.

Formålet med evalueringen er at skabe et fælles udgangspunkt for udvikling af organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen gennemgår evalueringen og retter fokus på forhold, der kan styrke og forbedre bestyrelsens arbejde og samarbejde.

---

## 7. Forberedelse af boligselskabets ordinære repræsentantskabsmøde

Boligselskabets ordinære repræsentantskabsmøde er planlagt til onsdag den 20. maj 2026.

Indkaldelse til repræsentantskabsmødet skal ske med mindst 4 ugers varsel.

Organisationsbestyrelsen godkender administrationens forberedelser til repræsentantskabsmødet.

---

## 8. Forberedelse af bestyrelsesseminar

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at der afholdes bestyrelsesseminar **tirsdag den 16. juni 2026** som et dagsmøde.

Det planlagte bestyrelsesmøde samme dag flyttes, så det indgår som en del af dagsmødet.

Ud over bestyrelsen deltager René Skau Björnsson, Hanne Skov og Lene Merrild fra administrationen.

Mødested: Sinatur Skarrildhus.

Organisationsbestyrelsen godkender indstillingen.

Den 12. marts afholdes et udviklingsmøde med alle beboerdemokrater, hvor der skal indsamles input til det strategiske arbejde og bidrage til fastlæggelsen af målsætninger for fremtidens Fruehøjgaard.



---

## 9. Eventuelt

Organisationsbestyrelsen drøfter processen med beredskabsplaner i afdelingerne, der skal bidrage til tryghed for beboerne. Bestyrelsen kommer også kort ind på en tv-udsendelse om 'parkerings-mafiaen', og har desuden en drøftelse af boligselskabets bæredygtighedstiltag, herunder valg af materialer som gulvlak.

---

## TILLÆGSDAGSORDEN:

---

### 10. Godkendelse af betinget grundkøb

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens godkendelse, at der indgås et betinget grundkøb vedrørende ejendommen beliggende Nygade 102, Ikast.

Organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen om det betingede grundkøb. Projektet giver mulighed for opførelsen af i alt 24 boliger i 1½ eller 2 plan afhængigt af lokalplanen - fordelt med 16 boliger på 80 m<sup>2</sup> (3-rums) samt 8 boliger på 65 m<sup>2</sup> (2-rums).

---

Referat: Lene Merrild

Førmand: