



Direktørens beretning for forretningsførelsen:

- Først og fremmest vil jeg gerne give en særlig velkomst til vores nye venner fra Grønnedalen i Nykøbing Sj. Efter et grundigt forløb besluttede beboerne i Grønnedalen at blive en del af MNV-familien fra 1. januar 26. Jeg tror og håber vi er kommet godt fra start og selvfølgelig er der en række tilpasninger. Grønnedalen består af 24 ældreboliger i et velfungerende bofællesskab.
- Dernæst skal der også fra min side lyde en særlig velkommen til Amalie Søder, som her 1. februar 2026 er startet som udviklingschef i MNV Bolig. Amalie arbejder i den første tid med udvikling af vores driftskoncept, som skal tilpasses den nye situation med mere end 350 nye boliger de sidste 2-3 år
- Vi har i Jyderup taget godt 60 familie- og ældreboliger i drift i Adams Have i drift. Projektet er udført i 2 etaper og begge afleveret til tiden og med meget få fejl – dette kommer jeg tilbage til.
- Det er det første hele driftsår med den nye samarbejdsaftale med Domea.dk. Det har på de indre linjer været godt og meget har vi løst, som herrer i eget hus. Det er desværre også blevet endnu tydeligere i hvilket omfang der ikke er tilstrækkelig kvalitet i de leverancer vi modtager fra Domea.dk. Aktuell arbejder vi med en sag, hvor Domea igen i år ikke har haft overblik for nettokapitaludgifterne i flere afdelinger og kommunerne ikke har fået anvist tilstrækkelig antal boliger. Vi har heldigvis en konstruktiv dialog med Domea.dk om dette. Bestyrelsen er orienteret om flere forhold, men dem lader vi ligge for nuværende.
- I 2027 gentager Landsbyggefonden den store gennemgang af alle afdelingers PPV med fysisk kontrol i boligafdelingerne. Der vil igen komme endnu mere fokus på tilstrækkelige henlæggelser i alle afdelinger. Vi er heldigvis godt forberedte med helt opdaterede PPV planer i det nye system.
- Vi har en række afdelinger, som driftsmæssigt er udfordret. Det er projekter, som er opført inden for de sidste 5 år. I den forbindelse har vi via LandsByggeFonden fået en virkelig stor økonomisk hjælp. Det betyder, at der er overført mere end 7 millioner kr. til afdelingerne - heraf alene 3,2 millioner kr. til Jægerspris afdelingen - og yderligere 2,4 millioner kr. er disponeret i de kommende år. MNV Bolig står i dag med en grundlæggende solid økonomi, som giver mulighed for økonomisk hjælp i de afdelinger, hvor det er nødvendigt.
- Fusionen af Boligselskabet Roskilde Syd og Skibby Boligforening er nu begge helt på plads og boligerne indgår i den samlede drift i MNV Bolig. Arbejdet med integration har fyldt meget – begge steder har der været mange forhold, som vi skulle bringe op to date.
- Vi har i dette regnskabsår udbygget installationen af fibernet i en række boligafdelinger. Mere end 1.000 boliger har nu fået installeret fibernet, som giver frit valg af leverandør af internet og tv-pakke. På denne måde frigør vi boligafdelinger fra antenneforeninger og faste leverandører. Vi forsætter udbygningen i alle nye afdelinger og har et fortræffeligt godt samarbejde med TDC.
- Vi har efter gode input fra Jægerspris etableret et godt samarbejde med OK om etablering af lade standere i boligafdelingerne. Foreløbig har opsat lade standere i 5 afdelinger og flere kommer til. OK kræver mindst 40 boliger i en afdeling, men det har vist sig, at der er begrænset interesse og brug af de etablerede ladere.

- Vi har i det forgangne år brugt meget tid på salg af Hyldens Kvarter nr. 9 til Kalundborg Kommune og salg af Parkvej til Frederikssund Kommune. Det er desværre en kompliceret og langtrukken proces. Vi har haft god og nødvendig hjælp af vores advokat hos Poul Schmidt A/S.

- **Egenkontrol**

I lovgivningen fremgår det, at alle boligselskaber skal arbejde med Egenkontrol – eller med andre ord kvalitetssikring og billigst mulig administration. I MNV Bolig har bestyrelsen besluttet en række punkter, som fremgår af det stykke papir der ligger foran jer. Jeg vil ikke gennemgå det, men bestyrelsens vurdering var, at kravene er opfyldt og vi forsætter af samme vej i dette regnskabsår.

- **Bygeområdet**

Vi har på alle måder fået opbygget et supergodt set up for vores gennemførelse af nybygningssager. Vi bygger 50 boliger i Tølløse, 40 boliger i Ugerløse og om lidt tager vi første spadestik til 20 boliger på Tuse Næse. Vi har yderligere 200 boliger i pipeline i Ringsted, Holbæk og i Hornsherred. Så også her ser fremtiden positiv ud.

I denne tid er vi ved at sætte Mejerigården i Viby i drift. Det er det sidste byggeprojekt, som er overladt til Domea Byg, hvilket desværre igen har vist sig at være noget rod. Vi er overladt med et projekt, hvor økonomien er overskredet med ca. 2,5 millioner kr. og en indflytning, som er udskudt 4 måneder. Så her er en række forhold, som vi skal have afklaret.

På renoveringssiden istandsætter vi i Klostervænget i Kalundborg for knapt 40 millioner kr. projekt, økonomi og tid følger planen. I Østbyen i Kalundborg er vi endeligt nået til at kunne gennemføre et udbud, som pågår nu. Her skal der renoveres for godt 100 millioner kr. Alle beboere skal genhuses i 3 måneder. Planlægning og forberedelse er allerede i fuld gang. Vi skal alle udvise den største forståelse for beboerne, som skal genhuses. Det er voldsomt at blive udsat for.

På Kalundborgvej her i Holbæk har vi gennemført en stor tagrenovering, hvor tid og økonomi også hang godt sammen.

I Biblioteksgården i Kalundborg kræver udflytningen af biblioteket sidst i 27 en stor forandring. Arbejdet med en helhedsplan for 1. og 2. sal er så småt startet. Særligt har vi fået 4 millioner kr. i støtte fra Realdania til undersøgelse af, hvordan gode stueboliger kan indarbejdes med byrum og Klosterhave. Dette projekt er i fuld gang og der skal snart rapporteres til Realdania.

- **Energiområdet**

Vi er ved at være i mål med et digitalt energiaflæsningssystem så vi kan slippe for manuelle aflæsninger. Dog er der stadig - særligt på små vandværker og hos Kalundborg Forsyning ikke etableret digitale målere endnu, men disse kommer på efterhånden som de bliver udskiftet. Systemet giver alarmer til de driftsansvarlige når der er uregelmæssigheder i forbruget. Herved kan vi være hurtigere i vores indsats.

- Sidst men ikke mindst vej jeg gerne på vores alle vegne beklage, at vi fik igangsat de grønne entreprenører så dårligt. Det kunne vi godt have gjort anderledes. Vi er nu i gang med at forberede den nye sæson, hvor der er et helt andet krav til dokumentation og varsling.

- **Medarbejdere**

Vi har i dette regnskabsår gennemført en trivselsmåling blandt medarbejderne. Resultatet var heldigvis positivt, idet vi scorede 86 ud af 100 mulige point. Det betyder, at vi ligger blandt de allerbedste virksomheder. Det er vigtigt nu og i fremtiden fordi det giver os bedre muligheder for at rekruttere dygtige medarbejdere på alle pladser. Selvfølgelig er der også et par punkter, som vi arbejder med.

Tak til alle medarbejderne, som alle yder en stor og velkvalificeret indsats hver dag.

Der er således min vurdering, at vi i MNV Bolig står et langt bedre sted i dag – mest af alt som et resultat af den selvstændighed vi opnåede i forbindelse med den nye Forretningsføreraftale. Beretningen overlades hermed til repræsentantskabsmødet.

Bent Gordon Johansen

Direktør