

REFERAT FRA: <i>Styringsdialog 2025 – Nykøbing Mors Andelsboligforening Mors</i>	DATO: D. 29. oktober 2025	TID: Kl. 14.30	STED: Morsø Kommune
Mødedeltagere: Boligorganisation: Michael Dahlgaard, Peter N. Pedersen, Tommy Nielsen og John Gade Steffensen. Morsø Kommune: Niels Pedersen, Birgitte Juhl, Maren Due-Olsen og Lene Kristiansen Afbud: Ingen Referent: Lene Kristiansen			
Punkter:	Resumé:	Handling:	Ansvarlig:
1. Hvilke udfordringer har der været i det forgangne år	Afd. 40 Fyrvejen , fuldt udlejet pr. 1. februar 2025 og var hurtigt udlejet. Byggeriet er forløbet uden problemer. Afd. 24 Landsbyerne , har ikke indsendt Skema A, da arbejdet med helhedsplanen ikke er kommet i gang. Skal arbejde videre med helhedsplanen men har prioritet nybyggeri. Afd.13 Strandparken , Problemer med regnvand i Strandparkens kældre. Det er Morsø Forsyning, der kan udbedre problemet. Afd. 38 Klosterparken , udfordringer med fugt i ydervægge og den gode nyhed er at byggeskadefonden overtager og udfører projektet med en dækning af 95% af omkostningen så en lav forpligtigelse for afdelingen.		

	Asbest – mindre problemer i 25 boliger med kollektivrådet, der ønsker nye køkkener og badeværelser, hvilket resulterer i en ekstra udgift pr. bolig på ca. på 40.000 kr. Der søges om lov til at dispositionsfonden betaler merudgiften. Yderligere 80 boliger undersøges for asbest materialer. 30 årsvedligeholdelsesplaner – påbegyndte for 3-5 år siden hvilket betød huslejestigninger til og med år 2026 for at nå i mål med hensættelser i forhold til prognoser i vedligeholdelsesplanerne. Lejeboliger i tomgang – store lejemål i tomgang. Før 5 lejemål, nu 7 lejemål. Afdelingsbestyrelser – er etableret i 8 ud af 8 afdelinger og overordnet deltager beboerne aktivt. Administration af ny afd.- påtaget opgaven med at administrere en almen boligafdeling med tilhørende ældreboliger. Bostedet Kærvang – midtbyen, Asylgade 23 og 27 her i Nykøbing El lade standere – Opsat i Møllevænget og aftale indgået for Strandparken og Sundby. Solceller - Evt. ny lovgivning om solceller på tage kan blive interessant.		
2. Gennemgang af dokumentationspakken	Gennemgang af regnskab – Boligorganisationen Egenkapital 32 mio. bundet 19 mio. dispositionsfonden, tilfører årligt 3 mio. om året til dispositionsfonden. God økonomi i organisationen og afdelinger. Hævet byggesagshonorar på projekter, der forhen har været lav.		

	God til at vedligeholde ejendomme, så boligmassen er attraktiv for lejerne Afd. 24 – Tilskud fra Landsbyggefonden, midlertidige driftsstøttelån for at holde huslejen nede og undgå tomgangs leje. Effektivisering Rød - Afd. 18 – særlige udgifter – i 2024 – storm/vandskade og en konstruktionsfejl. Gul - Afd. 24 – øget udgifter til vicevært Gul - Afd. 13 – udgifter til vinterberedskab og grønne områder via driften. Generelt køres udgifter til vinterberedskab og grønne områder via driften og ikke via vedligeholdelsesbudgettet, det påvirker effektivitetstallet i negativ retning. Fremtidig økonomi og drift Afklaring af Klosterparken – se forklaring i ad 1. Strandparken – Dårlige fittings på brugsvandsrør (koldt vand), men afventer evt. dækning fra byggeskedefonden.		
3. Drøftelse af behov for renovering/nybyggeri	Ønsker at få gang i flere renoveringsprojekter, for at få en bedre tilgængelighed i etagebyggeri og evt. med hjælp fra Landsbyggefonden, hvilket vil give en bygningsmasse, der passer bedre til ældre beboere. Stadigvæk interesseret i Rabenhøj grunden. Et godt projekt med bynær bebyggelse. Boliganalyse – ser et behov og deltager gerne i dialogen.		
4. Morsø Kommunes ønsker til samarbejdet	Positiv kvittering for at Morsø Kommune er cc på svar til Landsbyggefonden i forbindelse med regnskaber.		

	Der er udarbejdet et årshjul. Boligselskabet afslutter sit regnskabsår den 31. december – regnskabet skal efterfølgende være tilgået Morsø Kommune senest den 30. juni året efter. Styringsrapporten skal være modtaget af Morsø Kommune den 31. august, og der afholdes styringsdialog hvert år i oktober måned.		
5. Eventuelt	Beskyttelsesrum – krav? Der er p.t. ingen krav, det blev aftalt at Morsø Kommune sender en liste over sikringsrum i boligorganisationens afdelinger.		