

# ORGANISATIONS- BESTYRELSENS

# ÅRSBERETNING

# 2020

## UDGIVET AF

DOMI Boligs organisationsbestyrelse

Herdis Larsen, formand

Torben Lokjær, næstformand

Frederik Schrøder

Stine K. Sørensen

Jytte Bie

John Hedegård

Karen Hansen

Julie Hasselager (suppleant)

## Et anderledes år – hvor vi havde fokus på vores primære opgaver

For mange var 2020 et anderledes år. De fleste sociale aktiviteter, som konfirmationer, studenterfester, bryllupper, runde fødselsdage mv., blev enten udskudt eller helt aflyst. Desværre. Men når vi ser tilbage på årets gang i vores fælles boligselskab DOMI Bolig, kan vi heldigvis konstatere, at langt det meste gik som planlagt.

Hverdagens opgaver med tilstoppede afløb, dryppende vandhaner, græs der skulle klippes og så videre blev løst – naturligvis under iagttagelse af sundhedsmyndighedernes restriktioner som værnemidler, sprit og afstand. De planlagte renoveringer af eksempelvis skure, vinduer og installationer er i vid udstrækning forløbet planmæssigt, og selv de store renoveringer i vores afdelinger 2 og 35 har ikke været påvirket nævneværdigt af covid19.

Alle afdelingsmøder blev holdt efter planen og med jeres store opbakning. Vi fik også gennemført repræsentantskabsmødet – dog med forsinkelse.

Set i det lys, kan vi godt være stolte over den indsats alle omkring DOMI Bolig har leveret.

Vi har samlet højdepunkter og nedslag fra året i denne skriftlige årsberetning, der bliver suppleret med en mundtlig beretning på vores forestående repræsentantskabsmøde.

# ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRET D

## JANUAR

Efter ønske fra flere afdelingsbestyrelser overtager administrationen ansvaret for havegennemgang og eventuelle påtaler ved tilsidesættelse af havereglementet i de pågældende afdelinger. Et godt eksempel på, at afdelingsbestyrelserne ikke skal være 'politibetjente', men derimod ambassadører for alle beboere i afdelingen.



## FEBRUAR

Organisationsbestyrelsen sætter ekstra fokus på økonomirapportering, og i bestyrelsens årshjul indføres nu tre møder med særligt fokus på økonomi. Og som led i vores løbende digitalisering og effektivisering implementerer vi digitalt ind- og udflyttersyn



## MARTS

Planen for et grønnere DOMI tager for alvor form. DOMI's grønne pulje på kr. 500.000 fordeles blandt 5 afdelinger til grønne projekter.

## APRIL

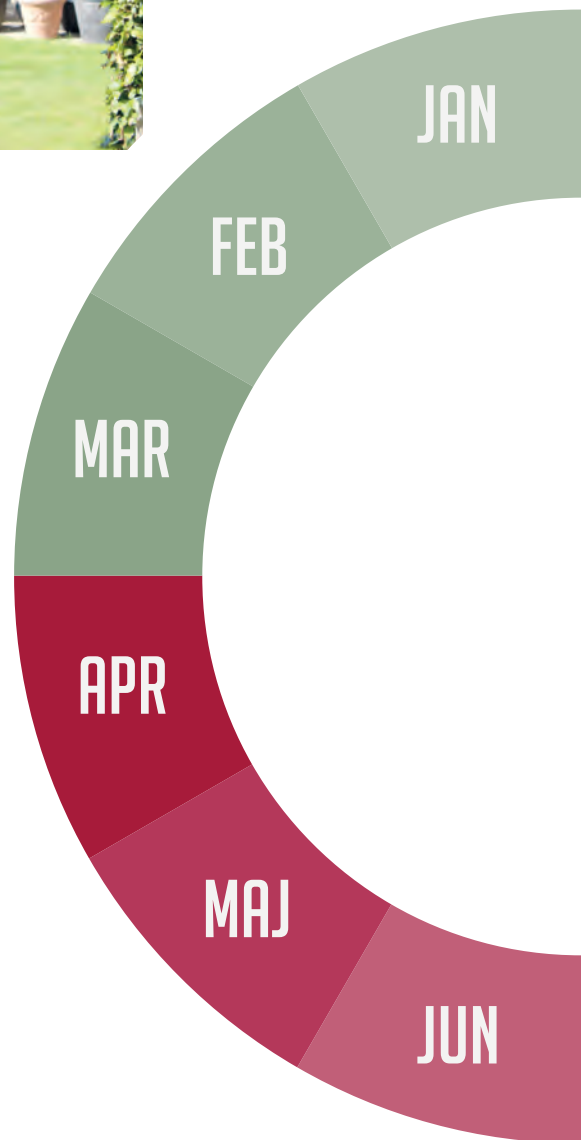
Organisationsbestyrelsen får en detaljeret gennemgang af vores regnskab præsenteret af Deloitte - vores nye revisor. Og dermed yderligere indsigt i vores økonomi.

## MAJ

Vi lægger rammerne for de kommende afdelingsbudgetter med et klart mål om at undgå huslejestigninger (en målsætning der også holdt, da budgetterne blev endelig godkendt senere på året). Apropos afdelingernes regnskaber, så er det også i foråret 2020, at vi for første gang anvender digitale underskrifter - en kæmpe succes, der sparede meget papir og mange mandetimer.

## JUNI

Vi opsiger en privat aftale vedrørende skadedyrsbekæmpelse og bruger i stedet fremadrettet den kommunale ordning, som tilmed resulterer i en god besparelse. Et godt eksempel på, hvordan vi løbende optimerer vores drift.



# ER GIK ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK

## DECEMBER

Vi indfører et system til effektiv tidsregistrering blandt medarbejderne – Timemap – som forenkler administrationen og giver et bedre overblik for den enkelte medarbejder.

## NOVEMBER

Efter et år med udskiftning af tre medlemmer, vælger organisationsbestyrelsen at bruge en fredag eftermiddag og aften på en grundig gennemgang og drøftelse af vores fastlagte strategi – og dermed også sikre et fælles fundament for vores videre arbejde fremover. Det er også i november, at DOMI Boligs ledergruppe deltager i et lederudviklingsforløb, der skal bidrage til en fortsat udvikling og styrkelse af vores administrative organisation.

## OKTOBER

I efteråret kan vi – efter en grundig proces og afdækning af alternativer – endelig melde ud, at DOMI fra 2021 vil have kemikaliefri ukrudtsbekæmpelse i alle afdelinger. Samtidig færdiggør vi en 5 års plan for den fortsatte grønne omstilling, som blandt andet indeholder mulighed for at yde tilskud til afdelinger fra den grønne pulje.



## SEPTEMBER

Traditionen tro er det i september, vi holder afdelingsmøder. Og på trods af corona lykkedes det at gennemføre alle møder som planlagt. Tilmeldt med et rigtig godt fremmøde. På vores (udsatte) repræsentantskabsmøde bliver vores nye og opdaterede vedtægter godkendt, så vi fremadrettet kan kommunikere digitalt – også når det gælder forbrugsregnskaber og indkaldelser til afdelingsmøder.

## AUG

## AUGUST

Som en naturlig del af et grønnere DOMI har der i årets løb været mange snakke om, hvordan vi kan tilgodese ønsker om at etablere ladestander til elbiler. Organisationsbestyrelsen vedtager efter en grundig proces de endelige principper, som i hovedtræk indebærer, at hver afdelingen fremadrettet kan ansøge om tilskud til én ladestander, og at DOMI bestemmer placeringen af denne.



## JULI

Sommerferie.

## ET GRØNNERE DOMI

Arbejdet med at skabe et grønnere DOMI satte på mange måder sit præg på 2020. Både strategisk og praktisk arbejdede vi med mange forskellige projekter.

Organisationsbestyrelsen understøttede grønne initiativer i flere afdelinger, og den første 'grønne afdeling' – ungdomsboligerne på Nygårds Allé i Beder – blev med hjælp fra DOMI Boligs grønne pulje, etableret med grønne arealer, der vil kræve mindre vedligeholdelse og samtidig fremstå som et mere varieret og velplejet område. I 2020 uddelte den grønne pulje i alt kr. 500.000 til grønne projekter ude i afdelingerne.

I serviceafdelingen blev der også arbejdet med grønne tiltag i årets løb. Blandt andet testede man ad flere omgange elbiler til serviceafdelingen. Indstillingen er dog fortsat, at de tilgængelige elbiler endnu ikke samlet vil bidrage positivt til DOMI Boligs drift.

Organisationsbestyrelsen har på grund af corona-restriktionerne været begrænset i sine udadvendte aktiviteter. Men det lykkedes dog at tage på en grøn inspirationstur i sensommeren, hvor turen blandt andet gik til Lisbjerg og Ebeltoft.

### KÆLDERRENOVERING I TORNØGÅDE

Kælderen på Tornøgade 12 har været under forvandling, så vi har nu to flotte mødelokaler

Det store lokale har plads til 24 personer og det lille har plads til 16 personer.

Mødelokalerne kan lånes af alle til at afholde møder i DOMI Bolig-regi.

Lokalerne kan benyttes inden for normal arbejdstid, men det er også muligt at booke møder i aften timerne.

Det er gratis at benytte de nye mødelokaler, og de bookes hos udlejningen, som også står for udlevering af nøgler.



# ER GIK ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK

## LØBENDE RENOVERING

Vi har en målsætning om, løbende, at sikre en høj standard i alle vores boligafdelinger, og har som en del af de langsigtede drift- og vedligeholdelsesplaner, programsat flere større renoveringsopgaver. Også i 2020 kunne vores beboere glæde sig over, at der gennem årene er blevet henlagt midler til den løbende vedligeholdelse, så vi på trods af de nødvendige arbejder kan holde et stabilt huslejeniveau. I alt renoverede vi for 50 mio. kr. i 2020.



AFDELING 10



AFDELING 11



AFDELING 22

## MALLING

### AFDELING 36

*Tværgade, Malling*  
Nye nedgravede affald -  
sorteringsanlæg

### AFDELING 1

*Rådhusgade, Odder*  
Udskiftning af vinduer

### AFDELING 10

*Tv. Køhlsvej og Rådhusgade,  
Odder*  
Udskiftning af vinduer  
Nye nedgravede affalds  
sorteringsanlæg

### AFDELING 11

*Stampmøllevej, Odder*  
Udskiftning af vinduer  
Nye nedgravede affalds  
sorteringsanlæg

### AFDELING 12

*Katrineholmsalle*  
Nye fjernvarmerør i hele  
afdelingen  
Opstart på totalrenovering af  
skure

### AFDELING 13

*Pilevænget og Højvænget,  
Odder*  
Udskiftning af kloak,  
brugsvand mv.

### AFDELING 18

*Venneslaparken og Saloparken,  
Odder*  
Reparation og maling af skure  
Renovering af 35 badeværelser

### AFDELING 22

*Tornøegade, Odder*  
Nye vinduer

### AFDELING 19

*Blommevænget, Saksild*  
Ny legeplads

## ODDER

## SAKSILD

# BYGGERI BYGGERI BYGGERI BYGGERI BYGGERI

## STØRRE PROJEKTER

Vi gennemfører store renoveringsprojekter, hvor også Landsbyggefonden er bidragsyder. Den solidariske danske model, hvor alle lejere indbetaler til den fælles fond, som medfinansierer større renoveringsprojekter og dermed fremtidssikrer ældre eller nedslidte boligafdelinger.



## IGANGVÆRENDE BYGGERIER

### AFDELING 2 - RØRTHVEJ, ODDER

20 rækkehuse, der er opført i 1943-44, bliver reelt genopført på soklerne og fremstår efter renoveringen som helt nye og fremtidssikrede boliger. Arbejdet afsluttes i 2021, og renoveringen vil ikke kun give de nuværende beboere en helt ny bolig, men også bidrage til et generelt løft af hele området.

Arbejdet er støttet af Landsbyggefonden, og beboerne i afdelingen var med til at godkende det endelige projekt. På grund af den omfattende renovering har beboerne været genhuset i andre af DOMI Boligs afdelinger.

### AFDELING 35 - STENHØJGÅRDSVEJ, MALLING

61 række- og klyngehuse i den eksisterende boligafdeling totalrenoveres og suppleres med yderligere 2 rækkehuse og 32 nye lejligheder. Der bliver tale om varierede boligstørrelser (53-127 kvm.), som vil danne ramme om et bæredygtigt, grønt og mangfoldigt fællesskab af unge, ældre, familier og singler.

Arbejdet er støttet af Landsbyggefonden, så den fremtidige husleje fortsat kan holdes på et attraktivt niveau.

Det store renoveringsprojekt blev sat i gang med en festlig dag sammen med beboere, medarbejdere, naboer og vores rådgivere og entreprenør. I den dejlige sensommersol kunne vores gæster nyde pandekager, forfriskninger og se planerne for den centrale grund i Malling.



# BYGGERI BYGGERI BYGGERI BYGGERI BYGGERI

## TRE RENOVERINGSPROJEKTER PÅ VEJ

I løbet af 2020 har vi i samarbejde med afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen – samt Landsbyggefonden, Aarhus og Odder Kommuner – forberedt yderligere tre helhedsplaner.

### AFDELING 9 – NØRREGADE, ODDER

Afdelingen har valgt renovering uden tilgængelighed, og renoveringsplanerne er godkendt hos såvel kommune, Landsbyggefonden og i organisationsbestyrelsen. De fysiske arbejder kan efter planen begynde omkring årsskiftet 2022/23.

### AFDELING 7 – PARKVEJ OG KILDEGÅRDPARKEN, ODDER

Her har der været holdt tre afdelingsmøder med overvejelser om flere boliger, tilgængelighed med mere, men afdelingen har valgt, at renoveringen skal begrænses til de nuværende boliger. Renoveringsplanerne er godkendt hos såvel kommune, Landsbyggefonden og i organisationsbestyrelsen.

### AFDELING 33 – SMEDEGÅRDS ALLÉ OG NYVEJ, MALLING

I samarbejde med et byggeudvalg i afdelingen er der udarbejdet plan for renovering samt fortætning, og vi forventer besøg af Landsbyggefonden i løbet af 2021.



## NYE BYGGESAGER PÅ VEJ

DOMI Bolig ønsker at bidrage positivt til byudviklingen i vores nærområder, og vi har en god og konstruktiv dialog med kommunen og private omkring potentielle boligprojekter. Målet er at sikre bæredygtige og mangfoldige boligområder.

Nybyggerier er også med til at udvikle os som boligorganisation og sikre en fortsat stærk og velkonsolideret forretning.

I løbet af 2020 indgik vi aftaler om tre nye byggesager:

### GYLLING

Her købte vi en grund af Odder Kommune og vil i løbet af 2021 begynde på opførelsen af otte familieboliger.

### HUNDSLUND

Her har vi indgået aftale med Odder Kommune om overtagelse af fem eksisterende boliger, som i den kommende tid vil blive renoveret og inddraget i vores eksisterende afdeling i byen.

### ODDER

Vi har købt en byggegrund, som ligger bag Vestermarks-skolen, af Odder Kommune og vil inden for det næste år begynde opførelsen af 72 familieboliger.



# ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRET D

## FOKUS PÅ KOMMUNIKATION OG MERE ÅBENHED

De seneste år har vi arbejdet målrettet på en mere åben og tilgængelig administration. Og her har en aktiv kommunikationsindsats været et vigtigt værktøj.

Vi søsatte i 2018 vores nyhedsbrev – Inside DOMI – der udsendes via mail til alle beboere og andre interesserede. Der bliver taget rigtig godt imod udgivelserne, og vi nåede i 2020 op på 16 nyhedsbreve, som i gennemsnit blev læst af mere end 1.000 personer pr. udgave.

Nyhedsbrevene bringer stort og småt fra og om DOMI Bolig, og måske netop derfor – at der er plads til både de store, principielle emner side om side med de små hverdagshistorier – oplever vi en stor interesse for at læse, men også at bidrage til nyhedsbrevene.



På trods af corona-restriktioner lykkedes det også at gennemføre syv Café DOMI-eftermiddage. I 'caféen' kan alle møde op og få en uformel snak med formand, direktør og 1-2 repræsentanter fra organisationsbestyrelsen.

Café DOMI er både hyggelig og lærerig og en god måde at få vendt stort og småt.

Både Inside DOMI og Café DOMI vil derfor naturligvis fortsat være en del af vores hverdag i 2021.

I 2020 fik vi også sat mere liv i vores tilstedeværelse på Facebook, hvor vi når ud til andre målgrupper, og vi kan her slå et slag for de mange positive initiativer og aktiviteter, som DOMI Bolig er involveret i.



# ER GIK ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK

## BEBOERDEMOKRATIET LEVER OG LEVERER – PÅ TRODS

Beboerdemokratiet udgør fundamentet i DOMI Bolig, og det siger sig selv, at 2020 med skiftende corona-restriktioner har været en udfordring på mange måder. Men trods mange aflysninger og flytninger lykkedes det alligevel at holde liv i et engageret beboerdemokrati.

Alene de mange forslag fra beboere, der blev stillet på årets afdelingsmøder, viser at beboerdemokratiet lever. Hele 106 forslag blev stillet i år, og over halvdelen blev vedtaget. Beboerdemokratiet leverer.

Alle møder blev holdt med en masse håndsprit og god afstand, og vi håber, at den sociale del af møderne inklusiv spisning kan vende tilbage i 2021.

Repræsentantskabsmødet blev også afholdt i 2020, men med fire måneders forsinkelse. Vores vedtægter blev opdateret, og de gamle foreningsandele blev afskaffet (og siden sendt retur til alle beboere).

Jytte Bie og Karen Hansen blev nyvalgt til bestyrelsen. Det betød også, at vi måtte sige farvel til Claes Jensen.



## PERSONALET

Vores team af medarbejdere – på kontoret og i driften – gør hver eneste dag en stor indsats for DOMI Bolig, og vi skylder en stor tak til alle. Uden en stabil og loyal medarbejdergruppe ville vi ikke kunne drive vores boligforening så effektivt og problemfrit som tilfældet er.

### I ÅRETS LØB SAGDE VI FARVEL TIL:

Rikke Kastbjerg, som efter en vellykket implementering af vores nye boligsystem kunne fratræde som projektmedarbejder.  
Holger Grosen i driften, som gik på pension  
Keld Pedersen i driften stoppede efter lang og tro tjeneste.

### OG GODDAG TIL:

John Spælling Kristensen, som efter en kort afstikker kom tilbage til stillingen som driftschef.  
Kristian Hansen og Nicolai Teilmann ansættes i driften.  
Nanna Møllgård blev ansat som elev i en opdelt stilling mellem drift og service.

### JUBILÆUM:

Frederik Schrøder kunne i 2020 fejre sit 25års jubilæum i DOMI Boligs driftsafdeling og tilmed 10 år som repræsentant i organisationsbestyrelsen.

Tak til alle for jeres indsats.

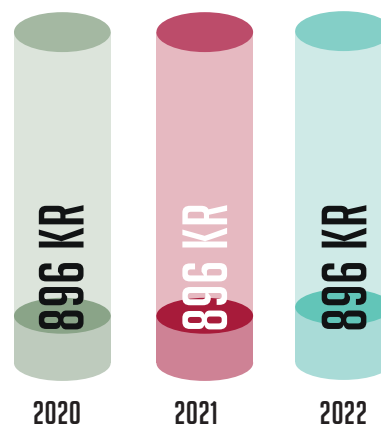
# NOMI ØKONOMI ØKONOMI ØKONOMI ØKONOMI

## SUND ØKONOMI – FORUDSÆTNINGEN FOR EN BÆREDYGTIG BOLIGFORENING

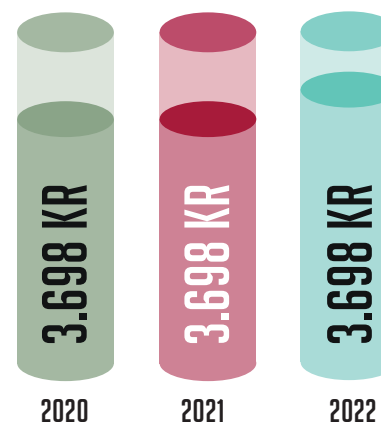
DOMI Bolig har gennem årene opbygget en stærk økonomi, som er med til at understøtte en god og stabil drift i boligafdelingerne og sikrer, at vi kan bidrage med tilskud til konkrete afdelingsprojekter, og kan engagere os i udviklingsprojekter og nybyggerier i vores lokalområde.

| UDGIFTER T.KR.                           | REGNSKAB 2020 | BUDGET 2021 | BUDGET 2022 |
|--|---------------|-------------|-------------|
| Repræsentantskab- og bestyrelsesudgifter | 338           | 584         | 562         |
| Personaleudgifter                        | 6.869         | 6.895       | 7.658       |
| Kontorhold og lokaler                    | 1.958         | 1.982       | 1.882       |
| Afskrivning og revision                  | 257           | 250         | 250         |
| Nettorenter                              | 0             | 0           | 0           |
| Udgifter i alt                           | 9.422         | 9.711       | 10.352      |

| INDTÆGTER T.KR.                 | REGNSKAB 2020 | BUDGET 2021 | BUDGET 2022 |
|---------------------------------|---------------|-------------|-------------|
| Administrationsbidrag           | 8.073         | 7.948       | 8.113       |
| Lovmæssige gebyrer              | 674           | 693         | 694         |
| Nybyggeri, honorar og vederlag  | 0             | 0           | 0           |
| Renovering, honorar og vederlag | 1.472         | 1.070       | 1.545       |
| Øvrige indtægter                | 114           | 0           | 0           |
| Indtægter i alt                 | 10.333        | 9.711       | 10.352      |
| <b>Resultat hovedforeningen</b> | <b>911</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    |



GENNEMSITLIG HUSLEJE (ÅR/KVM).



BRUTTOADMINISTRATIONS BIDRAG PR. LEJEMÅLSENHED

## ØKONOMI ØKONOMI ØKONOMI ØKONOMI ØKO

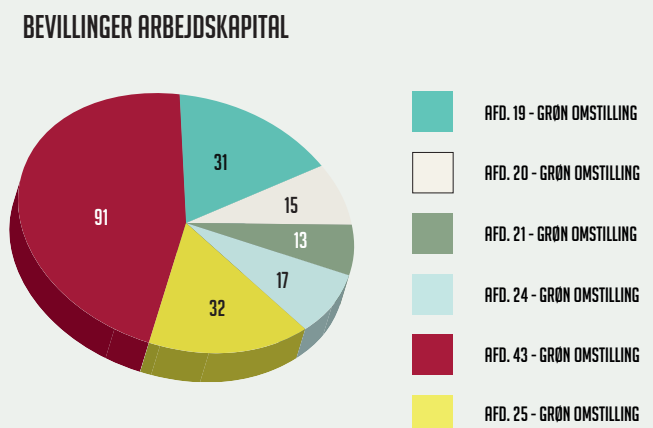
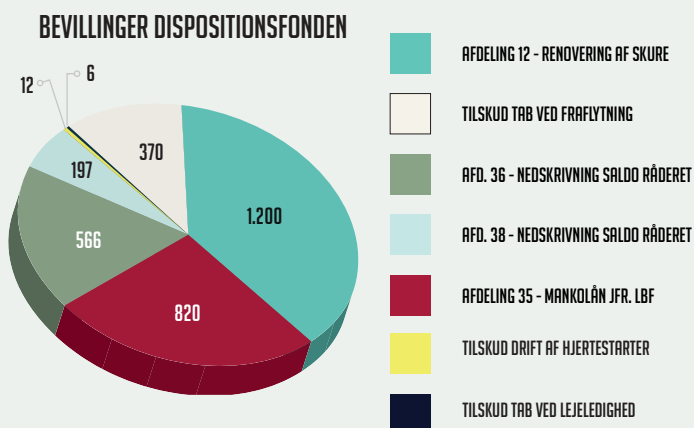
| EGENKAPITAL T. KR.   | PRIMO 2020 | ULTIMO 2020 |  |
|--|------------|-------------|--|
| Boligforeningsandele   | 2.769      | 2.388       |  |
| Arbejds kapital  | 27.779     | 28.491      |  |
| Dispositions fonden  | 53.687     | 60.115      |  |
| Egen kapital i alt   | 84.235     | 90.994      |  |
| LBF trækingsret (A- og G-indskud), andel af dispositionsfond | 8.720      | 9.754       |  |

| UDVALGTE NØGLETAL FOR AFDELINGERNE T. KR.                 | 2018         | 2019         | 2020         |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Konto 114 Renholdelse                                     | 9.325        | 9.629        | 9.186        |
| Konto 115 Vedligeholdelse                                 | 6.315        | 5.960        | 4.585        |
| Konto 116 Planlagt vedligeholdelse                        | 45.733       | 22.551       | 46.459       |
| Konto 120 Årets henlæggelser til planlagt vedligeholdelse | 38.023       | 39.366       | 40.515       |
| <b>Årets samlede resultat</b>                             | <b>5.663</b> | <b>5.927</b> | <b>5.260</b> |

| GENNEMSIT PR. M <sup>2</sup>                              | 2018           | 2019           | 2020           |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Konto 114 Renholdelse                                     | 56             | 57             | 54             |
| Konto 115 Vedligeholdelse                                 | 38             | 35             | 27             |
| Konto 116 Planlagt vedligeholdelse                        | 277            | 134            | 276            |
| Konto 120 Årets henlæggelse gennemsnit pr. m <sup>2</sup> | 230            | 233            | 240            |
| <b>Bruttoareal</b>  | <b>165.315</b> | <b>168.619</b> | <b>168.619</b> |



## GODT I GANG MED 2021

Vi har allerede taget (godt) fat på opgaverne i 2021.  
Vi fortsætter udviklingen af vores dejlige boligselskab  
– og ser blandt andet frem til disse fire opgaver

### FOKUS PÅ AFDELINGSBESTYRELSENE

I 2021 har vi sat fokus på afdelingsbestyrelsernes (nye) roller.

Det er vores mål at understøtte beboerdemokratiet i DOMI Bolig, og her er afdelingsbestyrelserne en vigtig brik.

Vi udsender derfor i løbet af året flere tema-nyhedsbreve, som skal inspirere afdelingsbestyrelser og flere beboere til at sætte fokus på fællesskaberne.

### HJÆLP TIL DE MEST UDSATTE

I 2021 indleder vi et samarbejde mellem Odder Kommune og DOMI Boligs afdelinger i Odder Kommune. Basen for samarbejdet bliver vores afdeling 10 Tv. Køhlsvej / Rådhusgade i Odder. Her vil vores folk fra såvel drift som service blive uddannet til at sætte ekstra fokus på vores beboeres trivsel. Samtidig ansætter kommunen en medarbejder, der også skal hjælpe i området.

### DE FØRSTE VENDER HJEM

To store renoveringsprojekter nærmer sig afslutningen.

De første beboere flytter hjem i nyrenoverede, lyse og dejlige boliger på Rørthvej i Odder inden sommerferien. Og de første boliger på Stenhøjgårdsvej er også klar til indflytning sidst på året.

### NY HJEMMESIDE

Vi har afsat hele 2021 til at 'bygge' vores nye hjemmeside, som vil give alle beboere og boligsøgende nye og bedre muligheder for at søge information om DOMI Bolig.

Vi glæder os til at vise os frem på [domibolig.dk](http://domibolig.dk)