

Malling, den 23. maj 2019

Referat

Ordinært repræsentantskabsmøde i DOMI Bolig
Torsdag den 23. maj 2019 kl. 18.00
Malling Kro, Stationspladsen 2, 8340 Malling.

61 stemmeberettigede deltog i repræsentantskabsmødet.

DOMI Boligs formand, Herdis Larsen (HL), bød velkommen, takkede for det fine fremmøde og foreslog herefter Rene Skau Björnsson (RSB) som dirigent.

Mødet fulgte herfra den omdelte dagsorden.

Punkt 1a: Valg af dirigent.

René Skau Björnsson takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet.

Punkt 1b: Valg af mødesekretær

Andres Tue Møller blev valgt.

Punkt 1c: Godkendelse af repræsentantskabets forretningsorden

Forretningsordenen blev godkendt, og der blev valgt et stemmeudvalg bestående af Anne Pilgaard, Heidi Padkjær, Niels Munthe og Ole Berg – alle ansatte i DOMI Bolig.

Punkt 2: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.

Organisationsbestyrelsen havde som et nyt tiltag valgt at udsende en skriftlig beretning inden mødet. HL supplerede med denne mundtlige beretning:

Det er ikke nogen hemmelighed, at 2018 har været et begivenhedsrigt år i DOMI bolig. Det fremgår også af vores skriftlige beretning – som I alle har fået udleveret inden dagens møde – og som jeg håber, I også har læst

Jeg har glædet mig til i dag, fordi repræsentantskabsmødet er en fantastisk anledning til igen at møde alle jer, der gør et stort frivilligt arbejde for vores fælles boligforening. Og det er så dejligt at I igen i aften er mødt så talstærkt op.

Jeg er også spændt. Fordi vi har valgt at gribe dagens møde lidt anderledes an, end vi 'plejer'.

Jeg er stolt – fordi vi sammen har taget nogle meget store skridt fremad i årets løb.

Og så må jeg også være ærlig at sige, at jeg er lidt nervøs. Det er som bekendt er første gang, at jeg står her som formand, foran jer – og skal aflægge organisationsbestyrelsens beretning.

Det er dejligt, at vi er så mange, der involverer os i beboerdemokratiet og interesserer sig for vores boligforening og -områder. Vi mangler kun nogle ganske få afdelinger – så er der afdelingsbestyrelser hele vejen rundt.

Vi har i organisationsbestyrelsen brugt mange kræfter på at støtte arbejdet ude i afdelingerne. Blandt andet har vi i løbet af året flere steder hjulpet med at få gendannet bestyrelsen, når der er af en eller anden årsag har været brug for det.

Det er en del af vores arbejde, som vi er glade for

En vigtig indsats – og et strategisk mål – har været at skrue op for vores kommunikation. Og jeg håber (nej jeg ved), at I oplever det positivt, at der nu bliver udsendt nyhedsbreve og SMS, at vi har åbnet Cafe DOMI, og at vi generelt er mere tilgængelige.

Mange af fortidens uoverensstemmelser og tvister er formentlig kun opstået på grund af manglende kommunikation eller information.

Inden længe, - faktisk den 5/8 2019 - tager vi næste skridt. Servicetelefonens åbningstid bliver udvidet, så det bliver muligt at man ugens fire første dage kan ringe mellem 7.30 og 13, torsdag desuden mellem 13 og 15, fredag kan vi ringe mellem 7.30 og 9. På den måde bliver det nemt at få en aftale med service afdelingen.

Det har været et stort ønske længe, og det er vi glade for nu at kunne opfylde. Men læs mere i Inside DOMI, om hvornår omlægningen implementeres i praksis.

For at forbedre kommunikationen har vi også udarbejdet en skriftlig udgave af vores beretning. Så vi sikrer os, at vi får samlet alle årets begivenheder op. Og delt med jer. En sidegevinst er så også, at I ikke skal høre så længe på mig.

Jeg vil lige fremhæve et par af omtalte punkter fra den skriftlige beretning, og så ser jeg ellers frem til, at vi får en god og saglig debat bagefter.

Der kom flere nye ansigter til – og desværre sagde vi også farvel til nogle i årets løb.

Frem mod ansættelsen af Preben som ny direktør, havde vi Birte Flæng Møller fra BL som midlertidig kaptajn på kontoret. Og jeg vil ikke undlade – også her – at kvittere for den indsats som Birte leverede, men i særdeleshed fremhæve vores loyale medarbejdere, der arbejdede ufortrødent videre i denne periode. De leverede alle en kæmpe indsats, så vi kom godt videre.

Det var også i foråret, at vi fik etableret et samarbejde med ALBOA, så vi derved fik tilført kompetencer omkring særligt nybyggeri og større renoveringssager. Her fik vi virkelig stor hjælp af især Ole Berg.

Det vil jeg også gerne sige tak for her. Her tænker jeg især på det store arbejde, Ole har lavet med afd. 7 og 9, for ikke at tale om 2 og 35.

Hen over sommeren fik vi vores nye medarbejderhold på plads. Og jeg tør godt sige, at vi er meget tilfredse med den start, vi har oplevet

Som et helt naturligt skridt har vi også brugt tid – både i organisationsbestyrelsen og blandt medarbejderne – på at se vores vision, mission og værdier efter i sømmene, og dermed få sat mål for vores arbejde. Konkret skete det på et bestyrelsesseminar – og siden på en personale dag – i efteråret. Vi har nogle gode værdier og en stærk vision. Og jeg mener også, at vi nu har en plan – en strategi – der peger fremad.

Vi har arbejdet målrettet med strategien, og vi er meget opmærksomme på at få tænkt vision, værdier og strategi med ind, når vi tager beslutninger, og som en del af strategiarbejdet har vi sat en række mål op, så vi – ved hjælp af et enkelt administrativt værktøj – kan se, at vores nye tiltag rent faktisk bevæger os i den ønskede retning.

Jeg har allerede nævnt kommunikation via nyhedsbreve og bedre beboerservice i form af en udvidet servicetelefontid som to konkrete eksempler på tiltag. Og jeg vil her nævne yderligere en række eksempler på tiltag, der flugter med vores mission: 'Med beboerdemokratiet som fundament udvikler og administrerer vi almene boliger af høj kvalitet og nytænker samtidig vores beboerservice og –ydelser'.

Beboerdemokratiet hjælper vi for eksempel på vej med vores nye hjælpeskema, så det er blevet nemmere at stille forslag til afdelingsmøder. Vi ønsker et bedre beboerdemokrati

Vi ønsker også en mere aktiv uddannelsespolitik, så vi derved kan klæde vores medarbejdere og os beboerdemokrater bedre på. Det viser sig blandt andet ved, at mange medarbejdere – på alle niveauer – nu er i gang, eller skal i gang, med efteruddannelse. I organisationsbestyrelsen har vi også fået mulighed for at blive bedre klædt på, ligesom vi har holdt kursus for nye i afdelingsbestyrelsen og et dirigentkursus.

En ting er udviklingen af vores organisation, noget andet og lige så vigtigt er, at vi sikrer et attraktivt huslejeniveau. Vi har derfor et stort fokus på huslejens udvikling. Lokalt i hver enkelt afdeling og sammenholdt med udviklingen i bla. Aarhus og Skanderborg mv.

I har forleden modtaget administrationens oplæg til afdelingsbudgetter for næste år, og for de allerfleste afdelinger ser vi et lille fald eller en nul-stigning. Et flot resultat, som vel at mærke er sket uden at det går ud over vores henlæggelser – de er fortsat efter bogen. Samtidig falder vores administrationsbidrag med 91 kr. til 3698 kr.

Vi kan kort sagt glæde os over, at fokus på effektiv drift, smitter af på vores husleje.

På digitaliserings- og effektiviseringsfronten arbejder vi på at få et nyt boligsystem til efteråret, som vil gøre mange arbejdsgange lettere og bidrage til en endnu bedre beboerservice. Der vil naturligvis blive en indkøringsperiode – men derefter vil vi også her kunne måle konkrete resultater i form af en mere effektiv administration.

I vores strategi opererer vi også med mål for bedre indkøb, og vi har i årets løb haft flere forskellige opgaver i udbud, Resultatet har været besparelser på op mod 20-25 %. Så den vej vil vi naturligvis fortsat følge.

Vi har også fortsat et stort fokus på et grønnere DOMI, og I har måske allerede set den nye 'dampmaskine', der fjerner ukrudt uden kemi, og fra næste måned vil I også se en håndfuld robotplæneklippere sørge for dejlige grønne arealer.

Summen af de mange strategiske indsatser bærer frugt.

Som vi fortalte på mødet i april, har vi også lavet retningslinjer for, hvordan der kan søges i de forskellige midler vi har: egen trækningsret i landsbyggefonden, dispositionsfonden og arbejdskapitalen. Målet er, at vi sikrer en konsekvent behandling af alle ansøgninger. Uanset hvilken afdeling, der søger. Det er nyt for os alle sammen – og vi skal stadig øve os – men kom endelig forbi og spørg, der er hjælp at hente på kontoret.

Vi er også meget opmærksomme på, at vi ikke må isolere os, og tro, at vi alene har opfundet de vises sten. Derfor har vi i årets løb været meget aktive i forskellige fora. Det kræver tid, men vi er overbeviste om, at den tid er givet godt ud.

Eksempelvis har vi involveret os aktivt i BLs kredsarbejde, og er derved også kommet tættere på Aarhus Kommune – og aktuelt – tæt på arbejdet med den såkaldte ghettopakke. Vi tror på, at det er bedre at sidde med ved bordet og tage medansvar. Det er også i overensstemmelse med vores værdier. Og konkret betyder det, at vi også kommer til at tage imod nye beboere, når de store, udsatte boligområder i Aarhus Vest skal nedskaleres. Vi tror på, at vores boliger bliver et positivt tilvalg for flere.

Sideeffekten af samarbejdet i kredsen er også, at vi derved får adgang til nye kvoter. Vores fortætning af boligerne i afdeling 35 er et godt eksempel.

Vores udadvendte aktivitet betyder, at såvel personalet som flere af os bestyrelsesmedlemmer nu deltager i forskellige vidensnetværk, og at vi har etableret et tæt og konstruktivt samarbejde med Odder Kommune og flere lokale rådgivere. Det er rigtig konstruktivt og gør det nemt at få hjælp og sparring med andre, der har samme problematikker – eller har den viden vi mangler

Jeg vil kort nævne afdeling 35 i Mallings. Den er også omtalt i vores skriftlige beretning. Og vi kommer til at tale om den senere på mødet.

Afdeling 35 fylder og har fyldt enormt meget. Jeg kan sige, at vi har brugt meget tid på at finde den bedste løsning for afdelingen og afdelingens beboere. Jeg ved personligt, at det ikke er rart at blive tvangsflyttet. Derfor glæder det mig også, at vi har fundet en løsning, hvor vi bevarer meget af det, folk har været glade for i afdelingen. Ja, at vi kan beholde afdelingen, og om nogle år indvie en ny og større afdeling. Helt aktuelt kan jeg tilføje, at vi nu har indgået et forlig med den tidligere entreprenør. Mere om det under advokatens redegørelse senere i aften. Nu ser vi fremad.

Vi vil dog fortsat holde ekstra øje med projektet i afdeling 35. Den økonomiske byrde for hele boligforeningen er stor. Og vi vil ikke ud i flere negative overraskelser.

Jeg kunne godt blive ved. Vi har – som nævnt i den skriftlige beretning – haft gang i mange, mange ting i 2018. Jeg valgte at fokusere på enkelte områder her. Det skal ikke afholde jer fra at kommentere og spørge ind til vores samlede beretning.

Til slut – for det kan ikke siges nok – tak til vores medarbejdere, som gør et forbilledligt arbejde. Tak til alle vores beboerdemokrater. Ikke mindst jer, der er mødt op i dag. Og så vil jeg også sige tak til mine bestyrelseskolleger. Det er a' og til nogle lange møder, og langhårede diskussioner, vi tager. Men det foregår altid i en god tone. Og vi har alle sammen et mål om at gøre det bedste for vores boligforening.

Tak for ordet.

Dirigenten overlod derefter beretningen til forsamlingens behandling. Det gav anledning til følgende kommentarer og spørgsmål:

Niels Jørgen, afd. 36: *Jeg vil gerne rose planerne om den udvidede servicetelefon.*

Poul Jørgensen, afd. 13: *Først tak for god beretning. Jeg vil gerne høre om indførelse af 'dampmaskine' og robotklippere er udtryk for, at der skal skæres ned i den grønne afdeling = Hvad skal de medarbejdere, der nu slipper for at slå græs, så lave?*

Preben Jacobsen (PJ): *Først vil jeg understrege, at ukrudtsbekæmpelse med damp formentlig kræver mere arbejdskraft end traditionel bekæmpelse med kemi. Så her er der i hvert fald ikke tale om at spare på medarbejdere.*

Det er korrekt, at vi nu afprøver robotplæneklippere i flere afdelinger. Der er tale om et forsøg, og der er absolut ikke tale om en spareøvelse. Men vi har en forventning om, at vi kan bruge vores medarbejders kompetencer bedre, når de ikke skal slå græs.

Kristian Pindstrum (KP), afd. 31: *Jeg vil gerne høre om der foreligger en plan for udfasning af Glyfosat?*

Niels Munthe, driftchef DOMi Bolig: *Der er ikke udarbejdet en plan, men vi jagter et alternativ. Vi forsøger blandt andet med den såkaldte dampmaskine. Andre steder bruger vi ukrudtsbrænder. Generelt forsøger vi at begrænse brugen af sprøjtemidler.*

Jeanne Kübert (JK), afd. 34: *Jeg vil gerne takke alle medarbejdere for en fin service. Men når jeg hører og læser beretningen, og ser omkring her i lokalet, hvor de fleste er 50-55+ her, så bekymrer det mig, at beretningen har fokus på mursten. Hvor er de bløde værdier? Vi bliver ældre. Vi skal tage imod folk fra udsatte områder. Hvor er det sociale aspekt? Hvordan hjælper vi gamle og udsatte? Hver 4. bliver indsat. Mange med sociale problemer. Hvad er vores holdning? Hvorfor ikke kigge i retning af fx ALBOA og indføre sociale viceværter? Jeg vil gerne bede jer om at tage aktiv stilling. Vi skal tage det alvorligt. Vi oplever det som et stigende problem i dagligdagen i vores afdeling.*

HL: *Jeanne, du har bestemt en pointe. Vi er ikke nået langt endnu. Men vi skal videre. Vi har nedsat et udvalg, og vi taler meget om, hvordan vi får flere få unge med i vores arbejde. Konkret vil vi oprette information på hjemmesiden med link til arrangementer for enlige, børnefamilier mv. Vi prøver i det små. Vi har talt med ALBOA omkring sociale viceværter, men kan også konstatere, at deres folk er finansieret via eksterne midler, fx helhedsplaner.*

Jeg kan love, vi tager det med i vores videre arbejde .

Kirsten Boeriis Nielsen (KBN): *Vi har som nævnt et udvalg, hvor jeg selv, Helle og Preben ser på forskellige muligheder, og vi kigger meget på, hvad andre – også ALBOA – gør.*

Lis Kirk (LK), afd. 38: Bemærkede også, at der er et stigende problem i afdelingen med psykisk syge beboere, og at det er svært at få fat i psykiatrien. Hun efterlyste mere information om reglerne for anvisning fra kommunen.

HL: Redegjorde for den kommunale anvisning. Præciserede endvidere, at udflytningen fra de udsatte områder i Aarhus vil ske over 10-11 år. I snit 90 husstande om året: *Vi er overbeviste om, at det bliver en begrænset andel, der flytter herved. Og tror på, at det er folk der vil os, og ser DOMI Bolig som et positivt tilvalg.*

Organisationsbestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

Under punkt 2 havde repræsentantskabet i 2018 bedt om en juridisk vurdering af et eventuelt rådgiver- og ledelsesansvar vedrørende afdeling 35.

Søren Hammer Westmark (SHW), Clemens advokater, redegjorde for dette arbejde og præsenterede konklusionerne fra redegørelsen:

SHW gennemgik i detaljer præmissen for redegørelsen, herunder at omkostningerne ved at sætte en egentlig advokatundersøgelse i gang næppe ville stå mål med udbyttet af et eventuelt erstatningskrav mod rådgiver eller tidligere ledelse.

Der har således alene været adgang til skriftligt materiale fra sagen. Derudover har SHW selv deltaget i møde med daværende direktør og rådgiver.

Det er hovedkonklusionen, at det ikke er grundlag for at rejse en sag mod den tidligere ledelse eller rådgiver.

Der er endvidere indgået forlig med den tidligere entreprenør, der havde rejst en voldgiftsag med krav om dækning af ekstraarbejder samt erstatning til underentreprenører. Forliget vedr. erstatning koster DOMI Bolig cirka 2.2 mio. kroner (parterne afventer en afgørelse omkring moms).

SHW's redegørelse gav anledning til følgende kommentarer:

Claes Jensen (CJ), OB henviste til sin egen rolle som tidligere formand i DOMI Bolig og pointerede, at det som bestyrelsesmedlem er afgørende, at man kan have tillid til ledelsen. CJ gjorde i den forbindelse opmærksom på, at der var venskabelige relationer mellem den tidligere direktør og rådgiver, og at det kunne have påvirket forløbet.

Kim Rasmussen afd. 35 nævnte også, at de tætte relationer mellem daværende ledelse og rådgiver ikke var hensigtsmæssige. Endvidere pointerede Kim Rasmussen, at han gerne havde set, at der var blevet indkaldt 1-2 beboere til gennemgangen af det materiale, der har været til rådighed.

KP afd. 31 bemærkede, at han selv havde boet i afdeling 35 tilbage i 1996, hvor fugtproblemer allerede var præsenteret for den tilknyttede rådgiver.

CJ Pointerede igen, at man som organisationsbestyrelse må forvente, at en tilknyttet rådgiver har den fornødne indsigt/viden.

Ketty Jensen (KJ), afd. 24: Ville gerne høre, hvad man gør for fremadrettet at undgå lignende sager.

PJ: Jeg kan ikke love, at vi ikke igen bliver ramt af en sag, hvor man kunne ønske sig, at nogen havde reageret hurtigere. Men aktuelt prøver vi at arbejde med forskellige rådgivere og dermed sprede en eventuel risiko. Vi er nødt til at have tillid til vores rådgivere, men vi gør også alt hvad vi kan for selv at følge status på de enkelte sager.

CJ: Vi vil være ekstraordinært opmærksomme.

Redegørelsen blev herefter taget til efterretning.

Under punkt 2 havde repræsentantskabet i 2018 bedt om evaluering af ydelseskataloget:

PJ fortalte, at man endnu ikke har arbejdet detaljeret med kataloget på grund af travlhed og prioritering af opgaver: Det indledende arbejde er dog sat i gang, og han lovede forsamlingen, at der vil komme et oplæg til nyt ydelseskatalog.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Under punkt 2 havde repræsentantskabet i 2018 bedt om en orientering om optagelse af andelshavere i Malling varmegærk og Malling vandværk.

Torben Lokjær (TL), OB, orienterede om sit arbejde i hhv. Malling varmegærks og Malling vandværks bestyrelser. Han havde i løbet af året arbejdet aktivt for at sikre DOMI Bolig en bedre repræsentation i de to værker.

Der er endnu ingen ændringer i Vandværket, men i varmegærket er det lykkedes at få en fast plads i bestyrelsen. Det er dog fortsat målet, at DOMI Boligs afdelinger, hver især kan sikres adgang til indflydelse.

Redegørelsen gav anledning til en enkelt kommentar:


KP, afd 31: Tak for indsatsen. Håber du kæmper videre – så vi forbrugere i fremtiden kan møde op til generalforsamlingerne i de to værker.

Orienteringen blev herefter taget til efterretning.

Vedr. punkt 3: Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget for boligorganisationen.

DOMI Boligs regnskab for 2018 blev gennemgået af økonomikoordinator Heidi Padkjær.


(Plancher fra gennemgangen er indsat her:)

Dagsorden pkt. 3: Årsregnskab og budget 

Fremlægelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning til godkendelse. v/Heidi Padkjær


Regnskab 2018 - udgifter

t.kr.	Regnskab 2018	Budget 2018	Afvigelse 2018	Regnskab 2017
Bestyrelse og møder	436	458	22	333
Personaleudgifter	5.420	6.045	625	5.211
Kontorhold og lokaler	1.636	1.850	214	1.370
Afskrivning og revision	242	360	118	193
Tilskud	54	55	1	0
Ekstraordinære udgifter	144	0	-144	2.220
Udgifter i alt	7.932	8.768	836	9.327



Regnskab 2018 - indtægter

t.kr.	Regnskab 2018	Budget 2018	Afvigelse 2018	Regnskab 2017
Administrationsbidrag	8.049	7.985	64	8.062
Lovmæssige gebyrer	677	732	-55	642
Byggesagshonorarer	445	0	445	0
Honorarer renoveringsarb.	558	0	558	172
E. o. indtægter og diverse	85	0	85	113
Nettorenter	85	51	34	410
Indtægter i alt	9.899	8.768	1.131	9.399



Porteføljer og renter - 2018

- Forrentning til afdelinger 0,31 %
- Afkast 2018 = 3,1 mio.kr. og kurstab = 2,2 mio.kr.
- Afkast 2017 = 2,9 mio.kr og kursgevinst = 1,2 mio.kr.
- Ultimo 2018: 267 mio. kr. i værdipapirer
- Ultimo 2017: 244 mio. kr. i værdipapirer
- Alle porteføljer består af værdipapirer med en varighed mellem 0 og 4 år.

Egenkapital ultimo 2018

t.kr.	Primo 2018	Ultimo 2018	Ændring 2018
Boligforeningsandele	2.695	2.732	37
Arbejdskapital (12.212 / 13.040)	25.560	27.528	1.968
Dispositionsfond	46.097	48.544	2.447
Egenkapital i alt	74.353	78.804	4.451
LBF trækingsret (A og G-indsud)	6.685	7.693	1.008
Udlån til afd. 40 og driftsafdelingen	2.249	1.188	1.061
Disponibel del af dispositionsfonden (17.756/ 18.789)	37.163	39.664	2.501

Regnskab for afdelingerne 2018

5 afdelinger med underskud : 0,3 mio. kr.

32 afdelinger med overskud : 6,0 mio. kr.

Opsamlet resultat: 18,3 mio.kr. (2017:17,7 mio.kr.)

Opsamlet henlæggelser til vedligehold i alt : 215,0 mio.kr. (2017: 222,7 mio.kr.)

Tab ved fraflytning i 2018: 0,4 mio.kr. (2017: 0,7 mio.kr.)

Heraf fra dispositionsfonden 0,2 mio.kr. (2017: 0,4 mio.kr.)

Alle afdelingsregnskaber er godkendt af afdelingsbestyrelser.

Lejeniveau 2018 – kr. pr. m² 692 til 1.282 (ekskl. køkken –og badmoderniseringer m.v.)

Til godkendelse af repræsentantskabet



Gennemgangen af regnskabet gav anledning til følgende bemærkninger:

KP, afd. 31, takkede for gennemgangen. Bad dog om, at man forholdt sig kritisk til et overskud på ca. 1,9 mio. kr. i en nonprofit-organisation.

PJ delte synspunktet, at overskuddet principielt er for stort, hvilket dels skyldes, at der tidligere har været en tendens til overbudgettering. Der er siden efteråret blandt andet indført månedsvise opfølgning på budget og regnskab, og det er målet, at overskuddet fremadrettet skal ramme tættere på 0,5 mio. kr.

KJ, afd. 24, konstaterede, at der er tale om meget lave renteafkast.


KP, afd. 31, kommenterede forbruget til konsulenter og kommunikation (note 513 i regnskabet) og spurgte om der var tale om afregning af ALBOAs medarbejdere.

PJ svarede at ALBOAs medarbejdere er ansat i splitansættelser iht den samarbejdsaftale, der er indgået mellem DOMI Bolig og ALBOA. Forbruget til konsulenter og kommunikation skyldes dels et træk på BL's konsulenter i foråret, dels etablering af diverse kommunikationsplatforme.

Regnskabet blev godkendt. En repræsentant undlod at stemme.


Heidi Padkær gennemgik herefter budget for 2020:

(Plancher fra gennemgangen er indsat her:)



Budget 2020 - udgifter

t.kr.	Budget 2020	Budget 2019	Regnskab 2018
Bestyrelse og møder	644	408	436
Personaleudgifter	6.580	6.286	5.420
Kontorhold og lokaler	2.107	1.838	1.636
Afskrivning og revision	265	265	242
Tilskud	0	0	54
Ekstraordinære udgifter	0	0	144
Udgifter i alt	9.596	8.797	7.932



Budget 2020 - indtægter

t.kr.	Budget 2020	Budget 2019	Regnskab 2018
Administrationsbidrag Pr. lejemål: 3.698 (2019: 3.789)	7.948	7.999	8.049
Lovmæssige gebyrer	693	798	677
Byggesagshonorarer	0	0	445
Honorarer renoveringsarb.	955	0	558
E. o. indtægter og diverse	0	0	85
Nettorenter	0	128	85
Indtægter	9.596	8.925	9.899

Gennemgangen af budgettet gav anledning til følgende bemærkninger:

KP, afd. 31, spurgte ind til konto 511 vedrørende personaleudgifter. Ville gerne vide om det var en enig organisationsbestyrelse, der havde fastsat direktøren løn.

HL: Svarede at på det OB møde, hvor den endelig forhandlingsramme blev besluttet, var der enighed blandt de tilstedeværende OB medlemmer om lønrammens størrelse.

Heidi Padkær redegjorde yderligere for principperne for budgettering af renteudgifter og -indtægter.

Vedr. punkt 4: Behandling af eventuelt indkomne forslag.

Forslag 1 – stillet af Ib Grosser (IG), afd. 9:

At repræsentantskabet pålægger, hovedbestyrelse og administration, at undersøge mulighederne for installere solcelle anlæg i almene boliger i DOMI Odders afdelinger, hvor afdelings bestyrelserne

ønsker det, eks. til drift fællesbelysning i parker, parkering, kælder og vaskerier, drift af cirkulationspumper, til varmtvandsforsyning og via varmepatroner i varmtvandsbeholdere, el. til elevator mv. og at der udarbejdes materiale til afdelings bestyrelserne som inspiration også vedr. Økonomiske forhold under drift.

*Tidsfrist 6 mdr. fra d.d.
Afdelingsbestyrelsen i afd. 9 er positiv.*

Forslaget gav anledning til følgende kommentarer:

KJ, afd. 24, gjorde opmærksom på, at der ved bortskaffelse af solcelleanlæg kan være en negativ miljømæssig konsekvens.

HL meddelte, at organisationsbestyrelsen bakker op om forslaget.

Efter en lille korrektion af forslaget (DOMI Odder ændret til DOMI Bolig) blev det enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 – stillet af organisationsbestyrelsen.

Vedtægterne for boligorganisationen DOMI Bolig §15 stk. 3 ændres.

Nuværende formulering

”fremsetter mindst 2/3 pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere efter reglerne i §17 stk. 4.”

Forslås ændret til:

”fremsetter mindst 25% af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere efter reglerne i §17 stk. 4.”

Begrundelse:

Jf. Lov om Almene Boligers mv. §36 stk. 1, ”antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 % af de fremmødte stemmeberettigede deltagere”.

PJ noterede, at der reelt var tale om en slå fejl i de eksisterende vedtægter, og at der alene var tale om en korrektion.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Vedr. punkt 5: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.

5 a. Beslutning om repræsentantskabet eller bestyrelsen vælger formand og næstformand.

Organisationsbestyrelsen indstillede, at tidligere praksis fortsættes, således at formanden vælges direkte på repræsentantskabsmødet, mens næstformanden findes ved konstituering i bestyrelsen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5 b. Valg af formand (ulige år)

Herdis Larsen blev genvalgt uden modkandidater.

5 d. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for to år.

3 nuværende medlemmer af organisationsbestyrelsen, Stine Kallerup Sørensen, afd. 12, Kirsten Boeriis Nielsen, afd. 2, og Frederik Schrøder, afd. 2, var villige til genvalg. Derudover meddelte John Hedegaard, afd. 41, sit kandidatur.

Alle fire kandidater præsenterede sig for forsamlingen inden afstemning:

Stemmerne blev fordelt således:

- Stine: 50 (valgt for 2 år)
- Frederik: 43 (valgt for 2 år)
- Kirsten: 40 (valgt for 2 år)
- John: 35

5 d. Valg af to suppleanter for et år.

John Hedegaard, afd. 41, og Jytte Bie, afd. 37 meddelte deres kandidatur.

Jytte Bie præsenterede sig for forsamlingen inden afstemning:

Stemmerne blev fordelt således:

- John Hedegaard 30 (valgt til 1. suppleant)
- Jytte Bie 24 (valgt til 2. suppleant)

Punkt 6: Valg af revisor.

PJ redegjorde for en udbudsproces, hvor fem revisionsfirmaer var blevet bedt om at byde ind på revisor-opgaven i DOMI Bolig.

Efter en gennemgang af de indkomne tilbud indstiller organisationsbestyrelsen Deloitte som revisor.

Partner Kenneth Biirsdahl, Deloitte, blev budt indenfor og kunne overfor forsamlingen fortælle om Deloitte.


Efter et par opklarende spørgsmål blev Deloitte enstemmigt valgt til revisor.


Kenneth Biirsdahl takkede for valget.

Punkt 7: Eventuelt.

KP, afd. 31, havde bedt om en redegørelse for beslutninger taget omkring afdeling 35.
PJ redegjorde for forløbet omkring afdeling 35.

(Plancher fra redegørelsen følger her:)

Beslutningsforløb omkring afdeling 35		
Status 01.08.2018	Salg af firkantens 42 boliger og renovering af de resterende 24 boliger	
August uge 34	Møde mellem DOMI og Rådgiverfirmaet DAI. DAI anmodes om udarbejdelse af konsekvens beregning for dispositionsfonden ved følgende udfaldsrum: 1) Sokkelrenovering af 61 boliger (5 stk. er renoveret) 2) Salg af 42 boliger og renovering af 24 boliger 3) Sokkelrenovering af 66 boliger + ny lokalplan med fortætningsmulighed.	
September uge 37	Møde med plan afd. Aarhus Kommune og tilsyn omkring evt. fortætning med/uden ny lokalplan, og dertil hørende kvoter.	
Oktober uge 40	DAI fremlægger konsekvensberegninger for dispositionsfonden: 1) Sokkelrenovering 61 boliger kr. 28.300.000 2) Salg af 42 boliger og renovering af 24 boliger kr. 42.060.000 3) Sokkelren. af 66 + ny lokalplan + fortætning kr. 26.000.000	
Jf. regnskab	Dispositionsfond pr. 31.12.2017 (disponibel del) kr. 37.162.649	

Beslutningsforløb omkring afdeling 35		
Oktober uge 42	Møde med Landsbygefonden omkring konsekvensberegninger, og for at sikre opbakning til evt. ændrede strategi. Landsbygefonden bakker op om ændring.	
Oktober uge 43	Mandag: Organisationsbestyrelsen orienteres om status – OB afgiver støtte til det videre arbejde med renovering af 61 boliger og evt. fortætning <u>uden</u> ny lokalplan. Tirsdag: Aarhus Kommune, tilsynet orienteres. Torsdag: Afdelingens tidligere formand orienteres om status. (På det ordinære afdelingsmødet i september blev der ikke valgt en afd. bestyrelse. Organisationsbestyrelse indtræder i stedet)	
November uge 45	Ekstraordinært afdelingsmøde – afdelingen godkender renovering af 61 boliger + fortætning.	
Marts uge 12	Orienteringsmøde med præsentation af situationsplan mv.	
April uge 16	Aflevering af skema A til Aarhus Kommune.	

Ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 35 Stenhøjgårdsvej, 8340 Malling



Slides fra
ekstraordinært
afd. møde

Projektet:

- 5 renoverede boliger, forbliver uændret.
- 61 boliger der skal "sokkel" renoveres.
- Op til 30 nye / ekstra boliger ved fortætning.



Ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 35 Stenhøjgårdsvej, 8340 Malling



Tidsplan:

Når og hvis vi har afdelingens godkendelse fortsætter processen

Følgende gennemføres inden udgangen Q1 – 2019 – i tæt dialog med evt. afdelingsbestyrelse
Skitser på boliger – facader, indretning mv.

Dialog med Aarhus Kommune om kvoter og fortætning

færdiggørelse af endelig ansøgning som skal:

GODKENDES ENDELIGT AF AARHUS KOMMUNE OG LANDSBYGGEFONDEN.

Hvornår: Vi har endnu ikke en præcis tidsplan - Men vi forventer byggestart medio 2020

Slides fra
ekstraordinært
afd. møde



Ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 35 Stenhøjgårdsvej, 8340 Malling



Slides fra
ekstraordinært
afd. møde

Hvad med Jeres hjem !

I kan blive boende, også på den lange bane.

Da byggeperioden strækker sig over mere end 12 måneder, bliver der tale om permanent genhusning, men som tidligere lovet kan alle der bliver permanent genhuset komme tilbage til en bolig i afdelingen.

Beregningsforudsætning for husleje 1000,- pr. m²
(normalleje for vores nye boliger i Malling/Beder – Odder)



Redegørelse set i forhold til vedtægternes § 6 stk. 3 nr. 7, samt § 6 stk. 5 nr. 2

§ 6 stk. 3 "Repræsentantskabet træffer beslutninger om følgende forhold:"

7) Væsentlige forandringer af organisationens ejendomme.

Afdeling 35 er ikke organisations ejendom, hvorfor redegørelse ej er relevant.

§ 6 stk. 5 "Repræsentantskabet godkender afdelingernes regnskaber og træffer beslutninger om følgende forhold vedrørende afdelingerne"

2) "Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme"

Ud fra at afdelingen renoveres, og beholder sit arkitektoniske udtryk er vurderingerne:

Clemens advokaters vurdering – Der er ikke tale om væsentlige forandring.

Aarhus Kommune, tilsynets vurdering – Der er ikke tale om væsentlig forandring.

Redegørelse/status for afd. 35's forventede på træk på dispositionsfonden

Med afsæt i Skema A, der er afleveret til Aarhus Kommune april 2019 forventes et engangstræk på kr. 26 mio.

Kontering foretages normalt i afslutningsåret for byggeriet.

Efterfølgende huslejestøtte/driftsstøttelån delvist fra dispositionsfonden/landsbyggefonden kan komme på tale, men disse tal kendes forventeligt ikke før byggeriet er endeligt færdigt.

KP, afd 31, takkede for redegørelsen og bad om, at man var opmærksom på, at området omkring afdeling 35 ligner et forladt boligområde.

LK, afd. 38, orienterede om lave værdier i en netop foretaget Radonmåling i hendes bolig.

HL rundede mødet af med en tak til dirigenten og de fremmødte

Som dirigent
Rene Skau Björnsson

Som formand
Herdis Larsen