

Odder, den 25. september 2020

Referat

Ordinært repræsentantskabsmøde i DOMI Bolig
Torsdag den 24. september 2020 kl. 18.00
Odder Parkhotel, Torvald Køhlsvej 25, 8300 Odder.

60 stemmeberettigede deltog i repræsentantskabsmødet.

For DOMI Bolig deltog: Direktør Preben Jacobsen, Driftschef John Spælling Kristensen, Udlejningskoordinator Anne Pilgaard, Økonomikoordinator Heidi Padkjær, Advokat Lars Wolthers.

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

Mødet fulgte herfra den omdelte dagsorden.

Punkt 1a: Valg af dirigent.

Organisationsbestyrelsen foreslog René Skau Björnsson til dirigent.

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

René redegjorde for det udskudte tidspunkt for afholdelse af repræsentantskabsmødet. Lokale forhold på hotellet pga. Covid19 blev gennemgået.

Punkt 1b: Valg af mødesekretær

John Spælling Kristensen blev valgt.

Punkt 1c: Godkendelse af repræsentantskabets forretningsorden

Forretningsordenen blev godkendt, og der blev valgt et stemmeudvalg bestående af Heidi Padkjær, DOMI, Ole Berg, DOMI og Lars Victor Jensen, afd. 36.

Kristian Pindstrup, afd. 31: Spurgte dirigenten til rækkefølgen i forslagene. Er det hensigtsmæssigt at vedtægterne skal vedtages før bemyndigelserne.

Dirigent René Skau Björnsson: Ja, det er en fornuftig rækkefølge at godkende det overordnede først.

Ketty Jessen, afd. 24: Spurgte til om navn og afdelingsnummer skulle nævnes i tilfælde af kommentar eller spørgsmål?

Dirigent René Skau Björnsson: Ja

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

Organisationsbestyrelsen havde udsendt en skriftlig beretning inden mødet. Herdis Larsen supplerede med denne mundtlige beretning:

Kære allesammen

Det har godt nok været et mærkeligt år. Men nu – langt om længe – kan vi mødes igen, selv om det er med en masse restriktioner synes jeg, at bare det at vi kan mødes er dejligt

I dag skal vi runde 2019 af. Og så selv om det ligger langt tilbage i tiden. Derfor vil jeg også til at kigge lidt ind i 2020.

2019 var et år helt uden Corona. Man kan næsten slet ikke huske, hvordan det var. Et helt 'almindeligt' år, hvor vi lavede en hel masse gode ting. Og hvor DOMI Bolig voksede som boligforening. Både i størrelse og som velfungerende organisation.

Vi har igen i år udarbejdet en skriftlig beretning, som I har fået udleveret, og jeg vil derfor ikke dykke ned i alle detaljer fra året, men trække nogle områder frem.

Vi har i organisationsbestyrelsen gennem de seneste mange år arbejdet med vores strategi. Det ligger naturligt i vores opgave som bestyrelse, og det skal vi fortsætte med.

I 2019 fik vi sat gang i at sætte mere end ord på strategien. Man kan sige, at vi gik fra strategi – til handlingsplan - til handling. Det er jeg særlig glad for. Det er på vores handlinger og resultater, at vi bliver målt, og jeg vil komme med et par eksempler:

Vi fik i 2019 udarbejdet principper for vores dispositionsfond, arbejdskapitalen og egen trækningsret i landsbyggefonden

Med disse principper fik vi sat rammerne for vores handlingsplan – og vi kunne i løbet af 2019 bevillige tilskud til de afdelinger der søgte – enkelte fik nej men de fleste fik ja – og i alt der bevilliget 4,3 mill . fra boligforeningen til afdelingerne

Det er handling.

Vi skal jo huske på, at et af de vigtigste formål med at have en dispositionsfond er at støtte afdelinger, der af en eller anden grund er havnet i en uheldig situation. Vi skal være økonomisk ansvarlige – men vores opsavede midler skal også tilbage til lejerne.

Apropos økonomisk ansvarlighed. Så var det jo i 2019, at vi skiftede revisor.

Gennem flere år havde det været et ønske her i repræsentantskabet, at vi også inden for revisionsområdet satte fokus på den rigtige kvalitet til en fair pris. Og som I ved resulterede det i, at I valgte Deloitte som DOMI Boligs revisor på sidste års repræsentantskabsmøde.

Revisoren er jo på valg igen i år. Og vi har derfor bedt administrationen om at evaluere det første år med Deloitte. Det glæder os, at administrationen – akkurat som os i Organisationsbestyrelsen – har oplevet, at Deloitte har bidraget positivt og kompetent til vores fortsatte kvalitetssikring og optimering af alle dele af 'forretningen' DOMI.

Vi havde blandt andet en meget informativ og lærerig oplevelse, da vi i bestyrelsen fik gennemgået revisionsrapporten med Deloitte.

Vores revisor har også peget på enkelte dele af vores praksis og procedurer, som administrationen skulle forholde sig til og gøre bedre.

Det resulterede i nye retningslinjer for vores likviditets- og kapitalforvaltning, som vi i OB vedtog med virkning fra 01.10.2019.

Et andet område, som revisionen har peget på, er vores rådighedskonti i afdelingerne, der nu endelig er samlet hos Djurslands Bank. Det har været en lang, lang proces at få det på plads, men nu tror jeg faktisk også, at det er ok nu.

Kort sagt: Som formand, og som bestyrelse, er vi meget trygge og tilfredse med den revision og ekstra opmærksomhed, vi har fået på vores økonomi.

Et andet område, som naturligvis også fylder meget i vores arbejde – er effektivisering, det gjorde det i 19 og det gør det faktisk stadig. Sammen med alle andre boligorganisationer er vi jo underlagt den seneste boligaftale, som stiller krav om effektivisering.

*Et meget konkret eksempel på, at vi ikke **kun talte** om effektivisering men også havde det med i vores strategi var udskiftningen af administrations- og lønsystem i efteråret 2019.*

Har I opdaget, at vi har fået nyt boligsystem?

Jeg har ikke...

Og det er måske det bedste udtryk for, at det har været en succes at skifte. Ingen uden for huset opdagede det.

Jeg vil godt takke for medarbejdere for en stor indsats i de uger, hvor konverteringen af systemer foregik. Dejligt, at implementeringen af et nyt it-system faktisk godt kan ske uden forsinkelser og budgetoverskridelser.

I dag oplever administrationen at hverdagen er blevet lettere. For eksempel med de digitale syn. Håndteringen af ind- og udflytning i udlejningen er blevet hurtigere, og færre bilag skal håndteres manuelt. Altså alt i alt mere effektivt

Man kan godt sige, at vi har fået en slags robotter ind i administrationen til det kedelige arbejde. Til gengæld kan vores medarbejdere så bruge tiden på at yde en bedre beboerservice i den udvidede åbningstid og ved for eksempel at kommunikere mere og bedre. Vores nyhedsbrev Inside DOMI er et godt eksempel. Jeg tror aldrig, vi som beboere – og beboerdemokrater – har følt os så godt orienteret om, hvad der sker i vores boligforening. Det giver tryghed og understreger den åbenhed vi tilstræber

Robotterne er også kommet på arbejde ude i driften.

Vi fik de første robotplæneklippere i 2019, og den udvikling, forventer vi fortsætter i de kommende år. Vi fik også skiftet de blå affaldscontainere ud med nedgravede affaldssystemer flere steder, de såkaldte molokker (det projekt med flere molokker er godt nok sat på pause indtil kommunerne får styr på hvordan de vil tackle det nye sorteringssystem hvor vi skal sortere endnu mere)

Alt sammen er med til at spare tid for vores grønne folk, som i stedet for at slå græs og skubbe containere rundt kan luge ukrudt – uden pesticider!, lægge belægninger, plante træer, rense tagrender osv. Opgaver, som vi tidligere fik hjælp til ude fra.

For Vi skal også huske at der kom 18 nye boliger til i 2018 og 38 nye boliger i 2019. Uden, at vi har ansat flere medarbejdere i drift og service.

Det grønne DOMI blev i det hele taget for alvor sat på dagsordenen i 2019. Også her gjorde vi vores strategi konkret. Med et fantastisk startskud i slutningen af året på vores orienteringsmøde med jer, fik vi sat en masse konkrete handlinger op, som vi nu er i fuld gang med at indarbejde. På den måde er FNs verdensmål blevet en del af DOMIs strategi og endnu vigtigere – blevet en del af vores hverdag.

Vi har i organisationsbestyrelsen – også på grund af corona – påtaget os opgaven med at holde gang i alle de gode initiativer for et grønnere DOMI. Og forhåbentlig følger I med, når vi udsender vores temanumre af Inside DOMI, hvor vi fortæller om indsatserne og det arbejde, der udføres ude i afdelingerne. Husk også, at det var i 2019 at vi etablerede den grønne pulje, som afdelingerne kan søge til grønne projekter, puljen er i øvrigt stadig åben og vi arbejder videre med den, I er stadig velkomne til at søge ind i den

Jeg vil også gerne sige et par ord om vores medarbejdere.

I 2019 måtte vi sige farvel og tak for denne gang til et par medarbejdere, og velkommen til andre medarbejdere. Og selv om vi altid har været heldige med vores folk, så tør jeg godt sige, at vi har fået opgraderet vores stab, og har fået tilknyttet nogle dygtige og kompetente medarbejdere. Det giver ro i maven. For eksempel, når jeg tænker på de store projekter i f.eks afdeling 2 og 35.

Projekterne hænger ikke mere på få medarbejdere i ledelsen, men er nu delt mellem flere. Det frigiver også tid og energi hos vores ledelse: Anne, Heidi, John og Preben – så de kan se fremad og hjælpe os til at blive en endnu bedre boligforening.

I bestyrelsen har vi haft et virkelig godt samarbejde. Ja – det har vi fortsat. Og det giver både energi og motivation til at tage endnu en tørn. Og bruge endnu mere tid sammen.

I 2019 forlod Michael os, og i stedet fik vi Helle Lassen med i bestyrelsen. Og her i 2020 er John Hedegård trådt ind i stedet for Kirsten, og Helles plads er overtaget af Jytte Bie. Det hele har været ganske udramatisk, og jeg vil gerne takke Michael, Helle og Kirsten for deres indsats og gode bidrag til DOMI Bolig. Men. Vi selv om vi har en intakt bestyrelse, hvor vi alle gerne fortsætter arbejdet, så mangler vi nu suppleanter. Så er I advaret – inden vi kommer til det punkt på dagsordenen.

Jeg vil også kort runde det beboerdemokratiske og politiske arbejde, som naturligvis fylder rigtig meget i organisationsbestyrelsen.

Vi er aktive i BLs kreds 5, hvor vi sammen med de øvrige århusianske boligorganisationer varetager vores fælles politiske interesser. Man skal ikke undervurdere, hvad det betyder at vi står sammen som sektor, og vi vil fortsat være en aktiv medspiller her. Det giver også direkte adgang til de politikere, som er med til at lægge rammerne for vores arbejde.

I 2019 var vi eksempelvis til møde med boligminister Kaare Dybvad i kredsregi. Også lokalt har vi via kredsen mulighed for at påvirke vores politikere. Det er et spændende arbejde

Det var også i 2019, at vi traf det svære valg IKKE at gå videre med samarbejdet og en eventuel fusion med ALBOA.

Det har nok ikke har fyldt så meget ud hos jer. Men I skal vide, at det var en hård proces med søvnløse nætter. Vi valgte at tro på egne evner. Og det er en beslutning, vi i dag er rigtig glade for, at vi tog. Det føles fortsat helt rigtig.

Men det betyder selvfølgelig også, at vi skal være meget opmærksomme på, at vi som en mindre boligorganisation fortsat er skarpe og vågne, og ikke bliver overhalet af udviklingen – eller de store spillere på banen, som helt naturligt har flere ressourcer. Vi skal til gengæld udnytte vores størrelse til at reagere hurtigt og så tage det bedste med videre.

Vi skal også tænke ud af boksen, som når vi udbyder interne kurser for nye afdelingsbestyrelser eller dirigenter, og at vi som OB medlemmer faktisk selv påtager os opgaven som undervisere. Og vi skal selv – som organisationsbestyrelsesmedlemmer – hele tiden efteruddanne os og deltage i relevante netværk mm. Det har virkelig stor betydning

Det gjorde vi i 2019 – og det gør vi fortsat.

I skal vide, at vi synes det er rigtig sjovt og meningsfuldt at arbejde for vores boligforening. Ikke mindst fordi vi oplever, at I som repræsentanter, vores beboere og medarbejdere kvitterer positivt for vores indsats.

Tak til jer. Tak til alle vores gode medarbejdere. Og ikke mindst tak til mine kolleger i bestyrelsen.

Tak for ordet

Jeg håber vi får en dejlig aften sammen og vil hermed overgive beretningen til godkendelse

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

Kristian Pindstrup, afd. 31: Ros til valg af revisor. Bedre kvalitet. Godt materiale. Godt med den grønne udvikling. Ingen glyfosat i Malling en god ting. Håber det også kommer i Odder.

Ketty Jessen, afd. 24: Også tilfreds med Deloitte som revisor.
Vil gerne vide noget om processen med Alboa?

Herdis Larsen, Organisationsbestyrelsesformand: Grundet den situation DOMI stod i i efteråret 2017/foråret 2018, blev der via BL indledt et samarbejde med Alboa– med henblik på en mulig fusion. Men en samlet bestyrelse var enige om, at tiden ikke var inde til en fusion for DOMI Bolig.

Organisationsbestyrelsens beretning blev godkendt.

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

DOMI Boligs regnskab for 2019 blev gennemgået i hovedpunkter af økonomikoordinator Heidi Padkjær.

Dagsorden pkt. 3: Årsregnskab og budget

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

Regnskab 2019 - udgifter

t.kr.	Regnskab 2019	Budget 2019	Afvigelse 2019	Regnskab 2018
Bestyrelse og møder	487	408	-79	436
Personaleudgifter	6.288	6.286	-2	5.420
Kontorhold og lokaler	2.535	1.838	-697	1.636
Revision	179	265	86	242
Tilskud	0	0	0	54
Ekstraordinære udgifter	0	0	0	144
Udgifter i alt	9.490	8.797	- 692	7.932

Regnskab 2019 - indtægter

t.kr.	Regnskab 2019	Budget 2019	Afvigelse 2019	Regnskab 2018
Administrationsbidrag	8.203	7.999	-204	8.049
Lovmæssige gebyrer	692	798	106	677
Byggesagshonorarer	550	0	-550	445
Honorarer reoveringsarbejder	519	0	-519	558
Ekstraordinære og diverse indtægter	144	0	144	85
Nettorenter	-36	0	36	85
Indtægter i alt	10.072	8.797	- 1.275	9.899

Porteføljer og renter - 2019

- Forrentning til afdelinger 0,07 %
- Afkast 2019 = 2,9 mio.kr., kurstab = 2,5 mio.kr.
- Afkast 2018 = 3,1 mio.kr., kurstab = 2,2 mio.kr.
- Ultimo 2019: 280 mio. kr. i værdipapirer
- Ultimo 2018: 267 mio. kr. i værdipapirer

Egenkapital ultimo 2019

t.kr.	Primo 2019	Ultimo 2019	Ændring 2019
Boligforeningsandele	2.732	2.769	37
Arbejdskapital (11.023/ 10.932)	27.528	27.779	251
Dispositionsfond	48.544	53.688	5.144
Egenkapital i alt	78.804	84.236	5.432
LBF trækningsret (A og G-indskud)	7.693	8.720	1.027
Udlån til afd. 40 og driftsafdelingen	1.188	123	-1.065
Disponibel del af dispositionsfonden (18.789/ 20.878)	39.664	44.845	5.181

DOMI Boligs afdelingsregnskaber for 2019 blev gennemgået i hovedpunkter af økonomikoordinator Heidi Padkjær.

Regnskab for afdelingerne 2019

D

3 afdelinger med underskud : 0,03 mio. kr.

35 afdelinger med overskud : 5,9 mio. kr.

Opsamlet resultat: 18,4 mio.kr. (2018:18,3 mio.kr.)

Opsamlet henlæggelser til vedligehold i alt : 244 mio.kr. (2018: 215 mio.kr.)

Tab ved fraflytning i 2019: 0,4 mio.kr. (2018: 0,4 mio.kr.)

Heraf fra dispositionsfonden 0,2 mio.kr. (2018: 0,2 mio.kr.)

Alle afdelingsregnskaber er godkendt af afdelingsbestyrelser.

Gennemsnitlig huslejeniveau 2019: kr. 900 pr. m²

Til godkendelse af repræsentantskabet

Deloitte ved Peter Mølkjær og Fennella Møller Nielsen gennemgik revisionsrapporten.

Peter Mølkjær fortalte om et første år med godt samarbejde og gode holdninger til input, egenkontroller og god økonomistyring.

Konklusionen af rapporten var en blank revisionspåtegning, med enkelte opmærksomhedspunkter til fremtiden.



Indledning og opsummering

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for 2019 for DOMI Bolig med tilhørende afdelinger og opsummerer vores observationer i denne revisionsrapportering

Kvalitet i revisionen er vores førsteprioritet. Vi planlægger og udfører vores revision for at sikre, at vi har fokus på de mest væsentlige og risikofyldte forretningsområder og administrative funktioner, der har betydning for årsregnskaberne.

Vi er glade for at kunne fremlægge vores rapportering side 84 – 116 for 2019-revisionen for organisationsbestyrelsen. Vi gør opmærksom på følgende hovedbudskaber i rapporteringen:



© Deloitte 2020

86

Gennemgangen af rapporten og regnskaberne, gav anledning til følgende bemærkninger og spørgsmål:

Ketty Jessen, afd. 24: Hvorfor stiger vi i husleje, hvis der er god økonomistyring – Er vi ved at være tilbage med for høj direktørløn?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Huslejen ligger i gennemsnit fladt. Enkelte afdelinger stiger lidt, enkelte falder og de fleste ender på en nul-løsning.

Både nuværende og tidligere lønniveauer for direktør kan ses direkte i regnskaberne. En opgradering på medarbejderkompetencer til håndtering af de store bygge- og renoveringsprojekter vi står med, er den væsentligste forklaring til lønstigningen. Interne medarbejdere skal kunne håndtere sagerne. Nu er der ro i maven med dygtige folk på kritiske områder.

Lars Victor Jensen, afd. 36: Hvorfor er der forhøjede udgifter til kontorhold? Der nævnes udgifter i forbindelse med samarbejde med Alboa. Hvorfor ligger det på denne konto?

Heidi Padkjær, DOMI: Merudgiften skyldes to forhold:

- 1) Splitansættelse af medarbejder i samarbejde med Alboa, skal konteres på personaleudgifter.
- 2) Øvrig assistance for konsulentydelse på faktura fra Alboa, skal konteres på kontorhold.

Kristian Pindstrup, afd. 31: Afd. 35's regnskab har et tilskud på kr. 820.000 fra LBF. Afdelingen har efterfølgende et overskud på ca. 400.000 – hvorfor? Dispositionsfonden har i forvejen bevilliget ca. 26 millioner.

Heidi Padkjær, DOMI: Der er et årligt driftsstøttetilskud på kr. 820.000 fra Landsbyggefonden. Såfremt der er midler over en vis grænse i hovedforeningens egen dispositionsfond betaler DOMI selv. Tilskuddet skal først indgå i finansieringen ved afslutning af renoveringsprojekt.

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Driftsstøtte relaterer til den gamle renoveringssag. Finansieringsmodellen er dikteret af Landsbyggefonden. Tilsagn fra dispositionsfonden har ikke noget med driftsstøtten at gøre.

Regnskabet for hovedforeningen og afdelingsregnskaberne blev enstemmigt godkendt.

DOMI Boligs budget for 2021 blev gennemgået i hovedpunkter af økonomikoordinator Heidi Padkjær.

Budget 2021 - udgifter

t.kr.	Budget 2021	Budget 2020	Regnskab 2019
Mødeudgifter mv			487
Bestyrelse og repræsentantskab	583	644	
Personaleuddannelse og møde	300	270	
Personaleudgifter	6.595	6.310	6.288
Kontorhold og lokaler	1.982	2.107	2.535
Revision	250	265	179
Tilskud	0	0	0
Ekstraordinære udgifter	0	0	0
Udgifter i alt	9.710	9.596	9.490

Budget 2021 - indtægter

t.kr.	Budget 2021	Budget 2020	Regnskab 2019
Administrationsbidrag Pr. lejemål: 3.698 (2019: 3.789)	7.946	7.948	8.203
Lovmæssige gebyrer	694	693	692
Byggesagshonorarer	0	0	550
Honorarer renoveringsarb.	1.070	955	519
Ekstraordinære og diverse indtægter	0	0	144
Nettorenter	0	0	-36
Indtægter	9.710	9.596	10.072

Gennemgangen af budgettet gav anledning til følgende bemærkninger og spørgsmål:

Kristian Pindstrup, afd. 31: Forståelse for at det er svært at lave budgetter. Når man sammenligner med 2019, er der nogle punkter med betydelig forskel på budget og regnskab. Side 9 i regnskabet. Er det fornuftigt? Forskellene er for store.

Heidi Padkjær, DOMI: Visse budgetposter kan være svære at forudsige på budgettidspunktet. Fremtidige budgetter rettes til i forhold til tidligere faktiske udgifter. DOMI har større opmærksomhed på retvisende budgettal.

Punkt 4: Behandling af eventuelt indkomne forslag.

Forslag 1, opdatering af vedtægter for DOMI Bolig:

Preben Jacobsen, Direktør DOMI, gennemgik af ændringerne i forhold til de nuværende vedtægter:

Motivation:

Pr. 01.09.2019 har Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen for, at fremme digital kommunikation, foretaget tilpasning af bekendtgørelserne om normalvedtægter for almene boligorganisationer og administrationsorganisationer.

Væsentligste ændringer:

§ 8 og § 15. Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Digitale dokumenter (fx via e-mail) opfylder herefter bekendtgørelsernes krav om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.

§ 4 a. tilføjes med følgende ordlyd "Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for digital post jf. § 5 i lov om digital post fra offentlige afsendere, kan meddelelse efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.

Samtidig foreslår bestyrelsen vedtægterne ændret på følgende øvrige punkter

Motivation: Reglerne omkring beboer indskud er forældet, og bør derfor udgå af DOMI Boligs vedtægter.

§ 2. Boligorganisationen er i dag organiseret med medlemsindskud, erstattes af boligorganisationen er organiseret uden beboerindskud.

--

Motivation: Rækkefølge tilrettes til normalvedtægter, og følgende punkter er tilføjet da de fremgår af de opdateret normalvedtægterne.

§ 6. stk. 3 Repræsentantskabet træffer beslutninger om følgende forhold: (Hovedforening)

Pkt. 8 "Nedlæggelse af en afdeling"

Pkt. 10 "opløsning af boligorganisationen"

Pkt. 11 "Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1 juli 2000"

Pkt. 12 "Pantsætning af boligorganisations ejendomme"

§ 6 stk. 5 Repræsentantskabet træffer beslutninger om følgende forhold: (afdelingsniveau)

Pkt. 2) overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.

Pkt. 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.

Pkt. 7) pantsætning af afdelingernes ejendomme.

--

Motivation: Præcisering

§ 7. stk. 2 "Har et repræsentantskabsmøde besluttet, at formand og næstformand vælges af repræsentantskabet, har denne beslutning gyldighed indtil et senere repræsentantskab efter forslag herom jf. § 7 pkt. 4 træffer anden beslutning.

--

Motivation: Normalvedtægterne har indarbejdet muligheden for eksterne medlemmer i bestyrelsen, dog ønsker DOMI Bolig at sikre, at også eksterne medlemmer vælges af repræsentantskabet.

I de nye normalvedtægter fremgår hvilke personer der ikke kan være medlem af bestyrelsen. Dette er indarbejdet i de opdateret vedtægter for DOMI Bolig.

Endelig præciseret at næstformand indtræder i formandens sted, såfremt denne afgår.

§ 12. "Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger alle 7 medlemmer. Minimum 5 bestyrelsesmedlemmer vælges blandt organisations boliglejere og disse myndige husstand. Repræsentantskabet vælger tillige 2 suppleanter. Minimum 1. suppleant skal være boliglejer eller en af disses myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2 "Bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer skal være beboere i organisationen. Formanden eller næstformanden skal være beboer i organisationen.

Stk. 3 "Medlem af bestyrelsen kan ikke være:"

Borgmesteren i den tilsynsførende kommune"

Rådmand, for den magistratsafdeling hvortil tilsynet med de almene boligorganisationer er henlagt

Formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt

Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.

Stk. 6 "Er formanden valgt af repræsentantskabet jf. § 7 stk. 2, og afgår formanden jf. § 12 stk. 5, indtræder næstformanden i formandens sted, og bestyrelsen konstituerer sig med valg af ny næstformand. Konstituering er gældende til 1. kommende repræsentantskabsmøde.

Motivation: Normalvedtægter indarbejder mulighed for anvendelse af digitale værktøjer til afholdelse af kommende afdelingsmøder.

§ 16. Afdelingsmødet kan beslutte anvendelse af digitale værktøjer i afholdelse af kommende afdelingsmøder.

Hertil mindre redaktionen ændringer.

Gennemgangen af forslaget gav anledning til følgende bemærkninger og spørgsmål:

Ketty Jessen, afd. 24: Spurgte ind til §6 stk. 5. Hvad betyder det?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Kom med en uddybende forklaring på punktet.

Ketty Jessen, afd. 24: Hvad er risikoen ved at vedtage det? Er der lobbyisme risiko, ved at få eksterne medlemmer af bestyrelsen?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Det er stadig repræsentantskabet der vælger bestyrelsen. Ikke andre. Der er en beboerdemokratisk sikkerhed ved, at det er repræsentantskabets beslutning. Der vil også altid være et flertal af beboere i bestyrelsen jf. vedtægterne.

Advokat Lars Wolthers: Loven beskytter imod, at forringe de beboerdemokratiske spilleregler. Det er ikke lovligt at have et flertal i bestyrelsen af eksterne medlemmer. Vedtægterne skal omkring tilsynet, som vil reagere i tilfælde af uregelmæssigheder.

Claes Jensen, Organisationsbestyrelsen: Jeg er ikke bekymret for ændringen i vedtægterne. Tidligere bestyrelsesmedlem Michael var dygtig, så en lignende ekstern kandidat, kunne være en gevinst i bestyrelsen. Det er en tillidssag. Det er ikke muligt for eksterne medlemmer at ”kuppe” bestyrelsen, da de er i mindretal. Fordelen ved eksterne medlemmer i bestyrelsen, kunne være opgradering af fornødne og manglende kompetencer. Eksempelvis i forhold til regnskab, byggeteknik eller lignende. Det giver en åbning for kompetenceløft i bestyrelsen.

Herdis Larsen, Organisationsbestyrelsesformand: Er tryk ved eksterne medlemmer. Husk, det er repræsentantskabet der vælger. De eksterne medlemmer kan aldrig alene danne flertal.

Kristian Pindstrup, afd. 31: Kunne man forestille sig et flertal pege på direktøren i DOMI til bestyrelsen?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Det vil tilsynet sandsynligvis stoppe.

Ketty Jessen, afd. 24: Er enig i forhold til opgradering af kompetencer. – godt at få emnet drøftet.

Bjarne Henriksen afd. 1: Kan vi vælge borgmesteren?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Det vil tilsynet næppe tillade. Han ville være inhabil.

Afstemning – mulighed for 60 stemmer:

Stemmer for: 57

Stemmer imod: 0

Undlader at stemme: 3

Forslag 2, Bemyndigelse:

Preben Jacobsen, Direktør DOMI, gennemgik forslaget:

BEMYNDIGELSE

Under henvisning til foreningens vedtægters § 6 stk. 6 giver repræsentantskabsmødet hermed bestyrelsen bemyndigelse til i henhold til § 6 stk. 5, at godkende afdelingernes regnskaber.

Nærværende bemyndigelse er gældende indtil den tilbagekaldes af en ny repræsentantskabsbeslutning jf. § 6 stk. 7.

Gennemgangen af forslaget gav anledning til følgende bemærkninger og spørgsmål:

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Det er stadig afdelingsbestyrelsen der først godkender afdelingsregnskabet. Det ændrer forslaget ikke på.

Advokat Lars Wolthers: Alle bemyndigelser skal omkring tilsynet.

Ketty Jessen, afd. 24: Kommer der en gennemgang af alle afdelingsregnskaber?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Afdelingsbestyrelsen godkender først deres eget afdelingsregnskab. Efterfølgende godkender repræsentantskabet. Det har i lige gjort under punkt 3.

Ingelise Sørensen, afd. 32: Er det afdelingsmødet der godkender regnskabet?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Man kan på afdelingsmødet beslutte at der skal afholdes regnskabsmøde.

Lars Victor Jensen, afd. 36: Der skal stå ”organisationsbestyrelsen” – ikke kun ”bestyrelsen”.
Herdis Larsen, Organisationsbestyrelsesformand: Rigtigt. Det bliver rettet.

Forslaget er godkendt

Forslag 3, Bemyndigelse:

Preben Jacobsen, Direktør DOMI, gennemgik forslaget:

BEMYNDIGELSE

Under henvisning til foreningens vedtægters § 6 stk. 6 giver repræsentantskabsmødet hermed bestyrelsen bemyndigelse til i henhold til § 6 stk. 5 nr. 3, at godkende opdeling eller sammenlægning af afdelinger.

Nærværende bemyndigelse er gældende indtil den tilbagekaldes af en ny repræsentantskabsbeslutning jf. § 6 stk. 7.

Mette Rishede, afd. 18: Er det samme princip som de øvrige bemyndigelser/forslag?
Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Ja

Forslaget er godkendt

Forslag 4, Bemyndigelse:

Preben Jacobsen, Direktør DOMI, gennemgik forslaget:

BEMYNDIGELSE

Under henvisning til foreningens vedtægters § 6 stk. 6 giver repræsentantskabsmødet hermed bestyrelsen bemyndigelse til i henhold til § 6 stk. 5 nr. 4, at godkende væsentlige forandring af afdelingernes ejendomme.

Nærværende bemyndigelse er gældende indtil den tilbagekaldes af en ny repræsentantskabsbeslutning jf. § 6 stk. 7.

Forslaget er godkendt

Forslag 5, Bemyndigelse:

Preben Jacobsen, Direktør DOMI, gennemgik forslaget:

BEMYNDIGELSE

Under henvisning til foreningens vedtægters § 6 stk. 6 giver repræsentantskabsmødet hermed bestyrelsen bemyndigelse til i henhold til § 6 stk. 5 nr. 5, at godkende grundkøb.

Nærværende bemyndigelse er gældende indtil den tilbagekaldes af en ny repræsentantskabsbeslutning jf. § 6 stk. 7.

Gennemgangen af forslaget gav anledning til følgende bemærkninger og spørgsmål:

Kristian Pindstrup, afd. 31: Har det ikke en sammenhæng med tildeling af kvoter.

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Grundkøb er betinget af tildeling af kvoter.

Kristian Pindstrup, afd. 31: Hvad er varslet hvis repræsentantskabet skal beslutte?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: 14 dages varsel til ekstraordinær møde.

Ketty Jessen, afd. 24: Hvad skal der til for en beslutning?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Simpelt flertal.

Claes Jensen, Organisationsbestyrelsen: Hvis ikke bemyndigelserne bliver vedtaget, risikerer vi at skulle indkalde repræsentantskabet ofte til beslutninger. Vedtagelsen af bemyndigelserne vil give bedre handlekraft og muligheder for hurtigere reaktion i tilfælde hvor det måtte være nødvendigt.

Kristian Pindstrup, afd. 31: Hvor mange gange er det relevant?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Det har været relevant 3 gange, indenfor det sidste halve år. Projekt Vestermarken. Boliger i Gylling. Boliger i Hundslund – eksempelvis.

Bitten Nielsen, afd. 25: Skal vi kaldes ind flere gange – skal der være et hvis antal for at mødet er beslutningsdygtigt?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Uanset hvor mange repræsentantskabsmedlemmer der møder op, er det simpelt flertal der beslutter. Man kan altid trække kompetencen tilbage, ved forslag på kommende repræsentantskabsmøder.

Forslaget er godkendt

Forslag 6, Bemyndigelse:

Preben Jacobsen, Direktør DOMI, gennemgik forslaget:

BEMYNDIGELSE

Under henvisning til foreningens vedtægters § 6 stk. 6 giver repræsentantskabsmødet hermed bestyrelsen bemyndigelse til i henhold til § 6 stk. 5 nr. 6, at godkende iværksættelse af nyt byggeri.

Nærværende bemyndigelse er gældende indtil den tilbagekaldes af en ny repræsentantskabsbeslutning jf. § 6 stk. 7.

Forslaget er godkendt

Forslag 7, Bemyndigelse:

Preben Jacobsen, Direktør DOMI, gennemgik forslaget:

BEMYNDIGELSE

Under henvisning til foreningens vedtægters § 6 stk. 6 giver repræsentantskabsmødet hermed bestyrelsen bemyndigelse til i henhold til § 6 stk. 5 nr. 7, at godkende pantsætning af afdelingernes ejendomme.

Nærværende bemyndigelse er gældende indtil den tilbagekaldes af en ny repræsentantskabsbeslutning jf. § 6 stk. 7.

Gennemgangen af forslaget gav anledning til følgende bemærkninger og spørgsmål:

Jan Antonsen, afd. 11: Hvad er forskellen på et lån og en pantsætning.

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Begge dele er en finansiering. Det ene er med sikkerhed i afdelingen.

Tom Møller, afd. 18: Kan vi gennemgå bemyndigelserne hver gang på repræsentantskabsmødet, således medlemmerne hele tiden er klar over beslutningskompetencefordelingen?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Det kan vedlægges som bilag i materialet, der udsendes til repræsentantskabsmødet.

Claes Jensen, Organisationsbestyrelsen: Enig. En synliggørelse vil være fint.

Bitten Nielsen, afd. 25: Skal vi så have en lang liste hver gang?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Vi finder en praktisk måde at gøre det på. Så evaluerer vi det løbende.

Claes Jensen, Organisationsbestyrelsen: Det er ikke så mange punkter, så det må være muligt at finde en praktisk løsning.

Forslaget er godkendt

Forslag 8, Bemyndigelse:

Preben Jacobsen, Direktør DOMI, gennemgik forslaget:

FORSLAG 8:

Salg af Gammel Østergårdsvej 20, 8340 Malling Matr. nr. 13 EB Malling By, Malling

Under henvisning til foreningens vedtægters § 6 stk. 3 nr. 4 giver repræsentantskabsmødet hermed bestyrelsen bemyndigelse til, at tiltræde et salg af ovenstående ejendom.

Ejendommen har tidligere været anvendt som administrationsbygning for selskabet, men har stået ubenyttet de seneste år.

Gennemgangen af forslaget gav anledning til følgende bemærkninger og spørgsmål:

Lars Victor Jensen, afd. 36: Hvis man fandt en køber, ville man så indkalde repræsentantskabet?

Ketty Jessen, afd. 24: Hvorfor laves der ikke boliger på denne grund?

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Ejendommen er ikke egnet til boliger.

Forslaget er godkendt

Punkt 5: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.

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

Repræsentantskabet vælger formand og næstformand

Afstemning – mulighed for 60 stemmer:

Stemmer for: 59

Stemmer imod: 1

5 b. Valg af formand (ulige år)

Punktet kun aktuelt i ulige år.

5 b. Valg af næstformand (lige år)

På valg er:

- Torben Lokjær, afd. 38. (Genopstiller)
- Claes Jensen, afd. 13. (Ny opstillet)

Kandidaterne motiverede deres kandidatur.

Kim Rasmussen, afd. 35: Jeg har prøvet det før. Det undrer mig, at der er kampvalg. Det tyder på problemer i bestyrelsen?

Lars Victor Jensen, afd. 36: Gav sin personlige mening om Claes Jensen til kende. Ønskede Torben skulle videreføre hans arbejde som næstformand.

Afstemning – mulighed for 60 stemmer:

- Torben Lokjær, afd. 38: 38 stemmer. (Valgt)
- Claes Jensen, afd. 13: 20 stemmer (Ikke valgt)
- Blanke: 1 stemme
- Ugyldige: 1 stemme

5 d. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for to år.

På valg er:

- Claes Jensen, afd. 13. (Genopstiller)
- Jytte Bie, afd. 37. (Genopstiller)
- Karen Hansen, afd. 19. (Ny opstillet)

Kandidaterne præsenterede sig for forsamlingen inden afstemning:

Afstemning – mulighed for 120 stemmer:

- Claes Jensen, afd. 13: 27 stemmer (Ikke valgt)
- Jytte Bie, afd. 37: 44 stemmer (Valgt)
- Karen Hansen, afd. 19: 45 stemmer (Valgt)
- Ugyldige: 4 stemmer

5 e. Valg af to suppleanter for et år.

På valg er:

- Claes Jensen, afd. 13.
- Julie Hasselager, afd. 45.
- Niels Jensen, afd. 27.
- Ketty Jessen, afd. 24,

Kandidaterne præsenterede sig for forsamlingen inden afstemning:

Afstemning – mulighed for 120 stemmer:

- Claes Jensen, afd. 13: 28 stemmer (Ikke valgt)
- Julie Hasselager, afd. 45: 42 stemmer (Valgt)
- Niels Jensen, afd. 27: 28 stemmer (Valgt)
- Ketty Jessen, afd. 24: 20 stemmer (Ikke valgt)
- Ugyldige: 2 stemmer.

Ved offentliggørelsen af stemmelighed imellem Claes Jensen og Niels Jensen, meddelte Claes Jensen, at han trak sit kandidatur til suppleant. Dermed er Niels Jensen valgt uden ny afstemning.

Punkt 6: Valg af revisor.

Deloitte genvalgt.

Punkt 7: Eventuelt.

Kristian Pindstrup, afd. 31 havde indsendt følgende:

I henhold til vedtægternes § 9 bedes følgende emne optaget på dagsordenen til repræsentantskabsmødet:

Der ønskes en redegørelse for kvotetildelingene til Alment byggeri i Aarhus kommune.

Begrundelse: Der er 3 markante områder i Malling er uden Alment boligbyggeri og uden DOMI's tilstedeværelse. a) Mallingparken, beliggende på Starupvej overfor efterskolen, b) Foderstof området midt i byen, tæt på Letbanen. Området er købt af Sinding Group til boligbyggeri, og forventes startet 2022. c) Den markante udbygning af Malling Syd, kan ses fra rundkørslen. Området vil frem mod 2030 blive udbygget, så det vil betyde 50% flere indbyggere i Malling.

Med venlig hilsen
Kristian Pindstrup
repræsentant, afdeling 31

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Redegjorde kort for de projekter der er i og omkring Malling, og tilkendegav at der var dialog med flere udviklere i området.

Nye lokalplaner i Aarhus Kommune har normalt krav om min. 20% almene boliger, så der er muligheder, såfremt man kan blive enige.

I Malling syd er Aarhus kommune ejer. De plejer at udbyde den type projekter imellem boligselskaberne. Vi forsøger hele tiden at være i dialog med kommunen om denne type muligheder. Der har ikke været meget fremdrift i denne sag. Tæt kontakt er vigtigt.

Kristian Pindstrup, afd. 31: DOMI kunne have lavet bedre boliger i mallingparken.

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Det kunne vi muligvis. Projektet stod til beslutning lige ved ansættelsen af ny direktør. Derfor var det ikke muligt i DOMI Bolig regi.

Kristian Pindstrup, afd. 31 havde indsendt følgende:

I henhold til vedtægternes § 9 bedes følgende emne optaget på dagsordenen til repræsentantskabsmødet:

Der ønskes en redegørelse for, hvordan administrationen konkret arbejder med implementering af repræsentantskabets beslutning af den 23. maj 2019.
"...installation af solcelleanlæg i Almene boliger, hvor afdelingsbestyrelserne ønsker det..."

Begrundelse: Eksempelvis i afdeling 7, 9, 31 og 33, står foran større renoveringsarbejder. Det forekommer ikke klart, hvordan der arbejdes med repræsentantskabets beslutning,

Med venlig hilsen
Kristian Pinstrup
repræsentant, afdeling 31

Preben Jacobsen, Direktør DOMI: Arbejdet med solceller og helhedsplanerne generelt i afd. 7 & 9, er blevet voldsomt kompliceret af regeringens fremrykning af projekterne. Meget skal ske, på meget kort tid.

Afdelingerne skal dog jf. det nye grønne boligforlig, gennemgå en grøn screening. Solceller vil være et emne i denne forbindelse.

Afd. 31 står foran en tagudskiftning i 2030, hvor det vil være oplagt at tage emnet op igen.

Vi har haft dialoger med andre boligselskaber, som har dårlige erfaringer med de nuværende muligheder og løsninger. Blandt andet, at den producerede strøm fra cellerne, skal benyttes indenfor en time. Lagring af strøm lokalt er ikke rentabelt, eller en ordentlig mulighed med de nuværende løsninger taget i betragtning.

Kristian Pindstrup, afd. 31, ønskede en redegørelse for anvendelsen af det vedtagne ydelseskatalog.

Preben Jacobsen, Direktør DOMI gav en kort redegørelse for brugen af kataloget. Det havde indtil nu ikke været nødvendigt, at fakturere afdelinger for ekstra ydelser.

Kl. 21:45 var der ikke tid til yderligere spørgsmål, da nyeste Covid-19 restriktioner gjorde, at lokalerne på Odder Park Hotel skulle være forladt senest kl. 22:00.

Herdis Larsen rundede mødet af med en tak til dirigenten og de fremmødte.

Som dirigent
Rene Skau Björnsson

Som formand
Herdis Larsen

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Herdis Larsen

Underskriver

Serienummer: PID:9802-2002-2-489229555837

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-09-28 09:36:42Z

NEM ID 

René Björnsson

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-890282921270

IP: 80.196.xxx.xxx

2020-09-28 09:59:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3WK0Z-THXAF-4W5G3-ZKKNZ-ETDL-Y-KCSEL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>