

ORGANISATIONS- BESTYRELSENS

ÅRSBERETNING

2023

Det er forår – og vi er allerede godt i gang med 2024. Det er blevet tid til et af boligorganisationens beboerdemokratiske højdepunkter – det årlige repræsentantskabsmøde. Og dermed er det også blevet tiden, hvor vi udgiver organisationsbestyrelsens årsberetning.

Gennem de seneste år har vi arbejdet benhårdt på at skabe balance mellem forretningen og fællesskabet i vores boligforening.

En sund og bæredygtig forretning bidrager til stabilitet og en grundlæggende tryghed for os alle. Til gengæld er et godt fællesskab forudsætningen for en hverdag fyldt med positive oplevelser, mening og glæde.

I organisationsbestyrelsen drøfter vi løbende om balancen er god.

Ser vi tilbage på 2023, så tør vi godt slå fast, at vi havde et rigtig godt DOMI-år. Både i forretningen og foreningen. Det kan du læse mere om i denne årsberetning, der supplerer vores mundtlige beretning på repræsentantskabsmødet den 30. maj.

UDGIVET AF

Herdis Larsen

Torben Lokjær

Jytte Bie

John Hedegård

Karen Hansen

Rikke Kristine Skovsgaard

Morten Bøie Andersen

ÅRETS GANG I DOMI BOLIG



ÅRETS GANG I DOMI BOLIG

JANUAR: STRATEGISEMINAR

Organisationsbestyrelsen var samlet en hel weekend. Hovedtemaet var at sætte retning på DOMI Boligs bæredygtighedsstrategi i 2023 – og startskuddet lød til et år med et stort fokus på bæredygtighed (se også side 9).

FEBRUAR: KØKKENER I ØSTERGADE

Beboerne i Østergade 14-16 i Odder havde i flere år sparet op til nye køkkener (og i Installationer mm). Og gennem vinteren blev de gamle 70er-køkkener udskiftet med nye, flotte HTH-køkkener. I februar blev det sidste skab sat på plads.



MARTS: NANNA FØRSTE ELEV UDLÆRT I DRIFTEN

Vores drifts- og serviceelev, Nanna, bestod sin svendeprøve med bravur. Hun afsluttede sine skriftlige og mundtlige eksaminer med et flot 12 tal og begge de praktiske prøver udløste et flot 10 tal. Nanna er den første elev, vi har uddannet i driften hos DOMI Bolig.

APRIL: FØRSTE FOKUSGRUPPEMØDE OM BÆREDYGTIGHED

Arbejdet med vores bæredygtighedsstrategi involverer beboere, medarbejdere og eksterne eksperter. I april mødte fire motiverede beboere op til vores første fokusgruppe for at give deres input til, hvordan vi får mere bæredygtighed, vild med vilje og grøn omstilling i vores hverdag.

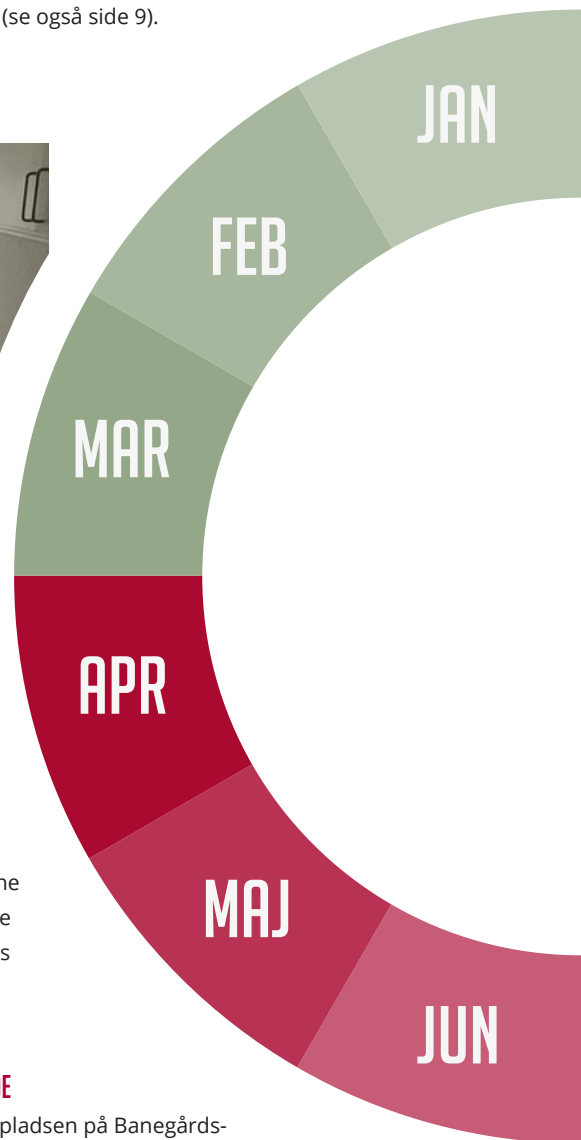


MAJ: OTTE UNGDOMSBOLIGER PÅ BANEGÅRDSGADE

Den 17. maj var aktivitetsniveauet på byggepladsen på Banegårdsgade særligt høj. Her blev otte færdigbyggede ungdomsboliger nemlig leveret, hejst op på deres blivende placering på bygningens 1. sal og herefter monteret. Første bolig blev leveret om morgenen ved 8-tiden og sidste bolig var færdigmonteret inden fyraften samme dag.

JUNI: OB PÅ FOLKEMØDET

Organisationsbestyrelsen deltog i Folkemødet på Bornholm, hvor der blandt andet blev talt om klimavenlige huse hos Realdania, om nye veje til at få unge i uddannelse, om politiets arbejde, og om CO₂-begrænsning i byggeriet



ÅRETS GANG I DOMI BOLIG

ÅRETS GANG I DOMI BO



DECEMBER: JULEARRANGEMENTER I AFDELINGERNE

Traditionerne blev holdt i live i mange af vores boligafdelinger. Juletræstænding, julefrokoster og -hygge. Gode anledninger til at mødes i den mørke tid.



NOVEMBER: KVASHEGN I DOMI

Vi rundede de første 200 meter kvashegn, der er placeret rundt om på fællesarealer i forskellige afdelinger.

DEC

NOV

OKT

SEP

AUG

JUL

OKTOBER: BREDSORFF TIL MEDARBEJDERDAG

Alle medarbejdere var samlet for at sætte handlinger bag de store ambitioner i vores bæredygtighedsstrategi. Landstræneren for det færøske håndboldlandshold, Peter Bredsdorff-Larsen, leverede inspiration og pointer om, hvordan vi som gruppe kan ændre adfærd i hverdagen.



SEPTEMBER: 38 AFDELINGSMØDER

I løbet af tre uger blev der afviklet 38 afdelingsmøder. Og i de fleste afdelinger blev der også valgt afdelingsbestyrelser, som nu har stafetten og skal omsætte beboernes ønsker og beslutninger til virkelighed sammen med DOMI Bolig.



AUGUST: CATHRINE UDLÆRT OG ANSAT

Vores fantastiske elev gennem 2 år, Cathrine, afsluttede sin elevtid hos DOMI Bolig men fortsatte i august direkte ind i en stilling i vores udlejningsafdeling.

JULI: TILSAGN NORDEA (GRØNT ANLÆG I AFDELING 10)

Beboerne i afdeling 10 fik tilsagn om støtte på 500.000 kr. fra Nordea-fondens 'Her-Gror-Vi-pulje'. Så nu kan en stor græsplæne forvandles til mere vild natur og flere opholds- og aktivitetsområder.



BOLIGER NYBYGGERI

Vores byggepolitik er fastlagt af repræsentantskabet og sætter rammerne for vores nybyggerier.

Vores mål er, at vi med en sund og organisk vækst i antal boliger kan bidrage til konsolidering af forretningen DOMI Bolig.

I 2023 var vores byggeaktivitet præget af to større byggerier i Odder: Løkkegårdsparken og Banegårdsgade. Samtidig var det i 2023, at vi indgik en endelig købsaftale med Odder Kommune om den gamle

BOLIGER NYBYGGERI

skolegrund på Tunø, hvor vi i 2024-25 skal opføre otte nye ø-boliger. Sagsforløbet i forbindelse med nybyggerier er ofte langstrakte, og vi har kontinuerligt en håndfuld potentielle og mere konkrete projekter i vores pipeline. Arbejdet indebærer foranalyser, dialog med rådgivere og mulige partnere samt kommunen.

Interesserede kan følge med i vores projektudvikling via domibolig.dk hvor vi løbende opdaterer status på igangværende projekter.

72 NYE BOLIGER I LØKKEGÅRDPARKEN

Første etape af vores nye afdeling i Odder var indflytningsklar i november, kort efter nytår 23/24 var anden etape klar, og fra foråret 2024 har der været lys i alle vinduerne i Løkkegårdsparken.

Beboerne har taget rigtig godt imod deres nye hjem, som varierer i størrelser fra 2-5 værelser og 69-115 kvm. Alle er røgfri.

Udearealerne begynder også at tage form. Her er der lagt vægt på at skabe god plads til fællesskabet i afdelingen. Med en lille sø (som også opsamler regnvand), et orangeri, en legeplads og et væld af stier, der inviterer til fælles aktiviteter – også med naboer udenfor Løkkegårdsparken.



VI ER EN DEL AF TUNØS FREMTID

Attraktive lejeboliger er en forudsætning for at opretholde et hverdagsliv og helårssamfund på de danske småøer.

Sammen med Odder Kommune og beboerne på Tunø er vi en del af den samlede indsats

for at fremtidssikre øen og skabe grobund for en vækst i indbyggertallet.

Inden årsskiftet blev vores købsaftale og lokalplanen for den gamle skolegrund godkendt af Odder Byråd, og vi vil frem mod 2025 her opføre otte attraktive familieboliger.



16 UNGDOMSBOLIGER I BANEGÅRDSGADE

1. september flyttede de første beboere ind i vores nye ungdomsboliger i Odder. I alt har vi opført 16 boliger i ejendommen, som også indeholder en Rema 1000 i stueplan.

Boligerne, der ligger på 1. og 2. sal, er opført i præfabrikerede moduler, så de 16 boliger blev bogstavelig talt leveret og monteret på to dage i forsommeren.

BOLIG RENOVERINGER

BOLIG RENOVERINGER BOLIG

Alle afdelinger i DOMI Bolig har egne vedligeholdelsesplaner, som detaljeret fastsætter hvilke vedligeholdelsesopgaver, der skal laves i de kommende 30 år. Det er den enkelte afdeling, som sparer op til disse vedligeholdelsesarbejder.

I afdelinger, hvor renoveringsbehovet er større, kan vi – som alle andre almene boligorganisationer, søge om støtte fra Landsbyggefonden til en helhedsplan.

I 2023 var det særligt afslutningen på den omfattende renovering og fortætning af Stenhøjgaardsvvej (afdeling 35) samt igangsætningen af renoveringsarbejdet i Nørregade i Odder (afdeling 9), der satte sit præg på projektafdelingens arbejde.

NØRREGADE BLEV NOMINERET TIL 'ÅRETS ENERGISPUNGER'

Vores renovering af afdeling 9 i Nørregade i Odder blev i efteråret nomineret til titlen 'Årets Energispunger'. En pris, der er stiftet af Kredsløb og netværket Energispung Aarhus. Prisen bliver givet til et projekt, der har gjort en særlig indsats i forhold til energieffektivisering.

Den omfattende renovering af afdeling 9, som går i gang i forsommeren 2024, er støttet af Landsbyggefonden og omfatter blandt andet en efterisoleret facade, ventilationsvinduer og nyt tag med solceller.



PUNKTUM BLEV SAT PÅ STENHØJGAARDSVEJ

Efter et langt (og slidsomt) forløb kunne de sidste 24 familier i juli få udleveret deres nøgler og rykke ind i de funklende nye boliger på Stenhøjgaardsvvej i Malling.

Dermed kunne vi sætte det sidste punktum i en langstrakt byggesag. I mange år var afdeling 35 'den grimme ælling' i Malling, men i dag er boligområdet blevet en smuk svane midt i byen.

Vi har gjort os store anstrengelser for at skabe et imødekommende og venligt byggeri, hvor livet kan leves både inde og ude. Hvor fællesskabet er en bærende kraft, og hvor biodiversiteten hjælpes på vej i de grønne områder.



MANGE PLANLAGTE VEDLIGEHOLDELSesarBEJDER

Flere af vores afdelinger nød i 2023 godt af de opsparede midler til planlagt vedligeholdelse. Der blev blandt andet skiftet tag på Pilevænget/Højvænget og i Egholmparken, Odder.

Andre steder var det skure og udhuse, hegn eller vinduer og døre, der stod for tur.



BEBOERDEMOKRATI

BEBOERDEMOKRATI

BEBOERDE

Beboerdemokratiet er fundamentet i vores boligorganisation:
Lokalt i form af afdelingsmøder og -bestyrelser og på selskabsniveau i form af repræsentantskab og organisationsbestyrelse.

Det er både på de formelle og uformelle demokratiske møder, at vi sammen finder balancen mellem den veldrevne forretning og det velfungerende fællesskab.

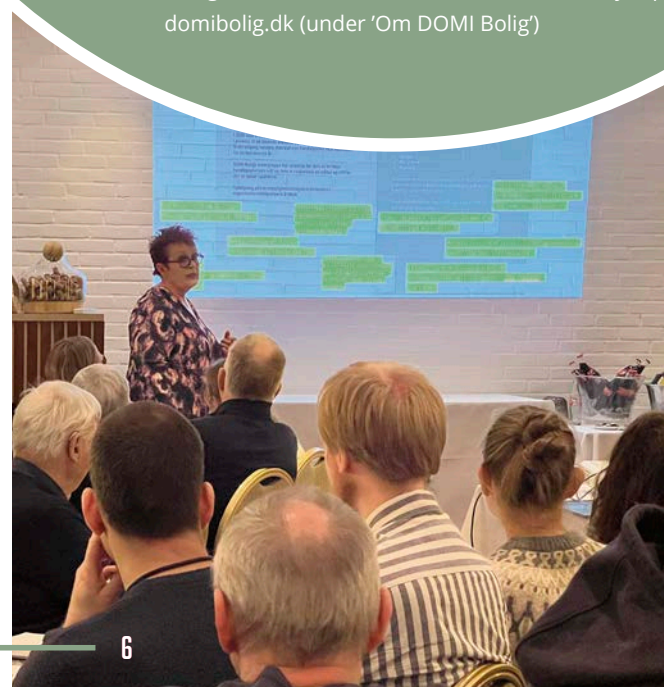
I årets løb har vores repræsentantskab været samlet to gange. Til det ordinære møde i maj og til et temamøde i november. På repræsentantskabsmødet i maj 2023 blev Morten Andersen nyvalgt og Jytte Bie samt John Hedegaard genvalgt til organisationsbestyrelsen for en 2-årig periode.

Organisationsbestyrelsen var samlet til ordinære møder ni gange i løbet af 2023 foruden deltagelse i strategimøder, budgetcafe, interne temamøder mv.

I de enkelte afdelinger er det afdelingsbestyrelserne selv, der beslutter omfang og form på deres møder.

Vores populære budgetcafe – hvor afdelingsbestyrelserne er inviteret til en fælles gennemgang af deres budgetter – er kommet for at blive. I 2022 valgte vi et nyt format til vores afdelingsbudgetter, som i højere grad lægger op til dialog om prioriteringer end om kontolinjer.

Du kan følge med i vores beboerdemokratiske arbejde på domibolig.dk (under 'Om DOMI Bolig')



Den samlede organisationsbestyrelse
inkl. suppleanter

ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRET

INTERESSEVARETAGELSE

Vi har som almen boligorganisation en interesse i at være repræsenteret og engageret i relevante fora og sammenhænge. Både lokalt og nationalt.

Vores organisationsbestyrelse fordeler en lang række af disse opgaver og poster imellem sig. Derudover deltager vores ledelse i netværk og på møder med aktuelle samarbejdspartnere.

Vi samarbejder med de øvrige almene boligorganisationer

blandt andet gennem BL's kreds 5, hvor Herdis Larsen er næstformand. Vi er aktive deltagere i AARHUSbolig, vores fælles opnoteringsportal, og vi har repræsentanter i de lokale forsyningsselskaber, hvor vi kan tale beboernes sag.

I 2023 etablerede Odder Kommune et borgerpanel, og Rikke Kristine Skovsgaard fik en plads i panelet, der kom med input til kommunens budgetforhandlinger i efteråret.

MEDARBEJDERE – FARVEL OG VELKOMMEN

I 2023 havde vi en større udskiftning i vores medarbejderstab. Vi måtte sige farvel til 'gamle', kendte ansigter, og goddag og velkommen til nye kræfter.

Tak til alle, som hver dag gør en forskel og som er med til at gøre DOMI Bolig til et godt sted at bo.

I administrationen rykkede Berit Frydendal ind som kommunikationsmedarbejder, og alle der følger DOMI Bolig kan se, at der er kommet ekstra liv på vores hjemmeside, vores sociale medier og i nyhedsbrevet Inside DOMI.



Cathrine Barle Andersen blev udlært i august og fortsatte ind i en fast stilling i vores udlejning. Her kan man ikke undgå at blive smittet af Cathrines gode humør.

Serviceafdelingen fik en ny teamkoordinator den 1. juni. Lars Korreborg har nu det daglige ansvar for afdelingen og indgår i vores ledergruppe sammen med Stina (drift), Anne (udlejning), Heidi (økonomi) og Preben (direktion).



I driftsafdelingen havde vi i årets løb en lille håndfuld kandidater inde at snuse til arbejdet, og Tina M. Fristed og Søren Wittorff bed sig fast og blev i løbet af 2023 fast tilknyttet teamet, som i hverdagen løser alle opgaverne omkring vores boliger.

STRATEGI, PROCES, STATUS

DOMI Bolig er både et selskab og en række afdelingsfællesskaber, og det er vigtigt for os, at vores bæredygtighedsstrategi omfavner begge dele og det fælles rum, hvor samarbejdet udfolder sig.

Beboere, repræsentantskab, medarbejdere og ledelse var derfor gennem hele 2023 løbende involveret i udarbejdelsen af DOMI Boligs første bæredygtighedsstrategi, som blev præsenteret på repræsentantskabsmødet i november.

Med bæredygtighedsstrategien lægger vi nu endnu et lag på vores vision som boligorganisation.



DOMI Boligs bæredygtighedsstrategi, version 1, kan ses i sin fulde længde på domibolig.dk



Gennem hele 2023 har forskellige grupper af beboere og medarbejdere deltaget i workshops og arbejds møder, hvor vi har arbejdet med vores bæredygtighedsstrategi.

I begyndelsen var det ideer og tanker, der var i spil, men i løbet af 2023 blev der enighed om flere konkrete indsatser og mål.

Vores bæredygtighedsstrategi udpeger den retning og de konkrete indsatsområder, vi på kort og længere sigt ønsker at følge for at understøtte FN's verdensmål. Samtidig er strategien en naturlig forlængelse af vores samarbejds- og partnerskabsaftale med Odder Kommune, som forpligter os til at tage konkrete sociale og klimarelaterede initiativer (se også modsatte side).

ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRE

BOLIGSOCIALE INDSATSER

Som en del af vores samarbejds- og partnerskabsaftale med Odder Kommune har vores beboerkonsulent, Iben Baadsgaard, været drivkraften bag en lang række initiativer, som bidrager til de gode nabo- og fællesskaber.



Jonna og Hanne, der er TrivselsAmbassadører i vores afdeling på Pilevænget havde gennem længere tid søgt fondsmidler til nye fællesfaciliteter. Det lykkedes og blev fejret i august med grillhygge i afdelingen.

Den månedlige åbningsdag i Repair Café Odder blev i marts udvidet, så der nu er åbent i lokalerne på Skovdalsvej både den anden onsdag kl. 15-17 og sidste lørdag i hver måned kl. 11-13.

EN HÅNDFULD NYE TRIVSELSAMBASSADØRER

Vores TrivselsAmbassadør-netværk består af frivillige beboere, der har fulgt et undervisningsforløb over seks gange. Her bliver deltagerne introduceret til forskellige tilbud i kommunen og får indføring i en række relevante emner.

I november fik vi yderligere fem TrivselsAmbassadører efter et vellykket undervisningsforløb.

Gruppen af TrivselsAmbassadører mødes fire til seks gange om året for at støtte hinanden og sammen udvikle nye ideer.

TrivselsAmbassadørerne hverken rådgiver eller løser andres problemer – men lytter og hjælper med at bygge bro til rette tilbud i kommunen eller foreningslivet. De fleste tager også selv initiativ til aktiviteter lokalt.

REPAIR CAFE FIXER DET HELE – NÆSTEN

Vores Repair Cafe i Odder kunne fejre 1 års fødselsdag i foråret.

Repair Cafe Odder er et tilbud til alle DOMI Boligs beboere – og alle andre i Odder og omegn, der kan få hjælp til at fixe ting og sager, som er gået i stykker.

Ideen til Repair Cafeen startede hos en beboer på Torvald Køhlsvej, og siden er gruppen af frivillige vokset med både beboere i DOMI og "udefra".

Repair Caféen åbnede i et kælderlokale på Stampmøllevvej, men i løbet af 2023 flyttede cafeen ind hos Værdicentralen på Skovdalsvej i Odder.

NOMI ØKONOMI ØKONOMI ØKONOMI ØKONOMI

SUND ØKONOMI BIDRAGER TIL STABILITET OG TRYGHED

Vi har gennem tiden opbygget et stærkt økonomisk fundament, som giver stabilitet og tryghed og stiller os stærkere, når vi står foran nye muligheder – eller udfordringer – og skal varetage fællesskabets interesser.

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende. Dispositionsfondens og arbejdskapitalen har samlet haft en tilvækst på 15,5 mio. kr. Vi har i 2023 prioriteret tilskud til udvikling og understøttelse af fællesskaber, både i og på tværs af afdelinger, og vi har ydet tilskud til renoverings- og udviklingsprojekter – blandt andet til udvikling af DOMI Boligs egen bæredygtighedsstrategi.

UDGIFTER T.KR.	REGNSKAB 2023	BUDGET 2024	BUDGET 2025
Repræsentantskab og bestyrelsesudgifter	600	610	632
Personaleudgifter	7.246	7.603	8.977
Kontorhold og lokaler	1.678	1.986	2.017
Afskrivning og revision	251	318	300
Nettorenter	0	0	0
Bruttoadministrationsudgifter	9.775	10.517	11.926
Ekstraordinære udgifter	1.080	0	0
Udgifter i alt	10.855	10.517	11.926

INDTÆGTER T.KR.	REGNSKAB 2023	BUDGET 2024	BUDGET 2025
Administrationsbidrag	8.192	8.677	9.076
Lovmæssige gebyrer	720	770	720
Nybyggeri, honorar og vederlag	428	0	0
Renovering, honorar og vederlag	2.886	1.070	2.130
Nettorenter	1.174	0	0
Ekstraordinære indtægter og diverse	1.106	0	0
Indtægter i alt	14.506	10.517	11.926
Resultat hovedforeningen	3.651	0	0

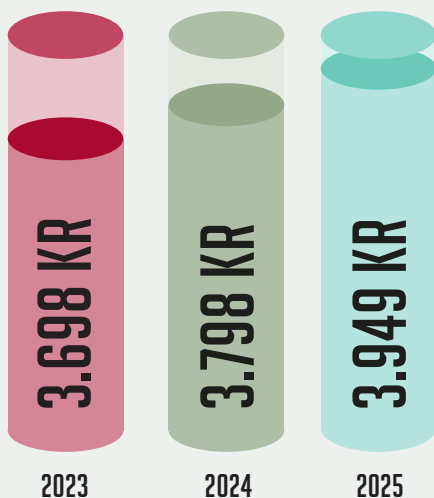
EGENKAPITAL T.KR.	PRIMO 2023	ULTIMO 2023
Arbejdskapital	28.111	31.368
Dispositionsfondens	72.561	84.743
Egenkapital i alt	100.672	116.111

ØKONOMI ØKONOMI ØKONOMI ØKONOMI ØKO

UDVALGTE NØGLETAL FOR AFDELINGERNE T. KR.	2020	2021	2022	2023
Konto 114 Renholdelse	9.186	10.178	10.967	10.967
Konto 115 Vedligeholdelse	4.585	3.985	4.744	6.116
Konto 116 Planlagt vedligeholdelse	46.459	21.192	30.240	54.521
Årets samlede resultat	5.260	-897	398	1.406

GENNEMSIT PR. M ²	2020	2021	2022	2023
Konto 114 Renholdelse	54	60	65	62
Konto 115 Vedligeholdelse	27	24	28	35
Konto 116 Planlagt vedligeholdelse	276	125	178	311
Bruttoareal	168.619	168.619	169.813	175.487

HENLÆGGELSE TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	2020	2021	2022	2023
Konto 120 Årets henlæggelse (t.kr)	40.515	40.530	41.222	42.945
Konto 120 Årets henlæggelse gennemsnit pr. m ² (kr)	240	240	243	245



BRUTTOADMINISTRATIONS BIDRAG
PR. LEJEMÅLSENHED

BEVILLINGER DIPOSITIONSFONDEN 2023:

Tilskud til hjertestarter	15.825
Tilskud til bærdygtighedsprojekt	225.000
Tilskud til projekt Serinedalen	126.875
Totalt	367.700

BEVILLINGER ARBEJDSKAPITAL 2023:

Tilskud til projektudvikling	50.000
Tilskud kvashegn	39.425
Tilskud til understøttelse af fællesskaber	25.000
Tilskud boligsocial projekt	142.218
Totalt	256.643

2024 BYDER PÅ...

BÆREDYGTIGE INDSATSER I HVERDAGEN

I 2023 fik vi vores bæredygtighedsstrategi på plads. Og sammen med den – en række handleplaner, som sætter konkrete handlinger bag vores arbejde med bæredygtighed. I 2024 kommer vi til at udrulle flere af de konkrete ideer og stile efter de mål, som bæredygtighedsstrategien sætter.

Vi vil evaluere undervejs, og – i løbet af året – justere og tilpasse vores mål og handleplaner, så vi hele tiden kommer fremad – mod et mere bæredygtigt DOMI Bolig.

UDVIKLING AF GODE NABO- OG FÆLLESSKABER

Vores TrivselsAmbassadør-korps og 'fixerne' i Repair Caféen har allerede leveret en fantastisk indsats og er med deres konkrete ideer og aktiviteter gået forrest for det gode fællesskab.

I 2024 må 'bølgen' gerne rulle ind over alle boligafdelinger. De gode historier 'smitter', og vi vil arbejde for at dele dem og hjælpe alle de beboere, der har gode ideer og som gerne vil gøre en positiv forskel.

BYGGERI – PLANER OG BYGGEPLADSER

Renoveringen af vores afdeling 9 i Nørregade i Odder går i gang. Beboerne skal genhuses, og vi skal gøre alt, hvad vi kan, for at mindske generne mest muligt. Vi sætter også spaden i jorden på Tunø, hvor vi skal opføre 8 familieboliger. En opgave som foruden byggeriet også omfatter et tæt samarbejde med Odder Kommune og de lokale beboere på Tunø, når vi skal markedsføre ølivet som en del af udlejningsarbejdet.

I 2024 kommer vi også til at åbne nye byggeprojekter. Planerne for nye afdelinger i Malling og Mårslet bliver mere og mere konkrete.