

Odder, den 22. maj 2025

Referat

Ordinært repræsentantskabsmøde i DOMI Bolig
Torsdag den 22. maj 2025 kl. 18.00
Restaurant Skovbakken, Holsteinsgade 50, 8300 Odder.

53 stemmeberettigede deltog i repræsentantskabsmødet.

*For DOMI Bolig deltog: Direktør Preben Jacobsen, Udlejningskoordinator Anne Pilgaard,
Økonomikoordinator Heidi Padkjær, Driftskoordinator Anne-Christina Jensen og
Kommunikationsmedarbejder Berit Frydendal.*

For revisionsvirksomheden Deloitte deltog: Revisor Peter Mølkjær.

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.

Punkt 1b: Valg af mødesekretær

Anne Pilgaard blev valgt.

Punkt 1c: Godkendelse af repræsentantskabets forretningsorden

Forretningsordenen blev godkendt, og der blev valgt et stemmeudvalg bestående af:

Heidi Padkjær, DOMI Bolig

Søren Thomsen, afd. 37 Smedegårds Allé

Benny Stejlborg Kristiansen, afd. 41 Markskellet

Helle Lassen, afd. 18 Venneslaparken & Saloparken

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:

Velkommen – og hjerteligt tillykke!

Først og fremmest: Hvor er det dejligt at se jer alle sammen!

Og velkommen til det, jeg med rette vil kalde vores allesammens første runde fødselsdag.

DOMI Bolig fylder nemlig 10 år i år. Det er elleve år siden, at mange af os var med til at tage en stor beslutning – fusionen mellem AAB Odder og Beder-Malling Boligforening, som trådte i kraft 1. januar 2015. En beslutning, der krævede både mod og tillid – og som vi i dag tydeligt ser og høster frugterne af.

Meget er sket siden. Der har været kampe og sejre, udvikling og læring – og undervejs en god portion, ja... bøvl. Men det vender vi tilbage til.

Først vil jeg – som traditionen byder – tage jer med på en rejse gennem 2024 og løfte blikket mod det, der venter i 2025. Og måske også dele lidt fødselsdagskage ud undervejs i form af nye tiltag og gode nyheder.

2024 – Bøvl, byfornyelser og bæredygtige benspænd

Hvis I har hørt Nils Villemoes holde foredrag om bøvl, så ved I, hvad der er i vente her. For bøvl er bryderi, men det er også dét, der giver livet modstand og mening. Villemoes siger det så fint: Har vi ikke noget at slås for, går vi i stå.

Og man må sige, at vi i 2024 havde vores andel af bøvl – især i de afdelinger, hvor der blev lavet tagudskiftninger. Her fik både beboere, håndværkere og administrationen rigeligt at se til. Vejrguderne var ikke altid samarbejdsvillige, deadlines smuldrede, udestuer blev et kapitel for sig – og nogle gange blev der parkeret lidt... kreativt.

Men vi kom igennem det. Og vi lærte noget – faktisk en hel del.

Råderet – regler og realiteter

Et andet område, der har fyldt meget, er råderetten.

I 2023 bad vi fra OB's side om at få ryddet op i alt det med råderetssager og få opmærksomhed på eventuelt manglende overdragelseserklæringer og hvad der ellers var af gamle underlige aftaler, som havde hobet sig op gennem årene.

Det arbejde har vi fortsat i 2024. Det kræver en stor indsats fra alles side, såvel beboere som personale

Det handler om at skabe klare linjer:

Hvad må man? Hvornår skal man spørge? Og hvem har ansvaret, hvis noget ikke er i orden ved fraflytning?

Det er faktisk enkelt nok, spørg først, i administrationen er de altid klar til at hjælpe.

Vi ved godt, det ikke er populært at få at vide, at noget skal fjernes eller ændres. Men regler er nu engang regler. Og reglerne er vedtaget i de enkelte afdelinger. Vi arbejder på at gøre dem tydeligere og mere tilgængelige for alle, så det ikke bliver et irritationsmoment – men en fælles forståelsesramme. I sidste ende er det til gavn for alle, også dem der kommer efter os.

Affald og alle dets fraktioner

2024 blev også året, hvor vi lærte nye affaldstyper at kende. Papir, pap, plastic, madaffald, metal og hvem ved, måske skal vi også indføre en humørsortering?

Vi har sendt information ud i stride strømme og I har taget godt imod det. Det har selvfølgelig også har givet anledning til undren og en smule irritation. Nu mangler vi heldigvis kun ganske få

afdelinger, før vi kan sige: Det nye affaldssystem er rullet helt ud. Og så tager vi os en velfortjent puster på det område.

Det grønne arbejde – også når det ikke råber højest

Bæredygtighed har måske ikke fyldt helt så meget på forsiderne som i 2023, men bag kulisserne er der blevet arbejdet koncentreret og effektivt.

Vi måler energiforbrug i de afdelinger, hvor vi har udskiftet vinduer og tage, så vi får indsigt i de reelle besparelser – ikke bare dem på papiret. Derudover har vi indført flere svanemærkede produkter – maling, fuger, køkkener – og mødt en voksende accept af, at ukrudt også kan være biodiversitet med charme.

Afdeling 35 Stenhøjgårdsvej – et kapitel lukkes

Det er næsten svært at huske, hvor stor en sten Stenhøjgårdsvej engang var i skoen. Der var en reel bekymring for, at den kunne trække tæppet væk under hele DOMI Bolig. Men vi kom igennem og endda styrket, synes jeg

Nu kan vi endelig lukke regnskaberne, og som Heidi senere vil gennemgå, har det haft betydning for dispositionsfonden – men ikke i en grad, der vælter noget. Det er i sig selv en stor sejr.

Fællesskaber – det bankende hjerte

Det var en sand fornøjelse, i sidste uge, at være med til indvielsen af afdeling 10 Torvald Køhlsvej's nye fælles uderum.

Der er højbede, orangeri, en hytte og en ny sti, der binder bebyggelsen sammen.

Det er ikke bare pænt – det er meningsfuldt og det giver mulighed for samvær, samtale og samhørighed.

Projektet blev muligt med støtte fra både Nordea-fonden og DOMI Bolig – og ikke mindst takket være en flok engagerede beboere og medarbejdere.

Det er ikke kun i afdeling 10, vi ser det. Rundt omkring i hele DOMI Bolig spirer fællesskaber frem – madklubber, Sankt hans, bankoaftener mv.

Vi i bestyrelsen ser det, vi læser om det i Inside DOMI – og vi bliver både rørte og stolte. Det er jer, der gør vores boliger til hjem.

Byggeri – mere end mursten

Indimellem bliver jeg mødt med spørgsmålet: “Skal vi nu til at bygge igen?”

Og svaret er: Ja, det skal vi. Ikke bare fordi vi kan – men fordi vi skal.

Det står sort på hvidt i vores vedtægter, at vi skal opføre, udleje og vedligeholde støttet byggeri.

I april 2024 stod Løkkegårdsparken i Odder næsten færdig. Den er blevet rost for sin arkitektur og det tydelige fokus på fællesskab. Ja, der har været opstartsproblemer – lidt mere bøvl – men helheden er stærk.

Vi bygger videre: I efteråret afslutter vi byggerier i Hundslund og på Tunø. Og de kommende år bygger vi nyt i Malling, Mårslet, Solbjerg – og sandsynligvis også flere boliger i Odder.

Beboerundersøgelsen – en vigtig temperaturmåling

Efterårets beboerundersøgelse viste, at vi generelt gør det godt – og det glæder os. Men vi læner os ikke tilbage. Vi tager input til os – også der, hvor vi kan justere og forbedre. Tak til jer, der deltog – jeres mening gør en forskel.

DOMI Bolig – 10 år med vilje og virkelyst

Ti år som ét selskab – det er værd at stoppe op og anerkende.

For vi har opnået meget:

- *Færdiggørelse af afdeling 35*
- *En meget bedre kommunikation*
- *Et styrket samarbejde med Odder og Aarhus Kommune*
- *Øget indflydelse i BL og på kreds niveau*
- *Ny hjemmeside og nyt it-system*
- *Fokus på økonomistyring og gennemsigtighed*
- *Og vigtigst af alt: En levende og voksende kultur omkring fællesskaber*

Og fordi vi gerne vil markere jubilæet på en meningsfuld måde, har vi udviklet det, vi kalder fællesskabspakker:

- *BAT 10 til 100 – en bordtennis pulje*
- *Redskabspuljen – delemlighed for værktøj, man sjældent bruger*
- *God idé-puljen – op til 20.000 kr. til nye initiativer i afdelingerne, bare spørg*
- *Pavillonpuljen – op til 250.000 kr. årligt til fællesrum, hvor det mangler*

Alle de her pakker kan du i den kommende tid læse mere om på vores hjemmeside, søg hvis I har en ide, så vi på den måde kan skabe en endnu bedre hverdag og mere fællesskab sammen.

Vi har stjålet med arme og ben fra andre, og nu giver vi det videre til jer. Vi tror på, at det er i mødet mellem mennesker, magien opstår og fællesskaber får vinger.

Afslutning – tak med stort T

Til sidst vil jeg gerne sige tak:

Til mine kolleger i bestyrelsen – for jeres dedikation, skarpe hjerner og gode humør. Samarbejdet med jer er en fornøjelse!

Til medarbejderne i DOMI Bolig – for jeres daglige indsats, for at I går i dialog, også når det bliver svært, og for jeres faglighed og fleksibilitet.

Og ikke mindst til beboerne – som gør DOMI Bolig til meget mere end en organisation. I er fundamentet. Tak fordi I engagerer jer, viser tillid og tager del i fællesskabet.

DOMI Bolig er 10 år. Vi er ikke færdige – men vi er godt på vej.

Og det er en fornøjelse at være med på rejsen.

Tak for ordet – og endnu en gang: tillykke med fødselsdagen!

Dirigenten overlod derefter beretningen til forsamlingens behandling. Det gav ikke anledning til yderligere spørgsmål.

Organisationsbestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

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

DOMI Boligs regnskab for 2024 blev i hovedpunkter gennemgået af økonomikoordinator Heidi Padkjær.

Revisionsvirksomhed Deloitte ved Peter Mølkjær, gennemgik revisionsrapporten.

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

Anette Vad Rasmussen, afd. 39 Mallinggårdsvej: Spørgsmål til hvordan dispositionsfonden, de årlige driftsomkostninger og over- eller underskud i de enkelte afdelinger skal forstås.

Peter Mølkjær redegjorde for, at det var forskellige områder i regnskabet.

Regnskabet for hovedforeningen blev enstemmigt godkendt.

DOMI Boligs budget for 2026 blev i hovedpunkter gennemgået af økonomikoordinator Heidi Padkjær.

Gennemgangen af budgettet gav ikke anledning til bemærkninger eller spørgsmål.

Punkt 4: Behandling af eventuelt indkomne forslag

Der er ikke indkommet forslag til behandling af repræsentantskabet.

Punkt 5: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

Valg af formand (ulige år)

På valg er Herdis Larsen – modtager genvalg
Genvalgt uden modkandidater.

Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for to år

På valg i organisationsbestyrelsen (ulige år):

- Jytte Bie – modtager ikke genvalg
- John Hedegaard – modtager genvalg
- Morten Niebuhr Andersen – modtager genvalg

John Hedegaard og Morten Niebuhr blev genvalgt uden modkandidater.

Øvrige kandidater der stillede op til organisationsbestyrelsen

- Brian Holst Jensen, afd. 28 Høghus – valgt uden modkandidater

Valg af 2 suppleanter for et år

Kandidater der stillede op som suppleant til organisationsbestyrelsen

- Claus Holm, afd. 38 Engkærgårds Allé
- Allan Weis, afd. 13 Højvænget & Plevænget
- Jytte Bie, afd. 24 Stadionvænget

Afstemning – mulighed for 106 stemmer

- | | |
|--------------|--------------------------|
| • Claus Holm | 50 stemmer, 1. suppleant |
| • Allan Weis | 32 stemmer, 2. suppleant |
| • Jytte Bie | 22 stemmer |

Ugyldige stemmer: 2 stk.

Punkt 6: Valg af revisor

Revisionsvirksomhed Deloitte genvalgt.

Punkt 7: Eventuelt

Mikkel Boye Danielsen, afd. 51 Banegårdsgade: Der er desværre aldrig omdelt velkomstpakker vedrørende renovation på Banegårdsgade. Det er svært at afhente grønne poser, når man går i skole fra kl. 8.

Driftskoordinator Anne-Christina Jensen beklagede, at der var sket en fejl ved omdeling, og der vil blive sørget for, at afdelingen modtager en kasse grønne poser, som Mikkel kan fordele/stille til fri afhentning.

Bent Rasmus Hansen, afd. 27 Østervænget: I Københavns kommune er der monteret dispenser på skraldespandene, så man selv kan afhente ved behov. Ideen er givet videre til DOMI Bolig. Driftskoordinator Anne-Christina Jensen fortæller, at løsningen er undersøgt ved Reno Syd og Kredsløb, men desværre ikke en mulighed, da de anvender en anden type affaldsbeholdere.

Bjarne Henriksen, afd. 1 Rådhusgade: Det opleves at det nye IT-system (NTI) hos DOMI Bolig gør, at opgaver sendes rundt til forskellige medarbejdere, i stedet for at der handles på henvendelsen. Direktør Preben Jacobsen orienterede om det nye IT-system. Systemet registrer opgaver der er udført hos beboere og systemet kan ikke sende opgaver rundt. IT-systemet giver endvidere mulighed for at danne statistik på hvor mange, og hvilke opgaver der udføres i vores lejemål.

Birthe M. Kjær, afd. 18 Venneslaparken & Saloparken: Der er store vandproblemer i afdelingen, og der er forsøgt med forskellige tiltag, heriblandt langt græs. Måske der snart skal tænkes på andre maskiner til slåning, da det er svært for nuværende maskinerne at arbejde på våde og højt voksende arealer.

Anette Søgaard Jensen, afd. 38 Engkærgårds Allé: Hvordan er det videre arbejde efter informationsmødet i efteråret, hvor repræsentantskabet udfyldte ønskesedler og den øvrige analyse i beboerspørgeskema indarbejdet.

Preben: Der arbejdes løbende med ønsker fra repræsentantskabets informationsmøde og beboeranalysen. Det er i øvrigt en stor del af bestyrelsens strategiseminar.

Kell Redzin, afd. 2 Rørthvej: Der er gravet rande til sokkelaffugtning omkring husene på Rørthvej, og i randen er lagt ral. Det ser træls ud og når man slår græs risikeres stenkast fra plæneklipper. Der burde i forbindelse med byggeriets opførsel være lagt korrekte sokkelaffugtere med riste.

Birthe M. Kjær, afd. 18 Venneslaparken & Saloparken: Invitationen til afdelingsmøderne er for fancy, der behøves ikke forskellige farver og skrifttyper, da det er dyrt i farve ved print.

Herdis Larsen rundede mødet af med en tak til dirigenten, revisoren 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Herdis Larsen

Underskriver

Serienummer: 9cf7f3de-dace-4068-871f-c4dfdc615ca4

IP: 87.104.xxx.xxx

2025-05-26 10:19:41 UTC



René Björnsson

Underskriver

Serienummer: 359d54b2-4ff6-402c-84f5-b6022e56b505

IP: 86.58.xxx.xxx

2025-05-26 10:27:27 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.