

Bestyrelsesmøde – Referat

Mødedato: 03.11.2025

Klokken: 17.00 – Tornøegade 12, Odder kl. 17.00

Bestyrelsen:

Formand	Herdis Larsen	init.: HL
Næstformand	Torben Lokjær	TL
Best.medlem	Rikke Kristine Skovsgaard	RS
Best.medlem	Karen Hansen	KH
Best.medlem	Brian H Jensen	BHJ
Best.medlem	John Hedegaard	JH
Best.medlem	Morten Niebuhr Andersen	MBA
Direktør	Preben Jacobsen	PJ
Gæster	Heidi – DOMI Bolig Kim-Anh – Deloitte Peter – Deloitte	

EMNER TIL BEHANDLING	BESLUTNING
----------------------	------------

1. Godkendelse af dagsordenen

Godkendt. evt. nye punkter markeres med "nyt"

Følgende punkter behandles i samarbejde ved gæster. *

2. * Eftersyn af principprogram og godkendelse af nye forretningsgang og politikker. Bilag i mappe "Retningslinjer – principper for DOMI Bolig"

Følgende opdaterede og nye forretningsgang blev gennemgået.

- 01. Principper for kollektiv råderet
- 18. Forretningsgang for bygningsgennemgang.
- 25. Ny - Forretningsgang PPV renoveringer, Nybyggeri og LBF renoveringer.

Ny - Årshjul for projektafdeling.

Ovenstående forretningsgange gennemgået og godkendt.

Følgende opdaterede politikker

F. Retningslinjer for likviditet og kapitalforvaltning.

Politikken er opdateret, således den omfatter DOMI Boligs stillingtagen til investeringsstrategi jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger nr. 359 af 29. marts 2023. Særlig ændring er, at bekendtgørelsen muliggør placering af op til 30 % af afdelingernes midler i flere aktiv klasser, så som virksomhedsobligationer og globale aktier efter særlige bestemmelser.

H. Retningslinjer for samarbejde med Afdelingsbestyrelser.

Efter grundige drøftelser med selskabet revisor Deloitte, blev ovenstående politikker godkendt.

Øvrige forretningsgang og politikker blev gennemgået og godkendt.

3. Godkendelse referat

4. Meddelelser fra formanden

Orientering om kommende udbud af kommunale arealer i Aarhus Kommune.
Bilag 01

Udbudslisten blev gennemgået, og et areal er beliggende indenfor DOMI Boligs interesseområde. Arealet forventes udbudt i konkurrence jf. principper i Aarhus Kommune, men tidshorisont for udbud er jf. liste ukendt. Orientering taget til efterretning.

Restanceudvikling
Bilag 02

Gennemgået og drøftet. Restance og udsættelses antal er, set i forhold til de 5 seneste år, uændret.

NYT
Orientering om møderække med kandidater til kommunalvalget. 2025.

Gode konstruktive møder, med fokus på boligpolitik og samarbejde mellem civilsamfund, DOMI og Kommune.

NYT
Status på kontakt til afdelingsbestyrelser

Enkelte havde opnået kontakt til afdelingsbestyrelserne, men desværre ikke alle. Der prøves igen, og om muligt prøves også telefonkontakt.

5. Meddelelser fra andre bestyrelsesmedlemmer

KH - Orientering om kurset "Ny i afdelingsbestyrelsen"

Kurset blev afviklet i samarbejde med DOMI Boligs beboerkonsulent. 23 aktive deltager skabte en god aften med dialog og spørgsmål. Det blev besluttet, at tilrettelægge et tilsvarende kursus i foråret 2026. KH vender retur med oplæg til dato.

NYT
BHJ

Orienterede om sin deltagelse i BL uddannelse "Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar"

JH

Var blevet kontaktet af beboer fra egen afdeling, med opfordring til bestyrelsen igen skulle forhold sig til Malling Varmeværk og dets fremtid. Bestyrelsen har senest på mødet den 11.08.25 behandlet dette emne og finder ikke anledning til ændret holdning hertil. Bestyrelsen følger uændret værkets aktivitet, gennem de orienteringer værkets formand, har mulighed for at videreformidle til bestyrelsen.

6. Rapportering fra direktionen

Redegørelse om finanstillsynet

Da redegørelsen i efteråret igen har været omtalt i

besøg hos Djurslandsbank i juni 2025.
Bilag 03

lokale medier, genbesøgte bestyrelsen
finanstilsynets redegørelse fra juni 2026.
Banken har som konsekvens af besøget tidligere
uopfordret orienteret DOMI Bolig om finanstilsynets
redegørelsen.
Bestyrelsen finder ikke anledning til, at anmode
banken om yderligere uddybning og status.

Orientering og godkendelse af ny
aftale vedr. udvidelse af Odder Å
ved Østergade.
Bilag 04

Godkendt med forbehold.
Administrationen gives mandat til, at gennemfører
den afsluttende dialog med Samn.

Orientering om evaluering ifbm.
fremskudt stofbehandling.
Bilag 05

I forbindelse med Odder Kommunes evaluering af
fremskudt stofbehandling, blev DOMI Boligs indsats
positivt omtalt. Orientering taget til efterretning.

Orientering om tilsynssag anlagt i
Odder Kommune.
Bilagsmappe 06

Bestyrelsen fandt ikke anledning til yderligere
bemærkninger.

Plan for tilstedeværelse på sociale
medier i Q4, 25.
Bilag 07

Bestyrelsen tog positivt imod den nye kvartalsplan,
og de allerede gennemførte indsatser på sociale
medier.

Status på pavillon ansøgning afd.
35
Bilag 08

Med afsæt i DOMI Boligs byggepolitik, ønskede
bestyrelsen at pavillon fremtræder i samme brunlige
nuance som er anvendt på selve bebyggelsen eller i
træ som anvendt på depotrum.

Orientering om ledermøde
01.10.2025, herunder
beredskabsplan mv.
Bilag 09

Orientering havde 3 overordnede temaer.

Hvordan ser vi DOMI Bolig som virksomhed og som
arbejdsplads, også i rekrutteringssituationer.
Oplæg fra ledergruppen
"Vi er en professionel virksomhed – der bygger på et
fællesskab og et stærkt demokrati"
Definition – fik opbakning fra bestyrelsen.

DOMI Bolig fremtidige primære rolle i forhold til
beredskab.
DOMI Bolig har et bygningsansvar, og skal arbejde
hen imod, at kunne sikre vitale bygningsrelateret
funktioner ved f.eks. længerevarende strømsvigt mv.
Og have planer for adgang til nuværende
sikringsrum, cybertrussel og indsatsområder for
personale.

Ombygning af Tornøegade 12

Bestyrelsen blev orienteret om den nødvendige
forestående "opdatering" af Tornøegade.
Forventet nødvendig investering mellem 1.5 og 2
mio.
Endelig budget forlægges inden igangsættelse.

Bestyrelsen ønsker opdateret oplæg for
gennemgribende skilteopdatering i alle afdelinger.

Personale

Orientering om forhandling med el udbyder til bolig og el-ladestander og administrationens indstilling.
Bilag 10

Økonomirapport 2

Egen kontrol
Bilag 11.1, 11.2, 11.3 og 11.4

Nyt
Tilmelding til almen bolig dage 2026

Orientering gennemført.

Gennemgang af sagsfremstilling.
Administrationens indstilling er imødekommet.

Gennemgang af afkastrapporter fra selskabets kapitalforvaltere. Afkastniveau år til dato ligger i niveau på 2.5%.

Gennemgang af afdelingernes henlæggelsesniveau holdt op mod nødvendige PPV aktivitet, set over de kommende 30 år.
Frem mod 2048 (tidligere fokus periode) ses balance, dog med enkelte betydelige udfordringer. Der vil frem mod budget 2027 blev arbejdet for, at fremlægge handleplan der kan sikre bedre balance for perioden 2048 til 2055.

Alle ønsker tilmelding. PJ sikre tilmelding.

7. Økonomi

- 8. Balance
- 9. Regnskaber
- 10. Budget opfølgning

Budgetopfølgning på hovedselskab, drift og service.
Bilag 12.0, 12.1 og 12.2

Gennemgået og taget til efterretning.
For alle 3 afdelinger er der konstateret budgetrest på henholdsvis 32 %, 38 % og 32 % pr. 31.9.2025.

11. Dispositionsfond / arbejdskapital

Ansøgning afd. 7
Fællesskabspulje
Bilag 13

Ikke modtaget

Ansøgning afd. 39,
fællesskabspulje
Bilag 14

Afslag, da bestyrelsen ikke finder ansøgningen fyldestgørende i forhold til afklaring af evt. erhvervsmæssig anvendelse af fælleshus. Erhvervsmæssig aktivitet vil som udgangspunkt være i strid med lovgrundlag. Administrationen sikre begrundelse fremsendes til ansøger og afdelingsbestyrelsen.

Ansøgning afd. 46
El-ladestander
Bilag 15

Godkendt.

Ansøgning Administration
Udskiftning af hjertestarter.
Bilag 16

Godkendt

Ansøgning til pavillonpulje 2026
Bilag 17

Jf. retningslinjer for pulje til understøttelse af fællesskaber "Pavillon pulje" tilføres puljen årligt op til kr. 250.000. Det årlige beløb fastsættes af bestyrelsen på et bestyrelsesmøde i første kvartal hver år, så længe puljen eksisterer.
Da bestyrelsen først tager stilling til puljestørrelse i 1. kvartal 2026, kan ansøgning ikke behandle.
Ansøger opfordres til, at genfremsende ansøgning ultimo marts 2026.

Ansøgning afd. 11
Fællesskabspulje

Godkendt
Op til kr. 10.000,-

Ansøgning afd. 34
Fællesskabspulje

Godkendt
Op til kr. 1.000,-

Ansøgning fælles om
juledekorationer
Fællesskabspulje

Godkendt
Op til kr. 3.000,-

Ansøgning kreativ hygge
Julefrokost (afholdes i afd. 23)
Fællesskabspulje

Godkendt.
Kr. 2.000,-

12. Egen trækningsret i LBF

13. Likviditet

14. * Revisionsprotokollat

Gennemgået af revisor, og taget til efterretning af bestyrelsen.

15. Projekter
Projektbilag
Bilag 18

Gennemgået og taget til efterretning.

16. Opfølgning på udvalg
Bæredygtighed (KH, HL, RS, MNA)
Byggeudvalg (JH, RS, TL, BHJ)

17. Indkomne forslag

18. Kommende møder:

Mødedatoer i 2025 / 2026

19. Eventuelt

Odder den / 2025

Organisationsbestyrelsen:	
Bestyrelsesmøder:	
	27.11.2025
	12.01.2026
	02.03.2026
	13.04.2026
	04.05.2026
	11.06.2026

Øvrige møder mv.:	
Dialogmøde Aarhus Kommune	01.2026
BL –	
Almen bolig dage	31.10 og 01.11 2026
konference Nyborg	
Kredsweekend	
Studietur	
Strategiseminar	
Repræsentantskab:	
Repræsentantskabsmøde	28.05.2026
Orienteringsmøde	27.11.2025
Afdelingsbestyrelses opgaver og ansvar	22.10.2025