

Odder, den 28. maj 2026

Referat

Ordinært repræsentantskabsmøde i DOMI Bolig
Torsdag den 28. maj 2026 kl. 18.00
Restaurant Skovbakken, Holsteinsgade 50, 8300 Odder.

52 stemmeberettigede deltog i repræsentantskabsmødet.

For DOMI Bolig deltog: Direktør Preben Jacobsen, Udlejningskoordinator Anne Pilgaard, Økonomikoordinator Heidi Padkjær, Driftskoordinator Anne-Christina Jensen, Servicekoordinator Lars Korreborg, Projektmedarbejder Ole Berg, Beboerkonsulent Anna Windfeldt Thorning og 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, Lars Victor Jensen afd. 36 og Lena Hoffmann afd. 14.

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:

Jeg har glædet mig til i dag.

Til at være sammen med alle jer, som er med til at gøre DOMI Bolig til et rigtig godt sted at bo. At det er os, beboere, som er den øverste myndighed. Og at vi her i repræsentantskabet reelt har indflydelse på boligorganisationens fremtid.

Det skal vi huske at minde hinanden og alle vores naboer om.

Det er unikt. Og det er kun muligt, fordi vi er en almen boligorganisation.

Jeg vil nu – helt som det fremgår af vores vedtægter – tage jer med på en rejse gennem året, der gik, og samtidig løfte blikket mod det, der venter forude.

Vi er trods alt snart halvvejs med det nye år.

2025 bød på mange positive ting. Men særligt to temaer var i fokus: Kommunikation og Fællesskaber

To temaer, som blev prioriteret på organisationsbestyrelsens strategiseminar i november '24.

Men som min beretning også vil bære præg af, så var der også mange andre emner, der satte sit præg på året.

For eksempel vores fortsatte arbejde med den bæredygtighedsstrategi, vi lancerede i 2024.

BL – Danmarks Almene Boliger – introducerede værktøjskassen Alment Kompas, som netop bidrager til, at boligorganisationer som vores kan arbejde mere systematisk med netop bæredygtighed.

Her er det også værd at minde hinanden om, at bæredygtighed ikke alene handler om grønt og miljø. Netop vores fokus på vores fællesskaber bidrager stort til den sociale bæredygtighed i DOMI.

Og som sagt – Fællesskaber og Kommunikation var de to vigtigste fokusområder, vi satte os for at arbejde med i 2025.

Ser vi på vores kommunikation – så havde vi allerede flyttet os markant i de senere år. Men vi ønskede ar blive endnu bedre, dér, hvor vi som boligorganisation virkelig kan gøre en positiv forskel for vores beboere. Og samtidig bidrage til en mere effektiv og smidig drift.

Lad mig komme med nogle eksempler på de mål vi satte os:

- Vi ønskede bedre kommunikation ved større renoveringsprojekter – både på hjemmesiden, til beboermøder og i den løbende information.*
- Vi ønskede bedre kommunikation omkring drift og vedligeholdelse.*
- Og vi ønskede bedre kommunikation omkring serviceopgaver.*

Så er spørgsmålet selvfølgelig: Lykkedes det?

Ja – vi er kommet videre, og selv om vi hele tiden kan justere og gøre ting bedre, så er vi kommet et langt stykke.

Et konkret eksempel er vores nye system, NTI, som sender SMS-beskeder ud til beboerne før servicebesøg. Det betyder færre forgæves kørsler, bedre planlægning – og samtidig sikrer systemet dokumentation for de opgaver, der er udført.

I 2025 blev det til 3.466 serviceopgaver – plus cirka 900 synsrelaterede opgaver.

Et andet eksempel er, at de enkelte afdelinger ved større renoveringer nu fået deres egne undersider på hjemmesiden, så beboerne lettere kan følge med i processen og hurtigt finde kontaktpersoner og information.

Samtidig afholder vi flere informationsmøder undervejs i projekterne.

Selv om man nok aldrig kan få information nok – så tør jeg godt sige, at vi (også med DOMI Boligs størrelse in mente) er kommet rigtig langt.

Det andet fokusområde i 2025 var Fællesskaber.

Og lige når det gælder fællesskaber, kan vi som organisation jo først og fremmest skabe rammerne. Det, der virkelig gør en forskel, vokser lokalt – ude i boligområderne.

Men netop rammerne har vi arbejdet målrettet med.

Vi har gentænkt og opprioriteret hele organiseringen og med støtte fra Odder Kommune har DOMI Bolig nu en fuldtidsbeboerkonsulent, som elsker at være ude blandt mennesker og understøtte initiativer på tværs af vores afdelinger.

Samtidig ser det også ud til, at det er blevet lettere at søge støtte til aktiviteter gennem vores fællesskabspuljer. Vi modtager i dag mange gode ansøgninger – og det er et stærkt tegn på engagement.

Vigtigst af alt mærker vi, at fællesskaberne spirer og gror rundt omkring i vores boligområder. Det tror jeg faktisk, vi alle kan mærke.

Så tak for den store indsats, I hver især gør for at skabe liv, trivsel og fællesskab i netop jeres boligområde.

I kan også læse mere om vores arbejde med at understøtte fællesskaber i vores skriftlige beretning, som vi traditionen tro udgiver i dag.

Jeg skal naturligvis også give jer en status på 'forretningen' DOMI Bolig.

I bestyrelsen oplever vi grundlæggende, at der er godt styr på den forretningsmæssige del af DOMI Bolig.

Både styringsdialogen med kommunerne og revisors gennemgang bekræfter også, at der er orden i penallhuset. Det vil I også kunne se, når vi senere i aften skal gennemgå vores regnskab.

Vi arbejder løbende med vores forretningsgange og følger nøje udviklingen i nøgletal, administrationsudgifter og huslejeniveau.

I løbet af året har vi også arbejdet med en ny og opdateret investeringsstrategi. Målet er fortsat at sikre en ansvarlig balance mellem tryghed, stabilitet og et fornuftigt afkast – til gavn for både organisationen og beboerne.

Ikke alt kan forudsiges – men administrationen leverer altid et ærligt og realistisk billede af situationen. Det giver os som bestyrelse et solidt grundlag for at træffe de nødvendige beslutninger med ro i maven.

En ting er, at vi står et godt og stabilt sted.

Det er også vigtigt, at vi i fremtiden har tidssvarende og attraktive boliger. Derfor har vi gang i meget nybyggeri og mange renoveringer.

I løbet af 2025 faldt aftalerne om nybyggerier i Malling, Mårslet og Solbjerg på plads, og vi vil i de kommende år kunne byde næsten 200 nye familier velkommen i DOMI Bolig. Alle i attraktive tæt-lave lejeboliger i den sydlige del af Aarhus Kommune.

Det bliver godt.

Byggeriet på Tunø har nærmest været et lille eventyr.

Der var mange udfordringer undervejs – men heldigvis blev resultatet både smukt og værdifuldt.

Og for nylig blev den sidste bolig udlejet.

Vi er stolte over – i samarbejde med Odder Kommune – at have bidraget til nye almene boliger på Tunø.

At bidrage til et lokalsamfund i forening med borgere og kommune er netop dét, vi som alment boligselskab kan og skal. Og ø-boligerne har da også tiltrukket sig stor opmærksomhed fra omverdenen.

Når det gælder renoveringer, så er hovedparten af vedligeholdelsen i afdelingerne som bekendt dækket af afdelingernes egen opsparing. Men vi har også gang i flere større renoveringssager.

Jeg vil her blot nævne et enkelt, men meget iøjnefaldende projekt.

Renoveringen af afdeling 7 – Kildegårdsparken/Parkvej i Odder – begyndte faktisk helt tilbage i 2014 med en ansøgning til Landsbyggefonden. Altså for mere end 10 år siden.

I 2024 sagde beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde nej til den oprindelige Landsbyggefondsrenovering – men kort efter ja til en næsten lige så omfattende renovering i en anden form.

En løsning uden ekstra facadesten, helt nye altaner og decentral ventilation.

Det blev dermed en renovering, hvor vi i højere grad genbruger og forbedrer det eksisterende frem for at udskifte alt. Det giver både en lavere CO2-belastning og en mere overkommelig husleje.

Renoveringen blev fysisk igangsat i sommeren 2025 og forventes afsluttet i efteråret 2026.

I 2025 blev aftalerne om salget af vores tidligere administration i Beder Malling indgået, og her ved udgangen af juni 2026 overtager Kornbyen bygningen som en del af områdets samlede udviklingsplan.

Samtidig ser vi frem til snart at kunne sige goddag til vores nye driftscenter i Malling, hvor personale og maskiner bliver samlet under ét tag.

Det bliver godt – både for medarbejderne og for den daglige drift.

Her til sidst vil jeg gerne sige tak.

Tak til mine kolleger i bestyrelsen – for jeres dedikation, skarpe hjerner og gode humør.

Samarbejdet med jer er en stor fornøjelse.

Tak til medarbejderne i DOMI Bolig – for jeres daglige indsats, for jeres faglighed, fleksibilitet og vilje til dialog, også når tingene bliver svære.

Og ikke mindst tak til alle jer, der har valgt at bruge en del af jeres fritid som beboerrepræsentanter. Det er jer, der gør DOMI Bolig til meget mere end en boligorganisation.

I er fundamentet, som vores gode fællesskaber står på.

Tak fordi I engagerer jer, viser tillid og er med.

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

Michelle, afd. 28: Er man virkelig i mål med kommunikationen mellem beboerne og DOMI Bolig?

Herdis Larsen: Vi er ikke i mål, men vi er på vej.

Mette, afd. 18: I oplægget fra Bent Madsen hørte vi, at der er en del tomme almene boliger i hele landet. Hvor mange tomme boliger har DOMI Bolig lige nu?

Herdis: Vi er meget heldig stillet, vi har lige nu kun én ledig bolig i Hundslund.

Mette, afd. 18: Har I ikke bekymring for om marked er ved at være mættet, der er jo en del nybyggeri på vej?

Herdis Larsen: Vi er særdeles opmærksomme på markedet. Vi også opmærksomme på hvilke boligtyper der bygges og hvilke behov der efterspørges fra ansøgere.

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 2025 blev i hovedpunkter gennemgået af økonomikoordinator Heidi Padkjær.

Deloitte ved Peter Mølkjær gennemgik revisionsrapporten.

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

Annette, afd. 39: Budgettet balancerer i vores afdeling, men der er ikke plads til store armbevægelser. Hæfter vi ikke solidarisk for hinanden, så hvis afdelinger har behov for hjælp, så er det muligt, ex. ved tab ved fraflytninger og tomme lejemål.

Peter Mølkjær: Tab ved fraflytning dækkes delvist af dispositionsfonden, men tab for tomme lejemål dækkes fuldt ud af dispositionsfoden.

Randi, afd. 20: Udgifter til repræsentantskabet er lavere end forventet. Er det fordi der ikke er søsat de projekter som der er forventet.

Heidi Padkjær: I regnskabsposten for repræsentantskabet, er det kun driftsudgifter. Altså mødeudgifter til orienteringsmøde, repræsentantskabsmøde, kurser mv.

Lene, afd. 35: Hvor mange lejemål har DOMI Bolig?

Preben Jacobsen: I runde tal ca. 2300 lejemål.

Regnskabet for hovedforeningen blev enstemmigt godkendt.

DOMI Boligs budget for 2027 blev i hovedpunkter gennemgået af økonomikoordinator Heidi Padkjær.

Gennemgangen af budgettet, gav anledning til følgende bemærkninger og spørgsmål:

Lene, afd. 35: Driftsbygning i Mallings, hvordan bliver udgifter til denne dækket.

Heidi Padkjær: Den almindelige drift, bogføres på konto 114, bygningen betales via lån, som dækkes af afdelingerne.

2 har forladt mødet, og der er nu 50 stemmeberettigede.

Punkt 4: Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag – Bemyndigelse

Under henvisning til foreningens vedtægters § 6 stk. 6 giver repræsentantskabsmødet hermed bestyrelsen bemyndigelse til i henhold til § 6 stk. 5.1, erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.

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

Forslaget blev vedtaget og vedtægtsændringen godkendt.

Punkt 5: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for to år

På valg i organisationsbestyrelsen (lige år):

- Karen Hansen – modtager genvalg
- Torben Lokjær – modtager genvalg
- Rikke Skovsgaard – modtager ikke genvalg

Kandidater der stillede op til organisationsbestyrelsen

- Louise Hedegaard Knudsen, afd. 11 Stampmøllevej

Karen Hansen og Torben Lokjær blev genvalgt og Louise Hedegaard Knudsen blev nyvalgt til organisationsbestyrelsen.

Valg af 2 suppleanter for et år

Kandidater der stillede op som suppleant til organisationsbestyrelsen

- Claus Holm, afd. 38 Engkærgårds Allé
- Jørgen Thorsted, afd. 58 Tunø Hovedgade

De opstillede kandidater blev valgt.

Punkt 6: Valg af revisor

Deloitte genvalgt.

Punkt 7: Eventuelt

Søren, afd. 37: Hvad er årsmål for servicebygning i Malling?

Preben Jacobsen: Der er forventet udbud lige efter sommerferien, og færdig bygning primo 2027.

Michelle, afd. 28: Efter rensning af genvex, har man valgt ikke at indregulere anlægget. Vi har i dag fået at vide, at anlæggene ikke bliver indreguleret. Luftfugtigheden er alt for lav i bygningerne, som absolut ikke er sundt hverken for mennesker og bygninger.

Anne, afd. 46: Der er også genvex på Starupvej, også her en meget tør luft.

Preben Jacobsen: Det er en kendt problemstilling, især når luften udenfor også er tør. Men kan ikke undgå genvexanlæg i henhold til gældende bygningsreglement.

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: 85.184.xxx.xxx

2026-06-01 08:33:42 UTC



René Björnsson

Underskriver

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-06-01 10:41:49 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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