

ORGANISATIONS- BESTYRELSENS ÅRSBERETNING

2025

2025 blev året, hvor vi i særlig grad havde fokus på sammenhængen mellem forretningen og foreningen i DOMI Bolig.

I dag er vi både en veldrevet boligorganisation – med sund økonomi, engagerede medarbejdere og et tidssvarende boligudbud – og samtidig en forening med levende, trygge og alsidige fællesskaber.

Med mange igangværende renoveringer og flere nybyggerier i gang er DOMI Bolig en aktiv medspiller og bidrager til byudviklingen i Odder Kommune og den sydlige del af Aarhus Kommune. Med attraktive, non-profit lejeboliger bidrager vi positivt til udviklingen af lokale bysamfund.

Efter en opprioritering af vores beboerkonsulentfunktion og etableringen af fire fællesskabspuljer til beboeraktiviteter, fik vores mange ildsjæle rundt omkring i boligafdelingerne en ekstra støtte – og de kvitterede med en imponerende iderigdom og et stort engagement. Fællesskaber i alle størrelser, former og farver blomstrer.

Vores beretning for 2025 bærer præg af de mange positive aktiviteter, og at vi står et godt sted.

Tak til alle, der er med til at løfte – både forretningen og foreningen.

UDGIVET AF

Herdis Larsen

Torben Lokjær

John Hedegård

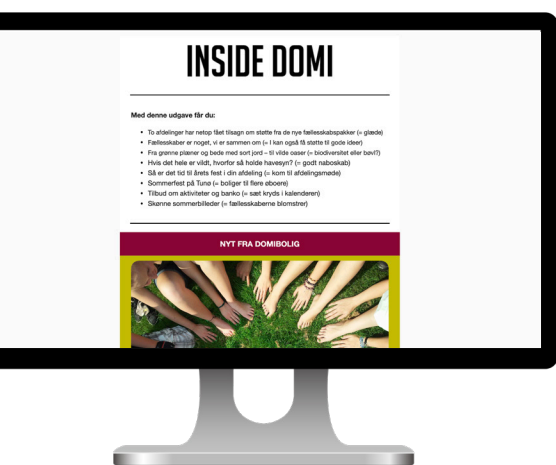
Karen Hansen

Rikke Kristine Skovsgaard

Morten Niebuhr Andersen

Brian Holst Jensen

INSIDE DOMI INSIDE DOMI INSIDE DOMI INSIDE DO



Vi arbejder hele tiden på at skabe bedre forhold for vores beboere. Det gælder både den beboerservice, vores medarbejdere yder i hverdagen, de fysiske rammer og fællesskaberne rundt omkring.

Vi deler de gode historier i vores nyhedsbrev Inside DOMI – som udkommer cirka en gang om måneden.

Her er et par historier fra året. Du finder alle udgaver af Inside DOMI på domibolig.dk



FRA FLAD GRÆSPLENE TIL GRØNNE OASER MED PLADS TIL FÆLLESSKABER

En donation fra Nordea-fondens 'Her gror vi-pulje' på en halv million kroner og yderligere 200.000,- kr. i støtte fra DOMI Boligs Pulje til grøn omstilling og en masse mandetimer – såvel faglærte som frivillige – gjorde muligt at omdanne fællesarealet i afdeling 10 Torvald Køhlsvej og Rådhusgade 33 i Odder til vild natur, let tilgængelige stier, legeareal, orangeri, regnvandsopsamling, grillhytte, blomsterbede, bærbuske, urte- og køkkenhaver.



JUBILÆUMSKAGE TIL REPRÆSENTANTSKABSMØDET

Til repræsentantskabsmødet i maj var der – ud over de faste punkter på dagsordenen – også en lille overraskelse (for de fleste).

Det var nemlig 10 år siden, at fusionen mellem AAB Odder og Beder-Malling Boligforening trådte i kraft. Og i den anledning var der bagt jubilæumskage.

MI INSIDE DOMI INSIDE DOMI INSIDE DOMI INS

DE FØRSTE BEBOERE FLYTTEDE IND I VORES BOLIGER PÅ TUNØ

Hele 2025 blev der arbejdet på at færdiggøre de otte nye lejeboliger på Tunø. Et unikt byggeri, som skal være med til at skabe grobund for vækst på den lille ø.

Udover håndværkerne, der arbejdede på øen, havde vores udlejningsafdeling i samarbejde med de lokale tunboer sat alle sejl til, så Tunø og de skønne, nye boliger blev markedsført i nær og fjernt.

I efterårsferien blev der inviteret til åben Ø – og både nysgerrige boligsøgende og presse fra nær og fjern var med færgen. Senere på året blev det også aftalt med Odder Kommune at indrette en prøvebolig – så interesserede kan prøve at bo på Tu Ø i op til 3 måneder på meget fordelagtige vilkår.

De første beboere rykkede ind i december (og i skrivende stund er alle boliger udlejet).



NYE AFDELINGSBESTYRELSESMEDLEMMER MØDTE TALSTÆRKT OP



Hvert år – efter de ordinære afdelingsmøder – inviterer organisationsbestyrelsen til tema-aften for nyvalgte medlemmer af afdelingsbestyrelserne.

I efteråret havde 22 nyvalgte takket ja til invitationen, og de

fik en introduktion til arbejdet i afdelingsbestyrelsen og – ikke mindst – en god aften i selskab med en masse andre frivillige beboere, som alle gerne vil være med til at udvikle og passe på deres boligafdeling.

BØRNE KUNNE IGEN HÆNGE JULESOKKER OP I ADMINISTRATIONEN



Julemagien ramte også vores administration i Odder, hvor alle børn under 12 år var inviteret til at hænge julesokker op, og sørme om ikke de var fyldt med lækkerier, da de kort før jul kunne hentes igen.

Julesokkerne er med til at sprede julestemning på kontoret og er en hyggelig tradition, blandt mange.

BYGGERI BYGGERI BYGGERI BYGGERI BYGGERI

VI BYGGER NYT

I 2025 åbnede vi dørene til nye boliger på Tunø og i Hundslund. Og så lød startskuddet til nybyggerier i Mårslet, Solbjerg og Mallings. I løbet af de næste år kan vi byde næsten 200 nye familier velkommen i nye, attraktive rækkehuse i det sydlige Aarhus Kommune.

OTTE NYE BOLIGER PÅ TUNØ

Otte nye lejeboliger stod i december klar til familier og andre, der drømmer om at forene øliv, familieliv og arbejdsliv på Tunø.

Det er helt ekstraordinært, at et alment boligselskab opfører boliger på en ø, og dermed bidrager til en positiv udvikling i samarbejde med kommune og øboere. Og netop det gode samarbejde med Odder Kommune har været helt afgørende for at dette utraditionelle boligprojekt kunne realiseres.



OTTE NYE BOLIGER I HUNDSLUND

Vi støtter op om Odder Kommunes landdistriktsstrategi og bidrager med nye boliger i den charmerende landsby, Hundslund, syd for Odder.

Her har vi allerede 15 rækkehuse. I efteråret indviede vi otte nye lejligheder midt i byen, hvor Hundslund Kro tidligere lå.

Boligerne ligger, som kroen, i et L-formet byggeri med et roligt fællesareal på havesiden, hvor der også er etableret et væksthuse.

NYBYGGERI BIDRAGER POSITIVT TIL HELE DOMI BOLIG

I de kommende år opfører vi et par hundrede nye familieboliger. I Mallings, Solbjerg og Mårslet. Rækkehuse, der er eftertragtede og i den grad en mangelvare i Aarhusområdet.



Ved at bygge nyt er vi både med til at udvikle vores lokalområder positivt med flere betaltbare lejeboliger. I byen og på landet. Nybyggeriet bidrager også positivt til vores fælles økonomi – og dermed til den service, vi kan yde til alle nuværende beboere.

BYGGERI BYGGERI **RENOVERING** BYGGERI BYGGERI

VI FREMTIDSSIKRER VORES BESTÅENDE BOLIGER

Vores projektafdeling opdaterer og følger op på afdelingernes vedligeholdelsesplaner, så vi kan fastholde en jævn og stabil udvikling i huslejen.

Hvert år involveres de lokale afdelingsbestyrelser i bygningsgennemgangen, og to gange om året modtager de en status over hvor langt projektafdelingen er med realisering af netop deres vedligeholdelsesopgaver.

I en enkelt afdeling er det desværre nødvendigt at foretage en så omfattende renovering, at vi her afdækker mulighederne for at opnå tilskud fra Landsbyggefonden. Også her har beboerne gennem flere år været inddraget i processen.

I 2025 afsluttede vi en større renovering af vores afdeling 9, Nørregade i Odder, som med støtte fra Landsbyggefonden blandt andet fik nyt tag, altaner, døre og vinduer, facaderenovering samt renovering af badeværelser og køkkener.



108 BOLIGER I ODDER RENOVERES I DET KOMMENDE ÅR

I hjertet af Odder gik et omfattende renoveringsarbejde i gang på Parkvej og i Kildegaardsparken (afdeling 7). Her skal der blandt andet skiftes tag, og boligerne får nye vinduer og døre, og opgangene opgraderes.

Vi holder løbende beboerne orienteret om projektet via opdateringer på vores hjemmeside samt i nyhedsbreve og på møder.

Vi forventer, at arbejdet er afsluttet i sommeren 2026.

TO STØRRE RENOVERINGSOPGAVER I MALLING

I afdeling 38, Engkærgårds Allé i Malling, gik arbejdet med en total tagudskiftning i gang i foråret 2025. Efter planen er det sidste tag lagt inden sommeren 2026.

I afdeling 36, Tværgade i Malling, har vi gennem 2025 gennemført en omfattende udskiftning af flisebelægningen på alle stier. Et arbejde, vi forventer er afsluttet i efteråret 2026.



FÆLLESSKAB FÆLLESSKAB FÆLLESSKAB FÆLLE

GODE FÆLLESSKABER. BEDRE HJEM

Et godt hjem handler om mere end mursten, indretning og vedligeholdelse. Det handler også om tryghed, godt naboskab og gode fællesskaber.

I DOMI Bolig har vi derfor valgt at gøre en ekstra indsats for at støtte de ildsjæle og beboere, som arbejder for bedre fællesskaber i vores boligafdelinger.

I foråret 2025 præsenterede vi fire fællesskabspuljer, så beboere nu har mulighed for at søge om tilskud til konkrete projekter og aktiviteter, som fremmer fællesskaberne i – og gerne på tværs af – vores afdelinger. Samtidig har vi opprioriteret beboerkonsulent-funktionen, som hjælper med at omsætte ideer til konkrete aktiviteter.

ALLE BEBOERE KAN SØGE OM ØKONOMISK STØTTE FRA VORES FÆLLESSKABSPULJER:

'FÆLLESPLADS-PULJEN'

Puljen giver støtte til fysiske mødesteder i afdelingen (for eksempel en pavillon, bålhytte eller orangeri).

'BAT 10-100-PULJEN'

Afdelinger med et fælleshus, og med en eller flere ildsjæle, kan søge om en "bordtennispakke", der består af et kvalitetsbordtennisbord, incl. bat mv.

'GOD IDE-PULJEN'

Puljen giver støtte til beboeraktiviteter (for eksempel koncerter, kor, petanque, banko mm.)

REDSKABS-PULJEN

Puljen støtter indkøb af haveredskaber, så alle ikke behøver at investere i en trillebør, hækkklipper osv.

Vi har gjort det nemt at søge puljerne med en vejledning på vores hjemmeside.



I august realiserede vi med ansættelsen af Anna Windfeldt Thorning den planlagte opprioritering af beboerkonsulentfunktionen. Med den primære opgave at arbejde tæt sammen med både beboere, boligorganisationen, kommunen og frivillige foreninger for at udvikle og fremme fællesskaber, sammenhold og medborgerskab.

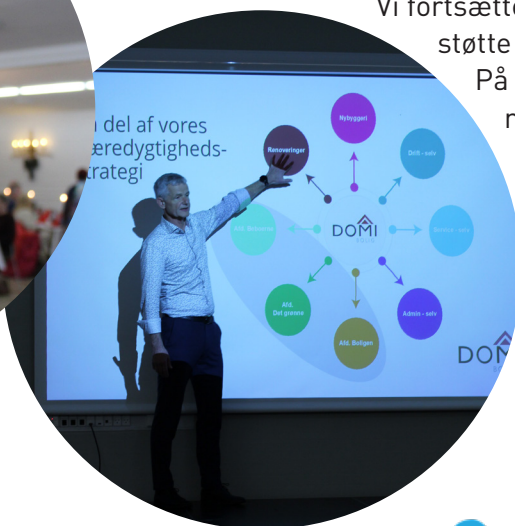
At bo godt – er mere end at bo billigt og i en vedligeholdt bolig. Selv om vi selvfølgelig godt ved, at der skal være styr på de fysiske rammer. Det gode liv rummer også fællesskaber og trivsel med naboer og i nærområdet.

Vores beboerkonsulent hjælper og understøtter de mange frivillige i vores boligområder og besøger alle, der vil tale med hende om, hvordan fællesskaberne kan blomstre.



Vi fortsætter vores indsats for at hjælpe og støtte ildsjæle i vores boligafdelinger.

På repræsentantskabets julemøde i november var hovedemnet livet mellem husene.



Mødet kastede mange gode ideer af sig – og blev samtidig en god optakt til vores bestyrelseskonference i februar 26, hvor vi samlede alle afdelingsbestyrelser til en hel dag med fokus på 'Det gode liv'.

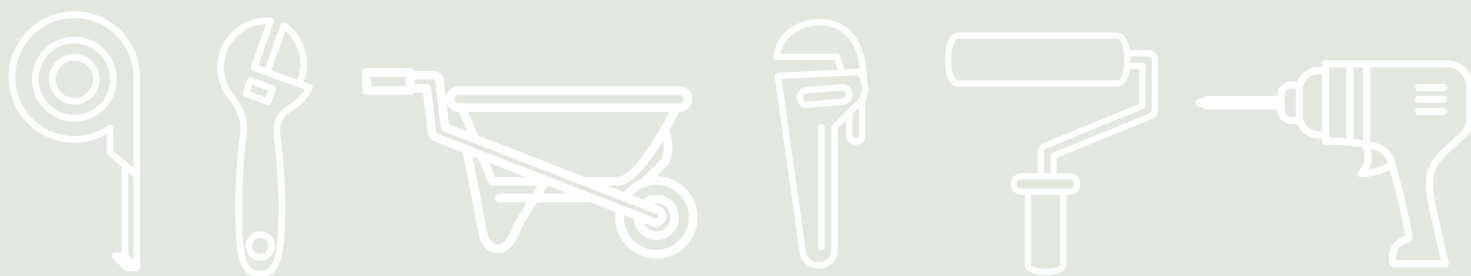


DRIFT SERVICE DRIFT SERVICE DRIFT SERVICE

BEBOERSERVICE ER NOGET, VI DELER

Som nonprofit, almen boligorganisation søger vi hele tiden at forene forventningerne om en betalbar husleje med ønskerne til en høj beboerservice.

Effektivisering handler ikke alene om at spare huslejekroner. Det handler om at få mest muligt ud af vores ressourcer og samtidig sikre en høj service og attraktive arbejdspladser.



NY ORGANISERING AF VORES DRIFTSTEAM ØGER EFFEKTIVITETEN

Tidligere havde vi en samlet gruppe til at passe alle boligområderne i Beder-/Mallingområdet. Men med afsæt i gode erfaringer fra Odder, samt at vi ser frem til flere boliger i den sydlige del af Aarhus Kommune, oprettede vi to teams og tilførte ekstra ressourcer til området.

Det betyder, at vores driftspersonale kommer til at kende de enkelte afdelinger endnu bedre, og erfaringen viser, at det giver positive resultater. Både for medarbejdere og beboere.

I løbet af 2026 igangsætter vi arbejdet med et nyt, fælles driftscenter i Malling til de to teams. På den måde sikrer vi langt bedre forhold og adgang til materiel (i dag bliver det meste opbevaret i garager rundt i de forskellige afdelinger).



DRIFT SERVICE DRIFT SERVICE DRIFT SERVICE

BEDRE BEBOERSERVICE MED NYT IT-SYSTEM

Vi implementerede et nyt system - NTI/FM – i serviceafdelingen, som både hjælper os med planlægning af de mange serviceopgaver, der løses i løbet af en uge, og som gør det muligt at sende sms-påmindelser ud, når en beboer har lavet aftale om besøg af en vicevært. På samme måde, som de fleste kender det fra frisøren eller tandlægen.

Samlet betyder det en mere effektiv drift og færre forgæves fremmøder.



VILD MED DET GRØNNE

Enkelte afdelinger er fuldtone 'vild med vilje'-afdelinger, andre har mere afgrænsede områder, der er mere vilde og varierede naturområder, for at give bedre vilkår for planter, insekter og fugle.



Vores ansvar for en bedre biodiversitet, kan vi ikke løbe fra. Men hvordan forandrer vi, så alle fortsat glæder sig over ankomstarealer, fællesarealer og de grønne opholdsrum i afdelingen?

Vigtigst er det, at alle forstår og accepterer, at omlægningerne ikke sker, fordi vi vil spare på vedligeholdelsen, og det er heller ikke et udtryk for, at områderne "forsømmes". Tværtimod. Ændringen sker for at tage ansvar for biodiversiteten, klimaet og for at skabe nye oplevelser tæt på hjemmet.

ØKONOMI ØKONOMI ØKONOMI ØKONOMI ØKO

VORES ØKONOMI ER SUND. DET GIVER TRYGHED

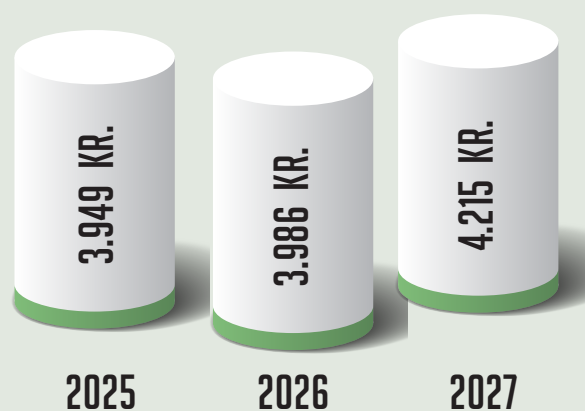
Det giver tryghed for os alle, at vi har en solid fælles økonomi, så vi fortsat kan udvikle vores boligorganisation til glæde for beboere og medarbejdere.

DOMI Bolig skal ikke tjene penge. Men vi skal sikre os, at vi kan imødegå uforudsete omkostninger og i fællesskab blandt andet kan støtte store renoveringsopgaver.

BEVILLINGER FRA DISPOSITIONSFOND OG ARBEJDSKAPITAL

Tilskud fra dispositionsfond til tab ved fraflytning og lejeledighed		
Afd. 7	Parkevej og Kildegårdsparken (afd. 7)	34.357
Afd. 9	Nørregade (afd. 9)	42.441
Afd. 22	Tornøegade (Afd. 22)	70.039
Afd. 38	Engkærgårds Alle (afd. 38)	205.255
Afd. 48	Løkkegårdsparken (afd. 48)	9.600
Afd. 20	Vestergade (afd. 20)	94.143
Afd. 52	Guldagervej (afd. 52)	6.827
Afd. 58	Tunø Hovedgade (afd. 58)	28.101
		490.763
Øvrige tilskud fra dispositionsfond		
Afd. 12	El-ladestander	84.625
Afd. 24	El-ladestander	87.750
Afd. 29	El-ladestander	89.877
Afd. 37	El-ladestander	86.500
Afd. 12	Hjertestarter	1.995
Afd. 18	Hjertestarter	1.995
Afd. 20	Hjertestarter	1.995
Afd. 24	Hjertestarter	1.620
Afd. 28	Hjertestarter	1.620
Afd. 31	Hjertestarter, all inclusive aftale 5 år	39.995
Afd. 36	Hjertestarter, all inclusive aftale 5 år	39.995
Afd. 37	Hjertestarter	1.620
Afd. 38	Hjertestarter, all inclusive aftale 5 år	39.995
Afd. 39	Hjertestarter, all inclusive aftale 5 år	39.995
Afd. 28	Ekstra uforudset omk. På konto 115	90.000
Afd. 33	Jord/muld til plantebed	16.855
Afd. 36	Brugsvandstinstallation, regl. Tidligere år	-160.000
Afd. 38	Afskrivningssaldo, kollektiv råderet	275.051
	Projekt Økologiens have	125.000
		866.482
Bevillinger Arbejdskapital 2025		
Afd. 23	Fællesskabspulje - Kreaclub	1.588
Afd. 34	Fællesskabspulje - Petanque bane	498
Afd. 36	Fællesskabspulje - Fællesskabsfest	1.955
		4.041
Tilskud i alt fra hovedselskabet		1.361.286

BRUTTOADMINISTRATIONSBIIDRAG PR. LEJEMÅLSENHED



ØKONOMI ØKONOMI ØKONOMI ØKONOMI ØKONOMI

REGNSKAB 2025 I HOVEDTAL

Udgifter t.kr.	Regnskab '25	Budget '26	Budget '27
Repræsentantskab -og bestyrelsesudgifter	590	639	594
Personaleudgifter	8.222	9.177	9.502
Kontorhold og lokaler	2.236	2.246	2.440
Afskrivning og revision	337	300	420
Bruttoadministrationsudgifter	11.385	12.362	12.956
Ekstraordinære udgifter	0	0	0
Udgifter i alt	11.385	12.362	12.956

Indtægter	Regnskab '25	Budget '26	Budget '27
Administrationsbidrag	9.115	9.172	9.696
Lovmæssige gebyrer	1.178	870	1.170
Nybyggeri, honorar og vederlag	379	0	450
Renovering, honorar og vederlag	2.350	2.320	1.640
Nettorenter	978	0	0
Ekstraordinære indtægter og diverse	22	0	0
Indtægter i alt	14.022	12.362	12.956

Resultat hovedforeningen	2.637	0	0
---------------------------------	--------------	----------	----------

Egenkapital t. kr.	Primo '25	Ultimo '25
Arbejdskapital	34.496	37.126
Dispositionsfonden	66.258	76.804
Egenkapital i alt	100.754	113.930

UDVALGTE NØGLETAL, AFDELINGER

T.kr.	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Konto 114	9.186	10.178	10.967	10.967	11.128	11.838
Konto 115	4.585	3.985	4.744	6.116	5.843	5.702
Konto 116	46.459	21.192	30.240	54.521	46.711	32.699
Årets samlede resultat	5.260	-897	398	398	3.255	7.698

Gennemsnit pr. m2						
Konto 114	54	60	65	62	62	65
Konto 115	27	24	28	35	33	32
Konto 116	276	125	178	311	260	181
Bruttoareal	168.619	168.619	169.813	175.487	179.666	180.927

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse						
Konto 120 t.kr.	40.515	40.530	41.222	42.945	45.570	45.519
Konto 120 pr. m2	240	240	243	245	254	252

2026 BYDER BLANDT ANDET PÅ...

...Bestyrelseskonference

I februar kunne vi for første gang invitere til bestyrelseskonference. En lørdag i februar, hvor alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer var inviteret til oplæg, debatter og indlæg om 'Det gode liv'.

En dag, der markerede, at 'Det gode liv' i DOMI Bolig ikke kun handler om mursten, husleje og høj beboerservice.

Konferencen blev afviklet som en del af vores bæredygtighedsstrategi, hvor vi også har sat os mål for det gode liv mellem husene.

...Flere nye boliger

I Mårslet, Solbjerg og Malling rykker håndværkerne ind, og arbejdet med at opføre nye, attraktive lejeboliger går i gang.

På tegnebrættet har vi cirka 200 familieboliger. Nu bliver tegningerne til byggeri. Og byggerierne bliver i løbet af 2027 til nye, levende boligområder med attraktive beliggenheder i de tre forstadsbyer til Aarhus

... Samarbejde om sundhed og trivsel

Sammen med Odder Kommune og Frivilligcenter Odder har vi fået en bevilling på 3,5 millioner kroner fra Sundhedsstyrelsen til et nyt samarbejde, der skal fremme sundhed og trivsel i almene boliger og lokalsamfund.

Det betyder, at vi får mulighed for at understøtte endnu flere af de gode initiativer, der udspringer af og i vores boligafdelinger.

For eksempel fællesspisning, beboercafeer, temadage, motionsaktiviteter eller noget helt andet.