

Bestyrelsesmøde – Referat

Mødedato: 17.08.2026

Klokken: 17.00 – Tornøegade 12, odder

Bestyrelsen:

Formand	Herdis Larsen	init.: HL
Næstformand	Torben Lokjær	TL
Best.medlem	Louise Hedegaard Knudsen	LHK
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
Gæst	Anna Windfeldt Thorning	
Adbud:	JH	

EMNER TIL BEHANDLING	BESLUTNING
1. Godkendelse af dagsordenen	Godkendt. evt. nye punkter markeres med "nyt"
2. Godkendelse referat	Godkendt.
3. Meddelelser fra formanden	
Evaluering af fællesskabspuljer AWT deltager i denne del af bestyrelsesmødet. Bilag 01	AWT fællesskabspuljerne er et godt og relevant redskab til, at åbne døren for fællesskabet. Det vurderes hensigtsmæssigt, at alle kan søge – altså både enkelte beboere, beboergrupper og afdelingsbestyrelser. Der blev foreslået justeringer af de 3 puljer, således puljestørrelse bliver ens, og der arbejdes med "standard" beløb for ofte sete ansøgninger. Der foretages navnetilpasning af puljer, således der skabes klarer strategiske sammenhæng med DOMI Bolig øvrige strategier og politikker, herunder bla. bæredygtighedsstrategi. Administrationen bemyndiges til, at gennemfører de drøftede justeringer. Gennemgang af behandlede ansøgninger gennem 2025 og 2026. OB godkendte de 3 ekstra bevillinger, til afd. 12, 20 og 34 med et samlede beløb på kr. 2.779 jf. oversigt.

Forberedelse til kommende afdelingsmøder, herunder dirigentens rolle. Bilag 02	Gennemgang og træning i dirigentrollen blev gennemført. Bilag til brug ved afdelingsmøder fra KH, ligges op i OneDrive af pj
OB ansvar og pligter jf driftsbekendtgørelsen § 12 og § 13 Og almenboliglovens § 39. Bilag 02 til 02c	Materiale fra tidligere uddannelse gennem BL blev gennemgået og genopfrisket, lovtekster blev ligeledes gennemgået, med særligt fokus på det ansvar og de pligter der påhviler de enkelte OB medlemmer. Som en naturlig del heraf også teamet "god adfærd" for OB medlemmer blev drøftet
Nyt punkt	HL orienterede om, at en af OB suppleanterne fraflytter DOMI Bolig, og derfor fratræder sit tillidserhverv. Orientering blev taget til efterretning HL orientering om henvendelse til DOMI Boligs Whistleblower ordning. Henvendelser blev afvist af administrator, da henvendelsen faldt udenfor ordningens anvendelsesområde.
4. Meddelelser fra andre bestyrelsesmedlemmer	KH. Uddannelsen "Ny i afdelingsbestyrelsen" afvikles 03.11.2026 kl 19.00 i fælleshus på Katrineholmsalle 14.11.2026 kl. 9.30 i fælleshus på Engkærgårds Alle
5. Rapportering fra direktionen	
Behandling af indstilling til organisationsbestyrelsen fra administrationen vedr. ændring i antal medlemmer i en afdelingsbestyrelse ved udtrædelse. Bilag 04	Godkendt.
Behandling af indstilling fra administrationen til forhøjelse af beboerindskud pr. m2 Bilag 05	Godkendt.
Behandling af helhedsplan for grønne området i afd 35, Stenhøjgaardsvej. Bilag 06 og 06a	Fremlagte plan gennemgået og drøftet. I forhold til DOMI Boligs arkitektur politik godkendes forslag til justering af beplantning af udearealer. Samtidigt godkendte OB, at den samlede udgift jf. vedlagte overslag kr. 301.434,- afholdes fra DOMI Boligs arbejdskapital, under forudsætning af forslaget godkendes på afdelings ordinære afdelingsmøde 2026, og evt. justeringer anbefalet af DOMI Boligs driftsafdeling ud fra en driftsmæssig / faglig vurdering indarbejdes.

Forslag om ændring af frekvens for bestyrelseskonference fra 2 til 3 år, grundet administrative byrder.

Godkendt.

Orientering om eksempler på lejers sprogbrug overfor medarbejder, og behandling af dette tema generelt.

Et samlede OB bakkede op om, at den form for beboerkommunikation til/om DOMI Boligs medarbejder er helt uacceptabelt, og vil blive videregivet til selskabet advokat, med henblik på, i gentagelsestilfælde, at ophæve lejekontrakt.

Orientering om Deloitte har gennemført transaktion og der er sket overdragelse af kundeengagement til Cedra Denmark.
Revisionsteamet er uændret.

Orientering taget til efterretning. Repræsentantskab orienteres dels via dette referat og på orienteringsmøde i december.

Orientering om kommende uddannelsesforløb for trivselsambassadører.
Bilag 08

Gennemgået og taget til efterretning.

Orientering Restance udvikling
Bilag 09

Gennemgået og taget til efterretning.

Orientering om status på Sundhed flytter ind.

Odder Kommune og DOMI Bolig har ud fra projektbevilling ansat 2 personer til realisering af projekt "Sundhed flytter ind". Opstart er aftalt til 1.9.2026

Orientering om status på aktivet i Banegaardsgade, herunder fondsansøgning.

BHJ orienterede om status på fondsansøgninger til henholdsvis Tuborg fonden og Velux fonden, der indsendes ultimo august, samt dialog med øvrige aktører. Der forventes svar på ansøgninger omkring 1.10.2026, hvorefter der kan igangsættes konkrete aktiviteter.

Orientering om forslag til afdelingsmøder stillet af administrationen om forhøjelse af rammebeløb for badeværelsesrenoveringer jf. regler om råderet.
Bilag 10

Taget til efterretning.

Nyt

Orientering om konkrete besparelser ved leverandør skifte fra Aura til Strømlinet.
Udvikling følges fortsat.

6. Økonomi

Behandling af økonomi rapport 3 jf. årshjul
Bilag 11

Plancherne 1 til 17 blev gennemgået og drøfte grundigt.

Udvalgte nøgle og benchmark blevet gennemgået
Herunder udvikling i administrationsbidrag,

egenkapitalforhold, husleje og henlæggelsesniveau. Konklusion DOMI Bolig har fortsat en stærkt kapitalgrundlag, og lavere stigningstakter på adm. bidrag og husleje end benchmark.

Øvrige nøgletal blev gennemgået, drøftet og taget til efterretning.

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

Norm budgetrest er pr. 31.7. afrundet 42%, ved budgetopfølgning er der konstateret følgende budgetrest for de 3 afdelinger.

Budgetopfølgning hovedselskab pr. 31.07.2026	42%
Bilag 12 Driftsafdeling pr 31.07.2026	47%
Bilag 13 Serviceafdeling pr. 31.07.2026	42%
Bilag 14	

Opfølgning taget til efterretning.

- 10. Dispositionsfond / arbejdskapital

Ansøgning om støtte fra afd. 25, til etablering af krævet brandadskillelse.
Bilag 15

Godkendt bevilling på kr. 90.000 fra dispositionsfond

- 11. Egen trækningsret i LBF
- 12. Likviditet

- 13. Revisionsprotokollat

Ingen modtaget

- 14. Projekter

Jf. projektbilag
Bilag 16

Godkendelse af købsaftale på del af 20o, Odder By, Odder.
Sælger Odder Kommune
Bilag 17

Godkendt

Stillingtagen til udviklingsstøtte for kommende lokalplanområde.
(Lukket punkt)
Bilag 16

Godkendt. Støtteramme fremgår af bilag

Gennemgang af licitationsresultat
for driftscenter i Malling og
godkendelse af fremlagte budget
for samme.
Bilag 18

Gennemgang af licitationsresultat, og det samlede
budget på kr. 9.173.000 blev godkendt.
Finansiering sker forventet ud fra følgende:
Provenu fra salg af Gl. Østergaardsvej 1.995.000
60% realkredit 5.600.000
Rest fra arbejdskapital ca. 1.600.000

Nyt punkt på projektbilag
Med henvisning til oplæg til
boligaftale i folketing, der forventes
vedtaget i efteråret 2026

Med henvisning til oplæg til boligaftale i folketing, der
forventes vedtaget i efteråret 2016.
Godkendes mandat til direktøren til, at foretage
screening af markedet med henblik på etablering af
seniorbofællesskaber i henholdsvis Odder og Aarhus
Kommune.
Der henvises i øvrigt til projektbilag

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

16. Indkomne forslag

17. Kommende møder:

18. Eventuelt

Odder den / 2026

Mødedatoer i 2026 / 2027

Organisationsbestyrelsen:	
Bestyrelsesmøder:	
	17.08.2026
	14.09.2026
	19.10.2026
	03.12.2026
	18.01.2027
	08.03.2027
	12.04.2027
	10.05.2027
	17.06.2027
Øvrige møder mv.:	
Dialogmøde Aarhus Kommune for formand og direktør	02.11.2026
BL –	
Almen bolig dage	31.10 og 01.11 2026
konference Nyborg	
Kredsweekend	13.03.2027
Kredsvalgmøde	

Studietur	06.2027
Strategiseminar	30.10.2026
Repræsentantskab:	
Repræsentantskabsmøde	27.05.2027
Orienteringsmøde	03.12.2026
Afdelingsbestyrelses opgaver og ansvar OBH ansvarlig KH	11.2026