

# Boligorganisationen Domea Rødovre

Referat af organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 16. februar 2023 kl. 16,30

Rådmand Billes Vej 2, 2610 Rødovre

---

Dagsorden:

<b>1</b>	<b>Godkendelse af dagsorden .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Bestyrelsen.....</b>	<b>2</b>
2.1	Bestyrelsens sammensætning .....	2
<b>3</b>	<b>Boligorganisationen.....</b>	<b>2</b>
3.1	Orientering fra formanden .....	2
3.2	Orientering fra Domea.dk .....	4
3.3	Forretningsføreraftale.....	4
3.4	Vedtægtsændring .....	5
3.5	Planlægning af repræsentantskabsmøde.....	5
3.6	Notat fra revisionsfirmaet BDO, vedr. særlige udgiftsposter .....	5
3.7	SSG Vagtordning .....	6
3.8	Personaleforhold – Generel orientering .....	6
3.9	Beslutning om boligorganisationens stemmeholdere på regionsmøderne.....	7
3.10	Domea.dk's generalforsamling og Landskonference i 2023.....	7
<b>4</b>	<b>Renoverings- og forbedringsprojekter.....</b>	<b>8</b>
4.1	Statusnotat fra Thomas Helsted, Domea.dk Byg vedlægges. ....	8
4.2	149-03 Renovering af stigstrenge. ....	9
<b>5</b>	<b>Boligorganisationens afdelinger .....</b>	<b>9</b>
5.1	Budget – Tjørneparken .....	9
5.2	Orientering om driftsforhold .....	9
<b>6</b>	<b>Mødeplanlægning .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Eventuelt .....</b>	<b>11</b>

---

## Deltagere fra bestyrelsen:

Jørgen Knudsen, formand  
John Thimsen, næstformand  
Gert Christiansen  
Steen Pedersen

Kjeld Mortensen

---

## Øvrige deltagere:

Jacob Seiling Olsen, Administrationen  
Tina Tødten, Administrationen

---

**Udsendt den 27. marts 2023**

---

## 1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægspunkter.

**Referat: Bestyrelsen godkendte dagsordenen.**

## 2 Bestyrelsen

### 2.1 Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning:

Navn	Post	Valgt af	Afgangsår
Jørgen Knudsen	Formand	Repræsentantskabet	2023
John Thimsen	Næstformand	Repræsentantskabet	2023
Gert Christiansen	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Steen Pedersen	Medlem	Repræsentantskabet	2023
Kjeld Mortensen	Medlem	Repræsentantskabet	2024

Med Domea.dk som forretningsfører.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 3 Boligorganisationen

### 3.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Jørgen Knudsen oplyste at Rødovre Kommune har udtrykt ønske om, at der bygges ved Kærerne men desværre bliver det ikke almene boliger.**

**Jørgen Knudsen gjorde derudover opmærksom på, at de gamle kommunale ejendomme i midtbyen meget snart bliver udbudt til almene boliger og bad administrationen om at være opmærksom på dette, da boligselskabet gerne deltager i en eventuel byggesag.**

**Jacob Seiling Olsen lovede, at vores byggeafdeling/udviklingsafdeling bliver gjort opmærksom på dette. Jacob gjorde bestyrelsen opmærksom på, at der er nogle omkostninger forbundet hermed, hvilket bestyrelsen var indstillet på. Nærmere vil blive fremlagt hvis det bliver aktuelt.**

Jørgen Knudsen oplyste, at der er problemer med de adresser som domea.dk har registreret på beboerne hvilket blandt andet betyder, at der ikke kommer de rigtige adresser på opkrævningerne. Bestyrelsen opfordrede Domea.dk til at sende de medarbejdere der arbejder med Rødovre ud og se afdelingerne for at få en bedre opfattelse af hvordan afdelingerne er bygget op.

Jacob Seiling Olsen oplyste, at Domea.dk efter ønske fra boligorganisationerne har udviklet et nyt beboer- og bestyrelsesunivers, Boligfy, som nu er klar til udrolning til beboere og bestyrelser. Universet er udviklet løbende, og vi går i luften med en 1. version med fokus på beboerdelen. Vi vil løbende opdatere med ny udvikling til begge universer, og næste version vil være med flere funktioner til bestyrelsesuniverset.

Boligfy kommer på sigt til at afløse Domea.dk's nuværende beboer- og bestyrelsessider. Ligeledes afløser Boligfy den nuværende beboer-app, som lukker pr. 31.12.2023.

Både bestyrelse og Servicecenter vil få redaktøradgange med adgang til selv at udsende meddelelser til beboere i afdelingen feks. "vandet lukker", plus oprette diverse artikler som er afdelingsspecifikke.

I Boligfy logger bestyrelsesmedlemmet sig på med MitID eller e-mail + kodeord, og har herefter adgang til de relevante dokumenter for boligselskaber/afdeling, som vedkommende er valgt til - eller bor i.

I Boligfy vil Servicecenter og bestyrelse hurtigt og enkelt kunne distribuere dokumenter til beboere og bestyrelsesmedlemmer - i et lukket forum. Ligeledes vil det være muligt at sende SMS ud til beboere.

For beboerne vil der være et samlet sted, hvor man kan finde alle lejemålets dokumenter, melde sager ind til driften, og få samlet overblik over dialog og historik i sag eller lejemål.

Beboerne får ligeledes adgang til hjælpeartikler om emner, som vi erfaringsmæssigt ved beboerne at spørger om. Boligfy har gode søgemuligheder for beboerne, når de skal finde hjælpeartiklerne.

#### Prissætning

Boligorganisationen kan tilkøbe nedenstående beboer- og bestyrelsesunivers sammen, eller hver for sig. Hvis man ikke tilkøber supporten fra Domea.dk, så ligger supporten i servicecenteret, og hvis servicecenteret herefter rækker ud til Domea.dk, faktureres der efter medgået tid.

Opsætning af Boligfy pr. boligselskab (engangsgebyr)	5.000 kr.
Beboerunivers	23 kr. pr. LME/år (1,90 kr. pr. md)
Support – Beboerunivers	24 kr. pr. LME/år (2,00 kr. pr. md)
Bestyrelsesunivers	23 kr. pr. LME/år (1,90 kr. pr. md)

<b>Support – Bestyrelsesunivers</b>	<b>24 kr. pr. LME/år (2,00 kr. pr. md)</b>
<b>+ forbrug af MitID og SMS</b>	

**Bestyrelsen besluttede at tilkøbe Boligfy's beboer og bestyrelsesunivers, inkl. support.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.2 Orientering fra Domea.dk

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Jacob Seiling Olsen oplyste, at der har været afholdt ekstraordinært repræsentantskabsmøde i domea.dk omkring valgbarhed til domea.dks bestyrelse.**

**Derudover oplyste Jacob, at der stadigvæk er nogle udfordringer i forbindelse med administratorskiftet da Jacob i øjeblikket modtager mail kvitteringer på f.eks. alle antenneændringer m.m.**

**Jacob pointerede, at det er vigtigt med forventningsafstemning mellem ham og bestyrelsen og også med personalet i afdelingerne.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.3 Forretningsføreraftale

Organisationsbestyrelsen underskrev formelt forretningsføreraftalen i forbindelse med skiftet af administrator blev påbegyndt. Herefter blev der igangsat en proces omkring forventningsafstemning samt afdækning af boligselskabets ønsker og behov.

Det har været en rigtig fin proces og ved skiftet af administrator den 1. januar 2023 blev det ved en allonge aftalt, at der indtil den 1. april 2023 kan justeres i de ydelser som administrator skal levere.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter om der skal ændres i ydelserne leveret fra administrator.

**Referat: Bestyrelsen havde i øjeblikket ingen bemærkninger til punktet men Jacob Seiling Olsen opfordrede til, at de kontakter ham eller Uffe Andreasen hvis der kommer punkter der skal ændres.**

### 3.4 Vedtægtsændring

I forbindelse med, at administrationen af boligselskabet er overgået til Domea.dk skal vedtægterne ændres da navnet på boligselskabet fremover er Domea Rødovre. Derudover bliver vedtægterne opdateret, så de stemmer overens med normalvedtægten.

Udkast til vedtægterne fremlægges på mødet.

Vedtægtsændringer skal godkendes af repræsentantskabet. Det kræver, at mindst 2/3 af repræsentanterne er mødt, og at mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, afholdes nyt møde **inden 2 uger**. På dette møde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender de reviderede vedtægter som herefter forelægges repræsentantskabet til godkendelse.

**Referat: Jacob orienteret om vedtægter som bestyrelsen godkendte til fremlægelse på repræsentantskabet.**

### 3.5 Planlægning af repræsentantskabsmøde.

Der vil blive indkaldt til ekstra ordinært repræsentantskabsmøde til afholdelse den 1. marts 2023.

Bestyrelsen bedes drøfte forløbet på repræsentantskabsmødet herunder hvem der skal være dirigent, forplejning på møde og lignende.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter ovenstående.

**Referat: Bestyrelsen bad Jacob Seiling Olsen om at være dirigent på mødet.**

**Jørgen Knudsen foreslog, at der holdes en konference for repræsentantskabet og vil høre om interessen for dette på mødet.**

### 3.6 Notat fra revisionsfirmaet BDO, vedr. særlige udgiftsposter

BL har opdateret sine anbefalinger for 'God almen ledelse'. Her er der fokus på økonomisk forsvarlig drift af boligorganisationerne, ligesom det fremgår, at organisationsbestyrelser bør udarbejde skriftlige retningslinjer for udgifter forbundet med bestyrelsens arbejde.

Domea.dk har bedt BDO udarbejde et notat, som kortlægger særligt relevante udgiftsposter. Notatet omfatter en række udgiftsposter, herunder studieture, bestyrelsesrejser, repræsentation, sponsorater, kurser, gaver, rejseudgifter, Ipads og mobiltelefoner, honorarer i byggesager, rådighedsbeløb i afdelingsbestyrelsen, samt kasse-/bankbeholdning.

Bestyrelsen anbefales at drøfte notatet fra BDO, med henblik fastlæggelse af boligorganisationens retningslinjer på de listede områder.

Retningslinjerne bør behandles og konfirmeres hver år - efter hvert valg til bestyrelsen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager notatet til efterretning, og eventuelle forbehold eller afvigende beslutninger på et område protokolleres i referatet.

**Referat: Jacob Seiling Olsen orienterede om punktet.**

### 3.7 SSG Vagtordning

Der er behov for at finde en løsning for håndtering af akutte skader udenfor ejendomsfunktionærernes arbejdstid.

Domea har et samarbejde med SSG, som tilbyder en vagordning til Domea.dks kunder med særlig fordele som prioritetskunder. Der er ingen oprettelse og abonnementsudgifter, der betales alene pr. forbrug.

Det er organisationsbestyrelsen, der har det overordnede ansvar for driften og derfor lægger de overordnede rammer for, hvordan driften skal varetages, herunder om afdelingerne skal tilsluttes en vagttelefonordning.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet samt tager beslutning om der skal indgås en aftale med SSG.

**Referat: Jacob Seiling Olsen orienterede om hvordan samarbejdet med SSG foregår og hvilke opgaver de kører ud til.**

**Jacob laver forholdsordre sammen med Marco og Frank så SSG ved hvilke opgaver de skal sende folk ud til.**

**Udgiften til SSG vil være ca. 10 kr. pr. lejemål pr. år.**

**Bestyrelsen besluttede at indgå aftale med SSG**

### 3.8 Personaleforhold – Generel orientering

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat: Jacob Seiling Olsen oplyste, at han oplever det, går rigtig godt, specielt i Maglekær.**

**Der søges nu efter en funktionær til Marcos afdelinger, desværre var der ingen gode kandidater blandt dem der var til samtale i første omgang. Der har nu være en mere til samtale og det forventes at der kan holdes 2. samtale i uge 9.**

**I Ulkær er der udfordringer med driften da den eksterne betjening ikke kender alle de arbejdsopgaver er. Der holdes møde omkring driften af Ulkær den 27. marts 2023 og det forventes at aftalen med den eksterne betjening stopper når kontrakten udløber pr. 1. juni 2023.**

**Derudover oplyste Jacob at Marco og Frank er inviteret med til domea.dks lederkonference der er planlagt til afholdelse den 6.-7. marts 2023.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.9 Beslutning om boligorganisationens stemmeholdere på regionsmøderne

For at forebygge unødigt tvivl om formalia og praktisering af boligorganisationens stemmeret ved regionsmøderne, har Domea.dk's generalforsamling i 2022 vedtaget at organisationsbestyrelsen forud for regionsmødet træffer beslutning om, hvilke adgangsberettigede repræsentanter for boligorganisationen, der bemyndiges til at holde og afgive boligorganisationens samlede antal stemmer på regionsmødet. Boligorganisationen kan også beslutte mandatet for stemmeholdererne.

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter hvilke adgangsberettigede repræsentanter for boligorganisationen, der bemyndiges til at holde og afgive boligorganisationens samlede antal stemmer på regionsmødet.

**Referat: Bestyrelsen bemyndigede Jørgen Knudsen til at bære boligorganisationens stemmer.**

### 3.10 Domea.dk's generalforsamling og Landskonference i 2023

Generalforsamlingen og Landskonference gennemføres på Hotel Nyborg Strand **fredag den 14.-15. april 2023.**

Alle medlemmer af organisationsbestyrelsen kan deltage og stemme på generalforsamlingen, men boligorganisationens samlede antal stemmer afhænger af boligorganisationens størrelse:

- |                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| • 1 til 199 lejemål     | 1 stemme i alt  |
| • 200 til 399 lejemål   | 2 stemmer i alt |
| • 400 til 599 lejemål   | 3 stemmer i alt |
| • 600 til 799 lejemål   | 4 stemmer i alt |
| • 800 til 999 lejemål   | 5 stemmer i alt |
| • 1000 til 1199 lejemål | 6 stemmer i alt |
| • mere end 1199 lejemål | 7 stemmer i alt |

Det anbefales, at bestyrelsen på forhånd afklarer internt, hvem der deltager på mødet, og hvem der skal råde over hvilke stemmer.

Boligorganisationerne opfordres i øvrigt til at sikre, at der i de enkelte afdelinger og/eller i boligorganisationens budget er afsat passende midler til de valgte og ansattes deltagelse i Landskonferencen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Jacob Seiling Olsen orienterede om konferencen og opfordrede til at bestyrelsen deltager.**

## 4 Renoverings- og forbedringsprojekter

### 4.1 Statusnotat fra Thomas Helsted, Domea.dk Byg vedlægges.

Statusnotat vedrørende følgende afdelinger vedlægges til orientering:

149-01 Viemosevej  
149-02 Tjørneparken  
149-03 Milestedet  
149-04 Ulkær  
149-05 Tømmergrunden (Renovering)  
149-05 Tømmergrunden (nybyggeri)

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Jørgen Knudsen oplyste, at han vil rykke Rødovre Kommune vedrørende Viemosevej.**

**Bestyrelsen drøftede problematikken omkring Viemosevej og afventer Rødovre Kommunes tilbagemelding inden der drøftes videre om hvad der skal ske med bygningerne.**

**Vedrørende Tjørneparken har Jørgen Knudsen bedt om, at velfærdsbygning og varmecentralen tegnes op. Jørgen Knudsen oplyste endvidere, at LBF har godkendt en ekstra bevilling på 8 mio.**

**Garagerne er faldefærdige og Jacob Seiling Olsen er blevet bedt om en pris på renoveringen af disse.**

**Jørgen mente, at de beboere der lejer garagerne også bør være dem der betaler for renoveringen.**

**På det kommende afdelingsmøde vil afdelingsbestyrelsen stille forslag om at ændre garagerne til carporte. Derudover skal der også kigges på renovering af legeplads samt på de grønne arealer.**

**Projektet er godkendt på et afdelingsmøde så det er ikke korrekt, at der står det modsatte i statusnotatet fra Byg.**

**Maglekær.**

**Der har været tillæg til ab 18 som kommunen ikke har godkendt.**

**Totalentreprenør har haft punkter som de ikke har ville godkende.**

**Det er rent rådgiverspørgsmål og ikke noget som hverken afdelingsbestyrelsen eller organisationsbestyrelsen har haft indflydelse på. Det er således ikke noget bestyrelse kan hænges på økonomisk.**

**Vedrørende udbuddet er der forhandlinger i gang da priserne ikke holder. Bud-dene ligger meget over budgettet.**



**Rådgiver har fundet besparelser på ca. 1,2 mio. men med alle de skurvogne der skal opstilles med køkken og bad til beboerne forventes det at der kommer en stor regning på strøm.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 4.2 149-03 Renovering af stigstrenge.

Der vedlægges notat fra Ionee Skovgaard, Domea.dk Byg vedrørende renovering af stigstrenge.

Der gøres opmærksom på, at der en økonomisk indstilles som organisationsbestyrelsen skal tage stilling til.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt godkender at støtte sagen med et bidrag fra dispositionsfonden på kr. 1.500.000.

**Referat: Bestyrelsen ønskede oplyst, hvor meget der er i trækingsret.**

**John Thimsen oplyste, at hvis afdelingen ikke opnår tilskuddet vil det være meget tvivlsomt om sagen kan gennemføres.**

**Bestyrelsen godkendte, at der ansøges om tilskud via trækingsretten.**

## 5 Boligorganisationens afdelinger

### 5.1 Budget – Tjørneparken

Thomas Helsted fra Domea.dk byg arbejder sammen med Brian Hartmann om at få indarbejdet varmecentral og vedfærdsfaciliteter i helhedsplanen i budgettet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 5.2 Orientering om driftsforhold

#### Viemosevej

Der er konstateret skimmelsvamp i en bolig.

#### Tjørneparken

Helhedsplanen fylder naturligvis rigtig meget.

Omkring havelåger så rykker leverandøren for en tilbagemelding.

Varmecentralen taber dagligt vand og må efterfyldes

#### Maglekær

Tilmeldingsfristen til råderetskøkkener ifm. Stigstrengs projektet er udløbet det er 170 tilmeldte.

## Ulukær

Den kollektive aftale med Fibia fiberinternettet er udløbet og dermed bortfalder den kollektive betaling. De beboere som bruger fiberinternettet vil fremover blive opkrævet direkte. Taget er en udfordring, der skal findes en snarlig løsning. Afdelingen påtænker at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde om udearealerne i afdelingen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Keld Mortensen oplyste, at det vil forsøges at genhuse familien i den skimmelramte bolig i egen afdeling.**

**Bestyrelsen bad om, at der tages skimmelprøver i boligen inden de bliver genhuset der.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 6 Mødeplanlægning

Følgende datoer foreslås for møder for det kommende år.

- 1. marts 2023 ekstraordinært repræsentantskabsmøde
- 8. juni 2023 bestyrelsesmøde
- 21. juni 2023 ordinært repræsentantskabsmøde
- 20. september 2023 bestyrelsesmøde

Derudover er der planlagt følgende arrangementer:

Domea.dk regionsmøde den 21. marts 2023.

Domea.dk's generalforsamling og Landskonference 14.-15. april 2023.

BL's Almene Boligdage 30. september 2023.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender mødedatoerne.

**Referat: Jacob Seiling Olsen oplyste, at det i år ikke vil være muligt, at holdes afdelingsmøder inden sommerferien da regnskabsmaterialet ikke vil være klar. Bestyrelsen bad om, at der blev skrevet ud til afdelingerne omkring dette, så alle var orienteret.**

**Bestyrelsen oplyste, at der plejer at blive afholdt organisationsbestyrelsesmøde om dagen inden der afholdes repræsentantskabsmøde om aftenen. Mødeplanen blev derfor ændret og ser således ud:**

- 1. marts 2023 ekstraordinært repræsentantskabsmøde**
- 21. juni 2023 bestyrelsesmøde**
- 21. juni 2023 ordinært repræsentantskabsmøde**
- 20. september 2023 bestyrelsesmøde**

**Bestyrelsen godkendte herefter mødedatoerne.**

## 7 Eventuelt

**Referat: Intet at referere.**