

# Boligorganisationen Domea Rødovre

Referat af organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 21. marts 2024 kl. 17,00

I den Røde Villa

---

Dagsorden:

<b>1</b>	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Valg af ordstyrer</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Godkendelse af referat</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Bestyrelsen</b>	<b>2</b>
4.1	Bestyrelsens sammensætning	2
<b>5</b>	<b>Boligorganisationen</b>	<b>3</b>
5.1	Orientering fra formanden	3
5.2	Orientering fra formanden – lukket punkt	3
5.3	Orientering fra administrationen	3
5.4	Administrationshonorar – lukket punkt	4
5.5	Tabt arbejdsfortjeneste	4
5.6	Fællesdrift	5
5.7	BL Seminar – forslag til punkter	6
5.8	Indstilling om principper for budgetlægning	6
5.9	Planlægning af repræsentantskabsmøde	7
5.10	Personaleforhold	7
<b>6</b>	<b>Renoverings- og forbedringsprojekter</b>	<b>8</b>
6.1	149-01 Renovering /fortætning på Viemosevej	8
6.2	149-02 Varmecentral i Tjørneparken	8
6.3	149-03 Renovering af stigstreng	8
<b>7</b>	<b>Mødeplanlægning</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Eventuelt</b>	<b>9</b>

---

## Deltagere fra bestyrelsen:

Jørgen Knudsen, formand  
John Thimsen, næstformand  
Keld Mortensen

Gert Christensen  
Jan Ohlsen

---

## Øvrige deltagere:

Jacob Seiling Olsen, Administrationen  
Tina Tødten, Administrationen

---

**Udsendt den 4. april 2024**

---

## 1 Godkendelse af dagsorden

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

**Referat: Bestyrelsen godkendte dagsordenen.**

## 2 Valg af ordstyrer

**Referat: Gert Christensen blev valgt til ordstyrer.**

## 3 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 17. januar 2024.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

**Referat: Bestyrelsen godkendte referatet.**

## 4 Bestyrelsen

### 4.1 Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning:

Navn	Post	Valgt af	Afgangår
Jørgen Knudsen	Formand	Repræsentantskabet	2025
John Thimsen	Næstformand	Repræsentantskabet	2025
Jan Ohlsen	Medlem	Repræsentantskabet	2025
Gert Christiansen	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Kjeld Mortensen	Medlem	Repræsentantskabet	2024

Med Domea.dk som forretningsfører.

Afgangsorten indebærer, at Gert Christiansen og Kjeld Mortensen er på valg på næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

## 5 Boligorganisationen

### 5.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Jørgen Knudsen oplyste, at han havde været til flere møder i domea.dk, blandt andet regionsmøde og strategisk referencegruppemøde.**

**Både afdelingsbestyrelserne og repræsentantskabet skal klædes bedre på til arbejdet i bestyrelserne, så det vil der blive arbejdet med både på repræsentantskabsmødet og på seminaret til efteråret.**

**Der skal fremover laves 30 års budgetter for boligafdelingerne og de tal der kommer ud af det vil nok overraske nogle. Det forventes at afdelingerne selv sparer mere op til f.eks.. tagudskiftningen og kan ikke forvente så meget støtte fra LBF.**

**Der skal også arbejdes mere med biodiversitet i afdelingerne.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 5.2 Orientering fra formanden – lukket punkt

### 5.3 Orientering fra administrationen

Orientering gives på mødet.

- Nye kontrakter til 15 beboere i Tjørneparken

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Jacob Seiling Olsen orienterede om, at det desværre var nødvendigt at lave nye lejekontrakter til 15 beboere i Tjørneparken grundet der var fejl i dem vedrørende vandopkrævninger. Det er en systemfejl der er opstået da der er kørt vandvarslinger til samme dato som lejekontrakterne skulle træde i kraft.**

**De 2 boliger der på sidste møde blev besluttet at lade beboere fra Peder Lykkes Vej få fortrinsret til er nu udlejet til dem. Jacob oplyste, at han skulle takke mange gange for boligselskabets velvillighed til at hjælpe.**

**Derudover oplyste Jacob, at han kontaktes ugentligt fra tilsynet der spørger om status på udlejningen af Viemosevej.**

**Boligselskabet besluttede i forbindelse med indgåelse af administrationsaftalen ikke at deltage i domea.dks indkøbsordning. Gert Christiansen har efterfølgende**

**spurgt ind til ordningen hvorfor Jacob har aftalt med vores indkøbsafdeling, at de kommer på efterårsmødet og fortæller om indkøbsordningen.**

**Jacob Seiling Olsen oplyste desuden, at flytteboligerne i Tikøb Boligselskab har været i udbud og det var snedkermester Arne Pedersen, der også benyttes i Rødovre, der vandt udbuddet.**

**John Thimsen udtrykte bekymring for, at man ved udbud blev bundet til håndværkerne i en længere periode hvis de ikke udførte et godt stykke arbejde.**

**Keld Mortensen mente, at projektet på Viemosevej er håndteret helt forkert og havde der været faste håndværkere havde det både været hurtigere og billigere udført.**

**Slutteligt oplyste Jacob, at det er konstateret, at gavlboligerne i Tjørneparken betaler en højere leje end de øvrige boliger.**

**Gert Christiansen oplyste, at det er fordi ydermurene er tykkere i disse boliger.**

**Bestyrelsen bad Jacob Seiling Olsen om at undersøge, om det kan blive rettet så ens boliger betaler ens leje.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 5.4 Administrationshonorar – lukket punkt

#### 5.5 Tabt arbejdsfortjeneste

På foranledning af formanden samt drøftelsen på sidste møde opridses her reglerne for udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste til afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Som udgangspunkt udbetales der ikke tabt arbejdsfortjeneste, da bestyrelsesarbejdet er frivilligt og ulønnet. Det fremgår af lov om almene boliger § 34, stk. 4 hvor der står, at der ikke må udbetales honorar (vederlag) til medlemmer af afdelingsbestyrelsen.

Ønsker en afdelingsbestyrelse alligevel at få kompensation for tabt arbejdsfortjeneste er det organisationsbestyrelsen der har kompetencen til at beslutte om der kan opnås udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste.

Der skal være tale om reel tabt arbejdsfortjeneste og det skal være dokumenteret ved brev fra arbejdsgiveren om at der er foretaget løntræk samt størrelsen på løntrækket.

Er afdelingsbestyrelsesmedlemmet selvstændig og derfor ikke kan fremvise dokumentation fra en arbejdsgiver må man skønne et passende beløb. Domea.dk's juridiske afdeling har oplyst, at man her sædvanligt skønner en timepris på ca. 200,00 pr. time.

Der er nogle organisationsbestyrelser der vælger, at en del af bestyrelseshonoraret til organisationsbestyrelsen går til at dække tabt arbejdsfortjeneste til afdelingsbestyrelserne.

Organisationsbestyrelsen skal foretage en vurdering hver gang der anmodes om udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste. Det er derfor vigtigt, at der er tydelige interne

retningslinjer for, hvornår der udbetales for tabt arbejdsfortjeneste til et afdelingsbestyrelsesmedlem.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager stilling til:

- Om det skal det være muligt at få udbetalt kompensation for tabt arbejdsfortjeneste,
- i hvilke tilfælde skal det være muligt,
- hvilket beløb kan udbetales,
- er der max beløb om året,
- hvor skal pengene tages fra,
- gælder reglerne fremadrettet eller også bagudrettet.

På baggrund af drøftelserne vil administrationen udarbejde et skema til brug for ansøgning om tabt arbejdsfortjeneste. Ansøgningerne vil blive behandlet i administrationen på baggrund af den politiske behandling.

**Referat: Jørgen Knudsen udtalte undren over, at domea.dk ikke vil udbetale for tabt arbejdsfortjeneste da både Lejerbo og KAB udbetaler dette.**

**Efter en længere drøftelse besluttede bestyrelsen, at det skal være muligt for afdelingsbestyrelsesmedlemmer at få udbetalt for tabt arbejdsfortjeneste dog max. kr. 5000 om året.**

**Det skal være for officielle møder med feks. Domea.dk eller kommunen og kun gælde fremadrettet.**

**Administrationen skal udarbejde et dokument der beskriver de præcise regler, både for selvstændige og ansatte. Dette vil blive fremlagt på næste møde.**

## 5.6 Fællesdrift

Bestyrelsen bedes i forlængelse af tidligere drøftelser tale videre om hvordan en eventuel fællesdrift skal være og hvordan medarbejder ressourcerne skal fordeles mellem afdelingerne.

Hvis en afdeling vælger at stå uden for driftsfællesskabet og dermed ikke har hjælp fra de øvrige afdelinger ved sygdom, ferie el.lign. så er det afdelingen selv der skal dække ind ved fravær, feks. ved sygdom, ledige stillinger og ferieafholdelse.

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til, om der skal være fællesdrift og beslutter, om der skal ansættes en driftsleder der varetager opgaver for hele boligselskabet samt hvor denne fysisk skal placeres.

**Referat: Jacob Seiling Olsen oplyste, at der er ved at blive ansat en driftsleder og denne forhåbentlig starter 1. maj 2024.**

**John Thimsen udtrykte undren over ansættelsen da han ikke mente, at bestyrelsen havde godkendt dette.**

**Keld Mortensen fandt det rigtig fornuftigt med den ansættelse med sagen på Viemosevej i mente.**

**Jacob Seiling Olsen oplyste, at det godt kan lade sig gøre at have fællesdrift uden afdeling Maglekær, men når ejendomsserviceteknikker eleven bliver færdiguddannet til efteråret, vil driftskontoret i Maglekær mangler IT kompetencer.**

**John Thimsen mente, at domea.dk så burde sende ejendomsmesteren på kursus så han fik de nødvendige kompetencer.**

**Jacob Seiling Olsen oplyste, at hvis Maglekær deltager i fællesdriften vil Tina Kruse Larsen kunne hjælpe med det administrative i Maglekær og derved frigøre ejendomsmesteren til andre opgaver i afdelingen.**

**John Thimsen ville vende det i afdelingsbestyrelsen og vil efter 3. april 2024 give besked om, afdeling Maglekær vil være med i fællesdriften.**

**De øvrige 4 afdelinger vil indgå fællesdrift omkring driftslederen.**

**Jacob Seiling Olsen præciserede, at driften er organisationsbestyrelsens ansvar, men de i første omgang lader afdeling Maglekær drøfte om de ønsker at være en del af dette.**

#### 5.7 BL Seminar – forslag til punkter

Som tidligere aftalt bliver der afholdt seminar for organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet den 7.-8. december 2024.

Nana Juul og Dorthe Hjerrild fra BL faciliterer seminaret.

Det indstilles, at bestyrelsen kommer med forslag til punkter de ønsker drøftet på seminaret.

**Referat: Bestyrelsen foreslog, at samarbejdet/skæringerne mellem organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet kan drøftes.**

**Keld Mortensen foreslog, at der sættes en fast dag hvert år hvor der afholdes seminar.**

**Bestyrelsen bad om, at dette tages med under mødeplanlægningen på første møde efter repræsentantskabsmøder hvor det kommende møde år planlægges.**

#### 5.8 Indstilling om principper for budgetlægning

I forlængelse af drøftelsen på sidste møde blev der sammen med referatet udsendt afdelingsrapporter for alle afdelinger til bestyrelse.

I forbindelse med de kommende regnskabs-/budgetmøder vil rapporterne blive udsendt til afdelingsbestyrelserne så de kan blive drøftet i de enkelte bestyrelser.

Punktet til efterfølgende komme på dagsorden til organisationsbestyrelsesmødet i efteråret for drøftelse af principperne.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: John Thimsen bad om, at dem har lavet granskningen, kommer ud og fortælle om hvilke kriterier der er lagt til grund for de forskellige ting.**

**Jacob Seiling Olsen oplyste, at det også er indeholdt i projektet og lovede at undersøge hvornår det kunne ske.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 5.9 Planlægning af repræsentantskabsmøde.

Der afholdes repræsentantskabsmøde den 12. juni 2024.

Mødet holdes på Glostrup Park Hotel og der holdes organisationsbestyrelsesmøde inden repræsentantskabsmødet, også på Glostrup Park Hotel.

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

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter ovenstående.

**Referat: Jacob Seiling Olsen oplyste, at Dorte Hjerrild fra BL kommer og vil fortælle lidt om hvilke kompetencer ligger i hhv. organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet.**

**Derudover vil beboerrådgivningen fra Domea.dk komme og fortælle om deres arbejde og give en status på hvilke sager der er i Rødovre.**

**Da der er så mange ting på mødet, vil vi indkalde repræsentantskabet allerede kl. 15,30.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 5.10 Personaleforhold

Der var desværre ingen egnede ansøgere til driftslederstillingen hvorfor den er opslået igen.

Der har været en længerevarende sygdom i Maglekær hvorfor det er ansat en vikar i en periode.

Pr. 1. marts 2024 er der startet en ny ejendomsfunktionær i Tjørneparken.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

## 6 Renoverings- og forbedringsprojekter

### 6.1 149-01 Renovering /fortætning på Viemosevej

Der henvises til vedlagte statusnotat fra domea.dk byg.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Jørgen Knudsen orienterede om sagen.**

**Der er problemer med grundvand og det er endnu ikke blevet drøftet med kommunen. Dette skal løses, også i de boliger der skal blive.**

**Keld Mortensen oplyste, at der er fældet mange træer og alt er kørt væk på trailere hvilket ikke virker særlig rationelt. Hele projektet har været meget ustruktureret. Keld syntes, at det var en katastrofal måde, det var blevet styret på.**

**Jacob Seiling Olsen oplyste, at der kun var Tina Kruse Larsen på ejendomskontoret og dermed ingen medarbejdere som kunne påtage sig opgaven.**

**Havde den eksterne ejendomsmester ikke hjulpet til var de slet ikke nået så langt som de er nu med flere boliger udlejningsklar og dermed var der sandsynligvis kommet et påbud fra tilsynet.**

### 6.2 149-02 Varmecentral i Tjørneparken

Der henvises til vedlagte statusnotat fra domea.dk byg.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Jørgen Knudsen oplyste, at der har været mange nedbrud på varmen grundet indtrængen vand og der er brugt rigtig mange penge på håndværkere.**

**Der skal gang i sagen så der bliver tegnet et nyt hus og sikret en varmforsyning inden vinteren.**

**Der mangler desværre penge i afdelingen så Brian Hartmann er indkaldt til et møde for at undersøge, om der kan fås et tilskud fra LBF.**

### 6.3 149-03 Renovering af stigstreng.

Der henvises til vedlagte statusnotat fra domea.dk byg.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



**Referat: John Thimsen oplyste, at der desværre er problemer med murerarbejdet da underleverandørerne er meget ringe.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 7 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet for det kommende år.

12. juni 2024 organisationsbestyrelsesmøde

12. juni 2024 repræsentantskabsmøde

26. september organisationsbestyrelsesmøde.

7. – 8. december 2024 Seminar for organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet.

Øvrige møder der er planlagt:

Domea.dk 's generalforsamling og Landskonference 24. – 25. maj 2024.

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødedatoerne til efterretning.

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

## 8 Eventuelt

**Referat: Organisationsbestyrelsen har modtaget en henvendelse fra en beboer i afdeling Maglekær angående råderetten. Jørgen Knudsen oplyste, at det er drøftet i bestyrelsen før og henviste til referat fra den 30. maj 2022.**

**Både Jørgen Knudsen og John Thimsen oplyste, at det koster afdelingerne 25 % af råderetskøkkens pris hver gang der etableres et køkken og det er det beboeren har svært ved at forstå og bad administrationen om, at tage en dialog med Rødovre Kommune så dette blev præciseret overfor beboeren af kommunen.**

**Jan Ohlsen bad om, at der blev booket tid til en markvandring i afdeling Tømmergrunden.**