

DOMEA ÅRSBERETNING 2005

Domea

Boliger i hele Danmark

Domea s.m.b.a.
Borbergade 6
Postboks 2138
1015 København K
Tlf. 76 64 64 64
Fax 76 64 64 65
domea@domea.dk
www.domea.dk

Bestyrelse

Karin Thomsen, formand
Svend Mogensen, næstform.
Anette Kruse, 2. næstform.
Allan Mose Baltersen
Villy Brejning,
Karin Dinsen
Mogens Hansen
Lars Henriksen
Else Jakobsen
Lena Gyngsø Jensen
Svend Erik Johansen
Egon Jørgensen
Jens Klokhøj
H. K. Nielsen
Lene Nielsen
Uffe Frejdal Nielsen
Finn Magne Pedersen
Tage Rasmussen
Anne Troelsen

Revisor

BDO ScanRevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bankforbindelse

Danske Bank

Direktion

Jørn Ravn, adm. direktør
Henning Porsild, teknisk direktør
Frede Zeiler, økonomidirektør

Hjemsted:

Holbæk Kommune



Billede på omslaget er udsnit fra arkitekttegning af Jægersborg Vandtårn i Gentofte.
Danske Funktionærers Boligselskab - Domea.
Dorthe Mandrup Arkitekter ApS.



2005 i og omkring Domea

2 ting har præget 2005

For det første at få skabt en solid og kvalitetsbevidst boligorganisation og for det andet at arbejde med at styrke konkurrenceevnen for den almene bolig.

Begge opgaver er meget store

Vi er kommet langt med at få skabt det nye Domea, mens det straks ser sværere ud at formå Folketing og Regering til at give os muligheder for at gøre den almene bolig konkurrencedygtig og få fjernet mange af de bureaukratiske regler, der gælder for branchen.

Første år i Domea – ny, men med 50 års erfaring

2005 blev Domeas første virksomhedsår, men selv om Domea kun har 1 år på bagen, er virksomheden alligevel baseret på meget mere end 50 års erfaring.

Domea blev dannet pr. 1. januar 2005 ved fusionen mellem Boligselskaberne BSB, Dansk Boligselskab og Administrationsgruppen Danmarks Boligselskab.

Georg Weybøll

Formand Boligselskabet Trollebo, Næstved

- Der er langt, både til Nykøbing F. og til København, og der må ikke blive længere...

- Domea er en god og nødvendig ting, i dag kan ingen mindre boligselskaber klare sig selv...

Men pas på nærheden.





Cederhaven er opført af Kolding Ældreboligselskab i 2001 og har modtaget prisen for smukt byggeri af Kolding Kommune.

Forud var gået et forhandlingsforløb igennem 2004 mellem de tre boligselskabers ledelser og endeligt godkendt af de 3 repræsentantskaber til igangsættelse pr. 1. januar 2005.

Vi har således været igennem et begivenhedsrigt år, hvor vi har skulle opbygge en helt ny boligvirksomhed samtidig med, at vi har løst vore hidtidige opgaver. En fusion tager tid, og selv om vi stadig har en lang række udfordringer foran os, er meget kommet på plads.

Vi har på samme tid styrket nærheden til beboerne og de lokale samarbejdspartnere, fået nye evner og kapacitet til at ud-

vikle nye kvaliteter, samt mulighed for at øge effektiviteten og konkurrencedygtigheden.

De enkelte lokale boligselskaber skulle tilknyttes den nye regionsstruktur. Det indebærer, at mange bestyrelsesmedlemmer har fået nye kontaktpersoner omkring driften, økonomien, administrationen m.v.

Mange medarbejdere har fået nye opgaver, og vi syntes selv, at overgangen i store træk er gået godt, takket være stor forståelse fra vores bestyrelsesmedlemmer i afdelinger og boligselskaber, og et stort engagement hos medarbejderne.

Domea blev starten til en række lignende fusioner, sammenlægninger eller nye samarbejds mønstre mellem boligselskaber i Danmark, både på landsplan, regionalt og lokalt.

Med Domeas start pr. 1. januar 2005 fulgte så alle de praktiske foranstaltninger i forbindelse med fusionen, som vi kort beskriver i det følgende:





Seniorbofællesskabet Toftebo i Ørbæk, 14 boliger og drift fra februar 2005.

Omflytninger og integration

Domeas region Nordsjælland Øst flyttede ud fra Borgergade til nye lokaler i Holte, og kontorerne i Kolding og Vejle blev samlet i Vejle for Region Jylland Midt.

Integrationen mellem de 3 gamle selskaber startede med et nyt fælles telefonsystem for den nye organisation, og i København begyndte sammenflytningen af de tre administrationer til udvidede og nyindrettede lokaler i Borgergade.

Den fysiske sammenflytning blev overstået i maj 2005 og i sommerens løb blev EDB-systemerne endeligt konverteret til et fælles system.

Bag disse nøgne fakta, der på papiret ser meget enkle ud, ligger der både et kæmpemæssigt forarbejde udført af Domeas medarbejdere i snesevis af procesgrupper, som sørgede for at arbejdsgange, rutiner, systemer, blanketter m.v. kom til at fungere sammen, samt en stor arbejdsmæssig præstation med gennemførelsen.

Nye funktioner mv.

Mange medarbejdere har i løbet af 2005 skulle omstille sig til nye og ændrede funktioner, nye arbejdsrutiner og nye processer. Der har i årets løb været arbejdet meget i Domea med samarbejde og kommunikation, og Domeas medarbejdere har med ildhu deltaget i denne proces.

Processen er blevet understøttet med løbende personaleaktiviteter, teambuilding-kurser både samlet og på det enkelte kontor. Aktiviteterne er fortsat i 2006 under temaet Kvalitet i Domea (KID).

Når 3 administrationer med hver deres traditioner, systemer, rutiner og edb-programmer skal fungere sammen, vil alle nok indimellem have følt et "savn" af det gode, gamle og velkendte.

Heldigvis har der været et godt fodslag for at finde den bedste løsning til de fremtidige rutiner, processer og forretningsgange. Vores medarbejdere er helt med på, at der kun findes en fornuftig vej - fremad.

Holger Bengaard
Formand for Varde BSB

- Domea var en rigtig god ide. Det gælder om at have gennemslagskraft, og Domea har fået et god størelse.
- Vi skal også blive dygtigere til at bruge det fælles samarbejde i Boligselskabernes Landsforening og Landsbyggefonden, her er en opgave.



*Domeas direktion:
Administrerende direktør Jørn Ravn
flankeret af Frede Zeiler, økonomidirektør (tv)
og Henning Porsild, teknisk direktør (th).*



Årets liv uden om Domea

Selvom året har været travlt indenfor Domeas egne rækker, har der også været en stor aktivitet på det boligpolitiske område.

Vi trækker enkelte forhold frem

SALG AF ALMENE BOLIGER

Folketinget vedtog i juni 2004 den meget omdiskuterede forsøgslov, der åbner mulighed for, at beboerne kan købe deres almene bolig i perioden 2005/06 og 2007.

Herefter vil det 3-årige forsøg blive evalueret, og Folketinget skal tage stilling til, om forsøget skal forlænges eller gøres permanent.

Domea var, som stort set alle almene boligselskaber og Boligselskabernes Landsforening stærkt betænkelig ved forsøgslovgivningen.

Efter det første år med loven, har interessen i boligselskaberne for at udnytte lovens muligheder også vist sig at være stærkt begrænset, og det er kun yderst få afdelinger, der ved udgangen af 2005 havde haft konkrete forslag om "Salg", eller rettere købsmulighed – oppe til behandling.

Og mange steder viste det sig også, at der ikke var flertal blandt lejerne i en afdeling, når spørgsmålet kom til afstemning på det besluttende afdelingsmøde.

BL opgjorde ved udgangen af 2005, at der på landsplan i foråret 2006 allerhøjst kan blive tale om 774 almene boliger fordelt på 7 boligafdelinger over hele landet i øjeblikket, der kan blive omfattet af salgsmulighed. Det svarer til halvanden promille af hele den almene boligsektor og ligger dermed meget langt fra de forventninger, som Regeringen havde til forsøgsloven.

I Domea har kun 2 afdelinger i Boligselskabet Farumsødal i Farum overvejet salgsmuligheden, og der har været vejledende beslutninger på afdelingsniveau med flertal for salg. Boligselskabets bestyrelse og repræsentantskab har været imod, mens Farum Kommune støtter et salg. Endelig beslutning forventes truffet i 2006.

NY OG FRIERE RÅDERET

Folketinget vedtog i april 2005 en række ændringer i boliglovgivningen.

En af de væsentlige ændringer var en kraftig liberalisering af de gældende regler for, hvad lejerne må lave af ændringer i det bestående lejemål, - de såkaldte råderetsregler.

I Domea har vi tidligere om råderetten anvendt betegnelsen: "Lejet - men helt dit eget" og vi hilser derfor den nye lovgivnings friere regler velkommen. Det er en del af Domeas hjerteblod, at den enkelte får størst mulig indflydelse på sin egen bolig, og beboerne i fællesskab får størst mulig indflydelse på deres boligafdeling og boligselskab.

Med den nye lovgivning er det nu i realiteten muligt at udføre alle indvendige forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de af lejeren afholdte udgifter.

Samtidig er beløbsrammen forhøjet til kr. 100.000 og den tidligere bundgrænse er fjernet. Godtgørelsen gives dog desværre ikke længere for hårde hvidevarer.

Samtidig er det nu i loven slået fast, at lejeren er frit stillet vedrørende opsætning af skillevægge/nedtagning af ikke-bærende skillevægge, men at disse forbedringer ikke er omfattet af godtgørelsesreglerne.

Tilladte forbedringsarbejder under råderetten må ikke ændre boligens status som en rimelig almen bolig, herunder fjerne særlige indretninger som handicapvenlighed, ældrevenlighed m.v. Det er boligselskabet, der skal sikre, at denne status som almen bolig opretholdes.

Alle arbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med gældende love og regler, bygningsreglementer m.v.

Den hidtidige praksis, hvor en afdeling optager lån til forbedringer i en del af afdelingens lejligheder, mod en individuel huslejestigning over lånenes løbetid, er nu en lovbestemt mulighed. Det er det, som også tidligere har været benævnt "den kollektive råderet".

Et afdelingsmøde kan nu beslutte at give beboerne mulighed for, efter eget valg, at få foretaget forbedringer, som afdelingen finansierer ved optagelse af annuitetslån på max. 20 års løbetid.

Beslutningen skal godkendes af boligorganisationen og også af kommunen, såfremt den medfører en lejeforhøjelse på over 1 %.

LANDSBYGGEFONDEN/BOLIGFORLIGET

I efteråret 2005 barslede Regeringen med forslag om indgreb på boligområdet. Forslag som reelt ville betyde, at staten hentede 4,4 mia. kroner i Boligselskabernes Landsbyggefond, altså direkte bl.a. de af lejerne opsparede midler.

Boligselskaberne reagerede både gennem Boligselskabernes Landsforening og ved direkte henvendelser til regeringen og de politiske partier.

Martin Michelsen

Formand Boligselskabet Rødekro

- Det gik måske lovlig hurtigt, men Domea er nu en god ide.
- Klart en styrke, og så kan det måske føre til besparelser...



Domea sendte således d. 1/11-2005 åbne breve til Statsministeren og de øvrige formænd for Folketingets partier, hvori Domea udtrykker stærk bekymring over de aktuelle planer om indgreb i Landsbyggefondens midler.

Det er jo heller ikke første gang, at Regeringen lægger op til at tage penge fra lejerne i de almene boliger. Fra 2002 har man således overført 5,7 mia. kr. fra Landsbyggefonden til statskassen. Med det nye indgreb ville Regeringen dermed inddrage over 10 mia. kr. fra den almene sektor – det svarer til en ekstra skat på hver enkelt husstand på kr. 18.000.

Men endnu er de af beboerne opsparede midler ikke store nok til at dække bidraget til staten. Derfor tvinges Landsbyggefonden til at optage statsgaranterede lån, som fonden – og dermed lejerne – skal afdrage over en længere årrække. Alt i alt faktorer, som bekymrer Domea og sektoren meget, - også fordi de underminerer mulighederne for gennem en almen boligsektor at kunne tilbyde borgerne et varieret og alsidigt boligudbud, som også giver mulighed for, at kommunerne kan løse de nødvendige boligsociale opgaver.

Domeas bestyrelse opfordrede samtidig til, at formændene for de 157 lokale boligselskaber også udnyttede deres respektive politiske kontakter, skrev læserbreve i den lokale presse mv.

Domeas adm. direktør Jørn Ravn udtrykte det således:

- Det værste er næsten, at Regeringens indgreb vil føre til, at stærke beboere siger, at nu er det alt for ufordelagtigt at blive boende – nu flytter vi. Så fjerner man en vigtig, gratis ressource, der er med til at sørge for en god balance i en afdeling, og så risikerer vi ghettodannelse i meget større omfang.

Forlig begrænsede indgrebet

Regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre indgik efterfølgende en aftale om den fremtidige anvendelse af midlerne i den almene boligsektor og indsatsen mod ghettoisering. Aftalen betød forbedringer i 2006 for lejerne i de godt 500.000 almene boliger.

Med den nye aftale er rammen til renovering af almene boliger forøget med ekstra 625 mio. kr. i 2006 oven i den ramme på 1.500 mio. kr., som i forvejen er afsat. Dertil kommer 600 mio. kr. til problemramte områder, herunder indtil 200 mio. kr. til målrettede huslejenedsættelser.

Udover pengene til renovering og ghettoindsats fortsættes linjen fra boligaftalen af 2002, idet Landsbyggefonden fortsat medfinansierer nybyggeri af almene boliger. Medfinansieringen af nybyggeri af almene boliger nedsættes til 50 pct. i 2006.

I stedet for at tage penge fra de almene lejere, er der behov for at støtte området mere.

Da de støttede lån blev indført i midten af 80'erne var renteniveauet i Danmark 18 %. De støttede lån med en ydelse på 3,6 % var derfor meget konkurrencedygtige.

I dag er det danske renteniveau 3-5 %.

I realiteten kan ressourcestærke købere finansiere en ejerbolig med afdragsfrie lån til 3,5 %.

Det er forståeligt, at stærke beboere ikke både vil betale mere for boligen og samtidig medvirke til at løse en boligsocial opgave.



Haderslev Boligselskab, Erik Grøn kollegiet efter en gennemgribende ombygning. Omfatter i dag 30 nyopførte og 60 ombyggede moderne ungdomsboliger.



Nibe Ældreboligselskabs afdeling
Pilevang nær Limfjorden.



Vi tror også, at der - på tværs af de politiske partier - er flertal for at sikre, at vi ikke må få en model, hvor vi sikrer de svageste, men til gengæld får ghettoer.

I øjeblikket kan det se ud som om partitaktiske hensyn bliver vægтет højere end den almene bolig.

Vi vil meget gerne være med til at løse den boligsociale opgave i velfungerende boligafdelinger, men så må vilkårene også være sådan, at de ressourcestærke kan se en interesse i at blive boende. Der skal derfor sikres en finansiering, som til enhver tid er konkurrencedygtige med vilkårene for ejerboligerne.

LEDIGE BOLIGER I DEN ALMENE SEKTOR

Antallet af ledige boliger i 2005 i den almene sektor er det højeste i de seneste 6 år. Ved udgangen af 2005 opgjorde Landsbyggefonden 1.801 boliger med huslejetab.

I forhold til året før er der tale om en stigning på 260 ledige boliger. Fire femtedele af de ledige boliger ligger fortsat i Jylland.

Vi risikerer derfor, at de ressourcestærke beboere forlader os, og at flere og flere af vore afdelinger udvikler sig til ghettoer.

Som det er i dag kan 25 % af de almene boliger bruges af kommunerne til at løse boligsociale opgaver. Hvis der skal sikres et godt boligmiljø, skal den øvrige del af boligerne bebos af ressourcestærke. Dette er lykkedes rigtigt mange steder, så vi har heldigvis gode velfungerende boligafdelinger. Almene boligafdelinger løser på denne måde en opgave for alle i det danske samfund. En opgave, som der efter vor opfattelse er en bred folkelig opbakning til.

I Domea kendes fænomenet desværre også og udgør ca. 8,2 0/00 (promille).

Ved udgangen af 2005 var der således registreret 302 ledige boliger mod 354 tidligere på året. Heraf udgjorde ledige ungdomsboliger ca. 30 %. I Domea er de ledige boliger også koncentreret omkring de jyske kommuner, men også med ledige boliger på Fyn.

Som nævnt andetsteds i beretningen er der i Domea iværksat særlige markedsføringstiltag og udlejningsaktiviteter som støtte til de lokale udlejningsbestrebelse.



Asta Fjord

Boligselskabet BSB Gudme

- Jeg har tiltro til Domea, men pas på, at der ikke bliver for langt til København...

- Der skal fortsat være plads til det menneskelige, både med ejendomsfunktionærer lokalt og med kontorerne i regionen og i København.





Årets liv indenfor Domea

DOMEAS BESTYRELSE

I forbindelse med fusionen blev der sammensat en særlig overgangsbestyrelse på 21 medlemmer, som fungerer i perioden 2005-2007. Den første ordinære Domea-bestyrelse bliver valgt på det ordinære repræsentantskabsmøde i foråret 2007.

Blandt årets temaer i bestyrelsen har været Domeas kunsthåndværk, hvor Domea giver hvert år en donation til kunsthåndværket, som kan søges fra lokalt hold.

Indførelse af regionsmøder og deres arbejde, Domeas Informations- og markedsføringspolitik, har været andre temaer, sammen med Domeas byggepolitik og en løbende drøftelse af indsatsen for udlejning af boliger i tomgang.

Implementeringen af de nye og fleksible administrations ydelser og det nye ydelseskatalog, samt naturligvis tilrettelæggelse af det forestående repræsentantskabsmøde og landskonferencen 2006.

Bestyrelsen følger også løbende udviklingen af Domeas hjemmeside som et eksternt moderne informationsredskab, og Domea-Web, som det interne informationsværktøj for bestyrelserne.

På det politiske område har bestyrelsen løbende fulgt debatten om den almene sektors vilkår, forhandlingerne med Regeringen, situationen omkring Landsbyggefonden og Dispositionsfondene, samt naturligvis udviklingen omkring Salg af almene boliger.

Bestyrelsen har i forbindelse med fusionen haft en række særlige aktiviteter, seminarer og teambuilding-aktiviteter foruden de normale bestyrelsesaktiviteter.

STRÆDET - HUMLEBÆK

Humblebæk Boligselskabs bebyggelse fra 2005.

DOMEA ØKONOMI 2005

Fusionen er, målt på økonomien, gået meget bedre end forventet. Først og fremmest på grund af nogle betydelige engangsudgifter i forbindelse med fusionen, forventede vi et underskud på knap 4 mio. kr. Resultatet er blevet et underskud på ½ mio. kr.

Vi har haft højere ordinære indtægter på ca. 5 mio. kr. og højere ekstraordinære indtægter på ca. 4 mio. kr. Til gengæld er vores ekstraordinære udgifter blevet 3,5 mio. kr. højere. Vi har nemlig brugt ca. 1,5 mio. kr. mere til design, branding og kulturintegration, samt 1,2 mio. kr. mere til konvertering af edb-systemer. Hertil kommer et beløb på ca. kr. 800.000 til ekstraordinære afskrivninger og tab på byggesager.

Vi har haft forøgede finansudgifter på ca. 2,7 mio. kr., men vigtigst af alt har vi kunnet holde vores ordinære udgifter, endda med en forbedring på nogle hundredetusinde kr.

Alt i alt må resultatet betegnes som særdeles tilfredsstillende, for det første år i en fusion, hvor der altid vil være betydelige ekstraudgifter, og hvor der kan være særlig usikkerhed om både indtægter og udgifter.

Årsregnskab mm. findes senere i beretningen.

DOMEAS NYE YDELSER

Åbenhed og fleksibilitet i Domeas ydelser til boligselskaber og afdelinger

Et meget stort arbejde er i 2005 lagt i udarbejdelsen af et helt nyt ydelseskatalog for serviceringen af de tilsluttede boligselskaber og afdelinger.





KATRINEHUS OG INGEBORGHUS

BSB-Vordingborg, der bygger 76 almene familieboliger på kajen.

Hovedprincippet er en langt større åbenhed og fleksibilitet, hvor den enkelte aftale kan laves meget mere individuelt end det tidligere var muligt.

Det nye system - som nærmere beskrives nedenfor - har allerede været anvendt ved forhandlinger i foråret 2006 med et af de større Domea-selskaber - Slotsparken i Holbæk - som tog godt imod det nye system.

Det nye ydelsessystem vil løbende blive introduceret til Domea-selskaberne, senest når de nuværende forretningsføreraftaler skal fornyes.

Domea tager hånd om alle de basale ting

Domea er et serviceorgan for boligselskaber, andelsboligforeninger, selvejende institutioner og kommuner, der ønsker en større åbenhed omkring ydelser i forbindelse med administration, udvikling og vedligeholdelse af boliger i Danmark.

Fleksibilitet og åbenhed

Fleksibilitet og åbenhed om gensidig forståelse for sammenhænge mellem vore kunders behov og Domeas ydelser, har resulteret i det nye katalog. Det er modulopbygget med en enkelt struktur, der giver en større gennemsikuelighed og i den sidste ende – fair priser.

Modulerne indeholder ydelser inden for forskellige arbejdsområder, og opdelingen er et udtryk for, at kunder har forskellige behov for service. På den måde har vi lagt vægt på fleksibilitet uden at gå på kompromis med kvaliteten.

Hovedkataloget indeholder kun de moduler med ydelser, som

alle boligorganisationer og boligafdelinger har brug for. Det betyder, at de ydelser, som kun nogle boligorganisationer eller nogle boligafdelinger har brug for, ikke er medtaget, men kan købes som tilvalg. På denne måde sikrer vi fair priser.

Domea sikrer naturligvis, at boligorganisationen og boligafdelingen vælger en modulsammensætning, der opfylder alle behov og ønsker. Det betyder ikke, at vi bestemmer vores egen leverance, men at vi medvirker til at give kunden tryghed for, at alle opgaver løses korrekt.

Sammensætningen af ydelserne i modulerne er sket i samarbejde med vores kunder og er udvalgt, fordi der er en naturlig sammenhæng.

Abonnement på tryghed og kvalitet

Når kunden indgår en aftale med Domea om et eller flere moduler, giver Domea garanti for at alle ydelserne i de købte moduler udføres til tiden og i høj kvalitet. Det kalder vi tryghed.

Grundmodulet

Grundmodulet omhandler ydelser, som vi løser på vore kontorer. Det er de grundlæggende arbejdsopgaver med udlejning, opkrævning og betaling af regninger, økonomi, herunder udarbejdelse af driftsregnskaber og budgetter – samt sekretariatsydelser, der blandt andet behandler beboerhenvendelser.

Domea har udviklet et af Danmarks bedste Intranet inden for boligadministration – vi kalder det DomeaWeb. Et uundværligt værktøj for den moderne boligafdeling, der ønsker adgang til informationer om afdelingen døgnet rundt.

Bjarne Trampedach
Formand Kolding Ældreboligselskab

- Domea er en god og nødvendig ting. Jeg ved fra arbejdsmarkedet, hvor meget det betyder, at vi har gode og effektive organisationer.

- En god Domea opgave kunne være at lave informationsmateriale til os, som er nye i en boligorganisations ledelse...



Med DomeaWeb er det muligt at få information om budgetkontrol, bogholderi inkl. scannede fakturaer, beboerlister, fraflytningsstatistik, nyhedsbreve og meget mere. DomeaWeb er også et værktøj, der giver mulighed for vidensdeling fra Domea til kunderne og omvendt. Informationer, der forefindes på DomeaWeb, kan naturligvis også tilbydes i papirudgave.



DOMEA TEMA BRANDSIKKERHED I BOLIGERNE.

Hver time døgnet rundt, opstår der 2 – 3 større eller mindre brande i danske boliger.

Op imod 25.000 brandskader hvert år, og i 2004 omkom 81 personer ved brande i danske boliger.

På denne baggrund tog Domea i efteråret 2005, spørgsmålet om brandsikkerheden i Domeas boliger op til debat på en konference i København i samarbejde med Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut (DBI).

Domea finder, at det er et privilegium at stille boliger til rådighed for godt 30.000 danske familier, og derfor vil Domea gerne være med til at forbedre rammerne for familierne. Konferencen i september, som også havde deltagelse fra Folketingets Boligudvalg, satte fokus på brandsikkerheden og efterfølgende iværksatte Domea en kampagne for at få installeret røgalarmer i så mange lejligheder som overhovedet muligt. Mange af Domeas lokale boligselskaber er også gået aktivt ind, og har ydet tilskud til indkøb af røgalarmer.

Men Domeas initiativ om brandsikkerhed fortsætter ude i den enkelte boligafdeling. Domeas driftschefer vil, i samarbejde med ejendomsfunktionærerne i de lokale selskaber, foretage en gennemgang af alle afdelinger, ligesom der er udarbejdet en brandmanual for sikkerheden i boligområderne. I foråret 2006 er alle Domea's ejendomsfunktionærer på kursus i brandslukning og førstehjælp. Begge kursuselementer er tilrettelagt så de koncentrerer sig om forholdene i boligen og i boligområderne.

Domea medinitiativtager til ny film.

Sammen med Trygfonden og DBI har Domea også taget initiativ til produktionen af en ny film om brande og brandulykker i boliger.

Filmen der bliver færdig i sommeren 2006 er til brug i Domeas 157 selskaber, men stilles samtidig til rådighed for alle andre boligselskaber, almene som private og grundejerforeninger mv. i Danmark.

DOMEA OG NYBYGGERIET I 2005

I 2005 er der opnået støttetilsagn til 20 boligprojekter med i alt 390 boliger, samt 2 tilsagn til centerfaciliteter, som med integrerede servicearealer udgør 48 lejemålsenheder.

De 390 boliger er fordelt med 104 familieboliger, 12 andelsboliger, 239 ældreboliger og 35 ungdomsboliger. Tilvæksten er spredt over det meste af landet, med hovedvægt på Midt- og Sønderjylland og Lolland/Falster.

Domeas struktur for organisering af byggeopgaver - med regioner med byggeerfaring og stort lokalkendskab og stabsfunktioner med specialister på hovedkontoret - har været en succes i forhold til byggesagernes gennemførelse, vidensdeling og håndtering af spidsbelastninger.

Strukturen giver samtidig de lokale bygherrer, boligorganisationer og kommuner, tryghed ved lokale samarbejdspartnere og rutinerede medarbejdere med stor paratviden.



Lis Mølgaard Pedersen
Formand Skanderborg Ældreboligselskab

- Vi er helt afhængige af støtten, vi får fra regionskontoret. Domeas forøgede styrke bliver en stor fordel for os i det lokale arbejde. - Og det betyder også et bedre lokalt samarbejde...



*Odder Boligselskabs 1. afdeling.
Netop indflyttet og netop præmieret som det bedste
og smukkeste hus i Odder Kommune 2005.*

Domea har stor opmærksomhed på udlæningsvanskelighederne i visse landsdele og for visse boligtyper. Kernen i nye byggeopgaver vil være ældre- og plejeboliger, samt familieboliger i regioner med lejeboligunderskud. De aktuelle forhold på ejerboligområdet med bl.a. lave renter indebærer stor forsigtighed med iværksættelse af nye byggerier. Dette kan medføre, at Domeas mål om opførelse af minimum 400 boliger om året ikke kan opfyldes i de nærmeste år.

Domea har vedtaget en byggepolitik som understøtter, at det er et konkret bedømt behov, som skaber grundlag for nye projekter. Domea udfolder store bestræbelser på - sammen med vore samarbejdspartner - at udvikle nye og prisbillige boligtyper - uden at gå på akkord med kvaliteten.

KVALITET I DOMEA

Kvalitet i Domea (KID) er betegnelsen for det fortsatte arbejde med at effektivisere og udvikle Domeas mange forskellige processer og funktioner.

Alle medarbejdere deltager i denne proces, som bliver Domeas store indsatsområde i 2006.

Projektet understøttes med kurser og gennemførelse af hundredvis af små og store forbedringer i projektgrupper, styret af medarbejderne.

Alle medarbejdere - også den enkelte ejendomsfunktionær - bliver involveret i Kvalitet i Domea i løbet af 2006.

DOMEA INFORMATION

I Domea lægges der meget stor vægt på en effektiv information. I stadig stigende grad søges informationen sikret så hurtigt som muligt, bl.a. gennem anvendelsen af de elektroniske medier, herunder Internettet.

På DomeaWeb får alle bestyrelsesmedlemmer i selskaber og afdelinger, alle ejendomsfunktionærer og alle Domea ansatte adgang til den relevante information, generel nyhedsdækning

*Niels Peter Ellegaard
Formand Fåborg Ældreboligselskab*

- *Domea er en god ide. Med gode folk, der står på hovedet for at hjælpe.*
- *Vi skal bevare styrken og bevare nærheden. Det vinder vi på...*
- *Og så skal vi huske på, at der også er gode ideer at finde lokalt...*





Ringsteds nye pleje center - Knud Lavard Centret med 162 boliger og kommunalt servicecenter på det tidligere kaserneområde i Ringsted.



og information om den økonomiske udvikling i det enkelte selskab og den enkelte afdeling, herunder både budgetter og regnskaber.

En større og større del af det daglige bogføringsarbejde foregår også via Internettet og dermed elektronisk, hvilket betyder at den enkelte afdeling kan følge regnskabets udvikling næsten dag for dag.

Adgangen til DomeaWeb på Internettet er sikret gennem adgangskontrol, brugerdata og passwords, således at den enkelte bruger kun får adgang til den relevante information og oplysningerne er beskyttet i forhold til offentligheden. Med DomeaWeb sikres den enkelte afdeling og det enkelte bestyrelsesmedlem den stærkest mulige information. Adgang til DomeaWeb forudsætter kun adgang til en computer, der er tilsluttet Internettet.

Domea har påbegyndt udgivelsen af et beboermagasin – et livsstils-magasin til alle beboere i de selskaber og afdelinger, der er knyttet til Domea. Domea Magasinet er en nyskabelse indenfor boligsektoren, som et magasin med relevante artikler om boligforhold, boligindretning, om aktiviteter i Domea og i selskaberne og relevant lovgivning. Domea Magasinet, der forventes at komme 4 gange om året, finansieres delvis gennem annoncering.

Den interne information mellem Domea's administration og de mere end 2.000 lokale bestyrelsesmedlemmer og lokale medarbejdere i selskaber og afdelinger sikres gennem et Nyhedsbrev. Artiklerne i Nyhedsbrevet bringes løbende på DomeaWeb og samles 5 – 6 gange om året i en papirudgave som sendes til alle de bestyrelsesmedlemmer, der ikke anvender informationen via Internettet.



Jørgen Østergaard
Formand, Boligselskabet af 1964 i Hjørring

- Vi tror på idéen med Domea, - og glæder os til at se flere resultater med øget effektivitet og lavere omkostninger...

Information til offentligheden om Domeas boliger, om boligselskaberne og om Domea selv foregår i højere og højere grad også elektronisk, specielt via hjemmesider på Internettet.

Domeas hjemmeside www.domea.dk blev igangsat i 2005 og udvides løbende. I løbet af foråret 2006 forventes alle boligafdelinger at blive præsenteret på Domeas hjemmeside. Herudover indeholder hjemmesiden information over ledige boliger og oplysninger om en lang række forhold for både beboere og boliginteresserede.

I løbet af 2006 forventes herudover hvert enkelt boligselskab og hvert enkelt boligområde at få deres egen hjemmeside på Internettet indenfor Domeas system. Det bliver en lokal hjemmeside, der udover en præsentation af boligområdet, boligene, priserne m.v. også giver mulighed for, at bestyrelserne lokalt kan redigere informationssider både til beboere, men også til andre interesserede om forholdene i de enkelte boligområder.

Her kan spændende beboeraktiviteter omtales, bestyrelsesmedlemmer præsenteres og siderne kan anvendes til præsentation i lokalområdet overfor tilflyttere og muligt kommende beboere. Siderne redigeres af lokale personer, udpeget af den enkelte bestyrelse.

Domea satser på i stadig stigende grad at anvende den elektroniske kommunikation, som både er hurtigere, mere effektiv og også langt billigere end den trykte kommunikation.

DOMEAS MARKEDSFØRING OG UDLEJNINGSAKTIVITETER

Som det også fremgår andetsteds i Domeas beretning for 2005, er enkelte Domea selskaber i Jylland og på Fyn ramt af udlejningsproblemer. Disse problemer er geografisk og økonomisk sammenhængende med den almindelige konjunkturudvikling.

For at bistå disse selskaber med udlejningen af tomme boliger og derigennem mindske de evt. økonomiske tab, har Domea udviklet og iværksat en række markedsføringstiltag, som stilles til rådighed for den lokale udlejningsvirksomhed.

Det er således annonceringsværktøjer til brug i den lokale dagspresse og i de lokale ugeaviser, og det er rammer for konkrete udlejningsaktiviteter, som f.eks. "åbent hus"-arrangementer, deltagelse i udstillinger m.v. Hertil kommer det skiltemateriale, bannere, annoncemateriale m.v., som kan anvendes lokalt.

KURSER OG UDDANNELSE I DOMEA

Selv om Domea først blev startet i 2005, og selv om en stor del af aktiviteten nødvendigvis har haft med selve sammenlægningsprocessen at gøre, er der allerede gennemført en omfattende kursusvirksomhed.

I første omgang er det Domeas ejendomsfunktionærer, dvs. funktionærerne i de lokale boligselskaber, hvoraf den sidste halvdel i 2005 har været på kursus i servicekvalitet, således at nu stort set alle 500 ejendomsfunktionærer har været på dette kursus.

Kursusvirksomheden fortsætter i 2006 med brandkurser for alle ejendomsfunktionærer og i efteråret 2006 omkring Kvalitet i Domea.

Tilsvarende kursusvirksomhed gennemføres for alle ansatte i Domeas lokal- og regionskontorer samt hovedkontoret i København.

I efteråret 2005 udarbejdedes materiale til et kursus for nye og nyere bestyrelsesmedlemmer i Domea. Tilsammen er der godt 2.000 bestyrelsesmedlemmer i Domea, og det er Domeas mål, at der løbende tilbydes uddannelse til nye og nyere bestyrelsesmedlemmer, og også kurser i mere specifikke emner som f.eks. økonomi. De første kurser forventes udbudt i foråret 2006 i alle regioner.

TILSKUD TIL KUNST I DOMEA

Domea har oprettet en fond, som kan yde tilskud til kunst i Domeas selskaber, afdelinger og administrationskontorer.

Formålet er, udover selve udsmykningen, at fremme interessen for kunst og forskønnelse.

Domea tilføjer hvert år et tilskud til arbejdskapitalen, så fonden ved hvert års begyndelse råder over ca. kr. 200.000. Tilskud fra fonden ydes efter ansøgning, med som hovedregel max. kr. 25.000 pr. tilskud.

Kriterierne for at søge tilskud, er bl.a. ved afdelingers jubilæum (med 25-delelige år), ved etablering af nye afdelinger og ved større renoveringer, ombygninger osv.

Til brug for ansøgning er der udarbejdet retningslinier, som kan fås på regionskontorerne.

STØTTE TIL SMÅ SELSKABER

Domeas bestyrelse har i 2005 godkendt en tilskudsordning, hvor boligselskaber med under 25 lejermaalenheder kan få tilskud op til kr. 2.500 pr. år til deltagelse i Domea kurser og arrangementer.

Der er udarbejdet en vejledning, som kan fås på regionskontorerne.

Michael Rasmussen

Formand, Boligselskabet Slotsparken, Holbæk

- Vi har lige indgået ny administrationsaftale med Domea - efter de nye fleksible regler. Det er godt...

Vi glæder os til, hvis Domea kan skabe landsdækkende opskrivning....





Bestyrelsen ser Domeas lysende fremtid...

F.v.: Karin Dinsen, Mogens Hansen, Villy Brejning, Uffe Frejdal Nielsen, Svend Mogensen, næstformand, Finn Magne Pedersen, Else Jacobsen, Svend Erik Johansen, Anne Troelsen, Lena Gyngsø Jensen, Jens Klokhøj, Lars Henriksen, Tage Rasmussen, Allan Mose Baltersen, Lene Nielsen,



Anders Olsen
Formand, Boligselskabet BSB Fredensborg-Humlebæk

- Det er en stor lettelse for bestyrelsen, at vi nu kan følge vores økonomi på DomeaWeb på Internettet dag for dag...



H. K. Nielsen, Bjørn Chalmer, suppleant, Anette Kruse, 2.næstformand, Egon Jørgensen og Karin Thomsen, formand.

Torben Andersen

Bestyrelsesmedlem i DFB, Dansk Funktionæres Boligselskab, København

- Vi har jo prøvet fusioner før...og vi glæder os til, at børnesygdommene er helt overstået, så alle fordelene slår igennem, - herunder besparelserne...



Regnskabsberetning 2005 for Domea

Domea's første regnskabsår er påvirket af fusionen pr 1. januar 2005, med alle de opstartsomkostninger der følger med.

Årets resultat udviser et underskud på tkr. 508 imod et budgetteret underskud på tkr. 3.715, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Den primære drift inkl. de finansielle poster

Udviser en ubalance på tkr. 6.935 imod en budgetteret ubalance på tkr. 10.232. Årsagen til denne forbedring skyldes en stigning i administrationshonorarerne på tkr. 969 og byggesagshonorarerne på tkr. 3.153. Herudover er der en meromkostning til ekstra tilskud til datterorganisationer på tkr. 1.378.

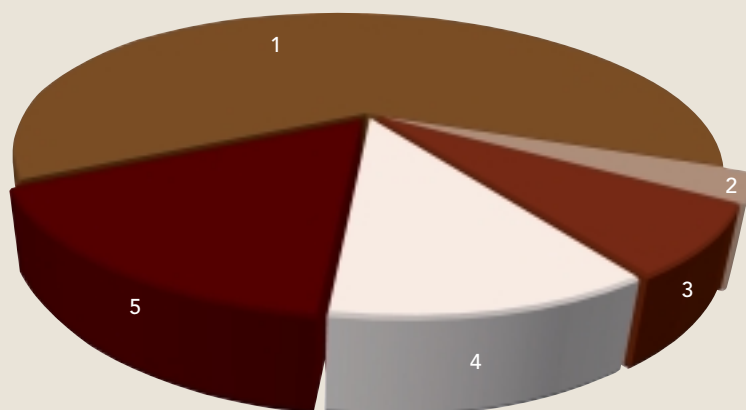
Ekstraordinære poster

De ekstraordinære omkostninger er steget med tkr. 3.425 hvilket primært skyldes stigninger i brandingomkostninger og konverteringsomkostninger for vore IT systemer. De ekstraordinære indtægter på tkr. 4.200 skyldes kompensation/hensættelser for den tidligere administrationsbygning i Adelgade.

Egenkapital

Udgør nu tkr. 89.323 imod tkr. 87.762. Stigningen skyldes en forhøjelse af garantikapitalen med tkr. 84 og en stigning i opskrivning af henlæggelser (obligationsbeholdningen) på tkr. 1.757 og med fradrag for året underskud.

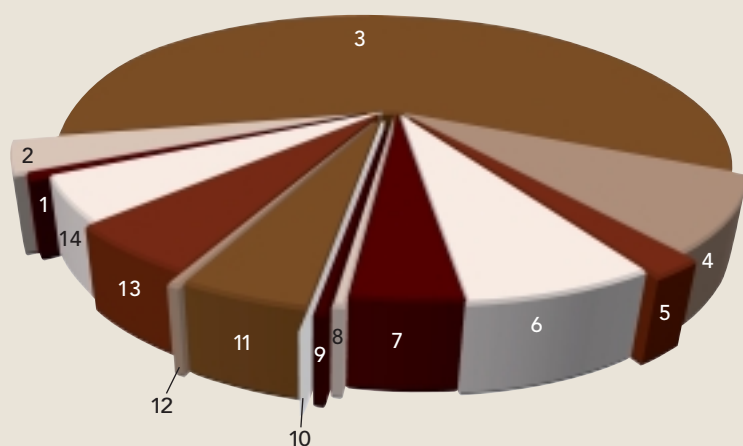
	Årsregnskab	Budget	Budget
	2005	2005	2006
	<i>i 1000 kr.</i>	<i>i 1000 kr.</i>	<i>i 1000 kr.</i>
Indtægter			
Administrationshonorarer	83.930	82.961	87.985
Lovmæssige gebyrer	9.877	9.372	9.789
Byggesagshonorarer	20.053	16.900	16.416
Indtægter i alt	113.860	109.233	114.190



INDTÆGTER I MIO KR.

- 1 83,9 mio. Administrationshonorarer
- 2 4,2 mio. Ekstraordinære indtægter
- 3 9,9 mio. Lovmæssige gebyrer
- 4 15,0 mio. Renteindtægter
- 5 20,1 mio. Byggesagshonorarer

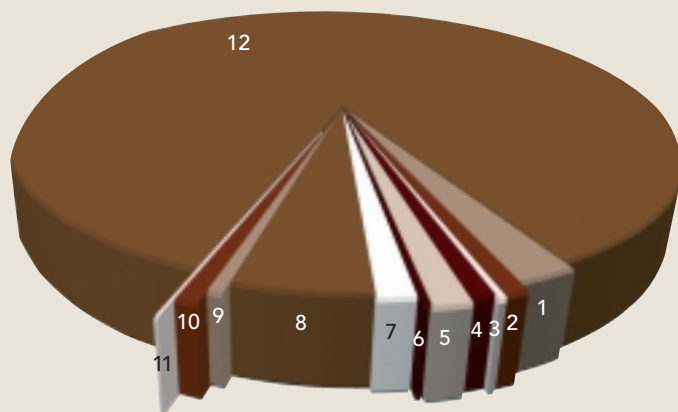
	Årsregnskab	Budget	Budget
	2005	2005	2006
	<i>i 1000 kr</i>	<i>i 1000 kr</i>	<i>i 1000 kr</i>
Udgifter			
Bestyrelseshonorar, møder og konferencer	5.633	5.689	6.082
Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
Personaleudgifter	80.019	79.949	81.915
Kontorudgifter og andre administrationsudgifter	35.144	33.827	34.085
Udgifter i alt	120.795	119.465	122.082
Resultat før renter og omkostninger	-6.935	-10.232	-7.892
Renteindtægter	14.976	14.732	11.330
Renteomkostning fællesforvaltning	6.552	5.442	5.442
Resultat før ekstraordinære poster	1.489	-942	-2.004
Ekstraordinære indtægter	4.200		
Ekstraordinære udgifter	6.198	2.773	1.000
Resultat	-508	-3.715	-3.004
Udbytte til garantierne	10		



UDGIFTER I MIO KR.

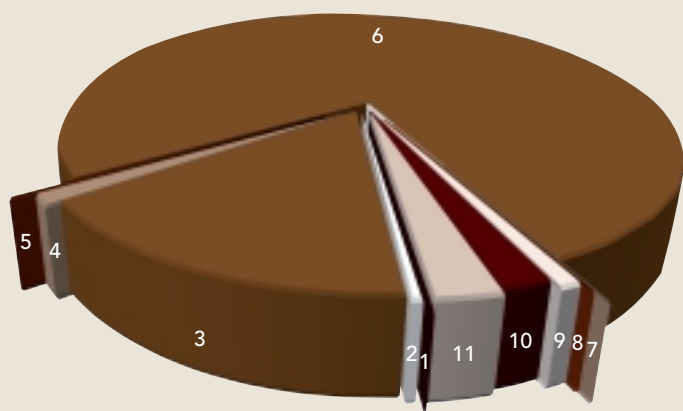
- ① 1,1 mio. Bestyrelsesvederlag
- ② 4,6 mio. Mødeudgifter, kontingenter m.v.
- ③ 80,0 mio. Personaleudgifter
- ④ 10,9 mio. Kontorholdsudgifter
- ⑤ 2,8 mio. EDB drift
- ⑥ 9,1 mio. Kontorlokaleudgifter
- ⑦ 5,3 mio. Afskrivninger, driftsmidler
- ⑧ 0,3 mio. Revision
- ⑨ 0,3 mio. Særlig aktivitet - kursusvirk.
- ⑩ 0,1 mio. Tilskud til sideaktiviteter
- ⑪ 6,1 mio. Tilskud til datterorganisationer
- ⑫ 0,2 mio. Tilskud til kunst
- ⑬ 6,6 mio. Renteomkostning fællesforvaltning
- ⑭ 6,2 mio. Ekstraordinære udgifter

	Årsregnskab	Årsregnskab
Aktiver	2005	2004
	<i>i 1000 kr</i>	<i>i 1000 kr</i>
Anlægsaktiver		
Administrationsbygninger	13.007	13.253
Inventar	4.382	5.166
Automobiler	1.286	1.017
EDB	4.575	4.424
Andre anlægsaktiver	9.096	4.787
Finansielle aktiver		
Kapitalinds kud, sideaktiviteter	1.293	1.064
Særstøttelån	7.237	7.055
Anlægsaktiver i alt	40.877	36.766
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Boligorganisationer	28.400	18.603
Deposita	2.335	1.688
Andre tilgodehavender	4.715	5.345
Forudbetalte udgifter	276	1.003
Tilgodehavende renter mv.		394
Værdipapirer & Likvidebeholdninger	482.342	448.347
Omsætningsaktiver i alt	518.067	475.380
Aktiver i alt	558.944	512.146


AKTIVER I MIO KR.

- 1 13,0 mio. Administrationsbygninger
- 2 4,4 mio. Inventar
- 3 1,3 mio. Automobiler
- 4 4,6 mio. EDB
- 5 9,1 mio. Andre anlægsaktiver
- 6 1,3 mio. Kapitalinds kud, sideaktiviteter
- 7 1,3 mio. Særstøttelån
- 8 28,4 mio. Boligorganisationer
- 9 2,3 mio. Deposita
- 10 4,7 mio. Andre tilgodehavender
- 11 0,3 mio. Forudbetalte udgifter
- 12 482,3 mio. Værdipapirer & Likvidebeholdninger

	Årsregnskab	Årsregnskab
Passiver	2005	2004
	<i>i 1000 kr.</i>	<i>i 1000 kr.</i>
Egenkapital		
Garantikapital	195	109
Opskrivningshenlæggelser	2.793	1.036
Arbejdskapital	86.335	86.617
Egenkapital i alt	89.323	87.762
Gæld		
Prioritetsgæld	6.068	6.556
Deposita	174	174
Administrerede enheder	434.296	381.126
Gæld til sideaktiviteter	213	
Bankgæld		7.029
Leverandører	737	3.993
Omkostninger	4.405	6.797
Feriepengeforpligtigelse	9.779	9.175
Anden kortfristet gæld	13.949	9.534
Gæld i alt	469.621	424.384
Passiver i alt	558.944	512.146



PASSIVER I MIO KR.

- ① 0,2 mio. Garantikapital
- ② 2,8 mio. Opskrivningshenlæggelser
- ③ 86,3 mio. Arbejdskapital
- ④ 6,1 mio. Prioritetsgæld
- ⑤ 0,2 mio. Deposita
- ⑥ 434,3 mio. Administrerende enheder
- ⑦ 0,2 mio. Gæld til sideaktiviteter
- ⑧ 0,7 mio. Leverandører
- ⑨ 4,4 mio. Omkostninger
- ⑩ 9,8 mio. Feriepengeforpligtigelse
- ⑪ 13,9 mio. Anden kortfristet gæld

Boligselskaber, almene boligorganisationer, andelsboliger og selvejede institutioner

Domea - Storkøbenhavn - Borgergade 6, 1300 København K. - Telefon 76 64 64 64 - Fax 76 64 65 51 - email kbenhavn@domea.dk

Nr.	Kommune	Organisation Afdeling	Formand repræsentantskab Formand afdelingsbestyrelse	Antal Boliger	Andre lejemål	Total antal	Tilgang lejemålsenheder 2005	Lejemåls- enheder	Antal afdelinger
06/00	Ballerup	Boligselskabet Frugthaven	Leif Milwertz			14		14,0	1
10/00	Ballerup	Ballerup Boligselskab	Svend Erik Peitsch			600		540,8	6
11/00	København	Boligselskabet Amagerbo	Hanne Ib			115		118,0	3
27/00	Ishøj	Ishøj Boligselskab	Bent Skov			385		365,8	2
35/00	København	Boligselskabet Kærbo	Villy Brejning			383	0,2	280,8	2
53/00	København	Københavns Ældreboligselskab				246		478,0	1
64/00	København	Boligselskabet BSB København	Jens Thestrup			42		42,0	3
67/00	Ballerup	Boligselskabet BSB Ballerup	Erik Hansen			88		72,0	1
93/00	Høje Tåstrup m.fl.	DFB	Anette Kruse			1901	0,2	1802,2	7
94/00	Tårnby	F.B. i Tårnby Kommune	Conny Lindvall			56		48,0	1
96/00	Ramsø	Ramsø Ældreboligselskab	Inga Skjærris Nielsen			88		87,0	2
98/00	Rødovre	Rødovre Ældreboligselskab	Bent Aabrink			34		33,0	1
99/00	Dragør	Dragør Ældreboligselskab	Anita Fausild			35		34,2	1
103/00	Solrød	Solrød Ældreboligselskab	Lene Nielsen			214		214,0	5
104/00	Ballerup	Ballerup Ældreboligselskab	Leo Andersen			24		24,0	1
128/00	Greve	Greve Ældreboligselskab	Eva Brøndum Sørensen			110	15	144,0	2
302/01	Frederiksberg	AB Pile Alle	Kjeld Arnberg	14	8	22		22,0	1
303/01	Brøndby	AB Højgården	Ivan Kristensen		11	11		11,0	1
304/01	Birkerød	AB Præstevangen	Margit Andreassen	15	21	36		36,0	1
310/01	Herlev	AB Birkegården	Minna Mikkelsen	18	8	26		26,0	1
319/01	Gladsaxe	AB Buddingevej	Kim Jørgensen		26	26	26	26,0	1
522/01	Dragør	Enggården	Bessie Folkver	31	31		32,0	1	
524/01	Dragør	Sydstrandsvej		1		1		1,0	1
525/01	Dragør	Nørrebo, Stationsvej		10		10		10,0	1
526/01	Dragør	Kongevejen 14		3		3		3,0	1
527/01	Dragør	Kongevej, Badstuevælen		6		6		6,0	1
528/01	Dragør	Ringbo, Møllevej		4		4		4,0	1
529/01	Dragør	Møllebo, Møllevej		9		9		9,0	1
530/01	Dragør	Spættevænget		1		1		1,0	1
532/01	Dragør	St. Magleby Gård, Møllegade		17		17		17,0	1
533/01	Dragør	Anes Minde, Kirkevej		4		4		4,0	1
534/01	Dragør	Badstuevælen, Vestgr.		11		11		11,0	1
535/01	Dragør	Chr. Mølstedsgade		5		5		5,0	1
536/01	Dragør	Nyby		4		4		4,0	1
537/01	Dragør	Hovedgaden		13		13		13,0	1
538/01	Dragør	St. Magleby Strandvej		6		6		6,0	1
541/01	Solrød	Christianshave Plejecenter	Alice Brankchi		82	82		89,0	1
543/01	Solrød	Christianshave Plejecenter I			1	1		21,0	1
700/01	København	Boligselskabet BSB København		2		2		2	1
Total						4666	41,4	4656,8	62



Boligselskaber, almene boligorganisationer, andelsboliger og selvejede institutioner

Domea - Nordsjælland Øst - Øverødvej 5, 1. 2840 Holte - Telefon 76 64 65 80 - Fax 76 64 65 81 - email holte@domea.dk

Nr.	Kommune	Organisation Afdeling	Formand repræsentantskab Formand afdelingsbestyrelse	Antal Boliger	Andre lejemål	Total antal	Tilgang lejemålsenheder 2005	Lejemåls- enheder	Antal afdelinger
04/00	Fredensborg-Humlebæk	Humlebæk Boligselskab	Ole Retoft			1179	1	1019,6	13
05/00	Lyngby-Taarbæk	Boligselskabet Hybenvænget	Paul Olsen			55		51,0	1
15/00	Helsingør	Boligselskabet af 1961 i Tikøb	Michael Busted			315		371,0	8
20/00	Farum	Boligselskabet Farumsødal	Henriette Hansen			673		887,0	12
59/00	Hillerød	Hillerød Ældreboligselskab	John Hansen			61	6	80,0	2
65/00	Lyngby-Taarbæk	Boligselskabet BSB Lyngby-Taarbæk	Jørgen Dalgaard-Jensen			69		65,0	1
66/00	Søllerød	Boligselskabet BSB Søllerød	Jørgen Schunck			82		77,8	3
68/00	Fredensborg-Humlebæk	Boligselskabet BSB Fredensborg-Humlebæk	Anders Olsen			104		103,0	2
93/00	Hørsholm m.fl.	DFB	Anette Kruse			67		67,0	3
100/00	Lyngby-Taarbæk	Lyngby Ældreboligselskab	Nickie Darsø			17		17,0	1
101/00	Fredensborg-Humlebæk	Fredensborg-Humlebæk Ældreboligselskab	Henning Nygaard			72		71,0	2
105/00	Søllerød	Søllerød Ældreboligselskab	Niels Olaf Jørgensen			57		59,0	2
401/00	Vedbæk	Ældreboligerne ved Bakkehuset	Inge Dahl-Sørensen			41		41,0	1
508/00	Farum	Farum Kommune				30		30,0	1
774/01	Hillerød	Solengen	Keld Ib Larsen	17		17,0	17	17	1
Total						2839,0	24	2956,4	53

Domea - Nordsjælland Vest - Torvet 6, 3600 Frederikssund - Telefon 76 64 66 20 - Fax 76 64 66 21 - email frederikssund@domea.dk

08/00	Frederikssund	Boligselskabet Rosenvænget	Finn Magne Pedersen			1041	58,2	1011,6	10
21/00	Hundested	Hundested Ældreboligselskab	Inger Kristiansen			22		25,0	1
22/00	Frederiksværk	Frederiksværk Ældreboligselskab	Elsebeth Nygaard			118		117,0	2
23/00	Helsingør	Boligselskabet af 1961 i Helsingør	Johnny Johansen			419	13	419,0	9
25/00	Frederiksværk	Kregme-Vinderød Boligselskab	Lis Sjøgreen			377	67	338,6	6
29/00	Jægerspris	Jægerspris Boligselskab	Erna Lorentzen			499		439,4	10
46/00	Frederiksværk	Ølsted Andelsboligforening	Aase Baagøe			198	20	198,0	5
54/00	Frederikssund	Frederikssund Ældreboligselskab	Vivi Gustafson			30		30,0	1
93/00	Slangerup m.fl.	DFB	Anette Kruse			252	5	252,0	9
125/00	Græsted-Gilleleje	Græsted-Gilleleje Ældreboligselskab	Birgit Roswall			10		10	1
315/00	Helsingør	AB Stenlandsparken				10		10	1
Total						2986	163,2	2860,6	55

Domea - Vestsjælland - Kløverstien 205, 4300 Holbæk - Telefon 76 64 66 00 - Fax 76 64 66 01 - email holbaek@domea.dk

07/00	Kalundborg	Boligselskabet Teglhaven	Maja Hansen			292		279,8	8
28/00	Holbæk	Boligselskabet Slotsparken	Michael Rasmussen			2107	51	2121,0	4
70/00	Kalundborg	Boligselskabet BSB Kalundborg	Valdemar Christensen			129		116,8	3
93/00	Svinninge m.fl.	DFB	Anette Kruse			95		95,0	3
102/00	Tornved	Tornved Ældreboligselskab	Mogens Justesen			176		206,0	2
312/00	Bramsnæs	AB Bramsnæslund	Flemming Larsen			24		24,0	1
788/01	Holbæk	Grundejerforening Bernts Have	Uffe Frejdal Nielsen	2		2			1
Total						2825	51	2842,6	23

Boligselskaber, almene boligorganisationer, andelsboliger og selvejede institutioner

Domea - Sydsjælland & Øerne - Frisevej 26, 4800 Nykøbing - Telefon 76 64 66 40 - Fax 76 64 66 41 - email nykobing@domea.dk

Nr.	Kommune	Organisation Afdeling	Formand repræsentantskab Formand afdelingsbestyrelse	Antal Boliger	Andre lejemål	Total antal	Tilgang lejemålsenheder 2005	Lejemåls- enheder	Antal afdelinger
09/00	Nykøbing Falster	Boligselskabet Vendersbo	H. K. Nielsen			1151	28,2	1060,0	9
17/00	Holeby	Boligselskabet BSB Holeby	Knud Pedersen			52	8	48,0	4
18/00	Vordingborg	Boligselskabet BSB Vordingborg	Lars Henriksen			296		288,6	3
24/00	Ravnborg	Ravnborg Ældreboligselskab	Claes Knudsen			47		47,0	1
31/00	Rønnede	Rønnede Boligselskab	Jonna Tuborg Nielsen			103		90,2	1
33/00	Rødby	Boligselskabet Sognefogedvænget	Lene Stensgaard			97		86,6	1
34/00	Næstved	Boligselskabet Trollebo	Georg Weybøll			611		572,4	5
51/00	Sydfalster	Sydfalster Boligselskab	Harriet Elmgreen			190		190,0	7
69/00	Fakse	Boligselskabet BSB Fakse	Louise Hansen			73		73,0	1
106/00	Holeby	Holeby Ældreboligselskab	Bøje Hansen			22		22,0	2
300/01	Nykøbing Falster	Andelsboligforeningen Grønnegården		24		24		24,0	1
301/01	Sydfalster	Ydunsvej	Bjarne Jørgensen		13	13		13,0	1
400/01	Nykøbing Falster	Vestensborg Kollegium	Mette Havlykke Suhr	140		140		140,0	1
410/01	Vallø	Præstemarken, Hårlev		25		25		25,0	1
411/01	Vallø	Solsiden Strøby Egede	Benny Draaby	12		12		12,0	1
412/01	Holeby	Egevænget, Lindevænget	Knud Erik Nielsen	20		20		20,0	1
413/01	Holeby	Kildevænget	Knud Erik Nielsen	3		3		3,0	1
414/01	Holeby	Bøgevangenget, N. Hemmingsensvej, Ryttervej	Knud Erik Nielsen	4	24	28		26,0	1
415/01	Holeby	Bøgevangenget	Knud Erik Nielsen		8	8		7,0	1
422/01	Vallø	Hårlev Kollegiet, Mejerivej	Benny Draaby	14		14		14,0	1
506/01	Nykøbing Falster	Frisegade			1	1		5,0	1
Total						2930	36,2	2766,8	45

Domea - Fyn - Mølmarksvej 155, 5700 Svendborg - Telefon 76 64 67 20 - Fax 76 64 6720 - email fyn@domea.dk

37/00	Vissenbjerg	Boligselskabet Vissenbjerg	Anders Bang Lauritsen			240		286,0	10
71/00	Kerteminde	Kerteminde Boligselskab	Svend Erik Johansen			22		22,0	1
72/00	Otterup	Boligselskabet BSB Otterup	Ole Tastrup Hansen			32		32,0	1
73/00	Bogense	Boligselskabet BSB Bogense	Grethe Jonna Poulsen			11		10,0	1
74/00	Ørbæk	Boligselskabet BSB Ørbæk	Karen Jacobsen			176	15	176,0	4
75/00	Svendborg	Boligselskabet BSB Svendborg	Svend Erik Johansen			1.457		1.337,2	10
76/00	Årslev	Boligselskabet BSB Årslev	P. A. P. Jacobsen			169		153,0	2
77/00	Munkebo	Boligselskabet BSB Munkebo	Jørgen Rasmussen			205		205,0	3
78/00	Ringe	Boligselskabet BSB Ringe	Maja Lauritsen			391	4	391,0	6
79/00	Assens	Boligselskabet BSB Assens	Jette Simonsen			105		103,0	3
80/00	Glamsbjerg	Boligselskabet BSB Glamsbjerg	Egon Nielsen			134	16	134,0	5
81/00	Egebjerg	Boligselskabet BSB Egebjerg	Steen Gundertofte			180		180,0	2
82/00	Søndersø	Boligselskabet BSB Søndersø	Sonja Bergholdt			149	8	149,0	3
83/00	Gudme	Boligselskabet BSB Gudme	Asta Fjord			236	5	239,0	7
84/00	Ærøskøbing	Boligselskabet BSB Ærøskøbing	Børge Strandberg			54		54,0	2
91/00	Søndersø	Søndersø Komm. Selvejende	Sonja Bergholdt			72		72,0	1
93/00	Nyborg	DFB				16		16,0	1
110/00	Ringe	Ringe Ældreboligselskab	Poul Jørgensen			30		26,0	3
114/00	Fåborg	Fåborg Ældreboligselskab	Niels Peter Ellegaard			381		371,0	13
421/01	Fåborg	S/I Ungdomsb. Lagonis Minde	Jakob Holm	21		21		21,0	1
507/01	Vissenbjerg	Vestergade	Poul Bent Jensen	14		14		14,0	1
510/01	Otterup	Ved Kæret 4-62		30		30		30,0	1
511/01	Otterup	Ved Kæret 64-162			50	60	60	60,0	1
512/01	Otterup	Hedemarken		12		12		12,0	1
514/01	Otterup	Damløkken		6		6		6,0	1
715/01	Fåborg	Lagonis Minde - Grundejerforening	N. P. Ellegaard/G. Winberg		8	8		8,0	1
Total						4211	108	4107,2	85

Boligselskaber, almene boligorganisationer, andelsboliger og selvejede institutioner

Domea - Jylland Syd - Naffet 2, 6100 Haderslev - Telefon 76 64 67 00 - Fax 76 64 67 01 - email haderslev@domea.dk

Nr.	Kommune	Organisation Afdeling	Formand repræsentantskab Formand afdelingsbestyrelse	Antal Boliger	Andre lejemål	Total antal	Tilgang lejemålsenheder 2005	Lejemåls- enheder	Antal afdelinger
13/00	Tønder	Tønder Boligselskab	Allis Marie Jensen			349		326,8	8
14/00	Skærbæk	Rømø Boligselskab	Erik Nielsen			32		31,2	2
16/00	Haderslev	Haderslev Boligselskab	Kaj Ringsted			1347	26	1334,6	16
38/00	Rødekro	Boligselskabet Rødekro	Martin Michelsen			280		272,0	5
39/00	Rødding	Rødding Boligselskab	Niels Landor			161		161,6	8
41/00	Rødding	Rødding Ældreboligselskab	Poul Dich			61		61,0	3
43/00	Lunderskov	Boligselskabet BSB Lunderskov	Bent K. Thomsen			154		154,0	5
45/00	Fredericia	Boligselskabet Futura	Jonna Kristiansen Jørgensen			222		200,4	4
85/00	Fredericia	Boligselskabet BSB Erritsø	Tine Jensen			90		90,0	1
89/00	Vojens	Vojens BSB	Henning Sørensen			314		289,2	4
92/00	Løgumkloster	Boligselskabet BSB Løgumkloster	Karin Dinsen			41		41,0	3
95/00	Løgumkloster	Solgården S/I	Svend Aage Jacobsen		41	41		41,0	1
107/00	Haderslev	Haderslev Ældreboligselskab	Kirsten Grauholm			60		60,0	1
108/00	Højer	Højer Ældreboligselskab	Kirsten Christensen			26		26,0	1
117/00	Bredbro	Bredbro Ældreboligselskab	Gunnar Jensen			49		49,0	1
122/00	Kolding	Kolding Ældreboligselskab	Bjarne Trampedach			109		125,0	3
134/00	Kolding	Den Almene Boligorg. Grønnevangen				33	12	33,0	1
407/01	Løgumkloster	S/I Løgumkloster	Paul A. Martinussen		45	45		45,0	1
500/01	Haderslev	Hjort Lorenzen Center			1	1		1,0	1
708/01	Løgumkloster	Ejerforeningen Solgården		2		2	1	2,0	1
Total						3417	39	3343,8	70

Domea - Jylland Nord - Vestergade 8, 9800 Hjørring - Telefon 76 64 66 70 - Fax 76 64 66 71 - email hjorring@domea.dk

12/00	Hirtshals	Hirtshals Boligselskab	Allan Mose Baltersen			648		591,2	8
19/00	Hjørring	Boligselskabet af 1964 i Hjørring	Jørgen Østergaard			692	1,4	642,8	11
30/00	Morsø	Boligselskabet Nykøbing Mors	Hanne Østergård			242		223,8	2
36/00	Skive	Skive Boligselskab	Ejler Sønderris			160		160,0	4
40/00	Farsø	Farsø Ældreboligselskab	Mogens Hansen			24		24,0	1
42/00	Bjerringbro	Bjerringbro Boligselskab	Bent Kornbek			94		94,0	3
44/00	Rønde	Røndeegnens Boligselskab	Jan Hansen			42	4	42,0	3
55/00	Nibe	Nibe Ældreboligselskab	Viggo Nielsen			29		29,0	1
57/00	Brønderslev	Brønderslev Ældreboligselskab	Per Dissing Nielsen			34		34,0	1
58/00	Aabybro	Boligselskabet BSB Aabybro	Anni Thomsen			411		400,2	5
120/00	Sydthy	Syd Thy Ældreboligselskab	Nanna Petersen			24		24,0	1
126/00	Støvring	Grangaarden Ældreboliger	Børge Buus			72	1	54,4	3
127/00	Hadsund	Hadsund Ældreboligselskab	Lisbeth Stæhr			10		10,0	1
314/01	Morsø	AB Udvejen I, Øster Jølby	Esben Lundgaard Hansen	4	4	8		8,0	1
321/01	Morsø	AB Udvejen II, Øster Jølby			6	6		6,0	1
402/01	Morsø	Pakhuskollegiet		26		26		26,0	1
416/01	Morsø	Johan Riis Minde m.v.		60		60		60,0	1
417/01	Morsø	Johan Riis Minde			1	1		1,0	1
418/01	Morsø	Rotaryparken		34		34		34,0	1
419/01	Morsø	Skovparken m.v.		46		46		46,0	1
420/01	Morsø	Centerbygning			1	1		1,0	1
545/01	Sydthy	Sct. Mortensgård - Ældreboliger		17		17	4	17,0	1
547/01	Sydthy	Sct. Thøgersgård - Ældreboliger		2		2		2,0	1
549/01	Sydthy	Åbakken - Ældreboliger		34		34	34	34,0	1
Total						2717	44,4	2564,4	55

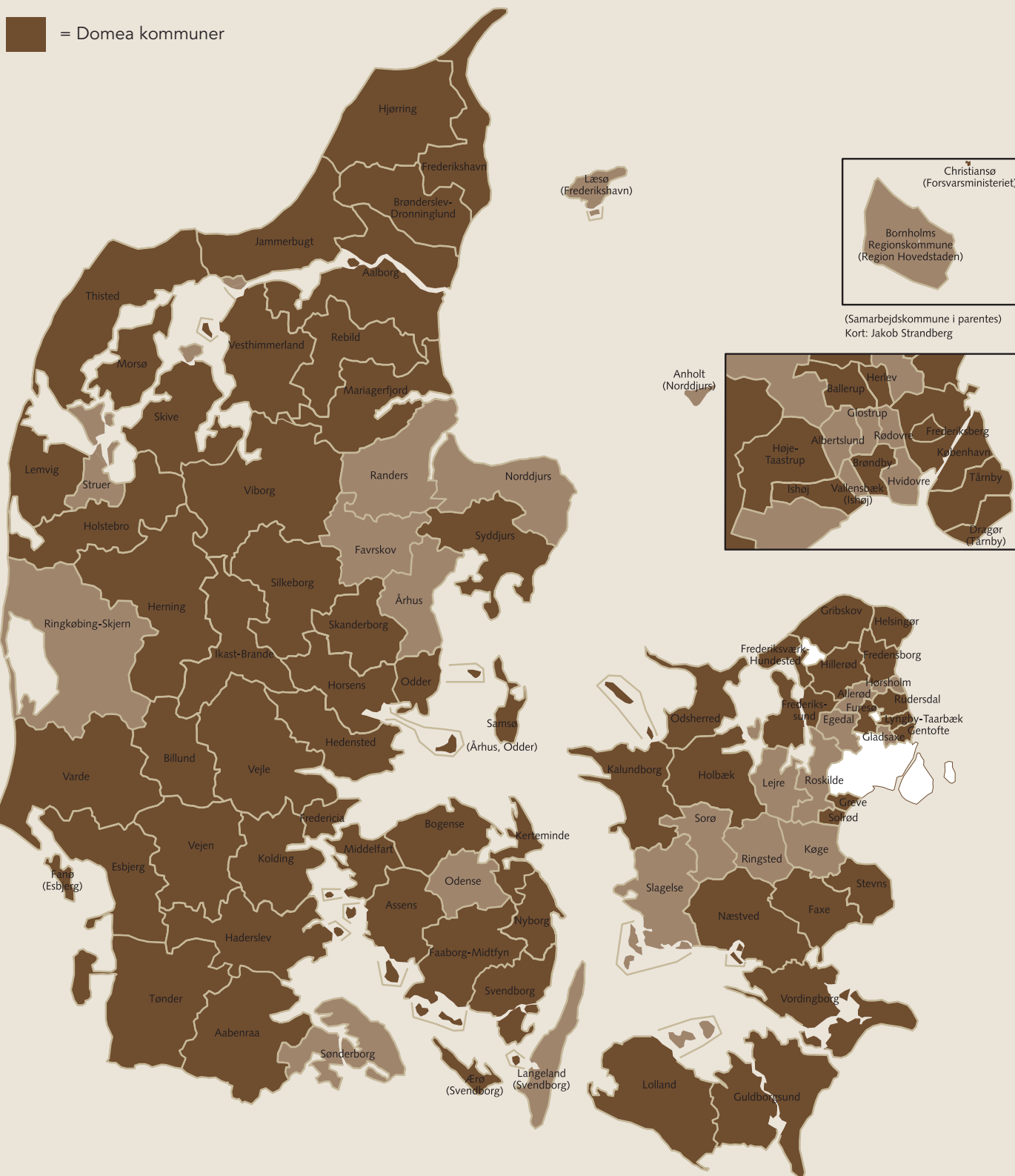
Boligselskaber, almene boligorganisationer, andelsboliger og selvejede institutioner

Domea - Jylland Midt - Dæmningen 17, 7100 Vejle - Telefon 76 64 67 50 - Fax 76 64 67 51 - email vejle@domea.dk

Nr.	Kommune	Organisation Afdeling	Formand repræsentantskab Formand afdelingsbestyrelse	Antal Boliger	Andre lejemål	Total antal	Tilgang lejemålsenheder 2005	Lejemåls- enheder	Antal afdelinger
32/00	Tørring-Uldum	Tørring-Uldum Ældreboligselskab	Aase Dahlgaard			304	21	309,2	7
47/00	Blaabjerg	Boligselskabet Blaabjerg	Hans Rødsgaard-Mathiesen			43		49,0	2
48/00	Ølgod	Boligselskabet BSB Ølgod	Vagn Hundebøll			224	6	215,6	2
49/00	Give	Boligselskabet BSB Give	Laurids Holm			204		211,0	9
50/00	Esbjerg	Boligselskabet BSB Esbjerg	Lisbeth Pallesen			192		197,0	2
52/00	Fanø	Fanø Boligselskab	Dorte Lund			42		58,0	2
56/00	Hedensted	Hedensted Ældreboligselskab	Bent Eskesen			77		53,0	1
60/00	Horsens	Boligselskabet BSB Gedved	Grethe Wurtzs Pedersen			11		8,6	1
61/00	Juelsminde	Juelsminde Boligselskab BSB	Vagn Juel Raarup			114		100,0	5
62/00	Tørring-Uldum	Tørring-Uldum BSB				54		54,0	4
63/00	Nørre-Snede	Boligselskabet BSB Nørre-Snede	Bent Jensen			23		23,0	2
86/00	Vejle	Boligselskabet BSB Vejle	Christian Kier			364	1	341,8	8
87/00	Børkop	Boligselskabet BSB Børkop	Birthe Holst			484		484,0	8
88/00	Egtved	Domea Egtved	Jens Bennedsen			461	96	437,2	8
90/00	Varde	Varde BSB	Holger Bengaard			738	26	737,4	10
97/00	Tørring-Uldum	Boligforeningen for Tørring og Omegn	Susanne Andersen			129	8	118,0	7
109/00	Lemvig	Lemvig Ældreboligselskab	Vagn Erik Jespersen			41		41,0	1
111/00	Ry	Ry Ældreboligselskab	Elly Lauritzen			62		62,0	2
112/00	Vejle	Vejle Ældreboligselskab	Cecilie Bang			100		100,0	2
113/00	Skagen	Skagen Ældreboligselskab	Tove Schmidt			110	5	113,0	4
115/00	Vejle	De Vanføres Boligselskab	Ejvind Nielsen			81		81,0	3
116/00	Kjellerup	Kjellerup Ældreboligselskab	Anders Lyngsø			62		62,0	2
118/00	Samsø	Samsø Ældreboligselskab	Einer Madsen			53		53,0	3
119/00	Skanderborg	Skanderborg Ældreboligselskab	Lis Mølgaard Pedersen			68	23	70,0	5
121/00	Nørre Aaby	Nørre-Aaby Ældreboligselskab	Villy Andersen			72		72,0	2
123/00	Egtved	Domea Egtved	Else Iversen			184		182,0	1
124/00	Nørre-Snede	Nørre-Snede Ældreboligselskab	Kaare G. Graversen			66		70,0	2
130/00	Vinderup	Vinderup Almene Boligselskab	Egon Peter Thomsen			18	15	18,0	1
131/00	Odder	Odder Boligselskab	Egon Peter Thomsen			27	11	27,0	1
305/01	Herning	AB Grønnebo Herning	Inga Østermark	15	5	20		20,0	1
306/01	Vejle	AB Grønbo Parken	Bent Berg Rasmussen		16	16		16,0	1
308/01	Herning	AB Sølparken	Erik Pedersen	11	6	17		17,0	1
320/01	Ry	A/B Kyhnsvænget, Ry			8	8		8,0	1
322/01	Silkeborg	AB Voel Seniorby	Ellen Kramer		10	10		10,0	1
404/01	Vejle	S/I EGV-Borgerstift. E-1	John Kaare		14	14		14,0	1
408/01	Vinderup	DSI EGV-Boligerne	Kirsten Lehmann	39		39		39,0	1
409/01	Hedensted	S/I Seniorbo Daugård	Kurt Lundsgaard		19	19		30,0	1
509/01	Børkop	Bofællesskabet Møllegården		10	2	12		12,0	1
515/01	Fanø	Strandvejen m.v.		6	4	10		11,2	1
540/01	Vinderup	Sevel Alderdomshjem			21	21		21,0	1
705/01	Ølgod	Ejerforeningen Garnercentret		3	1	4		3,0	1
Total						4598	212	4549,0	119
Total						31189	719,2	30647,6	567

I det samlede antal lejemål er inkluderet 1.119 institutioner/centerhuse, 1.777 enkeltværelser, 1.548 garager/carporte, 55 erhvervslejemål og 155 andre lejemål.

Domeas kommunale Danmarkskort 2007



Domeas årsberetning 2005 er tilrettelagt og produceret af Informationsafdelingen, maj 2006

Grafisk tilrettelæggelse, produktion og tryk: Highlight A/S

Fotos: Highlight A/S, Axel Søgaard, Jens Clausager, Erni Olsen og Domeas fotoarkiv.

Domea

Boliger i hele Danmark

Borgergade 6

Postboks 2138

1015 København K

tlf. 76 64 64 64

fax 76 64 64 65

domea@domea.dk

www.domea.dk