



5. Godkendelse af vedtægtsændringer

Repræsentantskabet skal godkende vedtægtsændringer.

Det foreslås, at der indarbejdes 3 ændringer i VIBOs vedtægter. De foreslåede ændringer er motiveret og beskrevet i vedhæftede baggrundsnotat, bilag 5a.

I bilag 5b er forslag til ændringer af vedtægter med tydelig markering af de foreslåede ændringer.





Baggrundsnotat: revision af VIBOs vedtægter

Indhold

Introduktion til revision af VIBOs vedtægter	2
1. Sammensætning af VIBOs repræsentantskab	2
2. Regler for sammenlægning af afdelinger	3
3. Regler for boligorganisationens bestyrelse.....	4



Introduktion til revision af VIBOs vedtægter

Formålet med revisionen af vedtægterne er at fremtidssikre VIBO som en selvstændig, transparent og effektiv boligforening.

Arbejdet med revisionen er sat i gang med opbakning fra organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet.

1. Sammensætning af VIBOs repræsentantskab

VIBOs nuværende vedtægter fastsætter i § 5 stk. 2, at afdelinger med op til 100 boliger udpeger tre repræsentanter mens afdelinger med flere end 100 boliger udpeger fem repræsentanter.

VIBOs repræsentantskab udgøres dermed af pt. 240 medlemmer fordelt på 68 afdelinger samt syv medlemmer af organisationsbestyrelsen. VIBOs repræsentantskab er i dag fordelt jf. nedenstående:

Afdelingsstørrelse	Antal afdelinger	Samlet antal repræsentanter	Ca. antal boliger (boliger pr. repræsentant)
40 eller færre	30	90	Ca. 700 (7,7)
41-99	20	60	Ca. 1.300 (21,7)
100 eller flere	18	90	Ca. 3.500 (38,9)
I alt	68	240	Ca. 5.500 (22,9)

Det vurderes, at de mindre afdelinger i VIBO har en ret stor repræsentation i forhold til antallet af boliger, de repræsenterer.

Desuden vurderes det, at VIBOs repræsentantskab med 240 medlemmer er stort i forhold til størrelsen på boligforeningen. En sammenligning bekræfter, at VIBO har et meget stort repræsentantskab.

De juridiske rammer og generelle anbefalinger om almene boligforeningers repræsentantskab

Alle afdelinger i en almen boligforening har jf. lovgivningen krav på mindst ét medlem af repræsentantskabet. Desuden anbefales det, at en boligorganisation har et repræsentantskab, der både har en vis størrelse og samtidigt ikke er større, end at det kan fungere.

Forslag til den fremtidige sammensætning af VIBOs repræsentantskab

Det foreslås, at vedtægternes § 5 stk. 2 vedr. repræsentantskabet tilrettes således, at der 1) fortsat er repræsentation fra alle afdelinger, 2) er en mere balanceret repræsentation mellem store og små afdelinger samt at der 3) er et lidt mindre repræsentantskab.

Konkret foreslås det, at antallet af repræsentanter tildeles med udgangspunkt i en trappemodell med fire trin jf. nedenstående:

Afdelingsstørrelse (antal boliger)	Antal afdelinger	Antal repræsentanter	Samlet antal repræsentanter	Ca. antal boliger (boliger pr. repræsentant)
40 eller færre	30	1	30	Ca. 700 (23,3)
41 - 80	17	2	34	Ca. 1.100 (32,3)
81 - 160	8	3	24	Ca. 800 (33,3)
161 eller flere	13	4	52	Ca. 2.900 (55,7)
I alt	68		140	Ca. 5.500 (39,3)

Det vurderes, at trappemodellen sikrer repræsentation til alle afdelinger, har en mere balanceret fordeling af repræsentanter mellem de små og de store boligafdelinger samt et lidt mindre repræsentantskab med 140 medlemmer samt syv medlemmer fra organisationsbestyrelsen.

Det vurderes, at den foreslåede trappemodell på én gang sikrer et mere repræsentativt og mere funktionsdygtigt repræsentantskab og dermed bidrager til at fremtidssikre VIBO som en åben, transparent og effektiv boligforening.

2. Regler for sammenlægning af afdelinger

VIBOs nuværende vedtægter fastsætter i § 10 stk. 2, at sammenlægning af afdelinger skal godkendes på afdelingsmøde i hver af de berørte afdelinger, efterfulgt af en urafstemning. Herefter skal sammenlægningen godkendes af repræsentantskabet.

Det vurderes, at vedtægternes krav om urafstemning i praksis gør det nær umuligt at gennemføre sammenlægning af afdelinger.

Stort behov for sammenlægning af afdelinger i VIBO

Det vurderes, at behovet for sammenlægning af afdelinger i VIBO er relativt stort og voksende. Udfordringen er, at VIBO har mange små afdelinger. De to mindste afdelinger har hhv. fire og syv boliger, og der er 21 afdelinger, der har under 30 boliger. Der kan bestemt være fordele ved en lille afdeling, men der er én væsentlig udfordring omkring økonomisk robusthed.

De fleste VIBO-afdelinger har i dag en alder på +30 år. Det betyder, at der opstår flere uforudsete udfordringer end tidligere, og i flere små afdelinger er det vanskeligt at håndtere disse uforudsete udfordringer. Ofte er det nemlig sådan, at reparationer koster næsten det samme, uanset om det er en lille eller en stor afdeling. Det gælder fx hvis en tagplade skal udskiftes. I de små afdelinger er der færre boligheder at fordele udgiften på, og det betyder, at selv relativt små reparationer sætter sig som huslejstigninger.



Ud over huslejestigninger er konsekvenserne ofte, at løsning af problemer udskydes alt for længe, da der skal gennemføres langvarige beslutningsprocesser, inden den nødvendige finansiering er tilvejebragt. Det betyder igen, at problemerne nogle gange udvikler sig og dermed bliver endnu dyrere at løse.

Forslag til de fremtidige regler vedr. sammenlægning af afdelinger

Det foreslås, at vedtægternes § 10 stk. 2 vedr. sammenlægning af afdelinger tilrettes sådan, at kravet om en urafstemning udgår.

Sammenlægning skal fortsat iht. lovgivningen og normalvedtægterne godkendes på afdelingsmøder i de berørte afdelinger og efterfølgende godkendes på et repræsentantskabsmøde.

Ved sammenlægning af afdelinger udarbejdes en konkret plan for sammenlægningen. Herunder bestemmelser om differentieret leje i den sammenlagte afdeling samt differentieret bidrag til vedligehold og henlæggelser.

3. Regler for boligorganisationens bestyrelse

VIBOs nuværende vedtægter fastsætter i § 11 stk. 1 sammensætning af og regler for valgbarhed for boligorganisationens bestyrelse. Herunder bestemmelse om, at; *"Såfremt man efter at være valgt ind i boligorganisationens bestyrelse udtræder af afdelingsbestyrelsen eller ikke bliver genvalgt til afdelingsbestyrelsen, mister man sin valgbarhed til at sidde i boligorganisationens bestyrelse og skal udtræde af denne".*





Det vurderes, at bestemmelsen er uhensigtsmæssig, da den bygger på en antagelse om, at medlemmer af organisationsbestyrelsen repræsenterer deres egen afdeling. Organisationsbestyrelsens opgave er imidlertid at varetage boligorganisationens samlede tarv. Det enkelte medlem er således valgt ind som en del af en fælles organisationsbestyrelse og ikke som repræsentant for en specifik afdeling. Kravet om fortsat medlemskab af en afdelingsbestyrelse er derfor ikke i overensstemmelse med rollen og ansvaret i organisationsbestyrelsen.

Forslag til fremtidige regler vedr. boligorganisationens bestyrelse

Det foreslås, at vedtægternes § 11 stk. 1 ændres sådan, at følgende udgår:

"Såfremt man efter at være valgt ind i boligorganisationens bestyrelse udtræder af afdelingsbestyrelsen eller ikke bliver genvalgt til afdelingsbestyrelsen, mister man sin valgbarhed til at sidde i boligorganisationens bestyrelse og skal udtræde af denne".

Det vurderes ikke, at der er udfordringer ved at fjerne vedtægtsbestemmelsen om, at et medlem af organisationsbestyrelsen skal udtræde, hvis denne udtræder af sin afdelingsbestyrelse eller ikke opnår genvalg til afdelingsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsesmedlemmet vil så sidde valgperioden ud.





Bilag 5b

Forslag til revision af

Vedtægter

Boligforeningen VIBO





Indhold

Kapitel 1 – Navn, hjemsted og formål.....	3
Kapitel 2 – Medlemskab og kapitalforhold.....	3
Kapitel 3 – Boligorganisationens øverste myndighed	4
Kapitel 4 – Boligorganisationens bestyrelse	8
Kapitel 5 – Afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde	10
Kapitel 6 – Valg af revisor.....	15
Kapitel 7 – Årsregnskab	15
Kapitel 8 – Likvidation m.v.	16
Kapitel 9 – Delegering af kompetence	16



Kapitel 1 – Navn, hjemsted og formål

§ 1

Boligorganisationens navn er: Boligforeningen VIBO.

Stk. 2

Boligorganisationen har hjemsted i Københavns Kommune.

Stk. 3

Boligorganisationen er organiseret uden medlemsindskud.

§ 2

Boligorganisationen har til formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

Boligorganisationen er en nonprofit-organisation, og de almene boliger, som boligorganisationen opfører, drives på et nonprofit grundlag.

Udlejning af almene boliger sker ud fra balancelejeprincippet, som er et lovkrav i almenlovgivningen. Dette betyder, at huslejen fastsættes, så der hverken er under- eller overskud på det samlede driftsbudget. Der genereres således ikke ved udlejning af boligerne noget overskud til boligorganisationen.

Med hensyn til boligorganisationens formue henvises der til VIBOs politik for arbejdskapital.

Stk. 2

Boligorganisationen kan ud over den i stk. 1 nævnte virksomhed udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, boligorganisationen har oparbejdet.

Stk. 3

Boligorganisationens mål er gennem udfyldelse af den til enhver tid gældende vision, mission, værdigrundlag og handlingsplan for VIBO og gennem decentralisering at styrke beboerdemokratiet og forbedre boligmiljøet.

Kapitel 2 – Medlemskab og kapitalforhold

§ 3

Som medlemmer af boligorganisationen anses dennes lejere og enhver, der er opnoteret på organisationens venteliste.

Stk. 2

Enhver person, der er fyldt 15 år, kan optages som medlem af boligorganisationen mod betaling af et indmeldelsesgebyr, der fastsættes af boligorganisationens øverste myndighed. Indmeldelsesgebyret er driftsindtægt for boligorganisationen.

Stk. 3

Medlemmerne får numre efter den rækkefølge, de er indmeldt. Boligorganisationen fører en fortegnelse over medlemmerne og deres medlemsnumre.

Stk. 4

Senest ved indgåelse af lejekontrakt skal boligorganisationen udlevere et eksemplar af boligorganisationens vedtægter til det pågældende medlem.

§ 3 a

Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.

Stk. 2

Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

§ 4

Misligholder et medlem i væsentlig grad sine økonomiske medlemsforpligtelser over for boligorganisationen eller dens boligafdelinger, eller misligholder et medlem sine medlemsforpligtelser i form af væsentlige overtrædelser af afdelingens husorden, kan vedkommende udelukkes fra at være medlem af boligorganisationen med et sådant varsel, som bestyrelsen bestemmer. Boligen kan i så fald forlanges fraflyttet til et nærmere fastsat tidspunkt. Den pågældende kan indbringe spørgsmålet på det førstkommande ordinære eller ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

Stk. 2

Begår en lejer eller et medlem af lejerens husstand kriminalitet i afdelingen, kan vedkommende lejer udelukkes fra at være medlem af boligorganisationen med et sådant varsel, som bestyrelsen bestemmer. Boligen kan i så fald forlanges fraflyttet til et nærmere fastsat tidspunkt. Den pågældende kan indbringe spørgsmålet på det førstkommande ordinære eller ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

Kapitel 3 – Boligorganisationens øverste myndighed

§ 5

Medlemmerne er boligorganisationens øverste myndighed og udøver denne myndighed gennem repræsentantskabet.

Stk. 2

Repræsentantskabet består af boligorganisationens bestyrelse samt i afdelinger med indtil ~~100 boliger af 3 repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen. I afdelinger ud over 100 boliger kan der vælges yderligere 2 repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen.~~ 40 boliger af 1 repræsentant fra afdelingsbestyrelsen. I afdelinger med 41 - 80 boliger af 2 repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen. I afdelinger med 81 - 160 boliger af 3 repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen. I afdelinger med 161 boliger eller flere af 4 repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen.

De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejerne i den pågældende afdeling.

Får et repræsentantskabsmedlem forfald, kan vedkommende lade sig repræsentere af en af de på afdelingsmødet valgte suppleanter. Derimod kan der ikke ved fuldmagt gives møde på repræsentantskabsmødet eller afgives stemme.

Såfremt en repræsentant efter at være valgt ind i repræsentantskabet udtræder af afdelingsbestyrelsen eller ikke bliver genvalgt til afdelingsbestyrelsen, mister vedkommende sin valgbarhed til at sidde i repræsentantskabet og skal udtræde af dette.

Stk. 3

Repræsentantskabet træffer beslutning om:

1. Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.
2. Valg af revisor.
3. Boligorganisationens administrations- og bygge-politik.
4. Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
5. Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
6. Grundkøb.
7. Iværksættelse af nyt byggeri.
8. Nedlæggelse af en afdeling
9. Ændring af vedtægterne.
10. Opløsning af boligorganisationen.
11. Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000.
12. Pantsætning af boligorganisationens ejendomme.

Repræsentantskabet godkender boligorganisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 4

Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende almene boligafdelinger og serviceafdelinger:

1. Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme
2. Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme
3. Grundkøb
4. Iværksættelse af nyt byggeri.
5. Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.
6. Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
7. Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
8. Pantsætning af afdelingernes ejendomme.

Stk. 5

Repræsentantskabet kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de i stk. 4 nævnte områder til boligorganisationens bestyrelse.

Stk. 6

Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af boligorganisationens bestyrelse, skal udøves af repræsentantskabet.

Stk. 7

Formanden for boligorganisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.

§ 6

Hvert år afholdes inden 6 måneder efter regnskabsårets slutning ordinært repræsentantskabsmøde. Dagsordenen for dette skal omfatte følgende punkter:

1. Godkendelse af forretningsorden.
2. Valg af dirigent.
3. Valg af referent.
4. Valg af stemmeudvalg.
5. Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år.
6. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget.
7. Godkendelse af administrationsbidrag.
8. Behandling af indkomne forslag.
9. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt denne afgår.
10. Valg af næstformand for bestyrelsen for så vidt denne afgår.
11. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
12. Valg af kredsdelegerede samt suppleanter for samme sker i henhold til BL's vedtægter. Valg foretages i ulige år. Repræsentantskabet og bestyrelsen vælger hver halvdelen af antallet af kredsdelegerede samt suppleanter for samme. Bestyrelsen supplerer i nødvendigt omfang antallet af kredsdelegerede, indtil valg finder sted.
13. Valg af revisor.
14. Eventuelt.

Stk. 2

Repræsentantskabet træffer på et ordinært repræsentantskabsmøde beslutning om, hvorvidt repræsentantskabet eller bestyrelsen vælger formand og/eller næstformand for bestyrelsen. Formand og næstformand skal være beboere i afdelingen.

§ 7

Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.



Stk. 2

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes, når bestyrelsen finder anledning til det, når et tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det, eller når mindst 1/4 af repræsentanterne skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde afholdes mødet senest 3 uger efter, at anmodning herom er modtaget. Indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden. Når ekstraordinært repræsentantskabsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært repræsentantskabsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært repræsentantskabsmøde, jfr. dog § 11, stk. 2 og stk. 3.

Stk. 3

Dagsordenen for repræsentantskabsmøde skal gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at repræsentantskabsmedlemmerne indkaldes eller kort tid derefter.

§ 8

Enhver repræsentant har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, må være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før det ordinære repræsentantskabsmøde. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabet senest 1 uge før mødet.

§ 9

Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme.

§ 10

Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af repræsentanterne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentanterne er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger, og på dette møde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Stk. 2

Sammenlægning af afdelinger skal godkendes på et afdelingsmøde i hver af de berørte afdelinger **efterfulgt af en urafstemning**. I henhold til § 5, stk. 4, punkt 7 skal sammenlægningen herefter godkendes af repræsentantskabet. Har boligorganisationen i forbindelse med opførelse af nybyggeri truffet beslutning om, at to eller flere byggeafsnit skal udgøre en afdeling, kan denne beslutning dog ikke omgøres på et afdelingsmøde i en eller flere af de berørte nye afdelinger. Denne beslutning kan alene træffes af repræsentantskabet i henhold til § 5, stk. 4, punkt 7.

Stk. 3

I en protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse.



Kapitel 4 – Boligorganisationens bestyrelse

§11

Bestyrelsen består af 7 medlemmer inkl. formanden og næstformanden.

Repræsentantskabet vælger 6 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer, heraf formand og næstformand, der vælges særskilt. 1 medlem vælges af og blandt foreningens medarbejdere på et separat medarbejdermøde. Samtidig med valg af medlemmer til bestyrelsen vælges 4 suppleanter for 1 år ad gangen. (Suppleanter skal have nr. efter valghandlingen). De repræsentantskabsvalgte suppleanter er ikke personlige, men indtræder ved et medlems midlertidige eller varige forfald i bestyrelsen i den rækkefølge, der svarer til deres stemmetal på repræsentantskabsmødet.

For at være valgbar til boligorganisationens bestyrelse skal man være medlem af en afdelingsbestyrelse. ~~Såfremt man efter at være valgt ind i boligorganisationens bestyrelse udtræder af afdelingsbestyrelsen eller ikke bliver genvalgt til afdelingsbestyrelsen, mister man sin valgbarhed til at sidde i boligorganisationens bestyrelse og skal udtræde af denne.~~

Stk. 2

Hvert andet år afgår formand og næstformand på skift. Af bestyrelsens øvrige repræsentantskabsvalgte medlemmer afgår 2 hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidigt valgte medlemmer ved den rækkefølge, hvori medlemmerne er valgt og i tilfælde af stemmelighed ved lodtrækning. Genvalg kan finde sted.

Den medarbejdervalgte repræsentant i bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen.

Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den valgforsamling, der har valgt eller udpeget den pågældende.

Stk. 3

Såfremt et bestyrelsesmedlem får midlertidigt forfald på grund af langvarig sygdom, forflyttelse, offentligt hverv, længerevarende studierejse eller forretningsrejse og lign. på mere end 3 måneder og derfor er ude af stand til at deltage i bestyrelsens arbejde, indkaldes en suppleant til at indtræde i bestyrelsen i perioden frem til det midlertidige forfald ophører.

Ved formandens midlertidige forfald varetages formandsfunktionen af næstformanden. Ved næstformandens midlertidige forfald varetages næstformandsfunktionen af formanden.

Såfremt et bestyrelsesmedlem får midlertidigt forfald i mere end 6 måneder, betragtes det midlertidige forfald som varigt forfald, og den indkaldte suppleant indtræder som bestyrelsesmedlem i resten af den periode, som vedkommende bestyrelsesmedlem er valgt for.

Såfremt formanden eller næstformanden får midlertidigt forfald i mere end 6 måneder, betragtes det midlertidige forfald som varigt forfald, og reglerne om varigt forfald træder i kraft.

Såfremt et bestyrelsesmedlem får varigt forfald ved at udtræde af bestyrelsen i valgperioden eller afgår ved døden, indkaldes en suppleant til at indtræde i stedet for det pågældende medlem for den resterende del af medlemmets valgperiode.

Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Såfremt næstformanden eller formanden får varigt forfald ved at udtræde af bestyrelsen i valgperioden eller afgår ved døden, indkaldes der til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af ny formand respektive næstformand. Frem til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde varetages formandsfunktionen af næstformanden og næstformandsfunktionen af formanden.

Såfremt der er 3 måneder eller mindre til det ordinære repræsentantskabsmøde, indkaldes der ikke til ekstraordinært repræsentantskabsmøde, men valg afventer det ordinære repræsentantskabsmøde.

Stk. 4

Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§ 12

Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler. Bestyrelsen er desuden ansvarlig for at udarbejde og indsende dokumentationsmateriale til kommunalbestyrelsen til brug for styringsdialogen med kommunalbestyrelsen.

Stk. 2

Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskabet for boligorganisationen. Desuden godkender bestyrelsen årsregnskabet for boligorganisationens enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og eventuelt afdelingsmødet, jf. § 14, stk. 3. Herudover foretager bestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder, jf. § 14, stk. 1. Endelig vedtager bestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for boligorganisationen.

Stk. 3

Bestyrelsen træffer bestemmelse om varetagelsen af den daglige administration. Bestyrelsen ansætter en direktør som daglig leder. Ansættelse af andre ledende medarbejdere foretages af bestyrelsen efter indstilling fra direktøren.

Stk. 4

Boligorganisationen og dens enkelte afdelinger forpligtes ved underskrift enten af den samlede bestyrelse eller af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med direktøren. Boligorganisationens bestyrelse kan meddele en forretningsfører fuldmagt til at forpligte boligorganisationen og de enkelte afdelinger.

§ 13

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes fravær af næstformanden, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen anmoder herom. Direktøren deltager i bestyrelsesmøderne, ligesom ledende medarbejdere kan



få adgang, dog uden stemmeret. Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort derefter.

Stk. 2

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 3 medlemmer er til stede.

Stk. 3

Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i dennes fravær, næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4

I en protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen godkendes af bestyrelsen ved næste bestyrelsesmøde. Referatet underskrives af formanden eller i dennes fravær næstformanden. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Kapitel 5 – Afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde

§ 14

Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. Dagsordenen for afdelingsmødet skal, jf. dog stk. 3, omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
3. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
4. Valg af medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
5. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlem(mer) og suppleant(er) skal ske blandt afdelingsbestyrelsens medlemmer.
6. Eventuelt.

Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

Stk. 2

Fremsætter mindst 1/4 af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere efter reglerne i § 16, stk. 3.

Stk. 3

Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette tilfældet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (regnskabsmødet).

Afdelingsmødet træffer i sådanne tilfælde tillige beslutning om, på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder valg af afdelingsbestyrelse og repræsentantskabsmedlem(mer) og suppleant(er) til begge dele skal finde sted (valgmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder, sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.

Stk. 4

Det afdelingsmøde, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer, beslutter, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen, og om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger repræsentanter til repræsentantskabet. Har et afdelingsmøde besluttet, at repræsentantskabsmedlemmer vælges af afdelingsbestyrelsen, har denne beslutning gyldighed indtil et senere afdelingsmøde efter forslag herom, træffer anden beslutning.

Stk. 5

Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, eller når mindst 25% af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, eller når der på et tidligere tidspunkt er truffet beslutning herom, eller når boligorganisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom. Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden. Efterkommer afdelingsbestyrelsen ikke inden 2 uger en anmodning om indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde, foretages indkaldelsen af boligorganisationens bestyrelse.

Når ekstraordinært afdelingsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært afdelingsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

Stk. 6

I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter at første indflytning har fundet sted. Det første møde indkaldes af boligorganisationens ledelse.

Indkaldelsen skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden. Dagsordenen skal indeholde de punkter, som er nævnt i § 14, stk. 1, bortset fra fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde. Herudover skal dagsordenen indeholde punktet – valg af vedligeholdelsesordning.

§ 15

Afdelingsmødet kan beslutte, at digitale værktøjer inddrages i afholdelsen af kommende afdelingsmøder. Det kan herunder besluttes, at afstemning under anvendelse af et betryggende afstemningssystem kan foretages digitalt inden for en frist på højst 7 dage efter afholdelsen af et afdelingsmøde.

Stk. 2

Det digitale værktøj, der anvendes, skal være tilgængeligt for alle afdelingens beboelseslejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover skal det digitale værktøj være tilgængelig for enhver, der ifølge § 17, stk. 1 har adgang til afdelingsmødet. Disse må dog ikke have adgang til at deltage i eventuelle afstemninger. Andre end de i 1. og 2. pkt. nævnte må kun have læseadgang til det



digitale værktøj. Der må ikke ved anvendelsen af digitale værktøjer stilles krav om profil på sociale medier.

Stk. 3

Det er en betingelse for anvendelse af digitale værktøjer i afholdelse af afdelingsmødet, at:

1. Forslag til behandling på afdelingsmødet tillige kan fremsættes ved brev eller e-mail.
2. Opstilling af kandidater tillige kan ske på afdelingsmødet.

Stk. 4

Hvis der er truffet beslutning om, at afstemning kan ske digitalt efter afholdelsen af afdelingsmødet, er det en yderligere betingelse, at:

1. Afstemningstemaerne formuleres endeligt før afslutning på afdelingsmødet.
2. Afstemning kan tillige ske ved brev inden for den samme afstemningsperiode, som er fastsat for den digitale afstemning. Stemmesedler skal efter anmodning udleveres fra dagen efter afdelingsmødet og indtil fristen for afstemning udløber.
3. Eventuelle afstemninger på afdelingsmødet foretages skriftligt.
4. Alle stemmer optælles samtidig umiddelbart efter afstemningsperiodens udløb.
5. Det sikres, at ingen husstand kan afgive flere stemmer, den har ret til efter vedtægterne.

Stk. 5

Der kan ikke begæres urafstemning om emner, hvor afstemning gennemføres efter stk. 1.

§ 16

Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 3, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2

Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 3, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3

Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

§ 17

Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Fremlejetagere har ikke adgang til afdelingsmødet. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Adgang





har tillige – men uden stemmeret – boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne. Afdelingsmødet kan beslutte, at andre deltager i mødet, ligeledes uden stemmeret. Boligorganisationens ledelse kan beslutte, at andre kan deltage i mødet med taleret. Der kan hverken ved fuldmagt gives møde på afdelingsmødet eller afgives stemme.

Stk. 2

Enhver, der ifølge stk. 1, har adgang til afdelingsmødet, har ret til at få et angivet emne behandlet på mødet og til at tage ordet. Forslag, der ønskes behandlet på det ordinære afdelingsmøde, skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet. Forslag bekendtgøres for afdelingens lejere senest 1 uge før mødet ved udsendelse til samtlige husstande i afdelingen.

Stk. 3

Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede. Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens lejere, hvor hver husstand ligeledes har 2 stemmer uanset størrelse. Når et forslag har været undergivet urafstemning, kan ny urafstemning om samme forslag først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

Stk. 4

I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for afdelingsbestyrelsen. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for afdelingens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

§ 18

Afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er boliglejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.

Ansatte i organisationen kan ikke modtage valg til afdelingsbestyrelsen.

Stk. 2

For så vidt angår afdelingsbestyrelsens funktionsperiode, finder reglerne i § 11, stk. 2 tilsvarende anvendelse.

§ 19

Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligorganisationens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen.

Stk. 2

Består afdelingen udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende ældre, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse.





Stk. 3

Repræsentantskabet kan efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger bestemme, at 2 eller flere afdelinger, som udgør en samlet bebyggelse med fælles varmforsyning, kollektive anlæg eller lignende, skal anses som én afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne skal have fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse.

Stk. 4

Afdelingsbestyrelsen kan i en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv. Indeholder forretningsordenen ikke bestemmelser om beboernes ret til at gøre sig bekendt med dagsordener og referater af afdelingsbestyrelsens møder, eller findes der ingen forretningsorden, skal afdelingsbestyrelsen sørge for, at dagsordenen for afdelingsbestyrelsens møder gøres tilgængelige for afdelingens beboere samtidig med, at der indkaldes til møde eller kort tid derefter. Afdelingsbestyrelsen skal ligeledes sørge for, at der udarbejdes referat af møderne, og at disse referater gøres tilgængelige for afdelingens beboere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Stk. 5

Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.

§ 20

Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for afdelingen.

Stk. 2

Afdelingsbestyrelsen forelægger driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse.

Stk. 3

Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes. Afdelingsmødet kan herunder træffe beslutning om iværksættelse af forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, såfremt afdelingsmødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse. Afdelingsmødet kan endvidere træffe beslutning om afdelingens vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og individuel modernisering i henhold til gældende regler.

Stk. 4

Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15% af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere, hvis mindst 25% af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

Stk. 5

Udførelsen af kollektive anlæg, som bliver fælles for flere afdelinger, kan gennemføres efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger.

Stk. 6

Afdelingsmødet fastsætter en husorden for afdelingen. Forslag til ny husorden skal senest 1 uge forud for afdelingsmødet omdeles til samtlige husstande.



Stk. 7

Afdelingsbestyrelsen skal føre tilsyn med afdelingens vedligeholdelsestilstand og pasning samt påse, at der er god orden i afdelingen. Eventuel påtale sker til boligorganisationens ledelse.

Stk. 8

Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder til en eller flere beboergrupper.

Stk. 9

Afdelingsbestyrelsen skal orienteres om ansættelser og fratrædelser af de til afdelingen knyttede medarbejdere, men har ingen ledelsesmæssige beføjelser over for personalet.

Stk. 10

Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at den endelige afgørelse af spørgsmål, der henhører under afdelingsbestyrelsen, skal træffes ved urafstemning blandt afdelingens lejere efter reglerne i § 16, stk. 3.

Stk. 11

Boligorganisationens ledelse skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.

Kapitel 6 – Valg af revisor

§ 21

Boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges på repræsentantskabsmødet. Revisor afgår hvert år, med mindre vedkommende genvælges.

Kapitel 7 – Årsregnskab

§ 22

Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger er fra 1. juli til 30. juni.

Stk. 2

Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for boligorganisationen og dens enkelte afdelinger.

§ 23

Direktøren forelægger udkast til årsregnskab for bestyrelsen.

Stk. 2

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen samt direktøren og påtegnes af revisor.

§ 24

Det godkendte årsregnskab skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol indsendes til kommunalbestyrelsen, til

gennemgang senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden.

Kapitel 8 – Likvidation m.v.

§ 25

Likvidation af boligorganisationen eller dens afdelinger finder sted efter de regler, der er fastsat herom for almene boligorganisationer.

Disse vedtægter suppleres med reglerne i lov om almene boliger m.v. og de bestemmelser, der er fastsat i medfør heraf.

Kapitel 9 – Delegering af kompetence

På repræsentantskabsmødet den 24. november 2016 er der sket følgende delegering af kompetence:

- Repræsentantskabet har delegeret kompetencen i § 5 stk. 4 punkt 8 vedrørende pantsætning af afdelingens ejendomme til organisationsbestyrelsen.
- Repræsentantskabet har delegeret kompetencen i § 5 stk. 4 til at godkende afdelingernes årsregnskaber til organisationsbestyrelsen.

På repræsentantskabsmødet den 19/5 - 2026 er der sket følgende delegering af kompetence:

- Repræsentantskabsmødet har delegeret kompetencen i § 5 stk. 4, punkt 3 vedrørende grundkøb og kompetencen i § 5 stk. 4, punkt 4 vedrørende iværksættelse nyt byggeri til organisationsbestyrelsen.

Vedtaget af repræsentantskabet den _____

Endeligt vedtaget af repræsentantskabet den _____

Underskrifter

Ovenstående gyldighed bekræftes den _____

Birgitte Langballe
Formand

Frank Jensen
Næstformand

Carsten Krabbe
Direktør