



Organisationsbestyrelsen

Referat 2010/01

Bestyrelsesmøde, afholdt den 2. februar 2010, kl. 15.00

Tilstede: Formand Helge Hansen (HH), næstformand Tina Andersen (TA), Britta Hammer Sonne (BHS), Per Carlo Nilsson (PCN), Grete Sonne (GS), Finn Henriksen (FH), Flemming Thorsen (FT) og Morten Bech (MB), samt uden stemmeret forretningsfører Ebbe Frank (EF).

Fraværende: Evy Pauck (EP)

Dagsorden:

Indledningspunkter:

1. Kommentarer til dagsorden og punkter til eventuelt.
2. Præsentation af bestyrelsesmedlemmerne og Bo42's afdelinger.
3. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere organisationsbestyrelsesmøde.
4. Afdeling 18, etablering af kloakledning.

Opfølgningspunkter:

5. Påtegning af originale vedtægter.
6. Konstituering af formand og næstformand.
7. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen.
8. Bestyrelseshonorar.
9. Venteliste, karenperiode og fortrinsret til 3, 4 og 5 rums boliger.
10. Profilmagasin, nyt samlet magasin.
11. Evaluering af fusionsprocessen og status.

Beslutningspunkter:

12. Mødekalender 2010.
13. Godkendelse af boligorganisationens driftsbudget for 2010.
14. Møllegården, godkendelse af projektregnskab, køkken.
15. Afdeling 2 og 3, godkendelse af byggeregnskab, tagprojekt.
16. Investeringspolitik, ændret strategi.
17. Vagtordning.
18. Referater fra bestyrelsesmøderne.
19. BL-konference på Bornholm, emner.
20. Indskudsforhøjelser pr. 1. januar 2011.
21. Ophør af vaskeridepositum pr. 1. juli 2010.
22. Midgårdens Børnehave, afdeling 34, salg af ejendommen.
23. Mandskabsfaciliteter, indfrielse af realkreditlån.

Orienteringspunkter:

24. Formanden orienterer.
25. Forretningsføreren orienterer.
26. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

Eventuelt.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



Formanden bød de tilstedeværende velkommen til det første møde i den nye fusionerede boligorganisation og gik herefter til den udsendte dagsorden.

1. Kommentarer til dagsorden og punkter til eventuelt.

I forhold til punkt 18 i den udsendte dagsorden blev der optaget et nyt punkt med "Referat fra bestyrelsesmøderne". Det oprindelige punkt 18 udgik, da dette allerede var medtaget som punkt 11.

Formanden oplyste, at ejendomsinspektør Hans Mikkelsen var bedt om at deltage i indledningspunkterne, således at han kunne supplere med oplysninger under punkt 4.

Der var ingen punkter til eventuelt.

2. Præsentation af bestyrelsesmedlemmerne og Bo42's afdelinger.

De enkelte bestyrelsesmedlemmer præsenterede sig og fortalte om deres beboerdemokratiske baggrund.

Oversigt med mærkedage for bestyrelsesmedlemmer og ansatte var udsendt sammen med indkaldelsen. Flemming Thorsen bliver 50 år den 8. august 2010.

EF præsenterede Bo42's 31 afdelinger, hvoraf der er 29 boligafdelinger, 2 afdelinger med børneinstitution og en afdeling med grundejerforening. Den ene afdeling med børneinstitution Midgårdens Børnehave, er reelt solgt pr. 1. januar 2010, men er fortsat i administration indtil ejerskiftet er faldet endelig på plads. Præsentationen af afdelingerne tog udgangspunkt i de 2 profilmagasiner, der foreligger og i Bo42's hjemmeside, som er opdateret med samtlige 29 boligafdelinger.

Præsentationerne blev taget til *efterretning*.

Det blev enstemmigt *besluttet*, at præsentationsrunden af afdelingerne senere på året skal følges op med en rundtur, således at bestyrelsesmedlemmerne får et mere indgående kendskab til afdelingerne og boligerne.

3. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere organisationsbestyrelsesmøde.

Referaterne nr. 2009 07, 2009 08 og 2009 09 blev enstemmigt *godkendt* og *underskrevet* af de deltagende og tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

4. Afdeling 18, etablering af kloakledning.

Hans Mikkelsen og EF fremlagde punktet på baggrund af den efterhånden meget omfangsrige korrespondance og udkast til aftaler og deklARATION.

Hans Mikkelsen og EF oplyste, at de er af den opfattelse, at forhandlingerne er gået ind i afgørende fase, og der er etableret et forum, der gør det muligt at indgå en aftale, som tager maksimalt hensyn til Højvangsparken som samlet boligområde og samtidig imødeser kommunens ønsker om at byggemodne et nyt boligområde.

Det blev enstemmigt *besluttet*, at EF bemyndiges til at forhandle et aftalegrundlag på plads med kommunen, således at dette kan foreligges for bestyrelsen til endelig godkendelse, når det har været til høring i afdelingsbestyrelsen.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



5. Påtegning af originale vedtægter.

EF fremlagde originale og vedtagne vedtægter, som nu er godkendt af kommunen.

De nye vedtægter blev *påtegnet* med underskrifter af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

6. Konstituering af formand og næstformand.

HH oplyste, at bestyrelsen konstituerede sig i forlængelse af det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 12. januar 2010, hvorfor nærværende konstituering er af formel karakter.

Det blev enstemmigt *besluttet*, at bestyrelsen konstituerede sig med HH som formand og TA som næstformand.

7. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen.

EF fremlagde udkast til ny forretningsorden for organisationsbestyrelsen, som var udsendt sammen med indkaldelsen.

Forretningsorden for organisationsbestyrelsen blev enstemmigt *godkendt*.

8. Bestyrelseshonorar.

EF orienterede om, at Bo42 og Knudsker Boligselskab har haft forskellige måder at udbetale bestyrelseshonorar, hvorfor der skal tages stilling til det fremtidige honorar.

Det maksimale bestyrelseshonorar (drift) beregnes efter antal af lejemålsenheder i boligorganisationen. I Bo42 er der 1.098,4 lejemålsenheder, hvorfor det maksimale beløb i 2010 i Bo42 er kr. 48.058, eller svarende til kr. 445 pr. bestyrelsesmedlem pr. måned.

Bestyrelseshonoraret kan udbetales som kontant udbetaling, f.eks. til formanden, som det har været tilfældet i Knudsker Boligselskab eller på anden måde, f.eks. som fri internet, hvilket har været tilfældet i Bo42.

EF gennemgik bilag med forskellige muligheder for bestyrelseshonorar, herunder også mulighed for at stille bærbar pc til rådighed for de enkelte bestyrelsesmedlemmer. Fri internet (anslået TDC kr. 249 pr. måned) og Bo42-email med webmail kan anslås til kr. 307 pr. bestyrelsesmedlem pr. måned. Bærbar pc og antiviruslicens kan anslås til beregnet kr. 320 pr. bestyrelsesmedlem pr. måned.

HH anbefalede den fulde løsning med internet, webmail og bærbar pc. Blandt de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer var følgende p.t. interesseret i bærbar pc: TA, FT, HH og MB.

Det blev enstemmigt *besluttet* at Bo42 stiller internetforbindelse (anslået kr. 249 pr. måned), Bo42-email med webmail og bærbar pc med antiviruslicens til rådighed for bestyrelsesmedlemmerne for disses arbejde i bestyrelsen. Udgiften til bærbar pc finansieres om nødvendigt via edb-kontoen.

Det blev endvidere enstemmigt *besluttet* at MB får bærbar pc stillet til rådighed, som et led i sit arbejde som varmemester. Den bærbare pc må anvendes privat, hvorfor der skal betales multimedieskat, hvilket godtgøres med funktionstillæg.

Endeligt blev det enstemmigt *besluttet* at formanden i Bo42 modtager telefongodtgørelse, svarende til maksimale skattefri beløb, som udbetales en gang årligt og p.t. udgør kr. 2.000.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



9. Venteliste, karenperiode og fortrinsret til 3, 4 og 5 rums boliger.

EF orienterede om status i de to tidligere selvstændige boligorganisationer, de aktuelle lovændringer og de faktiske forhold og konsekvenser.

Bo42 har ikke tidligere haft karenperiode og Knudsker Boligselskab har haft karenperiode på 2 år.

Begge boligorganisationer har tidligere haft fortrinsret for børnefamilier til 3, 4 og 5-rumsboliger, da det fulgte hovedregel i lovgivningen og udlejningsbekendtgørelse. Der har dog været mulighed for med kommunens godkendelse at ophæve fortrinsretten for børnefamilier til 3-rums boliger, hvilket Bo42 har overvejet, men gået bort fra igen.

Ændring i lovgivning bevirker nu, at der pr.1. juni 2010 som hovedregel ikke er fortrinsret, medmindre det besluttet og aftales med kommunen. Udbuddet af 3, 4 og 5-rumsboliger matcher for tiden efterspørgslen og reguleres primært af boligstøttelovgivningen, hvorfor der ikke vurderes at være behov for at give særlig fortrinsret for børnefamilier til større boliger i Bo42. 3-rums boliger i Bo42 efterspørges for 80 % vedkommende af boligsøgende uden hjemmeboende børn.

Det blev enstemmigt **besluttet** at der fremover ikke er nogen karenperiode i Bo42.

Det blev endvidere enstemmigt **besluttet** at Bo42 følger den nye bestemmelse i udlejningsbekendtgørelsens § 4, og derfor ikke på nuværende tidspunkt indgår aftale med kommunen om fravigelse. Fortrinsret for børnefamilier til boliger med 3 eller flere rum ophører således pr. 1. juni 2010.

10. Profilmagasin, nyt samlet magasin.

EF fremlagde tilbud fra JS/Danmark om et nyt og fælles profilmagasin for alle boligafdelinger i den nye fusionerede boligorganisation.

EF oplyste, at administrationen ikke havde behov for et nyt profilmagasin, da der fortsat er rigtig mange eksemplarer af de nuværende 2 profilmagasiner, som vurderes at være fuldt tilstrækkeligt og flotte. Det vurderes endvidere ikke at være etisk korrekt at bede samarbejdspartnerne være annoncører igen, så kort tid efter de sidste udgivelser.

Fordele og ulemper blev drøftet, og der blev lagt afgørende vægt på, at fusionen fortsat vil være en proces, hvorfor det er håbet, at der inden for en kort årrække kan indgås aftale om samarbejde med andre almene boligorganisationer på Bornholm, samt at der er sat en proces i gang med fælles afdelingsmøder, fælles afdelingsbestyrelser og sammenlægning af afdelinger.

Det blev enstemmigt **besluttet**, at nyt profilmagasin ikke p.t. er aktuelt, men at vi meget gerne modtager en ny henvendelse om 2 år, således at målsætningen er, at der foreligger et nyt profilmagasin om 3 år, og som i givet fald skal omfatte alle boligafdelinger, der på det tidspunkt er en del af fællesskabet.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



11. Evaluering af fusionsprocessen og status.

HH oplyste, at han oplevede fusionsprocessen som en rigtig god proces, hvor der hele vejen har været en gensidig interesse og åbenhed.

HH havde den opfattelse, at formandsgruppen bestående af formænd og næstformænd for de 2 respektive boligorganisationer og forretningsføreren havde fungeret godt. Det har i processen været drøftet, hvorvidt personkredsen skulle fortsætte med at holde møder efter fusionen. HH oplyste, at han ikke længere anså dette for nødvendigt, da gruppen allerede havde gjort sit arbejde. De øvrige deltagere i formandsgruppen var enige i, at der ikke er fortsat behov.

På baggrund af formandsgruppens indstilling blev det enstemmigt **besluttet**, at formandsgruppen ikke fortsætter, men at anbefalingen fra HH følges om, at formand og næstformand arbejder tæt sammen.

Det blev endvidere enstemmigt **besluttet**, at fusionsprocessen havde været god og tilfredsstillende.

12. Mødekalender 2010.

HH fremlagde udkast til mødekalender, som var udsendt sammen med indkaldelsen.

HH oplyste, at der i Bo42 har været tradition for at afholde en repræsentantskabsfest for repræsentanter og ledsagere, som en tak for det forgangne år. Repræsentantskabsfesten afholdes om fredagen i ugen efter repræsentantskabsmødet og indbydelsen til festen gælder alene for de repræsentanter, der har deltaget i repræsentantskabsmødet.

HH indstillede at denne tradition med repræsentantskabsfest bliver fortsat i den fusionerede boligorganisation, da repræsentanterne i Bo42 værdsætter denne aktivitet. HH er desværre personligt forhindret i at deltage i repræsentantskabsfesten i 2010.

Mødekalenderen for 2010 blev enstemmigt **godkendt**.

Det blev enstemmigt **besluttet** at der nedsættes et festudvalg, som i 2010 består af BHS og TA.

Festudvalget står foreløbig for repræsentantskabsfest og sommerarrangement, hvor FT's 50 års dag fejres.

Mødekalender 2010 vedlægges nærværende referat som bilag.

13. Godkendelse af boligorganisationens driftsbudget for 2010.

EF fremlagde udkast til driftsbudget for boligorganisationen for 2010, som var udsendt sammen med indkaldelsen.

EF oplyste, at der var tale om et overgangså, hvor driftsbudgettet tager udgangspunkt i de allerede vedtagne driftsbudgetter for henholdsvis Knudsker Boligselskab og Bo42, da afdelingernes driftsbudgetter allerede er vedtaget og varslet til ikrafttrædelse pr. 1. januar 2010.

Administrationsbidraget fastsættes til kr. 4.100 pr. lejemålsenhed pr. år, som gælder for samtlige lejemål i den fusionerede boligorganisation, – velvidende at der således er budgetteret med et højere administrationsbidrag end der senere blev opkrævet, da der i driftsbudgettet for det tidligere Knudsker Boligselskab er budgetteret med et administrationsbidrag på kr. 4.800 pr. lejemålsenhed pr. år.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



På baggrund af lovændring, som er trådt i kraft pr. 1. januar 2010 må der ikke længere udbetales ordinært tilskud til afdelingerne. Fremover skal alle renteindtægterne i boligorganisationen fordeles til afdelingerne og dispositionsfonden.

Boligorganisationens foreløbige driftsbudget for 2010 blev enstemmigt **godkendt**.

14. Møllegården, godkendelse af projektregnskab, køkken.

EF fremlagde projektregnskab for køkkenprojekt 2009 i Møllegården.

EF oplyste, at der har været afholdt udgifter for samlet kr. 590.000, hvor der var budgetteret med kr. 614.000, hvilket svarer til et mindre forbrug på kr. 24.000.

Egen finansiering via afdelingens henlæggelser reduceres, således at den udgør kr. 190.000. Derudover får afdelingen, som tidligere besluttet, et tilskud fra dispositionsfonden på kr. 200.000. Den resterende andel på kr. 200.000 finansieres med et rentefrit internt lån på 10 år med årlig ydelse på kr. 20.000, første gang pr. 1. april 2010.

Lejestigningen kan således fastsættes som oprindeligt budgetteret og vedtaget på afdelingsmødet. Lejestigningen udgør 2,44 %, svarende til henholdsvis kr. 99 og kr. 116 pr. måned pr. lejemål.

Projektregnskabet for køkkenprojekt 2009 i Møllegården med de anførte lejestigningerne blev enstemmigt **godkendt**.

15. Afdeling 2 og 3, godkendelse af byggeregnskab, tagprojekt.

EF fremlagde byggeregnskab for tagprojekter i Afdeling 2 og 3.

Byggeregnskaberne udviste et overskud på henholdsvis kr. 96.895 og kr. 216.743. Overskuddene anvendes til ekstraordinære afdrag på realkreditlån.

Byggeregnskaberne for tagprojekter for Afdeling 2 og 3 blev enstemmigt **godkendt**, og det blev enstemmigt **besluttet**, at de foreløbige lejeforhøjelser reduceres til henholdsvis kr. 876 og kr. 845 pr. måned pr. lejemål pr. 1. april 2010, hvor der oprindeligt var varslet kr. 901 og kr. 940.

16. Investeringspolitik, ændret strategi.

EF fremlagde et omfattende materiale fra henholdsvis Nordea og Nykredit med forskellige investeringsmuligheder og anbefalinger. Materialet var udsendt sammen med indkaldelsen.

EF har en generel bemyndigelse til at forestå formueforvaltningen, herunder køb og salg af værdipapirer. EF ønskede imidlertid at involvere bestyrelsen i investeringspolitikken, da der er tale om en ændret strategi. Formålet med den ændrede strategi er at optimere afkastmulighederne velvidende, at vi påtager os en større risikovillighed. Den lidt større risikovillighed er nødvendig på grund af den historisk lave rente. Risikovilligheden består i længere varighed og risiko for kurstab.

EF indstillede, at der blev købt investeringsbeviser i Nykredit Invest Almen Bolig B, hvilket blev enstemmigt **godkendt**.



17. Vagtordning.

EF fremlagde oplæg til vagtordning omfattende samtlige boliger i Bo42.

Knudsker Boligselskab har ikke tidligere haft nogen vagtordning, da lejere selv har påtaget sig risikoen for at der var tale om uopsættelige arbejder, såfremt en håndværker blev rekvireret uden for normal arbejdstid.

Indtil den 1. januar 2010 har det ikke været noget problem at håndtere 2 forskellige ordninger, men efter fusionen vil det være en stor fordel at der bliver ensrettet regler og samme ordning.

Vagtordningen omfatter en vagttelefon, som ejendomsfunktionærer på skift betjener i deres fritid. Der er således ikke tale om nogen vagtcentral eller beredskab. Vagtordningen kan alene anvendes uden for normal arbejdstid, såfremt der er opstået en pludselig skade i boligen, som kræver omgående afhjælpning.

Vagtordningen for samtlige boliger i Bo42 blev enstemmigt **godkendt**. Vagtordningen træder i kraft i boliger i det tidligere Knudsker Boligselskab, når lejerne er adviseret herom.

18. Referater fra bestyrelsesmøderne.

HH fremlagde baggrunden for forslaget om, at EF får bemyndigelse til at lade referat fra bestyrelsesmøderne udfærdige af en af administrationens øvrige ansatte.

TA oplyste, at Knudsker Boligselskab tidligere har anvendt denne ordning med stor succes, hvorfor hun absolut kunne støtte forslaget.

Det blev enstemmigt **besluttet** at EF fremover kan lade referater fra bestyrelsesmøde udfærdige af en administrationens øvrige ansatte.

19. BL-konference på Bornholm, emner.

HH oplyste, at BL kreds 2 har planer om afholdelse af en konference for de almene boligorganisationer på Bornholm den 20. marts 2010, og i den forbindelse har BL opfordret til at boligorganisationerne fremkommer med eventuelle ønsker til indhold.

Det blev enstemmigt **besluttet** at fremkomme med følgende 2 forslag: 1) De nye regler i den almene boliglovgivning; indhold, muligheder og konsekvenser og 2) Sammenlægning af afdelinger; fordele og ulemper, og hvordan kommer vi i gang.

20. Indskudsforhøjelser pr. 1. januar 2011.

EF fremlagde forslag til indskudsforhøjelser pr. 1. januar 2011, som var udsendt sammen med indkaldelsen.

EF oplyste, at baggrunden for nødvendigheden primært skyldes 3 forhold: En lovændring, hvor lejere har fået længere frist for betaling efter rykker, længere ekspeditionstid i fogedretten og generel pris/lejeudvikling.

EF oplyste, at indskudsforhøjelserne alene kommer til at have konsekvens ved genudlejning og indskudsforhøjelserne skal godkendes af kommunen.

Indskudsforhøjelser pr. 1. januar 2011 blev enstemmigt **godkendt**.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



21. Ophør af vaskeridepositum pr. 1. juli 2010.

EF fremlagde forslag om ophør af vaskeridepositum pr. 1. juli 2010.

EF oplyste, at der i forbindelse med indførslen af vaskekort blev indført vaskeridepositum på kr. 500. Beløbet har ikke været reguleret. I tilfælde af restance med betaling af leje m.v. lukkes vaskekortet i forbindelse med fremsendelse af ophævelse. Der er således ikke noget egentlig behov for depositum.

Formålet med vaskeridepositum står ikke længere mål med omkostningerne til administration og revision.

Ophør af vaskeridepositum pr. 1. juli 2010 blev enstemmigt **godkendt**.

22. Midgårdens Børnehave, afdeling 34, salg af ejendommen.

EF fremlagde udkast til endeligt skøde i forbindelse med salg af Midgårdens Børnehave.

Der blev stillet spørgsmål til punkt 9, som foreslås ændret eller helt bør udgå, da der netop er tale om en erhvervsejendom til udlejning/dagsinstitution.

Endeligt skøde med forslag om ændring af punkt 9 blev enstemmigt **godkendt**.

23. Mandskabsfaciliteter, indfrielse af realkreditlån.

EF oplyste, at bestyrelsen i Knudsker Boligselskab, på møde den 14. december 2009 i forbindelse med disponering af tilskud, har besluttet, at realkreditlån i Midgården I optaget i forbindelse med finansiering af mandskabsfaciliteter indfries.

Indfrielsen finansieres med provenuet fra salget af Midgårdens Børnehave via dispositionsfonden, når ejendommen er solgt.

Af formelle årsager er punktet medtaget på dagsordenen som selvstændigt punkt.

Det blev enstemmigt **besluttet** at realkreditlån stort ca. kr. 1.200.000 indfries, når salget af Midgårdens Børnehave er endeligt på plads.

24. Formanden orienterer.

HH oplyste,

- at han betragter Rabatsagen mod RVV som endeligt afsluttet med dommen i Østre Landsret den 5. januar 2010 og RVV's betaling af kr. 984.855 til Bo42's advokat.
- at der er modtaget en skrivelse fra SOS Børnebyerne, hvor Bo42 er fadder til et forældreløst barn.
- at der jo som bekendt er Nytårskur fredag, den 2. februar 2010. Det er ikke alle, som har tilmeldt sig og der er modtaget enkelte afbud, hvorfor EF vender tilbage med nogle ændrede opsamlingssteder.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



25. Forretningsføreren orienterer.

EF orienterede om

- at administrationen langt om længe har modtaget den første telefonregning efter overgangen til IP-telefoni. Der er som forudsat tale om en stor besparelse, hvorfor investeringerne allerede vil være sparet på driften i 2010.
- at udlejningssituationen er noget anstrengt og forudser, at vi står overfor store udlejningsvanskeligheder, såfremt renteniveauet ikke snart stiger. Almene boligorganisationer i udkantsområder har p.t. en dårlig konkurrenceevne og i takt med at "finanskrisen" ophører, vil presset blive større, såfremt der sker en ændring omkring reglerne for de oprindelige realkreditlån, som der fortsat skal betales til, selvom de er indfriet. Bo42 modtager rigtig mange opsigelser og genudlejningerne tager generelt længere tid.
- at hjertestarterne er indkøbt. Hjertestarterne er opsat i Bo42's Selskabslokaler og i Afdeling 14 ved Døgncarens lejemål. Der vil blive afholdt kursus for medlemmerne af organisationsbestyrelsen og de ansatte. Opleves dette som en succes er planen, at der også skal afholdes kursus for afdelingsbestyrelserne og beboerne.
- at Bo42's hjemmeside er opdateret, således at afdelinger og boliger i det tidligere Knudsker Boligselskab nu fremgår af hjemmesiden. Hjemmesiden "www.knudsker.dk" er reduceret og ophører pr. 30. juni 2010.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

26. Orientering fra udvalg og bestyrelsesmedlemmer m.v.

Bestyrelsesmedlemmerne orienterede om deres deltagelse i weekendkonferencen i Helsingør.

Orienteringerne blev taget til *efterretning*.

Eventuelt.

Der var ikke punkter til eventuelt.

Næste bestyrelsesmøde afholdes den 2. marts 2010, kl. 15.00

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 20.21. Formanden takkede for god ro og orden.

Rønne, den 2. marts 2010

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____



Mødekalender til ordinære mødedatoer i 2010

Ugedag	Dato	Tidspunkt	Bemærkninger
Tirsdag	2. februar 2010	kl. 15.00	Ekstraordinær konstituering Godkendelse af boligorganisationens budget
Tirsdag	2. marts 2010	kl. 15.00	Emner til afdelingsmøderne Forvaltningsrevision Årligt møde med bolig:net a/s Deltager(e) i Kredsvalgsmøde
Tirsdag	20. april 2010	kl. 15.00	Godkendelse af årsregnskab for boligorganisationen Godkendelse af afdelingernes årsregnskaber Forelæggelse af revisionsprotokol Dagsorden til repræsentantskabsmødet Bestyrelsens forslag til repræsentantskabsmødet
Tirsdag	11. maj 2010	kl. 15.00	Godkendelse af årsberetning Indkomne forslag til repræsentantskabsmødet 1. kvartals regnskabsrapport
Tirsdag	25. maj 2010	kl. 17.00	Formøde forud for repræsentantskabsmødet
Tirsdag	25. maj 2010	kl. 18.30	Repræsentantskabsmøde
Tirsdag	25. maj 2010		Velkomst til nye medlemmer og konstituering Evaluering af repræsentantskabsmøde
Fredag	4. juni 2010	kl. 18.00	Repræsentantskabsfest
	17. august – 23. september 2010		Afdelingsmøder Bestyrelsesmedlemmer deltager efter nærmere aftale
Tirsdag	28. september 2010	kl. 15.00	Godkendelse af afdelingernes budget Halvårs regnskabsrapport
Tirsdag	26. oktober 2010	kl. 15.00	Forvaltningsrevision
Tirsdag	23. november 2010	kl. 15.00	Forelæggelse af revisionsprotokol 3. kvartals regnskabsrapport Planlægning af mødedatoer for kommende år Forvaltningsrevision
Tirsdag	14. december 2010	kl. 15.00	Julemøde og opsamling

Andre datoer i 2010

30. – 31. januar 2010	Weekendkonference i Helsingør
20. marts 2010	BL-konference på Bornholm
7. – 9. maj 2010	Konference for afdelingsbestyrelser i Middelfart
15. – 16. maj 2010	Bestyrelseskonference på Nyborg Strand
21. maj 2010	Afskedsreception for Curt Nielsen (kl. 13–15)



Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

§ 1 Organisationsbestyrelsens ansvar

Organisationsbestyrelsen forestår den overordnede ledelse af boligorganisationen. Den udøver de beføjelser og varetager de pligter der tillægges boligorganisationen og organisationsbestyrelsen i henhold til lov om almene boliger m.v. med tilhørende bekendtgørelser samt vedtægterne.

stk. 2. Organisationsbestyrelsen bestemmer den nærmere fordeling af opgaverne mellem organisationsbestyrelse og forretningsfører og fastsætter forretningsførers stillingsbeskrivelse.

stk. 3. Organisationsbestyrelsen bør med passende mellemrum vurdere, om boligorganisationens daglige administration og drift sker i overensstemmelse med de gældende målsætninger, herunder at ønskværdige resultater nås, samt at sikre kvalitet og effektivitet i service og forvaltning.

stk. 4. Organisationsbestyrelsen fører tilsyn med forretningsførers ledelse af boligorganisationens virksomhed og påser, at den udøves på forsvarlig måde og i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for almen boligorganisation og organisationens vedtægter.

stk. 5. Organisationsbestyrelsen ansætter og afskediger forretningsføreren. Ledende medarbejdere ansættes og afskediges af organisationsbestyrelsen efter indstilling fra forretningsføreren.

§ 2 Prokura m.m.

Boligorganisationen tegnes af den samlede organisationsbestyrelse eller af 2 organisationsbestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene enten skal være formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren.

stk. 2 Organisationsbestyrelsens formand og forretningsføreren repræsenterer boligorganisationen over for offentligheden medmindre organisationsbestyrelsen i konkrete tilfælde træffer anden beslutning.

§ 3 Køb, salg og pantsætning af fast ejendom

Der stilles særlige krav i forbindelse med underskrift af dokumenter ved køb, salg og pantsætning af fast ejendom. Tegningsregel fremgår af boligorganisationens vedtægter.

§ 4 Konstituerende møde

Der afholdes konstituerende møde senest 2 uger efter det repræsentantskabsmøde, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer. Det tilstræbes at konstituerende møde afholdes samme dag i forlængelse af ordinært repræsentantskabsmøde.

stk. 2 Bestyrelsen konstituerer sig med en formand og en næstformand.

stk. 3 På det konstituerende møde foretages der endvidere valg, udpegning og indstilling til de råd, nævn og udvalg, som boligorganisationen har nedsat eller har ret til at udpege/indstille til.

stk. 4. Der foretages på det konstituerende møde en orientering af nye medlemmer om status i aktuelle sager.

§ 5 Bestyrelsesmøder

Der afholdes normalt 6-10 organisationsbestyrelsesmøder årligt. Møderne indkaldes af formanden, eller i dennes fravær af næstformanden. Forretningsføreren forestår det praktiske i forbindelse med indkaldelsen.

stk. 2. Organisationsbestyrelsen holder møde, så ofte formanden, eller i dennes fravær næstformanden, skønner det nødvendigt, samt når 2 medlemmer af organisationsbestyrelsen fremsætter krav om det.

stk. 3. Møderne indkaldes så vidt muligt med et varsel på mindst en uge, og indkaldes så vidt muligt skriftligt med angivelse af mødedato, -tidspunkt og -sted. Samtidig med indkaldelsen eller snarest derefter sendes dagsorden til organisationsbestyrelsens medlemmer med angivelse af de sager, som ønskes behandlet.



Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

stk. 4. Forretningsføreren deltager i organisationsbestyrelsens møder, men har ikke stemmeret. Organisationsbestyrelsen kan dog i det enkelte tilfælde træffe bestemmelse om, at forretningsføreren ikke skal overvære organisationsbestyrelsesmødet eller dele af dette.

stk. 5. Organisationsbestyrelsen kan beslutte at lade særlige sagkyndige, herunder revisor, deltage i organisationsbestyrelsens møder.

§ 6 Beslutningsdygtighed

Organisationsbestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 3 medlemmer af organisationsbestyrelsen er til stede. Organisationsbestyrelsesmøderne ledes af formanden eller i dennes fravær af næstformanden.

stk. 2 Beslutning om forhold af uopsættelige karakter kan træffes pr. email ved simpelt flertal. På førstkommende bestyrelsesmøde skal beslutningen optages på dagsordenen og beslutning føres til protokol, jf. § 6, stk. 1 og § 7 og § 9.

§ 7 Afstemning

Organisationsbestyrelsens beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed blandt de tilstedeværende. Hvis stemmerne står lige, er formandens stemme og i dennes fravær næstformandens stemme udslagsgivende.

§ 8 Forretningsføreren rolle

På organisationsbestyrelsesmøder orienterer forretningsføreren om organisationens virksomhed siden det sidste organisationsbestyrelsesmøde, og giver især orientering om, hvad der er passeret af særlig interesse for organisationen.

§ 9 Beslutningsreferat

Der udfærdiges et beslutningsreferat for bestyrelsesmødet. Udfærdigelse foretages af forretningsfører eller af en ansat udpeget af forretningsføreren.

stk. 2. Såfremt et eller flere medlemmer af organisationsbestyrelsen eller forretningsføreren ikke er enig i en beslutning, som organisationsbestyrelsen har truffet, har vedkommende ret til at få sit standpunkt og en kort begrundelse herfor indført i beslutningsreferatet.

stk. 3 Organisationsbestyrelsesmedlemmerne skal snarest efter mødet have tilsendt referatet. Indsigelser og ændringsforslag til referatet fra medlemmer, der har deltaget i mødet, fremsendes skriftligt inden den i referatet anførte frist.

stk. 4 Referatet med eventuelle rettelser forelægges til godkendelse for organisationsbestyrelsen på det næstfølgende møde og underskrives derefter af alle tilstedeværende organisationsbestyrelsesmedlemmer.

§ 10 Inhabilitet

Et organisationsbestyrelsesmedlem eller forretningsføreren må ikke deltage i afgørelsen af spørgsmål om aftaler mellem organisationen og den pågældende eller om søgsmål mod denne. Det samme gælder aftaler mellem organisationen og tredjemand, herunder firmaer, foreninger og institutioner eller lignende, hvis vedkommende har en særinteresse heri, som kan være stridende mod boligorganisationen.

Stk. 2 Organisationsbestyrelsens medlemmer har en særlig pligt til at oplyse om deres mulige inhabilitet. Påstand om inhabilitet imødekommes, såfremt et flertal blandt de tilstedeværende stemmer herfor. Et inhabilt erklæret medlem skal forlade lokalet under sagens behandling og eventuel afstemning.



Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

§ 11 Årsregnskab

Organisationsbestyrelsen gennemgår det af forretningsføreren forelagte udkast til regnskab, der skal være forsynet med en statsautoriseret eller registreret revisors foreløbige påtegning.

stk. 2 Afdelingsregnskaberne skal være underskrevet af afdelingsbestyrelsen, efter at de er blevet godkendt af afdelingsbestyrelserne. Efter organisationsbestyrelsens godkendelse skal regnskabet godkendes af den øverste myndighed (repræsentantskabet).

stk. 3 Efter regnskabs godkendelse indsendes dette og beretning til kommunalbestyrelsen og til Landsbygge-fonden.

§ 12 Valg af revisor

Organisationsbestyrelsen afgiver indstilling til repræsentantskabsmødet om valg af revisor. Revisor kan deltage i organisationsbestyrelsens møder.

§ 13 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen skal fremlægges ved alle organisationsbestyrelsesmøder. Tilføjelser eller ændringer siden sidste organisationsbestyrelsesmøde skal forud fremsendes i kopi til samtlige organisationsbestyrelses-medlemmer, som ved deres underskrift i det originale revisionsprotokollat skal bekræfte, at de er gjort bekendt hermed.

§ 14 Tavshedspligt

Organisationsbestyrelsens medlemmer har tavshedspligt omkring personlige oplysninger, løbende forhandlinger om køb og salg af fast ejendom samt i andre forhold, hvor personlige interesser eller konkrete virksomheder eller institutioner har særlige interesser.

stk. 2 Tavshedspligten omfatter forretningsfører og andre, der deltager i organisationsbestyrelsesmøderne.

stk. 3 Organisationsbestyrelsens beslutninger kan refereres, med mindre organisationsbestyrelsen beslutter, at en konkret afgørelse ikke må bekendtgøres før et nærmere angivet tidspunkt.

§ 15 Suppleanter

Suppleanter indkaldes når et medlem udtræder permanent.

§ 16 Ændring af forretningsorden

Ændringer i denne forretningsorden kan foretages af organisationsbestyrelsen ved afstemning efter § 7.

§ 17 Ikrafttræden

Denne forretningsorden træder i kraft ved organisationsbestyrelsens vedtagelse.

Denne forretningsorden er vedtaget af organisationsbestyrelsen den 2. februar 2010

Organisationsbestyrelsens underskrifter: