



Vedtægter

Bo42

CVR-nr.: 38428411

EN SELVEJENDE ALMEN BOLIGORGANISATION

Oprindeligt:
Knudsker Boligselskab,
Svaneke Boligforening og
Boligselskabet af 1942 i Rønne

vedtaget 31. maj 2016

Kapitel 1

Navn, hjemsted og formål

§ 1

- stk. 1 Boligorganisationens navn er: Bo42.
- stk. 2 Boligorganisationen har hjemsted i Bornholms Regionskommune.
- stk. 3 Boligorganisationen har ikke nogen oprindelig egenkapital.

§ 2

- stk. 1 Boligorganisationens kerneaktivitet er at opføre, udleje og administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.
- stk. 2 Boligorganisationen kan udover den virksomhed, der er nævnt i stk. 1 udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, som boligorganisationen har oparbejdet.

Kapitel 2

Boligorganisationens ledelse

Repræsentantskabet

§ 3

- stk. 1 Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.
- stk. 2 Repræsentantskabet består af boligorganisationens bestyrelse og 1 repræsentant for hver afdeling, jf. §§ 9 og 13. Herudover har afdelinger med mere end 50 boliger yderligere 1 repræsentant pr. påbegyndt 50 boliger. De afdelingsvalgte repræsentant(er) skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling.
- stk. 3 Repræsentantskabet træffer beslutning om følgende forhold:
- 1) Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.
 - 2) Valg af revisor.
 - 3) Boligorganisationens byggepolitik.
 - 4) Grundkøb.
 - 5) Iværksættelse af nyt byggeri.
 - 6) Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
 - 7) Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
 - 8) Ændring af vedtægterne.
- stk. 4 Repræsentantskabet godkender boligorganisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

stk. 5 Repræsentantskabet godkender afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- 3) Grundkøb.
- 4) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 5) Nedlæggelse af en afdeling.
- 6) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger, jf. § 17, stk. 2.

stk. 6 Repræsentantskabet kan beslutte at delegerer kompetencen på et eller flere af de i stk. 5, nævnte områder til boligorganisationens bestyrelse.

stk. 7 Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af boligorganisationens bestyrelse, skal udøves af repræsentantskabet.

stk. 8 Formanden for boligorganisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.

§ 4

stk. 1 Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Godkendelse af forretningsorden for repræsentantskabsmødet.
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år.
4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.
5. Forelæggelse af budget til orientering.
6. Behandling af eventuelt indkomne beslutningsforslag.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

stk. 2. Repræsentantskabet træffer på et ordinært repræsentantskabsmøde beslutning om, hvorvidt repræsentantskabet eller bestyrelsen vælger formand og næstformand for bestyrelsen.

§ 5

stk. 1 Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentanter. 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 25 % 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, jf. dog § 9, stk. 6, 5. pkt.

stk. 3 Dagsordenen for repræsentantskabsmødet skal gøres tilgængeligt for boligorganisationens lejere samtidig med, at repræsentanterne indkaldes eller kort tid derefter.

§ 6

stk. 1 Enhver repræsentant har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentanterne senest 1 uge før mødet, jf. § 5, stk. 1.

§ 7

stk. 1 Hver repræsentant har 1 stemme. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

§ 8

stk. 1 Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af repræsentanterne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Ved personvalg skal der altid være skriftlig afstemning.

stk. 2 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. 4 Der udfærdiges et kort beslutningsreferat fra repræsentantskabsmødet, som underskrives af dirigenten og formanden. Referatet skal gøre tilgængeligt for boligorganisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse.

Bestyrelsen

§ 9

stk. 1 Bestyrelsen består af 7 medlemmer.

stk. 2 Repræsentantskabet vælger 6 medlemmer til bestyrelsen og 3 suppleanter for disse blandt boligorganisationens lejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

stk. 3 Ansatte i Bo42 vælger 1 medlem til bestyrelsen.

stk. 4 Formand eller næstformand skal være beboere i boligorganisationen.

stk. 5 Medlem af bestyrelsen kan ikke være:

- 1) Borgmesteren i den tilsynsførende kommune.
- 2) Formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt.
- 3) Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.
- 4) Direktør i boligorganisationen.

stk. 6 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år. Halvdelen afgår hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, medlemmerne er valgt. Genvalg kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende.

stk. 7 Suppleanter vælges for 1 år og afgår således hvert år. Genvalg kan finde sted.

stk. 8 Afgår et bestyrelsesmedlem indtræder en valgt suppleant. Findes ingen suppleant, indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

stk. 9 Suppleant indkaldes, når et medlem udtræder permanent af bestyrelsen.

stk. 10 Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§ 10

stk. 1 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.

stk. 2 Bestyrelsen er desuden ansvarlig for at udarbejde og indsende dokumentationsmateriale til brug for styringsdialog med kommunalbestyrelsen til kommunalbestyrelsen.

stk. 3 Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for boligorganisationen og for dens enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og eventuelt afdelingsmødet, jf. § 13, 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. § 13, stk. 1. Endelig vedtager bestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for boligorganisationen.

stk. 4 Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen ansætte en forretningsfører eller en direktør. Øvrige ansatte ansættes af direktøren.

§ 11

stk. 1 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. Udover bestyrelsesmedlemmerne har tillige direktøren, og andre efter bestyrelsens beslutning herom, adgang til bestyrelsens møder, dog uden stemmeret.

stk. 2 Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængeligt for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter.

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

stk. 4 Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i dennes fravær, næstformandens stemme udslaget.

stk. 5 Der udfærdiges et kort beslutningsreferat fra bestyrelsesmødet. Referatet underskrives af formanden eller i dennes fravær næstformanden. Referatet skal gøre tilgængeligt for boligorganisationens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Kapitel 3

Tegningsregel

§ 12

stk. 1 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, hvis en sådan er ansat.

stk. 2 Boligorganisationens bestyrelse kan meddele en direktør, herunder en administrationsorganisation, fuldmagt til at forpligte boligorganisationen og de enkelte afdelinger.

Kapitel 4

Afdelingernes ledelse

§ 13

stk. 1 Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted.

stk. 2 Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingsbestyrelsen. Indkaldelsen skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsordenen.

stk. 3 Dagsordenen for afdelingsmødet skal, jf. dog stk. 5 og 6, omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent. Godkendelse af forretningsordenen for afdelingsmødet.
2. Afdelingsbestyrelsens årsberetning for perioden siden sidste møde.
3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
5. Valg af medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
6. Eventuelt valg af repræsentanter til repræsentantskabsmødet.
7. Eventuelt.

stk. 4 Fremsetter mindst 50 % af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere efter reglerne i § 15, stk. 5.

stk. 5 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 repræsentanter skal finde sted (valgmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.

stk. 6 Det afdelingsmøde, hvor der vælges afdelingsbestyrelsesmedlemmer, beslutter, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen, og om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger repræsentanter til repræsentantskabet.

stk. 7 Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, når mindst 25 % af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, når der på et tidligere tidspunkt er truffet beslutning herom, eller når boligorganisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom.

stk. 8 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, jf. dog § 16, stk. 2.

§ 14

stk. 1 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. § 13, stk. 5, udsendes endvidere en beboervenlig udgave af det sidst godkendte årsregnskab.

stk. 2 Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 13, stk. 5, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes en beboervenlig udgave af 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 ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

§ 15

stk. 1 Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

stk. 2 Adgang har tillige boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne.

stk. 3 Afdelingsmødet kan beslutte, at andre deltager i mødet. Boligorganisationens ledelse kan ligeledes beslutte, at andre deltager i mødet. De personer, der er nævnt i stk. 2 og 3 har ikke stemmeret.

stk. 4 Enhver, der ifølge stk. 1–3, har adgang til afdelingsmødet, har ret til at tage ordet. Enhver, der ifølge stk. 1 og 2 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 skriftligt og være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet. Forslag bekendtgøres for afdelingens boliglejere senest 1 uge før mødet.

stk. 5 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 boliglejere, 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. 6 Der udfærdiges et kort beslutningsreferat fra afdelingsmødet. Referatet underskrives af dirigenten og afdelingsformanden. Referatet gøres tilgængeligt for afdelingens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

§ 16

stk. 1 Afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af mindst 3 medlemmer og have et ulige antal medlemmer. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er boliglejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.

stk. 2 Afdelingsbestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år. Afdelingsformanden afgår hvert andet år. Af afdelingsbestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Genvalg kan finde sted. Et afdelingsbestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af afdelingsmødet.

stk. 3 Suppleanter til afdelingsbestyrelsens vælges for 1 år og afgår således hvert år. Genvalg kan finde sted.

stk. 4 Afgår et afdelingsbestyrelsesmedlem indtræder en af de valgte suppleanter. Findes ingen suppleant, indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde til valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

§ 17

stk. 1 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 plejekrævende ældre, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesser.

stk. 3 Repræsentantskabet kan efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger bestemme, at 2 eller flere afdelinger, skal anses som én afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne skal have fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse.

stk. 4 Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.

§ 18

stk. 1 Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for afdelingen. Afdelingsbestyrelsen har til brug herfor ret til at se ethvert bilag vedrørende afdelingens budget og regnskab.

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 beboernes ret til at udføre forbedringer m.v. Beslutningerne herom fremgår af et råderetskatalog for afdelingen.

stk. 4 Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 % af den gældende leje, 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 og vælger vedligeholdelsesordning for afdelingen.
- stk. 7 Afdelingsbestyrelsen påser, 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 ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.
- stk. 10 Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at den endelige afgørelse af spørgsmål, der henhører under afdelingsbestyrelsen, skal træffes ved urafstemning blandt afdelingens beboere efter reglerne i § 15, stk. 3.
- stk. 11 Boligorganisationens ledelse skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.
- stk. 12 Ved en forretningsorden træffer afdelingsbestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.
- stk. 13 Der udfærdiges et kort beslutningsreferat fra afdelingsbestyrelsesmødet, som underskrives af afdelingsformanden. Referatet gøres tilgængeligt for afdelingens lejere senest 4 uger efter mødet afholdelse.

Kapitel 5

Valg af revisor

§ 19

- stk. 1 Boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber revideres af en godkendt revisor, der vælges på repræsentantskabsmødet. Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.

Kapitel 6

Årsregnskab

§ 20

- stk. 1 Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger er kalenderåret.
- stk. 2 Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for boligorganisationen og dens enkelte afdelinger.

§ 21

- stk. 1 Hvis der er ansat en direktør, forelægger denne udkast til årsregnskabet for bestyrelsen.
- stk. 2 Det godkendte regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor. Hvis der er ansat en direktør, underskriver denne også regnskabet.

§ 22

- stk. 1 Det godkendte årsregnskab skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning indsendes til kommunalbestyrelsen. Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden.

Kapitel 7

Likvidation m.v.

§ 23

stk. 1 Likvidation af boligorganisationen eller dens afdelinger finder sted efter de regler, der er fastsat herom for almene boligorganisationer.

stk. 2 Disse vedtægter suppleres med reglerne i lov om almene boliger m.v. og de bestemmelser, der er fastsat i medfør heraf.

Vedtaget af boligorganisationens repræsentantskab på ordinært møde afholdt den 31. maj 2016.

Bestyrelsens underskrift: