

# Vedtægter for Boligforeningen Kristiansdal

## Kapitel 1

### Navn, hjemsted og formål

§ 1. Boligorganisationens navn er Boligforeningen Kristiansdal.

Stk. 2. Organisationen har hjemsted i Odense Kommune.

§ 2. Boligorganisationen er organiseret uden medlemsindskud.

§ 3. Boligorganisationens kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger.

Stk. 2. Organisationen kan udover den virksomhed, der er nævnt i stk. 1, udføre aktiviteter, som knytter sig naturligt til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, som organisationen har oparbejdet.

## Kapitel 2

### Medlemskab.

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

Stk. 2. Senest ved indgåelse af lejekontrakt skal organisationen udlevere et eksemplar af organisationens vedtægter til det pågældende medlem.

## Kapitel 3

### Boligorganisationens ledelse.

#### Repræsentantskabet.

§ 5. Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.

Stk. 2. Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og 3 medlemmer fra hver afdeling. De afdelingsvalgte medlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.

Stk. 3. Repræsentantskabet træffer beslutning om følgende forhold:

- 1) valg af revisor
- 2) organisationens byggepolitik
- 3) grundkøb
- 4) iværksættelse af nyt byggeri
- 5) erhvervelse eller salg af organisationens ejendomme
- 6) væsentlig forandring af organisationens ejendomme
- 7) ændring af vedtægterne
- 8) om organisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.

**Stk. 4.** Repræsentantskabet godkender organisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

**Stk. 5.** Repræsentantskabet godkender afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold for 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

**Stk. 6.** Repræsentantskabet kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i stk. 5 til organisationens bestyrelse.

**Stk. 7.** Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af organisationens bestyrelse, skal udøves af repræsentantskabet.

**§ 6.** Ordinært repræsentantskabsmøde holdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter:

- 1) valg af dirigent
- 2) aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
- 3) endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.
- 4) behandling af indkomne forslag
- 5) valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
- 6) valg af revisor
- 7) eventuelt

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

**§ 7.** Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

**Stk. 2.** Ekstraordinært repræsentantskabsmøde holdes, når bestyrelsen finder anledning til det, når et tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det, eller når mindst 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde holdes mødet senest 3 uger efter, at anmodningen er modtaget. Indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for mødet samt dagsorden. Når ekstraordinært repræsentantskabsmøde har været holdt, kan nyt ekstraordinært repræsentantskabsmøde om samme emne først finde sted efter ordinært repræsentantskabsmøde.

**§ 8.** Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære møde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Forslag skal sendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet.

**§ 9.** Repræsentantskabet vælger selv sin dirigent.

**Stk.2.** Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme, og beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.

**Stk. 3.** Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentantskabet er mødt, og hvis 2/3 stemmer for forslaget. Er færre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 stemmer for, holdes nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget uanset antallet af mødte vedtages, hvis 2/3 stemmer for forslaget.

**Stk. 4.** I en protokol optages referat af mødet. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 6 uger efter mødet.

### **Bestyrelsen**

**§ 10.** Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden og næstformanden. Suppleanter indkaldes ved ordinært medlems varigt forfald.

**Stk. 2.** Valgbare som medlemmer af bestyrelsen er boligorganisationens lejere og disses myndige medlemmer af husstanden.

**Stk. 3.** Hvert andet år er formanden og næstformanden på valg. Formanden vælges i ulige år, og næstformanden i lige år. Af bestyrelsens øvrige medlemmer er halvdelen på valg hvert år. Valgperioden er 2 år. Genvalg kan finde sted.

**Stk. 4.** Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af repræsentantskabet.

**Stk. 5.** Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem 2 på hinanden følgende ordinære repræsentantskabsmøder ned under 5, indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

**Stk. 6.** Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

**Stk. 7.** Ved fusion kan bestyrelsen i en periode udvides med 1 medlem.

**§ 11.** Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, leje-fastsættelse og den daglige administration.

**Stk. 2.** Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskab for boligorganisationen og for dens afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsmødet. Herudover foretager bestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder. Endelig vedtager bestyrelsen hvert år budget for boligorganisationen.

**Stk. 3.** Bestyrelsen ansætter en direktør som leder af den daglige drift. Direktøren ansætter og afskediger andet personale.

**Stk. 4.** Boligorganisationen og dens enkelte afdelinger forpligtes ved underskrift enten af den samlede bestyrelse eller af enten formand eller næstformand og et bestyrelsesmedlem sammen med direktøren.

**§ 12.** Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller næstformanden efter fastlagt mødeplan. Bestyrelsesmøde indkaldes desuden, når 2 bestyrelsesmedlemmer ønsker det.

**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.** Der føres referat af møderne. Referatet underskrives af formanden eller næstformanden og gøres tilgængeligt for organisationens lejere senest 4 uger efter mødet.

## **Kapitel 4** **Afdelingens ledelse.**

**§ 13.** Hvert år holdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling holdes afdelingsmødet første gang inden 6 måneder efter indflytning. Dagsorden for mødet skal mindst omfatte følgende punkter:

- 1) valg af dirigent
- 2) godkendelse af forretningsorden
- 3) godkendelse af budget for det kommende år
- 4) forelæggelse af regnskab
- 5) godkendelse af beretning
- 6) forslag
- 7) valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
- 8) eventuelt

**Stk. 2.** Valg af formand for afdelingsbestyrelsen foregår i lige år for afdelinger med lige nummer og på ulige år for afdelinger med ulige nummer.

**Stk. 3.** Afdelingsmødet kan beslutte, at regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Hvis det sker, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning holdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i afdelingen.

**Stk. 4.** Afdelingsmøde indkaldes af afdelingsbestyrelsen med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelse skal angive tid og sted samt dagsorden for mødet.

**Stk. 5.** Ekstraordinært afdelingsmøde holdes, når afdelingsbestyrelsen indkalder, eller når mindst  $\frac{1}{4}$  af husstandene i afdelingen ønsker det, eller når der tidligere er truffet beslutning om det. Organisationens bestyrelse kan desuden indkalde til møde. Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Efterkommer afdelingsbestyrelsen ikke inden 2 uger en anmodning om ekstraordinært afdelingsmøde, indkalder organisationens bestyrelse. Når ekstraordinært afdelingsmøde har været holdt, kan nyt ekstraordinært møde om samme emne først ske efter nyt ordinært afdelingsmøde.

**§ 14.** Det ordinære afdelingsmøde beslutter, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen.

**Stk. 2.** Hvis afdelingsbestyrelsen består af flere end 3 medlemmer, beslutter afdelingsmødet, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til repræsentantskabet.

**§ 15.** Budget for det kommende år og regnskab sendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før afdelingsmødet.

**§ 16.** Adgang til afdelingsmødet og stemmeret har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

**Stk. 2.** Adgang har også, men uden stemmeret desuden boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne. Afdelingsmødet og boligorganisationens ledelse kan beslutte, at andre kan deltage i mødet.

**Stk. 3.** Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede. Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner skal træffes ved urafstemning. Når et forslag har været til urafstemning, kan ny urafstemning om samme emne først ske efter nyt ordinært afdelingsmøde.

**Stk. 4.** 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 afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet. Forslag sendes til samtlige husstande senest 1 uge før mødet.

**Stk. 5.** Der føres referat af møderne. Referatet underskrives af dirigenten og gøres tilgængeligt for organisationens lejere senest 4 uger efter mødet.

**§ 17.** Afdelingsbestyrelsen består af formanden samt 2 medlemmer. Suppleanter indkaldes ved ordinært medlems varige forfald. Afdelingsmødet kan beslutte, at afdelingsbestyrelsen skal bestå af flere medlemmer, dog skal der være et ulige antal. Valgbare som medlemmer af afdelingsbestyrelsen er samme personkreds, som har adgang til mødet med stemmeret.

Stk. 2. Hvert andet år er formanden på valg, og af de øvrige medlemmer er halvdelen på valg hvert år. Genvalg kan finde sted.

**§ 18.** Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, varetager organisationens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen.

**Stk. 2.** Afdelingen betaler rimelige udgifter til afdelingsbestyrelsens arbejde, men hvervet som medlem er ulønnet.

**Stk. 3.** Ansatte i organisationen eller dens afdelinger kan ikke være medlem af afdelingsbestyrelsen.

**§ 19.** Afdelingsbestyrelsen godkender budget og regnskab for afdelingen.

**Stk. 2.** Afdelingsbestyrelsen forelægger afdelingens budget for det kommende år til afdelingsmødets godkendelse.

**Stk. 3.** Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der er mere end 15% af den gældende leje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvis mindst ¼ af mødets stemmeberettigede vedtager dette.

**Stk. 4.** Afdelingsmødet fastsætter en husorden og vælger vedligeholdelsesordning for afdelingen.

**Stk. 5.** Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Påtale sker til organisationens ledelse.

**Stk. 6.** Afdelingsmødet kan beslutte at delegerer kompetence på en række områder til én eller flere beboergrupper.

**Stk. 7.** Afdelingsbestyrelsen skal orienteres om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer, så vidt muligt på forhånd.

**Stk. 8.** Afdelingsbestyrelsen kan være til stede ved 5-års eftersynet og skal orienteres om den rapport, der laves på baggrund af eftersynet.

**Stk. 9.** Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at den endelige afgørelse af spørgsmål, der henhører under afdelingsbestyrelsens kompetence, skal træffes ved urafstemning.

**Stk. 10.** Organisationens ledelse skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.

**Stk. 11.** Afdelingsbestyrelsen kan i en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

**Stk. 12.** Afdelingsbestyrelsen skal sørge for, at dagsorden og referat fra afdelingsbestyrelsens møde skal gøres offentligt tilgængelige senest 4 uger efter mødet.

## **Kapitel 5 Valg af revisor**

§ 20. Boligorganisationen og dens afdelinger revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges på repræsentantskabsmødet. Revisor er på valg hvert år og kan genvælges.

## **Kapitel 6 Årsregnskab**

§ 21. Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger er kalenderåret.  
Stk. 2. Regnskabet består af særskilte regnskaber for organisationen og de enkelte afdelinger.

§ 22. Direktøren forelægger udkast til regnskab og budget for bestyrelsen.

**Stk. 2.** Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og direktør og påtegnes af revisor.

**Stk. 3** Det godkendte regnskab skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning sendes til kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden til gennemgang.

## **Kapitel 7 Likvidation**

§ 23. 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 og de bestemmelser, der er fastsat i medfør heraf.

Vedtaget af boligorganisationens repræsentantskab den 10. juni 2010.

Morten Kæmpe  
formand