

# VEDTÆGTER FOR DEN ALMENE BOLIGORGANISATION FAVRSKOV BOLIGSELSKAB

## **Kapitel 1. Navn, hjemsted og formål**

### **§ 1**

Boligorganisationens navn er Favrskov Boligselskab.

Boligorganisationen har hjemsted og virke kun i Favrskov Kommune.

Boligorganisationen er etableret pr. 1. 1. 2012 ved sammenlægning af de selvejende boliginstitutioner Boligselskabet Hadsten I, Boligselskabet Hadsten II, Boligselskabet Hinnerup, Boligselskabet Hinneruphøj, Boligselskabet Ellehus, og (Eriksminde Hammel).

Boligorganisationen har ikke nogen oprindelig egenkapital.

### **§ 2**

Stk. 1. Boligorganisationen har til formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet byggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

Boligorganisationens boliger udlejes fortrinsvis til personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.

Stk.2. Boligorganisationen kan ud over den i stk. 1 nævnte virksomhed udøve aktiviteter, som har naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, som boligorganisationen har oparbejdet.

## **Kapitel 2. Boligorganisationens ledelse**

### **§ 3**

Stk. 1. Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.

Stk. 2. Repræsentantskabet består af boligorganisationens bestyrelse, indtil 3 valgte repræsentanter for hver af boligorganisationens afdelinger samt indtil 2 repræsentanter udpeget af Favrskov Kommune.

Beboerne og beboernes pårørende, som ikke er medlemmer af repræsentantskabet, har ret til at overvære repræsentantskabsmøderne uden stemmeret. Adgang til repræsentantskabsmødet uden stemmeret har desuden Favrskov Kommunes Social- og Sundhedsudvalg og Favrskov Kommunes Social- og Sundhedsforvaltning.

Stk. 3. Repræsentantskabet træffer beslutning om:

1. Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder et alment andelsselskab eller en anden almen boligorganisation.
2. Valg af revisor.
3. Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
4. Grundkøb og iværksættelse af nybyggeri.
5. Nedlæggelse eller salg af en afdeling.
6. Godkendelse og ændring af vedtægterne.
7. Valg af bestyrelsesformand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
8. Godkendelse af årsrapporten og boligorganisationens budget.
9. Opløsning af boligorganisationen.

Stk. 4. Repræsentantskabet kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de i stk. 3 nævnte områder til boligorganisationens bestyrelse.

Stk. 5. Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af boligorganisationens bestyrelse, skal udøves af repræsentantskabet.

#### **§ 4**

Stk. 1. Hvert år afholdes inden 1. juli ordinært repræsentantskabsmøde. Dagsordenen for dette 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 årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget.
4. Behandling af evt. indkomne forslag.
5. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt denne afgår.
6. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

#### **§ 5**

Stk. 1. Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev eller efter aftale pr. mail 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 1/3 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.

Stk. 3. Dagsordenen for repræsentantskabsmødet skal gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at repræsentantskabsmedlemmerne indkaldes eller kort tid derefter.

## § 6

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.

## § 7

Stk. 1. Hvert fremmødt medlem af repræsentantskabet har 1 stemme. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Stk. 2. 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. 3. I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. En udskrift af protokollen gøres via hjemmesiden tilgængelig for organisationens lejere, senest 6 uger efter mødets afholdelse.

## Kapitel 3. Bestyrelsen

### § 8

Stk. 1. Bestyrelsen består af 3 medlemmer inklusive formanden. Mindst 1 over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne skal vælges blandt boligorganisationens beboere. Såfremt boligerne udelukkende bebos af svage og plejekrævende beboere, der ikke er habile og dermed valgbare, kan beboerrepræsentanter vælges blandt pårørende til beboerne eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesser. Valg af pårørende eller andre, der varetager beboernes interesser skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Samtidig med valget/udpegning af bestyrelsesmedlemmer vælges/udpeges suppleanter for disse.

Stk. 2. Følgende kan ikke være medlem af bestyrelsen:

1. Borgmesteren og kommunaldirektøren i den tilsynsførende kommune.
2. Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.

Stk. 3. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtlige valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken medlemmerne er valgt. Genvalg kan finde sted.

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

Stk. 4. Afgår et bestyrelsesmedlem, indtræder den valgte suppleant. Findes ingen suppleanter, indkaldes til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 5. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 6. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

## **§ 9**

Stk. 1. Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse, og at den daglige administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler.

Stk. 2. Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for boligorganisationen og for dens afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og evt. 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 inden regnskabsårets udløb budget for boligorganisationen.

Stk. 3. Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen ansætte en forretningsfører. Det bestemmes ved forretningsordenen, hvorvidt nødvendig medhjælp for forretningsføreren kan antages af denne eller skal ansættes af bestyrelsen.

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 forretningsføreren, hvis en sådan er ansat. Boligorganisationens bestyrelse kan meddele en forretningsførende boligorganisation fuldmagt til at forpligtige boligorganisationen og de enkelte afdelinger.

## **§ 10**

Stk. 1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i dennes fravær, af næstformanden, så ofte anledning foreligger, dog mindst 2 gange årligt. Bestyrelsesmøde indkaldes tillige såfremt 2 medlemmer af bestyrelsen anmoder herom. Forretningsføreren kan deltage i mødet, dog uden stemmeret.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 1 medlem er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i dennes fravær, næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4. I en protokol optages et beslutningsreferat af forhandlingerne. Beslutningsreferatet underskrives af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer. Referatet udsendes til samtlige bestyrelsesmedlemmer.

## **Kapitel 4. Afdelingernes ledelse**

### **§ 11**

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 indflytningen har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

Dagsorden for afdelingsmødet skal, jf. stk. 3, omfatte følgende punkter.

1. Valg af dirigent.
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
3. Behandling af evt. indkomne forslag.
4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer, repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter.

Stk. 2. Fremsætter mindst halvdelen af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere eller disses pårørende.

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 repræsentantskab skal finde sted (valgmøde). 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. Valgproceduren fastsættes i en forretningsorden, der vedtages af et afdelingsmøde. Ændring af en forretningsorden finder sted efter bestemmelserne om behandling af indkomne forslag.

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 indkaldelse 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. Tager lejerne, jfr. § 15, stk. 1, i en ny afdeling ikke inden 6 måneder efter indflytning – om nødvendigt efter opfordring af boligorganisationen – initiativ til indkaldelse af et afdelingsmøde, påhviler det boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. 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.

## **§ 12**

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, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest en uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Hvis der er udarbejdet en skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest en uge forud for afdelingsmødet.

## **§ 13**

Stk. 1. Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har boligtagere i afdelingen, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Adgang har tillige – men uden stemmeret – boligtagernes nærmeste pårørende, boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne, repræsentanter for boinstitutionens medarbejdere samt repræsentanter for Landsforeningen LEV i Favrskov. Afdelingsmødet eller boligorganisationens ledelse kan beslutte, at andre kan deltage i mødet med taleret, men uden stemmeret.

Stk. 2. Enhver, der ifølge stk. 1, 1. og 3. punktum 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.

Stk. 3. Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt. Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes

ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens lejere eller pårørende, 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.

#### **§ 14**

Stk. 1. 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. Såfremt boligerne udelukkende bebos af svage og plejekrævende beboere, der ikke er habile og dermed valgbare, kan beboerrepræsentanter i afdelingsbestyrelsen samt til repræsentantskabet vælges blandt pårørende til beboerne eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesser. Valg af pårørende eller andre, der varetager beboernes interesser skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Lejere eller deres repræsentanter i henhold til ovenstående skal udgøre afdelingsbestyrelsens flertal.

Stk. 2. For så vidt angår afdelingsbestyrelsens funktionsperiode, finder reglerne i § 8 stk. 3, tilsvarende anvendelse.

#### **§ 15**

Stk. 1. Er der i en afdeling ikke valgt en 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. Repræsentantskabet kan efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger bestemme, at 2 eller flere afdelinger, skal anses som en afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne skal have fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse.

Stk. 3. Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.

#### **§ 16**

Stk. 1. 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 beboernes ret til at udføre forbedringer m.v. af boligerne ud over den fastsatte positivliste, jfr. § 39 og § 40 i lov om leje af almene boliger.

Stk. 4. Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 % af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boligtagere, hvis mindst 25 % af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

Stk. 5. Afdelingsmødet fastsætter en husorden for afdelingen.

Stk. 6. Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Evt. påtale sker til boligorganisationens ledelse.

Stk. 7. Afdelingsmødet kan beslutte at delegere afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder til en eller flere beboergrupper.

Stk. 8. Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at den endelige afgørelse af spørgsmål, der henhører under afdelingsbestyrelsen, kan træffes ved urafstemning blandt afdelingens lejere efter reglerne i § 14, stk. 3.

Stk. 9. Boligorganisationens ledelse skal yde afdelingsbestyrelsen den nødvendige bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.

Stk. 10. Afdelingsbestyrelsen skal i forretningsordenen træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

## **Kap. 5. Valg af revisor**

### **§ 17**

Boligorganisationen og dens afdelingers regnskaber revideres af en statsautoriseret revisor eller registreret revisor, der vælges på repræsentantskabsmødet. Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.

## **Kap. 6. Årsregnskab**

### **§ 18**

Stk. 1. Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger er fra 1. januar til 31. december.

Stk. 2. Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for boligorganisationen og dens enkelte afdelinger.

### **§ 19**

Stk. 1. Hvis der er ansat en forretningsfører, forelægger denne udkast til årsregnskab for bestyrelsen.

Stk. 2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor. Er der ansat en forretningsfører underskriver denne også regnskabet.



## **§ 20**

Det godkendte årsregnskab skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokollen indsendes til kommunalbestyrelsen til gennemgang og fremlæggelse senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden.

## **Kap. 7. Likvidation m.v.**

### **§ 21**

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

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

**Således godkendt i Tilst, den 19. juni 2018**