

Ordinært repræsentantskabsmøde

Torsdag den 18/5 2017

Klokken 19.00 – 19.50

Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 2, 7400 Herning

Der er mødt 26 stemmeberettigede repræsentanter til repræsentantskabsmødet.

1. Valg af dirigent

Egon Bjørn Andersen bliver foreslået og valgt som dirigent for mødet.

Dirigenten konstaterer, at repræsentantskabsmødet er lovligt indvarslet – og dermed er mødet beslutningsdygtigt.

Stemmetællere: Betina Voss og Inge Sander.

2. Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen, for det senest forløbne år

v/ formand Steen Jonassen:

Jeg skal i lighed med tidligere, på bestyrelsens vegne, komme med nogle uddybende bemærkninger til den skriftlige beretning.

Vi blev meget overraskede, da tilbuddene om renoveringen af Afdeling Fruehøj blev åbnet. Tilbuddene var langt over det, vi havde forventet. Når sådan en situation opstår, er det vigtigt fortsat at holde fokus på sagen, iværksætte en proces for at løse de udfordringer, vi står overfor, og sørge for optimal information til beboerne, så ingen bliver usikre omkring fremtiden for deres bolig.

Den samme udfordring står vi med i Brande. Her er licitationerne også større end det, vi havde forventet. Der skal også her foretages justeringer, inden byggeriet sættes i gang. Vi forventer, at byggeriet starter i juli 2017.

Vi fik ikke mulighed for at sælge vores afdeling i Søndergade i Herning. Der bedste ved dén situation er, at der er kommet en afklaring. Der er nu igangsat en vedligeholdelsesplan for afdelingen. Dog vil det være sådan, at uanset hvor dygtige vi er, og hvor mange forbedringer vi foretager, så vil der altid være et underskud i afdelingen. Afdelingen i Søndergade er købt alt for dyr. Det hænger vi på i dag, selv om det er over en generation siden, boligselskabet erhvervede ejendommen. Det skal vi drage lære af.

Som jeg har sagt mange gange før, er det vigtigt, især når udfordringer opstår, at have en dygtig og kompetent ledelse og ligeså dygtige og kompetente medarbejdere, der kan håndtere situationen, træffe de rigtige beslutninger, holde fokus og komme videre. Organisationsbestyrelsen vil her benytte lejligheden til at kvittere for den indsats til alle, der har medvirket i løsning af de udfordringer, der er opstået.

På temadagen var der en meget god debat om markedsføringen af boligselskabet. Der blev snakket om både IT, logo på biler, arbejdstøj, og skiltning ved vores afdelinger. Organisationsbestyrelsen havde herefter en principiel drøftelse om en mere målrettet markedsføring af boligselskabet, og der blev besluttet en strategi for området. Herefter bliver det overdraget til administrationen at udarbejde forslag til

gennemførelse af de beslutninger, der bliver truffet. Det er der ikke noget nyt i, sådan har det altid været.

Proceduren, som vi anvender, er den samme uanset om emnet er social bæredygtighed, sociale viceværter, aktiviteter i Ikast-Brande kommune, temaaftner med afdelingsbestyrelserne, og alle andre procedurer, vi har i boligselskabet.

Organisationsbestyrelsen blev på sit møde den 4. maj 2017 informeret om, at der har været kritiske bemærkninger, i skrift og tale, om proceduren for vores skiltepolitik. For at vi alle får en fælles forståelse af denne sag, vil det være vores direktør Birgitte Juhl, der besvarer eventuelle spørgsmål om vores skiltepolitik på dette møde.

Tanker om markedsføring bør være konstante i en verden med konstant forandring. En lille positiv ændring i vores adfærd, bestyrelse og medarbejdere, kan være den detalje, der adskiller os fra mængden.

Vi skal nu til at konkurrere med andre boligselskaber i kommunen på en helt anden måde end tidligere. Byrådet har vedtaget at konkurrenceudsætte alment boligbyggeri med en vægtning på 75 % økonomi og 25 % arkitektur. Altså handler det om at kunne bygge billige boliger. For at vi kan konkurrere, skal driften også tænkes i fremtidige byggerier. Tidligere har vi fået kvoter. Denne udfordring er egentlig OK, men hvad med vilkårene? Vi kan naturligvis godt lave et billigt tilbud, men vil det være på et niveau, som vi vil kendes for at bygge i? Husk på at vi også skal kunne leje boliger ud om 20 til 25 år. Hvad vil kommunen som myndighed sige, hvis vi giver bud på 3 – 4 byggerier men ikke vinder nogen af dem, og vi har brugt flere hundrede tusinde kroner på noget, som vi ikke får noget for? En enig organisationsbestyrelse har nu besluttet at gå ind på byrådets beslutning på 75/25 på et byggeri. Uanset resultatet, vil byggeriet blive evalueret fra start til slut, inden vi afgiver nye tilbud i fremtiden.

'Det er svært at spå, især om fremtiden' er en kendt talemåde. Sikkert er det, at fremtiden kommer - uanset hvad. Fremover bliver det sandsynligvis marginalerne, der afgør, om vi fortsat vil være et attraktivt boligselskab. Hvis vi er bevidste om dette i hele organisationen fra organisationsbestyrelsen til sidst ansatte medarbejder, vil vi være godt rustet til at møde fremtidens udfordringer.

Tak for samarbejdet til organisation og afdelingsbestyrelser, ledelse og medarbejdere samt eksterne aktører. Det har været meget berigende.

Repræsentantskabsmødet har ikke yderligere spørgsmål eller bemærkninger til bestyrelsens årsberetning. Beretningen er godkendt.

3. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget

Boligselskabets regnskab for 2016:

Hanne Skov gennemgår selskabets regnskab for 2016 i en grafisk udlægning. Revisionsprotokollen er påtegnet uden forbehold og supplerende oplysninger.

Spørgsmål/bemærkninger:

- **Peter Østergård Eriksen, Afd. Børglumparken**
"Administrationsbidraget er steget væsentligt. Det håber jeg ikke, er en trend, der vil fortsætte."
- **Jan Kristensen, Afd. Fruehøj**
"Skyldes IT-overskridelsen i 2012 Domea? Der blev dengang sagt, at det ikke ville blive en omkostning for Fruehøjgaard at indgå i samarbejdet."

Selskabets regnskab for 2016 bliver godkendt uden afstemning.

Boligselskabets budget for 2017:

Hanne Skov gennemgår selskabets budget for 2017 i en grafisk udlægning.

Spørgsmål/bemærkninger:

- **Peter Østergård Eriksen, Afd. Børglumparken**
"Hvor meget betyder stigningen i administrationsbidraget for den enkelte lejer?"
- **Hanne Skov, Boligselskabet Fruehøjgaard**
Administrationsbidraget er steget fra kr. 4.494,- i 2016 til kr. 4.822,- i 2017 pr. lejemålsenhed, det vil

sige kr. 328,- – med byggesagshonorar (som er det vi bliver målt på i sammenligning med andre boligorganisationer).

[Tallene er korrigeret efterfølgende til kr. 4.290,- i 2016 og kr. 4.494,- i 2017 pr. lejemålsenhed incl. byggesagshonorar = stigning på kr. 204,-].

Repræsentantskabet tager fremlægningen boligselskabets budget til efterretning.

Afdelingernes årsregnskaber for 2016:

Hanne Skov gennemgår afdelingernes regnskaber med en grafisk karakteristik af afdelingerne, med

- *Grøn markering: Stabil og sund afdeling*
- *Gul markering: Afdeling med udfordringer, især med hensyn til henlæggelser og fysisk stand.*
- *Rød markering: Afdeling med store udfordringer.*

Afdelingernes regnskaber for 2016 bliver godkendt uden afstemning.

Hanne Skovs præsentation er indsat som bilag efter referatet.

4. Behandling af indkomne forslag

Organisationsbestyrelsen har foreslået en vedtægtsændring, der for en stor del er korrektioner, som følge af ændring i lovgivningen.

Dirigenten konstaterer, at 26 repræsentanter ud af 33 stemmeberettigede er mødt op på repræsentantskabsmødet. Dermed er det muligt at vedtage forslaget.

Der er ingen spørgsmål eller bemærkninger til det stillede forslag.

Repræsentantskabet godkender boligselskabets vedtægter ved håndsoprækning med 25 ja-stemmer.

Gældende vedtægter, godkendt på repræsentantskabsmødet, er indsat som bilag efter referatet.

5. Valg til organisationsbestyrelsen

Valg af formand for organisationsbestyrelsen for 1 år

Organisationsbestyrelsen foreslår genvalg til Steen Jonassen.

Steen Jonassen bliver genvalgt uden afstemning.

Formand for organisationsbestyrelsen for 1 år er: Steen Jonassen.

Valg af 4 medlemmer til organisationsbestyrelsen fra boligorganisationens lejere, og disses myndige husstande – for 2 år.

På valg er: Agnete Petersen, Vivian Bøjgaard, Karen-Marie Holse og Ole Kildevang Kristensen.

Kandidater: Agnete Petersen (beboer i Afd. Fruehøj)
Vivian Bøjgaard (beboer i Afd. Fruehøj)
Karen-Marie Holse (beboer i Afd. Aaparken)
Ole Kildevang Kristensen (beboer i Afd. Dalgasparken)

De 4 kandidater bliver valgt uden afstemning.

Valgt til organisationsbestyrelsen for 2 år er: Agnete Petersen, Vivian Bøjgaard, Karen-Marie Holse og Ole Kildevang Kristensen

Valg af 1 medlem til organisationsbestyrelsen blandt personer udenfor boligorganisationen – for 2 år.

På valg: Steen Jonassen.

Steen Jonassen bliver valgt uden afstemning.

Valgt til organisationsbestyrelsen for 2 år er: Steen Jonassen.

Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen fra boligorganisationens lejere, og disses myndige husstandsmedlemmer – for 1 år.

Kandidater: Bodil Sønderkjær (beboer i Afd. Klosterparken)
Hanne Rønde (beboer i Afd. Dalgasparken)
Theresa Ahle (beboer i Afd. Brændgårdsparken)

Resultat af skriftlig afstemning:
15 stemmer til Bodil Sønderkjær
22 stemmer til Hanne Rønde
11 stemmer til Theresa Ahle

Valgt som suppleanter fra boligorganisationens lejere, og disses myndige husstande, for 1 år er: Hanne Rønde (1. suppleant) og Bodil Sønderkjær (2. suppleant).

Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen blandt personer uden for boligorganisationen – for 1 år.

Kandidater: Poul Siggaard (uden for boligorganisationen)
Jens Christian Christiansen (uden for boligorganisationen)

**Uden afstemning er Poul Siggaard og Jens Christian Christiansen valgt, som suppleanter blandt personer uden for boligorganisationen - for 1 år.
Eventuel indtræden i organisationsbestyrelsen afgøres ved lodtrækning, når tid er.**

6. Valg af revisor

BDO bliver genvalgt uden afstemning.

7. Eventuelt

- **Agnete Petersen, Afd. Fruehøj**

”Stor tak til administrationen for arbejdet med renoveringen, og særlig tak til Inge og Anja, for jeres arbejde som genhusningskonsulenter. I lægger et stort arbejde i afdelingen.”

Dirigenten afslutter mødet og takker for god ro og orden.

Referat: Lene Merrild

Dirigenten bekræfter referatet:

23-5-17

Dato

Egon Bjørn Andersen

Boligselskabets formand bekræfter referatet:

Dato

Steen Jonassen

Originalt referat nr. 1 af 4 eksemplarer

Ordinært repræsentantskabsmøde
Torsdag den 18/5 2017

Fremmødte fra repræsentantskabet:

Steen Jonassen	Organisationsbestyrelsen
Agnete Petersen	Organisationsbestyrelsen
Vivian Bøjgaard	Organisationsbestyrelsen
Mona Haven Jensen	Organisationsbestyrelsen
Lynge Kristensen	Organisationsbestyrelsen
Harly Jørgensen	Organisationsbestyrelsen
Karen-Marie Holse	Organisationsbestyrelsen
Ole Kildevang Kristensen	Organisationsbestyrelsen
Lotte Jensen	Organisationsbestyrelsen
Jan Kristensen	Afdeling Fruehøj
Birthe Solveig Andersen	Afdeling Fruehøj
Betty Stræde	Afdeling Fruehøj
Esther Pedersen	Afdeling Fruehøj
Wanda Andersen	Afdeling Fruehøj
Lisbet R. Sørensen	Afdeling Brændgårdsparken
Kai Møller Andersen	Afdeling Brændgårdsparken
Marianne Andreasen	Afdeling Brændgårdsparken
Peter Langborg	Afdeling Brændgårdsparken
Peter Østergård Eriksen	Afdeling Børglumparken
Lisa Fuhlendorff	Afdeling Børglumparken
Karen Birgit Fønnesbech Jensen	Afdeling Storgaarden
Birgit Mørch Pedersen	Afdeling Aaparken
Per Kristensen	Afdeling Dalgasparken
Hanne Rønde	Afdeling Dalgasparken
Steen Dalager	Afdeling Rådhusstrædet
Leif Sønderkjær	Afdeling Klosterparken

Afbud – fra repræsentantskabet:

Harald Dahl	Afdeling Hammerthor
-------------------	---------------------

Ikke mødte – fra repræsentantskabet:

Susan Hejberg Jensen	Afdeling Brændgårdsparken
Finn Jensen	Afdeling Vævergården
Mette Lund Simonsen	Afdeling Børglumparken
Birgit Dürr	Afdeling Søndergade
Steffen Ahle Møller	Afdeling Birk Campus
Bjarke Schmidt	Afdeling North Camp

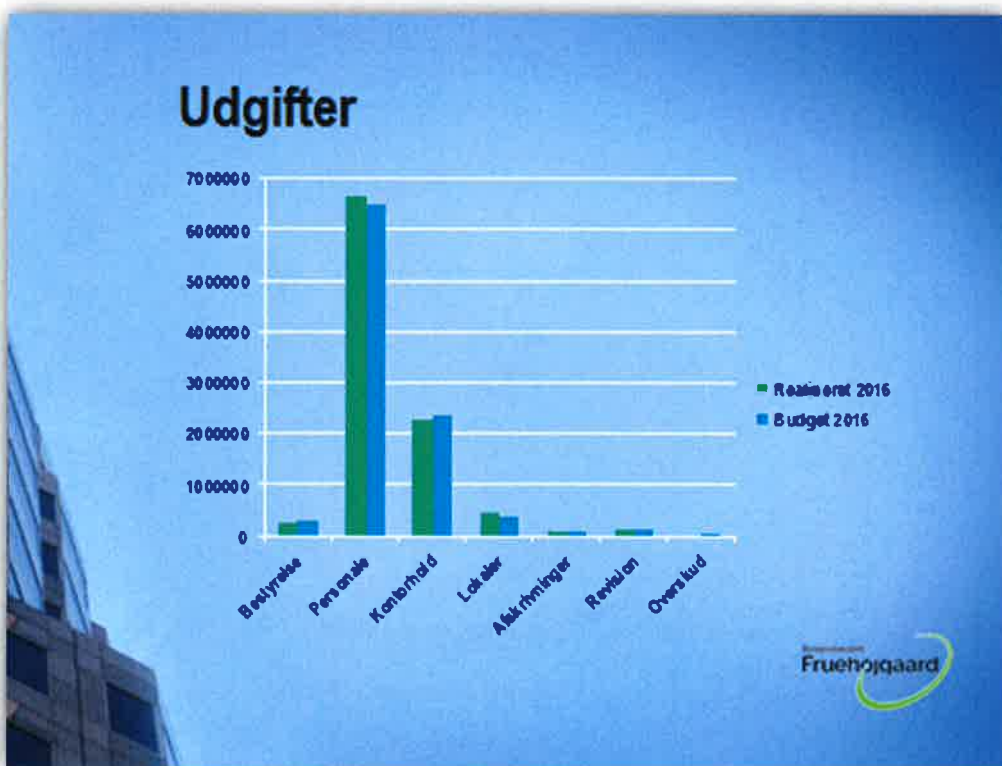
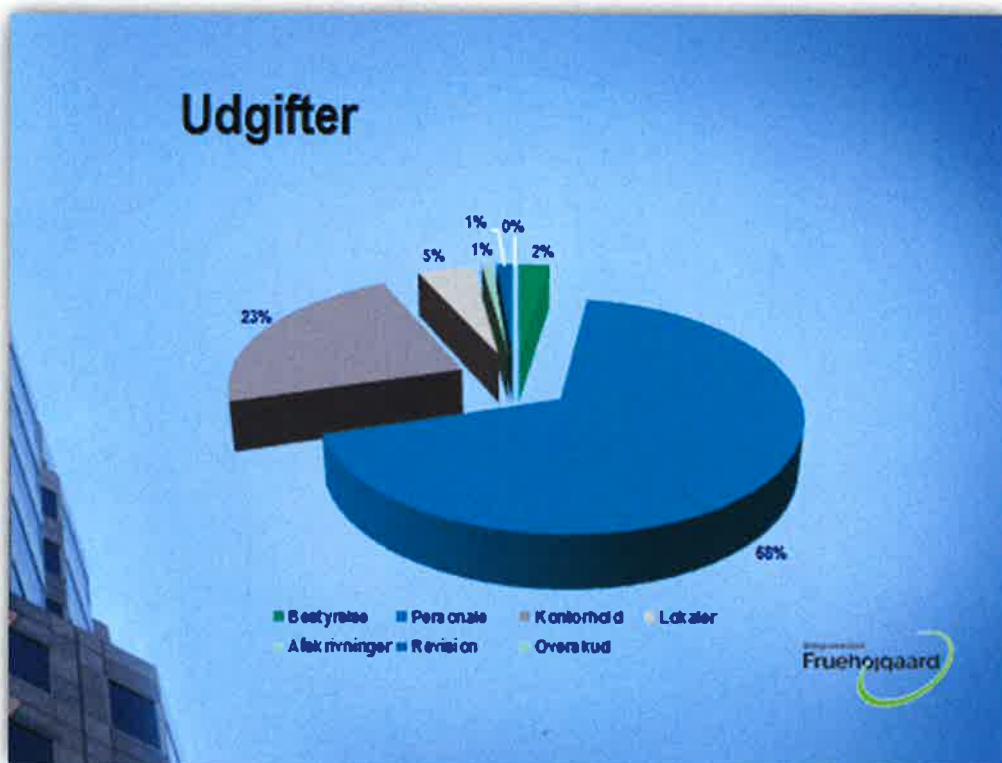
Gæster:

Theresa Ahle	Afdeling Brændgårdsparken
Betina Nørgaard Jensen	Afdeling Storgaarden
Niels Erik K. Bach	Afdeling Rådhusstrædet
Bodil Sønderkjær	Afdeling Klosterparken
Aage Voigt	Afdeling Klosterparken
Ida Voigt	Afdeling Klosterparken
Jens Christian Christiansen	Suppleant Udefra
Poul Siggaard	Suppleant Udefra

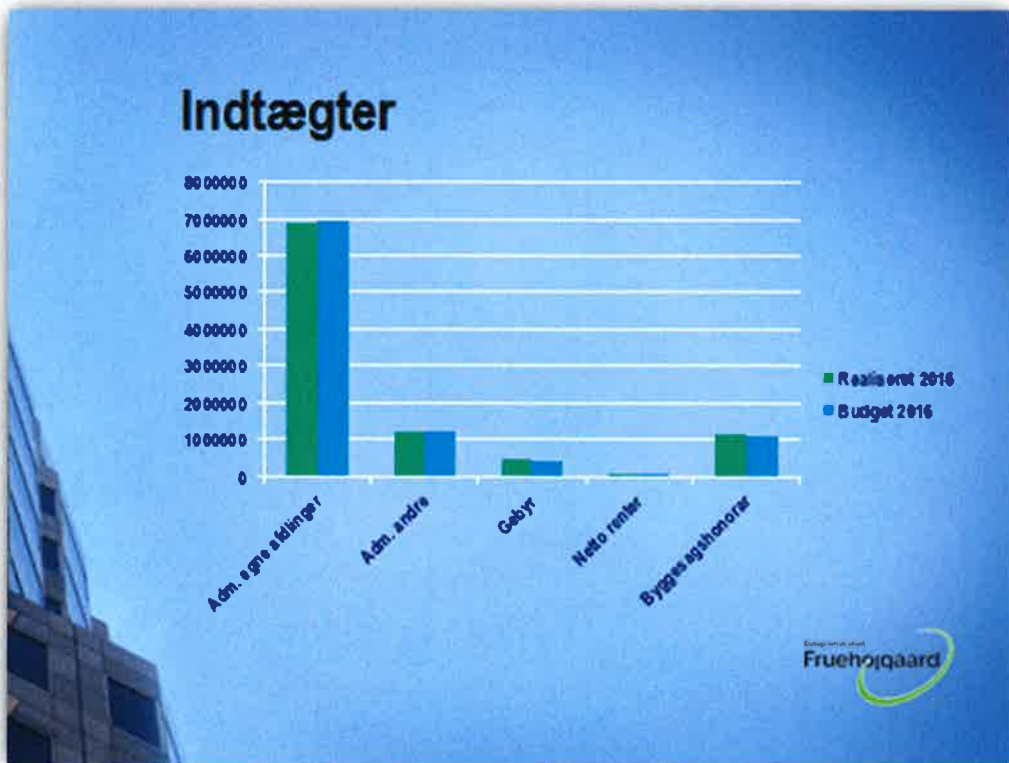
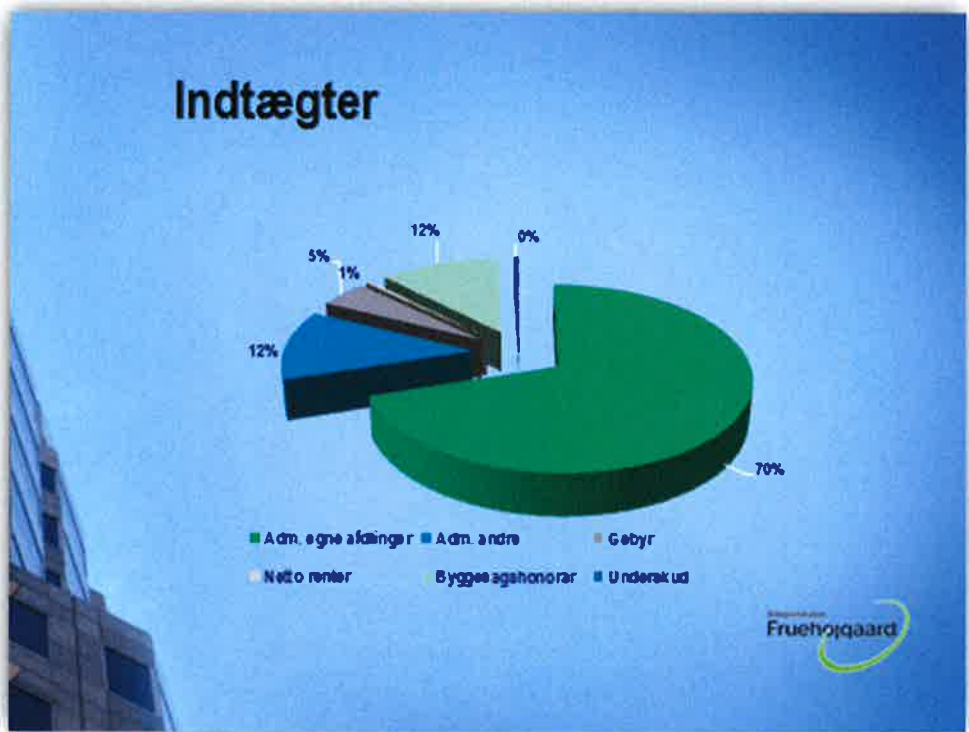
Boligselskabet Fruehøjgaard:

Birgitte Juhl	Betina Fløe Bundgaard
Hanne Skov	Inge Rønnow Sander
Jens Mikkelsen	Anja Overgård Lau
Anita Vibe	Morten Hove Andersen
Betina Voss	Lene Merrill
Carina Kjærsgaard Pedersen	
Helle Aagaard	
Jonna Madsen	
Sara Terp Uhre	

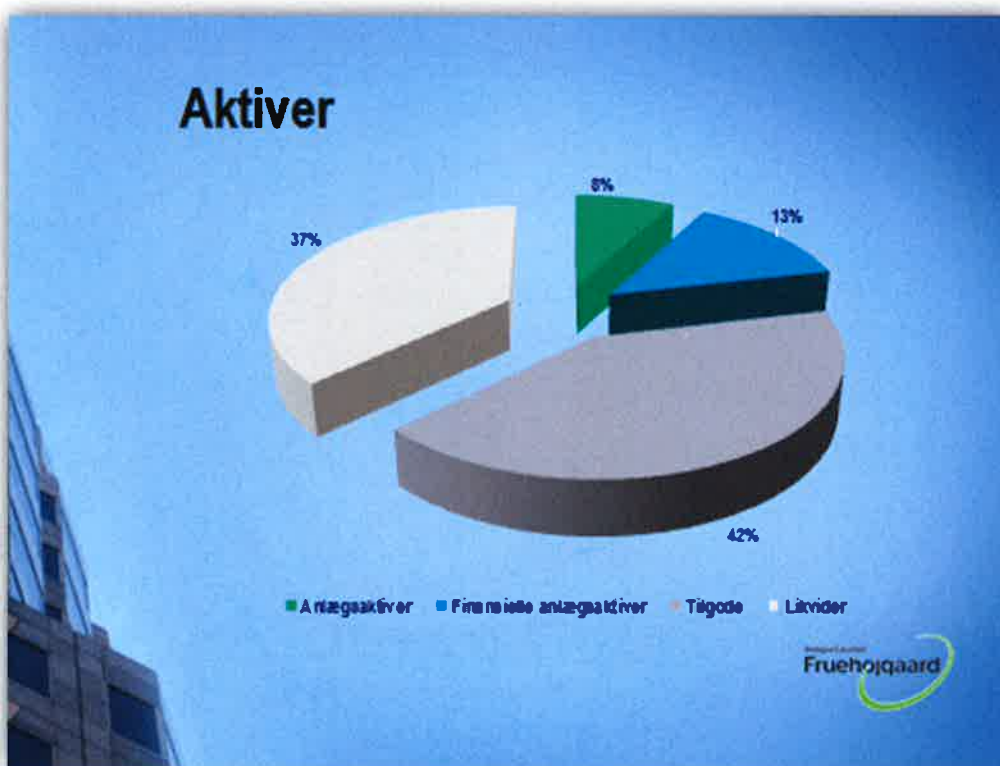
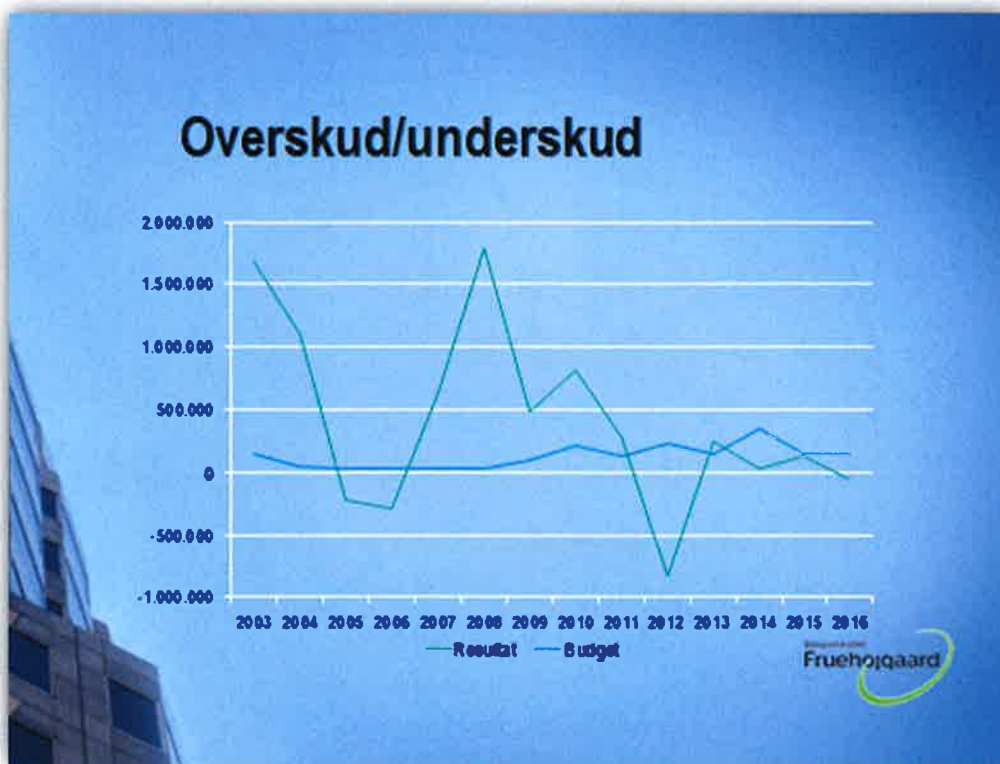
**Dagsordenens punkt 3:
Præsentation af selskabets årsregnskab 2016**



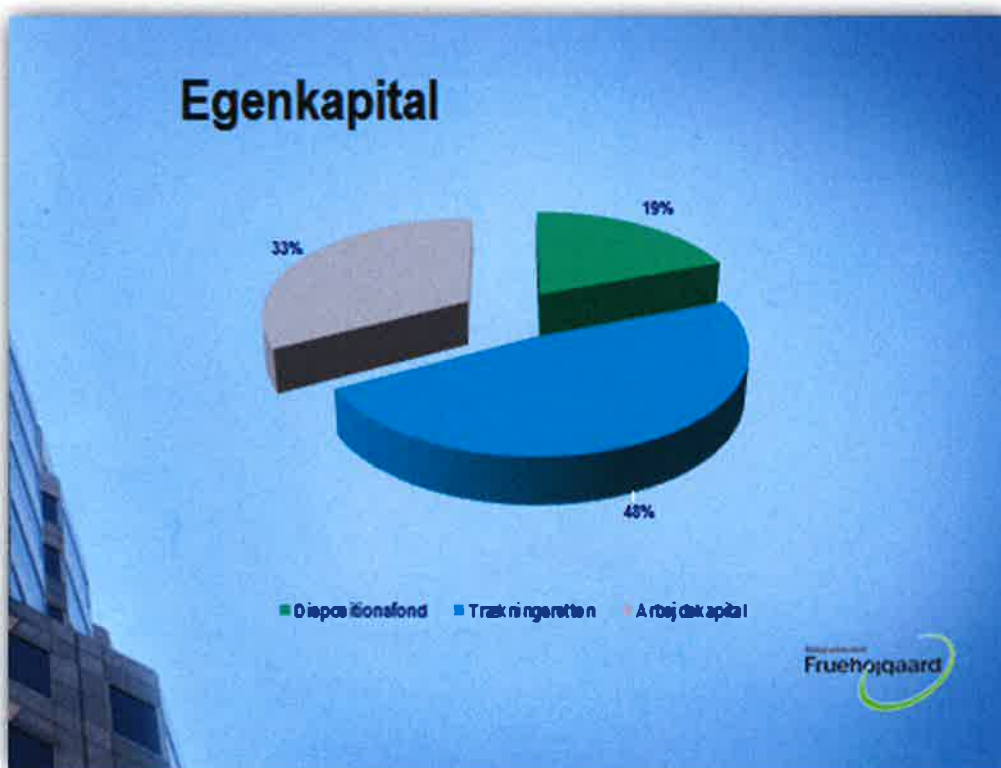
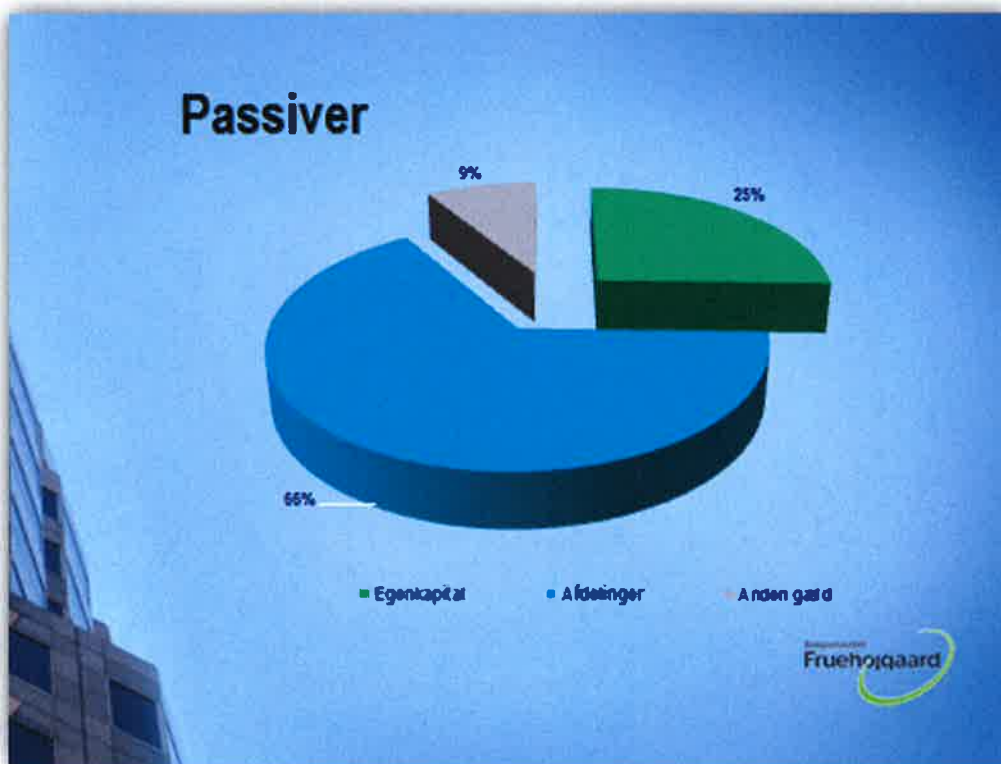
**Dagsordenens punkt 3:
Præsentation af selskabets årsregnskab 2016**



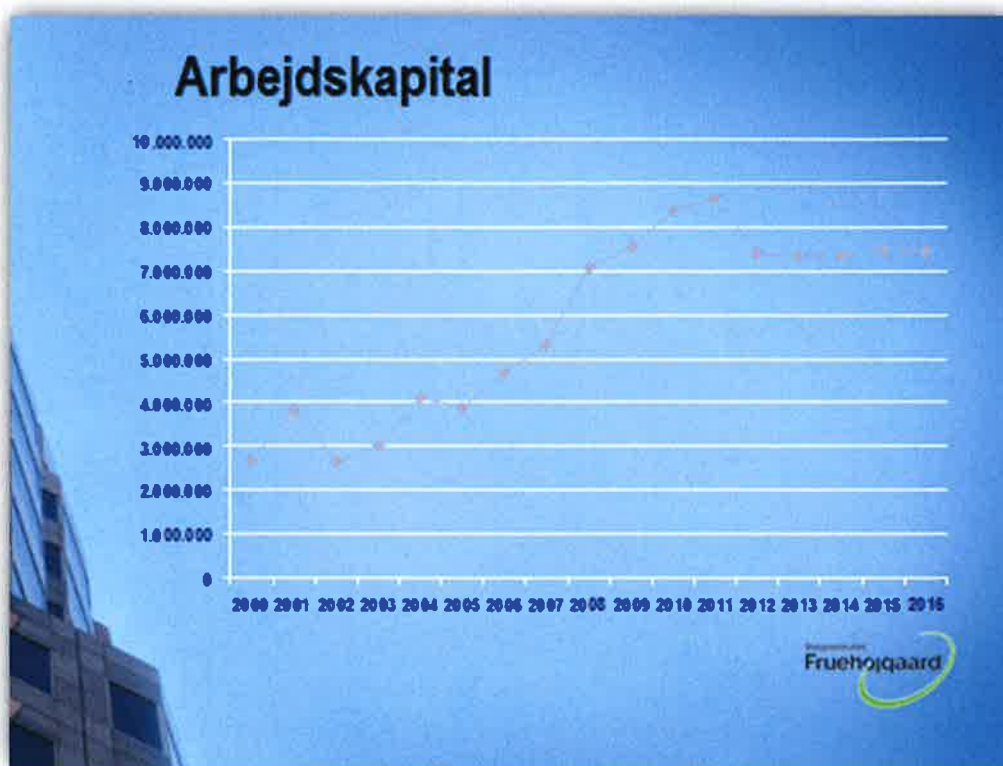
Dagsordenens punkt 3:
Præsentation af selskabets årsregnskab 2016



**Dagsordenens punkt 3:
Præsentation af selskabets årsregnskab 2016**



**Dagsordenens punkt 3:
Præsentation af selskabets årsregnskab 2016**



Boligselskabets årsregnskab 2016

- Administrationsomkostninger pr. boligenhed **uden** byggesagshonorar – **kr. 5.098,-**
- Administrationsomkostninger pr. boligenhed **med** byggesagshonorar – **kr. 4.367,-**

Fruehøjgaard

**Dagsordenens punkt 3:
Præsentation af selskabets årsregnskab 2016**

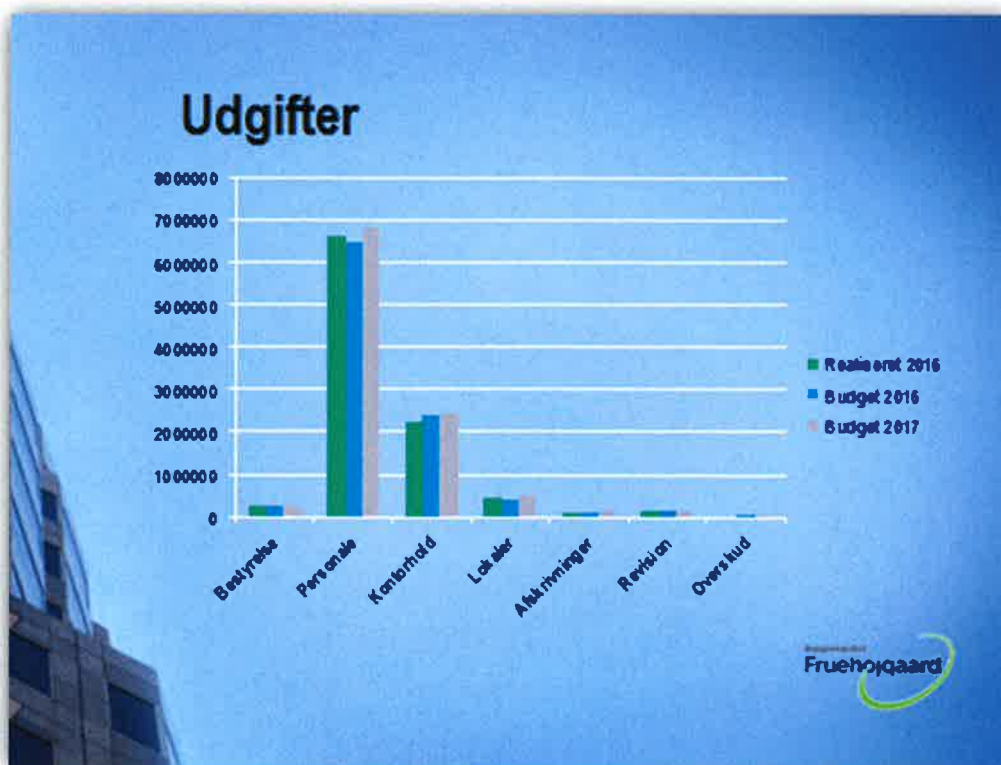
Boligselskabets årsregnskab 2016

- Revisionsprotokol

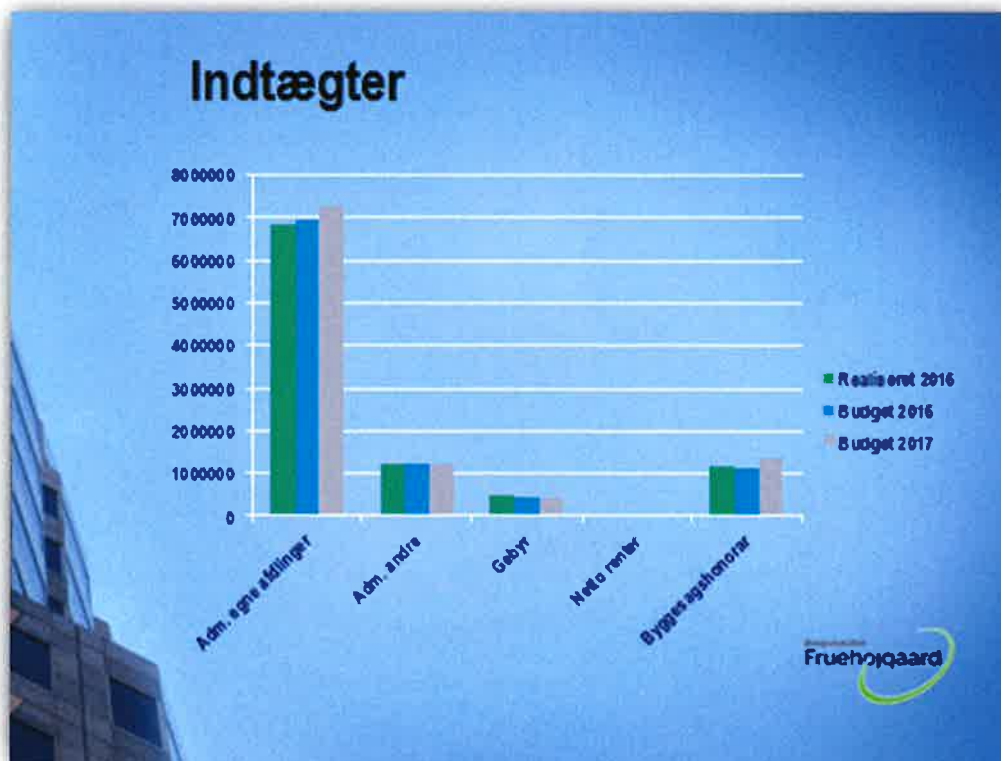
"Revisionen har afsluttet revisionen af årsregnskabet for 2016, og forsynet det med en påtegning uden forbehold og omtale af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift".



**Dagsordenens punkt 3:
Præsentation af selskabets budget 2017**



**Dagsordenens punkt 3:
Præsentation af selskabets budget 2017**



**Dagsordenens punkt 3:
Præsentation af afdelingernes årsregnskaber 2016**

Afdelingernes årsregnskaber 2016

- Afd. Fruehøj: Underskud kr. 145.000,-**
 - Husleje pr. kvm i 2016 kr. 599,02
- Afd. Brændgårdsparken: Overskud kr. 787.291,-**
 - Husleje pr. kvm i 2016 kr. 679,09
- Afd. Vævergården: Overskud kr. 28.783,-**
 - Husleje pr. kvm i 2016 kr. 775,45
- Afd. Børglumparken: Overskud kr. 620.529,-**
 - Husleje pr. kvm i 2016 kr. 821,15

Fruehøjgaard

**Dagsordenens punkt 3:
Præsentation af afdelingernes årsregnskaber 2016**



Afdelingernes årsregnskaber 2016

- Afd. Storgaarden: Overskud kr. 71.540,-**
 - Husleje pr. kvm i 2016 kr. 793,33
- Afd. Aaparken: Overskud kr. 182.101,-**
 - Husleje pr. kvm i 2016 kr. 816,31
- Afd. Rådhusstrædet: Overskud kr. 214.275,-**
 - Husleje pr. kvm i 2016 kr. 774,98
- Afd. North Camp: Overskud kr. 838.382,-**
 - Husleje pr. kvm i 2016 kr. 729,60



Afdelingernes årsregnskaber 2016

- Afd. Birk Campus Overskud kr. 212.265,-**
 - Husleje pr. kvm i 2016 kr. 875,05
- Afd. Dalgasparken: Overskud kr. 127.690,-**
 - Husleje pr. kvm i 2016 kr. 804,50
- Afd. Hammerthor: Overskud kr. 27.735,-**
 - Husleje pr. kvm i 2016 kr. 803,39
- Afd. Klosterparken: Overskud kr. 527,-**
 - Husleje pr. kvm i 2016 kr. 808,02



**Dagsordenens punkt 3:
Præsentation af afdelingernes årsregnskaber 2016**



 **Afdelingernes årsregnskaber 2016**

Afd. Søndergade Overskud kr. 0,-

- Husleje pr. kvm i 2016 kr. 827,26



Dagsordenens punkt 4: Vedtægter for Boligselskabet Fruehøjgaard

Kapitel 1 Navn, hjemsted og formål

§ 1.

Boligorganisationens navn er: **Boligselskabet Fruehøjgaard**

Stk. 2. Boligorganisationen har hjemsted i Herning kommune.

Stk. 3. Boligorganisationen har ikke nogen oprindelig egenkapital.

§ 2.

Boligorganisationen er organiseret uden medlemsindskud.

§ 3.

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

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.

Kapitel 2 Medlemskab og Kapitalforhold

§ 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 boligorganisationens bestyrelse og 1 repræsentant fra hver afdeling. Herudover har afdelinger, med valgt afdelingsbestyrelse, med over 50 lejermålsenheder yderligere 1 repræsentant. Afdelinger med mere end 100 lejermålsenheder yderligere 1 repræsentant samt yderligere 1 repræsentant for hvert påbegyndt antal af 100 lejermålsenheder udover 200. De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling.

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 byggepolitik
4. Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
5. Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme

6. Grundkøb.
7. Iværksættelse af byggeri
8. Nedlæggelse eller salg 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.

Stk. 4. Repræsentantskabet godkender boligorganisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 5. Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende almene boligafdelinger og servicearealafdelinger:

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, jf. § 19 stk. 2.
6. Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
7. Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
8. Pantsætning af afdelingernes ejendomme.

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

Stk. 7. Repræsentantskabet kan beslutte at delegere den i stk. 6, nævnte kompetence til den enkelte afdeling (afdelingsmødet).

Stk. 8. Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af boligorganisationens bestyrelse, skal udøves af øverste myndighed.

Stk. 9. 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. 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 samt forelæggelse af budget. I forbindelse med godkendelse af årsregnskabet fremlægger bestyrelsen regnskab udvisende administrationsomkostninger pr. boligenhed uden og med byggesagshonorarer, hvis sådanne indgår.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

Stk. 2. Bestyrelsen konstituerer sig med næstformand. Formand eller næstformand skal være beboer i boligorganisationen.

§ 7.

Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentanter. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan indkaldelse af dette medlem ske elektronisk. 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, dog § 11, stk. 4, 4.

Ordinært repræsentantskabsmøde
Torsdag den 18/5 2017

pkt.

Stk. 3. Dagsordenen for repræsentantskabsmødet 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, jf. § 7 stk. 1. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan forslag udsendes til dette medlem elektronisk.

§ 9.

Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme. Et medlem kan meddele fuldmagt til en i afdelingen valgt suppleant.

§ 10.

Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Ved stemmelighed bortfalder forslaget. 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. For at vedtagelse af boligorganisationens opløsning skal være gyldig, kræves endvidere, at opløsningen besluttet på afdelingsmøder i samtlige afdelinger, og at den besluttet efter samme regler og med samme majoritet (gennemsnitsresultat af afstemningerne) som nævnt i stk. 1, 3. og 4. punktum.

Stk. 3. Sammenlægning af afdelinger skal godkendes på et afdelingsmøde i hver af de berørte afdelinger. 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.

Stk. 4. I en protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse.

Bestyrelsen

§ 11.

Bestyrelsen består af 9 medlemmer inklusive formanden. Formanden og de øvrige 8 medlemmer vælges af repræsentantskabet. Af de 9 medlemmer skal 7 medlemmer vælges blandt boligorganisationens lejere, og disses myndige husstandsmedlemmer. De øvrige 2 medlemmer skal vælges blandt personer udenfor boligorganisationen.

Stk. 2. Blandt bestyrelsens medlemmer vælges en næstformand. Denne vælges af bestyrelsen. Næstformanden er samtidig suppleant til formanden.

Stk. 3. Samtidig med valg af medlemmer til bestyrelsen vælges 4 suppleanter af repræsentantskabet. 2 suppleanter skal vælges blandt boligorganisationens lejere, og disses myndige husstandsmedlemmer, og 2 suppleanter skal vælges blandt personer udenfor boligorganisationen.

Stk. 4. Af bestyrelsens medlemmer afgår mindst halvdelen hvert år. Afgangssordenen 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. 5. Afgår et bestyrelsesmedlem indtræder den valgte/udpegede suppleant. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 6. Suppleanter indkaldes når et medlem får længerevarende forfald.

Stk. 7. Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

Ordinært repræsentantskabsmøde
Torsdag den 18/5 2017

§ 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 brug for styringsdialogen med kommunalbestyrelsen til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for boligorganisationen og for dens 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. Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen ansætte en forretningsfører eller en direktør. Det bestemmes ved forretningsordenen, hvorvidt nødvendig medhjælp for forretningsføreren/direktøren kan antages af denne eller skal ansættes af bestyrelsen. Dog foretages ansættelse af inspektører for de enkelte afdelinger af bestyrelsen efter indstilling af forretningsføreren/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 forretningsføreren/direktøren, hvis en sådan er ansat. Boligorganisationens bestyrelse kan meddele en forretningsførende boligorganisation fuldmagt til at forpligte boligorganisationen og de enkelte afdelinger.

§ 13.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i dens fravær, af næstformanden, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen anmoder herom. Ud over bestyrelsesmedlemmerne har tillige repræsentanter fra den administrative ledelse adgang til bestyrelsens møder, dog uden stemmeret. Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid 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. Ved stemmelighed bortfalder forslaget.

Stk. 4. Der optages et kort referat om forhandlingerne. Referatet underskrives af formanden. En udskrift af referatet skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Kapitel 4

Afdelingernes ledelse

§ 14.

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.

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).
6. Eventuelt.

Stk. 2. Fremsætter mindst 25 pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal

godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere efter reglerne i § 17, 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) 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.

Stk. 5. Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, eller når mindst 25 pct. 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. Tager lejerne jf. § 14 stk. 1, 1. punktum, i en ny afdeling ikke inden 6 måneder efter indflytningen - om nødvendig efter opfordring fra 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. Efter aftale med en lejer kan indkaldelse af denne ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

§ 15.

Afdelingsmødet kan beslutte, at digitale værktøjer inddrages i afholdelsen af kommende afdelingsmøder. Det kan herunder besluttes, at afstemninger under anvendelse af et betryggende afstemningssystem kan foretages digitalt inden for en frist på højst 7 dage efter afholdelse 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 tilgængeligt for enhver, der ifølge § 18, stk. 2, 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 afholdelsen 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 yderligere en betingelse, at:

- 1) Afstemningstemaerne formuleres endeligt før afslutning af afdelingsmødet.
- 2) Afstemning tillige kan ske ved brev inden for 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, end 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. § 12 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 ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet. Det bestemmes i afdelingsbestyrelsens forretningsorden hvorvidt der aflægges skriftlig beretning.

Stk. 4. Efter aftale med en lejer kan materiale nævnt i stk. 1-3 og forslag, jf. § 17, stk. 2, 3. pkt., udsendes til denne lejer elektronisk.

§ 17.

Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har lejere i afdelingen, og disses myndige husstandsmedlemmer. 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 deltager i mødet med taleret.

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, jf. dog § 15. 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 lejere i afdelingen, og disses myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2. For så vidt angår afdelingsbestyrelsens funktionsperiode, finder reglerne i § 11 stk. 4, 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. 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. 3. Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.

§ 20.

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. af boligerne ud over den fastsatte positivliste, jf. § 69 og § 70 i lov om almene boliger m.v.

Stk. 4. Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere, hvis mindst 25 pct. 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 lejere efter reglerne i § 17 stk. 3.

Stk. 11. Boligorganisationens ledelse skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.

Stk. 12. 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 dagsordenen for og referat af afdelingsbestyrelsens møder, eller findes der ingen forretningsorden, skal afdelingsbestyrelsen sørge for, at dagsordenen for afdelingsbestyrelsens møder gøres tilgængelig for afdelingens beboere samtidig med, at der indkaldes til mødet 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.

Kapitel 5 Valg af revisor

§ 21.

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

Kapitel 6 Årsregnskab

§ 22

Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger er kalenderåret.

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

§ 23

Hvis der er ansat forretningsfører/direktør, forelægger denne udkast til årsregnskabet for bestyrelsen.

Stk. 2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor. Er forretningsfører/direktør

ansat, underskriver denne også regnskabet.

§ 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 7 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.

Vedtægterne er vedtaget af boligorganisationens repræsentantskab.

Herning, den 18/5 2017



.....
Steen Jonassen

Formand for Boligselskabet Fruehøjgaard