

Vedtægter for Boligorganisationen Nygårdsparken

Kapitel 1

Navn, hjemsted og formål

§ 1. Boligorganisationens navn er Boligorganisationen Nygårdsparken.

Stk. 2. Organisationen har hjemsted i Brøndby 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 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

Medlemskab

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

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

Stk. 3. Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.

Stk. 4. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

Kapitel 3

Boligorganisationens ledelse - repræsentantskabet

§ 5. Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.

Stk. 2. Repræsentantskabet består af boligorganisationens organisationsbestyrelse og 8 repræsentanter. De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være bolig lejere eller myndige husstandsmedlemmer. Formanden for organisationsbestyrelsen er tillige formand for repræsentantskabet.

Stk. 3. Repræsentantskabet træffer beslutning om følgende forhold:

- 1) Valg af revisor.
- 2) Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en administrator eller direktør.
- 3) Boligorganisationens administrations- og byggepolitik.
- 4) Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
- 5) Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
- 6) Boligorganisationens grundkøb.
- 7) Boligorganisationens iværksættelse af nyt byggeri.
- 8) Nedlæggelse af afdelingen.
- 9) Ændring af vedtægterne.
- 10) Opløsning af boligorganisationen.
- 11) Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før 1/7 2000.
- 12) Pantsætning af boligorganisationens ejendomme.

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

Stk. 5. Repræsentantskabet godkender afdelingens regnskab og træffer beslutning om følgende forhold:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingens ejendomme.
- 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
- 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
- 4) Væsentlig forandring af afdelingens ejendomme.

- 5) Grundkøb.
- 6) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 7) Pantsætning af afdelingens ejendomme.

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

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

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

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
- 3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af boligorganisationens budget.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 5) Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter for organisationsbestyrelsen.
- 6) Valg af revisor.
- 7) Eventuelt.

Stk. 2. Repræsentantskabet træffer på et ordinært repræsentantskabsmøde beslutning om, hvorvidt repræsentantskabet eller organisationsbestyrelsen vælger formand og næstformand for organisationsbestyrelsen. Formand og næstformand skal være beboer i boligorganisationen. jvf. § 4 stk. 1.

§ 7. Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde.

Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan indkaldelsen med dette medlem ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

Stk. 2. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes, når organisationsbestyrelsen finder anledning til det, når et tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det, eller når mindst 25% af repræsentantskabsmedlemmerne skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde

afholdes 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 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.

§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem 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 organisationsbestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet.

§ 9. Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme.

§ 10. Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, og hvis 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. På dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

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

Organisationsbestyrelsen

§ 11. Organisationsbestyrelsen består af et antal ulige medlemmer. Normalt 5 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 5 medlemmer til organisationsbestyrelsen blandt repræsentantskabets medlemmer. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for organisationsbestyrelsen.

Stk. 2. Medlemmer af kommunalbestyrelsen i den tilsynsførende kommune kan kun være medlem af organisationsbestyrelsen, hvis repræsentantskabet har truffet beslutning herom.

Stk. 3. Medlem af organisationsbestyrelsen 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) Hvis det kommunale bestyrelsesmedlem bor i boligorganisationen.

Stk. 4. Hvert andet år afgår formanden. Af organisationsbestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangssordenen bestemmes for samtidig valgte eller udpegede medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt eller udpeget i. Genvalg og genudpegning kan finde sted. Et organisationsbestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende. For eventuelt kommunalbestyrelsesudpegede medlemmer finder reglerne i lov om kommunernes styrelse anvendelse.

Stk. 5. Afgår et organisationsbestyrelsesmedlem valgt af repræsentantskabet, indtræder en af de valgte suppleanter. Findes der ingen suppleanter, indkalder organisationsbestyrelsen til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af organisationsbestyrelsesmedlem og suppleanter.

Stk. 6. Hvis et organisationsbestyrelsesmedlem, der er valgt af repræsentantskabet blandt boligorganisationens bolig lejere og disses myndige husstandsmedlemmer, fraflytter boligorganisationen, så udtræder vedkommende samtidigt hermed af organisationsbestyrelsen.

Stk. 7. Suppleanter indkaldes, når et organisationsbestyrelsesmedlem fratræder i en valgperiode eller ved længere fravær på grund af sygdom m.v. hos et medlem.

Stk. 8. Ved en forretningsorden træffer organisationsbestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§ 12. Organisationsbestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen. Organisationsbestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og at den daglige administration sker i overensstemmelse med de gældende regler. Organisationsbestyrelsen er desuden ansvarlig for at udarbejde og indsende

dokumentationsmateriale til brug for styringsdialogen med kommunalbestyrelsen til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Hvert år godkender organisationsbestyrelsen årsregnskaber for boligorganisationen. Herudover foretager organisationsbestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingens budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder, jf. § 14, stk. 1.

Stk. 3. Som leder af den daglige drift kan organisationsbestyrelsen ansætte en administrator eller en direktør. Det bestemmes ved forretningsordenen, hvorvidt nødvendig medhjælp for administratoren eller direktøren kan antages af denne eller skal ansættes af organisationsbestyrelsen. Dog foretages ansættelse af ejendomsmester for afdelingen af organisationsbestyrelsen efter indstilling af administrator.

Stk. 4. Organisationsbestyrelsen kan meddele fuldmagt til at andre kan signere digitale tinglysningsdokumenter med forpligtende virkning for afdelingen.

Stk. 5. Boligorganisationen og dens afdeling forpligtes ved underskrift af den samlede organisationsbestyrelse. Er der ansat en administrator eller direktør, kan boligorganisationen tegnes af to organisationsbestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være organisationsbestyrelsens formand eller næstformand, i forening med administratoren eller direktøren.

Organisationsbestyrelsen kan meddele en administrator, fuldmagt til at forpligte boligorganisationen.

§ 13. Organisationsbestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i dennes fravær af næstformanden, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af organisationsbestyrelsen anmoder herom. Udover organisationsbestyrelsesmedlemmerne har repræsentanter for administrationselskabet adgang til organisationsbestyrelsens møder, dog uden stemmeret. Dagsordenen for organisationsbestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter.

Stk. 2. Organisationsbestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 3 medlemmer er til stede.

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

Stk. 4. I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af formanden eller i dennes fravær næstformanden. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Stk. 5 Organisationsbestyrelsen er beslutningsdygtig når § 13 stk. 2 er opfyldt på trods af at organisationsbestyrelsen er reduceret til 4 medlemmer indtil næste repræsentantskabsmøde.

Kapitel 4

Afdelingsbestyrelsen

§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder efter, at indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens repræsentantskab at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingsbestyrelsen. Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

Stk. 2. Dagsordenen for afdelingsmødet skal, jf. dog stk. 4 og 6, omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
- 3) fremlæggelse af årsregnskabet til orientering samt aktivitetsudvalg
- 4) godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 5) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 6) Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 7) Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter.
- 8) Eventuelt.

Stk. 3. Fremsætter mindst 25 % af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens bolig lejere efter reglerne i § 17, stk. 4.

Stk. 4. Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette besluttet, 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 eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer skal finde sted (valgmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder, sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.

Stk. 5. Afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Dog minimum 3

medlemmer. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er bolig lejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.

I tilfælde af frafald fra afdelingsbestyrelsesmedlem og der ingen suppleanter findes kan afdelingsbestyrelsen fortsætte til først kommende afdelingsmøde. Ved stemmelighed i den begrænsede afdelingsbestyrelse gør formandens stemme udslaget.

Stk. 6. Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv. Med en formand, næstformand samt kasserer.

Stk. 7. Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, når mindst 25 % af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, når afdelingsmødet på et tidligere tidspunkt har truffet beslutning herom, eller når organisationsbestyrelsen 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 organisationsbestyrelsen. Når ekstraordinært afdelingsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært afdelingsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

§ 15. Budget for det kommende år udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes desuden det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før 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 før afdelingsmødet.

§ 16. Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens bolig lejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

Stk. 2. Adgang har tillige boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne. Afdelingsmødet kan beslutte, at andre kan deltage i mødet. Organisationens ledelse kan ligeledes beslutte, at andre kan deltage i mødet.

Stk. 3. Enhver, der ifølge stk. 1 og 2 har adgang til afdelingsmødet, har ret 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 bolig lejere senest 1 uge før mødet.

Stk. 4. 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 bolig 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. 5. 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.

§ 17. Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget. Afdelingsbestyrelsen har til brug herfor ret til at se ethvert bilag vedrørende afdelingens budget og regnskab.

Stk. 2. Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15% af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens bolig lejere, hvis mindst 25 % af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

Stk. 3. Udførelsen af kollektive anlæg, som bliver fælles for afdelingen, kan gennemføres efter forudgående godkendelse på afdelingsmødet.

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

Stk. 5. Afdelingsmødet kan beslutte at nedsætte en arbejdsgruppe eller lign. Til bestemte formål. Afdelingsbestyrelsen skal løbende holdes orienteret fra disse. Afdelingsbestyrelsen vejleder og godkender diverse beslutninger for grupper og lign.

§ 18. Er der i afdelingen ikke valgt en afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelsen nedlagt sit hverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager organisationsbestyrelsen de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen.

Stk. 2. Hvert andet år afgår afdelingsbestyrelsens formand. Af afdelingsbestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen be-

stemmes for samtidig valgte medlemmer ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt i. Genvalg kan finde sted. Et afdelingsbestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af afdelingsmødet.

Stk. 3. Ved manglende aktiv deltagelse i afdelingsbestyrelsens møder/aktiviteter kan repræsentantskabet efter høring, vælge at afsætte afdelingsbestyrelsesmedlemmet.

Stk. 4. 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 tilgængelige 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.

Stk. 5. Organisationsbestyrelsen skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.

Stk. 6. Organisationsbestyrelsen skal orientere afdelingsbestyrelsen om organisationsbestyrelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

Stk. 7. Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Eventuel påtale sker til administrator.

Stk. 8. Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.

Kapitel 5

Valg af revisor

§ 19. Boligorganisationens regnskaber revideres af en godkendt statsautoriseret revisor, der vælges på repræsentantskabsmødet. Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.

Kapitel 6

Årsregnskab

§ 20. Regnskabsåret for boligorganisationen er den 1/1 – 31/12.

Stk. 2. Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for organisationen og afdelingen.

§ 21. Hvis der er ansat en administrator eller direktør, forelægger denne udkast til årsregnskaberne.

Stk. 2. Det godkendte regnskab underskrives af organisationsbestyrelsen og påtegnes af revisor. Hvis der er ansat en administrator eller direktør, underskriver denne også regnskabet.

§ 22. Det godkendte årsregnskab skal sammen med organisationsbestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning indsendes til kommunalbestyrelsen til gennemgang. Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden.

Kapitel 7

Likvidation

§ 23. Likvidation af boligorganisationen eller dens afdeling 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.

Vedtaget af boligorganisationens repræsentantskab den 23.03.2023

Jan Kollemorten

Formandens navn

4-04-2023 Jan Kollemorten

Formandens underskrift