

KAPITEL 1.

Navn, Hjemsted og Formål.

§ 1.

Stk. 1.

Boligorganisationens navn er den selvejende institution "Olufsgård II".

Stk. 2.

Boligorganisationen har hjemsted i Tårnby kommune.

Stk. 3.

Boligorganisationen har ikke nogen oprindelig egenkapital.

§ 2.

Stk. 1.

Formålet for boligorganisationen er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere boligbyggeri efter de i lov om almene boliger gældende regler.

Stk. 2.

Boligorganisationen kan udover 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.

Boligorganisationen ledelse.

Repræsentantskabet.

§ 3.

Stk. 1.

Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.

Stk. 2.

Repræsentantskabet består af boligorganisationens bestyrelse samt af 3 repræsentanter for hver afdeling.

Stk. 3.

Repræsentantskabet træffer beslutninger om:

1. Repræsentantskabet godkender boligorganisationens og afdelingens årsregnskab og beretninger.
2. Valg af Revisor.
3. Boligorganisationens byggepolitik.
4. Grundkøb.
5. Iværksættelse af nybyggeri.
6. Ændring af vedtægter.
7. Opløsning af boligorganisationen.

Stk. 4.

Repræsentantskabet kan beslutte at delegere kompetencer 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 boligorganisationen bestyrelse, skal udøves af øverste myndighed.

Stk. 6.

Formanden for boligorganisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.

§ 4.

Stk. 1.

Hvert år afholdes inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning ordinært repræsentantskabsmøde.

Dagsordenen for dette skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen, for det seneste forløbne år.
3. Endelig godkendelse af årsregnskabet med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
5. Valg af revisor.
6. Eventuelt.

§ 5.

Stk. 1.

Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med minds 14 dages varsel ved brev til samtlige repræsentanter.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet, samt dagsorden.

Stk. 2.

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det, eller når mindst 10 af repræsentanterne skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde afholdes mødet senest 4 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 her været afholdt, kan nyt ekstraordinært

repræsentantskabsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært repræsentantskabsmøde.

§ 6

Stk. 1.

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 3 uger før det ordinære repræsentantskabsmøde.

§ 7

Stk. 1.

Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme.

§ 8

Stk.1.

Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af repræsentanterne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig.

Ved stemmelighed bortfalder forslaget.

Forslag om ændringer af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis $\frac{3}{4}$ af repræsentanterne er mødt, og $\frac{3}{4}$ af de afgivende stemmer er for forslaget. Er mindre en $\frac{3}{4}$ mødt, men mindst $\frac{3}{4}$ af de afgivende stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger, og på dette møde kan forslaget, uanset antallet af fremmødte, vedtages, hvis $\frac{3}{4}$ af de afgivende stemmer er for forslaget.

Stk. 2.

For at vedtagelse af boligorganisationens opløsning skal vær gyldig, kræves endvidere, at opløsningen besluttet på afdelingsmøder i samtlige afdelinger, og at den her beslutter efter samme regler og med samme majoritet som anført ovenfor i stk. 1.

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 berørte nye afdelinger.

Stk. 4.

Over forhandlingerne udfærdiges et kort referat, som underskrives af dirigenten og formanden. På repræsentantskabsmøderne deltager forretningsfører og bistår repræsentanterne i deres arbejde.

§ 9.

Stk. 1.

Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden.
Hver afdeling vælger blandt afdelingens lejer 2 medlemmer til bestyrelsen.
Det sidste medlem af bestyrelsen udpeges af bestyrelsen, idet man her vælger en person udefra, der ikke er lejer i boligorganisationen.

Stk. 2.

Medlemmerne af kommunalbestyrelsen i den tilsynsførende kommune kan kun være medlem af bestyrelsen, hvis repræsentantskabet har truffet beslutning om, at kommunalbestyrelsen kan udpege et medlem til boligorganisationens bestyrelse, med mindre den pågældende som boligtager er valgt af beboerrepræsentanterne i repræsentantskabet.

Stk. 3.

Medlem af bestyrelsen kan ikke være:

1. Borgmester 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.

Stk. 4.

Bestyrelsesmedlemmerne vælges for en 2-årig periode.

Genvalg kan findes sted.

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

Fratræder et bestyrelsesmedlem inden valgperiodens udløb, udpeger afdelingsbestyrelsen i den afdeling, hvor pågældende er valgt, et nyt medlem til bestyrelsen.

Stk. 5.

Bestyrelsen vælger blandt sin midte en formand og næstformand.

Stk. 6.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 10.

Stk. 1.

Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og den afdelinger.

Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler.

Bestyrelsen træffer beslutning angående afdelingernes indbyrdes fordeling af tilskudsmuligheder fra fælles tilskudsberettiget konto i Landsbyggefonden.

Til varetagelse af den daglige administration ansætter bestyrelsen en forretningsfører.

Stk. 2.

Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for boligorganisationen og dens afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelse og eventuelt afdelingsmødet, jfr. § 12 stk. 3.

Herudover foretager bestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingens budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder, jfr. § 12 stk. 1.

Endeligt vedtager bestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for boligorganisationen.

Stk. 3.

Boligorganisationen og dens enkelte afdelinger forpligtes, også for så vidt angår afhændelse eller pantsætning af fast ejendom, ved underskrift enten af den samlede bestyrelse eller af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf det ene skal være bestyrelsesformand eller næstformand i foreningen med forretningsføreren.

§ 11.

Stk. 1.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i dennes fravær, af næstformanden, så ofte anledning skønnes at foreligge, samt 2 medlemmer af bestyrelsen begær det.

Udover bestyrelsesmedlemmerne deltager forretningsfører i bestyrelsesmøder, dog uden stemmeret.

Stk. 2.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden er næstformanden og yderligere mindst 3 medlemmer er tilstede.

Stk. 3.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal. Står stemmerne lige, bortfalder forslaget.

Stk. 4.

Over bestyrelsens beslutninger udfærdiges et kort referat. Referatet udfærdiges af forretningsfører og godkendes på efterfølgende bestyrelsesmøde.

KAPITEL 3.

Afdelingernes ledelse.

§ 12.

Stk. 1.

Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsår 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 afdelingen skal, jfr. 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 formand for afdelingsbestyrelsen.
5. Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og af suppleanter.
6. Eventuelt valt af repræsentantskabsmedlem(mer).
7. Eventuelt.

Stk.2.

Fremsætter mindst 25% af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske urafstemning blandt afdelingens lejer efter reglerne i § 14, stk. 3.

Stk. 3.

Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskabet 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, (regnskabsmøde).

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 årsberetningen på regnskabsmødet.

Stk. 4.

Det afdelingsmøde, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer til afdelingsbestyrelsen, beslutter om det er afdelingsmøder eller afdelingsbestyrelsen, der vælger repræsentanter til repræsentantskabet.

Stk. 5.

Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder dertil, eller når det til behandling af et givent emne begæres af mindst 25% af husstandene i afdelingen, eller når der på et tidligere afdelingsmøde er truffet herom, eller når boligorganisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom.

Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske med mindst 2 uger varsel. Indkaldelsen skal angivetid 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 i en ny afdeling ikke inden 6 måneder er indflytning – om fornødent efter opfordring fra boligorganisationen – initiativ til indkaldelse ad et afdelingsmøde, påhviler det boligorganisationens bestyrelse at indkalde til et første afdelingsmøde.

Stk. 7.

Indkaldelsen skal ske med mindst 14 dages varsel, skriftligt til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

§ 13.

Stk. 1.

Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til husstande i afdelingen senest 2 uger forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde.

Afholdes der ikke regnskabsmøde, jfr. §12 stk. 3, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2.

Her afdelingsmødet besluttet, jfr. §12 stk. 3, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Stk. 3.

Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

§ 14.

Stk. 1.

Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på denne har lejerne i afdelingen, disses ægtefæller eller husstand dermed ligestillede personer.

Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

Adgang har tillige – men uden stemmeret – boligorganisations ledelsen 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 iflg. stk. 1 har adgang til afdelingsmødet, har ret til at få et angivent emne behandlet på mødet og til at tage ordet.

Forlag, der ønskes behandlet på det ordinære afdelingsmøde, skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 1 uge før mødet.

Stk. 3.

Afdelingsmødets beslutning 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 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 2 år efter sidste urafstemning.

§ 15

Stk. 1.

Afdelingsbestyrelsen består af et ulige antal medlemmer.

Afdelingsbestyrelsen består af formanden samt 2 medlemmer i afdelingen med indtil 100 husstanden. I større afdelinger vælges yderligere 2 medlemmer for hvert påbegyndt antal 300 husstande ud over 100. Valgbare som medlemmer af afdelingsbestyrelsen er lejere i afdelingen, disses ægtefæller samt hermed ligestillede personer.

Stk. 2.

Afdelingsbestyrelsens medlemmer vælges for en 2-årig periode.

Hvert andet år afgår formanden, og hver år afgår halvdelen af medlemmerne.

Afgangsordenen bestemmes ved lodtrækning, og ellers efterfølgende ved den rækkefølge, medlemmerne er valgt. Genvalg kan findes sted.

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

§ 16.

Stk. 1.

Er der i hver afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv uden ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligorganisationen bestyrelsen de funktioner, der 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, kollektivt anlæg eller lignende, skal anses som én afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne skal have fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse.

§ 17.

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 de iværksættes.

Afdelingsmødet kan endvidere træffe beslutning om iværksættelse af arbejder, som nødvendige lejeforhøjelse.

Afdelingsmødet kan endvidere træffe beslutning om beboernes ret til udføre forbedringer m.v. af boligerne udover 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% af den gældende årsleje skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere,

hvis mindst 25% af afdelingsmødets stemmeberettigede deltager fremsætter krav herom.

Stk. 5.

Udførelse af kollektive anlæg, som fælles for flere afdelinger, kan gennemføres efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger.

Stk. 6.

Afdelingsmødet fastsætter husorden for afdelingen.

Stk. 7.

Afdelingsbestyrelsen fører tilsyn med afdelingens daglige drift og vedligeholdelsestilstand og påser, at der er god orden i afdelingen.

Stk. 8.

Afdelingsbestyrelsen er bemyndiget til at træffe beslutning om udførelsen af vedligeholdelsesarbejder og fornyelser i overensstemmelse med det godkendte driftsbudget

Stk. 9.

Afdelingsbestyrelsen ansætter og afskediger afdelingens ejendomsfunktionær.

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 § 14, stk. 3.

Stk. 11.

Boligorganisationens bestyrelse og forretningsfører 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.

KAPITEL 4.

Valg af revisor

§ 18.

Bolig organisationens og dens afdelingers regnskaber revideres af en statautoriseret revisor, der vælges af repræsentantskabet. Revisor afgår hver år, med mindre vedkommende genvælges.

KAPITEL 5.

Årsregnskab

§ 19.

Stk. 1.

Boligorganisationens og dets afdelingers regnskabsår er fra 1. Januar til 31. December.

Stk. 2.

Årsregnskabet består af særskilt regnskab for boligorganisationen og dens enkelte afdelinger.

§ 20.

Stk. 1.

Udkast til årsregnskabet forlægges for bestyrelsen af forretningsfører.

Stk. 2.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

Forretningsfører underskriver også regnskabet.

§ 21.

Stk. 1.

Det godkendte årsregnskab skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisorprotokollen indsendes til kommunalbestyrelsen, jfr. § 1, stk. 2, til gennemgang senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden.

KAPITEL 6.

Likvidation m.v.

§ 22.

Stk. 1.

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

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

Nærværende vedtægter således vedtaget

Den 25. februar og den 2. september 1997

Sign.

Torkl. Feldvoss, Benny Rasmussen, Sv. Thaarup, Jimmy Jørgensen,
Finn Bruun Sørensen, Erik Lauridsen, Lilly Hellsten, Erik Terkelsen,
Preben Jacobsen, J.Simonsen, John Langhorn, Johnny Johansen,
Hans Jørgensen, Sanne Hedeman, Jørgen Johansen, Inge Bresson,
Konrad Jensen, Bjørg Nielsen, John Olsen.