

BILAG 1.B

Fuldstændig oversigt over vedtægtsopdateringer fremsat af bestyrelsen i Boligforeningen 10. marts 1943

Nugældende vedtægter	Foreslåede ændringer
<p>§ 1 Stk. 2. Boligforeningen har hjemsted i Vejlby-Risskov, Århus kommune.</p> <p>§ 5. Stk. 2.</p> <ul style="list-style-type: none">3) Boligforeningens byggepolitik.8) Nedlæggelse eller salg af en afdeling. <p>Stk. 3. Generalforsamlingen godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.</p>	<p>§ 1 Stk. 2. Boligforeningen har hjemsted i Aarhus Kommune.</p> <p><u>Kommentar:</u> I lyset af Boligforeningens nye afdelinger ændres hjemsted fra Vejlby-Risskov til Aarhus Kommune</p> <p>§3. Stk. 3. Boligforeningen 10. marts 1943 udøver sin virksomhed på et non-profit grundlag. Jf.lov om almene boliger m.v.</p> <p><u>Kommentar:</u> Ikke en del af normalvedtægterne men god signalværdi</p> <p>§4 §4a Har en lejer over for boligforeningen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter disse vedtægter ikke sendes som digitale dokumenter. Stk. 2 Boligforeningen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Boligforeningen.</p> <p><u>Kommentar:</u> Konsekvens af normalvedtægterne</p> <p>§5 Ledige boliger anvises til boligsøgende efter de regler, der gælder for tildeling af boliger i henhold til bekendtgørelse om udlejning af almene boliger suppleret af tildelingsreglerne under den fælles opnoteringsliste i Aarhus Bolig. Stk. 2 En lejers rettigheder over sin bolig er undergivet de begrænsninger, der gælder for alment byggeri.</p> <p><u>Kommentar:</u> Ny § 5 - Ikke en del af normalvedtægterne men en konsekvens af udlejningsfælleskabet Aarhus Bolig</p> <p>§6 Stk. 2</p> <ul style="list-style-type: none">3) Boligforeningens administrations- og byggepolitik.8) Nedlæggelse af en afdeling.11) Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000.12) Pantsætning af boligforeningens ejendomme <p><u>Kommentar:</u> 3) Administrationspolitik er tilføjet som en generalforsamlingskompetence, 11) og 12) er nye generalforsamlingskompetencer. jf. normalvedtægterne = konsekvens af normalvedtægterne</p> <p>Stk. 4. Generalforsamlingen godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende almene boligafdelinger og servicearealafdelinger.</p> <ul style="list-style-type: none">1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme2) Væsentlige forandringer af afdelingernes ejendomme3) Grundkøb

- 4) Iværksættelse af nybyggeri
- 5) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger
- 6) Pantsætning af afdelingernes ejendomme
- 7) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden
- 8) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger

Kommentar: Præcisering af generalforsamlingens kompetence i forhold til afdelingsmødet. Lovbestemt stof

Stk. 6. :

- 6) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger

Kommentar: General forsamlingen delegerer kompetence til at godkende opdeling eller sammenlægning af afdelinger. Det skal stadig godkendes på de berørte afdelingers afdelingsmøder. For afdelinger under opførelse er det hovedbestyrelsens beslutning om afdelingerne skal sammenlægges før færdiggørelse.

§ 6.

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

§7

- 3) Endelig godkendelse af boligforeningen og dens afdelingers årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.
- 4) Godkendelse af budget.

Kommentar: Det præciseres at generalforsamlingen også skal godkende afdelingernes regnskab. Budget får sit eget punkt.

§ 7. Den ordinære generalforsamling afholdes senest 6 måneder efter regnskabsårets slutning og indkaldes af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel ved:
Opslag på passende sted, eller brev til samtlige bolighavende medlemmer.

Stk. 2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet, skal senest 1 uge før generalforsamlingen fremlægges til eftersyn for medlemmerne på boligforeningens kontor.

§8. Den ordinære generalforsamling afholdes i maj og bestyrelsen indkalder med mindst 4 ugers varsel alle boligforeningens medlemmer: Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Kommentar: Det er en skærpelse jf. normalvedtægterne, at materialet skal udsendes til boligforeningens medlemmer i stedet for at det som tidligere kunne være ved opslag. Indkomne forslag udsendes ligeledes.

§ 8.

Stk. 2. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen og til at tage ordet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, må være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før den ordinære generalforsamling.

§9. Medlemmer af boligforeningens bestyrelsen har ligeledes adgang til generalforsamlingen.

Stk.2. Enhver, der efter stk. 1 har adgang til generalforsamlingen, har ret til at tage ordet. Enhver, der efter stk. 1. 1 pkt., har adgang til generalforsamlingen, har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for den ordinære generalforsamling, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før generalforsamlingen. Forslag skal gøres tilgængelige for alle boligforeningens lejere senest 1 uge før generalforsamlingen.

<p>§ 9.</p> <p>Stk. 2. For at vedtagelse af boligforeningens opløsning skal være gyldig, kræves endvidere, at opløsningen beslutes på afdelingsmøder i samtlige afdelinger, og at den beslutes efter samme regler og med samme majoritet (gennemsnitsresultat af afstemningerne) som nævnt i stk. 1, 3. og 4. punktum.</p> <p>§ 10.</p> <p>Stk. 3. Medlemmer af kommunalbestyrelsen i Århus kommune kan kun være medlem af bestyrelsen, hvis de pågældende som bolighavende er valgt af generalforsamlingen.</p> <p>§ 11.</p> <p>Stk. 3. Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen ansætte en forretningsfører. Det bestemmes ved forretningsordenen, hvorvidt nødvendig medhjælp for forretningsføreren kan ansættes af denne eller skal ansættes af bestyrelsen. Dog foretages ansættelse af inspektører for de enkelte afdelinger af bestyrelsen efter indstilling af forretningsføreren.</p> <p>§ 12.</p> <p>Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 3 medlemmer er til stede.</p> <p>Stk. 4. I en protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af formanden.</p>	<p><u>Kommentar:</u> Det præciseres at bestyrelsen har adgang til generalforsamlingen og selv de ikke er beboere i Boligforeningen. Det er en skærpelse at forslag skal gøres tilgængelige for alle boligforeningens lejere hvor de tidligere blot skulle være til gennemsyn på kontoret.</p> <p>Udgår på grund af lovgivning <u>Kommentar:</u></p> <p>§ 15 i almenboligloven har nedenstående ordlyd hvilket betyder at § 9 stk. 2. ikke længere vil være en gyldig vedtægtsbestemmelse.</p> <p>En godkendt almen boligorganisation kan ikke opløses, medmindre boligministeren meddeler samtykke dertil. Har boligorganisationen ingen ejendomme, eller sker opløsningen med henblik på sammenlægning med en eller flere andre boligorganisationer, kan opløsningen dog ske uden samtykke.</p> <p>Boligorganisationens øverste myndighed træffer beslutning om opløsning. Forslag herom skal uanset modstående vedtægtsbestemmelser ikke forelægges afdelingsmødet til godkendelse.</p> <p>§11.</p> <p>Stk 3 Udgår</p> <p><u>Kommentar:</u> Præcisering af at der skal være et ulige antal medlemmer. Stk. 3 udgår da den er overflødig fordi alle vores hovedbestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen.</p> <p>12.</p> <p>Bestyrelsen er desuden ansvarlig for at udarbejde og indsende dokumentationsmateriale til brug for styringsdialogen med Aarhus Kommune til Aarhus Kommune.</p> <p>Stk. 3. Som leder af den daglige drift ansætter bestyrelsen en direktør. Det bestemmes ved forretningsordenen, hvorvidt nødvendig medhjælp for direktøren kan ansættes af denne eller skal ansættes af bestyrelsen.</p> <p><u>Kommentar:</u> Det er lovbestemt med at indsende dokumentationsmateriale til styringsdialog. Forretningsfører er ændret til det nutidige "direktør". Direktøren har kompetence til at ansætte og afskedige personale.</p> <p>13. Dagsordenen for mødet gøres tilgængeligt for boligforeningens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter.</p> <p>Stk.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 3 medlemmer er til stede.</p> <p>Stk.4. Der laves et referat fra mødet. Referatet underskrives af formanden eller i dennes fravær næstformanden. Referatet skal være tilgængeligt for boligforeningens lejere, på boligforeningens hjemmeside senest 4 uger efter mødets afholdelse</p> <p><u>Kommentar:</u> Dagsorden skal gøres tilgængelig for beboerne i forbindelse med indkaldelse, eller kort tid derefter. Præcisering af at referat offentliggøres på boligforeningens hjemmeside senest 4 uger efter mødets afholdelse.</p>
--	---

§ 13 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:

Stk. 7. Tager bolighavende, jf. § 13, stk. 1, 2. punktum, i en ny afdeling ikke inden 6 måneder efter indflytningen – om nødvendigt efter opfordring herom fra boligforeningen – initiativ til indkaldelse af et afdelingsmøde, påhviler det boligforeningens 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.

§14. 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. 5 Afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer, dog mindst 3. Valgbare som medlemmer er boliglejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 8 I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligforeningens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse.

Kommentar: Det præciseres at det er boligforeningens bestyrelse der er ansvarlig for indkaldelse til stiftende afdelingsmøde i en ny afdeling. I de gamle var det bestyrelsens ansvar hvis det ikke var sket efter 6 måneder.

§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.
- 3)

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.
- 6)

Stk. 5. Der kan ikke begæres urafstemning om emner, hvor afstemning gennemføres efter stk. 1.

Kommentar: § 15 er helt nyt regelsæt for anvendelse af digitale værktøjer.

§ 15. Adgang har tillige – men uden stemmeret – boligforeningens ledelse og repræsentanter for denne. Afdelingsmødet kan beslutte, at andre kan deltage i mødet med taleret.

§ 16. Afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er bolighavende i afdelingen, dissers ægtefæller samt hermed ligestillede personer.

§ 17. Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit erhverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligforeningens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen.

Stk. 2. Boligforeningens bestyrelse 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 af 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.

§17.

Stk. 2. Adgang har tillige – men uden stemmeret – boligforeningens ledelse og repræsentanter for denne. Afdelingsmødet kan beslutte, at andre -uden stemmeret- kan deltage i mødet: Boligforeningens ledelse kan ligeledes beslutte, at andre -uden stemmeret- kan deltage i mødet.

Stk. 5. Boligforeningens bestyrelse 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 af afdelingerne skal have fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse.

Stk. 6. Har boligforeningen 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 afdelingerne.

Stk. 7. Der optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for afdelingsbestyrelsen. Et udskrift skal gøres tilgængeligt for afdelingens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Kommentar: Nyt at boligforeningens ledelse kan beslutte at andre -uden stemmeret - kan deltage på afdelingsmødet.

Flyttes til § 14 stk. 5

Kommentar: I stedet for ægtefæller og ligestillede personer bruges blot begrebet dissers myndige hustrandsmedlemmer

Kommentar: § 17 stk. 1 er nu § 19 stk. 1
§ 17 stk. 2 er nu § 17 stk. 5 men i kapitlet om afdelingsmødet
§ 17 stk. 3 er nu § 19 stk. 7

§ 18.

§ 18.

Stk. 6. Afdelingsmødet fastsætter en husorden for afdelingen.

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 bolighavende efter reglerne i § 15, stk.3.

Stk.11. Boligforeningens 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.

I forretningsordenen kan fastsættes rammer for hvorledes uddelegering af kompetence i henhold til stk. 8 kan foregå.

§ 20. Regnskabsåret for Boligforeningen og dens afdelinger er fra 1. januar til 31. december.

Stk. 6. Afdelingsmødet fastsætter en husorden og vælger vedligeholdelsesreglement for afdelingen. Fastsætter afdelingsmødet ikke en husorden for afdelingen er organisationens husordens regler gældende for afdelingen.

§ 18 stk. 9 flyttes til § 19 stk. 5

§ 9 stk. 10 udgår – Afdelingsbestyrelsens kompetence er i forvejen underlagt afdelingsmødet.

§ 18 stk. 11 flyttes til § 19 stk. 4

§ 18 stk. 12 flyttes til § 19 stk. 3

Stk. 3 udvides med en præcisering af referatforpligtigelsen

§21. Regnskabsåret for boligforeningen og dens afdelinger er kalenderåret.

Kommentar: Ændret ordlyd – samme betydning