

Vedtægter for Bomiva

Kapitel 1	
Navn, hjemsted og formål	
§ 1.	Boligorganisationens navn er Bomiva.
Stk. 2	Organisationen har hjemsted i Skive 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	Organisationen 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, organisationen 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 organisationens bestyrelse og 2 repræsentanter for hver afdeling jf. §§ 11 og 14. Herudover har medlemmer med mere end 49 lejemål yderligere 1 repræsentant, afdelinger med mere end 100 lejemål yderligere 2 repræsentanter, og medlemmer med mere end 200 lejemål yderligere 2 repræsentanter. De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husholdningsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.
	Repræsentantskabet træffer beslutning om følgende forhold:
	1) Hvorvidt organisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.
	2) Valg af revisor.
	3) Organisationens byggepolitik.
	4) Grundkøb
	5) Iværksættelse af nyt byggeri.
	6) Erhvervelse eller salg af organisationens ejendomme.

7) Væsentlig forandring af organisationens ejendomme.
8) Ændring af vedtægterne.
Stk. 4
Repræsentantskabet godkender organisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.
Stk. 5
Repræsentantskabet godkender afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:
1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
2) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
3) Grundkøb.
4) Iværksættelse af nyt byggeri.
5) Nedlæggelse af en afdeling.
6) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger, jfr. § 16 stk. 2.
Stk. 6
Repræsentantskabet kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i stk. 5, til organisationens bestyrelse.
Stk. 7
Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte at en kompetence, som udøves af organisationens bestyrelse, skal udøves af repræsentantskabet.
§ 6.
Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets afslutning.
Dagsordenen for mødet 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 og forelæggelse af budget.
4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
5) Valg af bestyrelsesmedlemmer
6) Valg af suppleanter for disse.
7) Valg af revisor.
8) Eventuelt.
Stk. 2
Repræsentantskabet træffer på et ordinært repræsentantskabsmøde beslutning om, hvorvidt repræsentantskabet eller bestyrelsen vælger formand og næstformand for bestyrelsen.
§ 7.
Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. 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 repræsentantskabsmedlemmerne skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde afholdes mødet senest 3 uger efter, at anmodning 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, jf. dog §11 stk. 3,4.
Stk. 3
Dagsorden for repræsentantskabsmødet skal gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere

samtidig med, at repræsentantskabsmedlemmerne indkaldes eller kort tid derefter.
§ 8.
Enhver 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 bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jfr. § 7, stk. 1.
§ 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 om forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. En underskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse.
Bestyrelsen
§ 11.
Hovedbestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 5 medlemmer blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover vælges 2 medlemmer blandt personer med særligt kendskab/interesse for boligbranchen, efter indstilling fra bestyrelsen. Samtidig med valg af medlemmer vælges suppleanter for disse. Vælges der ikke personer med særligt kendskab/interesse for boligbranchen vælger repræsentantskabet i stedet blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2
Medlem af bestyrelsen 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.
Stk. 3
Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt. Genvalg kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt den pågældende.
Stk. 4
Afgår et bestyrelsesmedlem valgt af repræsentantskabet, indtræder en af de valgte suppleanter. Findes der ingen suppleanter, indkalder bestyrelsen til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlem og suppleanter.
§ 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 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 organisationen og for dens enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og eventuelt afdelingsmødet, jfr. § 14, stk. 4. Herudover foretager bestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse af de ordinære afdelingsmøder, jfr. § 14, stk. 1. Endelig vedtager bestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for boligorganisationen.
Stk. 3
Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen ansatte en forretningsfører eller en direktør. Det bestemmes ved forretningsordenen, hvorvidt nødvendig medhjælp for forretningsføreren eller direktøren kan antages af denne eller skal ansættes af bestyrelsen.
Stk. 4
Organisationen og dens afdelinger forpligtes ved underskrift <i>enten</i> af den samlede bestyrelse <i>eller</i> af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren eller direktøren, hvis en sådan er ansat. Organisationens bestyrelse kan meddele en forretningsfører, herunder en almen administrationsorganisation, fuldmagt til at forpligte organisationen og de enkelte afdelinger.
§ 13.
Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i dennes fravær, af næstformanden, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen anmoder herom. Udover bestyrelsesmedlemmerne har tillige forretningsføreren/direktøren adgang til bestyrelsens møder, dog uden stemmeret. Dagsorden for bestyrelsesmødet gøres tilgængeligt 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 stemmefler-tal. 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 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. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.
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
Dagsordenen for afdelingsmødet skal jfr. dog stk. 4 og 6, 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 afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
5. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer.
6. Eventuelt.
Stk. 3
Fremsætter mindst 25 % af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere efter reglerne i § 16, 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 repræsentantskabsmedlemmer skal finde sted (valgmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.
Stk. 5
Afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingsbestyrelsen størrelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er boliglejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.
Stk. 6
Det afdelingsmøde, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer, beslutter, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen, og om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til repræsentantskabet. Har et afdelingsmøde besluttet, at repræsentantskabsmedlemmerne vælges af afdelingsbestyrelsen, har denne beslutning gyldighed, indtil et senere afdelingsmøde efter forslag herom, jf. §16, stk. 3, træffer anden beslutning.
Stk. 7
Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, eller når mindst 25 % af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, når afdelingsmødet på et tidligere tidspunkt har truffet beslutning herom, eller når organisationens 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, jf. dog § 18, stk. 3,5 pkt..
§ 15.
Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde jfr. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidste godkendte årsregnskab.
Stk. 2
Har afdelingsmødet besluttet, jfr. § 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 forud for afdelingsmødet.
§ 16.
Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens boliglejere 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 deltager i mødet. Organisationens ledelse kan beslutte, at andre deltager i mødet. De personer, der er nævnt i 1.-3. pkt. har ikke stemmeret.

Stk. 3
Enhver, der ifølge stk. 1 og 2 har adgang til afdelingsmødet, har ret til at tage ordet. Enhver der ifølge stk. 1 eller 2, 1.pkt., har adgang til afdelingsmødet, har ret til at få et angivet emne behandlet på mødet. 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. 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 boliglejere, 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 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 disses 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, hvis afdelingsmødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse.
Stk. 4
Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den pågældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvis mindst 25 % af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.
Stk. 5
Udførelsen af kollektive anlæg, som bliver fælles for flere afdelinger, kan gennemføres efter forudgående godkendelser på afdelingsmøder i de respektive afdelinger.
Stk. 6
Afdelingsmødet fastsætter en husorden og vælger vedligeholdelsesordning for afdelingen.
Stk. 7
Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder til en eller flere beboergrupper.
§ 18.
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. Består afdelingen udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende ældre, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse.

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
Hvert andet år afgår afdelingsbestyrelsens formand. Af afdelingsbestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt i. Genvalg kan finde sted. Et afdelingsbestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af afdelingsmødet.
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
Organisationens ledelse skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.
Stk. 6
Organisationens ledelse skal orientere afdelingsbestyrelsen om ledelsens ansættelser og afskedigelser af ejendomsfunktionærer.
Stk. 7
Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Eventuel påtale sker til organisationens ledelse.
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 og dens afdelingers regnskaber revideres af en godkendt revisor, der vælges på repræsentantskabsmødet. Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.
Kapitel 6
Årsregnskab
§ 20.
Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger er kalenderåret.
Stk. 2
Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for boligorganisationen og dens enkelte afdelinger.

