

Til repræsentantskabsmedlemmer

Dato: 1. december 2022

## Repræsentantskabsmøde

Idet der erindres om repræsentantskabsmøde i Plus Bolig

**Torsdag, den 8. december 2021 kl. 17.00**  
**I mødelokalerne, Alexander Foss Gade 7**  
**Der vil være kaffe fra kl. 16:45**

### Dagsorden jf. vedtægter

Godkendelse af forretningsorden.

1. Valg af dirigent
2. Orientering fra organisationsbestyrelsen
3. Behandling af indkomne forslag
  - a. Forslag om ændring af vedtægter
  - b. Forslag om ændring af fordelingsnøgle for driften
4. Eventuelt

Bilag vedlagt erindringskrivelsen:

- Bilag 1: Forretningsorden for repræsentantskabsmødet
- Bilag 2: Forslag A - Forslag om ændring af vedtægter
  - Bilag 2.1: Forslag A - Oversigt over ændringsforslag
  - Bilag 2.2: Forslag A - Vedtægter med foreslåede ændringer
- Bilag 3: Forslag B: Forslag om ændring af fordelingsnøgle for driften
  - Bilag 3.1: Forslag B - Fordelingsnøgler fællesomkostninger
  - Bilag 3.2: Forslag B - Fordelingsnøgler maskiner-materiel
  - Bilag 3.3: Forslag B - Lønfordeling
  - Bilag 3.4: Forslag B - Politik og principper for driften i boligorganisationen Plus Bolig

Efter mødet vil der blive serveret julemenu.

### Husk tilmelding

For at få et overblik over, hvor mange der kommer af hensyn til lokaler og forplejning, er tilmelding nødvendig. Tilmelding til [info@plusbolig.dk](mailto:info@plusbolig.dk) eller telefon 96 31 41 51 **senest fredag den 2. december 2022 kl. 12:00.**

De bedste hilsner

Organisationsbestyrelsen i Plus Bolig

## Forretningsorden for repræsentantskabsmødet i Plus Bolig

Som retningslinjer for repræsentantskabsmøder gælder sammen med boligorganisationens vedtægter følgende bestemmelser:

### Repræsentantskabets opgaver

1. Repræsentantskabet er Plus Boligs øverste myndighed
2. Repræsentantskabet træffer beslutning om:
  - Hvorvidt organisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder en almen administrationsorganisation
  - Valg af revisor
  - Organisationens byggepolitik
  - Grundkøb – kompetencen er overgivet til organisationsbestyrelsen
  - Iværksættelse af nyt byggeri – kompetencen er overgivet til organisationsbestyrelsen
  - Erhvervelse eller salg af organisationens ejendomme
  - Væsentlige forandringer af organisationens ejendomme
  - Ændring af vedtægterne
  - Nedlæggelse af en afdeling
  - Opløsning af boligorganisationen
  - Pantsætning af boligorganisationens ejendomme
  - Frikøb af tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet d. 1. juli 2000
3. Repræsentantskabet godkender endeligt Plus Bolig årsregnskab og får forelagt Plus Boligs budget efter bestyrelsens godkendelse.
4. Repræsentantskabet godkender afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedr. afdelingerne:
  - Erhvervelse eller salg af afdelingens ejendomme
  - Væsentlige forandringer af afdelingens ejendomme
  - Grundkøb – kompetencen er overgivet til organisationsbestyrelsen
  - Iværksættelse af nyt byggeri – kompetencen er overgivet til organisationsbestyrelsen
  - Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger jf. §18, stk. 2
  - Overgang fra en afdeling fra en boligorganisation til en anden
  - Opdeling eller sammenlægning af afdelinger – kompetencen er overgivet til organisationsbestyrelsen
  - Pantsætning af afdelingernes ejendomme

### Repræsentantskabsmødets afholdelse

5. Repræsentantskabsmødet vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes.

6. Repræsentantskabsmødet vælger blandt deltagerne en eller to mødesekretær, der refererer de truffe beslutninger og det nøjagtige resultat af afstemninger samt udfærdiger et kort sammendrag af forhandlingerne, et beslutningsreferat. Referatet underskrives foruden af mødesekretærene tillige af dirigenten og formanden.
7. Repræsentantskabsmødet vælger et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.
8. Begæring om ordet til repræsentantskabsmødet sker ved henvendelse til dirigenten med oplysning om navn og den afdeling, vedkommende kommer fra. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller repræsentantskabsmødet måtte fastsætte en begrænsning. Indlæg og forslag til et punkt på dagsordenen kan ikke fremsættes, efter at debatten om det pågældende punkt er afsluttet.
9. Bortset fra valg og ændring af vedtægter afgør repræsentantskabsmødet alle spørgsmål ved simpel stemmeflerhed blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.
10. Ved person valg foretages skriftlig afstemning. Ved andre spørgsmål afgør dirigenten afstemningsformen.
11. Ved valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer på repræsentantskabsmødet gælder, at såfremt der kun foreslås en kandidat, betragtes vedkommende som valgt uden afstemning.
12. Såfremt der foreslås 2 kandidater til en post, vælges den, der ved skriftlig afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne gyldige stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter fortsat stemmelighed, foretages lodtrækning.
13. Såfremt der foreslås flere end 2 kandidater til en post, og ingen kandidater ved første skriftlige afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages ny skriftlig afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer.
14. Ved valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter gælder, at der stemmes på det antal personer, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig.

Aalborg den 8. december 2022

-----  
Formand Ebbe Dalsgaard    Dirigent

# Forslag A

Forslag om ændring af vedtægter

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen.

Det indstilles, at der foretages ændringer i Plus Boligs vedtægter.

## Beskrivelse af forslaget

Organisationsbestyrelsen nedsatte i august 2022 et udvalg, der fik til opgave at lave en rutinemæssig gennemgang af vedtægterne for at sikre, at disse var opdaterede.

Gruppen bestod af: Annemette K. Larsen, daværende organisationsbestyrelsesmedlem; Finn Pedersen, organisationsbestyrelsesmedlem; Jørgen Behrentz, beboer afd. 25 Riishøjsvej; Mette Bach Kjær, administrationen og Rikke Hirtsholm, administrationen.

Gruppen gennemlæste Plus Boligs vedtægter og sammenlignede med normalvedtægterne. Der er afholdt to møder i gruppen, hvor ændringsforslag er blevet diskuteret. Gruppen har desuden fået rådgivning af BL.

Gruppens forslag til ændringer er godkendt på et organisationsbestyrelsesmøde.

Hvis forslaget vedtages, skal vedtægterne efterfølgende godkendes af Tilsynet.

## Motivering af forslaget

Organisationsbestyrelsen mener, det er naturligt at foretage en regelmæssig gennemgang af vedtægterne, så vi sikrer, at disse altid er opdaterede. Se venligst yderligere motivering i bilag 2.1.

## Bilag

Bilag 2.1: Forslag A – Oversigt over ændringsforslag

Bilag 2.2: Forslag A – Vedtægter med foreslåede ændringer

# Oversigt over ændringsforslag

## Overordnede ændringsforslag i hele dokumentet samt forslag til smårettelser

- Overskrifter foreslås ændret til fed skrift i hele dokumentet.
- Beboernet foreslås ændres til intranet i hele dokumentet.
- § 11, stk. 1: *boliglejere* foreslås ændret til *lejere*
- § 16, stk. 2: *i 1.-3. punktum* foreslås rettet til *i stk. 2.*
- § 16, stk. 3: *1. pkt.*, foreslås slettet

## Specifikke ændringsforslag

### § 4 a, stk. 2

Foreslås ændret til: *Plus Bolig oplyser ved fremsendelse af lejekontrakt om muligheden for at blive fritaget for digital post.*

Årsag til ændringsforslag:

Det nuværende er ikke relevant mere, da vi er blevet et digitalt boligselskab.

### § 5, stk. 2, sidste afsnit

Foreslås ændret til: *Måtte et repræsentantskabsmedlem være forhindret i at deltage i et repræsentantskabsmøde, skal repræsentantskabsmedlemmet meddele dette til formanden for den pågældende afdeling. Formanden for den pågældende afdeling skal derpå anmode en af suppleanterne om at deltage i stedet for det repræsentantskabsmedlem, der har forfald.*

Årsag til ændringsforslag

BL mener ikke, at vi kan gøre, som der står i vores vedtægter i dag. Deres argumenter er:

1. det er ikke *altafgørende*, at der er en repræsentant fra hver afdeling, da repræsentantskabsmøder handler om boligorganisationen og ikke om den enkelte afdeling.
2. Det er ikke beboerdemokratisk, at en formand kan udpege en hvilken som helst beboer til at deltage i repræsentantskabsmødet.

Derfor foreslår vi, at vi ændrer det. Hvis forslaget vedtages, vil det fremover være vigtigt, at der vælges rigeligt suppleanter til repræsentantskabet.

Det er naturligvis stadig muligt for afdelingsmødet at beslutte, at afdelingsbestyrelsen vælger repræsentantskabsmedlemmer.

### § 5, stk. 3, punkt 3

Foreslås ændres til: *Boligorganisationens administrations- og byggepolitik*

Årsag til ændringsforslag

Følger normalvedtægterne

### § 6, stk. 2

Foreslås slettet.

## Bilag 2.1: Forslag A – Oversigt over ændringsforslag

### Årsag til ændringsforslag

Udvalget foreslår at repræsentantskabsmødet i december sløjfes. Vi mener, at mødet er unødvendigt. Det er et "tomt" møde. Dertil vil vi spare ressourcer ved at sløjfe mødet. Det vil altid være muligt at indkalde til et ekstraordinært møde ved behov.

### §7, stk. 3

Foreslås ændret til: *Dagsordenen for repræsentantskabsmøder skal gøre tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at repræsentantskabsmedlemmerne indkaldes eller kort til derefter.*

### Årsag til ændringsforslag

Følger normalvedtægterne. Formuleringen *eller kort tid derefter* giver mulighed for lidt mere fleksibilitet.

### §9

Foreslås slettet: *Denne bestemmelse omfatter ikke forhold beskrevet i § 5 stk. 2.*

### Årsag til ændringsforslag

Der kan aldrig stemmes ved fuldmagt.

### § 11, stk. 6

Foreslås ændret til: *Suppleanter indkaldes, når et medlem har forfald.*

### Årsag til ændringsforslag

Vi foreslår, at suppleanter indkaldes så snart, der er forfald og ikke først efter længere tids forfald.

### § 12, stk. 4

Foreslås ændret til: *Organisationen og dens afdelinger forpligtes ved underskrift af den samlede bestyrelse eller af formanden **eller** næstformanden og to menige bestyrelsesmedlemmer i forening med direktøren.*

### Årsag til ændringsforslag

I normalvedtægterne står der: *Organisationen og dens afdelinger forpligtes ved underskrift af den samlede bestyrelse. Er der ansat en forretningsfører eller direktør, kan organisationen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren eller direktøren.*

Vi foreslår, at flere medlemmer af organisationsbestyrelsen skal skrive under.



## Vedtægter for Plus Bolig.

### Kapitel 1

#### *Navn, hjemsted og formål*

#### § 1.

*Stk. 1.* Boligorganisationens navn er Plus Bolig.

*Stk. 2.* Organisationen har hjemsted i Aalborg Kommune.

#### § 2.

*Stk. 1.* Boligorganisationen er organiseret uden medlemsindskud.

#### § 3.

*Stk. 1.* Boligorganisationens kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v. Boligorganisationen kan endvidere erhverve ustøttet udlejningsbyggeri.

*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, som organisationen har oparbejdet.

## Kapitel 2

### **Medlemskab og kapitalforhold**

#### **§ 4.**

*Stk. 1.* 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.

#### **§ 4 a.**

*Stk. 1.* Har en lejer over for Plus Bolig 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. 2.* Plus Bolig oplyser ved fremsendelse af lejekontrakt om muligheden for at blive fritaget for digital post. ~~Plus Bolig oplyser ved 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 og repræsentantskabet**

#### **§ 5.**

*Stk. 1.* Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.

*Stk. 2.* Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og mindst 1 repræsentant for hver afdeling.

Afdelinger med mere end 50 boliger har for hver påbegyndt 100 lejligheder over 50 yderligere 1 repræsentant. De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være lejere eller myndige



husstandsmedlemmer til lejere i den pågældende afdeling. Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.

~~Måtte et repræsentantskabsmedlem være forhindret i at deltage i et repræsentantskabsmøde, skal formanden for den pågældende afdeling anmode en af suppleanterne om at deltage, og såfremt disse også har forfald, skal formanden anmode et andet afdelingsbestyrelsesmedlem – subsidiært et menigt medlem af afdelingen – om at repræsentere afdelingen i stedet for det repræsentantskabsmedlem, der har forfald.~~

Måtte et repræsentantskabsmedlem være forhindret i at deltage i et repræsentantskabsmøde, skal repræsentantskabsmedlemmet meddele dette til formanden for den pågældende afdeling. Formanden for den pågældende afdeling skal derpå anmode en af suppleanterne om at deltage i stedet for det repræsentantskabsmedlem, der har forfald.

-Afdelingsformanden meddeler skriftligt til administrationen, at det ordinære repræsentantskabsmedlem har forfald og oplyser, hvem der i stedet møder for afdelingen.

Stk. 3. 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) Boligorganisationens administrations- og byggepolitik.
- 4) Boligorganisationens grundkøb.
- 5) Boligorganisationens iværksættelse af nyt byggeri.
- 6) Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
- 7) Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
- 8) Ændring af vedtægterne.
- 9) Nedlæggelse af en afdeling.
- 10) Opløsning af boligorganisationen.
- 11) Pantsætning af boligorganisationens ejendomme.
- 12) Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000.

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) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger, jf. § 18, stk. 2.
- 6) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
- 7) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger, jfr. dog § 18 stk. 2.
- 8) Pantsætning af afdelingernes ejendomme.

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

På tidligere repræsentantskabsmøder er følgende aktiviteter nævnt i stk. 5 delegeret til organisationsbestyrelsen:

- pkt. 3) Grundkøb,
- pkt. 4) Iværksættelse af nyt byggeri, og
- pkt. 7) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger, når dette forinden er godkendt på afdelingsmøder i de berørte afdelinger.

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

## **§ 6.**

*Stk. 1.* 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 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) Valg af formand (i lige år).
- 5) Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer.
- 6) Valg af 3 suppleanter til organisationsbestyrelsen
- 7) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 8) Valg af revisor
- 9) Eventuelt.

~~Stk. 2. Udover det ordinære repræsentantskabsmøde nævnt i stk. 1 afholdes der et yderligere repræsentantskabsmøde i december måned, hvor organisationens bestyrelse orienterer om aktuelle emner med følgende dagsorden:~~

~~1) Valg af dirigent.~~

~~2) Orientering fra organisationsbestyrelsen.~~

~~3) Behandling af forslag.~~

~~4) Eventuelt.~~

## § 7.

Stk. 1. Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 5 ugers varsel på Plus Boligs ~~Beboernet~~ intranet og/eller mail til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsordenen.

Stk. 2. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes, når bestyrelsen finder anledning til det, når et tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det, eller når mindst 25 pct. 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 dagsordenen. 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. 4, 5. pkt.

Stk. 3. Dagsordenen for repræsentantskabsmøder skal gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at repræsentantskabsmedlemmerne indkaldes ~~på Plus Boligs Beboernet og/eller mail~~ eller kort tid derefter.

## § 8.

Stk. 1. 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 3 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1.

## § 9.

*Stk. 1.* Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme. Der kan ikke afgives stemme ved fuldmagt. ~~Denne bestemmelse omfatter ikke forhold beskrevet i § 5 stk. 2.~~

## § 10.

*Stk. 1.* 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.* Dirigenten foranlediger udarbejdet et kort beslutningsreferat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. En udskrift af referatet skal gøres tilgængelig for organisationens lejere på Plus Boligs Beboernet-intranet senest 6 uger efter mødets afholdelse.

## **Organisationsbestyrelsen**

## § 11.

*Stk. 1.* Organisationsbestyrelsen består af 9 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 8 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens ~~bolig~~lejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Repræsentantskabet vælger endvidere suppleanter til organisationsbestyrelsen. Herudover vælger medarbejderne af deres midte 1 medarbejderrepræsentant til at sidde i bestyrelsen. Medarbejderrepræsentanten har stemmeret.

*Stk. 2.* *Organisationsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer.*

*Stk. 3.* Følgende personer kan ikke vælges til bestyrelsen:

- 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. 4.* Hvert andet år afgår formanden. Af organisationsbestyrelsens øvrige medlemmer afgår 3 i det år formanden afgår og 4 det efterfølgende år. Afgangsordenen er den rækkefølge, som medlemmerne er valgt eller udpeget i. Genvalg og genudpegnning kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende.
- Stk. 5.* 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. Afgår et bestyrelsesmedlem valgt eller udpeget af andre, indtræder den pågældendes suppleant. Findes ingen suppleant, retter bestyrelsen henvendelse til den, der har valgt eller udpeget det pågældende bestyrelsesmedlem, med henblik på valg eller udpegnning af et nyt bestyrelsesmedlem og suppleant.
- Stk. 6.* Suppleanter indkaldes, når et medlem har længere tids forfald.
- Stk. 7.* Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

## § 12.

- Stk. 1.* Organisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Organisationsbestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og 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 organisationens bestyrelse årsregnskaber for organisationen og for dens enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og eventuelt afdelingsmødet, jf. § 14, stk. 4. Herudover foretager organisationsbestyrelsen 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 organisationsbestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for organisationen.
- Stk. 3.* Den daglige ledelse varetages af en af bestyrelsen ansat direktør. Direktøren skal følge de retningslinjer og anvisninger, som organisationsbestyrelsen har angivet.
- Stk. 4.1* Organisationens og dens afdelinger forpligtes ved underskrift af den samlede bestyrelse eller af formanden eller næstformanden i forening med to menige bestyrelsesmedlemmer og direktøren. ~~et bestyrelsesmedlem, af formanden eller næstformanden i forening med direktøren, eller af den~~

~~samlede bestyrelse.~~

Organisationens bestyrelse kan meddele en direktør, herunder en almen administrationsorganisation, fuldmagt til at forpligte organisationen og de enkelte afdelinger.

### § 13.

*Stk. 1.* 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 bestyrelsesmedlemmerne har tillige direktionen adgang til organisationsbestyrelsens møder, dog uden stemmeret. Dagsordenen for organisationsbestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere på Plus Boligs ~~Beboernet~~ intranet samtidig med, at der indkaldes til mødet, eller kort tid derefter.

*Stk. 2.* Organisationsbestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 4 medlemmer er til stede.

*Stk. 3.* Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal. Ved stemmelighed bortfalder beslutningen.

*Stk. 4.* Direktøren foranlediger, at der udarbejdes et kort beslutningsreferat af mødet. Referatet skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse på Plus Boligs ~~Bebo-~~ ernetintranet.

## Kapitel 4

### **Afdelingernes ledelse og afdelingsbestyrelsen**

### § 14.

*Stk. 1.* 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, at 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 5 ugers varsel på Plus Boligs ~~Beboernet~~ intranet og/eller mail til samtlige lejere 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) Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
  - 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
  - 5) Eventuelt valg af formand, jfr. nedenfor stk. 6.
  - 6) Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer.
  - 7) Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
  - 8) Valg af repræsentantskabsmedlemmer.
  - 9) Valg af suppleanter til repræsentantskabet.
  - 10) Eventuelt.
- Stk. 3.* Fremsætter mindst 25 pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere 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 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, dog mindst 3 medlemmer. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er lejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.
- Stk. 6.* Det afdelingsmøde, hvor der vælges afdelingsbestyrelsesmedlemmer, beslutter, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen, og om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til repræsentantskabet.
- Stk. 7.* Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, når mindst 25 pct. 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 organisationens 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.

*Stk. 1.* Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes på Plus Boligs ~~beboernet-int-~~ranet og/eller mail til samtlige lejere 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 på Plus Boligs ~~Beboernet~~ intranet og/eller mail til samtlige lejere i afdelingen senest 1 uge før det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

*Stk. 3.* Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes på Plus Boligs ~~Beboernet~~ intranet og/eller mail til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før afdelingsmødet.

## § 16.

*Stk. 1.* Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens lejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

*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. De personer, der er nævnt ~~i stk. 2 i 1. og 3. punktum~~, 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 stk. 2, ~~1. pkt.~~, har adgang til afdelingsmødet, har ret til få et angivet emne behandlet på mødet. Forslag, der ønskes behandlet på det ordinære afdelingsmøde, skal være afdelingsbestyrelsen og/eller administrator i hænde senest 3 uger før mødet. Forslag bekendtgøres på Plus Boligs ~~Beboernet~~ intranet og/eller på mail 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 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.* Afdelingsformanden foranlediger, at der udarbejdes et kort beslutningsreferat af afdelingsmødet. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for afdelingsbestyrelsen. Afdelingsformanden skal sikre, at referatet sendes til Plus Bolig senest 3 uger efter mødets afholdelse. Plus Bolig gør referatet tilgængeligt for afdelingens lejere på Plus Boligs [Beboernet-intranet](#) og/eller på mail senest 4 uger efter mødets afholdelse.

## § 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 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, hvis afdelingsmødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse.

*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 boliglejere, 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 vedligeholdelsesstandarden for afdelingen.

*Stk. 7.* Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder til en eller flere beboergrupper.

**§ 18.**

- Stk. 1.* Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager organisationsbestyrelsen 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 interesser.
- 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 en 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 tilgængelig for afdelingens beboere samtidig med, at der indkaldes til mødet, eller kort tid derefter. Afdelingsformanden skal sikre, at der udarbejdes et kort beslutningsreferat af afdelingsbestyrelsesmøderne. Afdelingsformanden skal sikre, at referatet sendes til Plus Bolig senest 3 uger efter mødets afholdelse. Plus Bolig gør referatet tilgængeligt for afdelingens lejere på Plus Boligs [Beboernet intranet](#) 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 ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer, som skal arbejde/har arbejdet i et team, der har betjent den pågældende afdeling.
- Stk. 7.* Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Eventuel påtale sker til [organisationens ledelse-administrationen](#).
- Stk. 8.* Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som

medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.

## **Kapitel 5**

### ***Valg af revisor***

#### **§ 19.**

*Stk. 1.* 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.**

*Stk. 1.* Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger er kalenderåret.

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

#### **§ 21.**

*Stk. 1.* Hvis der er ansat en direktør, forelægger denne udkast til årsregnskabet for bestyrelsen.

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

#### **§ 22.**

*Stk. 1.* Det godkendte årsregnskab skal sammen med bestyrelsens 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.

*Stk. 1.* 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 revideret og godkendt på repræsentantskabsmødet **den 8. december 2022.**

Som dirigent:

---

Som formand:

---

Som direktør:

---

# Forslag B

Forslag om ændring af fordelingsnøgle for driften i boligorganisationen

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

## Beskrivelse af forslaget

Organisationsbestyrelsen har igennem længere tid arbejdet med fordelingsnøglen for driften i boligorganisationen samt politik og principper for driften i boligorganisationen.

Arbejdet er sket i formandskabet, i organisationsbestyrelsen og på formandsmødet i oktober 2022.

På baggrund af dette arbejde foreslår organisationsbestyrelsen, at fordelingsnøglen for driften ændres med tilbagevirkende kraft til 1.1.2022 jf. bilag 3.1, 3.2 og 3.3.

Organisationsbestyrelsen har desuden på organisationsbestyrelsesmøde den 8. november 2022 vedtaget ny *Politik og principper for driften i boligorganisationen Plus Bolig*. Denne er vedhæftet til orientering i bilag 3.4.

## Motivering af forslaget

Formålet har været at skabe gennemsigtighed og en så retfærdig fordelingsnøgle som muligt.

Driften – god almen drift - har til formål at sikre, at beboerne får mest muligt for deres husleje. Driften skal være omkostningsbevidst og af høj kvalitet samt understøtte den almene forretningsmodel, hvor ansatte i driften er med til at skabe trykthed og sociale relationer til den/de enkelte beboere.

Det er ikke et mål og ej heller muligt, at sikre 100% afstemningsmulighed – millimeterretfærdighed - på alle omkostninger. Den almene branche er baseret på solidaritet og fællesskab – tiden skal bruges konstruktivt og til beboerne, ikke til registrering eller optælling af ”søm og skruer”.

Forslaget vil blive gennemgået grundigt på repræsentantskabsmødet den 8. december 2022.

Hvis forslaget bliver vedtaget, skal det efterfølgende godkendes af Tilsynet.

## Bilag

Bilag 3.1: Forslag B – Fordelingsnøgle fællesomkostninger

Bilag 3.2: Forslag B – Fordelingsnøgle maskiner-materiel

Bilag 3.3: Forslag B – Lønfordeling

Bilag 3.4: Forslag B – Politikker og principper for driften i boligorganisationen Plus Bolig

**Fordeling fællesomkostninger - Gældende fra 01-01-2022**

Afd	Navn	Team	Antal lejligheder	Grundareal	Bolig areal	Fordelings tal %
45	Beatesmindevej m.fl	SØ	366	100.371	34.724	40,71
46	Hellevangen 55 A	SØ	10	2.150	624	1,11
47	Peter Bruunsvej mfl	SØ	270	66.408	23.605	30,03
48	Hellevangen	SØ	132	33.542	11.220	14,68
49	Børnehaven Beatesmindevej	SØ	0	0	760	0,00
50	Gustav Thostrupsvej	SØ	30	21.014	3.060	3,34
51	Godfred Hansensvej	SØ	31	25.080	2.794	3,45
52	Scoresbysundvej	SØ	60	7.420	2.628	6,67
13	Mariendal	SØ	0	0	0	0,00
70	Stillekrogen	SØ	0	0	0	0,00
72	Vaarstvej	SØ	0	0	0	0,00
SUM			899	255.985	79.415	100,00

11	Niels Ebbesensgade	MV	35	1.572	1.390	3,26
12	Louisegade 11	MV	26	757	1.988	2,42
4	Louisegade 12	MV	5	143	497	0,47
5	Christiansgade	MV	8	289	545	0,75
6	Sankelmarksgade	MV	108	1.923	5.429	10,07
60	Løvtikkevej/Ananasvej	MV	195	90.608	15.804	18,17
63	Clementsvej	MV	28	5.137	1.680	2,61
61	Deltavej/Kappavej	MV	97	35.106	7.206	9,04
62	Omegavej	MV	30	9.608	1.890	2,80
14	Poul Paghs Gade	MV	152	4.330	7.836	14,17
22	Visionsvej 1-3-5	MV	104	5.043	5.200	9,69
23	Visionsvej 2-6	MV	181	6.411	9.050	16,87
7	Dalgasgade 7 og 27	MV	16	161	1.160	1,49
8	Dalgasgade 9	MV	8	374	440	0,75
9	Korsgade	MV	8	396	628	0,75
10	Dalgasgade 8	MV	5	299	389	0,47
1	Dalgasgade 26	MV	12	303	910	1,12
2	Østerbro - Thomasminde	MV	43	2.673	3.018	4,01
3	Østerbro Service areal	MV	0	0	0	0,00
64	Clementshus	MV	12	1.500	764	1,12
8001	Kollegiet Helgolandsgade	MV	0	0	0	0,00
8002	Kollegiet Christiansgade	MV	0	0	0	0,00
Sum			1.073	166.633	65.824	100,00

28	Købkesvej/Bakkegårdsvej	VG	16	7.362	1.520	1,48
27	Gormsvej	VG	3	1.600	294	0,28
29	Hostrups Have	VG	28	19.254	2.856	2,59
30	Tove Ditlevsensvej	VG	198	59.440	23.314	18,28
19	Ny Havngade	VG	145	1.504	7.164	13,39
20	Beddingen	VG	166	1.972	8.205	15,33
21	Stormgade	VG	142	3.152	7.100	13,11
25	Riishøjsvej	VG	116	22.705	9.113	10,71
26	Doravej	VG	207	43.423	20.224	19,11
31	Sonjavej	VG	62	13.220	3.071	5,72
56	K. Christensens vej	VG	0	0	0	0,00
57	Vegavej/Scheelsmindevej	VG	0	0	0	0,00
55	Follingsvej	VG	0	0	0	0,00
58	Agertoften	VG	0	0	0	0,00
75	Mølhøjvej	VG	0	0	0	0,00
Sum			1.083	173.632	82.861	100,00

13	Mariendal	13,57	174	115.514	15.027	53,37
57	Vegavej/Scheelsmindevej	13,57	128	47.067	13.515	39,26
58	Agertoften	13,57	24	15.917	2.352	7,36
Sum			326	178.498	30.894	100,00

**Fordeling maskiner/materiel - Gældende fra 01-01-2022**

Afd	Navn	Team	Antal lejligheder	Grundareal	Bolig areal	Fordelings tal %
45	Beatesmindevej m.fl	SØ	366	100.371	34.724	42,21
46	Hellevangen 55 A	SØ	10	2.150	624	0,84
47	Peter Bruunsvej mfl	SØ	270	66.408	23.605	26,94
48	Hellevangen	SØ	132	33.542	11.220	14,10
49	Børnehaven Beatesmindevej	SØ	0	0	760	2,00
50	Gustav Thostrupsvej	SØ	30	21.014	3.060	5,21
51	Godfred Hansensvej	SØ	31	25.080	2.794	5,80
52	Scoresbysundvej	SØ	60	7.420	2.628	2,90
13	Mariendal	SØ	0	0	0	0,00
70	Stillekrogen	SØ	0	0	0	0,00
72	Vaarstvej	SØ	0	0	0	0,00
SUM			899	255.985	79.415	100,00

11	Niels Ebbesensgade	MV	35	1.572	1.390	1,18
12	Louisegade 11	MV	26	757	1.988	0,74
4	Louisegade 12	MV	5	143	497	0,79
5	Christiansgade	MV	8	289	545	0,78
6	Sankelmarksgade	MV	108	1.923	5.429	2,65
60	Løvtikkevej/Ananasvej	MV	195	90.608	15.804	39,38
63	Clementsvej	MV	28	5.137	1.680	3,58
61	Deltavej/Kappavej	MV	97	35.106	7.206	20,07
62	Omegavej	MV	30	9.608	1.890	7,27
14	Poul Paghs Gade	MV	152	4.330	7.836	3,60
22	Visionsvej 1-3-5	MV	104	5.043	5.200	6,03
23	Visionsvej 2-6	MV	181	6.411	9.050	6,85
7	Dalgasgade 7 og 27	MV	16	161	1.160	0,49
8	Dalgasgade 9	MV	8	374	440	0,77
9	Korsgade	MV	8	396	628	0,77
10	Dalgasgade 8	MV	5	299	389	0,78
1	Dalgasgade 26	MV	12	303	910	0,78
2	Østerbro - Thomasminde	MV	43	2.673	3.018	2,10
3	Østerbro Service areal	MV	0	0	0	0,00
64	Clementshus	MV	12	1.500	764	1,39
8001	Kollegiet Helgolandsgade	MV	11	0	0	0,00
8002	Kollegiet Christiansgade	MV	10	0	0	0,00
Sum			1.094	166.633	65.824	100,00

28	Købkesvej/Bakkegårdsvej	VG	16	7.362	1.520	2,24
27	Gormsvej	VG	3	1.600	294	0,00
29	Hostrups Have	VG	28	19.254	2.856	2,19
30	Tove Ditlevsensvej	VG	198	59.440	23.314	35,70
19	Ny Havngade	VG	145	1.504	7.164	3,17
20	Beddingen	VG	166	1.972	8.205	3,79
21	Stormgade	VG	142	3.152	7.100	3,47
25	Riishøjsvej	VG	116	22.705	9.113	16,03
26	Doravej	VG	207	43.423	20.224	28,91
31	Sonjavej	VG	62	13.220	3.071	4,51
56	K. Christensens vej	VG	0	0	0	0,00
57	Vegavej/Scheelsmindevej	VG	0	0	0	0,00
55	Follingsvej	VG	0	0	0	0,00
58	Agertoften	VG	0	0	0	0,00
75	Mølhøjvej	VG	0	0	0	0,00
Sum			1.083	173.632	82.861	100,00

13	Mariendal	13,57	174	115.514	15.027	58,31
57	Vegavej/Scheelsmindevej	13,57	128	47.067	13.515	35,57
58	Agertoften	13,57	24	15.917	2.352	6,12
sum			326	178.498	30.894	100,00

Bilag 3.3: Forslag B - Lønfordeling

TEAM MV	Enheder	kvm/bolig	Grundareal	Regnskab 2021	Ford. nøgle budget	Fordeling %	Budget 2022	Budget 2023
1 Dalgasgade 26	12	910	303	31.400	33.000	0,89%	33.000	37.500
2 Østerbro - Thomasminde	43	3.018	2.673	147.200	150.500	4,07%	148.500	169.500
3 Østerbro - Serviceareal	7	383		30.900	35.500	0,96%	35.000	40.000
4 Louisegade 12	5	497	143	23.800	24.500	0,66%	24.500	28.000
5 Christiansgade 40	8	545	289	31.900	32.500	0,88%	32.500	37.000
6 Sankelmarksgade 3	108	5.428	1.923	191.200	195.500	5,29%	193.000	220.500
7 Dalgasgade 7 og 27	16	1.160	161	59.700	61.000	1,65%	60.500	69.000
8 Dalgasgade 8-9, Korsgade	21	1.457	374	147.200	150.500	4,07%	148.500	169.500
11 Niels Ebbesensgade 16-18	34	1.390	1.572	62.300	63.500	1,72%	63.000	72.000
12 Louisegade 11	26	1.988	757	71.900	75.000	2,03%	74.000	84.500
14 Poul Paghs Gade	152	7.836	4.330	264.100	280.000	7,58%	276.000	315.500
22 Visionsvej 1-3 og 2-6	285	14.250	11.454	572.100	585.000	15,83%	576.500	659.000
60 Løvtikkevej m.fl.	206	15.804	90.608	948.800	959.000	25,96%	945.000	1.080.000
61 Deltavej / Kappavej	97	7.206	35.106	617.100	622.500	16,85%	613.500	701.000
62 Omegavej 2-62	30	1.890	9.608	220.100	224.000	6,06%	221.000	252.500
63 Clementsvej 1-29	28	1.680	5.137	171.500	175.500	4,75%	173.000	198.000
64 Clementshus	12	764	1.500	26.900	27.000	0,73%	27.000	30.500
80 Helgolandsgade (11 bol.)								
80 Christiansgade 23 (10 bol.)								
	<b>1.090</b>	<b>66.206</b>	<b>165.938</b>	<b>3.618.100</b>	<b>3.694.500</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.644.500</b>	<b>4.164.000</b>



### Biilag 3.3: Forslag B - Lønfordeling

TEAM VG	Enheder	kvm/bolig	Grundareal	Regnskab 2021	Ford. nøgle budget	Fordeling %	Budget 2022	Budget 2023
19 Østre Havnepark	145	7.164	1.518	206.700	246.000	4,00%	220.000	<b>240.500</b>
20 Beddingen	166	8.205	1.972	282.900	345.500	5,62%	285.000	<b>338.000</b>
21 Stormgade 9	142	7.100	3.152	215.500	260.500	4,24%	222.000	<b>254.500</b>
25 Riishøjsvej	118	8.920	22.705	735.200	817.000	13,28%	741.000	<b>798.500</b>
26 Doravej 1-107	242	20.224	43.423	846.600	940.000	15,28%	853.000	<b>918.500</b>
27 Gormsvej 8-10	3	306	1.600	8.800	12.000	0,20%	10.000	<b>12.000</b>
28 Bakkegårdsvej m.fl.	16	1.584	7.362	47.400	55.500	0,90%	50.000	<b>54.500</b>
29 Hostrup Have 1-29	28	2.856	19.254	80.600	92.000	1,50%	83.000	<b>90.000</b>
30 Tove Ditlevsensvej 36-434	200	23.292	59.440	1.140.100	1.270.500	20,66%	1.149.000	<b>1.241.500</b>
31 Sonjavej 4-86	62	3.120	13.220	223.300	255.000	4,15%	225.000	<b>249.500</b>
55 Follingsvej 2-153	96	7.410	36.280	661.900	711.000	11,56%	656.500	<b>695.000</b>
56 K. Christensens vej 20-60	20	1.280	3.961	78.200	<b>11.000</b>	0,18%	80.000	<b>11.000</b>
57 Vegavej m.fl.	128	13.526	47.067	922.700	1.020.000	16,58%	947.500	<b>996.500</b>
58 Agertoften 21-67	24	2.352	15.917	79.200	90.000	1,46%	81.000	<b>88.000</b>
75 Mølhøjvej	16	1.584	5.313	50.400	<b>25.000</b>	0,41%	51.500	<b>25.000</b>
	<b>1.406</b>	<b>108.923</b>	<b>282.184</b>	<b>5.579.500</b>	<b>6.151.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.654.500</b>	<b>6.013.000</b>
* udliciteret grønne områder								

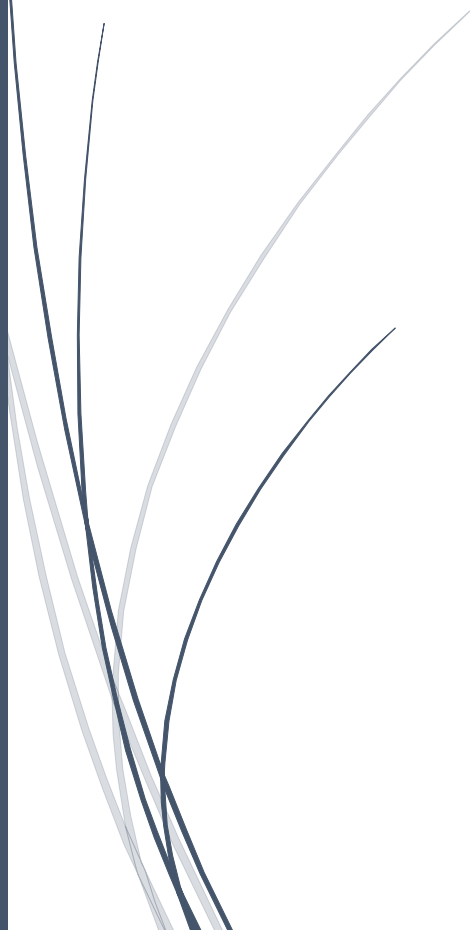
### Bilag 3.3: Forslag B - Lønfordeling

TEAM SØ	Enheder	kvm/bolig	Grundareal	Regnskab 2021	Ford. nøgle budget	Fordeling %	Budget 2022	Budget 2023
13 Præstemarken m.fl.	184	15.761	115.514	1.316.900	1.408.000	24,45%	1.347.000	<b>1.409.000</b>
45 Beatesmindevej m.fl.	395	34724	100371	1.821.800	2.015.000	34,99%	1.860.000	<b>2.016.500</b>
46 Hellevangen 55 / Olle Kolle	10	624	2150	66.800	73.500	1,28%	68.000	<b>74.000</b>
47 Peter Bruunsvej m.fl.	316	23555	66408	1.014.200	1.120.000	19,45%	1.034.000	<b>1.121.000</b>
48 Hellevangen 57-99	139	11220	33542	487.600	540.000	9,38%	498.500	<b>540.500</b>
49 Børnehaven Beatesmindeve	13	760	0	159.300	176.500	3,06%	163.000	<b>177.000</b>
50 Gustav Thostrupsvej 1-38	30	3270	21014	81.900	92.000	1,60%	85.000	<b>92.500</b>
51 Godfred Hansens vej 1-34	34	2794	25080	50.200	57.000	0,99%	53.000	<b>57.500</b>
52 Scoresbysundvej 6-10	60	2628	7420	226.100	250.000	4,34%	231.000	<b>250.500</b>
70 Stillekrogen 50-80	16	1.162	6.970	96.200	15.000	0,26%	98.500	<b>15.000</b>
72 Vaarstvej 207 A-H	14	1.069	4.418	83.300	12.000	0,21%	85.000	<b>12.000</b>
	<b>1.211</b>	<b>97.567</b>	<b>382.887</b>	<b>5.404.300</b>	<b>5.759.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.523.000</b>	<b>5.765.500</b>

\* udliciteret grønne områder

08-11-2022

## Politik og principper for driften i boligorganisationen Plus Bolig



## PLUS BOLIG AALBORG

### POLITIK OG PRICIPPER FOR DRIFTEN I PLUS BOLIG

Driften – god almen drift - har til formål at sikre, at beboerne får mest muligt for deres husleje. Driften skal være omkostningsbevidst og af høj kvalitet samt understøtte den almene forretningsmodel, hvor ansatte i driften er med til at skabe tryghed og sociale relationer til den/de enkelte beboere.

Det er den til enhver tid siddende organisationsbestyrelse, der har det økonomiske og juridiske ansvar for hele boligorganisationen, herunder også driften.

Boligaftalen (pt. 2021-2026) pålægger alle almene boligorganisationer at arbejde med effektivitet.

Principper besluttet af organisationsbestyrelsen, med opbakning fra formandsmøde (oktober 2022) og repræsentantskabsmøde (december 2022):

- Vi arbejder i teams
- Vi registrerer det arbejde og de opgaver, vi udfører. Det gør vi for at få overblik over alle opgaver – og dermed mulighed for prioritering og ressourcetildeling samt for dokumentation for udført arbejde.
- Alle afdelinger beslutter selv eget serviceniveau. Niveau aftales mellem afdelingsbestyrelsen, på mandat af afdelingsmødet, og boligorganisationen. Aftalen kaldes en serviceaftale og underskrives af den siddende afdelingsbestyrelse.
- Fordelingsnøglen revideres årligt af organisationsbestyrelsen på baggrund af indgået serviceaftale
- Omkostninger der fordeles er
  - Konto 114 – løn m.v. (de funktioner der arbejder i driften)
  - Konto 115 – materialer (de ting der købes og bruges for at udføre arbejdet)

Nærværende politik og princip er vedtaget på organisationsbestyrelsesmøde d. 8. november 2022.

### HVORFOR POLITIK OG PRICIPPER?

Med politikken ønskes gennemsigtighed og transparens i forhold til:

- Hvad ligger til grund for fordelingsnøglerne
  - Konto 114 fordeles på baggrund af brug af ressourcerne på konto
    - Bygningernes; alder, vedligeholdelsestand, etagebyggeri/lav
    - Antal lejemål (m2)
    - Udearealerne: m2 som skal passes af driften
    - Fra- og indflyttersyn
  - Konto 115: Det er alene omkostninger, som kommer flere til gode der fordeles – omkostninger kun til den enkelte afdeling, betales af den enkelte afdeling
    - Bygningernes; alder, vedligeholdelsestand, etagebyggeri/lav
    - Antal lejemål (m2)

## Bilag 3.4: Forslag B – Politik og principper for driften i boligorganisationen Plus Bolig

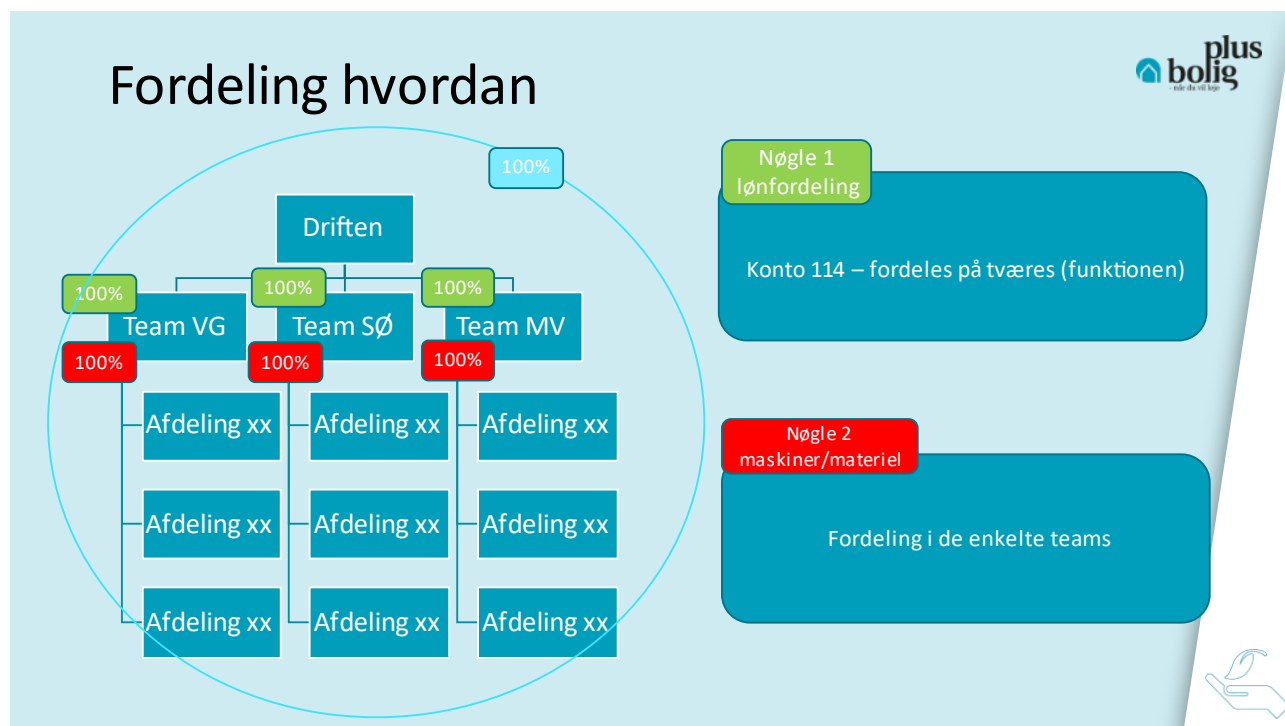
- Faktaregulering – er regnestykket og dermed fordelingen ud fra princippet om kostægte tilstede.
  - Fordeling af maskiner og materiel foretages efter serviceaftalen, og der hvor det anvendes, og sker derfor ikke i afdelinger, der har udliciteret beboerservice og/eller grønt arbejde.
- Hvorledes er principperne bag fordelingsnøglen/nøglerne
    - Det er ikke et mål og ej heller muligt, at sikre 100% afstemningsmulighed – millimeterretfærdighed - på alle omkostninger. Den almene branche er baseret på solidaritet og fællesskab – tiden skal bruges konstruktivt og til beboerne, ikke til registrering eller optælling af ”søm og skruer”.

### HVORDAN - HELT LAVPRATISK

- Det er den enkelte afdeling, på baggrund af mandat fra afdelingsmødet (budget for kommende år), der beslutter serviceniveauet i egen afdeling og betaler herfor
- På baggrund af indgået aftale (serviceaftalen), udarbejdes årshjul – og dermed forventet brug af timer
- Evt. ændringer, væsentlige, af serviceaftalen skal ske med 9 måneders varsel – gældende fra d. 1. januar
- Har en afdeling udliciteret opgaver og bruges der ressourcer, der indgår i normal drift (timer og brug af materiel), faktureres afdelingen årligt for udgiften

### ØVRIGT

- Afdelingens underskrevne serviceaftale og fordelingsnøglen kan ses af afdelingsbestyrelsen på ”minside”
- Konto 114 de opgaver vi skal løse for afdelingerne og beboerne
  - Lønninger i driften, (EST’erne), syn, indkøber, energikonsulent, DV-planer, teamledelse
  - Funktioner der udføres: Opgaver jf. serviceaftalen, timer der bruges på beboerserviceopgaver, andre årshjulsopgaver, synsopgaver, indsatser (effektivitet/besparelser f.eks. energi, indkøb m.v.)
- Konto 115 materialer der bruges: en boremaskine, sav, hammer, traktor, cykler, bil, søm, skruer m.v.



### LOGIVNING DER UNDERBYGGER

Driftsbekendtgørelsen §12 Boligorganisationens bestyrelse (OB'en) har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen har ansvar for driften, herunder for organisering og tilrettelæggelse, effektivitet, samt for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflægning, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor.