

Indstilling om Christiania

Bilag 9. Udkast til vedtægter for almen boligorganisation

Februar 2008

Udkast til vedtægter for Christianias selvejende almene boligorganisation BoligOrg

Kapitel 1

§ 1. Boligorganisationens navn er BoligOrg.

Stk. 2. BoligOrg har hjemsted i Københavns Kommune.

Stk. 3. BoligOrg har ikke nogen oprindelig egenkapital.

§ 2. BoligOrg skal drives ud fra følgende grundværdier og grundholdninger:

Den overordnede idé med BoligOrg er at medvirke til at opbygge et selvstyrende samfund, hvor hvert enkelt individ frit kan udfolde sig under ansvar over for fællesskabet.

Med det formål for øje skal BoligOrg bl.a. sammen med de øvrige parter på Christiania - herunder særligt Christianiafonden og Fonden Christianias Boliglaboratorium - arbejde for at opretholde Christiania som et alternativt bolig- og erhvervsområde og et kulturelt, socialt virkefelt med en socialt bredt sammensat beboer/brugergruppe, hvor Christiania til stadighed opleves som en helhed. BoligOrg skal derfor inden for lovgivningens rammer respektere beslutninger truffet af Christianias beslutningsorganer, som er i overensstemmelse med indgåede aftaler med BoligOrg som part.

BoligOrg skal tillige bl.a. sikre en socialt ansvarlig husleje, som giver mulighed for forsat bæredygtighed og mangfoldighed, samt selvforvaltning med maximalt beboeransvar, som skal være med til at sikre intern ressourceoptimering af fællesskabets løbende drift.

Det skal endvidere sikres, at driften af BoligOrg sker ud fra et bæredygtigt grundlag, eks. gennem etablering af bæredygtige og alternative forsyningssystemer, og at BoligOrg inden for almenboliglovens rammer arbejder for, at de på området værende arkitektoniske og kulturbærende faciliteter i videst mulig omfang genoprettes, bevares og udvikles bl.a. gennem gensidig forpligtigelse af områdets fremtidige parter i forhold til de nævnte værdier.

BoligOrg skal endvidere i videst mulig omfang arbejde for, at Christiania opleves som en ubureaukratisk helhed med en brugeracceptabel administration, hvor relevante ansvarsområder er uddelegeret til Christianias interne styringsenheder.

BoligOrg skal i videst muligt omfang arbejde for en enkel, eksperimenterende og bæredygtig boligorganisation og på den baggrund via dialog, generel påvirkning og forskellige forsøg arbejde for at indfri ovenstående samt for at overføre Christianias erfaringer til det øvrige samfund og videreudvikle lovkomplekset omkring den almene boligsektor.

På den baggrund har BoligOrg til formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

Inden for lovgivningens rammer kan BoligOrg investere i arealer, bygninger og områdetiltag af

Bilag 1

enhver art og skal til enhver tid arbejde for at sikre omfattede bygninger og arealer imod kapitalisering. BoligOrg skal endvidere sikre en åben og gennemskelig udlejning af boligerne, der inden for lovgivningens rammer tager hensyn til, at Christiania er præget af fællesskab og social ansvarlighed.

Kapitel 2

OrgForsamlingen

§ 3. OrgForsamlingen er BoligOrg's øverste myndighed. OrgForsamlingen godkender BoligOrg's vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 2. Alle beboere i boliger beliggende på arealer, der er omfattet af Christianias Grundejerforening, kan deltage i OrgForsamlingen med taleret.

Stk. 3. OrgForsamlingen består af BoligOrg's bestyrelse og beboere i BoligOrg. Beboere i BoligOrg defineres her som alle personer over 15 år med folkeregisteradresse i en bolig i BoligOrg. BoligOrg's bestyrelse og beboere i BoligOrg benævnes nedenfor samlet som repræsentanter for OrgForsamlingen.

Stk. 4. OrgForsamlingen træffer beslutning om alle væsentlige forhold for BoligOrg, herunder:

- 1) Evt. valg af administrator.
- 2) Valg af revisor.
- 3) BoligOrg's byggepolitik
- 4) Erhvervelse, væsentlig forandring eller salg af BoligOrg's ejendomme.
- 5) Grundkøb.
- 6) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 7) Nedlæggelse eller salg af en afdeling.
- 8) Ændring af vedtægterne.
- 9) Opløsning af BoligOrg.

Stk. 5. OrgForsamlingen godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:

- 1) Erhvervelse, væsentlig forandring eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Grundkøb.
- 3) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 4) Fælles beboermøde for flere afdelinger, jf. § 14.

Stk. 6. OrgForsamlingen kan beslutte at delegerer kompetencen på et eller flere af de i stk. 5, nævnte områder til bestyrelsen.

Stk. 7. OrgForsamlingen træffer beslutning om, hvilken vedligeholdelsesordning, der skal gælde i de enkelte afdelinger.

Stk. 8. OrgForsamlingen kan beslutte at delegerer den i stk. 7, nævnte kompetence til beboermøderne.

Stk. 9. OrgForsamlingen kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af bestyrelsen, skal udøves af OrgForsamlingen.

Bilag 1

§ 4. Hvert år afholdes inden 6 måneder efter regnskabsårets slutning ordinær OrgForsamling. Dagsordenen for dette skal indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning.
3. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

Stk. 2. OrgForsamlingen træffer på en ordinær OrgForsamling beslutning om, hvorvidt Org.Forsamlingen eller bestyrelsen vælger formand og/eller næstformand for bestyrelsen. Formand eller næstformand skal være beboer i BoligOrg.

Stk. 3. Formanden for BoligOrg's bestyrelse er tillige formand for OrgForsamlingen.

§ 5. Ordinær OrgForsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel ved opslag eller brev til samtlige husstande eller beboere i BoligOrg. Herudover inviterer bestyrelsen ved opslag alle øvrige beboere i boliger beliggende på arealer, der er omfattet af Christianias Grundejerforening til OrgForsamling. Indkaldelsen skal angive tid og sted for mødet samt dagsorden.

Stk. 2. Ekstraordinær OrgForsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel ved opslag eller brev til samtlige husstande eller beboere i BoligOrg, når bestyrelsen finder anledning til det, når en OrgForsamling har besluttet det, eller når mindst 2 af beboerne i BoligOrg skriftligt anmoder om at få et bestemt emne behandlet. Herudover inviterer bestyrelsen ved opslag alle øvrige beboere i boliger beliggende på arealer, der er omfattet af Christianias Grundejerforening til OrgForsamlingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for mødet samt dagsorden. Når ekstraordinært OrgForsamling har været afholdt, kan en ny ekstraordinært OrgForsamling om samme emne først finde sted efter 1 måned i de første 5 år efter idriftsættelse, derefter kan nyt ekstraordinært Org.Forsamling om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinær OrgForsamling.

§ 6. Samtlige beboere i boliger beliggende på arealer, der er omfattet af Christianias Grundejerforening, har ret til at få et bestemt emne behandlet på OrgForsamlingen. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen til ordinær OrgForsamling, skal være indsendt til BoligOrg's bestyrelse senest 2 uger før ordinær OrgForsamling. Indsendte forslag skal udsendes til OrgForsamlingen senest 1 uge før mødet. Hver repræsentant for OrgForsamlingen har 1 stemme.

§ 7. Beslutning træffes af de tilstedeværende stemmeberettigede så vidt muligt ved enighed på OrgForsamlingen. Hvis en sådan enighed ikke kan opnås, skal 2/3 af de afgivne stemmer være for forslaget. Når 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede på OrgForsamlingen forlanger det, skal afstemningen være skriftlig.

Stk. 2. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af BoligOrg kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentanterne er mødt, og 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, og på denne OrgForsamling kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages, hvis 2/3 af de

Bilag 1

afgivne stemmer er for forslaget.

Stk. 3. Bestemmelse i § 7, stk. 1, om, at beslutninger træffes ved 2/3 flertal gælder fra boligorganisationens stiftelse og 10 år frem, idet der er tale om et forsøg efter almenboliglovens § 144. Herefter gælder almenboliglovens almindelige bestemmelser.

Stk. 4. Sammenlægning af afdelinger skal godkendes på et beboermøde i hver af de berørte afdelinger. Har BoligOrg 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 beboermøde i en eller flere af de berørte nye afdelinger.

Stk. 5. I en beslutningsprotokol optages et referat fra OrgForsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

Bestyrelsen

§ 8. Bestyrelsen varetager den overordnede ledelse af BoligOrg og BoligOrg's afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse, og den daglige administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler.

Stk. 2. Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for BoligOrg og for dens enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af beboermødet, jf. § 11, stk. 4. Efter at budgetterne forudgående er blevet godkendt på de ordinære beboermøder, godkender bestyrelsen inden regnskabsårets udløb endeligt afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår, jf. § 11, stk. 1. Herudover vedtager bestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb et budget for BoligOrg.

Stk. 3. Bestyrelsen kan ansætte en administrator som leder af den daglige drift. Bestyrelsen kan herudover lade dele af driften overgå til beboermøder, områdemøder og evt. arbejdsgrupper bestående af beboere i BoligOrg. Beboermøder, områdemøder og arbejdsgrupper kan invitere beboere under Christianiafonden og Fonden Christianias Boliglaboratorium, der er valgt af Christianiafonden og Fonden Christianias Boliglaboratorium til at deltage i arbejdet. Denne bestemmelse medfører ikke delegation af bestyrelsens ansvar for driften, jf. stk. 1.

Stk. 4. BoligOrg og de enkelte afdelinger forpligtes ved underskrift *enten* af den samlede bestyrelse *eller* af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med administratoren, hvis en sådan er ansat. BoligOrg's bestyrelse kan give en eventuel administrator fuldmagt til at forpligte BoligOrg og de enkelte afdelinger.

§ 9. BoligOrg's bestyrelse består af 11 medlemmer inklusive formanden. OrgForsamlingen vælger 6 medlemmer til bestyrelsen blandt BoligOrg's lejere, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer. Herudover udpeger Christianiafondens bestyrelse 3 medlemmer og Fonden Christianias Boliglaboratorium udpeger 2 medlemmer. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges/udpeges suppleanter for disse.

Stk. 2. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsorten bestemmes for samtidig valgte/udpegede medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, medlemmerne er valgt/udpeget. Genvalg kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende.

Stk. 3. Afgår et bestyrelsesmedlem, indtræder den valgte/udpegede suppleant. Findes ingen suppleanter, indkaldes til OrgForsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 4. Suppleanter indkaldes, når et bestyrelsesmedlem har forfald i længere end 3 måneder.

Bilag 1

Stk. 5. Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden. Derudover kan bestyrelsen nedsætte arbejdsgrupper, herunder et forretningsudvalg, som kan varetage bestyrelsens funktioner. Denne bestemmelse medfører ikke delegation af bestyrelsens ansvar for driften, jf. § 8 stk. 1.

§ 10. 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.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 5 medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes så vidt muligt i enighed mellem de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer. Hvis en sådan enighed ikke kan opnås, skal 2/3 af de afgivne stemmer være for forslaget, for at forslaget er vedtaget. Når 1/3 af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer forlanger det, skal afstemningen være skriftlig.

Stk. 4. Bestemmelsen i § 10 stk. 3, om, at beslutninger træffes ved 2/3 flertal gælder fra BoligOrg's stiftelse og 10 år frem, idet der er tale om et forsøg efter almenboliglovens § 144. Herefter gælder almenboliglovens almindelige bestemmelser herom fremover.

Stk. 5. I en beslutningsprotokol optages et kort referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af formanden.

Kapitel 3

Afdelingernes ledelse

§ 11. BoligOrg's bestyrelse varetager de funktioner, der ifølge reglerne om almene boligorganisationer er henlagt til en afdelingsbestyrelse. Hvis beboermødet beslutter at vælge en afdelingsbestyrelse, vil reglerne om afdelingsbestyrelsens sammensætning, kompetence mv. i normalvedtægten for selvejende almene boligorganisationer og i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. gælde.

Stk. 2. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk beboermøde i hver afdeling. Dagsordenen for beboermødet skal, jf. 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. Eventuelt.

Stk. 3. Fremsætter mindst 1/4 af beboermødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere efter reglerne i § 13, stk. 3.

Stk. 4. Hvis det ordinære beboermøde beslutter, at årsregnskab skal forelægges beboermødet til godkendelse, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært beboermøde i den pågældende afdeling (regnskabsmødet). Afholdes der to ordinære beboermøder, sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.

Stk. 5. Ekstraordinært beboermøde afholdes, når BoligOrg's bestyrelse finder anledning til det, eller når mindst 1/4 af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, eller når der på et tidligere tidspunkt er truffet beslutning herom. BoligOrg's bestyrelse indkalder til ekstraordi-

Bilag 1

nært beboermøde. Indkaldelsen skal ske med mindst 1 uges varsel i implementeringsfasen på 5 år fra idriftsættelse, derefter vil 2 ugers varsel være gældende. Indkaldelsen skal angive tid og sted for beboermødet samt dagsorden. Når ekstraordinært beboermøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært beboermøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk beboermøde.

Stk. 6. BoligOrg's bestyrelse indkalder til ordinære beboermøder. Indkaldelsen skal ske med mindst 4 ugers varsel ved opslag eller brev til samtlige husstande eller beboere i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for beboermødet samt dagsorden.

Stk. 7. I en ny afdeling afholdes det første beboermøde inden 6 måneder, efter at indflytningen har fundet sted.

§ 12. Den enkelte afdelings budget for det kommende år udsendes og offentliggøres ved opslag sammen med det seneste godkendte regnskab og en evt. skriftlig årsberetning til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske beboermøde.

Stk. 2. Har beboermødet besluttet, jf. § 11, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges beboermødet til godkendelse, udsendes regnskabet for afdelingen sammen med en evt. skriftlig beretning til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære beboermøde (regnskabsmødet), hvor regnskabet skal godkendes.

§ 13. Adgang til beboermødet og stemmeret på dette har lejere i afdelingen, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Adgang har tillige - men uden stemmeret - BoligOrg's bestyrelse og beboere i boliger beliggende på arealer, der er omfattet af Christianias Grundejerforening. Beboermødet kan beslutte, at andre deltager i mødet ligeledes uden stemmeret. BoligOrg's bestyrelse kan beslutte, at andre deltager i mødet med taleret.

Stk. 2. Enhver, der ifølge stk. 1, 1. og 3. punktum, har adgang til beboermødet, har ret til at få et angivet emne behandlet på mødet og til at tage ordet. Forslag, der ønskes behandlet på det ordinære beboermøde, skal være BoligOrg's bestyrelse i hænde senest 2 uger før mødet. Forslag bekendtgøres for beboere i afdelingen og de øvrige inviterede senest 1 uge før mødet.

Stk. 3. Beboermødet træffer så vidt muligt beslutninger i enighed blandt de tilstedeværende stemmeberettigede. Hvis en sådan enighed ikke kan opnås, skal 2/3 af de afgivne stemmer være for forslaget. Når 1/3 af de stemmeberettigede deltagere på beboermødet forlanger det, skal afstemningen være skriftlig.

Stk. 4. Bestemmelsen i § 13, stk. 3, om beslutninger træffes ved 2/3 flertal, gælder fra BoligOrg's stiftelse og 10 år frem, idet der er tale om et forsøg efter almenboliglovens § 144. Herefter gælder almenboliglovens almindelige bestemmelser herom fremover.

Stk. 5. Beboermødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på beboermødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens lejere, hvor hver husstand ligeledes har 2 stemmer. Når et forslag har været undergivet urafstemning, kan ny urafstemning om samme forslag først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk beboermøde.

§ 14. OrgForsamlingen kan efter forudgående godkendelse på beboermøder i de respektive afdelinger bestemme, at to eller flere afdelinger, som udgør en samlet bebyggelse med fælles varme-

Bilag 1

forsyning, kollektive anlæg eller lignende, skal anses som én afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne skal have fælles beboermøder.

§ 15. BoligOrg's bestyrelse skal godkende afdelingens driftsbudget og årsregnskab.

Stk. 2. BoligOrg's bestyrelse skal forelægge driftsbudget for det ordinære beboermøde til godkendelse.

Stk. 3. BoligOrg's bestyrelse skal forelægge de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for beboermødet til godkendelse, inden disse iværksættes. Beboermødet 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, såfremt beboermødet 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 lejere, hvis mindst 1/4 af beboermødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

Stk. 5. Udførelsen af kollektive anlæg, som bliver fælles for flere afdelinger, kan gennemføres efter forudgående godkendelse på beboermøder i de respektive afdelinger.

Stk. 6. Beboermødet fastsætter en husorden for afdelingen.

Stk. 7. BoligOrg's bestyrelse påser, at der er god orden i området.

Stk. 8. Beboermødet kan beslutte at uddelegere kompetencer, som OrgBestyrelsen har i kraft af, at der ikke er valgt afdelingsbestyrelse til områdemøderne eller til en eller flere arbejdsgrupper. Beboermødet kan endvidere beslutte at uddelegere beboermødets kompetence på en række områder til områdemøderne eller til en eller flere arbejdsgrupper.

Kapitel 4

Valg af revisor

§ 16. BoligOrg's og afdelingernes regnskaber revideres af en statsautoriseret/registreret revisor, der vælges af OrgForsamlingen. Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.

Kapitel 5

Årsregnskab

§ 17. Regnskabsåret for BoligOrg og afdelingerne er kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for BoligOrg og afdelingerne.

§ 18. Hvis der er ansat en administrator, forelægger denne udkast til årsregnskabet for BoligOrg's bestyrelse.

Stk. 2. Det vedtagne regnskab underskrives af BoligOrg's bestyrelse og påtegnes af revisor. Er der ansat en administrator, underskriver denne også regnskabet.

Bilag 1

§ 19. Det godkendte årsregnskab indsendes sammen med BoligOrg's bestyrelses årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol til Københavns Kommune til gennemgang senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Regnskabsmaterialet indsendes også til Landsbyggefonden.

Kapitel 6

Likvidation m.v.

§ 20. Likvidation af BoligOrg eller afdelingerne 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.

Tiltrådt af stifterne

Den xx. xx 2008