

PROTOKOL

Ekstraordinær generalforsamling onsdag den 21. juni 2017 kl. 19.00 i boligforeningens mødelokale på Ahlefeldvej 1.

Til generalforsamlingen var fremmødt 26 personer repræsenteret ved 24 stemmeberettigede husstande, plus 1 fra personalet samt administrerende direktør Jimmy Povlsen.

- Velkomst: Formand Lejf Hedegaard bød forsamling velkommen.
1. Valg af dirigent: Næstformand Kjeld Nielsen blev foreslået og valgt.
Han startede med at konkludere, at generalforsamlingen var lovligt og rettidigt varslet og indkaldt.
2. Behandling af indkomne forslag fra bestyrelsen: Formand Lejf Hedegaard fremlagde bestyrelsens forslag om at ændre foreningens vedtægter i henhold til ministeriets normal vedtægter.
- Jimmy gennemgik ændringerne. (Ændringerne er vedlagt referatet som bilag.)
- Forslaget blev godkendt ved håndsoprækning.
3. Evt.: Lenna Bødker fra afd. 10 spurgte til formandens beretning fra generalforsamling d. 11. maj 2017 – Hun var interesset i at høre til planerne for administrationsbygningen og om lokalerne evt. kunne bruges til udlejning til foreningens beboere ?
Jimmy kunne informere om, at der netop var lavet tegninger og budget på en evt ombygning af de 2 øverste etager til boliger. En ombygning vil dog ikke kunne bidrage med lejeindtægter til administrationen.
Der vil forsøges at udleje 1. salen, som den står nu, til en m2 pris på kr. 400,- pr. m2. pr. år.

Efter en kort pause blev den ekstraordinær generalforsamlingen genoptaget.

Forslaget om vedtægtesændringer blev endeligt godkendt ved håndsoprækning.

Dirigent Kjeld Nielsen takkede for god ro og orden.

Gråsten, den 22. juni 2017


Kjeld Nielsen, dirigent


Malene Johannsen, referent


Lejf Hedegaard, formand

Nærværende vedtægtsændring tager udgangspunkt i "Normalvedtægter for en almen boligorganisation, der har en generalforsamling som øverste myndighed", bekendtgørelse nr. 718 af 13. juni 2016. Vi gennemgår her alene de reelle ændringer (§§ nummer, stk. nummer og litra nummer, konsekvensrettes)

Aktuelle formulering i vedtægterne:	Forslag til ny formulering i vedtægterne:
<p>§ 5. Misligholder et medlem i væsentlig grad sine økonomiske medlemsforpligtelser overfor foreningen eller dens boligafdelinger, kan vedkommende udelukkes fra at være medlem af foreningen med sådant varsel, som bestyrelsen bestemmer. Boligen kan i så fald forlanges fraflyttet til et nærmere fastsat tidspunkt. Den pågældende kan indbringe spørgsmålet for den førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.</p> <p>Stk. 2 Anvises et lejemål af Sønderborg kommune i h.t. de normale gældende kriterier, er Gråsten Andelsboligforening berettiget til at afvise en sådan lejeaftale, såfremt lejeren har gæld til boligforeningen, med mindre Sønderborg kommune forinden lejemålets påbegyndelse indfrir gælden i sin helhed.</p>	<p>§ 5. Tekst udgår</p>
<p>§ 6.</p> <p>Stk. 5. Generalforsamlingen træffer beslutning om, hvilken vedligeholdelsesordning, der skal gælde i de enkelte afdelinger.</p> <p>Stk. 6. Generalforsamlingen kan beslutte at delegere den i stk. 5, nævnte kompetence til den enkelte afdeling (afdelingsmødet).</p>	<p>§ 6. Tekst udgår</p>
<p>§ 8. Generalforsamlingen afholdes i Gråsten og indkaldes af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel ved bekendtgørelse i det lokale annoncebld.</p>	<p>§8: Den ordinære generalforsamling afholdes i Gråsten og indkaldes af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel. Ved bekendtgørelse i det lokale annoncebld og ved opslag på foreningens hjemmeside. Efter aftale med et medlem kan indkaldelsen af dette medlem ske elektronisk.</p>
<p>§ 9. Adgang til generalforsamlingen har medlemmer af foreningen, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer. I indkaldelsen kan adgangen betinges af, at der adgangs-kort på boligforenings kontor senest 5 dage før generalforsamlingen.</p> <p>Stk. 2. Enhvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen og til at tage ordet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, må være indsendt til bestyrelsen senest 4 uger før den ordinære generalforsamling.</p> <p>Stk. 3 Stemmeret har kun bolighavende medlemmer, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer, Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.</p>	<p>§ 9. Adgang til generalforsamlingen har medlemmer af boligorganisationen og disse myndige husstandsmedlemmer. I indkaldelsen kan adgangen betinges af, at der løses adgangskort på boligorganisationens kontor senest 5 dage før generalforsamlingen.</p> <p>Stk. 2. Enhver der efter stk. 1 har adgang til generalforsamlingen, har ret til at tage ordet. Enhver der efter stk. 1, har adgang til generalforsamlingen, har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Forslag der ønskes optaget på dagsordenen til den ordinære generalforsamling, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uge før generalforsamlingen. Forslag skal gøres tilgængelige for alle organisationens lejere senest 1 uge før generalforsamlingen</p> <p>Stk. 3 Stemmeret har kun boligorganisationens boliglejere og disse myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.</p>

<p>Aktuelle formulering i vedtægterne:</p> <p>§ 10. Bestlutning træffes af de tilstedeværende stemmeberettigede ved almindeligt stemmefortal. Når 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af foreningen kan kun vedtages, hvis halvdelen af de stemmeberettigede er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end halvdelen mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes inden 2 uger efter den første generalforsamling. På denne kan forslaget uanset antallet af fremmødte vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.</p> <p>Stk. 2. For at vedtagelse af foreningens opløsning skal være gyldig, kræves endvidere, at opløsningen beslattes på afdelingsmøder i samtlige afdelinger, og at den beslattes efter samme regler og med samme majoritet (gennemsnitsresultat af afstemningerne) som nævnt i stk. 1, 3 og 4 punktum.</p> <p>Stk. 3. Sammenlægning af afdelinger skal godkendes på et afdelingsmøde i hver af de berørte afdelinger. Har foreningen i forbindelse med opførelse af nybyggeri truffet beslutning om, at to eller flere byggeafsnit skal udgøre en afdeling, kan denne beslutning dog ikke omgøres på et afdelingsmøde i en eller flere af afdelingerne.</p> <p>Stk. 4. I en protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.</p>	<p>Forslag til ny formulering i vedtægterne:</p> <p>§ 10. Bestlutning træffes af de tilstedeværende stemmeberettigede ved almindeligt stemmefortal. Når en 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Dog er personvalg altid skriftlig. Forslag om ændring af vedtægter eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis halvdelen af de stemmeberettigede er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end halvdelen mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 2 uger efter den første generalforsamling. På denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.</p> <p>Stk. 2. I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for organisationens bestyrelse. En udskrift af protokollen gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 6 uger efter generalforsamlingens afholdelse.</p>

<p>Aktuelle formulering i vedtægterne:</p>	<p>Forslag til ny formulering i vedtægterne:</p>
<p>§ 11. Bestyrelsen består i valgperioden af 6 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Bestyrelsens medlemmer samt suppleanter for disse vælges af generalforsamlingen. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen er kun foreningens bolig-havende medlemmer i h.t. § 11, stk. 3, disses ægtefæller eller hemed sidestillede personer.</p>	<p>§11. Bestyrelsen består af et ulige antal medlemmer. (for tiden 5, inklusiv formanden) Stk.2. Bestyrelsens medlemmer samt suppleanter for disse vælges af generalforsamlingen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Stk.3. 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.</p>
<p>Stk. 2. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halv- delen hvert år, dog afgår kun 2 bestyrelsesmedlemmer i 2012, mens der sker ny- valg af 4 bestyrelsesmedlemmer for valgperioden 2012/2013 på følgende betingelser. 2 bestyrelsesmedlemmer vælges udefra normalt gældende kriterier, mens de 2 sidste bestyrelsesposter er reserveret de repræsentanter fra Rinkenæs Andelsboligforening der er på valg for valgperioden 2012/2013. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer efter udpegede medlemmer ved lodtrækning og ellers ved en rækkerfølge, medlemmerne er valgt. Genvalg kan finde sted.</p>	<p>Stk.4. Valgperioden for bestyrelsesmedlemmer er 2 år og for suppleanter 1 år. Stk.5. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Stk.6. Afgår et bestyrelsesmedlem indtræder en af de valgte suppleanter for den afgåendes restperiode. Findes der ingen suppleanter, indkalder bestyrelsen til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlem og suppleanter for restperioden. Dette kan undlades hvis der er under ½ år til ordinær generalforsamling. Stk.7. Ved nyvalg af hele bestyrelsen vælges 1 mere end ½ delen for 2 år og resten for 1 år. Stk.8. Genvalg kan finde sted. Stk.9. Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.</p>
<p>Stk. 3. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkalder ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.</p>	<p>Stk.7. Ved nyvalg af hele bestyrelsen vælges 1 mere end ½ delen for 2 år og resten for 1 år. Stk.8. Genvalg kan finde sted. Stk.9. Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.</p>
<p>Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.</p>	<p>Stk.7. Ved nyvalg af hele bestyrelsen vælges 1 mere end ½ delen for 2 år og resten for 1 år. Stk.8. Genvalg kan finde sted. Stk.9. Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.</p>
<p>Stk. 5. Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.</p> <p>Stk. 6. Medlem af bestyrelsen kan ikke være:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Borgmesteren i den tilsynsførende kommune 2) Rådmanden, i Københavns kommune borgmesteren for den magistratsafdeling hvortil tilsynet med de almene boligorganisationer er henlagt 3) Formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt 4) Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen. 	<p>Stk.7. Ved nyvalg af hele bestyrelsen vælges 1 mere end ½ delen for 2 år og resten for 1 år. Stk.8. Genvalg kan finde sted. Stk.9. Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.</p>
<p>§ 13.</p> <p>Stk. 4. I en protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af formanden.</p>	<p>§ 13.</p> <p>Stk. 4. I en protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af formanden eller i dennes fravær næstformanden. En udskrift af protokollen gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.</p>
<p>§ 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. Dagsordenen for afdelingsmødet skal, jf. dog stk. 3, omfatte følgende punkter:</p>	<p>§14. Hvert år afholdes inden for 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 afdelingsbestyrelsen. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Efter aftale med en lejer kan indkaldelse af denne ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden. Stk.2. Dagsordenen for afdelingsmødet skal, jf. dog stk. 4, omfatte følgende punkter:</p>

Aktuelle formulering i vedtægterne:	Forslag til ny formulering i vedtægterne:
	<p>NY</p> <p>§15. Afdelingsmødet kan beslutte, at digitale værktøjer inddrages i afholdelsen af kommende afdelingsmøder. Det kan herunder besluttes, at afstemninger under anvendelse af et betryggende afstemningssystem kan foretages digitalt inden for en frist på højst 7 dage efter afholdelse af et afdelingsmøde.</p> <p>Stk. 2. Det digitale værktøj, der anvendes skal være tilgængeligt for alle afdelingens beboelseslejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover skal det digitale værktøj være tilgængeligt for enhver, der ifølge §17, stk. 2, har adgang til afdelingsmødet. Disse må dog ikke have adgang til at deltage i eventuelle afstemninger. Andre end de i 1. og 2. pkt. nævnte må kun have læse adgang til det digitale værktøj. Der må ikke ved anvendelse af digitale værktøjer stilles krav om profil på sociale medier.</p> <p>Stk. 3. Det er en betingelse for anvendelse af digitale værktøjer i afholdelse af afdelingsmødet, at:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Forslag til behandling på afdelingsmødet tillige kan fremsættes ved brev eller e-mail. 2) Opstilling af kandidater tillige kan ske på afdelingsmødet. <p>Stk. 4. Hvis der er truffet beslutning om, at afstemning kan ske digitalt efter afholdelsen af afdelingsmødet, er det yderligere en betingelse at:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Afstemningstemaerne formuleres endeligt før afslutning af afdelingsmødet. 2) Afstemning tillige kan ske ved brev inden for samme afstemningsperiode, som er fastsat for den digitale afstemning. 3) Eventuelle afstemninger på afdelingsmødet foretages skriftligt. 4) Alle stemmer optæles samtidig umiddelbart efter afstemningsperiodens udløb. 5) Det sikres, at ingen husstand kan afgive flere stemmer, end den har ret til efter vedtægterne. <p>Stk. 5. Der kan ikke begæres urafstemning om emner, hvor afstemning gennemføres efter stk.1.</p> <p>NY (§ 15)</p> <p>§16.</p> <p>Stk. 4. Efter aftale med lejer kan materiale nævnt i stk. 1-3 og forslag, jf. §17, stk. 3, 4, pkt, udsendes til denne lejer elektronisk.</p>
<p>(§ 17)</p> <p>§16. Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har lejere i afdelingen, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer,</p>	<p>(§ 16)</p> <p>§17. Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.</p> <p>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.</p>
	<p>Hvis vedtaget som forslået konsekvenstilrettes §§ nummering m.v.</p>