

Vedtægter for KAB

Kapitel 1

NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL

§ 1 Administrationsorganisationens navn er KAB s.m.b.a. (i det følgende kaldet KAB) med binavne Boligselskabet AKB s.m.b.a., Arbejdernes Kooperative Byggeförening s.m.b.a., Københavns Almindelige Boligselskab s.m.b.a. og KAB - Bygge- og Boligadministration s.m.b.a.

Stk. 2. KAB har hjemsted i Københavns Kommune.

§ 2 KAB har til formål som almen administrationsorganisation at forestå opførelse, udlejning, administration, vedligeholdelse og modernisering af støttet byggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. KAB kan udover den i stk. 1 nævnte virksomhed udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, der er oparbejdet.

Stk. 3. KAB har med et boligsocialt sigte til opgave gennem forretningsførelse, forvaltning og rådgivning at arbejde for smukt og kvalitetspræget byggeri for alle i overensstemmelse med de for almene boligorganisationer gældende bestemmelser samt for beboernes trivsel og indflydelse på egne boligforhold i henhold til lov om almene boliger.

Stk. 4. Ved udførelsen af opgaverne skal KAB lægge vægt på at bidrage til den fortsatte udvikling af byggeriet og de eksisterende boligområder og bykvarterer samt på at fremme udviklin-

gen i boligformer, boligadministration og beboerdeltagelse i forvaltningen af boligområder og boligorganisationer/foretagender.

- Stk. 5. KAB's administration efter stk. 1 sker i henhold til aftale med hver enkelt administreret boligorganisation/foretagende. KAB kan administrere de organisationer og levere de tjenesteydelser m.v., som lov om almene boliger m.v. tillader. KAB hæfter ikke for boligorganisationernes/foretagendernes eller øvrige garanters forpligtelser, medmindre andet udtrykkeligt bestemmes i hvert enkelt tilfælde.

Kapitel 2

KAB'S KAPITALFORHOLD

- § 3 KAB's garantikapital er 2.570.000 kr. Garantikapitalen indbetales i form af et grundbeløb på 10.000 kr., som kan suppleres med indbetaling af yderligere garantikapital på 5.000 kr. pr. påbegyndt antal 100 boliger i den enkelte administrerede boligorganisation/boligforetagende udover de første 100 boliger.
- Stk. 2. De boligorganisationer/boligforetagender, der pr. 1. januar 2010 samlet set har en højere garantikapital, end boligorganisationernes/boligforetagendernes størrelse giver adgang til, kan ikke øge denne garantikapital, før deres størrelse giver dem mulighed herfor, jf. bestemmelserne i § 3 stk. 1.
- Stk. 3. Bestyrelsen er bemyndiget til at udvide garantikapitalen indtil 3,0 mio. kr., som kan indskydes af de administrerede almene boligorganisationer/boligforetagender. I tilfælde af garantikapitalens udvidelse har garantier ikke fortrinsret til tegning af yderligere garantikapital.
- Stk. 4. Garantibeviserne skal lyde på navn.
- Stk. 5. Alene almene boligorganisationer og øvrige boligforetagender, der administreres af KAB, har ret til at eje garantibeviser. Såfremt KAB's administrationsaftale/forretningsfører aftale med garanten ophører, har garanten pligt til øjeblikkeligt at lade sig indløse til kurs pari.
- Stk. 6. Boligorganisationerne/foretagenderne hæfter under ingen omstændigheder hverken indbyrdes eller for administrationsorganisationens eller dennes sideaktivitetsafdelingers forpligtelser. Garanterne hæfter ikke personligt for KAB's eller for

KAB's sideaktivitetsafdelingers forpligtelser, men alene med den tegnede garantikapital.

- Stk. 7. Garantibeviser, der tilbydes KAB eller udstedes ved forhøjelse af garantikapitalen efter stk. 1, skal stedse søges afhændet til de boligorganisationer, KAB administrerer, efter retningslinier, der fastsættes af bestyrelsen.
- Stk. 8. Ingen garantibeviser har særlige rettigheder. Ingen garant er forpligtet til at lade sine garantbeviser indløse, jf. dog stk. 5, men er altid berettiget hertil.
- Stk. 9. Uden samtykke fra bestyrelsen og af kommunalbestyrelsen må et garantibevis ikke overdrages eller pantsættes. Nægtes samtykke, er KAB forpligtet til at indløse garantibeviser med det fulde pålydende tillige med rente 5 % p.a. for den forløbne del af regnskabsåret
- Stk. 10. Der kan i udbytte højst udbetales 5 % årligt af garantikapitalen. Er der i foregående år udbetalt garantierne mindre end de nævnte 5 % årligt, kan differencebeløbet senere udbetales som tillæg til de 5 %.
- Stk. 11. KAB's garantibeviser kan ved bortkomst mortificeres uden dom efter de særlige regler herom i lov om mortifikation. Mortifikation og udstedelsen af nyt garantibevis sker på ejeres bekostning.

Kapitel 3

KAB'S LEDELSE

Repræsentantskabet

- § 4 Repræsentantskabet er KAB's øverste myndighed.
- Stk. 2. Repræsentantskabet består af bestyrelsen samt 1 repræsentant for hver af de administrerede boligorganisationer og øvrige boligforetagender. De administrerede boligorganisationer og øvrige boligforetagender, der er garantier, vælger herudover 1 repræsentant for hver boligorganisation samt 1 repræsentant for hvert påbegyndt antal på 500 boliglejemaal udover de første 1.000 lejligheder.

De valgte repræsentanter skal være beboere eller bestyrelsesmedlemmer i en KAB-administreret boligorganisation eller øvrige boligforetagender.

Antallet af repræsentanter udregnes på baggrund af antallet af boliglejemål i drift pr. 1. januar og gælder for hele kalenderåret.

Boligorganisationerne m.v. skal holde KAB løbende orienteret om, hvem de har valgt til repræsentantskabet. Dette skal altid ske senest 7 dage før afholdelse af et repræsentantskabsmøde i KAB.

- Stk. 3. Adgang til repræsentantskabets møder har alle repræsentantskabets medlemmer og KAB's øverste ledelse samt suppleanterne til KAB's bestyrelse. Bestyrelsen træffer nærmere bestemmelse om, i hvilket omfang øvrige ansatte i KAB har adgang til repræsentantskabets møder. Bestyrelsen kan som gæster invitere repræsentanter for offentlige myndigheder og institutioner samt andre personer med særlig interesse for bygge og boligområdet til at deltage i repræsentantskabsmødet.
- Stk. 4. Garanterne har adgang til repræsentantskabsmøder. Garanterne vælger jf. § 5 et medlem til KAB's bestyrelse. Herudover har garanterne ikke stemmeret. Ved valget af bestyrelsesmedlem giver hvert garantibeløb på hele 500 kr. 1 stemme.
- Stk. 5. Repræsentantskabet træffer beslutning om:
- 1) Valg af revisor
 - 2) KAB's administrations- og byggepolitik
 - 3) Erhvervelse eller salg af KAB's ejendomme
 - 4) Væsentlig forandring af KAB's ejendomme
 - 5) Grundkøb
 - 6) Iværksættelse af nyt byggeri
 - 7) Godkendelse og ændring af vedtægterne
 - 8) Godkendelse af årsrapport, beretning, beslutning om udbetaling af evt. udbytte samt forelæggelse af budget, jf. § 12, stk. 2

9) Opløsning af KAB.

Stk. 6. Repræsentantskabet godkender endvidere sideaktivitetsafdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende dispositioner vedrørende sideaktivitetsafdelingerne:

- 1) Erhvervelse eller salg af sideaktivitetsafdelingernes ejendomme
- 2) Væsentlig forandring af sideaktivitetsafdelingernes ejendomme
- 3) Grundkøb
- 4) Iværksættelse af nyt byggeri
- 5) Nedlæggelse af en sideaktivitetsafdeling.

Stk. 7. Repræsentantskabet kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de i stk. 6, nævnte områder til administrationsorganisationens bestyrelse.

Stk. 8. Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af KAB's bestyrelse, skal udøves af øverste myndighed.

Stk. 9. Formandskabet for KAB's bestyrelse er tillige formandskab for repræsentantskabet.

§ 5 Der afholdes 2 ordinære repræsentantskabsmøder i et kalenderår – et i første og et i andet halvår. Dagsordenen for repræsentantskabsmødet i 1. halvår 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 årsrapport med tilhørende revisionsberetning samt udbetaling af eventuelt udbytte
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag
- 5) Valg af formand, for så vidt denne afgår, og valg af næstformænd, for så vidt disse afgår

- 6) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
- 7) Valg af revisor
- 8) Eventuelt

Dagsordenen for repræsentantskabsmødet i 2. halvår skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Forelæggelse af budget, herunder af administrationsbidrag og takster
- 3) Behandling af eventuelt indkomne forslag
- 4) Eventuelt.

Stk. 2. Repræsentantskabet vælger formand og næstformænd for bestyrelsen, jf. § 11, stk. 3.

§ 6 Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes skriftligt af formanden med mindst 4 ugers varsel til samtlige repræsentanter. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden. Repræsentantskabsmøder skal afholdes i hovedstadsregionen.

Stk. 2. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes, når bestyrelsen finder anledning til det, når et tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det, eller når mindst 1/5 af repræsentanterne eller 1/4 af garantikapitalen skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde afholdes mødet senest 3 uger efter, at anmodning herom er modtaget. Indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde skal ske med mindst 14 dages 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.

§ 7 Enhver repræsentant har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, må være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før ordinære repræsentantskabsmøder. Indsendte forslag

skal udsendes til repræsentantskabet senest 1 uge før mødet, jf. § 6, stk. 1.

§ 8 Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme. Der kan ikke stemmes med fuldmagt.

§ 9 Repræsentantskabsmødet vælger selv sin dirigent. Dirigenten afgør alle spørgsmål med hensyn til forhandlingerne og stemmeafgivning.

Stk. 2. Repræsentantskabet fastlægger sin virksomhed gennem en vedtaget forretningsorden.

Stk. 3. Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af repræsentanterne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis 2/3 af de valgte repræsentanter 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 dette møde kan forslaget, uanset antallet af fremmødte, vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Stk. 4. I en protokol optages et beslutningsreferat om forhandlingerne. Beslutningsreferatet underskrives af dirigenten og formanden.

Beboerrepræsentantskab

§ 10 For hvert kundecenter i KAB er der et beboerrepræsentantskab, hvis rolle er at være et dialogforum. Der afholdes mindst et møde om året. Flere møder kan aftales.

Stk. 2. Beboerrepræsentantskaberne består af alle valgte medlemmer af afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser samt repræsentantskabsmedlemmer i de boligorganisationer, der administreres fra det pågældende kundecenter. Ledelsen i kundecenteret skal være repræsenteret på møder i beboerrepræsentantskaberne.

Stk. 3. Beboerrepræsentantskaberne vælger medlemmer til de bredt sammensatte udvalg, der nedsættes af bestyrelsen.

Stk. 4. Bestyrelsen fastsætter i en forretningsorden nærmere regler om beboerrepræsentantskabernes rolle.

Bestyrelsen

§ 11 Bestyrelsen består af 21 medlemmer, heraf 1 formand og 2 næstformænd.

Ingen boligorganisation kan være repræsenteret med mere end 2 medlemmer i bestyrelsen. Kun et af disse medlemmer kan være formand eller næstformand.

- a) Repræsentantskabet vælger 17 medlemmer til bestyrelsen. 15 af disse skal være beboere i de administrerede boligorganisationer. Derudover vælges efter indstilling fra bestyrelsen 2 personer med bred interesse for og indsigt i samfundsforhold.
- b) Efter indstilling af bestyrelsen vælges 1 medlem af garantierne, jf. § 4, stk. 4, med bred interesse for og indsigt i samfundsforhold.
- c) Formanden for HK-Klubben i KAB (fællestillidsrepræsentanten) og formanden for Ejendomsfunktionærernes Klub under KAB (fællestillidsrepræsentanten) er fødte medlemmer af bestyrelsen. Herudover vælges 1 medlem af og blandt det øvrige personale efter valgeregler fastsat af bestyrelsen.

Såfremt, der ikke er valgt en formand for HK-Klubben i KAB (fællestillidsrepræsentant) eller en formand for Ejendomsfunktionærernes Klub under KAB, kan bestyrelsen fastsætte regler, så et virksomhedsnævn eller samarbejdsudvalg kan udpege et af sine andre medlemmer til den pågældende plads i bestyrelsen.

- d) Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges/udpeges suppleanter således: For de under punkt a) nævnte beboervalgte medlemmer vælges 3 suppleanter. For det under punkt c) medarbejdervalgte bestyrelsesmedlem vælges 1 suppleant.

Stk. 2. Valgbar til KAB's bestyrelse som beboerrepræsentant er boligtagere og andre medlemmer af husstanden i de af KAB administrerede boligorganisationer/foretagender, dissers ægtefæller

eller dermed sidestillede personer. Bestyrelsesmedlemmer skal være myndige.

Stk. 3. Stk. 3. Formand eller næstformænd skal være beboerrepræsentanter og valgbare, jf. stk. 2, og komme fra en administreret almen boligorganisation, der ejer garantikapital. Både formand og næstformænd vælges direkte af repræsentantskabet, jf. § 5, stk. 2.

Formand eller næstformænd i KAB's bestyrelse kan ikke være ansat i KAB eller i en KAB-administreret almen boligorganisation.

Stk. 4. Såfremt et medlem mister sit valggrundlag, er dette medlem forpligtet til straks at udtræde af bestyrelsen.

Stk. 5. Medlem af bestyrelsen kan ikke være:

- 1) Overborgmesteren i Københavns Kommune
- 2) Borgmesteren for den forvaltning, hvortil tilsynet med de almene boligorganisationer er henlagt
- 3) Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.

Stk. 6. Formanden afgår i ulige år. Begge næstformænd afgår i lige år. I ulige år afgår 6 beboervalgte medlemmer, og i lige år afgår 6 beboervalgte medlemmer. Et medlem med bred interesse og indsigt afgår i ulige år og et medlem med bred interesse og indsigt afgår i lige år. I ulige år afgår det garantvalgte medlem. I ulige år afgår det medarbejdervalgte medlem.

Afgangsordenen bestemmes for samtidigt valgte medlemmer ved den rækkefølge, medlemmerne er valgt.

Stk. 7. Genvalg kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende.

Stk. 8. Afgår et bestyrelsesmedlem, indtræder den valgte/udpegede suppleant. Findes ingen suppleanter, vælges nyt medlem på førstkommende repræsentantskabsmøde. Afgår formand eller en af næstformændene i perioden, konstituerer bestyrelsen sig, og nyvalg sker på førstkommende ordinære repræsentantskabsmøde.

Stk. 9. Suppleanter indkaldes, når bestyrelsen træffer beslutning herom.

Stk. 10. Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

Stk. 11. Bestyrelsen kan nedsætte udvalg.

§ 12 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af KAB. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at budgetlægning, regnskabsaflæggelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler.

Stk. 2. Hvert år forelægger bestyrelsen årsrapporten for KAB og KAB's enkelte sideaktivitetsafdelinger til repræsentantskabets godkendelse. Bestyrelsen vedtager hvert år inden regnskabsårets udløb budget for KAB, der forelægges for repræsentantskabet sammen med administrationsbidrag og takster.

Stk. 3. Som leder af den daglige drift ansætter bestyrelsen en administrerende direktør. Øvrige medlemmer af direktionen ansættes af bestyrelsen efter indstilling fra den administrerende direktør.

§ 13 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i dennes fravær, af en af næstformændene, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen eller den administrerende direktør anmoder herom. Udover bestyrelsesmedlemmerne har tillige medlemmerne af KAB's direktion adgang og taleret, dog uden stemmeret. Administrationens øvrige deltagelse reguleres i bestyrelsens forretningsorden.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller en af næstformændene og yderligere mindst 10 medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal.

Stk. 4. I en protokol optages et kort referat om forhandlingerne. Såfremt direktionen har en afvigende opfattelse i forhold til bestyrelsen om en sag, har direktionen krav på at få dette protokolleret. Kopi af referatet fremsendes til bestyrelsens medlemmer senest 14 dage efter mødet med anmodning om, at

der meddeles eventuelle bemærkninger indenfor en nærmere fastsat frist. Referatet underskrives på førstkommende møde af formanden eller i dennes fravær en næstformand.

Tegningsregler

- § 14** KAB og dens enkelte sideaktivitetsafdelinger forpligtes ved underskrift enten af den samlede bestyrelse eller af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller en næstformand, i forening med den administrerende direktør eller dennes stedfortræder.
- Stk. 2. Bestyrelsen kan meddele direktionen fuldmagt til at forpligte selskabet og de administrerede boligorganisationer /foretagender samt disses afdelinger.
- Stk. 3. Bestyrelsen kan meddele enkel eller kollektiv prokura.
- Stk. 4. Ved tinglysning på vegne af en administreret boligorganisation kan KAB tillige forpligtes ved underskrift af to direktører i forening.

Kapitel 4

VALG AF REVISOR

- § 15** KAB's og KAB's sideaktivitetsafdelingers årsrapport revideres af en eller flere godkendte revisorer, der vælges på repræsentantskabsmødet. Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.

Kapitel 5

ÅRSRAPPORT

- § 16** Regnskabsåret for KAB og dets sideaktivitetsafdelinger er kalenderåret.
- Stk. 2. Årsrapporten består af særskilte regnskaber for KAB og dets enkelte sideaktivitetsafdelinger.
- § 17** Den administrerende direktør/direktionen forelægger udkast til årsrapporten for bestyrelsen.

- Stk. 2. Den vedtagne årsrapport underskrives af bestyrelsen, den administrerende direktør og påtegnes af revisor.
- Stk. 3. Den af ledelsen underskrevne og af revisor påtegnede årsrapport fremlægges til eftersyn for repræsentantskabets medlemmer på KAB's kontor senest 8 dage før afholdelse af ordinært repræsentantskabsmøde.
- § 18 Den godkendte årsrapport skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol indsendes til kommunalbestyrelsen, jf. § 1, stk. 2, til gennemgang senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden og til de administrerede boligorganisationers/boligforetagenders hjemstedskommuner.
- Stk. 2. I sin egenskab af forretningsførerorganisation indsendes tillige årlige beretninger, regnskaber og statusoversigt til de kommuner, hvori KAB udøver sin virksomhed.

Kapitel 6

LIKVIDATION M.V.

- § 19 Likvidation af KAB eller dets sideaktivitetsafdelinger finder sted efter de regler, der er fastsat herom for almene boligorganisationer.
- § 20 Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage de ændringer i eller tilføjelser til vedtægterne, som måtte blive forlangt af tilsynsmyndigheden.

Disse vedtægter suppleres af reglerne i lov om almene boliger m.v. og de bestemmelser, der er fastsat i medfør heraf.

Vedtæget af KAB's repræsentantskab den 15. november 2018 og på et nyt repræsentantskabsmøde den 26. november 2018.

Vedtægterne trådte i kraft den 26. november 2018.

John Olsen, formand i KAB

Sophus Vørsing, næstformand i KAB

Jens Elmelund, adm. direktør i KAB

København, den