

domea.dk

# Vedtægtsændringer i almene boligorganisationer

En vejledning



## Indhold

1.	Forord .....	3
2.	Vedtægterne og lovgivningen .....	3
3.	Hvornår ændrer man vedtægterne?.....	3
4.	Hvem kan ændre vedtægterne?.....	4
5.	Hvordan besluttet ændringer i vedtægterne? .....	4
6.	Hvad skal man træffe beslutning om?.....	4
	Generelt: .....	4
	Repræsentantskabets sammensætning:.....	5
	Organisationsbestyrelses sammensætning: .....	5
	Fuldmagter: .....	6
7.	Hvad kan man ikke beslutte?.....	7
	Generelt: .....	7
	Formanden og/eller næstformanden <i>skal</i> vælges direkte.....	8
	Alle eller særlige afdelinger <i>skal</i> være repræsenteret i bestyrelsen. ....	8
	Der <i>skal</i> vælges personlige suppleanter .....	8
	Kun repræsentantskabs- eller afdelingsbestyrelsesmedlemmer er valgbare .....	8
	Faste regler for afdelingsbestyrelsens størrelse .....	9
	Bilag 1: Domea.dk's paradigme for vedtægter.....	10

## **1. Forord**

Denne vejledning henvender sig til bestyrelsesmedlemmer og administrative medarbejdere, som står overfor eller overvejer en vedtægtsændring.

Vejledningen er lavet til boligorganisationer med et repræsentantskab som øverste myndighed. Store dele af vejledningen er dog også relevant for boligorganisationer, som har en generalforsamling som øverste myndighed.

Vejledningen er et redskab til inspiration og overvejelse – det er ikke en facitliste. Bestyrelserne anbefales at søge fornøden rådgivning hos fx kundechefen, inden et eventuelt forslag til vedtægtsændring bliver forelagt repræsentantskabsmødet til godkendelse

Medmindre der er tale om omfattende ændringer af boligorganisationens vedtægter, så vil et ændringsforslag ofte tage udgangspunkt i de gældende vedtægter. Disse er som regel baseret på Domea.dk's paradigme, der er indsat som bilag 1 til denne vejledning.

## **2. Vedtægterne og lovgivningen**

Vedtægterne i alle boligorganisationer er baseret på en såkaldt "normalvedtægt". Normalvedtægten er fastsat af ministeriet og sætter en standard for, hvordan den enkelte boligorganisation kan udforme sine vedtægter.

Boligorganisationens vedtægter må gerne afvige fra normalvedtægten, men man må ikke have bestemmelser, der giver beboerne mindre ret til medindflydelse, end normalvedtægten og lovgivningen har fastsat.

Der er også det særlige ved normalvedtægten, at den ofte gælder, uanset "modstående bestemmelser" i de lokale vedtægter. Det betyder i praksis, at man er nødt til at opdatere boligorganisationens vedtægter, når der kommer nye normalvedtægter. Ellers skal man læse i både de lokale vedtægter og i normalvedtægten for at finde ud af, hvilke regler der gælder.

Normalvedtægten bliver heldigvis sjældent ændret, men det er ikke så længe siden sidst. Den gældende normalvedtægt er senest ændret i september 2019, og det betyder, at langt de fleste boligorganisationer bør opdatere deres vedtægter snarest muligt efter denne dato.

## **3. Hvornår ændrer man vedtægterne?**

Det er ikke hverdagskost at ændre vedtægterne for en boligorganisation. Udover ved ændret lovgivning, så opstår behovet typisk i disse situationer:

- ☞ Bestyrelsen eller repræsentantskabet finder anledning til at ændre fx bestyrelsens eller repræsentantskabets sammensætning. Behovet kan fx opstå, hvis kommunen ikke længere ønsker at udpege medlemmer til bestyrelsen
- ☞ Sammenlægning af boligafdelinger medfører et behov for at ændre repræsentantskabets sammensætning
- ☞ Fusion med en anden boligorganisations medfører et behov for at ændre bestyrelsens eller repræsentantskabets sammensætning
- ☞ Boligorganisationen ændrer navn
- ☞ Boligorganisationen ændrer regnskabsår

#### **4. Hvem kan ændre vedtægterne?**

Vedtægterne kan udelukkende ændres af den øverste myndighed, repræsentantskabet.

Det er ofte organisationsbestyrelsen, der stiller forslag om vedtægtsændringer, men der kan også indkomme "almindelige forslag" til repræsentantskabsmødet om ændring af vedtægterne.

#### **5. Hvordan besluttes ændringer i vedtægterne?**

Ændring af vedtægterne kræver, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede er mødt frem til mødet, og mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Når man skal opgøre det maksimale antal af stemmeberettigede (for at finde ud af, om 2/3 er mødt), så tager man udgangspunkt i vedtægternes bestemmelser om repræsentantskabets sammensætning. Som hovedregel består repræsentantskabet af organisationsbestyrelsen plus en eller flere repræsentanter fra hver af boligorganisationens boligafdelinger. Hvis alle afdelinger har valgt alle deres repræsentanter, så kan man beregne det maksimale antal stemmeberettigede direkte ud fra vedtægterne. Det sker dog jævnligt, at fx ældreboligafdelinger ikke har valgt medlemmer til repræsentantskabet. I så fald skal afdelingen ikke tælles med ved beregningen af det maksimale antal stemmeberettigede.

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. Bemærk, at evt. nyt møde om vedtægtsændring skal indkaldes med kortere varsel end ekstraordinære repræsentantskabsmøder.

Det er dirigentens ansvar at afklare, om 2/3 af de stemmeberettigede er mødt, og det skal fremgå klart af referatet.

Kommunen skal have de nye vedtægter til gennemsyn. Kommunen skal ikke som sådan godkende vedtægterne, men de skal sikre sig, at vedtægterne ikke strider imod lovgivningen.

#### **6. Hvad skal man træffe beslutning om?**

##### Generelt:

Vedtægterne er som nævnt udarbejdet på baggrund af en normalvedtægt, men den enkelte boligorganisation kan og skal tilpasse vedtægterne til de lokale forhold.

Det er oplagt, at faktuelle oplysninger om fx boligorganisationens navn, beliggenhedskommune og regnskabsår skal tilpasses.

Herudover er der primært behov for, at den enkelte boligorganisation tager stilling til repræsentantskabets og organisationsbestyrelsens sammensætning. Endelig kan der i visse tilfælde være et ønske om adgang til at stemme ved fuldmagter.

### Repræsentantskabets sammensætning:

De overordnede krav til repræsentantskabets sammensætning fremgår af almenboliglovens § 10.

*“Repræsentantskabet i en almen boligorganisation med almene boligafdelinger består af boligorganisationens bestyrelse og mindst 1 repræsentant for hver afdeling. De afdelingsvalgte repræsentanter skal udgøre repræsentantskabets flertal”*

Afdelinger, som udelukkende består af erhvervs- eller institutionslejemål – herunder servicearealer – har ikke adgang til at vælge/udpege medlemmer af repræsentantskabet.

Repræsentantskabets sammensætning beskrives normalt i vedtægternes § 5, og der er tre gængse modeller for, hvordan det gøres:

#### **Model 1:**

I boligorganisationer med nogenlunde lige store afdelinger ser man ofte, at alle afdelinger simpelthen tildeles fx 3 repræsentanter.

#### **Model 2:**

Når afdelingerne ikke er nogenlunde lige store, så opstår der tit et ønske om at lade afdelingernes størrelse spille ind på antallet af repræsentanter. Den enkleste måde at opnå dette er ved at indskrive en formulering i stil med fx “de enkelte boligafdelinger kan vælge én repræsentant pr. påbegyndt 50 boliger i afdelingen”.

#### **Model 3:**

Hvis boligorganisationen har (eller forventer at få) en eller flere boligafdelinger, som er meget større end de øvrige, så opstår der tit et ønske om en form for mindretalsbeskyttelse. Formålet er at sikre, at den eller de store afdelinger ikke i sig selv kan opnå bestemmende flertal i repræsentantskabet. Løsningen kunne fx være en formulering i stil med følgende:

*Boligafdelingerne er berettiget til at vælge repræsentantskabsmedlemmer efter følgende nøgle:*

<i>0 til 100 boliger i afdelingen:</i>	<i>i alt 3 repræsentanter</i>
<i>101 til 250 boliger i afdelingen</i>	<i>i alt 4 repræsentanter</i>
<i>Mere end 250 boliger i afdelingen</i>	<i>i alt 5 repræsentanter</i>

Uanset, hvilken model man vælger, så skal man altid sikre, at alle boligafdelinger har mindst én repræsentant, og at organisationsbestyrelsens medlemmer er fødte medlemmer af repræsentantskabet. Herudover er der nogenlunde frit slag.

### Organisationsbestyrelsens sammensætning:

De overordnede krav til bestyrelsens sammensætning fremgår af almenboliglovens § 33.

*“I en almen boligorganisation vælger boligorganisationens øverste myndighed alle eller flertallet af bestyrelsens medlemmer. Mindst halvdelen skal være beboere i boligorganisationen [ ... ] Bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer”*

Mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer skal altså vælges af repræsentantskabet, og de skal vælges blandt boligorganisationens lejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

I visse tilfælde udgør beboerrepræsentanterne hele bestyrelsen, men ofte er der også fx:

- ☉ Et eller flere medlemmer udpeget af kommunen
- ☉ Et medlem udpeget af Domea.dk's bestyrelse
- ☉ En eller flere "sagkyndige", som udpeges af bestyrelsen eller vælges af repræsentantskabet efter indstilling fra bestyrelsen

I sjældnere tilfælde ser man, at boligorganisationens medarbejdere er berettiget til at vælge et medlem af bestyrelsen.

Der er ofte en vis sammenhæng mellem boligorganisationens størrelse og antallet af medlemmer i bestyrelsen. I små boligorganisationer kan der fx være 3 eller 5 medlemmer, mens meget store boligorganisationer ofte har en bestyrelse med 7 eller 9 medlemmer. Behovet må vurderes konkret i den enkelte boligorganisation. Man skal hér være opmærksom på, om det overhovedet er muligt at få valgt det ønskede antal medlemmer, og man må også vurdere om bestyrelsen måske bliver så stor, at det i sig selv er en hindring for et godt og effektivt samarbejde i bestyrelsen.

#### Fuldmagter:

Man støder ind imellem på ønsket om, at det skal være muligt at stemme ved fuldmagt på afdelingsmødet. I sjældnere tilfælde støder man på ønsket om, at det skal være muligt at stemme ved fuldmagt på repræsentantskabsmødet.

#### **Fuldmagter på afdelingsmødet**

I By- og Boligministeriets driftsvejledning fra 1996 kan man læse følgende om at stemme ved fuldmagt på afdelingsmødet:

*"Boligorganisationens øverste myndighed kan træffe beslutning om, hvorvidt der i vedtægterne skal indsættes en bestemmelse om, at der kan afgives stemmer ved fuldmagt. Indeholder vedtægterne ikke en sådan bestemmelse, træffer afdelingsmødet beslutning herom. Beslutning herom bør alene træffes med virkning for fremtidige afdelingsmøder ligesom det bør fremgå af fremtidige mødeindkaldelser"*

Som udgangspunkt er beboerdemokratiet i de almene boliger et "fremmøde-demokrati", og ubegrænset adgang til at stemme ved fuldmagt kan have uheldige konsekvenser for den demokratiske debat.

Det fremgår derfor af § 17, stk. 1 i Domea.dk's vedtægtsparadigme, at der *ikke* er adgang til at stemme ved fuldmagt på afdelingsmødet. Det er dog kun et udtryk for Domea.dk's anbefaling, og den enkelte boligorganisation kan naturligvis beslutte, at der skal gives adgang til at stemme ved fuldmagt.

Hvis boligorganisationer har afdelinger, som bebos af svage og plejekrævende beboere, så kan der være særlig grund til at overveje, om der skal gives mulighed for at stemme ved fuldmagt på afdelingsmødet. Fuldmagten kan så fx gives til beboerens pårørende, der herved får adgang til at stemme på afdelingsmødet. Man skal så lige huske at skrive i indkaldelsen til afdelingsmødet, at de pårørende har adgang til mødet – for ellers har de det ikke.

Hvis der gives adgang til at stemme ved fuldmagt, så er det Domea.dk's klare anbefaling, at der indføres en begrænsning på anvendelsen af fuldmagterne. I modsat fald risikerer man, at nogle få beboere samler en masse fuldmagter og herefter har flertallet på forhånd i alle afstemninger.

I praksis anbefales det at indføre en formulering som følgende efter 1. punktum i § 17, stk. 4:

*"En adgangsberegtiget kan i henhold til skriftlig fuldmagt afgive stemmer på vegne af maksimalt ét lejemål".*

Herudover skal formuleringen i § 17, stk. 1 om, at der ikke kan stemmes ved fuldmagt, naturligvis slettes.

### **Fuldmagter på repræsentantskabsmødet**

Som medlem af boligorganisationens repræsentantskab har man fået et personligt mandat fra afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen i sin boligafdeling. På den baggrund bør man som hovedregel ikke have mulighed for at stemme ved fuldmagt på repræsentantskabsmøder.

Ønsket om at kunne stemme ved fuldmagt hænger som regel sammen med et ønske om at undgå stemmespild, hvis en eller flere repræsentanter er forhindret i at deltage på mødet. Frem for at give adgang til at stemme ved egentlige fuldmagter, så anbefaler Domea.dk imidlertid, at følgende formulering indskrives i vedtægterne:

*"Hvis en afdeling har valgt færre repræsentanter, end den er berettiget til efter § 5, stk. 2, eller hvis ikke alle afdelingens repræsentanter er mødt, så er den/de fremmødte repræsentanter fra afdelingen dog berettiget til i alt at afgive stemmer svarende til det antal som afdelingen er berettiget til efter § 5, stk. 2. Der kan ikke stemmes iht. fuldmagt."*

Formuleringen fremgår af § 9 i vedtægtsparadigmet.

## **7. Hvad kan man ikke beslutte?**

### Generelt:

Hovedreglen er, at vedtægterne ikke må indeholde bestemmelser, som virker indskrænkende på beboerdemokratiet. Bestemmelsen findes i almenboligloven:

*§12, stk. 4. Vedtægterne må ikke fravige lovens regler om almene boligorganisationer eller regler herom, som er fastsat af ministeren i henhold til loven. Vedtægtsbestemmelser, der tillægger beboerne mindre ret til medindflydelse end efter reglerne i denne lov, regler udstedt i medfør heraf eller efter de normalvedtægter, der er udarbejdet for en almen boligorganisation som den pågældende, er uden gyldighed.*

Det kan i praksis være vanskeligt at vurdere, hvornår en vedtægtsbestemmelse medfører en ulovlig indskrænkning af beboerdemokratiet, men i det følgende gives nogle erfaringsbaserede eksempler på ulovlige bestemmelser.

#### Formanden og/eller næstformanden skal vælges direkte

Fra tid til anden er der ønske om at fastsætte i vedtægterne, at formanden og/eller næstformanden skal vælges direkte på repræsentantskabsmødet. Det strider imidlertid imod normalvedtægten, som giver repræsentantskabet den fulde ret til at afgøre, hvordan formanden og/eller næstformanden skal vælges.

Beslutning om at ændre valgproceduren forudsætter ganske vist, at der i tide er fremsat forslag om det, men man må ikke bringe sig selv i en situation, hvor beslutning om ændret valgmetode forudsætter en vedtægtsændring.

#### Alle eller særlige afdelinger skal være repræsenteret i bestyrelsen.

Der opstår jævnligt et ønske om at sikre, at alle eller særlige boligafdelinger skal være repræsenteret i bestyrelsen. Det strider imidlertid imod normalvedtægten § 12, stk. 1, som giver repræsentantskabet retten til frit at vælge bestyrelsesmedlemmer blandt alle boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Repræsentantskabet kan altså principielt vælge samtlige bestyrelsesmedlemmer fra samme afdeling.

Hvis man ønsker at tilstræbe en bred repræsentation af afdelingerne i organisationsbestyrelsen, så kan man indskrive dette som en hensigtserklæring i repræsentantskabsmødet forretningsordenen, men det bliver aldrig mere end netop en hensigtserklæring.

#### Der skal vælges personlige suppleanter

I visse boligorganisationer har man en forkærlighed for at vælge personlige suppleanter – ofte for at sikre, at suppleanten kommer fra samme boligafdeling som det valgte bestyrelsesmedlem. Man kan imidlertid ikke indskrive i boligorganisationens vedtægter, at der skal vælges personlige suppleanter. Det er repræsentantskabets kompetence at beslutte, hvordan der skal vælges suppleanter, og repræsentantskabet skal – ligesom ved valg af bestyrelsesmedlemmer – frit kunne vælge suppleanter blandt alle boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Hvis repræsentantskabet hidtil har anvendt den samme metode hvert år ved valg af suppleanter, så må det anses for en sædvane og en del af mødets forretningsorden. Ændring af valgmetoden forudsætter derfor, at der i tide er fremsat forslag om det.

#### Kun repræsentantskabs- eller afdelingsbestyrelsesmedlemmer er valgbare

Der ses eksempler på vedtægtsbestemmelser, som siger, at man skal være medlem af repræsentantskabet og/eller en afdelingsbestyrelse for at blive valgt til organisationsbestyrelsen. Ligesom i flere af de ovennævnte eksempler er der hér tale om en ulovlig indskrænkning af repræsentantskabets ret til frit at vælge bestyrelsesmedlemmer blandt alle boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Man kan også i dette tilfælde vælge at indskrive det som en hensigtserklæring i repræsentantskabsmødets forretningsorden, men bestemmelsen hører ikke hjemme i vedtægterne.



#### Faste regler for afdelingsbestyrelsens størrelse

I sjældne tilfælde ser man eksempler på vedtægter som fastsætter afdelingsbestyrelsernes størrelse ud fra antallet af boliger. Der er formentlig tale om reminiscenser fra en gammel lovgivning, som bortfaldt i midten af 90'erne.

Med den gældende lovgivning er det afdelingsmødet, der suverænt fastsætter afdelingsbestyrelsens størrelse – dog altid et ulige antal og mindst 3 medlemmer. Man kan ikke i vedtægterne indskrænke afdelingsmødets kompetence på dette område.

**Vedtægter**  
for  
Boligselskabet XXXX



## Kapitel 1

### Navn, hjemsted og formål

**§ 1.** Boligorganisationens navn er \*\*\*

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

**§ 2.** Boligorganisationen er organiseret uden medlemsindskud.

**§ 3.** Boligorganisationens kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

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

## Kapitel 2

### Medlemskab

**§ 4.** Som medlemmer af boligorganisationen anses dennes lejere og enhver, der er opnoteret på organisationens venteliste.

*Stk. 2.* Senest ved indgåelse af lejekontrakt skal organisationen udlevere et eksemplar af organisationens vedtægter til det pågældende medlem.

**§ 4 a.** Har en lejer over for boligorganisationen 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.* Boligorganisationen oplyser ved et 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

#### Repræsentantskabet

**§ 5.** Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.

*Stk. 2.* Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og \*\*\* repræsentanter for hver afdeling, jf. §§ 11 og 14. De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.

*Stk. 3.* Repræsentantskabet træffer beslutning om følgende forhold:

- 1) Valg af revisor.
- 2) Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.
- 3) Boligorganisationens administrations- og byggepolitik.
- 4) Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
- 5) Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
- 6) Boligorganisationens grundkøb.
- 7) Boligorganisationens iværksættelse af nyt byggeri.
- 8) Nedlæggelse af en afdeling.
- 9) Ændring af vedtægterne.
- 10) Opløsning af boligorganisationen.
- 11) Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før 1/7 2000.
- 12) Pantsætning af boligorganisationens ejendomme.

*Stk. 4.* Repræsentantskabet godkender organisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

*Stk. 5.* Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende almene boligafdelinger og servicearealafdelinger:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
- 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
- 4) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- 5) Grundkøb.
- 6) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 7) Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
- 8) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

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

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

**§ 6.** Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden 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 boligorganisationens budget.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
- 6) Valg af revisor.
- 7) Eventuelt.

*Stk. 2.* Repræsentantskabet træffer på et ordinært repræsentantskabsmøde beslutning om, hvorvidt repræsentantskabet eller bestyrelsen vælger formand og næstformand for bestyrelsen.

**§ 7.** Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

*Stk. 2.* Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes, når bestyrelsen finder anledning til det, når et tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det, eller når mindst 25 % af repræsentantskabsmedlemmerne skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde afholdes mødet senest 3 uger efter, at anmodningen er modtaget. Indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden. Når ekstraordinært repræsentantskabsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært repræsentantskabsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært repræsentantskabsmøde, jf. dog § 11, stk. 4, 5. punktum.

*Stk. 3.* Dagsordenen for repræsentantskabsmødet skal gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at repræsentantskabsmedlemmerne indkaldes eller kort tid derefter.

**§ 8.** 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 bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1.

**§ 9.** Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme. Hvis en afdeling har valgt færre repræsentanter, end den er berettiget til efter § 5, stk. 2, eller hvis ikke alle afdelingens repræsentanter er mødt, så er den/de fremmødte repræsentanter fra afdelingen dog berettiget til i alt at afgive stemmer svarende til det antal som afdelingen er berettiget til efter § 5, stk. 2. Stemmeretten kan kun udøves af afdelingens valgte repræsentant(er) og kan ikke overdrages til andre via fuldmagt. For medlemmer af organisationsbestyrelsen kan stemmeretten kun udøves ved personligt fremmøde.

**§ 10.** Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, og hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

*Stk. 2.* I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse.

### **Bestyrelsen**

**§ 11.** Bestyrelsen består af \*\*\* medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger \*\*\* medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover vælges eller udpeges \*\*\* medlemmer af \*\*\* Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.

*Stk. 2.* Bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer skal være beboere i organisationen. Formanden eller næstformanden skal være beboer i organisationen.

*Stk. 3.* Medlem af bestyrelsen kan ikke være:

- 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.

*Stk. 4.* Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte eller udpegede medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt eller udpeget i. Genvalg og genudpegnung kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende. For eventuelt kommunalbestyrelsesudpegede medlemmer finder reglerne i lov om kommunernes styrelse anvendelse.

*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 udpegnung af et nyt bestyrelsesmedlem og suppleant.

*Stk. 6.* Hvis et bestyrelsesmedlem, der er valgt af repræsentantskabet blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer, fraflytter boligorganisationen, så udtræder vedkommende samtidigt hermed af bestyrelsen.

*Stk. 7.* Suppleanter indkaldes, når et bestyrelsesmedlem fratræder i en valgperiode eller ved længere fravær på grund af sygdom m.v. hos et medlem.

*Stk. 8.* Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

**§ 12.** Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de gældende regler. Bestyrelsen er desuden ansvarlig for at udarbejde og indsende dokumentationsmateriale til brug for styringsdialogen med kommunalbestyrelsen til kommunalbestyrelsen.

*Stk. 2.* Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for organisationen og for dens enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og eventuelt afdelingsmødet, jf. § 14, stk. 4. Herudover foretager bestyrelsen 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 bestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for organisationen.

*Stk. 3.* Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen ansætte en forretningsfører eller en direktør. Det bestemmes ved forretningsordenen, hvorvidt nødvendig medhjælp for forretningsføreren eller direktøren kan antages af denne eller skal ansættes af bestyrelsen.

*Stk. 4.* Bestyrelsen kan meddele fuldmagt til at andre kan signere digitale tinglysningsdokumenter med forpligtende virkning for de enkelte afdelinger.

*Stk. 5.* 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. Organisationens bestyrelse kan meddele en forretningsfører, herunder en almen administrationsorganisation, fuldmagt til at forpligte organisationen og de enkelte afdelinger.

**§ 13.** Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i dennes fravær af næstformanden, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen anmoder herom. Udover bestyrelsesmedlemmerne har repræsentanter for forretningsførelsen adgang til bestyrelsens møder, dog uden stemmeret. Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter.

*Stk. 2.* Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer er til stede.

*Stk. 3.* Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes fravær næstformandens stemme udslaget.

*Stk. 4.* I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af formanden eller i dennes fravær næstformanden. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

## **Kapitel 4**

### *Afdelingernes ledelse*

**§ 14.** Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder efter, 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 skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande 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 samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 3) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 4) Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 5) Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer.
- 6) Eventuelt.

*Stk. 3.* Fremsætter mindst 25 % af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere efter reglerne i § 17, 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 (valg mødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder, sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.

*Stk. 5.* Afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er boliglejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.

*Stk. 6.* Det afdelingsmøde, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer, beslutter, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen, og om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til repræsentantskabet. Har et afdelingsmøde besluttet, at repræsentantskabsmedlemmerne vælges af afdelingsbestyrelsen, har denne beslutning gyldighed, indtil et senere afdelingsmøde efter forslag herom, jf. § 17, stk. 3, træffer anden beslutning.

*Stk. 7.* Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, når mindst 25 % af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, når afdelingsmødet på et tidligere tidspunkt har truffet beslutning herom, eller når organisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom. Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden. Efterkommer afdelingsbestyrelsen ikke inden 2 uger en anmodning om indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde, foretages indkaldelsen af 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 § 19, stk. 3, 5. punktum.

**§ 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.

*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. punktum nævnte må kun have læseadgang til det digitale værktøj. Der må ikke ved anvendelsen af digitale værktøjer stilles krav om profil på sociale medier.

*Stk. 3.* Det er en betingelse for anvendelse af digitale værktøjer i afholdelsen af afdelingsmødet, at:

- 1) Forslag til behandling på afdelingsmødet tillige kan fremsættes ved brev eller e-mail.
- 2) Opstilling af kandidater tillige kan ske på afdelingsmødet.

*Stk. 4.* Hvis der er truffet beslutning om, at afstemning kan ske digitalt efter afholdelsen af afdelingsmødet, er det yderligere en betingelse, at:

- 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. Stemmesedler skal efter anmodning udleveres fra dagen efter afdelingsmødet og indtil fristen for afstemning udløber.
- 3) Eventuelle afstemninger på afdelingsmødet foretages skriftligt.
- 4) Alle stemmer optælles samtidig umiddelbart efter afstemningsperiodens udløb.
- 5) Det sikres, at ingen husstand kan afgive flere stemmer, end den har ret til efter vedtægterne.

*Stk. 5.* Der kan ikke begæres urafstemning om emner, hvor afstemning gennemføres efter stk. 1.



**§ 16.** Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, 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 til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

*Stk. 3.* Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før afdelingsmødet.

**§ 17.** Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens boliglejere 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 1.-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. punktum, 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 i hænde senest 2 uger før mødet. Forslag bekendtgøres for afdelingens boliglejere senest 1 uge før mødet.

*Stk. 4.* Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede, jf. dog § 15. Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvor hver husstand ligeledes har 2 stemmer uanset størrelse. Når et forslag har været undergivet urafstemning, kan ny urafstemning om samme forslag først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

*Stk. 5.* I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for afdelingsbestyrelsen. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for afdelingens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

**§ 18.** Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for afdelingen. Afdelingsbestyrelsen har til brug herfor ret til at se ethvert bilag vedrørende afdelingens budget og regnskab.

*Stk. 2.* Afdelingsbestyrelsen forelægger driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse.

*Stk. 3.* Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden 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 % af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvis mindst 25 % af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

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

*Stk. 6.* Afdelingsmødet fastsætter en husorden og vælger vedligeholdelsesordning for afdelingen.

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

**§ 19.** Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligorganisationens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen. Består afdelingen udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage og plejkrævende beboere, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse.

*Stk. 2.* Repræsentantskabet kan efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger bestemme, at 2 eller flere afdelinger, som udgør en samlet bebyggelse med fælles varmforsyning, kollektive anlæg eller lignende, skal anses som én afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne skal have fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse.

*Stk. 3.* Hvert andet år afgår afdelingsbestyrelsens formand. Af afdelingsbestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsorten bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt i. Genvalg kan finde sted. Et afdelingsbestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af afdelingsmødet.

*Stk. 4.* Afdelingsbestyrelsen kan i en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv. Indeholder forretningsordenen ikke bestemmelser om beboernes ret til at gøre sig bekendt med dagsordenen for og referat af afdelingsbestyrelsens møder, eller findes der ingen forretningsorden, skal afdelingsbestyrelsen sørge for, at dagsordenen for afdelingsbestyrelsens møder gøres tilgængelige for afdelingens beboere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter. Afdelingsbestyrelsen skal ligeledes sørge for, at der udarbejdes referat af møderne, og at disse referater gøres tilgængelige for afdelingens beboere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

*Stk. 5.* Organisationens ledelse skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udførelsen af dennes funktioner.

*Stk. 6.* Organisationens ledelse skal orientere afdelingsbestyrelsen om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

*Stk. 7.* Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Eventuel påtale sker til organisationens ledelse.

*Stk. 8.* Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.

## **Kapitel 5** *Valg af revisor*

**§ 20.** Boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber revideres af en godkendt revisor, der vælges på repræsentantskabsmødet. Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.

## **Kapitel 6** *Årsregnskab*

**§ 21.** Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger er \*\*\*

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

**§ 22.** Hvis der er ansat en forretningsfører eller 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.

**§ 23.** 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*

**§ 24.** 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.

Vedtaget af boligorganisationens repræsentantskab den     /     - 20\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Formandens navn

\_\_\_\_\_  
Formandens underskrift