

# Vedtægter for Slagelse Boligselskab

## Kapitel 1.

### Navn, hjemsted og formål

§1. Boligorganisationens navn er Slagelse Boligselskab.

stk. 2. Boligorganisationen har hjemsted i Slagelse kommune.

§2. Boligorganisationen er organiseret uden medlemstilskud.

§3. Boligorganisationens formål er at opføre, administrere, udleje, vedligeholde og modernisere støttet byggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger.

stk. 2. Boligorganisationen 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 organisationen har oparbejdet.

## Kapitel 2.

### Medlemskab og kapitalforhold

§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

## Kapitel 3.

### Boligorganisationens ledelse, Repræsentantskabet.

§5. Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.

stk. 2. Repræsentantskabet består af boligorganisationens bestyrelse og af de beboervalgte medlemmer fra afdelingerne.

Afdelingsbestyrelserne vælger mindst 1 repræsentant for hver afdeling. Afdelingsbestyrelser i afdelinger med mere end 35 beboelseslejemål vælger derudover 1 repræsentant for hver påbegyndte 35 beboelseslejemål.

Repræsentantskabsmedlemmerne vælges ud af afdelingsbestyrelsernes og suppleanternes midte. Valgbare til repræsentantskabet er boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

**stk. 3.** Repræsentantskabet træffer beslutning om:

- 1) Boligorganisationens administrationspolitik.
- 2) Valg af revisor.
- 3) Boligorganisationens byggepolitik.
- 4) Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
- 5) Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
- 6) Grundkøb.
- 7) Iværksættelse af nyt byggeri..
- 8) Ændring af vedtægterne..

**stk. 4.** Repræsentantskabet godkender boligorganisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

**stk. 5.** Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- 3) Grundkøb.
- 4) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 5) Nedlæggelse af en afdeling.
- 6) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger, jf. § 16, stk. 2.

**stk. 6.** Repræsentantskabet kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de i stk. 5 nævnte områder til boligorganisationens bestyrelse.

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

**stk. 8.** Formanden for boligorganisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.

**§6.** Hvert år afholdes inden udgangen af maj måned ordinært repræsentantskabsmøde.

Dagsordenen for dette skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg.
- 2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
- 3) Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.
- 4) Forelæggelse af bestyrelsens budgetforslag for det kommende år.
- 5) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 6) Valg af formand for bestyrelsen og repræsentantskabet.
- 7) Valg af bestyrelsesmedlemmer.
- 8) Valg af suppleanter.
- 9) Valg af statsautoriseret revisor for det kommende år.
- 10) Eventuelt.

**stk. 2.** Formanden skal være beboer i boligorganisationen.

**§7.** Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentanter. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

**stk. 2.** Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes, når:

- 1) bestyrelsen finder anledning til det.
- 2) et tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det.
- 3) mindst 1/4 af repræsentanterne 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 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.

**§8.** Enhver repræsentant har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag der ønskes optaget på dagsordenen, må være indsendt skriftligt til bestyrelsen senest 2 uger før det ordinære repræsentantskabsmøde. Indsendte forslag skal udsendes skriftligt til repræsentantskabet senest 1 uge før mødet. Der kan ikke stilles forslag på selve mødet.

**§9.** Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

**§10.** Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/4 af repræsentanterne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen 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 3 uger, og 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 om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden. Et udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse.

### **Boligorganisationens ledelse, Bestyrelsen**

**§11.** Bestyrelsen består af et ulige antal medlemmer på i alt 7 personer inklusiv formanden, p.t. 6 beboervalgte og 1 medarbejder. Valgbare til bestyrelsen er boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Valgbare medarbejdere er almindeligvis medarbejdere med mindst 1 års anciennitet.

Repræsentantskabet vælger blandt de opstillede kandidater 6 medlemmer til bestyrelsen blandt boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover vælger medarbejderne 1 repræsentant.

Samtidig med valg af bestyrelsesmedlemmer vælges 2 eller flere suppleanter for disse.

**stk. 2.** 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.

**stk. 3.** På lige år afgang formanden og det medarbejdervalgte medlem. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgang yderligere 2 på lige år og 3 på ulige år. Afgangssordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved den rækkefølge, medlemmerne er valgt. Genvalg kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt den pågældende.

**stk. 4.** Afgår et bestyrelsesmedlem, indtræder den valgte suppleant. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

**stk. 5.** Suppleanter indkaldes, når et medlem har varigt forfald i mere en 3 måneder.

**stk. 6.** 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, regnskabsaflægning, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler. Bestyrelsen er desuden ansvarlig for at udarbejde og indsende dokumentationsmateriale til brug for styringsdialogen med byrådet til byrådet.

**stk. 2.** Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for boligorganisationen og for dens enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelserne. 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 boligorganisationen.

**stk. 3.** Som leder af den daglige drift ansætter bestyrelsen en direktør. Direktøren ansætter nødvendig medhjælp med respekt for det godkendte budget. Dog foretages ansættelse af ledende medarbejdere af bestyrelsen efter direktørens indstilling.

**stk. 4.** Boligorganisationen og dens 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 direktøren. Organisationens bestyrelse kan meddele direktøren fuldmagt til at forpligte organisationen og de enkelte afdelinger.

**§13.** Bestyrelsesmøde indkaldes af direktøren på vegne af formanden eller, i dennes fravær, af næstformanden, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen eller direktøren anmoder herom. Ledende medarbejdere har også 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 3 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 om forhandlingerne. Referatet underskrives af bestyrelsen. Et udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

**stk. 5.** Bestyrelsens møder er lukkede. Bestyrelsen udarbejder en forretningsorden for sit og direktørens arbejde.

## **Kapitel 4.**

### **Afdelingernes ledelse**

**§14.** Hvert år afholdes ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling inden udgangen af september, medmindre det også er besluttet at afholde regnskabsmøde jf. dog stk. 3.

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 efterfølgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

**stk. 2.** Dagsordenen for afdelingsmødet skal, jf. dog stk. 3, omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg.
- 2) Forelæggelse af beretning for perioden siden sidste møde til godkendelse.
- 3) Fremlæggelse af foregående års regnskab.
- 4) Forelæggelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år incl. 10-årigt vedligeholdelsesbudget til godkendelse.
- 5) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 6) Valg af medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
- 7) Valg af repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter for disse.
- 8) Eventuelt.

**stk. 3.** Fremsætter mindst 1/4 af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens beboere efter reglerne i § 14 stk. 3.

**stk. 4.** Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette tilfældet, skal der inden 5 måneder efter regnskabssårets 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 repræsentantskabsmedlem(mer) skal finde sted (valgmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder, sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.

**stk. 5.** Afdelingsmødet vælger formand for afdelingsbestyrelsen særskilt.

**stk. 6.** Ekstraordinært afdelingsmøde finder sted når:

- 1) afdelingsbestyrelsen finder anledning til det.
- 2) mindst 1/4 af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet.
- 3) der på et tidligere tidspunkt er truffet beslutning herom.
- 4) boligorganisationens 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 boligorganisationens bestyrelse. Når ekstraordinært afdelingsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært afdelingsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

**§15.** Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 2 uger forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde jf. § 12, stk. 3, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

**stk. 2.** Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 12, stk. 3, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for 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 forud for afdelingsmødet.

**§16.** Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Adgang har tillige - men uden stemmeret - boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne. Afdelingsmødet kan beslutte, at andre deltager i mødet, ligeledes uden stemmeret. Boligorganisationens ledelse kan beslutte, at andre deltager i mødet med taleret.

**stk. 2.** Enhver, der ifølge stk. 1 første og tredje punktum, har adgang til mødet, har ret til at få et angivet emne behandlet på mødet og til at tage ordet.

Forslag, der ønskes behandlet på det ordinære afdelingsmøde, skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 3 uger før mødet. Forslag udsendes til afdelingens beboere senest 2 uger før mødet.

**stk. 3.** Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede. Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens beboere, 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.

**§17.** Afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse dog minimum 3 medlemmer. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er boliglejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.

**stk. 2.** Afdelingsbestyrelsens funktionsperiode er 2 år. På lige år afgår formanden og halvdelen af afdelingsbestyrelsen og på ulige år den anden halvdel. Genvalg kan finde sted. Afgår formanden pga. af flytning fra afdelingen, sygdom eller andre årsager, skal ny formand vælges på ekstraordinært afdelingsmøde senest 2 måneder efter fratrædelsen. Den nyvalgte formand følger den afgåede formands valgperiode.

**§18.** 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.

**stk. 2.** Repræsentantskabet kan efter forudgående godkendelse på afdelingsmøderne 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 1 afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne skal have fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse jf. dog § 8, stk. 3.

**stk. 3.** Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde.

Hvervet som medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.

**§19.** Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for afdelingen.

**stk. 2.** Afdelingsbestyrelsen forelægger driftsbudget sammen med 10-års vedligeholdelsesbudget 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, såfremt afdelingsmødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse. Afdelingsmødet kan endvidere træffe beslutning om beboernes ret til at udføre individuelle forbedringer m.v. af boligerne udover den fastsatte positivliste, jf. § 69 og § 70 i lov om almene boliger m.v.

**stk. 4.** Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15% af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens beboere, hvis 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 for afdelingen.

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

**stk. 8.** Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder til en eller flere beboergrupper.

**stk. 9.** Afdelingsbestyrelsen skal orienteres på et så tidligt tidspunkt som muligt i ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer og rengøringsassistenter.

**stk. 10.** Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at den endelige afgørelse af spørgsmål, der henhører under afdelingsbestyrelsen, skal træffes ved urafstemning blandt afdelingens beboere efter reglerne i § 14, stk. 3.

**stk. 11.** Boligorganisationens ledelse skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand med udøvelsen af dennes hverv.

**stk. 12.** Afdelingsbestyrelsen skal i en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

## **Kapitel 4.**

### **Valg af revisor**

**§20.** Boligorganisationen og dens afdelingers regnskaber revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af repræsentantskabet på det ordinære møde. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

## **Kapitel 5.**

### **Årsregnskab**

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

**stk. 2.** Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for boligorganisationen og dens enkelte afdelinger.

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

**stk. 2.** Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor. Er en direktør ansat, underskriver denne også regnskabet

**§23.** Det godkendte årsregnskab skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol indsendes til Byrådet jf. § 1, stk. 2 til gennemgang senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden.

## **Kapitel 6.**

### **Likvidation m.v.**

**§24.** Likvidation af boligorganisationen eller dens afdelinger finder sted efter de regler, der er fastsat herom for almene boligorganisationer.

## **Kapitel 7.**

### **Tavshedspligt**

**§25.** Medlemmer af repræsentantskab, bestyrelse, afdelingsbestyrelser, suppleanter for disse og ansatte repræsentanter og bestyrelsesmedlemmer skal følge gældende regler om tavshedspligt - såvel under udførelsen af deres hverv - som efter deres fratræden.

### **Supplement**

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

### **Vedtagelse**

Nærværende vedtægter er vedtaget på et ordinært repræsentantskabsmøde lørdag den 27. maj 2014.

---

**Carsten Hansen**  
Formand

---

**Knud Glavind**  
Næstformand

---

**Arne Juul**  
Direktør