

SB - Generalforsamling (SB - ekstraordinær generalforsamling)

08-10-2025 17:00 - 18:40

Skærbækcentret, Storegade 46, 6780 Skærbæk

**Mødedeltagere : 57 stemmeberettigede lejemål (2 stemmer pr. lejemål - i alt
114 stemmesedler udleveret)**

Hans Peter Hollænder - forretningsfører SØBO

Annalise Lyngkilde - bestyrelsesformand SØBO

Tinus Lassen - BL

Lisbeth Jakobsen - direktør SALUS

Børge Rossen - bestyrelsesformand TAB

Jens E. Lorenzen - bestyrelsesmedlem TAB

Finn Sørensen - ejendomsfunktionær SB

Birgitta Marquardt - referent SALUS

Indhold

Punkt 1: Valg af dirigent	1
Beslutning for Punkt 1: Valg af dirigent	1
Punkt 2: Oplæg omkring fusion	1
Beslutning for Punkt 2: Oplæg omkring fusion	1
Punkt 3: Indlæg fra medarbejder	1
Beslutning for Punkt 3: Indlæg fra medarbejder	1
Punkt 4: Forslag om fusion	1
Beslutning for Punkt 4: Forslag om fusion	1

Punkt 1: Valg af dirigent

Beslutning for Punkt 1: Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsen foreslog Tinus Lassen, konsulent fra BL som dirigent. Tinus Lassen blev valgt ved akklamation, der var ikke andre forslag.

Dirigenten gennemgik processen for indkaldelse til generalforsamlingen. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten valgte at nedsætte et stemmeudvalg bestående af: Henny Dige, Flemming Laursen og Tinus Lassen.

Punkt 2: Oplæg omkring fusion

1. Oplæg v/ forretningsfører Hans Peter Hollænder, Boligforeningen SØBO
"Fusion af boligforeningerne Søbo og ASBO – et tilbageblik"

Beslutning for Punkt 2: Oplæg omkring fusion

Hans Peter Hollænder holdt et spændende indlæg omkring fusionen mellem SØBO og ASBO.

Annalise Lyngkilde kom med brugbar information om, hvordan fusionen blev oplevet fra bestyrelsens side.

Punkt 3: Indlæg fra medarbejder

Beslutning for Punkt 3: Indlæg fra medarbejder

Finn Sørensen informerede forsamlingen omkring fusionen set fra medarbejdernes side. Han nævnte mange fordele.

Punkt 4: Forslag om fusion

1. Forslag om fusion med Tønder Andelsboligforening pr. 1. januar 2026

Bestyrelsens forslag indeholder tre delelementer, som er gensidigt afhængige og derfor behandles som ét samlet forslag:

- A. Godkendelse af fusion jf. fusionsaftale (bilag 1)
- B. Godkendelse af vedtægter for "Marskens Boligforening" (bilag 2)
- C. Principgodkendelse af forretningsorden for generalforsamling i Marskens Boligforening (bilag 3)

Beslutning for Punkt 4: Forslag om fusion

Tommy B. Nielsen - formand for Skærbæk Boligforening - havde et meget informativt indlæg om fusionen med TAB. Hans klare budskab var: Bedre at kunne lave en ligeværdig aftale nu end at skulle komme med "hatten i hånden" om nogle år.

Dirigenten gennemgik de vigtigste punkter i de fremsendte bilag. Efterfølgende var der en kort debat.

Dirigenten sætter forslaget til afstemning.

Afstemningens udfald:

72 stemmer for forslaget

42 stemmer i mod forslaget

Forslaget faldt.

Der skal være 2/3 stemmer for forslaget, hvad der ikke var.

Mødet afsluttet kl. 18:40

Aftale om fusion

Indgået mellem bestyrelserne for

Skærbæk Boligforening og Tønder Andelsboligforening

Baggrund

Bestyrelserne for Tønder Andelsboligforening og Skærbæk Boligforening foreslår, at de to organisationer lægges sammen til én boligorganisation fra 1. januar 2026 under det nye navn "Marskens Boligforening"

De to bestyrelser har længe arbejdet med planer og overvejelser om sammenlægning. Efter sonderinger i efteråret 2022 mødtes formændene til den første indledende drøftelse i februar 2023, og siden har bestyrelserne holdt en række fusionsmøder både hver for sig og sammen.

Alle afdelingsbestyrelser har været inddraget, og undervejs har vi fået professionel assistance og sparring fra BL, som er den almene boligsektors brancheorganisation. Vores eget administrationsselskab, SALUS Boligadministration, har naturligvis også understøttet processen.

Flere gange i forløbet er beboerne blevet orienteret om planerne, bl.a. på repræsentantskabsmøder/generalforsamlinger og i nyhedsbreve.

Nu ligger afgørelsen hos beboerne i de to organisationer. Efter et grundigt og omfattende forarbejde skal det besluttes, om fusionen skal gennemføres. I Tønder er det repræsentantskabet, der træffer beslutningen. I Skærbæk er det generalforsamlingen, der har det afgørende ord.

I det følgende kan du læse mere om vores forslag, om baggrunden for overvejelserne og anbefalingerne, om fordele og ulemper og om de formelle rammer for fusionen.

Fakta:

- Tønder Andelsboligforening råder i dag over godt 900 boliger.
- Skærbæk Boligforening har knapt 300 boliger.
- Med en fusion vil vi således få en boligorganisation med ca. 1.200 boliger.

Samfundsudviklingen

I hele landet er de almene boligorganisationer presset af forskellige mønstre i samfundsudviklingen. Det drejer sig bl.a. om:

- Stigende priser/inflation
- Stigende renter
- Krav om mere og mere digitalisering
- Øget ulighed

- Flere ældre og enlige
- Krav om bæredygtighed
- Mangel på kvalificeret arbejdskraft

Krav og tendenser i den almene sektor

Både fra myndigheder, samarbejdspartnere og beboere stilles der stigende krav til boligorganisationerne, bl.a. om:

- Effektivitet og sparsommelighed
- Bedre service
- Lovlighed og ordentlighed
- Bestyrelsesansvar
- Vedligeholdelse og henlæggelser
- Risikostyring
- Investeringspolitik
- IT-sikkerhed

I hele landet går udviklingen i den almene boligsektor derfor i én bestemt retning: Flere og flere boligorganisationer lægger sig sammen. Tendensen er derfor:

- Større boligorganisationer
- Større afdelinger
- Mere samdrift
- Professionalisering
- Specialisering af funktioner

Udviklingen har betydet, at der er blevet langt færre boligorganisationer. I 2008 var der 750 almene boligorganisationer i Danmark. I 2018 var antallet faldet til 561 og i 2024 var antallet faldet yderligere til 489.

Konklusion

Som mindre boligorganisationer står vi overfor store udfordringer både nu og ikke mindst i fremtiden. Hvordan skal vi ruste os til disse udfordringer? Vi mener, det bedste, vi kan gøre, er at lægge kræfterne sammen, så vi får en større og mere robust organisation, der kan yde en endnu bedre service. Derfor foreslår vi en fusion.

Fordele og ulemper ved en fusion

Der vil naturligvis være både fordele og ulemper ved en fusion.

Fordelene vil især være:

- Mulighed for stordriftsfordele bl.a. med større fleksibilitet, bedre ressourceudnyttelse, mere samdrift og bedre service
- Større fælles kapitalgrundlag og større økonomisk sikkerhed og råderum
- Bredere rekrutteringsgrundlag til beboerdemokratiet
- Større gennemslagskraft i forhold til myndigheder og andre samarbejdspartnere

Ulemper:

- Kun den ene organisation kan bevare sit navn (men vi foreslår et helt nyt fælles navn)
- Der er ingen fortrydelsesret – fusionerede boligorganisationer kan ikke adskilles igen
- Nogle bestyrelsesmedlemmer kan blive overflødige

Økonomien for den sammenlagte boligorganisation

Ved en fusion sker der en sammensmeltning af boligorganisationernes økonomi – herunder deres egenkapital, som består af dispositionsfonden, arbejdskapitalen og egen trækingsret

Der er forskel på de nuværende organisationers størrelse og økonomi, men begge har i bund og grund en god og sund økonomi, så ingen af parterne går ind i fusionen af nød. Sammenlægningen har derimod til formål at fremtidssikre organisationerne, så vi også om 10, 20 og 30 år har en god økonomi og kan leve op til de krav og forventninger, der bliver stillet.

Hvis man opgør dispositionen og arbejdskapitalen pr. bolig i hver af de nuværende organisationer, vil Skærbæk umiddelbart fremstå som mest velhavende. Det er imidlertid et øjebliksbillede, da egenkapitalen i Tønder på længere sigt vil overstige niveauet i Skærbæk.

Dispositionsfond og arbejdskapital pr. bolig i Tønder er lige nu på et niveau, der gør, at afdelingerne – og dermed beboerne – betaler et pligtmæssigt bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital svarende til i alt ca. 75 kr. om måneden pr. bolig. Beboerne i Skærbæk betaler for tiden ikke tilsvarende bidrag, men vil som udgangspunkt blive pålagt bidraget i forbindelse med fusionen.

Vi foreslår på den baggrund:

Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital

Hvis en af organisationerne på fusionstidspunktet ikke indbetaler pligtmæssige bidrag til arbejdskapital og/eller dispositionsfond, yder boligorganisationen en tilsvarende kompensation til de berørte afdelinger, indtil niveauet for dispositionsfond/arbejdskapital i den samlede boligorganisation er over minimumssats

Udlejningsregler mv.

Fusionen vil ikke få konsekvenser for boligorganisationernes udlejningsregler – herunder heller ikke reglerne om in- og eksterne ventelister – da begge boligorganisationer i forvejen indgår på fælles venteliste i SALUS-regi.

De formelle regler for en fusion

Selvom fusionen er et ”ægteskab” mellem ligestillede parter og ikke en ”fjendtlig overtagelse”, så vil en fusion altid betyde, at den ene boligorganisation nedlægges, mens den anden fortsætter. Det er et rent teknisk krav, og det har overhovedet ingen konsekvenser for den nye fælles boligorganisation, hvem der er den fortsættende part.

Den fortsættende boligorganisation

Vi foreslår, at fusionen gennemføres med Skærbæk Boligforening som den fortsættende boligorganisation, og at Tønder Andelsboligforening derfor opløses som led i fusionen.

Øverste myndighed

I Skærbæk har man i dag en generalforsamling som øverste myndighed, mens man i Tønder har et repræsentantskab. Vi foreslår, at den nye fælles boligorganisation organiseres med en generalforsamling som øverste myndighed. Vi foreslår desuden, at den årlige generalforsamling afholdes hvert år på skift i Tønder og Skærbæk by.

Boligorganisationens navn

Vi foreslår, at den nye fælles boligorganisation kommer til at ”Marskens Boligforening”

Boligorganisationens regnskabsår

Regnskabsåret vil være kalenderåret, sådan som det allerede er i begge de eksisterende organisationer

Organisationsbestyrelsens størrelse og sammensætning

Skærbæk Boligforening har i dag en bestyrelse på 7 medlemmer, der alle er valgt af generalforsamlingen blandt beboerne. I Tønder Andelsboligforening består bestyrelsen også af 7 medlemmer, men her vælges 6 medlemmer af repræsentantskabet blandt beboerne, mens 1 medlem vælges af og blandt boligorganisationens ansatte.

Overgangsordning

Vi foreslår en overgangsordning, så bestyrelsen for Marskens Boligforening kommer til at bestå af 9 medlemmer i perioden fra 1. januar 2026 og indtil ordinær generalforsamling i 2028. I

denne periode vil 8 bestyrelsesmedlemmer være valgt af generalforsamlingen blandt beboerne, mens 1 medlem vil være valgt af og blandt boligorganisationens ansatte.

Med virkning fra den ordinære generalforsamling i 2028 reduceres bestyrelsen til 7 medlemmer, hvoraf 6 medlemmer vælges af generalforsamlingen blandt beboerne, mens 1 medlem vælges af og blandt boligorganisationens ansatte.

Overgangsordningen fremgår også af vores forslag til nye vedtægter for den nye boligorganisation.

Fredsvalgsmodel

For at sikre balance og kontinuitet i bestyrelsens arbejde foreslår vi, at der i overgangsperioden indtil 2028 arbejdes med en såkaldt fredsvalgsmodel, når der skal vælges medlemmer til den fælles bestyrelse.

Fredsvalgsmodellen skal overordnet sikre, at de to tidligere boligorganisationer er ligeligt repræsenteret i bestyrelsen i overgangsperioden, og at formands- og næstformandsposten i bestyrelsen ikke besættes af personer fra samme tidligere boligorganisation.

Fredsvalgsmodellen er nærmere beskrevet i vores forslag til forretningsorden for den kommende fælles generalforsamling.

Konsekvenser for afdelingernes økonomi og demokrati

Fusionen vil ikke sig selv påvirke afdelingernes økonomi og huslejernes størrelse. Der kommer ingen huslejestigning på grund af fusionen – og heller ingen nedsættelse. Til gengæld vil en fusion give øget fleksibilitet, mere samdrift, bedre ressourceudnyttelse og administrativ forenkling, som alt sammen kan være med til at begrænse kommende huslejestigninger.

Fusionen vil heller påvirke afdelingernes demokratiske selvbestemmelse. Afdelingernes demokrati vil fortsætte helt uændret og alle tidligere afdelingsbeslutninger om fx husorden mv. vil stadig stå ved magt. Den eneste reelle ændring er, at man på afdelingsmøderne i Tønder fremover ikke skal vælge medlemmer til repræsentantskabet, da dette bliver nedlagt som led i fusionen.

Godkendelse af fusionen

Fusionen skal godkendes af generalforsamlingen i Skærbæk og af repræsentantskabet i Tønder. Processen kan sammenfattes som følger.

Tønder Andelsboligforening

Repræsentantskabet skal godkende fusionen, og at boligselskabet opløses i forbindelse med fusionen.

Godkendelse kræver, at 2/3 af repræsentanterne er mødt, og at 2/3 stemmer for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mere end 2/3 af stemmerne for forslaget, afholdes nyt særligt møde inden 14 dage, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 af stemmerne uanset antallet af fremmødte.

Godkendelse i Tønder Andelsboligforening sker under forudsætning af at generalforsamlingen i Skærbæk Boligforening:

- Godkender fusionen som beskrevet i fusionsaftalen
- Godkender forslaget til nye vedtægter for Marskens Boligforening
- Principgodkender forslaget til forretningsorden for generalforsamlingen i Marskens Boligforening

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde i Tønder Andelsboligforening afholdes den 7. oktober. Særligt møde afholdes den 21. oktober efter behov

Skærbæk Boligforening

Generalforsamlingen skal godkende fusionen samt – som den fortsættende organisation – godkende de fremtidige vedtægter for Marskens Boligforening.

Godkendelse kræver, at halvdelen af de stemmeberettigede er mødt på generalforsamlingen, og at 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end halvdelen mødt, men mere end 2/3 af stemmerne for forslaget, afholdes nyt særligt møde inden 14 dage, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 af stemmerne uanset antallet af fremmødte.

Godkendelse i Skærbæk Boligforening sker under forudsætning af at repræsentantskabet i Tønder Andelsboligforening:

- Godkender fusionen som beskrevet i fusionsaftalen, samt godkender at boligorganisationen opløses som led i fusionen
- Principgodkender forslaget til nye vedtægter for Marskens Boligforening
- Principgodkender forslaget til forretningsorden for generalforsamlingen i Marskens Boligforening

Ekstraordinær generalforsamling i Skærbæk Boligforening afholdes den 8. oktober. Særligt møde afholdes den 21. oktober efter behov.

Marskens Boligforening

Ekstraordinær generalforsamling i den nye boligorganisation afholdes kort efter fusionen pr. 1. januar 2026. Generalforsamlingens vigtigste opgave vil være at sammensætte den nye bestyrelse i overensstemmelse med den godkendte fredsvalgsmodel samt – formelt set – at godkende forslaget til forretningsorden for generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling i Marskens Boligforening skal afholdes inden udgangen af juni 2026.

Indstilling

Bestyrelserne for Skærbæk Boligforening og Tønder Andelsboligforening indstiller i fællesskab og enighed, at fusionen som beskrevet i denne aftale godkendes af generalforsamlingen hhv. repræsentantskabet i begge boligorganisationer til ikrafttræden pr. 1. januar 2026.



Vedtægter for **Marskens Boligforening**

Vedtægter for Marskens Boligforening

Kapitel 1

Navn, hjemsted og formål

§ 1. Boligorganisationens navn er Marskens Boligforening.

Stk. 2. Organisationen har hjemsted i Tønder Kommune.

§ 2. Boligorganisationen er organiseret uden medlemskab og driver sin virksomhed på et non-profit grundlag.

§ 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 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 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

Generalforsamlingen

§ 5. Medlemmerne er boligorganisationens øverste myndighed og udøver denne myndighed gennem generalforsamlingen.

Stk. 2. Generalforsamlingen 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 den 1. juli 2000.
- 12) Pantsætning af boligorganisationens ejendomme.

Stk. 3. Generalforsamlingen godkender organisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 4. Generalforsamlingen 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. 5. Generalforsamlingen kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i stk. 4, til organisationens bestyrelse.

Stk. 6. Generalforsamlingen kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af organisationens bestyrelse, skal udøves af generalforsamlingen.

§ 6. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dagsordenen for generalforsamlingen 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 budget.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
- 6) Valg af revisor.
- 7) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling træffer beslutning om, hvorvidt generalforsamlingen eller bestyrelsen vælger formand og næstformand for bestyrelsen.

§ 7. Den ordinære generalforsamling afholdes i Tønder Kommune – hvert år skiftevis i Tønder og Skærbæk by – og bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle boligorganisationens medlemmer. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning til det, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når mindst 25 pct. af organisationens boliglejere skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde afholdes generalforsamlingen senest 3 uger efter, at anmodningen er modtaget. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Når ekstraordinær generalforsamling har været afholdt, kan ny ekstraordinær generalforsamling om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinær generalforsamling, jf. dog § 10, stk. 5, 5. pkt.

§ 8. Adgang til generalforsamlingen har medlemmer af boligorganisationen og disses myndige husstandsmedlemmer. I indkaldelsen kan adgangen betinges af, at der løses adgangskort på boligorganisationens kontor senest 3 dage før generalforsamlingen. Medlemmer af organisationsbestyrelsen har ligeledes adgang til generalforsamlingen.

Stk. 2. Enhver, der efter stk. 1 har adgang til generalforsamlingen, har ret til at tage ordet. Enhver, der efter stk. 1, 1. pkt., har adgang til generalforsamlingen, har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for den ordinære generalforsamling, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før generalforsamlingen. Forslag skal gøres tilgængelige for alle organisationens lejere senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Stemmeret har kun boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

§ 9. Beslutning træffes af de tilstedeværende stemmeberettigede ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne 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 er for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 2 uger efter den første generalforsamling. På denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede - 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 for organisationens bestyrelse. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 6 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

§ 10. Bestyrelsen består indtil ordinær generalforsamling i 2028 af 9 medlemmer inklusive formanden. Generalforsamlingen vælger 8 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover vælges eller udpeges 1 medlem af boligorganisationens medarbejdere. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.

Stk. 2. Fra afholdelse af ordinær generalforsamling i 2028 består bestyrelsen af 7 medlemmer inklusive formanden. Generalforsamlingen vælger 6 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover vælges eller udpeges 1 medlem af boligorganisationens medarbejdere. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.

Stk. 3. 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. 4. 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. 5. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsorten bestemmes for samtidig valgte eller udpegede medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt eller udpeget i. Genvalg og genudpegnings 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. 6. Afgår et bestyrelsesmedlem valgt af generalforsamlingen, indtræder en af de valgte suppleanter. Findes der ingen suppleanter, indkalder bestyrelsen til ekstraordinær generalforsamling 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 udpegnings af et nyt bestyrelsesmedlem og suppleant.

Stk. 6. Suppleanter indkaldes, når et bestyrelsesmedlem udtræder af bestyrelsen, eller hvis et bestyrelsesmedlem har forfald i mere end 3 måneder.

Stk. 7. Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§ 11. 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. § 13, 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. § 13, 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. Organisation 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.

§ 12. 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 boligorganisationens forretningsfører 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

§ 13. 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, 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.

Stk. 3. Fremsætter mindst 25 pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere efter reglerne i § 16, 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 skal finde sted (valgmødet). 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.

Stk. 7. Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, når mindst 25 pct. 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 § 18, stk. 3, 5. pkt.

§ 14. 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 § 16, 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 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.

§ 15. 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. § 13, stk. 4, udsendes desuden det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 13, 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.

§ 16. Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

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. pkt., 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. pkt., 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 § 14. 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.

§ 17. 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 pct. af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvis mindst 25 pct. 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.

§ 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. Består afdelingen udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende beboere, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse.

Stk. 2. Generalforsamlingen 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. Afgangsordenen 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 udøvelsen 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

§ 19. Boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber revideres af en godkendt revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.

Kapitel 6

Årsregnskab

§ 20. Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger er kalenderåret.

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

§ 21. 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.

§ 22. 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

§ 23. 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 generalforsamling den _____ til ikrafttræden pr. 1. januar 2026.

Tommy B. Nielsen
Formand

Forretningsorden for generalforsamlingen i Marskens Boligforening

1. Indledning

Generalforsamlingens opgaver og beføjelser er fastsat i lovgivningen og i boligselskabets vedtægter. Denne forretningsorden supplerer boligselskabets vedtægter.

Forretningsordenen udformes og ændres af generalforsamlingen. Forretningsordenen gælder kun for det møde, hvor den er godkendt. Godkendelse af forretningsorden skal derfor sættes på dagsordenen til hvert møde, og forslaget til forretningsorden skal udsendes med det øvrige mødemateriale senest 1 uge inden mødet.

2. Bestyrelsens størrelse og sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning ifølge vedtægternes § 10, stk. 1 & 2:

Bestyrelsen består indtil ordinær generalforsamling i 2028 af 9 medlemmer inklusive formanden. Generalforsamlingen vælger 8 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover vælges eller udpeges 1 medlem af boligorganisationens medarbejdere.

Fra afholdelse af ordinær generalforsamling i 2028 består bestyrelsen af 7 medlemmer inklusive formanden. Generalforsamlingen vælger 6 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover vælges eller udpeges 1 medlem af boligorganisationens medarbejdere.

Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.

Generalforsamlingen har tidligere besluttet følgende indenfor rammerne af vedtægterne.

Boligorganisationens formand vælges af:	☒ generalforsamlingen ☐ organisationsbestyrelsen
Boligorganisationens næstformand vælges af:	☐ generalforsamlingen ☒ organisationsbestyrelsen
Hvis formanden afgår i valgperioden, kan bestyrelsen udpege ny næstformand af sin midte for perioden frem til næste ordinære generalforsamling	☐ ja ☒ nej

Ovenstående gælder, indtil generalforsamlingen efter fremsat forslag herom ændrer en eller flere af beslutningerne.

3. Valg af dirigent og stemmeudvalg

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes.

Generalforsamlingen vælger et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.

4. Referat af mødet

Dirigenten sikrer sig, at der tages referat af mødet. Referatet skal indeholde de trufne beslutninger, resultatet af eventuelle afstemninger og eventuelt et kort sammendrag af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Referatet gøres tilgængeligt for boligorganisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse på organisationens hjemmeside.

5. Person- og legitimationsoplysninger

Navneoplysninger på kandidater og valgte vil fremgå af materialet til og/eller fra mødet. Disse oplysninger anses for nødvendige og vil som udgangspunkt ikke kunne slettes eller anonymiseres.

Øvrige personoplysninger – herunder adresseoplysninger på kandidater og valgte samt navne på forslagsstillere mv. – vil kun fremgå, hvis det er nødvendigt efter forholdets karakter. Det kan fx være en beboer, der stiller sig til rådighed som kontaktperson, og giver udtrykkeligt samtykke til, at kontaktoplysningerne må videregives.

Dagsorden, forslag, bilag og referat af mødet skal ifølge vedtægterne gøres tilgængelige for boligorganisationens beboere. Hvis materialet gøres tilgængelig for en bredere kreds på fx en åben hjemmeside, skal alle personoplysninger fjernes, medmindre den enkelte har givet udtrykkeligt samtykke til videregivelse af oplysningerne.

Medlemmer af organisationsbestyrelsen indgår i boligorganisationens tegningsberettigede ledelse. Medlemmerne kan derfor blive mødt med krav om at afgive legitimationsoplysninger som fx kopi af pas, kørekort eller lignende overfor fx banker og realkreditinstitutter, som skal leve op til reglerne i "hvidvaskloven".

6. Mødeledelse

Dirigenten giver talere ordet i den rækkefølge, de har anmodet om det. Rækkefølgen kan dog fraviges, hvis dirigenten finder det hensigtsmæssigt ift. mødets forløb.

Dirigenten sikrer, at debatten holder sig til dagsordenens punkter. Når dirigenten har afsluttet debatten om et punkt, kan der ikke fremsættes bemærkninger eller forslag til punktet. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller mødet evt. fastsætter en begrænsning.

Dirigenten skal – uanset talerækken – give plads til spørgsmål vedrørende mødets forretningsorden og ledelse.

7. Generalforsamlingens beslutninger

Bortset fra ved valg og ved beslutning om vedtægtsændring eller boligorganisationens opløsning afgør generalforsamlingen alle spørgsmål ved simpel stemmeflerhed blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer. Der kan kun stemmes ved fuldmagt på generalforsamlingen, hvis det udtrykkeligt fremgår af vedtægterne.

Afstemninger sker ved håndsoprækning, medmindre dirigenten bestemmer, at der skal gennemføres skriftlig afstemning, eller mindst 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det. Skriftlig afstemning kan ske ved anvendelse af stemmesedler eller et egnet digitalt afstemningssystem.

8. Valg

Generalforsamlingen vælger bestyrelsesmedlemmer i overensstemmelse med vedtægterne og punkt 9 i denne forretningsorden.

Ved valg foretages altid skriftlig afstemning ved brug af stemmesedler eller et egnet digitalt afstemningssystem. Hvis der kun er opstillet kandidater svarende til det antal poster, som skal sættes, anses de/den opstillede dog for at være valgt uden afstemning.

Hvis der foreslås 2 kandidater til én post, vælges den, der ved afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne gyldige stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter fortsat stemmelighed, foretages lodtrækning.

Hvis der foreslås flere end 2 kandidater til én post, og ingen kandidater ved første afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages ny afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer. Er der herefter stemmelighed, foretages lodtrækning.

Ved valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og -suppleanter mv. gælder, at der stemmes på det antal kandidater, der skal vælges. Kandidaterne opnår valg i den rækkefølge deres stemmetal angiver. Ved stemmelighed afgøres rækkefølgen ved lodtrækning. Stemmeafgivelsen er ugyldig, hvis der stemmes på flere eller færre kandidater end der skal vælges, hvis der stemmes flere gange på samme kandidat eller på personer, der ikke er bragt i forslag.

Generalforsamlingen vælger et antal suppleanter til organisationsbestyrelsen. Suppleanterne rangordnes efter deres indbyrdes stemmetal. Hvis stemmerne står lige, eller hvis der ikke er foretaget afstemning, afgøres suppleanternes rangorden ved lodtrækning. En suppleant indtræder i organisationsbestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems udtræden eller hvis et bestyrelsesmedlem har forfald i mere end 3 måneder.

9. Valg til bestyrelsen – overgangsordning og fredsvalgsmode

Boligorganisationen er etableret pr. 1. januar 2026 gennem fusion af de tidligere boligorganisationer "Skærbæk Boligforening" og "Tønder Andelsboligforening".

Som en overgangsordning består organisationsbestyrelsen indtil ordinært møde i 2028 af 9 medlemmer, hvorefter den reduceres til 7 medlemmer:

Indtil ordinært møde i 2028	Efter ordinært møde i 2028
Formand Næstformand Yderligere 6 beboervalgte medlemmer 1 medarbejderrepræsentant I alt 9 medlemmer	Formand Næstformand Yderligere 4 beboervalgte medlemmer 1 medarbejderrepræsentant I alt 7 medlemmer

I overgangsperioden fra den stiftende generalforsamling i starten af 2026 og indtil ordinært møde i 2028 vælges bestyrelsen efter en såkaldt fredsvalgsmode, der er indstillet af de to tidligere organisationsbestyrelser i fællesskab:

Formand (vælges af generalforsamlingen)

- Den hidtidige formand for Skærbæk Boligforening
- Vælges indtil ordinært møde i 2026

Næstformand (udpeges af bestyrelsen)

- Den hidtidige formand for Tønder Andelsboligforening
- Vælges indtil ordinært møde i 2026

2 medlemmer indstillet af Skærbæk Boligforenings bestyrelse

- 1 medlem vælges indtil ordinært møde i 2026
- 1 medlem vælges indtil ordinært møde i 2027

2 medlemmer indstillet af Tønder Andelsboligforenings bestyrelse

- 1 medlem vælges indtil ordinært møde i 2026
- 1 medlem vælges indtil ordinært møde i 2027

1 medlem valgt af boligorganisationens ansatte

Mindst 1 suppleant indstillet af hver af de tidligere bestyrelser

- Suppleanter vælges indtil ordinært møde i 2026

Som udgangspunkt forudsættes, at bestyrelsen fortsætter uændret i hele overgangsperioden, og at de medlemmer, der er på valg på ordinære møder i 2026 og 2027, derfor genvælges. Ved behov for nyvalg skal det så vidt muligt sikres, at et nyvalgt medlem kommer fra samme oprindelige boligorganisation som det medlem, vedkommende erstatter i bestyrelsen. Ved nyvalg til formandsposten skal bestyrelsen sikre, at næstformanden ikke udpeges blandt bestyrelsesmedlemmerne fra samme oprindelige boligorganisation som formanden.

Ved suppleanternes indtræden i bestyrelsen gælder i overgangsperioden, at suppleanter fra samme boligorganisation som det udtrådte medlem har forrang for andre suppleanter uanset suppleanternes indbyrdes orden.

Denne forretningsorden er vedtaget af generalforsamlingen den _____

Dirigenten

Formanden

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tommy Blume Nielsen

Bestyrelsesformand SB

På vegne af: SB

Serienummer: ac691b45-22bf-449c-8231-9670511b0402

IP: 80.162.xxx.xxx

2025-10-20 08:15:55 UTC



Tinus Frode Lassen

Dirigent

På vegne af: BL

Serienummer: 681712f7-bc16-45d5-910e-182a92f517ca

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-10-20 09:32:13 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.