

Vedtægter for Andelsboligforeningen "PM"

Kapitel 1.

Navn, hjemsted og formål.

§ 1.

Boligorganisationens navn er "Andelsbolig Foreningen PM"

Stk. 2.

Boligorganisationen har hjemsted i Brønderslev Kommune

Stk. 3.

Boligorganisationen har ikke nogen oprindelig egenkapital.

§ 2.

Boligorganisationen har til formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

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, boligorganisationen har oparbejdet.

Kapitel 2.

Boligorganisationens medlemmer.

§ 3.

Enhver person, der er fyldt 15 år, kan optages som medlem af boligorganisationen mod betaling af et indmeldelsesgebyr, som fastsættes af boligorganisationens øverste myndighed.

Indmeldelsesgebyret er driftsindtægt for boligorganisationen.

Stk. 2

Medlemmerne får numre efter den rækkefølge de er indmeldt. Boligorganisationen fører en fortegnelse over medlemmerne og deres medlemsnummer.

Stk. 3.

Ethvert medlem får ved sin indmeldelse i Boligorganisationen udleveret et eksemplar af vedtægterne.

§ 4.

Medlemmerne hæfter ikke personligt for boligorganisationens eller dens afdelings forpligtelser. Forinden en lejlighed overtages, betaler et medlem an boligorganisationsandel.

Andelens størrelse fastsættes af boligorganisationens øverste myndighed. Andelen indgår i boligorganisationens formue som ansvarlig kapital og forrentes ikke.

Stk. 2.

Et medlem kan ikke modregne sin forpligtelse til at betale andel med fordringer på boligorganisationen.

Stk. 3.

Overgår brugsretten til en bolig til en anden person i medfør af lov om leje eller bekendtgørelse om udlejning af almene boliger, kan andelen overdrages til den, der overtager boligen. Afhændelse eller pantsætning af andele kan herudover kun ske med bestyrelsens samtykke.

Stk. 4.

Udstedes der andelsbeviser, betaler medlemmerne stempling heraf.

§ 5.

Et bolighavende medlem, jvf. stk. 2 kan kun udmelde sig af boligorganisationen med virkning fra sin fraflytning. Andre medlemmer kan udmelde sig uden varsel.

Stk. 2.

Et medlem er bolighavende, når det i kraft af sit medlemskab har bolig i boligorganisationens ejendomme.

Stk. 3.

Et medlems rettigheder over sin bolig er undergivet de begrænsninger, der gælder for alment byggeri.

§ 6.

Misligholder et medlem i væsentlig grad sine medlemsforpligtelser overfor boligorganisationen eller dens boligafdelinger, kan vedkommende udelukkes fra at være medlem af boligorganisationen med sådant varsel, som bestyrelsen bestemmer. Boligen kan i så fald forlanges fraflyttet til et nærmere fastsat tidspunkt. Den pågældende kan indbringe spørgsmålet for den førstkommande ordinære generalforsamling.

§ 7.

Når et medlemskab ophører, får medlemmet eller dets bo boligorganisationsandelen tilbagebetalt. Dette sker dog kun, hvis der ikke er nogen, der er indtrådt i medlemmets rettigheder og forpligtelser og hvid den af boligorganisationsandelene dannede ansvarlige kapital er i behold.

Kapitel 3.

Boligorganisationens ledelse Generalforsamlingen

§ 8.

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

Stk. 2.

Generalforsamlingen træffer beslutning om:

1. Erhvervelse eller salg af boligorganosationens ejendomme.
2. Grundkøb.
3. Iværksættelse af nyt byggeri.
4. Nedlæggelse eller salg af afdeling.
5. Valg af revisor.
6. Valg af bestyrelsesformand, øvrige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
7. Fastsættelse af indmeldelsesgebyr og foreningsandel.
8. Ændring af vedtægterne.
9. Opløsning af boligorganisationen.

Generalforsamlingen godkender boligorganisationens vedtægter, årsregnskab og bestyrelsesberetning.

Stk. 3.

Generalforsamlingen godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:

1. Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
2. Grundkøb.
3. Iværksættelse af nyt byggeri.
4. Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelsesmøde for flere afdelinger, jvf. § 20 stk.2

§ 9.

Hvert år afholdes inden 6 måneder efter regnskabsårets slutning ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det forløbne år.
3. Endelig godkendelse af årsregnskab med revisionsberetning samt forelæggelse af budget.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
5. Valg af formand for bestyrelsen for så videt han er på valg.
6. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer og bestyrelsessuppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

§ 10.

Den ordinære generalforsamling afholdes i Brønderslev og indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel ved bekendtgørelse i den lokale presse.

Indkaldelse bør tillige ske ved brev til samtlige medlemmer.

Stk. 2.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet, skal samtidig med indkaldelsen fremlægges til eftersyn for medlemmerne på boligorganisationens kontor.

stk. 3.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning til det, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når mindst 1/3 af de medlemmer, der har bolig i boligorganisationen, eller mindst 1/2 af samtlige dens medlemmer skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde afholdes generalforsamlingen senest 4 uger efter, at anmodning herom er modtaget. Indkaldelse sker som nævnt i stk. 1 og stk. 2. Når ekstraordinær generalforsamling har været afholdt, kan ny ekstraordinær generalforsamling om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinær generalforsamling.

§ 11.

Adgang til generalforsamlingen har medlemmer af boligorganisationen, disses ægtefæller eller dermed sidestillede personer. I indkaldelsen kan adgangen betinges af, at der løses adgangskort på boligorganisationens kontor senest 3 dage før generalforsamlingen.

Stk. 2.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen og til at tage ordet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, må være indsendt til bestyrelsen senest 2 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Stk. 3.

Stemmeret har kun bolighavende medlemmer, disses ægtefælle eller hermed sidestillede personer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

Stk. 4.

Stemmeret kan ikke udøves gennem fuldmagt.

§ 12.

Beslutninger træffes af de tilstedeværende medlemmer ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det, eller når dirigenten i øvrigt beslutter det, skal afstemningen være skriftlig. Valg af bestyrelsesformand og bestyrelsesmedlemmer skal altid 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, indkaldes til ny generalforsamling, der skal

afholdes inden 2 uger efter den første generalforsamling. På denne kan forslaget uanset antallet af fremmødte vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Stk. 2.

For at vedtagelse af boligorganisationens opløsning skal være gyldig, kræves endvidere, at opløsningen besluttet på afdelingsmøder i samtlige afdelinger, og at den besluttet efter samme regler og med samme majoritet (gennemsnitsresultat af afstemningerne) som nævnt i stk. 1, 3. og 4. pkt.

Stk. 3.

Sammenlægning af afdelinger skal godkendes på et afdelingsmøde i hver af de berørte afdelinger. Har boligorganisationen i forbindelse med nybyggeri truffet beslutning om, at to eller flere byggeafsnit skal udgøre en afdeling, kan denne beslutning dog ikke omgøres på et afdelingsmøde i en eller flere af afdelingerne.

Stk. 4.

I en protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

Bestyrelsen

§ 13.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. Formanden vælges særskilt. Generalforsamlingen vælger medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens bolighavende medlemmer, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer. Samtidig med valg til bestyrelsen vælges 2 suppleanter for disse.

Stk. 2.

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, medlemmerne er valgt. Suppleanterne afgår på skift hvert andet år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3.

Afgår et bestyrelsesmedlem indtræder den først valgte suppleant. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 4.

Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 5.

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

§ 14.

Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlæggelse og regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler.

Stk. 2.

Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for boligorganisationen og dens enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og eventuelt afdelings-mødet.

Herudover foretager bestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder. Endelig vedtager bestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for boligorganisationen.

Stk. 3.

Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen ansætte en forretningsfører eller direktør. Det bestemmes ved forretningsordenen, hvorvidt nødvendig hjælp for forretningsføreren/direktøren kan ansættes af denne eller skal ansættes af bestyrelsen. Dog foretages ansættelse af bogholder, kasserer eller af inspektører for de enkelte afdelinger af bestyrelsen efter indstilling fra forretningsføreren/direktøren.

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 forretningsføreren/direktøren, hvis en sådan er ansat. Boligorganisationens bestyrelse kan meddele en forretningsførende boligorganisation fuldmagt til at forpligte boligorganisationen og de enkelte afdelinger.

§ 15.

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. Hvis forretningsfører er ansat, deltager denne i mødet, dog uden stemmeret.

Stk. 2

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er tilstede.

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 en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af formanden.

Kapitel 4.*Afdelingernes ledelse***§ 16.**

Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Dagsorden for afdelingsmødet skal, jf. dog stk. 3, 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 indkomne forslag.
4. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
5. Eventuelt.

Stk. 2.

Fremsætter mindst $\frac{3}{4}$ af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere efter reglerne i § 18 stk. 3.

Stk. 3.

Afdelingsmødet kan beslutte at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette tilfældet, 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 (valgsmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder, sker fremlæggelse af årsregnskabet på regnskabsmødet.

Stk. 4.

Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, eller når mindst ¾ af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, eller når der på et tidligere tidspunkt er truffet beslutning i afdelingen senest en uge forud for afdelingsmødet, eller når 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.

Stk. 5.

Tager lejerne jf. § 18 stk. 1, 1. pkt., i en ny afdeling ikke inden 6 måneder efter indflytning – om nødvendigt efter opfordring fra boligorganisationens bestyrelse – initiativ til indkaldelse af et afdelingsmøde, påhviler det boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

§ 17.

Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 16 stk. 3, udsendes endvidere det sidste godkendte årsregnskab.

Stk. 2.

Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 16 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.

§ 18.

Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har lejere i afdelingen, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer. 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 kan deltage i mødet med taleret.

Stk. 2.

Enhver, der ifølge stk. 1, 1. pkt. og 3. pkt. har adgang til afdelingsmødet, 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 2 uger før mødet. Forslag bekendtgøres for afdelingens lejere senest 1 uge før mødet.

Stk. 3.

Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindelig 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 lejere, hvor hver husstand har 2 stemmer uanset størrelse. Når et forslag har været til urafstemning, kan ny urafstemning om samme emne, først finde sted efter afholdelse af ordinært obligatorisk afdelingsmøde.

§ 19.

Afdelingsbestyrelsen træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer og mindst 3 medlemmer. Valgbare som medlemmer er lejere i afdelingen, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer.

Stk. 2.

For så vidt angår afdelingsbestyrelsens funktionsperiode, finder reglerne i § 13 stk. 2 tilsvarende anvendelse.

§ 20.

Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at en ny afdelingsbestyrelse er valgt varetager boligorganisationens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen.

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 1 afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne skal have fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse.

Stk. 3.

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

§ 21.

Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for afdelingen.

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 skal 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 forbedringer m.v. af boligerne jf. §§ 69 og 70 i Lov om almene boliger mv.

stk. 4.

Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 % af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere, hvis mindst $\frac{3}{4}$ af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

Stk. 5.

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

Stk. 6.

Afdelingsmødet fastsætter 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 om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

Stk. 10.

Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at den endelige afgørelse af spørgsmål der henhører under afdelingsbestyrelsen, skal træffes ved urafstemning blandt afdelingens lejere efter reglerne i § 18 stk. 3.

Stk. 11.

Boligorganisationens ledelse skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.

Stk. 12.

Afdelingsbestyrelsen kan i en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

Kapitel 5.*Valg af revisor***§ 22.**

Boligorganisationen og dens afdelingers regnskaber revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges på generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.

Kapitel 6.*Årsregnskab***§ 23.**

Boligorganisationen og dens afdelingers regnskabsår løber fra 1. april til 31. marts.

Stk. 2.

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

§ 24.

Hvis der er ansat forretningsfører/direktør, forelægger denne udkast til regnskab for bestyrelsen.

Stk. 2.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor. Er forretningsfører/direktør ansat, underskriver denne også regnskabet.

§ 25.

Det godkendte årsregnskab skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol indsendes til kommunalbestyrelsen i Brønderslev inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb.

Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden.

Kapitel 7.
Likvidation

§ 26.

Likvidation af boligorganisationen eller den 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 på boligorganisationens ordinære generalforsamling den 29. august 1997 og ekstraordinære generalforsamling den 11. september 1997.