

# VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

## "PM"

### Kapitel 1

Navn, hjemsted og formål

#### § 1.

Boligorganisationens navn er "Andelsboligforeningen PM"

Organisationen har hjemsted i Brønderslev Kommune

#### § 2.

Boligorganisationen er organiseret uden medlemsindskud.

#### § 3.

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

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

## Kapitel 2 Medlemskab og kapitalforhold

### § 4.

Som medlemmer af boligorganisationen anses dennes lejere og enhver, der er opnoteret på organisationens venteliste. Enhver person, der er fyldt 15 år kan optages af boligorganisationen.

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

**Stk. 3.** Medlemmerne får numre efter den rækkefølge de er indmeldt. Boligorganisationen fører en fortegnelse over medlemmerne og deres medlemsnummer.

### § 5.

Hvis boligorganisationen er organiseret med medlemsindskud, indskyder hvert medlem ved indgåelse af lejekontrakt et medlemsindskud, som indgår i organisationens formue som ansvarlig kapital. Indskuddet forrentes ikke. Generalforsamlingen kan beslutte fremtidige ændringer af indskuddets størrelse.

**Stk. 2.** Medlemmerne hæfter kun med det betalte medlemsindskud.

**Stk. 3.** Et medlem kan ikke modregne sin forpligtelse til at betale medlemsindskud med fordringer på organisationen.

**Stk. 4.** Overgår retten til en bolig til en anden person efter reglerne i §§ 70-75 i almenlejeloven, indtræder den nye lejer i retten til medlemsindskuddet.

**Stk. 5.** Når et medlem ophører, tilbagebetales medlemsindskuddet. Dette gælder dog kun, hvis ingen er indtrådt i retten til medlemsindskuddet efter stk. 4, og hvis den ansvarlige kapital, der udgøres af medlemsindskuddene, er i behold.

### § 6.

Medlemskab af boligorganisationen er obligatorisk så længe medlemmet er bolighavende i henhold til stk. 2. Er medlemmet ikke bolighavende, kan udmeldelse ske skriftligt 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 boligbyggeri samt lejekontrakten.

## Kapitel 3

### Boligorganisationens ledelse

#### Generalforsamlingen

#### § 7.

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

**Stk. 2** Generalforsamlingen træffer beslutning om følgende forhold:

1. Valg af revisor.
2. Valg af bestyrelsesformand, øvrige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
3. Organisationens byggepolitik.
4. Grundkøb.
5. Iværksættelse af nyt byggeri.
6. Erhvervelse eller salg af organisationens ejendomme.
7. Væsentlig forandring af organisationens ejendomme.
8. Ændring af vedtægterne.

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

**Stk. 4.** Generalforsamlingen godkender afdelingens 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.

**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.

#### § 8.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Dagsorden for generalforsamlingen skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste forløbne år.
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
5. Valg af formanden såfremt denne er på valg.
6. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

## § 9.

Den ordinære generalforsamling afholdes i Brønderslev og indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel ved bekendtgørelse i den lokale presse. 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 1/3 af organisationens bolig-havende medlemmer eller mindst halvdelen af boligorganisationens medlemmer skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. Såfremt ekstraordinær generalforsamling afholdes på baggrund af anmodning fra boligorganisationens medlemmer afholdes generalforsamlingen senest 3 uger efter, at anmodningen er modtaget. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske som i stk. 1. 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.

## § 10.

Adgang til generalforsamlingen har medlemmer af boligorganisationen og disse 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 skriftligt til bestyrelsen senest 1.april. Forslag skal gøres tilgængelig for alle organisationens lejere senest 8 dage før generalforsamlingen.

**Stk. 3.** Stemmeret har kun boligorganisationens bolighavende medlemmer i henhold til § 6, stk. 2 og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer, uanset husstandens størrelse.

**Stk. 4.** Stemmeret kan ikke udøves gennem fuldmagt.

## § 11.

Beslutning træffes af de tilstedeværende stemmeberettigede ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det, eller når dirigenten i øvrigt beslutter 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 en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen 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

## § 12.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusiv formanden. Generalforsamlingen vælger medlemmerne til bestyrelsen blandt boligorganisationens bolighavende medlemmer og disses myndige husstandsmedlemmer. Samtidig med valg af bestyrelsesmedlemmer vælges 2 suppleanter for disse.

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

**Stk. 3.** Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidigt valgte medlemmer ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt eller udpeget i. Genvalg og genudpegnings kan finde sted.

**Stk. 4.** 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.

**Stk. 5.** Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

**stk. 6.** Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

## § 13.

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

**Stk. 2.** Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskabet for organisationen og for dens enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og eventuelt afdelingsmødet, jf. § 15, 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. § 15, 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.** Organisationens og dens 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 eller direktøren, hvis en sådan er ansat. Organisationens bestyrelse kan meddele en forretningsfører, herunder en almen administrationsorganisation, fuldmagt til at forpligte organisationen og de enkelte afdelinger.

## § 14.

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 forretningsføreren 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 2 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 en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen 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

### Afdelingens ledelse

## § 15.

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 organisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske med mindst 2 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

**Stk. 2.** Dagsorden 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 3/4 af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens bolig-ejere efter reglerne i § 17, stk. 4.

**Stk. 4.** Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette besluttet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (regnskabsmødet). Afdelingsmødet træffer i sådanne tilfælde tillige beslutning om, på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder valg af afdelingsbestyrelse 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 medlemmer til afdelingsbestyrelsen er bolighavende medlemmer i henhold til § 6, stk. 2 og disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer.

**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 3/4 af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, når afdelingsmødet på et tidligere tidspunkt har truffet beslutning herom, eller når organisationens bestyrelse anoder afdelingsbestyrelsen herom. Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde 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 afde-

lingsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde, jf. dog § 19, stk. 3., sidste pkt.

#### § 16.

Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 15, stk. 4, udsendes desuden det sidst godkendte årsregnskab.

**Stk. 2.** Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 15, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

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

#### § 17.

Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens bolighavere i henhold til § 6, stk. 2 og disse 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.

**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 at 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 boligejere senest 1 uge før mødet.

**Stk. 4.** 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 boligejere, 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.

#### § 18.

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 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.

**Stk. 4.** Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årlige leje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere.

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

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

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

## § 19.

Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligorganisationens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen. Består afdelingen udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende ældre, 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.** *Afdelingsbestyrelsens funktionsperiode følger reglerne i § 12, stk. 3*

**Stk. 4.** Organisations ledelse skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.

**Stk. 5.** Organisationens ledelse skal orientere afdelingsbestyrelsen om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

**Stk. 6.** Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Eventuel påtale sker til boligorganisationens ledelse.

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

## Kapitel 5

Valg af revisor

### § 20.

Boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber revideres af den godkendte revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.

## Kapitel 6.

Årsregnskab

### § 21.

Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger løber fra 1. januar til 31. december med virkning fra 1. januar 2012.

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

### § 22.

Hvis der er ansat en forretningsfører eller direktør, forelægger denne udkast til årsregnskabet for bestyrelsen.

**Stk. 2.** Det godkendte regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor. Hvis der er ansat en forretningsfører eller direktør, underskriver denne også regnskabet.

### § 23.

Det godkendte årsregnskab skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning indsendes til kommunalbestyrelsen i Brønderslev til gennemgang. Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden.

## Kapital 7

Likvidation

## § 24

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

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

Vedtaget af boligorganisationens generalforsamling den

Vedtaget på boligforeningens ordinære generalforsamling den 26. august 2010 og den ekstraordinære generalforsamling den 8. september 2010.

Bestyrelsen:

Hanne Wulff	Lars R. Pedersen	Jørgen S. Nielsen	Carsten Christiansen	Aase Dahl
Formand	næstformand			