



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Kapitel 1

Navn, hjemsted og formål

§ 1

Boligorganisationens navn er Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark. I det følgende Eskemosepark.

Stk. 2

Boligorganisationen har hjemsted i Birkerød, Rudersdal Kommune.

§ 2

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

Stk. 2

Eskemosepark 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 boligorganisationen har oparbejdet.

Kapitel 2

Medlemskab

§ 3

Som medlemmer af Eskemosepark anses dennes lejere og enhver, der er opnoteret på boligorganisationens venteliste.

Stk. 2

Senest ved indgåelse af lejekontrakt skal Eskemosepark udlevere et eksemplar af boligorganisationens vedtægter.

Kapitel 3

Boligorganisationens ledelse

Generalforsamlingen

§ 4

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

Stk. 2

Generalforsamlingen træffer beslutning om følgende forhold:

- 1) Hvorvidt Eskemosepark helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.
- 2) Valg af revisor
- 3) Eskemoseparks byggepolitik
- 4) Grundkøb
- 5) Iværksættelse af nyt byggeri
- 6) Erhvervelse eller salg af Eskemoseparks ejendomme
- 7) Væsentlig forandring af Eskemoseparks ejendomme
- 8) Ændring af vedtægterne
- 9) Opløsning af Eskemosepark

Stk. 3

Generalforsamlingen godkender Eskemoseparks vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 4

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

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

Stk. 5

Generalforsamlingen kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i stk. 4, til Eskemoseparks organisationsbestyrelse.

Stk. 6

Generalforsamlingen kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af organisationsbestyrelsen, skal udøves af generalforsamlingen.

§ 5

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af referent og stemmetællere
- 3) Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år
- 4) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning
- 5) Behandling af eventuelt indkomne forslag
- 6) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse
 - a. Valg af formand (ulige år)
 - b. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer
 - c. Valg af 2 suppleanter
- 7) Valg af revisor
- 8) Eventuelt

Stk. 2

Den ordinære generalforsamling træffer beslutning om, hvorvidt generalforsamlingen eller organisationsbestyrelsen vælger formand og/ eller næstformand for organisationsbestyrelsen.

§ 6

Den ordinære generalforsamling afholdes i Birkerød og indkaldes af organisationsbestyrelsen med mindst 4 ugers varsel ved husstandsomdelt indkaldelse og med bekendtgørelse i lokalavisen.

Stk. 2

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden herfor. Dog skal indkaldelsen ved bekendtgørelse i lokalavisen alene indeholde oplysning om tid og sted for generalforsamlingen samt information om hvor yderligere information kan rekvireres. Forslag der ønskes behandlet skal skriftlig afleveres til formanden, senest 2 uger før generalforsamlingen. Indkomne forslag vil blive husstandsomdelt til boliglejerne samt fremlægges til eftersyn for medlemmerne på boligorganisationens kontor senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når organisationsbestyrelsen finder anledning til det, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når mindst 25 pct. af de medlemmer, der har bolig i Eskemosepark, eller mindst 15 pct. af samtlige dens medlemmer skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I de to sidstnævnte tilfælde afholdes den ekstraordinære

generalforsamling 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 ekstraordinær generalforsamling samt dagsorden. Når ekstraordinær generalforsamling har været afholdt, kan ny ekstraordinær generalforsamling om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinær generalforsamling.

§ 7

Adgang til generalforsamlingen har medlemmer af Eskemosepark og disses myndige husstandsmedlemmer. I indkaldelsen kan adgangen betinges af, at der løses adgangskort på Eskemoseparks kontor senest 4 dage før 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.

Stk. 3

Stemmeret har kun Eskemoseparks boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Der kan stemmes ved fuldmagt, dog kun én fuldmagt pr. fremmødt bolighavende medlem.

§ 8

Beslutning træffes af de tilstedeværende stemmeberettigede ved almindeligt stemmeflertal. Når 2 eller flere af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af Eskemosepark 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 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 organisationsbestyrelse. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Organisationsbestyrelsen

§ 9

Organisationsbestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden. Generalforsamlingen vælger 7 medlemmer samt 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen blandt Eskemoseparks boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2

Hvert andet år afgår formanden. Af organisationsbestyrelsens 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 organisationsbestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 3

Afgår et organisationsbestyrelsesmedlem, indtræder en af de valgte suppleanter. Findes der ingen suppleanter, indkalder organisationsbestyrelsen til ekstraordinær generalforsamling til valg af organisationsbestyrelsesmedlem og suppleanter

Stk. 4

Suppleanter deltager i alle bestyrelsesmøder, men har ingen stemmeret.

Stk. 5

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

§ 10

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

Stk. 2

Hvert år godkender organisationsbestyrelsen årsregnskaber for Eskemosepark og for dens enkelte afdelinger. Herudover foretager organisationsbestyrelsen godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår med efterfølgende godkendelse på de ordinære afdelingsmøder, jf. § 10, stk. 1. Endelig vedtager bestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for boligorganisationen.

Stk. 3

Som leder af den daglige drift kan organisationsbestyrelsen 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. Dog foretages ansættelse af ejendomsmester samt øvrige ansættelser til ejendomskontoret af organisationsbestyrelsen efter indstilling af forretningsføreren.

Stk. 4

Eskemosepark og dens afdelinger forpligtes ved underskrift *enten* af den samlede organisationsbestyrelse *eller* af to organisationsbestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være organisationsbestyrelsens formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren eller direktøren, hvis en sådan er ansat. Eskemoseparks organisationsbestyrelse kan meddele en forretningsfører, herunder en almen administrationsorganisation, fuldmagt til at forpligte Eskemosepark og de enkelte afdelinger.

§ 11

Organisationsbestyrelsesmøder indkaldes af formanden, eller i dennes fravær af næstformanden, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af organisationsbestyrelsen anmoder herom. Udover organisationsbestyrelsesmedlemmerne har tillige forretningsføreren adgang til organisationsbestyrelsens møder, dog uden stemmeret.

Dagsorden for organisationsbestyrelsesmøderne gøres tilgængelig for Eskemoseparks lejere før mødet.

Stk. 2

Organisationsbestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 3 medlemmer er til stede.

Stk. 3

Beslutning træffes af de tilstedeværende organisationsbestyrelsesmedlemmer 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 samt referenten. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for Eskemoseparks lejere når organisationsbestyrelsen har godkendt den.

Kapitel 4

Afdelingernes ledelse

§ 12

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 Eskemoseparks organisationsbestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

Stk. 2

Dagsordenen for afdelingsmødet skal, jf. dog stk. 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 organisationsbestyrelsen 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 organisationsbestyrelsen. Når ekstraordinært afdelingsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært afdelingsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde, jf. dog § 16, stk. 4, 5. pkt.

§ 13

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. § 12, stk. 4, udsendes desuden det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2

Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 12, 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.

§ 14

Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Der kan stemmes ved fuldmagt, dog kun én fuldmagt per fremmødt bolighavende medlem.

Stk. 2

Adgang har tillige Eskemoseparks ledelse og repræsentanter for denne. Afdelingsmødet kan beslutte, at andre kan deltage i mødet. Eskemoseparks 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. 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.

§ 15

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.

Stk. 8

Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at den endelige afgørelse af spørgsmål, der henhører under afdelingsbestyrelsen, skal træffes ved urafstemning blandt afdelingens lejere efter reglerne i § 14, stk. 4.

§ 16

Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager Eskemoseparks organisationsbestyrelse 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

Sammenlægning af afdelinger skal godkendes på et afdelingsmøde i hver af de berørte afdelinger. Har Eskemosepark i forbindelse med opførelse af 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

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. 5

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. 6

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

Stk. 7

Organisationsbestyrelsen skal orientere afdelingsbestyrelsen om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

Stk. 8.

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

Stk. 9

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

Kapitel 5

Valg af revisor

§ 17

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

Kapitel 6

Årsregnskab

§ 18

Regnskabsåret for Eskemosepark og dens afdelinger er fra den 1. januar til den 31. december.

Stk. 2

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

§ 19

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

Stk. 2

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

§ 20

Det godkendte årsregnskab skal sammen med organisationsbestyrelsens 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

§ 21.

Likvidation af Eskemosepark 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 Eskemoseparks ekstraordinære generalforsamling den 21. juni 2010

Bjarke Christensen
Formand