



Vedtægter

Kapitel 1

Navn, hjemsted og formål

§ 1

Stk. 1

Boligorganisationens (herefter kaldet organisationen) navn er Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark (herefter kaldet Eskemosepark).

Stk. 2

Organisationen har hjemsted i Birkerød, Rudersdal Kommune.

§ 2

Stk. 1

Organisationens 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/erhvervslejemålene og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, som organisationen har oparbejdet.

Kapitel 2

Medlemskab og kapitalforhold

§ 3

Stk. 1

Som medlemmer af organisationen anses dennes lejere og enhver, der er opnoteret på organisationens venteliste.

Stk. 2

Senest ved indgåelse af lejekontrakt skal organisationen udlevere et eksemplar af vedtægterne til det pågældende medlem.

§ 4

Stk. 1

Organisationen har medlemsindskud, som betales ved indgåelse af lejekontrakten. Disse indskud 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 lov om leje af almene boliger (almenlejeloven), kan den nye lejer indtræde i retten til medlemsindskuddet.

Stk. 5.

Når et medlemskab 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.

§. 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 disse vedtægter ikke sendes som digitale dokumenter.

Kapitel 3

Boligorganisationens ledelse

Generalforsamlingen

§ 5

Stk. 1

Medlemmerne er organisationens øverste myndighed og udøver den gennem generalforsamlingen.

Stk. 2

Generalforsamlingen træffer beslutning om følgende forhold:

1. Valg af revisor
2. Hvorvidt organisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation
3. Administrations- og byggepolitik
4. Erhvervelse eller salg af organisationens ejendomme
5. Væsentlig forandring af organisationens ejendomme
6. Organisationens grundkøb
7. Organisationens iværksættelse af nyt byggeri
8. Nedlæggelse af en afdeling
9. Ændring af vedtægterne
10. Opløsning af organisationen
11. Pantsætning af organisationens ejendomme

Stk. 3

Generalforsamlingen godkender organisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 4

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

1. Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme
2. Overgang af en afdeling fra én organisation 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
9. Vedtager husorden, vedligeholdelsesreglement og råderet

Stk. 5

Generalforsamlingen kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i stk. 4, til organisationsbestyrelsen (herefter kaldet bestyrelsen).

Stk. 6

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

§ 6

Stk. 1

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

Dagsordenen for generalforsamlingen skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsordenen
3. Valg af referent
4. Valg af stemmetællere
5. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år
6. Endelig godkendelse af organisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning
7. Forelæggelse af budget for organisationen
8. Behandling af indkomne forslag
- 8 a. "Bestyrelsens gennemarbejdede forslag til generalforsamlingen udsendes sammen med indkaldelsen"
9. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 - a. Valg af formand i ***ulige*** år
 - b. Valg af tre bestyrelsesmedlemmer
 - c. Valg af to suppleanter
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

Stk. 2

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

§ 7

Stk. 1

Den ordinære generalforsamling afholdes i Birkerød og indkaldes af formanden med mindst fire ugers varsel ved husstandsomdelt brev til alle organisationens beboere samt ved offentliggørelse på www.eskemosepark.dk.

Indkaldelsen skal angive tid, sted og dagsorden for generalforsamlingen.

Forslag, der ønskes behandlet, skal skriftligt afleveres til formanden senest to uger før generalforsamlingen.

Indkomne forslag vil blive husstandsomdelt til boliglejerne samt fremlægges til eftersyn for medlemmerne på boligorganisationens kontor senest en uge før generalforsamlingen.

Stk. 2.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning til det, når en tidligere generalforsamling har besluttet det eller når mindst 25 % af organisationens lejere

skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet.

I sidstnævnte tilfælde afholdes generalforsamlingen senest tre uger efter, at anmodningen er modtaget.

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske med mindst to ugers varsel.

Indkaldelsen skal angive tid, sted og dagsorden for generalforsamlingen.

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

§ 8

Stk. 1

Adgang til generalforsamlingen har beboere og medlemmerne i organisationen samt disses myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2

Enhver, der efter stk. 1 har adgang til generalforsamlingen, har ret til at tage ordet. Enhver, der efter stk. 1 har adgang til generalforsamlingen, har ret til at få et emne behandlet af generalforsamlingen.

Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for den ordinære generalforsamling, skal være indsendt til bestyrelsen senest to uger før generalforsamlingen.

Forslag skal gøres tilgængelige for alle organisationens lejere senest en uge før 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.

§ 9

Stk. 1

Beslutning træffes af de tilstedeværende stemmeberettigede ved almindeligt stemmeflertal. Når én af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det, skal afstemningen være skriftlig.

Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af organisationen 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 fire 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

Der skrives et beslutningsreferat af forhandlingerne.

Referatet godkendes af bestyrelsen, og efterfølgende underskrives det af formand og referent.

Referatet skal gøres tilgængeligt for organisationens lejere senest otte dage efter, at det er godkendt.

Organisationsbestyrelsen

§ 10

Stk. 1

Bestyrelsen består af syv medlemmer inklusive formanden.

Generalforsamlingen vælger syv medlemmer til bestyrelsen blandt organisationens lejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Derudover vælges to suppleanter for disse.

Stk. 2

Bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer.
Disse skal alle bo i Eskemosepark og være myndige.

Stk. 3

Hvert andet år afgår formanden.
Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år.
Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte ved lodtrækning eller ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt.
Genvalg kan finde sted. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte et bestyrelsesmedlem.

Stk. 4

Afgår et bestyrelsesmedlem i valgperioden, indtræder én af de valgte suppleanter.
Findes der ingen suppleanter, indkalder bestyrelsen til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlem og suppleanter, jf. bestyrelsens forretningsorden.

Stk. 5

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

§ 11

Stk. 1

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 har derudover ansvar for alle ansættelser.
Bestyrelsen er desuden ansvarlig for at udarbejde og indsende dokumentationsmateriale til brug for styringsdialogmødet med kommunalbestyrelsen.

Stk. 2

Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for organisationen og for dens enkelte afdelinger.
Herudover foretager bestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder, jf. § 14, stk. 1.
Endelig vedtager bestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for boligorganisationen.

Stk. 3

Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen ansætte en forretningsfører.
Det bestemmes ved bestyrelsens forretningsorden, § 1 stk. 5, hvorvidt nødvendig medhjælp for forretningsføreren skal ansættes af bestyrelsen.

Stk. 4

Organisationen og dens afdelinger forpligtes ved underskrift af den samlede bestyrelse.
Er der ansat en forretningsfører, kan organisationen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren.
Bestyrelsen kan give en forretningsfører, herunder en almen administrationsorganisation, fuldmagt til at forpligte organisationen og de enkelte afdelinger.

§ 12

Stk. 1

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i dennes fravær af næstformand, jf. bestyrelsens forretningsorden, eller når to medlemmer af bestyrelsen anmoder herom. Udover bestyrelsen har de ansatte på ejendomskontoret, forretningsførerselskabet og indbudte gæster adgang til bestyrelsens møder, dog uden stemmeret.

Stk. 2

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst tre medlemmer er til stede.

Stk. 3

Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal.

Står stemmerne er lige, gør formandens eller i dennes fravær næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4

Der skrives et beslutningsreferat af forhandlingerne.

Referatet godkendes af bestyrelsen og underskrives herefter af formand og referent.

Referatet skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest otte dage efter, at det er godkendt af bestyrelsen.

Kapitel 4

Afdelingernes ledelse

§ 13

Stk. 1

Hvert år afholdes inden tre måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling.

I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden seks måneder efter, at indflytning har fundet sted.

Det påhviler bestyrelsen at indkalde til det første afdelingsmøde.

De følgende afdelingsmøder indkaldes af bestyrelsen.

Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst fire ugers varsel til alle husstande i afdelingen.

Indkaldelsen skal angive tid, sted og dagsorden for afdelingsmødet.

Stk. 2

Dagsordenen for afdelingsmødet skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmetællere
4. Indkomne forslag
5. Fremlæggelse samt godkendelse af afdelingernes budgetter for det kommende år
6. Eventuelt

Stk. 3

Fremsætter mindst 25 % af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere efter reglerne i § 17, stk. 4.

Stk. 4

Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse.

Er dette besluttet, skal der inden fem 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 lejere 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 bestyrelsen finder anledning til det, når mindst 25 % af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, når afdelingsmødet på et tidligere tidspunkt har truffet beslutning herom eller når bestyrelsen anmoder herom. Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske med mindst to ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid, sted og dagsorden for afdelingsmødet.

Efterkommer bestyrelsen ikke inden to uger en anmodning om indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde, foretages indkaldelsen af administrationsselskabet. Når ekstraordinært afdelingsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært afdelingsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

§ 14

Stk. 1

Bestyrelsens forslag til budget for det kommende år for afdelingerne udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest en uge før det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde.

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 en 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.

§ 15

Stk. 1

Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens lejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Hver husstand har to stemmer uanset husstandens størrelse.

Der kan stemmes ved fuldmagt, dog kun én fuldmagt per fremmødt bolighavende medlem.

Stk. 2

Adgang har tillige bestyrelsen, ansatte på ejendomskontoret, administrationsselskabet og indbudte gæster.

De personer, der er nævnt i stk. 2 og 3, 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 har adgang til afdelingsmødet samt bestyrelsen, har ret til få et

angivet emne behandlet på mødet.

Forslag, der ønskes behandlet på det ordinære afdelingsmøde, skal være bestyrelsen i hænde senest to uger før mødet.

Forslag bekendtgøres for afdelingens lejere senest en 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 lejere, hvor hver husstand ligeledes har to 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

Der skrives et beslutningsreferat af forhandlingerne.

Referatet godkendes af bestyrelsen, hvorefter det underskrives af formand og referent.

En udskrift af referatet skal gøres tilgængelig for afdelingens lejere senest otte dage efter, at det er godkendt af bestyrelsen.

§ 16

Stk. 1

Bestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for afdelingen.

Bestyrelsen har til brug herfor ret til at se ethvert bilag vedrørende afdelingens budget og regnskab.

Stk. 2

Bestyrelsen fremlægger driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse.

Stk. 3

Bestyrelsen 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 % af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere, hvis mindst 25 % af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

Stk. 5

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

Stk. 6

Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere bestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder til én eller flere beboergrupper.

§ 17

Stk. 1

Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager organisationens 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 to 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 skal 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, skal afdelingsbestyrelsen sørge for, at dagsordenen for afdelingsbestyrelsens møder gøres tilgængelig 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 fire 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

§ 18

Organisationens og dens afdelingers regnskaber revideres af en godkendt revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.

Kapitel 6

Årsregnskab

§ 19

Stk. 1

Regnskabsåret for organisationen og dens afdelinger er kalenderåret.

Stk. 2

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

§ 20

Stk. 1

Hvis der er ansat en forretningsfører, 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, underskriver denne også regnskabet.

§ 21

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

Kapitel 7

Likvidation

§ 22

Likvidation af organisationen 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.

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=206725>

Vedtaget af Eskemoseparks generalforsamling d. 17. september 2019, og efterfølgende godkendt af kommunen d. 18. november 2019.

Ændret på generalforsamlingen d. 23. november 2020, og d. 7. oktober 2021.

Bjarke Christensen
Formand
