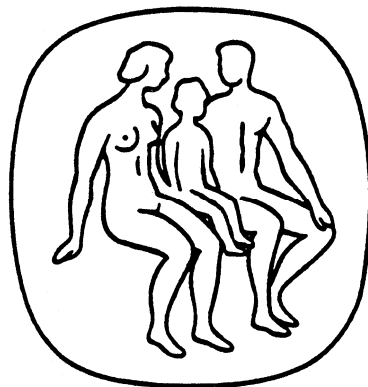


Vedtægter

for

Den almene andelsboligorganisation

Foreningen til opførelse af billige boliger i Gentofte Kommune



Administrator: DAB

Kapitel 1

Navn, hjemsted og formål.

§ 1. Boligorganisationens navn er Foreningen til opførelse af billige boliger i Gentofte Kommune.

Stk. 2. Boligorganisationen har hjemsted i Gentofte 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. Som medlemmer af boligorganisationen anses dennes beboere/lejere og enhver, der er opnoteret på organisationens venteliste.

§ 4. Et bolighavende medlem kan kun udmelde sig at boligorganisationen med virkning fra sin fraflytning. Andre medlemmer kan udmelde sig uden varsel.

Kapitel 3

Boligorganisationens afdelinger.

§ 5. Boligorganisationen består for tiden af 3 afdelinger, der ejer følgende ejendomme:

Afd. I. Hyldegårdsvej 60, 2920 Charlottenlund; Jægervangen 10, 2820 Gentofte, (begge opført 1917 med hver 6 lejligheder); Stolpegårdsvej 2-4, 2820 Gentofte, (opført 1934 med 24 lejligheder).

Afd. II. Nybrovej 1-9, 2820 Gentofte, (opført 1950 med 26 lejligheder).

Afd. III. Nybrovej. 15 A-B, 17 A-D, 2820 Gentofte, (opført 1968 med 42 lejligheder).

Stk. 2. Ethvert nyt boligforetagende gøres til en særlig afdeling.

§ 6. En afdeling er økonomisk uafhængig af andre afdelinger. Den hæfter således ikke for andre afdelingers forpligtelser eller for boligorganisationens gæld. Boligorganisationen hæfter heller ikke for en afdelings forpligtelser, hvis den ikke særlig har påtaget sig at hæfte herfor.

Kapitel 4

Repræsentantskabet.

§ 7. Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.

Stk. 2. Repræsentantskabet består af selskabets bestyrelse og 2 repræsentanter fra hver boligafdeling.

Stk. 3. Repræsentantskabet træffer beslutning om:

- 1) Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en administrator, herunder af en almen forretningsførerorganisation eller et alment andelsselskab
- 2) Valg af revisor.
- 3) Boligorganisationens byggepolitik.
- 4) Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
- 5) Væsentlige forandring af boligorganisationens ejendomme.
- 6) Grundkøb.
- 7) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 8) Ændring af vedtægterne.

Repræsentantskabet godkender boligorganisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 4. Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes 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) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelsesmøde for flere afdelinger, jf. § 21, stk. 2.
- 6) Repræsentantskabet træffer beslutning om pantsætning af afdelingernes ejendomme.

Stk. 5. Repræsentantskabet kan beslutte at delegerer kompetencen på et eller flere af de i stk. 3 nævnte områder til boligorganisationens bestyrelse.

Stk. 6. Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af boligorganisationens bestyrelse, skal udøves af repræsentantskabet.

§ 8. Hvert år afholdes inden 6 måneder efter regnskabsårets slutning ordinært repræsentantskabsmøde. Dagsordenen for denne 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 årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

6. Valg af revisor.

7. Eventuelt.

Stk. 2. Repræsentantskabet træffer på et ordinært repræsentantskabsmøde beslutning om, hvorvidt repræsentantskabet eller bestyrelsen vælger formand og/eller næstformand for bestyrelsen. Formand eller næstformand skal være beboer i boligorganisationen.

§ 9. Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentanter

Stk. 2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabet samt dagsorden.

Stk. 3. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes, når bestyrelsen finder anledning til det, når et tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det, eller når mindst 25% af repræsentanterne skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet.

I sidstnævnte tilfælde afholdes møde senest 3 uger efter, at anmodning herom er modtaget. Indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

Når ekstraordinært repræsentantskabsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært repræsentantskabsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært repræsentantskabsmøde jf. § 18 stk. 2, punkt 2.

Stk. 4 Dagsorden for repræsentantskabet skal gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidigt med, at repræsentantskabsmedlemmerne indkaldes eller kort tid derefter.

§ 10. Adgang til repræsentantskabsmødet har tillige øvrige medlemmer af afdelingsbestyrelserne og afdelingernes funktionærer.

Stk. 2. Enhver repræsentant har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, må være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før det ordinære repræsentantskabsmøde.

Stk. 3. Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme.

§ 11. 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, 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. Sammenlægning af afdelinger skal godkendes på et afdelingsmøde i hver af de berørte afdelinger. Har boligorganisationen 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 én eller flere af afdelingerne.

Stk. 3. I en protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

En udskrift af protokollen gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse.

Kapitel 5 Bestyrelsen.

§ 12. Bestyrelsen består af 9 medlemmer inklusive formanden. 1 medlem udpeges af Gentofte Kommunalbestyrelse. De øvrige vælges af repræsentantskabet af alle stemmeberettigede.

Stk. 2. I overensstemmelse med almenboliglovens krav om at mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer skal være beboere i boligorganisationen, skal formanden og 6 af de øvrige medlemmer bo i en af boligorganisationens afdelinger - af de 6 så vidt muligt 2 i hver af de 3 afdelinger. For de 6 medlemmer vælges 3 suppleanter - så vidt muligt en fra hver afdeling. 1 bestyrelsesmedlem skal være medlem af boligorganisationen uden bopæl i denne.

Stk. 3. Formanden og de øvrige medlemmer vælges for 2 år ad gangen. Suppleanterne for 1 år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Afgår et af de 6 i stk. 2 omtalte medlemmer i løbet af sin valgperiode, indtræder en af suppleanterne for den resterende del af det fratrådte medlems valgperiode. Det skal så vidt muligt være en suppleant fra samme afdeling som det fratrådte bestyrelsesmedlem. Hvis en sådan ikke findes, skal det være en af de andre suppleanter efter lodtrækning.

Stk. 5. Afgår formanden inden for sin valgperiode, overgår formandsposten til næstformanden, og dennes suppleant indtræder i bestyrelsen.

Stk. 6. Stk. 6. Bestyrelsen skal altid bestå af et ulige antal medlemmer. Hvis der i tilfælde af et bestyrelsesmedlems afgang ikke findes nogen suppleant, indkaldes der til et ekstraordinær repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Stk. 7. Suppleanter indkaldes, når et bestyrelsesmedlem fratræder i en valgperiode, eller hvis medlemmet på grund af sygdom m.v. i mere end 3 på hinanden følgende møder er fraværende.

§ 13. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler, samt indsendelse af dokumentationsmateriale til brug for styringsdialogen med kommunen.

Stk. 2 Bestyrelsen konstituerer sig med næstformand, kasserer og sekretær og træffer ved en forretningsorden nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

Stk. 3. Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for boligorganisationen og for dens enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og eventuelt afdelingsmødet, jf. § 15, stk. 3. 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 boligorganisationen.

Stk. 4. Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen ansætte en administrator. Det bestemmes ved forretningsordenen, hvorvidt nødvendig medhjælp for administrator kan antages af denne eller skal ansættes af bestyrelsen. Dog foretages ansættelse af inspektører for de enkelte afdelinger af bestyrelsen efter indstilling af administrator.

Stk. 5. Boligorganisationen og dens enkelte afdelinger forpligtes ved underskrift enten af den samlede bestyrelse eller af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf det ene skal være formanden og det andet kassereren. Disse to kan dog kun underskrive i forening med administrator, hvis en sådan er ansat.

§ 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.

Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidigt med, at der indkaldes til mødet eller kort tid efter

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 4 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.

En udskrift af protokollen gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Administrator deltager i mødet uden stemmeret

Kapitel 6

Afdelingernes 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 indflytning har fundet sted.

Dagsordenen 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 eventuelt indkomne forslag.
4. Valg af medlemmer af afdelingsbestyrelsen for 2 år.
5. Valg af suppleanter for 1 år.
5. Valg af repræsentantskabsmedlemmer til repræsentantskabet.
6. Eventuelt.

Stk. 2. 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. 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 og repræsentantskabsmedlem (-mer) skal finde sted (valgmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet:

Stk. 4. Det afdelingsmøde, hvor der vælges afdelingsbestyrelsesmedlemmer, beslutter, om det er afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen, der vælger formand for afdelingsbestyrelsen, og om det er afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger repræsentanter til repræsentantskabet.

Stk. 5. Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, eller når mindst 25% af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, eller når der på et tidligere tidspunkt er truffet beslutning herom, 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. 6. Tager lejerne, jf. § 17, stk. 1, 1.punktum, i en ny afdeling ikke inden 6 måneder efter indflytningen - om nødvendig efter opfordring fra boligorganisationen - initiativ til indkaldelse af et afdelingsmøde, påhviler det boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelsen skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

§ 16. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 15, stk. 3, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 15, 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 i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

§ 17. Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har boligtagere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer. 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 møde med taleret.

Stk. 2. Enhver, der ifølge stk. 1. 1., og 3. punktum, 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 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 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. Afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er lejere i afdelingen, samt disses myndige husstandsmedlemmer.

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. Genvalg kan finde sted.

Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende.

§ 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.

Stk. 2. Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.

§ 20. 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. Afdelingsmødet kan endvidere træffe beslutning om beboernes ret til at udføre forbedringer m.v.. af boligerne udover den fastsatte positivliste, jf. § 39 i lov om leje af almene boliger.

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 lejere, 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. Afdelingsbestyrelsen skal fremsætte forslag til ordensreglement og til vedligeholdelsesreglement 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 § 17, 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.

Stk. 13. Afdelingsbestyrelsen skal lave dagsordner for og referater af sine møder og skal sørge for, at beboerne får mulighed for at gøre sig bekendt med disse.

Kapitel 7 Valg af revisor.

§ 21. Selskabet og dets afdelingers regnskaber revideres af en godkendt revisor, der vælges på repræsentantskabsmødet.

Kapital 8 Årsregnskab.

- § 22. Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger er kalenderåret.
- Stk. 2. Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for boligorganisationen og dens enkelte afdelinger.
- § 23. Hvis der er ansat administrator, forelægger denne udkast til årsregnskabet for bestyrelsen.
- Stk. 2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor. Er administrator ansat, underskriver denne også regnskabet.
- § 24. Det godkendte årsregnskab skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol indsendes til kommunalbestyrelsen, jf. § 1, stk. 2, til gennemgang senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden.

Kapitel 9 Likvidation m.v.

- § 25. 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 selskabet

den 5. maj 2010

Annelise Bronke

Formand

Gentofte Kommune

har som tilsynsmyndighed gennemgået vedtægterne

Den 10 maj 2010