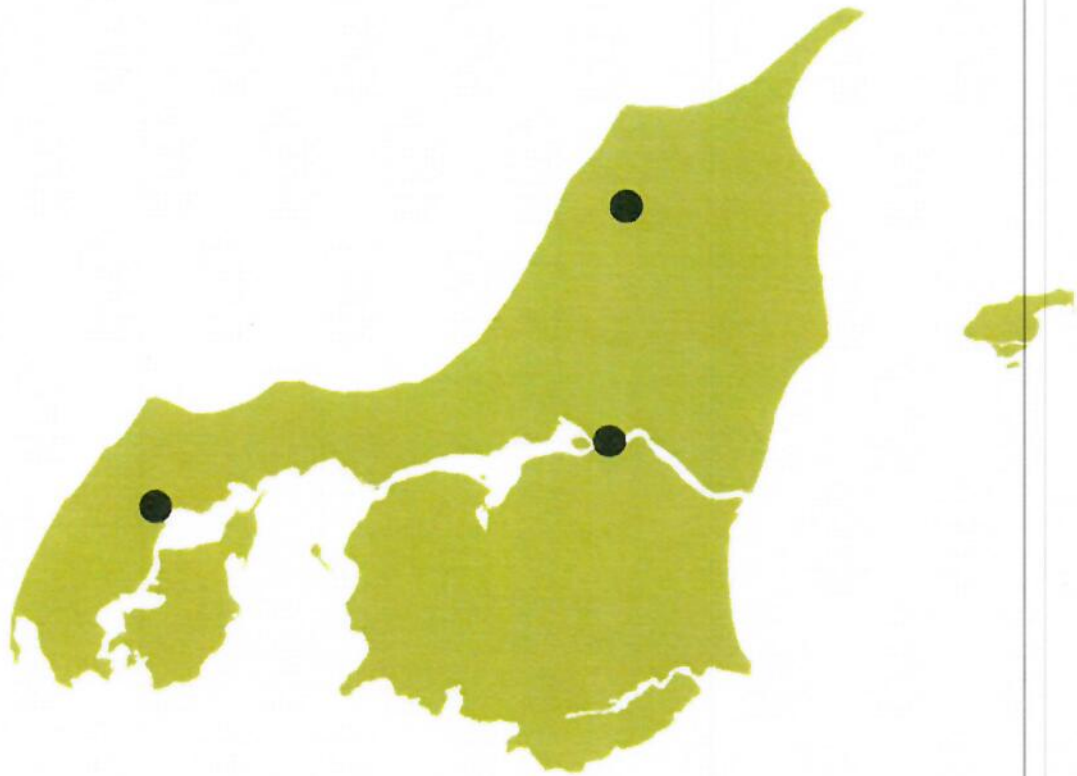


Bo i Aalborg



Stiftelsesoverenskomst

Indholdsfortegnelse

- 1. Overenskomstens baggrund**
- 2. Navn og formål**
- 3. Ledelse**
- 4. Boliggarantiordning**
- 5. Opryknings- og almindelig venteliste**
- 6. Økonomi**
- 7. Udtræden**
- 8. Stifternes øvrige aktiviteter m.v.**
- 9. Nye medlemmer i Bo i Aalborg**
- 10. Kontrakteksemplarer**
- 11. Forrang og uopsigelighed**
- 12. Omkostninger**
- 13. Voldgift**

Stiftelsesoverenskomst mellem:

Alabu Bolig, Brohusgade 2B, 9000 Aalborg

Plus Bolig, Alexander Foss Gade 7, 9000 Aalborg

Sundby-Hvorup Boligselskab, Lindholm Søpark 4, 9400 Nørresundby

Boligselskabet Nordjylland, Arsenalvej 20, 9800 Hjørring

Vivabolig, Vesterbro 23, 9000 Aalborg

(i det følgende tilsammen kaldet stifterne)

har den 26. juni 2014 indgået følgende overenskomst vedrørende stiftelse af en almen andelsforening med begrænset ansvar.

1. Overenskomstens baggrund

- 1.1** Alle stifterne er almene boligorganisationer med det formål at opføre og udleje almene boliger efter reglerne i Lov om almen bolig m.v. Alle boligorganisationerne er hjemhørende i Nordjylland.
- 1.2** Stifterne ønsker ved stiftelsen af den almene andelsforening at sikre lejerne og boligsøgende i de stiftende boligorganisationer det størst mulige boligudbud i Nordjylland, og i øvrigt at fremme mobiliteten mellem boligerne mest muligt til glæde for nuværende og fremtidige lejere i de enkelte boligorganisationer.
- 1.3** Stifterne er derfor enige om at stifte en almen andelsforening med begrænset ansvar på baggrund af de til overenskomsten vedhæftede vedtægter.

2. Navn og formål

- 2.1** Andelsforeningens navn er Bo i Aalborg.
Ingen af stifterne er, mens de er medlemmer af Bo i Aalborg, eller i øvrigt efter at de måtte være udtrådt af denne, nogensinde berettiget til at benytte navnet Bo i Aalborg eller navne, som måtte kunne forveksles hermed.
- 2.2** Bo i Aalborg har på stiftelsestidspunktet til formål at koordinere udlejningen af stifternes boliger, hvilket skal ske efter den til enhver tid gældende lovgivning på området og de i medfør af disse love til enhver tid udstedte bekendtgørelser. Stifterne er forpligtiget til at lade udlejningen af samtlige almene familieboliger, som de enkelte afdelinger i boligorganisationerne er ejer af, koordinere gennem Bo i Aalborg, med mindre anden skriftlig aftale indgås mellem Bo i Aalborg og det enkelte medlem.
- 2.3** Stifterne er enige om, at der om muligt kan ske udvidelse af antallet af deltagere i Bo i Aalborg, idet nye medlemmer i givet fald indtræder som medlem på lige fod med stifterne og mod betaling af det til enhver tid fastsatte indskud.

3. Ledelse

3.1 Den øverste ledelse for Bo i Aalborg er repræsentantskabet. Hver af stifterne udpeger tre medlemmer til Bo i Aalborgs repræsentantskab.

3.2 Bestyrelsen består af 5 medlemmer inkl. formanden. 1 medlem vælges til at forestå driftsansvaret og 1 medlem vælges til at forestå projektansvaret. De øvrige 3 medlemmer vælges af repræsentantskabet og skal være medlem af repræsentantskabet, jf. dog vedtægternes § 7, stk. 2 samt § 12, stk. 1. Hvis det samme medlem forestår driftsansvaret og projektansvaret vælges 4 bestyrelsesmedlemmer efter samme regler.

Det enkelte medlem kan ikke være repræsenteret med flere end 1 medlem i bestyrelsen.

Valgperioden er to år.

Bestyrelsen træffer alle beslutninger ved simpelt stemmeflertal.

Repræsentantskabet træffer ved simpelt stemmeflertal beslutning om optagelse af nye medlemmer.

3.3 Stifterne er enige om ved stiftelsen at udpege Plus Bolig til at forestå driftsansvaret, der bl.a., men ikke udtømmende, omfatter:

- Udarbejdelse af budget og årsrapport
- Daglig bogføring og fakturering
- Ventelisteadministration
- Sekretariatsbetjening af bestyrelse og repræsentantskab

Stifterne er enige om, at denne ordning skal være gældende, indtil repræsentantskabet måtte træffe anden beslutning.

3.4 Stifterne er endvidere enige om, at projektansvaret skal forestås på skift, for to år af gangen, mellem de af stifterne, der ønsker det.

Projektansvaret omfatter bl.a., men ikke udtømmende, følgende funktioner/opgaver:

- Dagligt bindeled mellem udlejningsmedarbejdere og IT-leverandør
- Daglig koordinering og problemløsning
- Koordinering af gruppen af udlejningsmedarbejdere
- Koordinering af arbejdsgrupper
- Forhandlinger med IT-leverandør
- Vedligeholdelse og udvikling af hjemmeside og opnoteringssystem

Stifterne er enige om, at der skal nedsættes en gruppe bestående af udlejningspersonale hos stifterne, der på sine møder drøfter opdatering og udvikling af Bo i Aalborg samt generelle spørgsmål og problemstillinger angående udlejning.

Gruppen af udlejningspersonale er undergivet den projektansvarliges instruktionsbeføjelse, idet retningslinjerne for gruppens tilrettelæggelse og udførelse af dennes opgaver skal godkendes af bestyrelsen.

Stifterne er endvidere enige om, at der skal nedsættes en arbejdsgruppe, bestående af medarbejdere fra alle medlemsorganisationer. Arbejdsgruppen mødes som udgangspunkt én gang om måneden med deltagelse af den projektansvarlige. Arbejdsgruppen aftaler på møderne opdatering og udvikling af Bo i Aalborg og drøfter i forbindelse med disse møder kommunikation og annoncering. Arbejdsgruppen er med den projektansvarliges samtykke berettiget til at delegere arbejdsgruppens opgaver til de enkelte medlemmer af arbejdsgruppens tilrettelæggelse og udførelse af dennes opgaver.

4. Boliggarantiordning

- 4.1** Bo i Aalborg kan beslutte at tilbyde boliggarantibeviser til lejere, som fraflytter deres bolig. Boliggarantibeviset giver under iagttagelse af eventuelle aftaler efter § 6 i Udlejnings-bekendtgørelsen, pt. Bekendtgørelse nr. 1303 af 15/12 2009 (fortrinsret for børnefamilier) indehaveren fortrinsret på ventelisten til en ledig bolig i den afdeling, som indehaveren har fraflyttet. Fortrinsretten gælder indenfor en periode på højst 3 år fra fraflytningstidspunktet.
- 4.2** Stifterne er enige om, at der hurtigst muligt for lejerne i et medlems boligorganisation skal etableres en boliggarantiordning, hvorefter lejerne

ved fraflytning, mod betaling af en nærmere fastsat garantiprovision, bliver garanteret mulighed for inden for en nærmere bestemt årrække at kunne flytte tilbage til en nogenlunde identisk bolig, tilhørende en af medlemmerne i Bo i Aalborg.

4.3 Garantibeviset, som udstedes, skal sikre, at de fraflyttende lejere mod betaling af en garantiprovision i en periode kan flytte tilbage til en bolig til nogenlunde samme pris, størrelse og med nogenlunde samme beliggenhed/nærområde. Formålet hermed er at optimere effektiviteten i udnyttelsen af boligerne, tilhørende medlemmerne i Bo i Aalborg, mest mulig til glæde for lejerne og boligsøgende.

4.4 Stifterne er enige om, at der af bestyrelsen skal fastsættes et regelsæt herfor, idet der allerede ved stiftelsen tages højde for de heraf følgende virkninger for ventelisterne.

5. Opryknings- og almindelig venteliste

5.1 Stifterne er enige om, at der for oprykningsventelisten i Bo i Aalborg skal gælde følgende prioriteret rækkefølge vedrørende genudlejning af ledige boliger:

- a. En ledig bolig tilbydes til boligsøgende med gældende boliggarantibevise
- b. En ledig bolig tilbydes herefter til boligsøgende, som i forvejen bor i afdelingen
- c. Dernæst tilbydes en bolig til boligsøgende, som i forvejen har en bolig i boligorganisationen
- d. Endelig vil en ledig bolig tildeles til den af de boligsøgende, med den højeste anciennitet på ventelisten i Bo i Aalborg, jf. pkt. 5.2.

5.2 Når man får en bolig tildelt og bliver bolighavende, kan man fastholde sin anciennitet, såfremt man løbende betaler det årlige ajourføringsgebyr kr. 200, jf. § 3, stk. 3 i Udlejnings bekendtgørelsen, pt. bekendtgørelse nr. 1303 af 15/12 2009.

Vi har fastsat, at der ikke skal være en karenstid.

6. Økonomi

- 6.1** Stifterne er enige om, at der ved stiftelsen af Bo i Aalborg skal indskydes i alt kr. 100 pr. lejemål i indskud, der indskydes af stifterne i det forhold, de ved stiftelsen hver især har boliger omfattet af overenskomsten.
- 6.2** Stifterne er enige om, at der hvert år skal udarbejdes en årsrapport for Bo i Aalborg med opgørelse af årets resultat. Regnskabsåret skal, indtil repræsentantskabet måtte træffe anden beslutning, følge kalenderåret.
- 6.3** Stifterne er endvidere enige om, at Bo i Aalborgs revisor, indtil anden beslutning er truffet, skal være KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab cvr. nr. 30700228.
- 6.4** Bo i Aalborgs over-/underskud i de enkelte regnskabsår fordeles forholdsmæssigt mellem medlemmerne i det forhold, de hver især ved regnskabsårets begyndelse har boliger omfattet af overenskomsten.
- 6.5** Stifterne overdrager, med virkning fra stiftelsen, retten til Bo i Aalborg til, efter lov om almene boliger, udlejningsbekendtgørelsen, de i medfør heraf udstedte vejledninger at opkræve gebyr for opnotering på venteliste hos de boligsøgende. Medlemmerne i Bo i Aalborg er således uberettiget til, så længe de er medlemmer i Bo i Aalborg, selv at opkræve og oppebære sådanne gebyrer.
- 6.6** Stifterne er enige om, at det medlem som har driftsansvaret, skal afregnes til kostpris i forhold til medarbejdernes forbrugte tid.

7. Udtræden

- 7.1** I forbindelse med etableringen af Bo i Aalborg indgår stifterne et særdeles integreret samarbejde, ligesom medlemmerne i Bo i Aalborg påtager sig en solidarisk forpligtigelse vedrørende bl.a. boliggarantiordningen, jf. pkt. 5.

7.2 I konsekvens heraf er parterne enige om, at opsigelsesvarslet for et medlems eventuelle udmeldelse af Bo i Aalborg fastsættes til 12 måneder til udløbet af et regnskabsår for Bo i Aalborg.

7.3 Et medlem af Bo i Aalborg kan ikke opsiges af Bo i Aalborg eller de øvrige medlemmer i Bo i Aalborg, medmindre medlemmet har gjort sig skyldig i væsentlige forhold.

Væsentlig misligholdelse kan alene foreligge, når der blandt $\frac{3}{4}$ af de øvrige medlemmer er enighed herom, og når dansk rets almindelige regler om væsentlige forhold er opfyldt.

Ved væsentlig misligholdelse udtræder et medlem med udgangen af det regnskabsår, hvori medlemskabet ophæves.

7.4 Et medlem har ved sin udtræden ikke krav på nogen andel af Bo i Aalborgs formue, bortset fra sin andel af eventuelt over-/underskud i udtrædelsesåret.

8. Stifternes øvrige aktiviteter

8.1 Stifterne forpligter sig til ikke uden skriftligt samtykke fra øvrige stiftere – direkte eller indirekte – at iværksætte nogen med Bo i Aalborgs virksomhed konkurrerende aktiviteter i den tid, medlemskabet består.

8.2 Stifterne er forpligtede til at behandle det kendskab, som de hver især opnår om hinanden og Bo i Aalborg gennem samarbejdet og virket i Bo i Aalborg, fortroligt, og er ikke berettigede til at videregive sådanne oplysninger til tredjemand, medmindre oplysningerne m.v. er bestemt hertil. Ved udtræden af Bo i Aalborg er det udtrædende medlem forpligtet til at tilbagelevere alt materiale, som det udtrædende medlem har modtaget fra Bo i Aalborg og Bo i Aalborgs øvrige medlemmer, til henholdsvis Bo i Aalborg og de øvrige medlemmer.

8.3 Et udtrædende medlem er forpligtiget til at undlade at udnytte, videregive og på anden måde gøre brug af de oplysninger, den knowhow og de forhold omkring Bo i Aalborg og de øvrige medlemmer i Bo i Aalborg,

som det udtrædende medlem har fået kendskab til gennem sit medlemskab i Bo i Aalborg.

9. Nye medlemmer i Bo i Aalborg

- 9.1** Nye medlemmer i Bo i Aalborg skal i forbindelse med deres indtræden i Bo i Aalborg tiltræde denne overenskomst, idet denne tillige skal være gældende for disse og for disses forhold til Bo i Aalborg og Bo i Aalborgs øvrige medlemmer.

10. Kontrakteksemplarer

- 10.1** Denne overenskomst udarbejdes i 6 eksemplarer, hvoraf ét eksemplar udleveres til hver af de 5 stiftere, mens det 6. eksemplar skal opbevares af Bo i Aalborg.

11. Forrang og uopsigelighed

- 11.1** Det præciseres, at denne overenskomst går forud for andelsselskabets vedtægter, idet samtlige deltagere forpligtiger sig til, i det omfang der måtte foreligge uoverensstemmelser, på repræsentantskabsmøder at stemme for den forståelse, som måtte følge af overenskomsten.
- 11.2** Hver af stifterne kan når som helst forlange denne overenskomst taget op til genforhandling, men overenskomsten kan alene ændres, såfremt der foreligger enighed mellem samtlige stiftere.

12. Omkostninger

- 12.1** Bo i Aalborg betaler omkostningerne forbundet med oprettelsen af denne overenskomst.

13. Voldgift

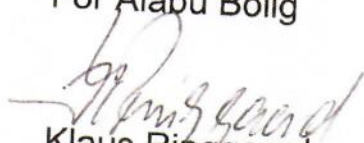
13.1 Stifterne er forpligtede til at søge eventuelle uoverensstemmelser vedrørende forståelsen og virkningen af denne overenskomst og alle øvrige eventuelle uoverensstemmelser vedrørende Bo i Aalborg løst ved mediation. Mediator udpeges af Boligselskabernes Landsforening.

13.2 Hvis det ikke ved mediation kan lykkes at opnå enighed om uoverensstemmelserne, skal tvisten af parterne indbringes til endelig afgørelse ved en voldgiftsret, der består af 3 medlemmer, ét medlem valgt af hver af parterne samt en opmand, der vælges af voldgiftrettens medlemmer.

13.3 Der henvises i øvrigt til de til enhver tid fastsatte regler i Lov om voldgift.

Aalborg, den 26. juni 2014

For Alabu Bolig


Klaus Ringgaard
Direktør


Laila Thomsen
Bestyrelsesformand

For Plus Bolig


Henrik Thomsen
Direktør


Jane Christensen
Bestyrelsesformand

For Sundby-Hvorup Boligselskab


Jens Erik Grøn
Direktør


Hans Bøyer Christensen
Bestyrelsesformand

For Boligselskabet Nordjylland



Bendix Jensen
Direktør



Troels Bidstrup Hansen
Bestyrelsesformand

For Vivabolig



Lotte Bang
Direktør



Frede Skrubbeltrang
Bestyrelsesformand