

# Stiftelsesoverenskomst

AARHUSbolig

## **Indholdsfortegnelse**

Stiftelsesoverenskomst Mellem	1
1.0 Overenskomstens baggrund	2
2.0 Andelsselskabets navn og formål	2
3.0 Ledelse	3
4.0 Boliggarantiordning	4
5.0 Opryknings- og almindelig venteliste	5
6.0 Økonomi	5
7.0 Udtræden	6
8.0 Stifternes øvrige aktiviteter m.v.	7
9.0 Nye deltagere i AARHUSbolig	7
10.0 Kontrakteksemplarer	7
11.0 Forrang og uopsigelighed	7
12.0 Omkostninger	8
13.0 Voldgift	8

Mellem

AL2bolig

ALBOA – Almen boligorganisation Aarhus

Arbejdernes Andels Boligforening

Beder-Malling Boligforening

Bo83

Boligforeningen 10. marts 1943

Boligforeningen Ringgården

Boligforeningen Statsbo

Boligforeningen Århus Omegn

Boligselskabet Præstehaven

Brabrand Boligforening

Fagbo

Højbo

Ry Andelsboligforening

Vesterbo

(i det følgende tilsammen kaldet stifterne)

er dags dato indgået følgende overenskomst vedrørende stiftelse af et alment andelsselskab med begrænset ansvar.

## **1.0 Overenskomstens baggrund**

- 1.1 Alle stifterne er almene boligorganisationer med det formål at opføre og udleje boligbyggeri efter reglerne i lov om almene boliger m.v. Alle boligorganisationerne er hjemmehørende i Århus og Skanderborg Kommuner.
- 1.2 Stifterne ønsker ved stiftelsen af det almene andelsselskab at sikre beboerne og boligsøgende i de stiftende boligorganisationer det størst mulige boligudbud i Århus og omegn, og i øvrigt at fremme mobiliteten mellem boligerne mest muligt til glæde for nuværende og fremtidige beboere i de enkelte boligorganisationer.
- 1.3 Stifterne er derfor enige om at stifte et alment andelsselskab med begrænset ansvar, organiseret som en forening på baggrund af de til overenskomsten vedhæftede vedtægter.

## **2.0 Andelsselskabets navn og formål**

- 2.1 Andelsselskabets navn er AARHUSbolig.

Ingen af stifterne er, mens de er deltager i andelsselskabet, eller i øvrigt efter at de måtte være udtrådt af dette, nogensinde berettiget til at benytte navnet AARHUSbolig eller navne, som måtte kunne forveksles hermed.

- 2.2 AARHUSbolig har på stiftelsestidspunktet til formål at koordinere udlejningen af stifternes boliger, hvilket skal ske efter de til enhver tid i lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger og de i medfør af disse love til enhver tid udstedte bekendtgørelser. Stifterne er forpligtet til at lade udlejningen af samtlige almene familieboliger, som de enkelte afdelinger i boligorganisationerne er ejer af, koordinere gennem AARHUSbolig, medmindre anden skriftlig aftale indgås mellem administrationsorganisationen og det enkelte medlem.
- 2.3 Stifterne er enige om, at der om muligt kan ske udvidelse af antallet af deltagere i AARHUSbolig, idet nye deltagere i givet fald indtræder som deltager på lige fod med stifterne og mod betaling af en forholdsmæssig andel af de nedskrevne etablerings- og udviklingsomkostninger m.v., som stifterne har afholdt i forbindelse med stiftelsen af AARHUSbolig.

### **3.0 Ledelse**

3.1 Den øverste ledelse for AARHUSbolig er repræsentantskabet. Hver af stifterne udpeger tre medlemmer til AARHUSboligs repræsentantskab.

3.2 Bestyrelsen består af otte medlemmer samt formanden. Bestyrelse og formand, der alle skal være medlemmer af repræsentantskabet, vælges af repræsentantskabet jf. dog vedtægternes § 7, stk. 2 samt § 12, stk. 1. 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 Arbejdernes Andels Boligforening til at forestå driftsansvaret, der bl.a. men ikke udtømmende omfatter:

- Udarbejdelse af budget og regnskab
- 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 projektledelsen skal forestås på skift for to år af gangen mellem de af stifterne, der ønsker det.

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

- Dagligt bindeled mellem udlejningsmedarbejdere og IT-leverandør
- Daglig koordinering og problemløsning
- Ledelse af gruppen af udlejningschefer
- Ledelse af arbejdsgruppen
- Forhandlinger med IT-leverandør
- Vedligeholdelse og udvikling af hjemmeside og opnoteringssystem

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

Gruppen af udlejningschefer er undergivet projektledelsens instruktionsbeføjelse, idet retningslinjerne for gruppens tilrettelæggelse og udførelse af sine 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 projektledelsen. Arbejdsgruppen aftaler på møderne opdatering og udvikling af AARHUSbolig og drøfter i forbindelse med disse møder kommunikation og annoncering. Arbejdsgruppen er med projektledelsens samtykke berettiget til at delegere arbejdsgruppens opgaver til de enkelte medlemmer af arbejdsgruppen. Bestyrelsen godkender de overordnede retningslinjer for gruppens tilrettelæggelse og udførelse af sine opgaver.

- 3.5 Stifterne er enige om, at alle eksterne udgifter forbundet med udførelse af drifts- og projektledelse skal afholdes af AARHUSbolig. Stifternes interne omkostninger i form af medarbejderforbrug m.v. godtgøres af AARHUSbolig til kostpris.
- 3.6 Stifterne er enige om, at AARHUSbolig ikke skal have nogen lønnet direktion og/eller direkte ansat medarbejderstab.

#### **4.0 Boliggarantiordning**

- 4.1 Boligorganisationen kan beslutte at tilbyde boliggarantibeviser til lejere, som fraflytter deres bolig. Boliggarantibeviset giver under iagttagelse af eventuelle aftaler efter § 6 i udlejningsbekendtgørelsen, pt. Bekendtgørelse nr. 1303 af 15/12 2009 (fortrinsret for børnefamilier) indehaveren fortrinsret på ventelisten til en ledig bolig i den afdeling, som indehaveren er fraflyttet. Fortrinsretten gælder indenfor en periode på højest 3 år fra fraflytningstidspunktet.
- 4.2 Stifterne er enige om, at der hurtigst muligt for beboerne i boligorganisationerne skal etableres en boliggarantiordning, hvorefter beboerne 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 deltagerne i andelsselskabet.
- 4.3 Garantibeviset, som udstedes, skal sikre, at de fraflyttende beboere 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 deltagerne i AARHUSbolig, mest muligt til glæde for beboere og boligsøgende.

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

## **5.0 Opryknings- og almindelig venteliste**

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

- a. En ledig bolig tilbydes til boligsøgende med udstedt ikraftværende boliggarantibevis for en bolig af omhandlende type m.v.
- b. En ledig bolig tilbydes herefter til boligsøgende, som i forvejen bor i den afdeling, hvor den ledige lejlighed er beliggende
- c. Dernæst tilbydes en ledig lejlighed til boligsøgende, som i forvejen har en bolig i den boligorganisation, hvorunder afdelingen, hvori lejligheden er beliggende, hører.
- d. Herefter tilbydes ledige boliger til boligsøgende som er tilmeldt AARHUSbolig.

Hvis der til en ledigbleven bolig findes flere boligsøgende med samme prioritet, tildeles en ledig bolig til den af de boligsøgende, med den højeste anciennitet på ventelisten i AARHUSbolig, jf. pkt. 5.2.

- 5.2 Når man får en bolig tildelt, og bliver bolighavende, kan man fastholde sin anciennitet, i fald man løbende betaler det årlige ajourføringsgebyr jf. § 3, stk. 3 i udlejningsbekendtgørelsen, pt. Bekendtgørelse nr. 1303 af 15/12 2009. Karenstid fastsættes til et år

## **6.0 Økonomi**

- 6.1 Stifterne er enige om, at der ved stiftelsen skal indskydes i alt kr. 2.000.000,00 i andelskapital, 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 et regnskab for andelsselskabet med opgørelse af årets resultat. Regnskabsåret skal, indtil repræsentantskabet måtte træffe anden beslutning, følge kalenderåret.
- 6.3 Stifterne er endvidere enige om, at andelsselskabets revisor, indtil anden beslutning måtte blive truffet, skal være KPMG.
- 6.4 Andelsselskabets over-/underskud i de enkelte regnskabsår fordeles forholdsmæssigt mellem deltagerne i andelsselskabet i det forhold, de hver især ved regnskabsårets begyndelse har boliger omfattet af overenskomsten.
- 6.5 Stifterne overgiver med virkning fra stiftelsen retten til AARHUSbolig til, efter lov om almene boliger, udlejningsbekendtgørelsen og de i medfør heraf udstedte vejledninger, hos boligsøgende at opkræve gebyr for opnotering på venteliste. Deltagerne i andelsselskabet er således uberettiget til, så længe de er deltagere i andelsselskabet, selv at opkræve og oppebære sådanne gebyrer.

## **7.0 Udtræden**

- 7.1 I forbindelse med etableringen af AARHUSbolig indgår stifterne et særdeles integreret samarbejde, ligesom deltagerne i AARHUSbolig påtager sig en solidarisk forpligtelse vedrørende bl.a. boliggarantiordningen (jf. pkt. 5).
- 7.2 I konsekvens heraf er parterne enige om, at opsigelsesvarslet for en deltagers eventuelle udmeldelse af AARHUSbolig fastsættes til 12 måneder til udløbet af et regnskabsår for AARHUSbolig.
- 7.3 En deltager i AARHUSbolig kan ikke opsiges af AARHUSbolig eller de øvrige deltagere i AARHUSbolig, medmindre deltageren har gjort sig skyldig i væsentlig misligholdelse.

Væsentlig misligholdelse kan alene foreligge, når der blandt 3/4 af de øvrige deltagere er enighed herom, og når dansk rets almindelige regler om væsentlig misligholdelse er opfyldt.

Ved væsentlig misligholdelse udtræder en deltager med udgangen af det regnskabsår, hvori deltagelsen ophæves.

- 7.4 En deltager har ved udtræden ikke krav på nogen andel af AARHUSboligs formue, bortset fra andel af eventuelt over-/underskud i udtrædelsesåret.

## **8.0 Stifternes øvrige aktiviteter m.v.**

- 8.1 Stifterne forpligter sig til ikke uden skriftligt samtykke fra de øvrige stiftere - direkte eller indirekte - at iværksætte nogen med andelsselskabets virksomhed konkurrerende aktivitet i den tid, medlemskabet består.
- 8.2 Stifterne er forpligtede til at behandle det kendskab, som de hver især opnår om hinanden og AARHUSbolig gennem samarbejdet og virket i AARHUSbolig fortroligt, og er ikke berettigede til at videregive sådanne oplysninger til tredjemand, medmindre oplysningerne m.v. er bestemt hertil. Ved udtræden af AARHUSbolig er den udtrædende deltager forpligtet til at tilbagelevere alt materiale, som den udtrædende deltager har modtaget fra AARHUSbolig og AARHUSboligs øvrige deltagere, til henholdsvis AARHUSbolig og de øvrige deltagere.
- 8.3 En udtrædende deltager er forpligtet til at undlade at udnytte, videregive og på anden måde gøre brug af de oplysninger, den knowhow og de forhold omkring AARHUSbolig og de øvrige deltagere i AARHUSbolig, som den udtrædende deltager har fået kendskab til gennem sin deltagelse i AARHUSbolig.

## **9.0 Nye deltagere i AARHUSbolig**

- 9.1 Nye deltagere i AARHUSbolig skal i forbindelse med deres indtræden i andelsselskabet tiltræde nærværende overenskomst, idet denne tillige skal være gældende for disse og for disses forhold til andelsselskabet og andelsselskabets øvrige medlemmer.

## **10.0 Kontrakteksemplarer**

- 10.1 Nærværende overenskomst udarbejdes i 16 eksemplarer, hvoraf ét eksemplar udleveres til hver af de 15 stiftere, mens det 16. eksemplar skal opbevares af AARHUSboligs administration.

## **11.0 Forrang og uopsigelighed**

- 11.1 Det præciseres, at nærværende overenskomst går forud for andelsselskabets vedtægter, idet samtlige deltagere forpligter 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 nærværende overenskomst taget op til genforhandling, men overenskomsten kan alene ændres, såfremt der foreligger enighed mellem samtlige stiftere.

## **12.0 Omkostninger**

- 12.1 AARHUSbolig betaler omkostningerne forbundet med oprettelsen af denne overenskomst.

## **13.0 Voldgift**

- 13.1 Stifterne er forpligtede til at søge eventuelle uoverensstemmelser vedrørende forståelsen og virkningerne af denne overenskomst og alle øvrige eventuelle uoverensstemmelser vedrørende AARHUSbolig 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 voldgiftsrettens medlemmer.

I mangel af enighed blandt de partsudpegede voldgiftsmænd udpeges opmanden for voldgiftsretten af Præsidenten for Retten i Århus.

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


Århus, den 23/2 2011

For AL2bolig:

Som forretningsfører:


  
\_\_\_\_\_

Som bestyrelsesformand:


  
\_\_\_\_\_

For ALBOA - Almen Boligorganisation Aarhus:

Som direktør:

  
\_\_\_\_\_

Som bestyrelsesformand:

  
\_\_\_\_\_

For Arbejdernes Andels Boligforening:

Som direktør:


  
\_\_\_\_\_

Som bestyrelsesformand:


  
\_\_\_\_\_

For Beder-Malling Boligforening:

Som direktør:

  
\_\_\_\_\_

Som bestyrelsesformand:

  
\_\_\_\_\_

For BO83:

Som direktør:

Carl Nielsen

Som bestyrelsesformand:

[Signature]

For Boligforeningen 10. marts 1943:

Som forretningsfører:

Ammilberg

Som Bestyrelsesformand:

[Signature]

For Fagbo:

Som direktør:

Carl Nielsen

Som bestyrelsesformand:

[Signature]

For Højbo:

Som direktør:

Carl Nielsen

Som bestyrelsesformand:

[Signature]

For Boligforeningen Ringgården:

Som direktør:



---

Som bestyrelsesformand:



---

For Vesterbo:

Som direktør:



---

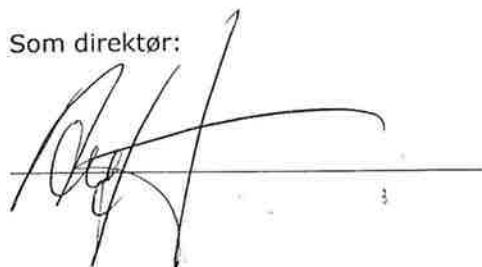
Som bestyrelsesformand:



---

For Boligselskabet Præstehaven:

Som direktør:



---

Som bestyrelsesformand:



---

For Brabrand Boligforening:

Som direktør:

---

Som bestyrelsesformand:



---

For Boligforeningen Århus Omegn:

Som direktør:



Som bestyrelsesformand:



For Boligforeningen Statsbo:

Som direktør:



Som bestyrelsesformand:



For Ry Andelsboligforening:

Som direktør:



Som bestyrelsesformand:

