

**VEDTÆGTER
FOR
FORENINGEN
"Seniorbofællesskabet - Havtorn"
CVR-nr.: ***

§ 1.

Foreningens navn og hjemsted

Foreningens navn er "*Seniorbofællesskabet - Havtorn*"

Stk. 2. Foreningens hjemsted er Ringkøbing-Skjern Kommune.

Stk. 3. Foreningen har ikke nogen oprindelig egenkapital.

§ 2.

Formål og medlemskreds

Foreningens formål er at drive et seniorbofælleskab med tilknyttede fælles faciliteter og lokaliteter på den af foreningen lejede ejendom, matr.nr. 58ec Den Nordlige Del, Velling, beliggende Engbakken 140-168, 6950 Ringkøbing.

Stk. 2. Beboerne i seniorbofælleskabet er berettigede og forpligtede til at blive medlemmer.

Stk. 3. Foreningen kan, udover den i stk. 1 nævnte virksomhed, udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af seniorbofælleskabet.

§ 3.

Udlejning og lejeaftaler

Foreningen fremlejer boligerne til medlemmerne.

Hvert enkelt lejeforhold er betinget af, at bestyrelsen godkender vedkommende, lejer inden lejemålets påbegyndelse.

Stk. 2. Boligerne udlejes efter lejelovgivningens regler i overensstemmelse med vedlagte **bilag 1** koncept for lejekontrakt udarbejdet på den gældende typeformular og i henhold til nedenstående regler.

Inden indflytning kræves betaling af 3 måneders forudbetalt leje og 3 måneders depositum.

Stk. 3. Det skal være muligt for alle uanset indkomstforhold, social status, etnicitet, politisk overbevisning, religion o. lign. at opnå lejemål i ejendommen, hvilket bestyrelsen skal arbejde for at sikre. Ved lejeforholdets indgåelse er det en betingelse, at pågældende ansøgende lejer er selvhjulpne, og kan deltage i aktiviteterne i seniorbofælleskabet.

Stk. 4. Ved udlejning skal det tilstræbes, at fordelingen er således, at

5 af lejemålene tilstræbes udleje til beboere i alderen 50-60 år

5 af lejemålene tilstræbes udlejet til beboere i alderen 60-70 år

4 af lejemålene tilstræbes udlejet til beboere i alderen 70 + år

Stk. 5. I lejemålene må ikke bo hjemmeboende børn.

Stk. 6. Lejemålene må kun udlejes til og bebos af en person pr. beboelsesrum.

Stk. 7. Beboerne har ikke ret til at fremudleje lejemålet, idet der lægges vægt på, at seniorbofællesskabet kan opretholdes i overensstemmelse med nærværende vedtægter.

Stk. 8. Beboerne må holde 1 husdyr pr. lejemål, dog må der ikke holdes katte i lejemålene. Det er en betingelse for at holde husdyr, at dyret ikke er til gene for de andre beboere.

Stk. 9. Bestyrelsen fastsætter lejen for hver enkelt lejlighed. Efter lejelovgivningen kan der udlejes til "fri leje" efter lejelovens § 53, stk. 3. Bestyrelsen er ikke forpligtet til at udleje til den maksimale leje, der kan opnås som led i reglerne om "fri leje", men ved udlejning skal sikres, at lejen til hver en tid dækker driftsudgifterne i foreningen. Det skal ved aftalerne således sikres, at der er adgang til lejeforhøjelser. Bestyrelsen er forpligtet til at sikre, at det aftales i lejekontrakterne, at lejeaftalen er omfattet af reglerne om "fri leje", og det aftales, at lejen kan reguleres i henhold til pristallet, jf. lejelovens § 53, stk. 2 samt øvrige reguleringsmetoder i henhold til lejelovens regler.

Stk. 10. I ejendommen er der en række fællesfaciliteter.

Følgende fælles faciliteter kan ikke nedlægges uden ændring af foreningens vedtægter og godkendelse fra ejer.

Multirum/fællesrum

Bibliotek

Gæsteværelse

Vaskeri

Værksted

Væksthus

Grejskur

Stk. 11. Foreningen er berettiget til at opkræve særskilt betaling for brug af vaskeri og gæsteværelser samt idet omfang fællesfaciliteterne udlejes særskilt til medlemmerne. Foreningen er i øvrigt berettiget til at opkræve betaling for fællesaktiviteter, der afholdes blandt medlemmerne.

Stk. 12. Udgifter til el, varme og vand for beboerens individuelle lejemål betales af beboeren direkte til forsyningsselskaberne. I de enkelte lejemål er der opsat forbrugsmålere, således at beboerne selvstændigt kan tilmeldes hos forsyningsselskaberne. Foreningen

§ 4.

Bestyrelse

Bestyrelsen forestår ledelsen af foreningen i overensstemmelse med beboermødets beslutninger.

Stk. 2. Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Heraf vælges 3 medlemmer af beboerne ved beboermødet og 2 medlemmer udpeges af en til enhver tid værende ejer af ejendommen - pt. Real-dania By & Byg A/S. Bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer skal være beboere i foreningen. Disse kan vælges blandt lejerne og disses ægtefæller, samlever eller partner. Valget af beboere til bestyrelsen foretages på det årlige beboermøde, jf. § 6.

Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges/udpeges mindst 2 suppleanter, hvoraf 1 suppleant udpeges af beboerne og 1 suppleant udpeges af ejer.

Stk. 3. Bestyrelsen vælger en formand samt en næstformand af sin midte.

Stk. 4. Bestyrelsesmedlemmer udpeges for en 2-årig periode. 3 bestyrelsesmedlemmer vælges i lige år og 2 bestyrelsesmedlemmer udpeges i ulige år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 5. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen indtil næste ordinære beboermøde. Den af ejer udpegede suppleant indtræder, hvis det fratrædende bestyrelsesmedlem er udpeget af ejer. Den af beboerne udpegede suppleant indtræder, hvis det fratrædende bestyrelsesmedlem er udpeget af beboerne.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes beboermøde med 14 dages varsel til udpegning af nye bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 6. Suppleanter indkaldes når et bestyrelsesmedlem er inhabilt.

§ 5.

Tegningsret og bestyrelsens hverv og ansvar

Foreningen tegnes af formanden og et andet bestyrelsesmedlem i forening eller af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

Stk. 2. Bestyrelsen er ansvarlig for, at driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration, sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler, herunder vedtægterne og hovedlejekontrakten mellem ejer og foreningen.

Stk. 3. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig drift af foreningen, herunder varetagelse af foreningens anliggender, overholdelse af god skik og orden, udpegning af administrator, udpegning af revisor, tegning af sædvanlige forsikringer (ejendomsforsikring tegnes af ejer), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i overensstemmelse med reglerne i med hovedlejekontrakten mellem ejer og foreningen, når dette må anses for påkrævet efter lejemålets karakter. Det påhviler endvidere bestyrelsen at sikre, at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler, herunder foreningens vedtægter og hovedlejekontrakten mellem ejer og foreningen.

Stk. 4. Foreningen tegner sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring.

§ 6

Ordinært beboermøde

Beboermødet er foreningens øverste myndighed.

Stk. 2. Hvert år senest 1 måned efter regnskabsårets slutning afholdes ordinært beboermøde, hvor dagsordenen som minimum skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af referent.
- 2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder beretning om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
- 3) Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af revideret budget.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag, herunder indkomne forslag fra beboere.
- 5) Eventuelt.

Stk. 3 Ordinært beboermøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved e-mail eller brev til samtlige beboere. Indkaldelsen skal angive tid og sted for beboermødet samt dagsorden.

Stk. 4. Enhver beboer har ret til at få et angivet emne behandlet på det ordinære beboermøde. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, skal være fremsendt til formanden senest 2 uger før beboermødet. Indsendte forslag skal udsendes til beboerne senest 1 uge før beboermødet.

Stk. 5. Ekstraordinært beboermøde indkaldes af bestyrelsesformanden med mindst 2 ugers varsel ved e-mail eller brev til samtlige beboere. Indkaldelsen skal angive tid og sted for det ekstraordinære beboermøde samt dagsorden.

Stk. 6. Ekstraordinært beboermøde afholdes, når minimum 2 bestyrelsesmedlemmer kræver det, eller når minimum halvdelen af ejendommens beboelseslejemål kræver det.

Stk. 7. Enhver beboer har ret til at få et angivet emne behandlet på det ekstraordinære beboermøde. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, skal være fremsendt til formanden senest 1 uge før det ekstraordinære beboermøde. Indsendte forslag skal udsendes til beboerne senest 5 dage før beboermødet.

Stk. 8. Adgang til beboermødet og stemmeret på dette har lejere i afdelingen, disses ægtefæller, samlever eller partner. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Adgang har tillige - men uden stemmeret - foreningens bestyrelse og repræsentanter for denne. Beboermødet kan beslutte, at andre deltager i mødet, ligeledes uden stemmeret. Foreningens bestyrelse kan beslutte, at andre deltager i mødet med taleret.

Stk. 9. Beboermødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede. Når 1/3 af deltagerne på beboermødet forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af foreningen kan kun vedtages, hvis 2/3 af medlemmerne er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger, og på dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

§ 7

Bestyrelsesmøders afvikling

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden med mindst 2 ugers varsel ved e-mail eller brev til samtlige bestyrelsesmedlemmer. Indkaldelsen skal angive tid og sted for bestyrelsesmødet samt dagsorden.

Stk. 2. Ethvert bestyrelsesmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på det bestyrelsesmøderne. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, skal være fremsendt til formanden senest 1 uge før bestyrelsesmødet. Indsendte forslag skal udsendes til bestyrelsesmedlemmerne senest 5 dage før bestyrelsesmødet. Bestyrelsesmøde afholdes minimum hvert kvartal.

Stk. 3. Udover bestyrelsesmøder, jf. stk. 1, indkalder bestyrelsesformanden til beboermøder så ofte der findes anledning hertil, eller når et medlem af bestyrelsen begærer det eller minimum 1 gang årligt, jf. § 6.

Stk. 4. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og medlem er til stede eller når 3 medlemmer er til stede.

Stk. 5. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Stk. 6. Hvert medlem af bestyrelsen har 1 stemme.

Stk. 7. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresse i sagens afgørelse, jf. vedtægtens § 4, stk. 6.

Stk. 8. Bestyrelsen godkender foreningens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 9. Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskabet for foreningen. Herudover foretager bestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af budget for det følgende regnskabsår.

Stk. 10. For bestyrelsesmøder udfærdiges et protokollat, der underskrives af hele bestyrelsen.

Stk. 11. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 8

Administration

Bestyrelsen skal vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator med ansvars- og kautionsforsikring til som administrator at forestå foreningens almindelige og juridiske forvaltning.

Stk. 2. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut.

Stk. 3. Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma.

§ 9.

Årsregnskab og revision

Regnskabsåret for foreningen er kalenderåret, dog således at første regnskabsperiode er *

Stk. 2. Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret/registreret revisor, der vælges af bestyrelsen. Revisor afgår hvert år medmindre vedkommende genvælges.

Stk. 3. Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Årsrapporten skal indeholde oplysning om foreningens forsikringer.

Stk. 4. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor. Administrator underskriver også regnskabet.

§ 10.

Ændring af vedtægter og opløsning af foreningen

Ændring af foreningens vedtægter og opløsning af foreningen kan kun vedtages, hvis 2/3 af medlemmerne er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger, og på dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Vedtægtsændringen skal derudover godkendes af ejendommens ejer.

- oOo -

Vedtaget af foreningens bestyrelse, den xx år xx

Formandens underskrift
