

## SENIORBOFÆLLESSKABET HAVTORN

Tak for din interesse for Seniorbofællesskabet Havtorn.

Nedenfor præsenterer vi kort nogle af de væsentligste vilkår og forhold vedrørende seniorbofællesskabet. I de vedlagte/vedhæftede dokumenter er alle vilkår og forhold nærmere beskrevet.

Strukturen omkring seniorbofællesskabet kan forenklet visualiseres som følger:

Ejer (ejendomsselskab) - Seniorbofællesskab (forening) - Medlemmer (beboere)

### 1. Ejendomsselskabet og foreningen

Grunden og bygningerne ejes af et ejendomsselskab, som udlejer den samlede ejendom til seniorbofællesskabet. Da lejemålet skal benyttes til beboelse, er aftalen omfattet af reglerne i lejeloven.

Ejendommen er nyopført, og lejen er derfor fastsat efter reglerne om fri lejefastsættelse. Seniorbofællesskabet betaler husleje til ejeren. Lejen reguleres én gang årligt efter den almindelige udvikling og efter lejelovens regler i øvrigt. Selve lejelovgivningen giver ikke ejeren mange muligheder for at regulere lejen op, og seniorbofællesskabet har derfor en høj grad af sikkerhed omkring den leje, der skal betales for leje af ejendommen.

Den udvendige vedligeholdelse og fornyelse af tag, facade, fundament, vinduesrammer og døre samt uden-dørs belægninger, altangange, udvendige trapper, belysning på terræn samt alle rør og ledninger i jorden påhviler udlejer, dvs. ejendomsselskabet.

Renholdelse samt al øvrigt vedligehold og fornyelse af bygningerne og ejendommen som sådan – såvel inde som ude – påhviler foreningen, dvs. seniorbofællesskabet.

### 2. Foreningen og beboerne

Seniorbofællesskabet er organiseret i en forening, hvor beboerne er forpligtede til at være medlemmer. Foreningen har til formål at fremleje boligerne til medlemmerne, drifte fællesfaciliteterne og sikre et aktivt fællesskab blandt beboerne.

Det skal være muligt for alle uanset indkomstforhold, social status, etnicitet, politisk overbevisning, religion o. lign. at blive medlem af foreningen og dermed leje en bolig i seniorbofællesskabet.

Beboermødet er foreningens øverste myndighed, mens bestyrelsen i samarbejde med en professionel ejendomsadministrator står for den daglige ledelse af foreningen, herunder også udlejning af boligerne.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer og sammensættes med en blanding af beboere og eksterne medlemmer. 3 medlemmer vælges af beboerne på beboermødet og 2 medlemmer udpeges af ejeren, som pt. er Realdania By & Byg A/S.

Foreningens almindelige og juridiske forvaltning varetages af en advokat eller anden professionel ejendomsadministrator. Regnskabet udarbejdes af en statsautoriseret/registreret revisor.

Nedlæggelse af ejendommens fællesfaciliteter, ændring af vedtægterne eller opløsning af foreningen kræver et kvalificeret flertal blandt beboerne samt godkendelse fra ejeren.

### **3. Lejeaftalerne**

Lejeaftalerne mellem foreningen og beboerne er omfattet af reglerne i lejeloven.

Beboerne betaler husleje til foreningen. Huslejen er fastsat efter markedet og afspejler beboernes øvrige forpligtelser. Regulering sker én gang årligt.

Afhængigt af beboernes individuelle forhold vil det være muligt at søge boligstøtte hos Ringkøbing-Skjern Kommune.

Forbrug af el, vand og varme betales direkte til forsyningsselskaberne, efter individuelle målere i de enkelte boliger.

Der betales et depositum svarende til 3 måneders husleje samt forudbetalt husleje for 1 måned - i alt 4 måneders husleje. Desuden betales husleje månedsvis forud. Samlet vil der ved indflytning skulle betales et beløb svarende til 5 måneders husleje.

Al vedligeholdelse og fornyelse indenfor boligen påhviler den enkelte beboer. Det betyder, at beboeren skal vedligeholde overflader, inventar og installationer inde i boligen, mens foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af bygningens fælles forsyningsledninger og -installationer mv. frem til den enkelte bolig.

Husdyrhold og rygning er tilladt i begrænset omfang.

Ved fraflytning skal boligen afleveres i samme stand som ved overtagelsen.

### **4. Opsparing i foreningen**

Beboerne betaler hver især husleje til foreningen, og foreningen betaler herefter en lavere husleje for den samlede ejendom til ejeren. Den difference, der opstår, anvender foreningen til betaling af driftsudgifter – f.eks. renhold, vedligeholdelse og fornyelse af fællesfaciliteterne – og til opsparing.

Efter lejeloven må der ved siden af huslejen kun opkræves udgifter til forbrug, og derfor er huslejen fastsat, så kun udgifter til forbrug er inkluderet. Med andre ord betaler den enkelte beboer kun husleje og forbrug i egen bolig.

Foreningen har dog mulighed for at opkræve betaling for brug af vaskeri og gæsteværelser og for brug af fællesfaciliteterne, hvis faciliteterne udlejes særskilt til medlemmerne. Foreningen må også opkræve betaling for fællesaktiviteter, der afholdes blandt beboerne – f.eks. fællesspisning eller udflugter.

Foreningen er ikke forpligtet til at fremleje boligerne til den maksimale leje, men ved udlejning skal det sikres, at lejen til hver en tid kan dække driftsudgifterne i foreningen. Herudover opbygges en kapital i foreningen.