

Vedtægter for Seniorbofællesskabet Rebild Park

KAPITEL 1: Navn, hjemsted, formål og værneting

§ 1 Navn og hjemsted

Foreningens navn er Seniorbofællesskabet Rebild Park.
Foreningens hjemsted er Jyllandsgade 4, 9520 Skørping,
Rebild Kommune

§ 2 Formål

Stk. 1

Foreningen skal eje og drive fællesarealer både ude og inde, fælles antenne og andre fælles faciliteter, samt i øvrigt varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. Det skal tilstræbes, at ejerforeningen har bofællesskabskarakter med et fælles højt kvalitetsniveau i bebyggelsen.

Stk. 2

Foreningen har desuden til formål at forestå og gennemføre sociale aktiviteter for medlemmerne således, at fællesskabet styrkes uden at isolere det fra de større kulturelle og sociale sammenhænge i Skørping. Nævnte aktiviteter skal ved tilrettelæggelsen og budgetteringen hvile økonomiske i sig selv, således at de så vidt muligt er økonomisk neutrale i relation til foreningen.

Stk. 3

Ejerforeningens værneting er Rebild Kommunes retskreds for alle tvister i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem medlemmerne indbyrdes som mellem Ejerforeningen og medlemmerne. Ejerforeningen er ved dennes formand som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i Ejerforeningens anliggender.

KAPITEL 2: Medlemmer, rettigheder og pligter

§ 3 Medlemmer

Stk. 1

Enhver ejer af ejerlejlighederne på [matr. nr.](#) 10bp og 10ez, Skørping er pligtig til at være medlem af ejerforeningen. For hver ejerlejlighed svarer ét pligtigt medlemskab.

Da formålet med ejerforeningen er et seniorfællesskab, skal lejer eller bruger af en bolig i ejerforeningen dog være fyldt 50 år og ikke have hjemmeboende børn under 18 år.

Stk. 2

Et medlem må gerne eje flere ejerlejligheder og dermed eje flere boliger, men der er pligt til enten selv at benytte boligen eller til at leje boligen ud i overensstemmelse med § 3, stk. 1, således at det sikres, at formålet med seniorfællesskabet opretholdes.

Stk. 3

Medlemskab indtræder, når bindende aftale om erhvervelse af en bolig er indgået og ejerskabet er tinglyst. Det indtrædende medlem hæfter over for foreningen for eventuelle restancer og andre pligtige ydelser til foreningen. Overdragers medlemskab ophører først, når den nye ejer har fået tinglyst endeligt skøde.

Stk. 4

Bestyrelsen kan i særligt begrundede tilfælde, efter skriftlig anmodning fra en potentiel køber, fravige reglerne i stk.1 og stk. 2.

§ 4 Hæftelse

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne pro rata med hver 1/17 og subsidiært i forhold til foreningens formue.

§ 5 Andel

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til det tinglyste fordelingstal for medlemmet. Medlemmerne har ligelig del i fælles rettigheder i ejerforeningen, herunder fx brug af fællesarealer mv. uanset boligens størrelse og beliggenhed.

Medlemmets andel af foreningens formue kan ikke pantsættes, og den overgår ved overdragelse af boligen til den nye ejer uden refusion.

§ 6 Ejerforeningens udgifter – á conto betalinger

Stk. 1

Hvert medlem af foreningen indbetaler månedsvis forud et á conto beløb til afholdelse af foreningens udgifter.

Medlemmerne indbetaler á conto beløb

forholdsmæssigt i forhold til de tinglyste fordelingstal.

Á conto betalingerne fastsættes af den ordinære generalforsamling for det igangværende kalenderår, i forhold til et budget som bestyrelsen har udarbejdet (jfr. § 14 stk. 2, 6).

Hvis der i årets løb opstår behov for at ændre á conto betalingerne, kan dette ske på en ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 2

Generalforsamlingen kan beslutte, at foreningen skal oparbejde en likvid kapital, som ikke kan overstige kr. 20.000 pr. bolig.

Beløbet pristalsreguleres med basis i nettoprisindekset januar 2003.

§ 7 Sikkerhed overfor ejerforeningen

Stk. 1

Nærværende vedtægt tinglyses pantstiftende for 38.000 kr. på hver af ejerlejlighederne som 1. prioritet.

Generalforsamlingen kan ved almindelig flertalsbeslutning bestemme, at sikkerheden skal forhøjes.

Stk. 2

Pantstiftelsen tjener til sikkerhed for medlemmets gæld til foreningen, uanset om gælden hidrører fra tidligere ejere, og uanset hvem der hæfter personligt derfor.

Stk. 3

Opnås der ved tvangsauktion ikke dækning for pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til for egen regning – efter påkrav fra bestyrelsen eller administrator på ny at lade vedtægten lyse pantstiftende for det beløb, som generalforsamlingen senest har besluttet, at vedtægterne skal være tinglyst pantstiftende for.

KAPITEL 3: Overdragelse, boligens benyttelse, indvendig vedligeholdelse og forandringer.

§ 8 Overdragelse – salgsprocedure

Stk. 1

I tilfælde af salg eller anden overdragelse af ejendomsretten til en bolig i bebyggelsen gælder en tilbudspligt overfor foreningen ved bestyrelsen. Tilbudspligten skal dog ikke gælde, hvor et medlem ønsker at overføre ejendomsretten til en livsarving, til sin ægtefælle eller registreret partner eller til en person, med hvem ejeren har haft et fast samlivsforhold af mindst to års varighed, såfremt den pågældende opfylder medlemsbetingelserne i § 3 stk. 1

Bestyrelsen kan i særligt begrundede tilfælde – efter skriftlig anmodning - fritage en ejer for tilbudspligten.

Stk. 2

Generalforsamlingen fastsætter med udgangspunkt i § 8 stk. 3-6 en procedure for salg af boliger.

Stk. 3

Det medlem, der ønsker at sælge, er forpligtet til at tilbyde sin bolig til foreningen ved bestyrelsen med angivelse af prisforlangende, udbetaling og øvrige vilkår, senest samtidig med at boligen udbydes på det frie marked.

Bestyrelsen skal senest 21 dage efter at have kvitteret for modtagelsen af tilbuddet meddele sælger, om bestyrelsen kan anvise en køber, eller der er potentielle købere ved senere lempeligere salgsvilkår.

Stk. 4

Bestyrelsen kan acceptere tilbuddet til fordel for en hvilken som helst interesseret køber, der opfylder medlemsbetingelserne i § 3 stk. 1, idet valget mellem flere interesserede skal ske i nedenstående rækkefølge:

A: Andre medlemmer af foreningen. Er der flere interesserede medlemmer foretages lodtrækning.

B: Personer, der er indtegnet på ejerforeningens venteliste, således at den der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede.

Stk. 5

Accepteres tilbuddet ikke, er sælger berettiget til at sælge boligen til tredjepart til samme eller højere kontantpris end tilbudt foreningen.

Stk. 6

Ønsker sælger at afhænde boligen til lavere pris eller på ringere vilkår end hidtil tilbudt, skal sælger meddele tilbud herom til alle, der i henhold til stk. 3 har anmeldt interesse herfor. Meddelelsen skal indeholde de nye vilkår og en svarfrist på minimum 7 kalenderdage, hvor de anmeldte interesserede har forkøbsret til boligen på de meddelte vilkår i samme rækkefølge som nævnt i stk. 4. Meddelelsen skal gives de anmeldte interesserede senest samtidig med at salgsvilkår ændres på det frie marked. Foreningens bestyrelse orienteres samtidig.

Stk. 7

Foranstående bestemmelser gælder dog ikke, når en panthaver overtager en bolig på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. En sådan panthaver vil således frit kunne videresælge til personer, der opfylder medlemsbetingelserne i § 3 stk. 1. Denne bestemmelse kan ikke ændres uden samtykke fra panthaverne i samtlige boliger i ejerforeningen

§ 9 Boligens benyttelse

Stk. 1

Da formålet med ejerforeningen er et seniorfællesskab, skal en eventuel lejer af en bolig i ejerforeningen være fyldt 50 år og ikke have hjemmeboende børn under 18 år.

Udlejning af værelser i en bolig må ikke ske til personer under 30 år, medmindre de bidrager til pleje og omsorg for ejerne, og ikke i et sådant omfang, at der bor flere personer i boligen, end der er værelser i denne, og boligen må ikke få karakter af klublejligheder.

Stk. 2

For benyttelsen af en bolig gælder i øvrigt den til enhver tid gældende husorden som vedtaget af generalforsamlingen. Særligt bemærkes, at husdyr må holdes i mindre omfang og således, at det efter bestyrelsens skøn ikke er til gene for andre boligejere. Husdyr må gerne luftes på foreningens fællesarealer, så længe de ikke er til gene for ejendommens beboere, og under forudsætning af, at efterladenskaber fjernes. Bestyrelsen kan tillade fravigelse af antallet af husdyr, såfremt det efter bestyrelsens skøn ikke er til gene for andre boligejere.

Stk. 3

Boligen er som udgangspunkt opført til beboelse for boligejeren og dennes husstand og skal stedse benyttes som sådan for at sikre formålet som seniorbofællesskab. Der er dog ikke noget til hinder for, at en ejerlejlighedsejer ejer flere ejerlejligheder/boliger, idet lejer eller bruger af ejendommen blot skal opfylde kravene i § 3, jf. også nedenfor i § 9, stk. 4.

Stk. 4

Lejeren skal opfylde betingelserne i § 3 stk.1 for medlemskab, og bestyrelsen skal godkende såvel lejer som betingelserne for lejemålet.

§ 10 Indvendig vedligeholdelse

Stk. 1

Den indvendige vedligeholdelse og fornyelse af de enkelte boliger påhviler det respektive medlem.

Ved indvendig vedligeholdelse og fornyelse forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse/fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds og ruder, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne samt låse og nøgler.

Medlemmets vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til medlemmets ejerlejlighed, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Medlemmernes vedligeholdelses- og fornyelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Det enkelte medlem er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen såsom depotrum, altaner, terrasser og lign.

Øvrig udvendig vedligeholdelse og fornyelse påhviler ejerforeningen. Herunder hører vedligeholdelse og fornyelse af centralvarmeanlæg, fælles forsyningsledninger og fælles installationer udenfor de enkelte lejligheder.

Hvis en bolig groft forsømmes til væsentlig gene for de øvrige boligejere, kan bestyrelsen kræve fornøden indvendig vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en af bestyrelsen fastsat frist.

Stk. 2

I tilfælde af, at en boligejer ikke efterkommer bestyrelsens påkrav om vedligeholdelse og istandsættelse, kan ejerforeningen ved indbringelse for de almindelige domstole og efter opnåelse af dom gennemtvinge at vedligeholdelsesarbejderne gennemføres for boligejerens regning. Inden stævning udtages, skal bestyrelsen dog opfordre medlemmet til at deltage i mægling ved en af begge parter i forening udpeget opmand.

§ 11 Forandringer i en bolig

Stk. 1

En boligejer må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke foretage indgreb i ydermure, bærende indvendigt murværk eller bærende konstruktioner i øvrigt.

Stk. 2

En boligejer er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens, redskabsskures eller carportes ydre, at opsætte paraboler samt fastmontere markiser eller opsætte hegn uden bestyrelsens samtykke.

Stk. 3

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner, andre offentlige forskrifter samt eventuelle – af bestyrelsen – fastsatte betingelser.

Stk. 4

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter skal tilladelsen forevises bestyrelsen inden arbejdet iværksættes.

KAPITEL 4: Udvendig vedligeholdelse af boliger og vedligeholdelse af fælles faciliteter

§ 12 Udvendig vedligeholdelse af boliger:

Stk. 1

Generalforsamlingen fastlægger en vedligeholdelsesplan for følgende bygningsdele og arealer:

Ydermure, bærende konstruktioner, tag, tagrender, udvendige dele af døre og vinduer, udvendige dele af altaner og i det hele taget udvendige bygningsdele, samt adgangs- og opholdsarealer foran

boligerne.

Stk. 2

Den enkelte boligejer er forpligtet til at opfylde kravene i vedligeholdelsesplanen efter de angivne forskrifter.

Såfremt vedligeholdelsen ikke er gennemført inden den i vedligeholdelsesplanen fastsatte dato skal bestyrelsen påtale dette og kræve arbejdet udført inden for en frist på ikke under to måneder og ikke over seks måneder.

Hvis vedligeholdelsesarbejdet stadig ikke er udført efter påtalens betingelser kan foreningen lade vedligeholdelsen udføre for ejerens regning.

§ 13 Vedligeholdelse af fælles faciliteter

Stk. 1

Fællesarealer, fællesrum og andre faciliteter som anses for at være fælles, herunder rør og andre forsyningsledninger til fælles brug (dog kun indtil de forgreninger hvorfra forsyning sker til den enkelte bolig) vedligeholdes af foreningen.

Stk. 2

Foreningen tegner sædvanlige forsikringer, der dækker skader på fællesarealer, fælles inventar og faciliteter, samt det ansvar foreningen kan pådrage sig.

KAPITEL 5: Generalforsamlinger og afstemningsregler

§ 14 Generalforsamlinger

Stk. 1

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen

Stk. 2

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts måned med følgende dagsorden:

1 Valg af dirigent

2 Bestyrelsens beretning

- 3 Fremlæggelse og godkendelse af revideret årsrapport for det forudgående regnskabsår.
- 4 Godkendelse af vedligeholdelsesplaner jfr. § 12. stk.1 og § 13 stk. 1
- 5 Behandling af forslag
- 6 Godkendelse af driftsbudget og fastsættelse af á conto bidrag for det igangværende kalenderår
- 7 Valg af formand
- 8 Valg af bestyrelsesmedlemmer
- 9 Valg af en suppleant
- 10 Valg af 5 medlemmer til aktivitetsgruppen
- 11 Valg af 5 medlemmer til teknikgruppen
- 12 Valg af intern revisor og revisorsuppleant
- 13 Valg af ekstern revisor
- 14 Eventuelt

Stk. 3

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsen eller mindst 5 medlemmer kræver det.

§ 15 Indkaldelse af generalforsamlinger mv.

Stk.1

Den ordinære generalforsamling indkaldes med mindst tre og højst fem ugers varsel med angivelse af dagsorden samt tid og sted for afholdelsen af generalforsamlingen.

Stk. 2

Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling skal være formanden i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen.

Stk. 3

Materiale til behandling under dagsordenens pkt. 3-13 skal være medlemmerne i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Stk. 4

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes med mindst en og højst fire ugers varsel med angivelse af dagsorden samt tid og sted for afholdelsen af generalforsamlingen

Stk. 5 Materiale til behandling under dagsordenens punkter skal vær medlemmerne i hænde senest fire dage før den ekstraordinære generalforsamling.

Stk. 6

Adgang til at deltage i og tage ordet på en generalforsamling samt til at stille forslag har et hvert medlem og dennes ægtefælle, registreret partner eller samlever. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Foreningens revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 7

På generalforsamlingen har hver bolig to stemmer. Er der to ejere af en bolig, kan den ene ejer afgive stemmer for begge ejere uden fuldmagt. De 2 stemmer skal afgives sammen, således at der ikke kan stemmes differentieret for de 2 stemmer. Et medlem kan kun give fuldmagt til et andet medlem. Et medlem kan dog kun afgive to stemmer i henhold til fuldmagt.

§ 16 Afstemningsregler

Stk. 1

Generalforsamlingen tager beslutninger ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4 og i § 26.

Stk. 2

Forslag om vedtægtsændringer, bortset fra de i stk. 4 nævnte, eller om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og hvor et flertal på mindst 2/3 af de

afgivne stemmer er for forslaget. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men der opnås et flertal på mindst 2/3 for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med et flertal på mindst 2/3 af de afgivne stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Stk. 3

Ændring af vedtægtens § 6 kræver samtykke fra samtlige medlemmer.

Stk. 4

Ændring af vedtægtens § 2,3,8 og 9 stk. 3 eller beslutning om foreningens opløsning kræver et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 4/5 af de afgivne stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på 4/5 af de afgivne stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

§ 17 Dirigent mv.

Stk. 1

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2

Sekretæren udarbejder et protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles medlemmerne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

KAPITEL 6: Foreningens ledelse

§ 18 Bestyrelse

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af foreningen samt sikrer udførelsen af generalforsamlingens beslutninger.

§ 19 Bestyrelsesmedlemmer

Stk. 1

Bestyrelsen består af en formand og to generalforsamlingsvalgte medlemmer samt formændene for aktivitetsgruppen og teknikgruppen.

Stk. 2

Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

Generalforsamlingen vælger endvidere to bestyrelsesmedlemmer for to år ad gangen, således at et bestyrelsesmedlem afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en suppleant for de to bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 3

Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleant kan vælges/udpeges medlemmer, disses ægtefæller, registrerede partnere eller samlevere. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges/udpeges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor boligen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær. Er foreningens bogføring og regnskabsudarbejdelse ikke overladt til en administrator i henhold til § 24 er næstformanden tillige kasserer.

Stk. 5

Såfremt et generalforsamlingsvalgt bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden indtræder suppleanten for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden som formand frem til næste ordinære generalforsamling og suppleanten indtræder i bestyrelsen. Såfremt antallet af generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer og suppleant ved fratræden bliver mindre end to, indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på nyvalg af alle valgte medlemmer og suppleant.

§ 20 Bestyrelsesmøder

Stk. 1

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 personlige særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2

Formanden indkalder til bestyrelsesmøder med angivelse af dagsorden, som gøres tilgængelig for medlemmerne.

Stk. 3

Sekretæren skriver et protokollat for bestyrelsesmøderne. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet, og gøres tilgængeligt for medlemmerne.

Stk. 4

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 21 Aktivitetsgruppe

Aktivitetsgruppens 5 medlemmer vælges af generalforsamlingen. Med overholdelse af generalforsamlingens beslutninger forestår gruppen de sociale aktiviteter og administrerer brugen af de fælles faciliteter, herunder fællesrummets inventar mm. Gruppen vælger selv sin formand og dennes stedfortræder for et år ad gangen. Gruppens formand er medlem af bestyrelsen.

§ 22 Teknikgruppe

Teknikgruppens 5 medlemmer vælges af generalforsamlingen. Med overholdelse af generalforsamlingens beslutninger forestår gruppen driften af fælles faciliteter og arealer samt udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for boligernes udvendige vedligeholdelse og for fælles faciliteter jfr. § 12 og § 13, samt gennemførelsen af disse. Gruppen vælger selv sin formand og dennes stedfortræder for et år ad gangen. Gruppens formand er medlem af bestyrelsen.

§ 23 Tegningsret

Stk. 1

Foreningen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer i forening sammen med enten formand eller næstformand.

Stk. 2

Pantsætning af fast ejendom kræver underskrift af den samlede Bestyrelse.

KAPITEL 7: Administration årsrapport og revision

§ 24 Administration

Stk. 1

Foreningens økonomiadministration opdeles i den generelle foreningsøkonomi, hvor udgifterne i henhold til §6 stk. 1 skal fordeles ligeligt mellem foreningens medlemmer og de sociale aktiviteter, der i henhold til §2 stk. 2 så vidt muligt skal være økonomisk neutrale i relation til foreningen.

Stk. 2

Forud for regnskabsårets start udarbejder bestyrelsen et foreløbigt driftsbudget for den generelle foreningsøkonomi. Det foreløbige budget gøres tilgængeligt for medlemmerne og det endelige driftsbudget fremlægges til godkendelse på den ordinære generalforsamling (jfr. §14 stk. 2,6).

Stk. 3

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos foreningens kasserer, skal foreningens midler vedr. den generelle foreningsøkonomi indsættes på særskilt konto i pengeinstitut, fra hvilken konto der kun kan foretages hævnning ved underskrift to bestyrelsesmedlemmer i forening eller af kassereren med fuldmagt fra bestyrelsen. Alle indbetalinger til foreningen skal ske direkte til en sådan konto, ligesom modtagne checks og postanvisninger skal indsættes på en sådan konto.

Stk. 4

Aktivitetsgruppens formand administrerer efter fuldmagt fra

bestyrelsen en særskilt konto i pengeinstitut til brug for ind- og udbetalinger vedr. sociale aktiviteter i foreningen.

Stk. 5

Bestyrelsen kan indgå aftale med et medlem uden for bestyrelsen om varetagelse af foreningens bogføring og regnskabsudarbejdelse.

Stk. 6

Administrationen af foreningens anliggender kan i nærmere defineret omfang og med generalforsamlingens godkendelse overdrages til en administrator med hvem foreningen indgår en administrationsaftale. Heri kan indarbejdes bestemmelser om, at administrator forestår den vedligeholdelse af foreningens ejendom, som er omhandlet i § 13 stk. 1. I administrationsaftalen kan desuden optages bestemmelser om, at administrator forestår foreningens kassererfunktion, foreningens bogføring og foreningens regnskabsudarbejdelse.

Stk. 7

Bestyrelsen kan meddele administrator nærmere instrukser og retningslinjer for administrationens udførelse også ud over, hvad der følger af administrationsaftalens indhold.

Stk. 8

Som sikkerhed for administrators og bestyrelsesmedlemmers økonomiske ansvar overfor foreningen, medlemmerne og tredjemand, kan foreningen med generalforsamlingens godkendelse tegne sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 25 Årsrapport og revision

Stk. 1

Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

Den reviderede årsrapport fremlægges til godkendelse på den

ordinære generalforsamling inden udgangen af marts måned det følgende kalenderår (jfr. §14 stk. 2,3).

Stk. 2

Generalforsamlingen vælger en intern revisor og eventuelt en revisorsuppleant, der i løbet af året efter anmodning skal have adgang til grundlaget for bestyrelsens løbende beslutninger samt til at gennemgå bilag, bogføring og regnskaber.

Stk. 3

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre en revisionsprotokol.

KAPITEL 8: Andre bestemmelser

§ 26 P-pladser og byggefelt

P-pladser: Der etableres et sammenhængende parkeringsareal med i alt 37 p-pladser, heraf 2 handicap-pladser og parkeringsarealet forventes placeret på matr.nr. 10 ez, Teglgård, Skørping.

Der vil muligvis blive tinglyst deklaration om parkering, hvilket enhver ejerlejlighedsejer og Ejerforeningen for Seniorbofællesskabet Rebild Park skal acceptere. Hver beboelseslejlighed bliver tildelt brugsret til én parkeringsplads.

Byggefelt:

Samtlige ejerlejlighedsejere accepterer, at der er tildelt et byggefelt på fællesarealet Ejendomsselskabet Rebild Park ApS eller en anden part efter dennes valg (eller ordre). Byggefeltet er angivet i bilag 1 til nærværende vedtægter.

Ejendomsselskabet Rebild Park ApS (eller ordre) har eksklusiv brugsret, rådighed og ejerskab over byggefeltet med et skriftligt varsel på 3 måneder. Ejendomsselskabet Rebild Park ApS (eller ordre) er således berettiget til at råde over byggefeltet med et skriftligt varsel på 3 måneder, hvorefter ejerskabet til byggefeltet anses for overgået til og erhvervet af Ejendomsselskabet Rebild Park ApS (eller ordre). Ejendomsselskabet Rebild Park ApS

(eller ordre) sørger for og bekoster den tinglysningsmæssige ekspedition i forbindelse byggefeltets selvstændige udstykning/ opdeling.

Ejerforeningen for Seniorbofællesskabet Rebild Park må indtil afgivelse af skriftligt varsel fra Ejendomsselskabet Rebild Park ApS (eller ordre) anvende arealet som fælles opholdsareal for ejerforeningen, men der må ikke bygges på byggefeltet eller disponeres herover på nogen varig måde fra ejerforeningens side. Ejerforeningen for Seniorbofællesskabet Rebild Park bærer samtlige ren- og vedligeholdelsesudgifter mv. vedrørende byggefeltet, indtil udløbet af det afgivne skriftlige varsel fra Ejendomsselskabet Rebild Park ApS (eller ordres) side. Herefter overgår ren- og vedligeholdelsesudgifter mv. vedrørende byggefeltet til Ejendomsselskabet Rebild Park ApS.

Ejendomsselskabet Rebild Park ApS (eller ordre) har ret til når som helst og vederlagsfrit at varsle overtagelse af byggefeltet med henblik på at udvide ejerforeningen med en ny ejerlejlighedsbebyggelse eller etablere en ny selvstændig ejerlejlighedsejendom på byggefeltet. Alle ejerlejlighedsejere og disses panthavere respekterer således dette og er forpligtede til at afgive det byggefelt, der er skraveret på bilag 1, hvilket betyder, at panthaverne i ejendommen skal forhåndsrelaksere byggefeltet. Alle ejerlejlighedsejere skal medvirke til nødvendige digitale underskrifter og tinglysning i forbindelse hermed, herunder på dokumenter fra landinspektør, skøde, nye vedtægter mv. Alle ejerlejlighedsejere respekterer et kommende ejendomsprojekt og er forpligtede til ikke at gøre indsigelse mod et kommende ejendomsprojekt.

Alle ejerlejlighedsejere skal acceptere, at ejerforeningen evt. udvides med ejerlejlighederne i den kommende bygning med de heraf afledte konsekvenser for deling af fællesarealer mv. Såfremt der opføres en selvstændig ejerlejlighedsejendom, skal alle ejerlejlighedsejere ligeledes acceptere, at der i en sådan situation også skal ske deling af fællesarealer mv.

Alle ejerlejlighedsejere skal acceptere, at vedtægterne for Seniorbofællesskabet Rebild Park ændres/tilpasses i overensstemmelse med ovenstående. Det er således

hensigten, at den eksisterende ejerlejlighedsejendom og den nye ejendom i videst muligt omfang vedligeholdelsesmæssigt og forsikringsmæssigt skal fungere som særskilte enheder, således at hver bygning i videst muligt omfang afholder omkostninger vedr. vedligeholdelse og forsikring tilknyttet den enkelte bygning. Ejendomsselskabet Rebild Park ApS bekoster arbejdet med nye vedtægter og sørger for tinglysning af nye vedtægter.

Nærværende bestemmelse kan ikke ændres. Ejendomsselskabet Rebild Park ApS (eller ordre) er påtaleberettiget på denne bestemmelse, der således ikke kan ændres uden dennes samtykke.

§ 27 Opløsning

Stk. 1

Foreningens opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles formuen ligeligt mellem de til den tid værende medlemmer.

§ 28 Voldgift

Stk. 1

Stridigheder om anvendelsen af denne vedtægt afgøres ved voldgift

Stk. 2

Voldgiftsretten skal bestå af to voldgiftsmænd, hvoraf hver af stridens parter vælger én, samt en af disse i fællesskab valgt opmand. Skulle voldgiftsmændene ikke kunne enes om valget af en opmand, udpeges denne af dommeren i den retskreds, hvori foreningen har sit hjemsted. I øvrigt henvises til lov nr. 553 af 24. juni 2005 om voldgift.

§ 29 Tinglysning

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på samtlige ejerlejligheder beliggende på matr.nr. [matr. nr.](#) 10bp og 10ez, Teglgård Skørping og tinglyst pantstiftende med 1. prioritets panteret for et beløb på DKK 38.000 på hver af samtlige ejerlejligheder opdelt fra den oprindelige ejendom. For den servitutstiftende del respekteres servitutter og pantehæftelser på tidspunktet for tinglysning af nærværende vedtægt. For den pantstiftende del respekteres alene de på ejerlejlighederne tinglyste servitutter på tidspunktet for tinglysning af nærværende vedtægt, men ingen pantehæftelser respekteres.

Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse samt de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejerforeningen. For så vidt angår § 8 stk. 5 er alle panthavende realkreditinstitutter påtaleberettiget.

Inden anmeldelse til tinglysning forelægges nærværende vedtægt Rebilda Byråd til påtegning om godkendelse eller om at godkendelse ikke er nødvendig.

Således vedtaget af foreningen på den stiftende generalforsamling den

Bestyrelsen:

Bilag 1: Angivelse af byggefelt.