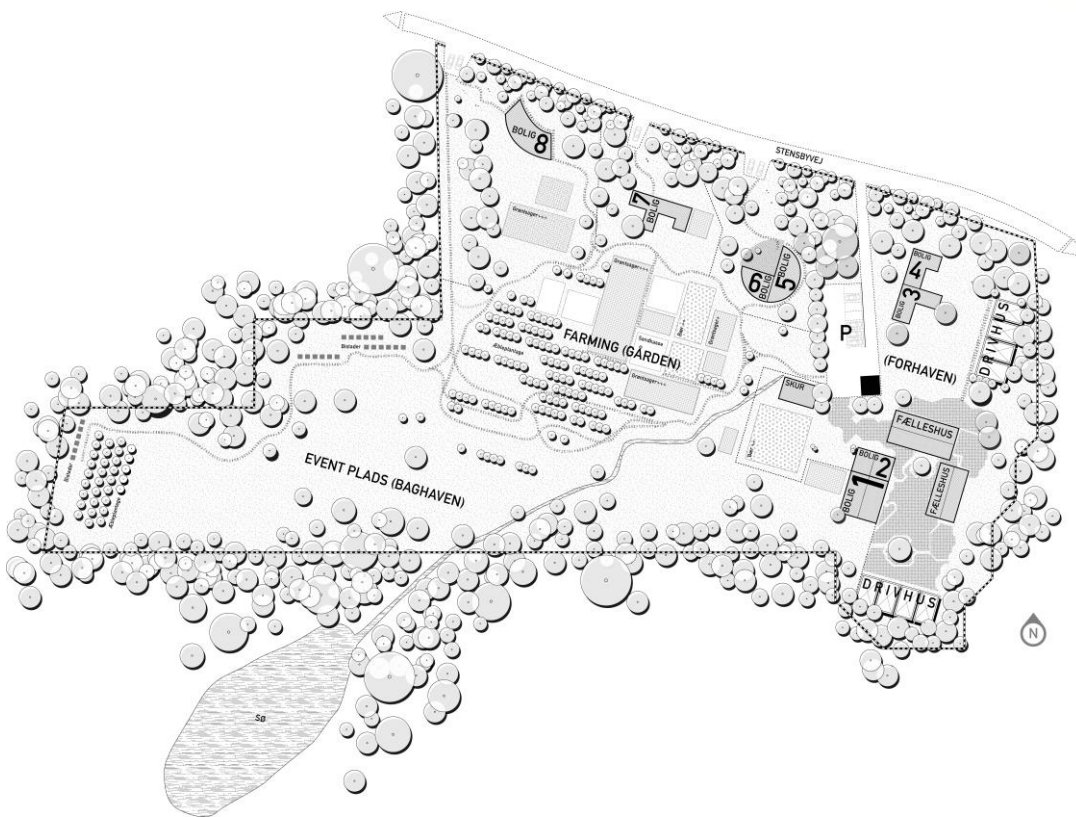


INFORMATIONSSKRIVELSE

FORENINGEN

VINDHØJ

Fra Gammel Gård til Nyt Bofællesskab



Advokaterne
Foldschack & Forchhammer

Knud Foldschack
Christian Dahlager
Lulla Forchhammer
Line Barfod
Dorthe Kynde Nielsen
Shuki Foighel
Steven Vildgaard Hansen
Helena Reumert Gjerding
Maja Bak-Hansen
Maria Pagels
Sidsel Arler Juhl
Clara Johanne Simonsen
Alexandra Nyborg Klerk

Skindergade 23, 4. sal
Postboks 2257
DK-1019 København K

+ 45 33 44 55 66 telefon

www.ecolaw.dk

1. Hvore du som læser introduceres til Foreningen Vindhøj	3
2. I hvilket fremgangsmåden beskrives og en række juridiske udtryk introduceres	6
3. Hvor de tidligere introducerede optionsbetingelser uddybes	8
Forundersøgelser	9
Myndighedsgodkendelser	9
Medlemstilslutning	10
4. Hvore forskellen på A- og B-medlemmer beskrives	11
5. Hvore spørgsmålet "Hvad så nu?" besvares	12

Afsnit 1. Hvori du som læser introduceres til Foreningen Vindhøj

Foreningen Vindhøj [Herefter Foreningen] er stiftet af de fire ejere [herefter kaldet Stifterne] af ejendommen beliggende Stensbyvej 35, 4773 Stensved i Vordingborg Kommune [herefter kaldet Ejendommen].

Stifterne: Lykke, Cathrine, Kristian og Andreas, havde som så mange andre leget med tanken om at stifte et bofællesskab med ligesindede, som ønskede et opgør med den måde, som vi i dag lever, arbejder og bygger på – og da de første gang indledte forhandlinger om at købe Ejendommen, så de i denne gamle gård muligheden for at realisere en drøm.

Ejendommen, hvis bygningers stand lod en del at ønske, blev erhvervet i sommeren 2016 i al hast, da sælgeren lod forstå, at det var nu eller aldrig. De 4 stiftere stod således pludselig med skødet på en gammel gård – og et projekt som nu skal sættes i søen.

Et projekt som skal rumme, at fællesskabets beboere selv ejer og har dispositionsretten over deres boliger, uden at det går på kompromis med sammenhængskraften – og i det omfang beboerne ønsker, skal de selv have lov til at opføre boligerne – så længe det kan forenes med principperne om bæredygtighed.

For at skabe rammerne om dette, stiftede de fire ejere Foreningen – hvis formål er at etablere Bofællesskabet ud fra principper om fællesskab, samarbejde, økologi og bæredygtighed. En lille ny landsby af ligesindede mennesker.

Men ethvert projekt starter med deltagerne – og det er her, du som læser, kommer ind. For uanset om du er en kommende beboer i bofællesskabet, en samarbejdspartner som led i byggeriet eller repræsentant for en af de mange

myndigheder, som skal være med til at tillade projektet, så vil du på de følgende sider kunne finde rammerne omkring projektet beskrevet.

Hvad skal fællesskabet have fokus på, hvilken fremgangsmåde forventes anvendt, hvilken tidsplan der sigtes efter, hvilke typer medlemskaber som Foreningen rummer og hvilken organisationsform der sigtes imod.

Endelig har det været Stifternes ønske, at det klargøres, at de ikke ønsker, at nærværende projekt skal kunne opfattes som en kapitalventure. Stifterne har ikke noget ønske om at tjene formuer på projektets gennemførelse på bekostning af de øvrige medlemmer, hvorfor indskudsstørrelse, købesummer mv. vil blive balanceret ift. de udgifter, som Stifterne har haft ved erhvervelsen af ejendommen og den risiko som er forbundet med udviklingen af projektet forud for Foreningens stiftelse.

Kommende medlemmer vil få dokumenteret disse udgifter ved fremlæggelse af regnskaber, bilag mv. Såfremt Foreningen beslutter, at de enkelte grunde skal sælges med profit, fra Foreningen til medlemmerne, vil denne profit således gå til Foreningen (fællesskabet), så at midlerne kan anvendes til f.eks. istandsættelse af fælleshuset og evt. etablering af fællesforsyning mv.

Stifterne vil, som de i første omgang risikobærende privatpersoner, alene modtage en ganske beskedent kompensation herfor – blandt andet i form af førsteret til valg af grunde, jf. det ovenfor anførte om påbegyndt boligindretning i eksisterende lade. Stifterne har påbegyndt etablering af to boliger på ejendommen i en eksisterende staldbygning, og har i den forbindelse afholdt udgifter til etablering af kloak mv. Stifterne skal derfor friholdes for udgifter til byggemodning af de resterende boliger. Omkostningerne for byggemodning af de resterende boliger vil således blive pålagt de resterende medlemmer i forening og afspejle de udgifter der er forbundet med byggemodning af de nye boliger.

Grundene forventes videresolgt fra Stifterne til Foreningen til en pris, svarende til købesummen +byggemodning + rådgiveromkostninger + øvrige omkostninger (tinglysningsafgift mv.) i forbindelse med købet, samt de rådgivningsomkostninger som stifterne har afholdt personligt til etablering af Foreningen mv. Foreningen træffer beslutning om prisfastsætning ved salget fra Foreningen til medlemmerne.

Afsnit 2. Hvor grundideen i fællesskabet skitseres og forventede aktiviteter beskrives

Det er stifternes intention at skabe et bofællesskab – en *ny landsby* om man vil – hvor fællesskab, økologi og bæredygtighed er i fokus. Et sted hvor der er liv, samvær og samarbejde på tværs af aldre og andre forskelligheder, og hvor udfordringer løses gennem samarbejde.

Det er tanken at der skal afholdes ét månedligt fællesmøde i foreningen, hvor bestyrelsen kan holde medlemmerne orienteret om den seneste udvikling, og hvor medlemmer vil kunne fremlægge og få behandlet spørgsmål og forhold af fælles interesse. Fællesmødet er Foreningens højeste myndighed.

Det er ønsket at Vindhøj skal drives så demokratisk som muligt og ud fra en flad og konsensuspræget struktur. Det vil sige, at alle beboere – børn som gamle – skal have taleret på de månedlige møder, for derved at sikre en lige del medindflydelse og ansvar for områdets udvikling.

Endvidere forventes der ca. 4 årlige arbejdsdage, 4 årlige fælles fester (f.eks. Skt. Hans, Høstfest, Julehygge og Fastelavn) samt, hvis muligt, en årlig festival, hvor medlemmers venner og lokalsamfundet kan inviteres med. Endvidere er det planen af der skal tilbydes fællesspisning én gang om ugen.

Udover de årlige arbejdsdage er det intentionen at nedsætte arbejdsgrupper med selvstændige ansvarsområder. Medlemmer forventes at lægge et, efter

fællesmødets beslutning, aftalt antal arbejdstimer ugentligt/månedligt. Dette for at sikre, at Foreningen er i en konstant udvikling, som optimerer ressourceudnyttelse og sikrer et socialt sammenhold gennem arbejde.

Vindhøj skal den dag det står færdigt, være et i videst muligt omfang selvforsynende og bæredygtigt fællesskab, hvor bofællesskabet, udover den almindelige drift, forventes at etablere mulighed for delebilordning, fælles forsyning og hensigtsmæssig skraldehåndtering. Kort sagt – et bofællesskab med respekt for naturen og hinanden.

Afsnit 3. I hvilket fremgangsmåden beskrives og en række juridiske udtryk introduceres

Status er i dag, at Ejendommen er ejet af de 4 stiftere med 1/4 hver. Alle stifterne er i dag ved at indrette boliger i en af de eksisterende lader. For 2 af stifterne er der dog tale om en midlertidig plan, da de på sigt planlægger at opfører deres eget hus, muligvis et halmhus, andet steds på ejendommen.

Stifterne vil give Foreningen en købsoption på Ejendommen. En *købsoption* er en formaliseret aftale om forkøbsret – og pligt. Foreningen får inden for den i købsoptionen fastsatte periode, *optionsperioden*, eneret til at købe Ejendommen af de 4 stiftere, til en i forvejen aftalt pris. Stifterne kan dermed ikke gå ud og sælge grunden til en tredje part i denne periode.

Omvendt forpligter Foreningen sig til at købe Ejendommen, såfremt de i optionsaftalen fastsatte betingelser opfyldes i optionsperioden. Disse betingelser er i et vist omfang beskrevet i afsnit 4, men da optionsaftalen endnu ikke er endelig, kan der fortsat tilføjes og fjernes betingelser. Afsnit 4 er således alene udtryk for de betingelser, som på nuværende tidspunkt synes relevante.

Optionsaftalen vil endvidere indeholde en *transportklausul*. En sådan klausul skal sikre, at Foreningen kan overdrage retten til at købe dele af Ejendommen til deres medlemmer, når/hvis optionsbetingelserne opfyldes. Dette sikrer, at Foreningen ikke først skal købe hele Ejendommen, for derefter at videresælger dele af Ejendommen til dens medlemmer.

Formålet med denne øvelse er at opnå den størst mulige smidighed, og den mindst mulige økonomiske belastning for Foreningen – hvis midler (penge) alt andet lige hidrører fra medlemmerne. Ved at give transport til medlemmerne begrænser Foreningen udgiften til tinglysningsafgift og berigtigelseshonorarer.

De konkrete transporter vil vedrøre de nye matrikler. I dag består Ejendommen af én matrikel, men det er ønsket, at den skal udmatrikuleres således, at hver bolig får sin egen matrikel, men fællesarealerne forbliver på en matrikel. Intentionen er at lade foretage *sokkeludstyknings*, således at boligens matrikel stopper ved husets sokkel, mens Foreningen ejer fællesarealerne.

Når udmatrikuleringen er gennemført, og de øvrige betingelser er opfyldt, vil Foreningen købe fællesarealerne af stifterne jf. optionsbetingelserne og foreningen vil på dette tidspunkt blive omdannet til en Grundejerforening, som fremadrettet skal stå for driften af fællesarealerne, herunder evt. forsyningsanlæg (f.eks. fælles solcelleanlæg) og fælleshus. Medlemmerne vil have pligt til at være medlemmer af Grundejerforeningen.

Af hensyn til samlede besparelser og belåningsmuligheder overvejes det, i hvilket omfang de enkelte medlemmer – eller Foreningen – skal forestå byggemodningen. En af disse overvejelser går på, at foreningen skal stå for de enkelte boligors forsyningsstilslutninger og evt. fundering.

Fælles byggemodning vil sandsynligvis forbedre medlemmernes belåningsmulighed på overtagelsestidspunktet, sikre en vis mængderabat og give mulighed for en række afgiftsmæssige fordele. Det er dog ikke endeligt

afklaret om Foreningen vil benytte denne mulighed, da det i sagens natur tillige vil begrænse medlemmernes frie dispositionsret over byggegrundene.

Da stifter allerede har afholdt udgifter til etablering af to boliger i laden, skal de af stifterne, der ikke ønsker at etablere et nyt hus på grunden, friholdes fra byggemodningsomkostninger til de resterende huse.

Når medlemmerne overtager deres egne matrikler, med eller uden hel eller delvist foretaget byggemodning, vil det være medlemmernes opgave at opføre egne boliger inden for de designmæssige retningslinjer, som vil følge af *designmanualen*. Medlemmerne er med andre ord deres egen *bygherre*.

Designmanualen er endnu ikke udfærdiget, men har til formål at sikre at nye boliger opføres bæredygtigt og i overensstemmelse med evt. myndighedskrav. Manualen forventes udarbejdet af Foreningen med kyndig rådgiverbistand. Endvidere vil der blive stillet krav om, at boligen skal være opført inden for et nærmere angivet tidspunkt efter overtagelse af grunden. Forventeligt mellem 3-4 år.

Endelig opfordres medlemmerne til at eksperimentere, afprøve nye byggemetoder og frem for alt søge nye kreative løsninger.

Inden for designmanualens rammer, Foreningens fælles beslutninger og diverse myndighedskrav, vil der således være fri leg.

Afsnit 4. Hvor de tidligere introducerede optionsbetingelser uddybes

For at sikre at Foreningen ikke køber *katten i sækken*, er der en række forhold, som der med fordel vil kunne afklares inden Foreningen køber en Ejendom, som risikerer at vise sig ubrugelig til formålet.

For at undgå denne situation er nedenfor oplyst en række af de optionsbetingelser, som bør være indeholdt i optionsaftalen mellem ejerne og Foreningen, uden at dette dog kan tages til indtægt for en udtømmende oplystning.

Forundersøgelser

Forud for at der foretages større investeringer i byggemodning og rådgiverbistand bør det indledningsvist afklares, om Ejendommen i det hele taget er egnet til opførelse af boliger. Er undergrunden f.eks. tilstrækkelig bæredygtig, eller vil udgifterne til pilotering overstige den kommende boligs værdi?

Der bør således foretages en grundig jordbundsundersøgelse indenfor optionsperioden, og resultatet af denne undersøgelse skal være afgørende for, hvorvidt Foreningen skal være forpligtiget til at overtage Ejendommen. Foreningens risiko begrænses dermed til udgifterne til jordbundsundersøgelsen.

Tilsvarende kan det ikke udelukkes, at der vil blive stillet krav om arkæologiske forundersøgelser af Ejendommen. Såfremt der stilles krav herom, vil Ejendommen blive forundersøgt for arkæologisk fund.

Såfremt det viser sig, at der skal foretages en egentlig udgravning, kan det udsætte hele projektet i et sådan omfang, at Foreningen skal berettiges til at udtræde af sin købsforpligtigelse.

Endvidere bør evt. jordforureningsforhold på Ejendommen afklares indenfor optionsperioden.

Myndighedsgodkendelser

Som betingelser bør der endvidere stilles krav om, at en række myndighedstilsagn eller godkendelser er opnået forud for overtagelsen af

ejendommen. Det drejer sig ikke mindst om ændring af Ejendommens zonestatus.

Ejendommen er i dag beliggende i Landzone hvilket medfører, at der som udgangspunkt er forbud mod nybyggeri på Ejendommen. Det er således en forudsætning for, at projektet kan gennemføres, at Ejendommen skifter status til Byzone eller der opnås tilsagn om anden dispensation.

Herfor taler, at Ejendommen i dag allerede grænser op til en Byzonematrikel, og der vil derfor i vidt omfang være tale om en udvidelse af en allerede eksisterende byzone. I den forbindelse vil det være forventeligt – og i et vist omfang fordelagtigt – at der vedtages en ny lokalplan for området, hvor projektet som helhed beskrives, og som tinglyses servitutstiftende på Ejendommen.

Endvidere skal der opnås tilladelse til udmatrikulering fra både lokale myndigheder og fra geodatastyrelsen, hvor en række materielle betingelser for udmatrikulering (oprettelse af nye matrikler) skal være tilstede. I den forbindelse vil det være nødvendigt at indhente bistand fra landmåler.

Endelig skal der indhentes relevante myndighedstilladelser til eventuelle forsyningsanlæg og fælleshus(e) som ønskes etableret. Uanset om dette vedrører større fælles solcelleanlæg, forsamlingshus, pilerensningsanlæg, egne brøndboringer eller muldtoiletter er det hensigtsmæssigt at dette afklares før overtagelsen, således at det samlede projekt, herunder økonomien, er afklaret forud for overtagelsen.

Medlemstilslutning

Et Bofællesskab er et *fællesskab*, og dette forudsætter som bekendt medlemmer. Der bør derfor indføres en optionsbetingelse, om et minimumsantal tilslutninger fra B-medlemmer (forskellen på A- og B-medlemmer er beskrevet i afsnit 5). Endvidere er tilstrækkelig tilslutning nødvendigt af hensyn til projektets økonomiske bæredygtighed – ikke mindst

hvad angår udgifter til rådgivere, fællesområder/bygninger og forundersøgelser.

Det anbefales, at der indføres en betingelse om en minimumstilslutning af B-medlemmer på 70-80%, svarende til 5-6 medlemmer. Såfremt sådan tilslutning ikke er tilstede ved optionsperiodens udløb, vil Foreningen ikke være forpligtiget til at overtage Ejendommen.

Afsnit 5. Hvori forskellen på A- og B-medlemmer beskrives

Der vil være to typer af medlemmer i foreningen, henholdsvis A-medlemmer og B-medlemmer, jf. i øvrigt det i vedtægten beskrevne. Medlemskabet er knyttet til den enkelte bolig forstået således, at hvis ét par ansøger om at blive medlem, så vil de tilsammen have ét medlemskab.

A-medlemskabet opnås ved at ansøge bestyrelsen herom. Den nærmere ansøgningsprocedure er endnu ikke endeligt besluttet, men der vil som udgangspunkt blive stillet krav om fremsendelse af en skriftlig ansøgning til bestyrelsen, hvori ansøgeren beskriver, hvem han/hun/de er, og hvorfor de ønsker at blive A-medlemmer.

A-medlemmer vil ikke få tillagt stemmeret ved generalforsamlingerne, men alene en deltagelses- og taleret, under forudsætning af, at de ikke er i restance ift. kontingentbetaling mv.

B-medlemskab opnås ved ansøgning til bestyrelsen om konvertering af A-medlemskab. B-medlemmer skal foruden kontingent, betale indskud til Foreningen. Indskuddet skal bruges til at afholde udgifter til diverse forundersøgelser, rådgivere mv. og til Foreningens senere køb af Ejendommen. Indskuddets størrelse vil afhænge af de forventede udgifter til forundersøgelser mv. Et B-medlem får samtidig ret/pligt til køb af en grund.

A-medlemskab er således for de personer, som er interesseret i at lære mere om Foreningen og det fremtidige Bofællesskab, gennem deltagelse ved diverse møder og generalforsamlinger.

B-medlemskab er et kvalificeret medlemskab, som giver medlemmet ret og pligt til at købe en nærmere bestemt grund, såfremt projektet viser sig realiserbart. B-medlemmer er med andre ord A-medlemmer, som har besluttet sig for at flytte ind i Vindhøj.

Når samtlige mulige B-medlemskaber er besat, vil A-medlemskaber få karakter af en venteliste, for det tilfælde at et B-medlem senere måtte udtræde. Hverken A- eller B-medlemmer har ret til tilbagebetaling af kontingent eller indskud ved udtræden (eller eksklusion), jf. dog nedenfor.

Såfremt et B-medlem måtte ønske at udtræde af Foreningen, skal denne give meddelelse herom til Bestyrelsen. Bestyrelsen er så efterfølgende forpligtet til inden for 6 måneder at finde et nyt A-medlem som kan indtræde i det udtrædende medlems sted. Når det eksisterende A-medlem får konverteret sit medlemskab til et B-medlemskab – og har betalt indskuddet – kan det udtrædende medlem få tilbagebetalt sit indskud med fradrag af et rimeligt administrationshonorar. Kontingent tilbagebetales i intet tilfælde.

Såfremt bestyrelsen ikke inden for 6 måneder ser sig i stand til at lade et A-medlem overtage det udtrædende B-medlems plads, kan det udtrædende B-medlem selv indstille en anden person til at overtage dennes plads, med respekt for Foreningens øvrige bestemmelser og beslutninger.

Afsnit 6. Hvori spørgsmålet ”Hvad så nu?” besvares

Besvarelsen af dette spørgsmål afhænger af læserens status. Har du som læser interesse i at høre mere om Foreningen og det kommende bofællesskab, opfordres du til at kontakte os i Vindhøj på mail

info@vindhoej.dk, hvor du vil kunne få besvaret en række spørgsmål og få information om kommende møder og begivenheder.

Er du derimod samarbejdspartner eller myndighedsrepræsentant har du modtaget denne informationsskrivelse som det første i en række af skrivelser om projektet. Har du imidlertid spørgsmål eller kommentarer til projektet, processen eller lignende, er du velkommen til at rette henvendelse til advokatfuldmægtig Helena Gjerding pr. mail til hrg@ecolaw.dk.