

# VEDTÆGTER FOR FORENINGEN VINDHØJ

FOLDSCHACK  
FORCHHAMMER

Navn og Hjemsted	§ 1	3
Formål	§ 2	3
Medlemskab	§ 3	4
Kontingent og Indskud	§ 4	5
Udtræden	§ 5	6
Generalforsamling	§ 6	6
Ordinær generalforsamling	§ 7	7
	§ 8	7
Ekstraordinær generalforsamling	§ 9	7
Stemmeret, taleret og fuldmagt	§ 10	8
Bestyrelsens medlemmer	§ 11	8
Bestyrelsens arbejde	§ 12	9
Bestyrelsens forpligtelser	§ 13	9
Administration	§ 14	10
Tegningsret	§ 15	11
Hæftelse	§ 16	11
Revision	§ 17	11
Årsregnskab	§ 18	11
Voldgift	§ 19	11
Vedtægtsændring	§ 20	12
Opløsning	§ 21	12

**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](http://www.ecolaw.dk)

## Præambel

Vindhøj er et fællesskab, hvor bæredygtighed og økologi er i fokus. Et sted med liv, samvær på tværs af aldre, og samarbejde om de fælles praktiske aktiviteter. Der er balance mellem fællesskab og privatliv. Plads til fordybelse, forskellighed og individualisme.

Landsbyen har en flad struktur. Vi har ingen leder, og alle kan være med til at påvirke og beslutte det, som de ønsker at have indflydelse på. Børnene har også ret til at komme med deres mening og holdninger og de skal tages alvorligt på lige fod med de voksne.

At leve bæredygtigt involverer, at sige farvel til brug-og-smid-væk kulturen og i stedet genbruge, genanvende og genvinde så meget som muligt. I Vindhøj tager man så vidt muligt ikke mere fra naturen end man giver tilbage, og man lever i pagt med denne.

Vi bygger selv huse i kreativt, alternativt design og etablerer nyttehaver, køkkenhaver, mindre dyrehold, holder fællesspisninger og der prioriteres i det hele taget tid, til at hjælpe hinanden og deltage i udviklende fællesskaber. Aktiviteter som alle bidrager til et rigere liv.

Der er tale om en ny – og så vidt vides – hidtil uprøvet konstruktion omkring et bofællesskab. Denne vedtægt skal derfor læses i lyset heraf, og fortolkes loyalt i forhold til fællesskabets interesser.

## **Navn og Hjemsted**

### **§ 1**

- Stk. 1 Foreningens navn er Foreningen Vindhøj.
- Stk. 2 Foreningen har Hjemsted i Vordingborg Kommune.

## **Formål**

### **§ 2**

- Stk. 1 Foreningen er stiftet med det formål at arbejde for etableringen af et nyt bæredygtigt bofællesskab på ejendommen beliggende Stensbyvej 35, 4773 Stensved, matrikel nr. 3a, Ejerlav Stensby i Vordingborg Kommune, herefter kaldet Ejendommen.
- Stk. 2 Det er intentionen, at Bofællesskabet skal råde over fællesarealer, herunder et fælleshus, hvor igennem foreningen kan udøve sine aktiviteter og sikre, at bofællesskabet etableres og drives ud fra principperne om størst mulig bæredygtighed, herunder både ift. valg af byggematerialer og efterfølgende levevis for fællesskabets beboere.
- Stk. 3 Bofællesskabet vil facilitere muligheden for, at beboerne kan afprøve nye og bæredygtige byggematerialer, sikre rammerne for kreative og alternative byggemetoder, gentænke den måde vi som mennesker bor sammen og sikre, at der i videst muligt omfang bliver en dynamisk sammensætning af beboere på tværs af social og økonomisk status.
- Stk. 4 Målet er, at Ejendommen skal rumme ca. 6 ejendomme, herunder 2 dobbelthuse – således at der bliver i alt 8 boliger. Foreningen skal senest ved overtagelse af Ejendommen omdannes til en Grundejerforening som regulerer de mellem beboerne gældende forhold og driver de fælles arealer og installationer.
- Stk. 5 Endelig er det Foreningens formål, gennem det nyetablerede bofællesskab, at skabe et videnscenter som kan komme både samfundet og miljøet til gode, ligesom det vil kunne bidrage med værdifuld viden til andre, som ønsker at etablere tilsvarende bofællesskaber. Det drejer sig ikke blot om viden i forhold til den praktiske etablering af bofællesskab, men tillige viden om nye eksperimente-

rende byggemetoder, etableringsformer og evt. forsyningsanlæg. Erfaringer som Foreningen vil sikre deles og udbredes.

- Stk. 6 Vedlagt som **bilag 1** til nærværende vedtægt er *Informationsskrivelse I*, som beskriver projektets formål.

## Medlemskab

### § 3

- Stk. 1 Personer, der støtter Foreningens formål, tilslutter sig Foreningens vedtægter og ønsker at blive beboere i Bofællesskabet, kan søge om optagelse.
- Stk. 2 For at blive medlem af Foreningen skal man godkendes af bestyrelsen.
- Stk. 3 Der er 2 typer af medlemskab i foreningen, hhv. A-medlemskab og B-medlemskab. Når et A-medlem er optaget i foreningen, kan denne ansøge bestyrelsen om at få konverteret sit medlemskab til et B- medlemskab.
- Stk. 4 Et A-medlemskab betyder, at medlemmet er optaget i Foreningen uden at have fået tildelt en boligret. A-medlemmer er de medlemmer, som er under afklaring ift. det fremtidige projekt. Et A-medlem, som ikke er i misligholdelse, kan søge bestyrelsen om at få konverteret sit medlemskab til B-medlemskab.
- Stk. 5 Et B-medlemskab giver medlemmet forkøbsret og -pligt til en nærmere specificeret boliggrund, jf. **bilag 2** såfremt projektet gennemføres.
- Stk. 6 Et B-medlems rettigheder efter stk. 5 er betinget af, at medlemmet ikke misligholder sine forpligtigelser over for foreningen og at medlemskab af Foreningen opretholdes og senere konverteres til medlemskab af Grundejerforeningen.
- Stk. 7 Medlemmerne er bekendt med, at dette er en alternativ og usædvanlig Forening, som led i et alternativt projekt, med en usædvanlig konstruktion. Medlemmerne accepterer derfor ved indmeldelse, at vedtægterne skal fortolkes på denne baggrund.

## Kontingent og Indskud

### § 4

- Stk. 1 Medlemmer af foreningen betaler et årligt kontingent på kr. 400. Generalforsamlingen kan ændre kontingentet med simpelt flertal. Kontingentet anvendes til Foreningens drift.
- Stk. 2 Kontingentet betales ved bestyrelsens endelige godkendelse af medlemmet og dækker kalenderåret ud. Herefter betales kontingent hver d. 1. januar.
- Stk. 3 B-medlemmer indbetaler endvidere et månedligt kontingent på 200 kr. pr. husstand. Startende for den måned B-medlemskab opnås. Herefter betales det månedlige kontingent hver d. 1. i måneden.
- Stk. 4 B-medlemmer forpligter sig endvidere til at indskyde 45.000 kr. på en af bestyrelsen anvist konto. Disse midler indskydes til brug for afholdelse af Foreningens udvikling af projektet, bl.a. undersøgelser af såvel byggetekniske som juridiske og finansielle forhold, herunder jordbundsundersøgelser, udgifter til rådgivere, forundersøgelser, fælles entrepriser mv.
- Stk. 5 De i stk. 4 beskrevne betalinger forfalder således:
1. kr. 5.000 betales senest 5 hverdage efter skriftlig meddelelse fra bestyrelsen om konvertering af medlemskab fra A- til B-medlemskab.
  2. de resterende 4 rater af 10.000 kr. opkræves af B-medlemmer efterhånden som bestyrelsen vurderer det som nødvendigt. Raterne betales senest 10 hverdage efter bestyrelsen har givet skriftlig meddelelse herom
- Stk. 6 Indbetalte midler i henhold til stk. 4 må alene anvendes i forbindelse med opfyldelse af de i § 2 beskrevne formål. Sådanne formål kan omfatte, men er ikke begrænset til, udgifter til arkæologisk forundersøgelse, byggemodning, myndighedsgodkendelser, rådgiverhonorar, designudvikling m.v.
- Stk. 7 Såfremt projektet gennemføres, modregnes indskuddet i købesummen for grunden. Såfremt projektet ikke gennemføres, tilbagebetales indskuddet ikke.

## Udtræden

### § 5

- Stk. 1 Udtræden af Foreningen sker ved at afgive skriftlig meddelelse til bestyrelsen. Medlemmer der udtræder inden købsoptionen for Ejendommen er udnyttet, har ingen ret til Foreningens formue eller tilbagebetaling af kontingent eller indskud, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 Såfremt et A-medlem ønsker at indtræde i et udtrædende B-medlems forpligtelser og A-medlemmet kan godkendes af bestyrelsen, samt indbetale det fastsatte beløb, som det udtrædende medlem tidligere har betalt, kan det udtrædende medlem få godtgjort det indbetalte indskud, fratrukket et mindre administrationsgebyr. Kontingent tilbagebetales i intet tilfælde.
- Stk. 3 Såfremt bestyrelsen ikke senest seks måneder efter at et B-medlem har meddelt bestyrelsen sit ønske om udtræden, har godkendt et A-medlem, der vil indbetale det indskud, det udtrædende medlem tidligere har betalt, er bestyrelsen forpligtiget til at godkende en person der indstilles af det udtrædende medlem.
- Stk. 4 Bestyrelsen har pligt til at sikre, at et medlem der ikke indbetaler de i § 4 fastsatte beløb, bliver udmeldt af Foreningen. Såfremt et medlem ikke senest 5 hverdage efter at være blevet skriftligt anmodet/påmindet om betaling har indbetalt, sker udmeldelse automatisk. Bestyrelsen sørger for skriftlig påmindelse.

## Generalforsamling

### § 6

- Stk. 1 Generalforsamlingen er Foreningens øverste myndighed.
- Stk. 2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre andet fremgår af vedtægterne.
- Stk. 3 Beslutninger om køb af fælles bygninger kan alene vedtages med 2/3 flertal af de til generalforsamlingen fremmødte medlemmer.
- Stk. 4 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af Foreningen.
- Stk. 5 Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

## **Ordinær generalforsamling**

### **§ 7**

Stk. 1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden 1. maj.

Dagsordenen for denne skal indeholde, men er ikke begrænset, til følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning/status for projektet
3. Forelæggelse af revideret regnskab
4. Indkomne forslag
5. Forelæggelse af budget til godkendelse
6. Valg af bestyrelse
7. Valg af suppleant til bestyrelsen.
8. Valg af revisor
9. Eventuelt.

Stk. 2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Indkaldelse kan ske ved e-mail.

Regnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

### **§ 8**

Stk. 1 Ethvert medlem har ret til at få et emne behandlet på generalforsamlingen.

Stk. 2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen.

Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

## **Ekstraordinær generalforsamling**

### **§ 9**

Stk. 1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når mindst to bestyrelsesmedlemmer eller revisor finder anledning dertil, når det til be-

handling af et angivet emne begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af Foreningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

- Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelse skal ske senest to uger efter, at begæring herom er fremsat til bestyrelsen.
- Stk. 3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- Stk. 4 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

### **Stemmeret, taleret og fuldmagt**

#### **§ 10**

- Stk. 1 B-medlemmer har to stemme pr. bolig/forventet bolig.
- Stk. 2 Stemmeretten kan udøves af medlemmet selv eller en anden myndig person fra medlemmets husstand.
- Stk. 3 Stemmeretten kan desuden udøves af en anden myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil. En person kan dog max. have én fuldmagt.
- Stk. 4 A-medlemmer har alene taleret, men ikke stemmeret ved generalforsamlingen.

### **Bestyrelsens medlemmer**

#### **§ 11**

- Stk. 1 Bestyrelsen består af 3 medlemmer.
- Stk. 2 Bestyrelsen vælges/udpeges for tre år for at sikre kontinuitet under udviklings- og byggeprocessen.
- Stk. 3 Derefter er valgperioden to år. Således at to af bestyrelsens medlemmer afgår i lige år, og et af bestyrelsens medlemmer afgår i ulige år.
- Suppleanter afgår hvert år.



Genvalg kan finde sted.

- Stk. 4 Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlem(mer) og suppleant.

### **Bestyrelsens arbejde**

#### **§ 12**

- Stk. 1 Bestyrelsen vælger selv en formand.
- Stk. 2 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen eller revisor begærer det.
- Der skal dog afholdes mindst to møder hvert halvår.
- Stk. 3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse er til stede.
- Stk. 4 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved konsensus.
- Stk. 5 Bestyrelsen udarbejder beslutningsreferat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af alle bestyrelsesmedlemmerne. Bestyrelsesmedlemmer som ikke var til stede skriver under på at de har læst referatet. Alle medlemmer af Foreningen, skal på begæring have udleveret referat.
- Stk. 6 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden.

### **Bestyrelsens forpligtelser**

#### **§ 13**

- Stk. 1. Bestyrelsen varetager ledelsen af Foreningens anliggender mellem generalforsamlingerne.
- Stk. 2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god, loyal og forsvarlig varetagelse af foreningens fælles anliggender, betaling af fælles udgifter, tegning af forsikringer, opkrævning af betaling fra medlemmerne, samt hvad der i øvrigt følger af den daglige ledelse.

- Stk. 3 Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget der fremlægges på generalforsamlingen og fører forsvarligt regnskab over Foreningens udgifter og indtægter.
- Stk. 4 Bestyrelsen kan beslutte at betale honorar og/eller erstatning for tabt arbejdsfortjeneste til et eller flere bestyrelsesmedlemmer, dog skal størrelsen af betalingen stå i rimeligt forhold til Foreningens størrelse og opgavernes omfang. Det kan særligt være i udviklingsfasen, at der kan være behov for opgavevaretagelse fra bestyrelsesmedlemmer, der ligger udover de opgaver man normalt påtager sig som bestyrelsesmedlem.
- Stk. 5 I udviklingsfasen af projektet har bestyrelsen ansvaret for
- at sikre udarbejdelsen af projektet for fællesskabet mv.
  - at forhandle og indgå aftaler med kommunen og øvrige samarbejdsparter, herunder købsaftale for grunden, såfremt det viser sig muligt at realisere projektet,
  - at forhandle og indgå aftaler med rådgivere,
  - at sikre medlemmernes interesser,
  - at forestå den løbende kontakt med rådgivere,
  - at sikre at økonomien i projektet følges tæt og
  - at alt foregår i overensstemmelse med gældende love og regler samt indgåede aftaler.
- stk. 6 Bestyrelsen drager omsorg for, at der føres fuldstændigt kartotek over Foreningens medlemmer.
- Stk. 7 Bestyrelsen skal snarest muligt udarbejde plan for stiftelse/omdannelse til Grundejerforening.

## **Administration**

### **§ 14**

- Stk. 1 Bestyrelsen varetager Foreningens administration. Bestyrelsen kan beslutte at indgå aftale med en ekstern administrator.
- Stk. 2 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos bestyrelsen, skal Foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Der skal kun kunne hæves ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer.

## **Tegningsret**

### **§ 15**

- Stk. 1 Foreningen forpligtes ved underskrift af to medlemmer af bestyrelsen.

## **Hæftelse**

### **§ 16**

- Stk. 1 Foreningen hæfter alene med sin formue.

## **Revision**

### **§ 17**

- Stk. 1 Foreningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Hvis 1/3 af de på generalforsamlingen fremmødte begærer det, skal revisor være registreret/statsautoriseret.

## **Årsregnskab**

### **§ 18**

- Stk. 1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- Stk. 2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

## **Tvister**

### **§ 19**

- Stk. 1 Uoverensstemmelser mellem medlemmer af Foreningen angående fortolkning af vedtægterne og parternes medlemskab af Foreningen, herunder pligter og rettigheder, skal som udgangspunkt søges løst via mægling.

- Stk. 2 Såfremt uoverensstemmelsen ikke kan søges løst via mægling, skal sagens behandles efter dansk rets almindelige regler, med Retten i Nykøbing Falster som rette værneting.

### **Vedtægtsændring**

#### **§ 20**

- Stk. 1 Vedtægtsændringer skal vedtages på en generalforsamling, der er indkaldt med mindst to ugers varsel med dette punkt på dagsordenen. Der kræves mindst 2/3 af samtlige stemmer.
- Stk. 2 Medlemmerne er dog forpligtet til at gennemføre de nødvendige vedtægtsændringer i forbindelse med Foreningens omdannelse til Grundejerforening.
- Stk. 3 Foreningen kan omdannes til Grundejerforening ved simpelt flertal på én generalforsamling, efter indstilling fra bestyrelsen. Bestyrelsens indstilling skal indeholde en redegørelse af konsekvenserne ved omdannelse, samt vedtægter for Grundejerforening. Indstillingen skal være medlemmerne i hænde senest 4 uger før generalforsamlingen. Ændringsforslag skal være bestyrelsen i hænde senest 2 uger før generalforsamling og skal fremsendes til de øvrige medlemmer senest en uge før generalforsamlingen.

### **Opløsning**

#### **§ 21**

- Stk. 1 Foreningen kan opløses, når 2/3 af de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, i to på hinanden følgende generalforsamlinger, med mindst 14 dage og højst én måneds mellemrum, stemmer herfor.
- Stk. 2 Den opløsende generalforsamling tager stilling til eventuel formues anvendelse.

Således vedtaget på generalforsamling den \_\_\_\_\_

Tiltrådt af bestyrelse d. \_\_\_\_\_

_____	_____
_____	

