

# Vedtægter for Andelsforeningen Friland a.m.b.a.

Dato: 28. maj 2013

## Præambel

Vedtægterne for Andelsforeningen Friland a.m.b.a. har til formål at regulere retsforholdet for medlemmerne i forbindelse med fællesskabets virke, herunder fastlæggelse af bestemmelser for optagelse af medlemmer, overdragelse, beboelse, udlejning og prisfastsættelse.

Endvidere indeholder vedtægterne bestemmelser om foreningens konstitution, bestyrelse m.v.

Andelsforeningen Friland a.m.b.a. ejer ikke den grund, hvor bebyggelsen er/bliver etableret.

Grunden ejes af Fonden Nødværge, hvis formål er at stille jord vederlagsfrit til rådighed for Andelsforeningen Friland a.m.b.a..

Hensigten med Andelsforeningen Friland a.m.b.a. er at skabe et samfund, der i videste forstand bygger på bæredygtige principper med hensyn til bebyggelse, drift af selvstændig erhvervsvirksomhed, affaldshåndtering m.v.

## §1 Formål

Andelsforeningen Friland a.m.b.a. bygger på en række overordnede principper, der tjener som hensigtserklæringer. Disse principper er nedskrevet i "Principper for Friland".

### Formålet med Friland er overordnet:

- At udvise en bæredygtig praksis for byggeri og adfærd og undgå at skabe unødvendigt affald.
- At udvikle en livsstil med balance mellem hånd, hoved og hjerte og oplyse om denne.
- At skabe gode muligheder for etablering og drift af selvstændig virksomhed. Hensigten er at mindst et medlem pr. lod er selvstændig erhvervsdrivende, og at virksomheden drives på lodden.
- At etablere et bolig- og erhvervsområde, der ikke er baseret på gæld og tilskud.
- At udvikle det enkle og gennemskuelige, samtidig med at vi vælger de teknologier, som understøtter foreningens formål.

## §2 Foreningens navn og hjemsted

Foreningens navn er Andelsforeningen Friland a.m.b.a.

Hjemsted er Friland, Feldballe, 8410 Rønde.

## §3 Retsgrundlag

- 3.1. Fonden Nødværge til støtte for bæredygtigt bolig- og erhvervsbyggeri stiller vederlagsfrit jord til rådighed for Andelsforeningen Friland, som udlejer brugsrettigheder på disse arealer til sine andelshavere på uopsigelige kontrakter fra foreningens side, undtagen ved situationer, der berettiger til eksklusion, jf. §19.
- 3.2. De enkelte andelshavere opfører for egen regning huse på tildelte brugsrettigheder. Dårlige og ikke vedligeholdte bygninger kan generalforsamlingen forlange fjernet. Evt. for andelshavers regning.
- 3.3. Andelsforeningen Friland er ikke omfattet af Andelsboligforeningslovens regler, idet foreningen ikke er omfattet af Andelsboligforeningslovens §1.

## §4 Hæftelse og belåning

- 4.1. Andelsforeningen Friland a.m.b.a. er en forening med begrænset ansvar.
- 4.2. Medlemmerne hæfter kun med det beløb, der måtte være indskudt i foreningen.
- 4.3. Såfremt foreningen af det omkringliggende samfund pålægges forpligtelser, som foreningen ikke selv har beføjelse over, og som kan betragtes som anlægsaktiver, der kan tilskrives jordlodsbevisets værdi, skal disse udgifter dækkes ligeligt mellem lodderne uden hensyntagen til antal andelshavere pr. lod.  

Udgifter, der frivilligt påtages af foreningen og som kan tilskrives værdien af jordlodsbeviset, skal der stemmes om med én stemme pr. lod. Sådanne udgifter dækkes ligeligt mellem lodderne uden hensyntagen til antal andelshavere pr. lod eller antal m<sup>2</sup> pr. lod.

Udgifter, der ikke kan tilskrives jordlodsbeviset, men som skal dækkes ligeligt mellem andelshaverne, stemmes der om med én stemme pr. andelshaver.
- 4.4. Andelene i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller udlæg.
- 4.5. Andelene kan ikke belånes.
  - 4.5.1 Andelshaver kan dog meddele transport i betalingen for jordlodsbeviset, bygninger og installationer.

## §5 Jordlodsbeviser

- 5.1. Der udstedes et jordlodsbevis pr. lod. Til jordlodsbeviset er tilknyttet brugsretten til en bestemt jordlod i Andelsforeningen Friland.
- 5.2. Jordlodsbeviser indeholder oplysninger om: Matrikeloplysninger. Lodareal i m<sup>2</sup>. Jordens m<sup>2</sup>-pris. Andel af fællesareal, værdisat. Andel af anlægsomkostninger, værdisat. Alle beløb indeksreguleres medmindre generalforsamlingen vedtager undtagelser.
- 5.3. Oplysningerne for de enkelte lodder fremgår af bilag 1 til vedtægterne.
- 5.4. Ejendomsskat fordeles i forhold til loddens størrelse, dvs. antal m<sup>2</sup> + ligelig fordeling af fællesareal til hver andel.

## **§6 Andelshavere**

- 6.1. Andelshaverne er de personer, der ejer et jordlodsbevis.
- 6.2. Som andelshavere kan alene optages personer, der er myndige, og som har udarbejdet en plan for bosætning og sit virke på Friland i henhold til principperne.
- 6.3. Nye andelshavere godkendes af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen og under hensyntagen til medlemsskarens sammensætning.

## **§7 Øvrige medlemmer**

- 7.1. Andelsforeningen Friland a.m.b.a. kan optage personer som medlemmer af foreningen, uden at disse er andelshavere.
- 7.2. Personer, som er medlem af foreningen, uden at disse ejer jordlodsbeviser, betegnes som "medlemmer".
- 7.3. Myndige personer, som bor på Friland i mere end tre måneder, skal søge optagelse som medlem af foreningen.
- 7.4. Fraflytter et medlem Friland permanent, betragtes medlemsskabet som ophørt.
- 7.5. Alle andelshavere er desuden medlemmer.

## **§8 Bopælspligt**

- 8.1. Senest et år efter optagelse har en ny andelshaver pligt til at tage bopæl på sin jordlod.
- 8.2. Ved at tage bopæl forstås, at andelshaveren benytter boligen (skurvogn eller lignende midlertidig bolig) til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 8.3. Flytter andelshaveren ikke ind indenfor fristens udløb, bortfalder medlemsskabet og retten til at være andelshaver. Bestyrelsen kan dispensere herfra, såfremt der foreligger særlige grunde.

## **§9 Udlejning**

- 9.1. Andelshavere er berettiget til at leje eller låne sin bolig ud med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse gives normalt kun, når andelshaveren er midlertidigt fraværende for en begrænset periode på normalt højst to år.

## **§10 Interesseliste**

- 10.1. Andelsforeningen Friland skal oprette en interesseliste, hvor personer med interesse i at blive andelshavere kan skrives op.

## **§ 11 Overdragelse**

- 11.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, underrettes bestyrelsen skriftligt herom.
- 11.2 Ved overdragelse af en andel med bolig, herunder ikke færdiggjorte huse, vælges køberen så vidt muligt gennem et samarbejde mellem sælger og bestyrelse. Både sælger og bestyrelse har mulighed for at indstille en køber til generalforsamlingen, som derefter vælger køberen.
  - 11.2.1 Dog gives fortrinsret til at overtage andelsbevis i nedenstående rækkefølge: Den, der indstilles af andelshaver såfremt overdragelse sker til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre; til en person, der har haft fælles husstand med andelshaver i mindst det seneste år før overdragelsen, såfremt denne opfylder § 6.2.
- 11.3 En generalforsamling, hvor køber indstilles, skal indkaldes senest seks måneder efter, at bestyrelsen har modtaget opsigelse fra sælger.
  - 11.3.1 Bestyrelsens indstilling af køber skal ske under iagttagelse af interesselisten.
- 11.4 Bestyrelsen kan opkræve honorar for arbejde i forbindelse med salg af lodder.
- 11.5 En andelshaver er berettiget til at sælge de opførte bygninger uden at overdrage jordlodsbeviset.
  - 11.5.1 En betingelse herfor er dog, at bygningerne fjernes senest pr. overtagelsesdagen, og at det kan ske uden væsentlig gene for de øvrige beboere på Friland.
  - 11.5.2 Det er endvidere en betingelse for overdragelse, at grunden reetableres, sokkel fjernes etc.

## **§ 12 Prisfastsættelse**

- 12.1. Prisfastsættelse for færdigbyggede boliger (ikke pavilloner, skurvogne og lign.)

- 12.1.1 Prisen for boligen skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris, og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

Maks-prisen for bygningerne fastsættes i flg. nedenstående intervalpriser pr. m<sup>2</sup>, som herefter tilføres et bidrag afhængigt af energiklassen, som huset tilhører.

Opgørelse af m<sup>2</sup>-prisen:

For de første 50 m<sup>2</sup> kan opnås 5.000kr pr. m<sup>2</sup>.

For de næste 50 m<sup>2</sup> (fra 51-100m<sup>2</sup>) kan opnås 2.800kr pr. m<sup>2</sup>.

For de næste 50 m<sup>2</sup> (fra 101-150m<sup>2</sup>) kan opnås 2.700kr pr. m<sup>2</sup>.

For de næste 50 m<sup>2</sup> (fra 151-200m<sup>2</sup>) kan opnås 2.500kr pr. m<sup>2</sup>.

For de næste 50 m<sup>2</sup> (fra 201-250m<sup>2</sup>) kan opnås 2.100kr pr. m<sup>2</sup>.

For de næste 50 m<sup>2</sup> (fra 251-300m<sup>2</sup>) kan opnås 1.800kr pr. m<sup>2</sup>.

I tillæg for energiklasse 2010 kan der opnås 250kr pr. m<sup>2</sup>.

I tillæg for energiklasse 2015 kan der opnås yderligere 250kr pr. m<sup>2</sup>.

I tillæg for energiklasse 2020 kan der opnås yderligere 250kr pr. m<sup>2</sup>.

Prisen indeksreguleres efter byggeomkostningsindekset for 2003 for enfamiliehuse, hvor der er taget højde for materialer. Ved indeksreguleringen anvendes det seneste kvartal fra Danmarks Statistik.

- 12.1.2. Erhvervsbyggeri fastsættes efter samme retningslinjer som boliger, men kan tillægges merprisen for evt. installationer, som der skal fremvises regnskab for.
- 12.1.3. Tillæg for energiklasser er defineret ud fra beregningsmetoden i BR08, ved dokumentation af energiforbruget i forbindelse med nybyggeri. Definition af energiklasse 2020: Energibehov 75% mindre end krævet i BR08.
- 12.1.4 Opgørelse af m<sup>2</sup> følger udvendigt etageareal, svarende til det i BBR-registret godkendte areal til beboelse.
- 12.1.5 Der skal udarbejdes en beregning for hver bygning. Her defineres antal bygninger efter principperne for BBR registret (ois.dk). Haves der to selvstændige bygninger af 50m<sup>2</sup>, følger derfor 5.000kr pr. m<sup>2</sup> for alle 100 m<sup>2</sup>.
- 12.1.6 Overdragelsen må ikke betinges af, at erhververen indgår anden retshandel.

Indgås i forbindelse med overdragelsen nogen anden retshandel, så som køb af løsøre og andre genstande, må erhververens vederlag ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge (dagsværdi i handel og vandel).

- 12.2 Delvist færdige boliger.
  - 12.2.1 Maksimalprisen for delvist færdige boliger fastsættes således, at overdrager er berettiget til at modtage dagsværdien af materialer, der indgår i den blivende konstruktion uden vederlæggelse for værdien af eget arbejde.
  - 12.2.2 Der kan ikke oppebæres vederlag for byggematerialer, der henstår på jordlodet, jfr. dog § 12.1.6.
  - 12.2.3 Den samlede pris for et ikke færdigbygget hus kan dog aldrig overstige prisfastsættelsen efter § 12.1.
- 12.3 Overdragelsessummen indbetales til Andelsforeningen Friland, som efter fradrag af sine evt. tilgodehavender, udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver.

## **§13 Generalforsamling**

- 13.1 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
- 13.2 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts måned og indkaldes skriftligt til medlemmerne med fire ugers varsel med angivelse af dagsorden. Indkaldelse til generalforsamling kan ske pr. e-mail.
- 13.3 Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes, når bestyrelsen eller mindst 1/3 af samtlige medlemmer ønsker dette. Tidsfrister som ved ordinær generalforsamling.
- 13.4 Indkaldelsesvarslet til generalforsamlinger med henblik på godkendelse af nye andelshavere er otte dage.
- 13.5 Bestyrelsen udsender dagsorden mindst 14 dage før generalforsamlingen. Det samme gælder regnskab i forbindelse med ordinær generalforsamling. Forslag fra andre end bestyrelsen skal være bestyrelsen i hænde senest otte dage før generalforsamlingen, og samtlige medlemmer skal orienteres om indkomne forslag senest fire dage før generalforsamlingen.

Dagsorden skal være som følger:

1. Valg af ordstyrer og referent.
2. Valg af tre stemmetællere.
3. Årsberetning (skal desuden foreligge på skrift, evt. digitalt).
4. Godkendelse af årsrapport (regnskab, skriftlig).

5. Budget og overordnet planlægning.
  6. Fastsættelse af kontingent.
  7. Indkomne forslag.
  8. Valg til bestyrelse, suppleanter, interne revisorer, nedsættelse af udvalg, konfliktråd m.fl.
  9. Evt.
- 13.6 Der udfærdiges referat fra generalforsamlingen som underskrives af ordstyrer.
- 13.7 Både andelshavere og medlemmer har adgang til at deltage i - og tage ordet på generalforsamlingen.
- 13.7.1 Revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i - og at tage ordet på generalforsamlingen.
- 13.8 Beslutninger om vedtægtsændringer træffes på generalforsamlingen med 3/4 flertal blandt de fremmødte andelshavere. Vedtægtsændringer vedr. §12 stemmes der om med én stemme pr. husstand. Lodder, som huser flere familier, kan betragtes som flere husstande. Bestyrelsen vedligeholder en opgørelse over antal husstande.
- 13.9 Samtlige andelshavere har stemmeret. Øvrige medlemmer har ikke stemmeret, bortset fra ved de beslutninger, der vedrører medlemskontoen og fastsættelse af kontingent.
- 13.10 Andelshavere og øvrige medlemmer kan ikke give møde ved fuldmagt.

## **§14 Bestyrelsen**

- 14.1 Andelshaverne vælger på generalforsamlingen med simpelt flertal en bestyrelse på fem medlemmer samt to suppleanter. Den suppleant, der har fået flest stemmer er første suppleant. Formand og kasserer vælges forskudt.
- 14.2 Bestyrelsen varetager den daglige ledelse samt de opgaver, som i øvrigt er henlagt til den efter vedtægterne.
- 14.3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. Såfremt mere end tre bestyrelsesmedlemmer er på valg et år, sidder det bestyrelsesmedlem, der er valgt med laveste stemmetal kun et år. Suppleanter vælges for et år.

Som medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan alene vælges andelshavere. Genvalg kan finde sted.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens evt. fratræden konstituerer bestyrelsen sig selv med en ny formand, som sidder indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt

antallet af bestyrelsesmedlemmer bliver under tre, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling for nyvalg af bestyrelsen indtil næste ordinære generalforsamling.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt vedkommende kan have særinteresse i sagens afgørelse.

- 14.4 Bestyrelsen udfærdiger referat fra bestyrelsesmøderne, som godkendes og underskrives på det efterfølgende møde. Bestyrelsesmødereferater omdeles hurtigst muligt efter afholdelse af et bestyrelsesmøde. Det kan rundsendes pr. mail eller ved anden lign. kommunikationsform.
- 14.5 Bestyrelsesmøderne er åbne for medlemmer, der har meldt sin deltagelse. Punkter vedr. økonomi og personfølsomme punkter er dog undtaget. Bestyrelsen kan bestemme om fremmødte medlemmer har taleret.
- 14.6 Bestyrelsen fastsætter selv en forretningsorden for sit virke.

## **§ 15 Medlemsmøder**

- 15.1 Der afholdes medlems- og andelshavermøder mindst fire gange årligt. Beslutninger træffes ved simpelt flertal blandt de fremmødte medlemmer og andelshavere.
- 15.2 Bestyrelsen udsender forslag til dagsorden. Forslag fra andre end bestyrelsen skal være bestyrelsen i hænde senest fire dage før medlemsmødet. Bestyrelsen offentliggør de indkomne forslag på et tilgængeligt sted og/eller pr. e-mail senest to dage inden mødet.
- 15.3 På medlemsmødet kan der alene træffes beslutninger i mindre sager vedr. den løbende drift, og som er uden væsentlig økonomisk betydning for foreningen. Generalforsamlingen vedtager et maksimumsbeløb.
- 15.4 Der udfærdiges referat fra medlemsmødet. Referatet skal godkendes og underskrives af et bestyrelsesmedlem.

## **§16 Konfliktråd**

- 16.1 Konfliktrådet er uafhængigt af bestyrelsen. Alle medlemmer kan optages i konfliktrådet. Ethvert medlem kan rette henvendelse til foreningens konfliktråd i forbindelse med evt. tvistigheder.
- 16.2 Modtager konfliktrådet en henvendelse, træder konfliktrådet hurtigst muligt sammen og vurderer, om det skal gå ind i sagen. I fald det finder det relevant at gå ind i sagen, skal rådet efter fornøden høring af de involverede parter, søge at opnå en konstruktiv løsning af den opståede tvistighed.
- 16.3 Konfliktrådet kan ikke træffe afgørelse med bindende virkning.

## **§17 Tegningsret**



17.1 Foreningen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

## §18 Revision

- 18.1 På den ordinære generalforsamling vælges blandt andelshaverne to personer, som fungerer som interne revisorer i forbindelse med bestyrelsens aflæggelse af årsregnskab.
- 18.2 De interne revisorer skal inden regnskabet udsendes efter reglerne i § 13, stk. 5, gennemgå regnskabet og ved meddelelse på regnskabet angive, om de kan godkende regnskabet.
- 18.3 Såfremt de interne revisorer ikke kan godkende regnskabet, skal de skriftligt meddele bestyrelsen og generalforsamlingen, hvorfor regnskabet ikke kan godkendes.

## §19 Eksklusion

- 19.1 I flg. tilfælde kan en andelshaver eller et medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør:
- A Såfremt en andelshaver betinger sig en højere pris, end der lovligt kan fastsættes efter § 12.
  - B Såfremt en andelshaver eller et medlem, trods påkrav, ikke betaler indskud, kontingent eller andre skyldige beløb af enhver art.
  - C Hvis en andelshaver eller et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder ikke færdiggør sin bolig indenfor en af generalforsamlingen fastsat frist.
  - D Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelsen af ikke-færdig gjort huse jf. § 12.2 betinger sig en højere pris end godkendt af bestyrelsen.
  - E Såfremt en andelshaver har betalt penge under bordet i forbindelse med erhvervelsen af andel og/eller bygninger.
- 19.2 Eksklusion besluttet på en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertal blandt de fremmødte. Efter eksklusion bestemmer generalforsamlingen efter henstilling fra bestyrelsen, hvem der skal overtage bygninger og gæld. Efter salg overføres et evt. overskud til den ekskluderede.

## §20 Opløsning

- 20.1 Forslag om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på 3/4 af samtlige mulige stemmer. Kun andelshavere har stemmeret. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer på generalforsamlingen for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan

forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

- 20.2 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til en hver tid værende andelshavere, således at andelshaverne først modtager, hvad de har krav på efter §12. En evt. resterende formue skal anvendes til projekter og/eller oplysende virksomhed omfattet af foreningens formål, jf. §1.