

Vedtægter for andelsforeningen "Friland" a.m.b.a.

§ 1. Formål

Andelsforeningen Friland bygger på en række overordnede principper, som 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 i balancen mellem hånd, hoved og hjerte og oplyse om denne, bl.a. i samarbejde med Danmarks Radio.

At skabe gode muligheder for etablering og drift af selvstændig erhvervsvirksomhed. Hensigten er, at mindst et medlem pr. lod er selvstændig erhvervsdrivende, og at virksomheden drives på loddet.

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. og den er hjemmehørende på Friland, Feldballe, 8410 Rønde

§ 3. Andele og andelsbeviser

Stk. 1. Der udstedes ét andelsbevis pr. lod. Til andelsbeviset er der knyttet brugsretten til et bestemt jordlod i Andelsforeningen Friland. Fonden 'Nødværge til støtte for bæredygtigt bolig- og erhvervsbyggeri' har givet foreningen brugsret til matr. nr. 1 ab samt del nr. 1 af matr. 1 ab og del nr. 5 af matr. nr. 7 smst. Feldballe by og foreningen administrerer areal og eventuelle fælles bygninger. Foreningen udlejer byggelodder (brugsret) til andelshavere på kontrakter, der er uopsigelige fra foreningens side, undtagen ved situationer, der berettiger til eksklusion, jf. §22.

Stk. 2. Andelshavere opfører bygninger for egen regning og er ejer af bygningerne, ligesom de er eneansvarlige for vedligeholdelse samt for fejl og mangler. Om nødvendigt kan en andelshaver pålægges at bortskaffe dårlige og misligholdte bygninger. Beslutningen træffes af generalforsamlingen. Bortskaffes bygningen ikke efter pålæg fra foreningen, sørger foreningen for, at det sker på andelshaverens regning.

Stk. 3. Der kan være påført en eller flere ejere på ét andelsbevis. For hver ejer udstedes desuden et andelshaverdokument som andelshaveren selv opbevarer. Andelsbeviset opbevares af bestyrelsen, og der gives én kopi af andelsbeviset til loddet. Bortkommer et andelshaverdokument eller kopien af andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelshaverbevis eller kopi af andelsbevis .

Stk. 4. Andelsbeviser for Andelsforeningen Friland indeholder oplysninger om:

- Matrikeloplysninger
 - Lodareal i m2 samt jordens m2-pris
 - Andel af fællesareal, værdisat
 - Andel af anlægsomkostninger, værdisat.
- Alle beløb indeksreguleres.

Stk. 4.1

Oplysningerne for de enkelte lodder fremgår af bilag 1 til vedtægterne.

Stk. 5. Ejendomsskat fordeles i forhold til loddets størrelse dvs. antal m² + 1/23 af fællesarealet.

§ 4. Hæftelse

Stk. 1. Andelsforeningen Friland er en andelsforening med begrænset ansvar. Der hæftes kun med det beløb, der er indskudt i foreningen.

Stk. 2. Andelsbeviset, jord samt bygninger kan ikke belånes mod pant. Der kan ikke gives brugsret til andre end de af foreningen godkendte brugere af et lod, der jf. § 7 har bopælspligt. Andelshaver med brugsret kan give transport i en fremtidig handelspris for ejendommen. Andelsforeningen vil til enhver tid have førsteret til transport i deres tilgodehavende i overdragelsessummen. Andelen kan kun overdrages eller overføres til andre efter retningslinjerne i § 9 - 11.

Stk. 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 andelsbevisets værdi, skal disse udgifter dækkes ligeligt mellem lodderne, uden hensyntagen til antal af andelshavere pr. lod.

Udgifter der frivilligt påtages af foreningen som ligeledes kan tilskrives værdien af andelsbeviset, skal der stemmes om med én stemme pr. lod, og sådanne udgifter dækkes ligeligt mellem lodderne uden hensyntagen til antal af andelshavere pr. lod eller antal m² pr. lod.

Udgifter der ikke kan tilskrives andelsbeviset, men som skal dækkes ligeligt mellem andelshaverne, stemmes der om med en stemme pr. andelshaver.

§ 5. Andelshavere og Medlemmer

Stk. 1. Andelshavere er de, som alene eller sammen med andre andelshavere råder over og har brugsret til et lod i Andelsforeningen Friland. Disse betegnes i vedtægterne Andelshavere. Andelshavere er automatisk medlemmer af Andelsforeningen Friland.

Stk. 2. Medlemmer er de, som er indmeldt i foreningen uden at have råderet over et lod i Andelsforeningen Friland. Disse betegnes i vedtægterne som Medlemmer.

Stk. 3. Under samtlige medlemmer forstås både andelshavere og medlemmer.

§ 6. Krav for optagelse som andelshavere

Stk. 1. Nye andelshavere skal være fyldt 18 år. Det er et krav for at blive andelshaver, at man kan fremvise en realistisk plan for bosætning og for etablering af selvstændig erhvervsvirksomhed, jf. § 1, medmindre der allerede er etableret eller er tilsigtet etableret erhvervsdrift på loddet. Bestyrelsen vurderer, om det er økonomisk og praktisk gennemførligt i relation til foreningen, jf. § 11. Kravet om fremvisning af en plan for selvstændig erhvervsvirksomhed gælder dog ikke for pensionister og uddannelsessøgende. Nye Andelshavere indstilles af bestyrelsen og godkendes af generalforsamlingen under hensyn til medlemsskarens sammensætning.

Stk. 2. Nye andelshavere og medlemmer skal føres til protokol og samtlige andelshavere og medlemmer skal registreres i forbindelse med generalforsamlingen.

§ 7. Andelshaverens bopælspligt og fremleje

Stk. 1. Andelshaverne har bopælspligt, medmindre de er midlertidigt fraværende pga. sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Stk. 2. Såfremt indflytning i Friland ikke er sket inden for et år efter optagelsen som andelshaver, vil den pågældende blive ekskluderet fra foreningen. Bestyrelsen kan dog dispensere for ét-års reglen, såfremt konkrete grunde taler herfor.

Stk. 3. En andelshaver må ikke overlade brugen af sin bolig til andre, medmindre hun/han er berettiget dertil efter § 7, stk. 4.

Stk. 4. En andelshaver er berettiget til at frem-leje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, når andelshaveren er midlertidigt fraværende pga. sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje skal godkendes af bestyrelsen.

§ 8. Medlemskab af foreningen

Stk. 1. Enhver myndig person, som bor på Friland og hvis ophold ikke er af kortere og midlertidig karakter, skal være medlem af foreningen. Bestyrelsen vurderer, om et ophold er af kortere og midlertidig karakter. Myndige personer af husstanden skal være andelshavere eller medlemmer af Andelsforeningen Friland.

Stk. 2. Medlemmer af foreningen Friland har bopælspligt. Såfremt medlemmet fraflytter Friland, betragtes medlemskabet som ophørt. Ophører medlemskabet i løbet af en kontingentperiode tilbagebetales der ikke kontingent.

Stk. 3. Optagelse som medlem sker på et møde med et eller flere medlemmer af bestyrelsen, hvor foreningens baggrund og formål gennemgås, ligesom de rettigheder og pligter, der knytter sig til medlemskabet, gennemgås. På mødet udleverer bestyrelsen foreningens vedtægter og Principper for andelsforeningen Friland. Det nye medlem underskriver på bestyrelsens foranledning en erklæring om, at hun/han forpligtiger sig til at efterleve formålsparagraffen og overholde foreningens vedtægter, samt sætte sig ind i Principperne for Friland. Medlemmer skal ikke godkendes, medmindre der er tale om fremleje, jf. § 7, stk. 4, hvor fremlejetager skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 4. Andelshavere og medlemmer skal betale et af generalforsamlingen fastsat kontingent til foreningen. Kontingentet reguleres om nødvendigt en gang om året i forbindelse med den ordinære generalforsamling.

Stk. 5. Medlemmer har kun stemmeret på generalforsamlingen i spørgsmål angående brug af medlemskontoen, samt fastsættelse af kontingent.

Stk. 6. Samtlige medlemmer af Andelsforeningen Friland er forpligtet til at efterleve formålsparagraffen og overholde foreningens vedtægter. Et medlem af foreningen kan ekskluderes efter reglerne i § 22.

§ 9. Overdragelse

Stk. 1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker dette ved, at han/hun i samarbejde med bestyrelsen evt. ud fra interesselisten for tilflyttere til Friland, finder en køber til huset og andelsbeviset. Overdragelse sker efter retningslinjerne i §§ 10 og 11. Bestyrelsen følger forretningsordenen i forbindelse med salg af lodder.

Stk. 2. En andelshaver er berettiget til at sælge de opførte bygninger uden at overdrage andelen og den dertil knyttede brugsret til jordlodet. Det forudsætter, at bygninger kan fjernes fra loddet og at det kan ske uden væsentlig gene for de øvrige beboere på Friland. Såfremt bygningen sælges og det er en forudsætning for handlen, at bygningen flyttes fra loddet, gælder prismaksimeringsbestemmelsen i § 10 ikke.

Stk. 3. Andelshaver har ved udtræden intet krav på foreningens eventuelle formue.

§ 10 Pris

Stk. 1. Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 2. Maksimalprisen for bygningerne fastsættes ifølge nedenstående intervalpriser pr. m², som derefter tilføres et bidrag afhængigt af energiklassen som huset tilhører.

Opgørelse af m²-pris for bygningerne følger – alle målt i 1. kvartal 2003 priser:

For de første 50 m² kan opnås 5000 kr. pr. m²

For de næste 50 m² (fra 51m² til 100 m²) kan opnås 2800 kr. pr. m²

For de næste 50 m² (fra 101m² til 150 m²) kan opnås 2700 kr. pr. m²

For de næste 50 m² (fra 151m² til 200 m²) kan opnås 2500 kr. pr. m²

For de næste 50 m² (fra 201m² til 250 m²) kan opnås 2100 kr. pr. m²

For de næste 50 m² (fra 251m² til 300 m²) kan opnås 1800 kr. pr. m²

I tillæg for energiklasse 2 kan der opnås 250 kr. pr. m²

Tillæg for energiklasse 1 kan der opnås 250 kr. pr. m²

Tillæg for energiklasse 0 kan der opnås 250 kr. pr. m²

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

Erhvervsbyggeri fastsættes efter samme fremgangsmåde som boliger, men kan dog tillægges merprisen af evt. installationer, som der skal fremvises regnskab for.

Tillæg for energiklasser er defineret ud fra beregningsmetoden ved dokumentering af energiforbruget i forbindelse med nybyggeri.

Opgørelsen af m² følger udvendigt etageareal, svarende til det i BBR-registret godkendte areal til beboelse. For yderligere forklaring se bygningsreglementet.

Formuleringen "kan opnås" skal forstås således at der er tale om maksimalpriser. Såfremt maksimalprisen ikke kan opnås er det op til sælger at vurdere om denne vil sælge under.

Der skal laves en beregning for hver bygning, hvor antal bygninger defineres efter principperne for BBR registret (www.ois.dk). Haves der to selvstændige bygninger af 50 m² følger derfor 5000 kr. pr. m² for alle 100 m².

Løsøre og andre genstande der ikke naturligt tilhører bygningerne, er ikke defineret som bygninger og kan derfor vælges solgt med bygningerne med egen medgående pris.

§ 11 Fremgangsmåde ved overdragelse

Stk. 1. Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Overdragelsesaftalen skal indeholde en specifikation af prisen for andelen og for bygningerne. Der vedlægges nødvendige godkendelser fra bygningsmyndigheder og andre autoriserede godkendelser samt en udførlig materialeliste.

Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende alle vilkår for overdragelsen. Bestyrelsen kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrageren og/eller erhverver opkræve et gebyr for arbejdet i forbindelse med overdragelsen.

Stk. 3. Ved overgang af bygninger og andel skal erhververen af andelen godkendes af bestyrelsen og foreningen. Bestyrelsen træffer efter retningslinjerne i § 6 beslutning om, hvorvidt erhververen skal indstilles til godkendelse som andelshaver til generalforsamlingen. Indstilling af en erhverver til godkendelse som andelshaver sker ved fremsendelse af en underskrevet overdragelsesaftale, jf. stk. 1, samt en ansøgning fra erhververen om optagelse som andelshaver. Bestyrelsen indkalder erhververen til et møde, der så vidt muligt afholdes indenfor 2 uger fra modtagelsen af den underskrevne overdragelsesaftale og ansøgningen om optagelse. Beslutningen om godkendelse træffes senest 8 dage efter, at mødet har været afholdt. Såfremt bestyrelsen finder, at erhververen kan optages som andelshaver, indstiller den til generalforsamlingen, at erhverver godkendes som andelshaver. Generalforsamlingen indkaldes hurtigst muligt efter, at bestyrelsen har afgivet sin indstilling. Generalforsamlingen indkaldes med 8 dages varsel, jf. § 14, stk. 3.

Stk. 4. Ved indtræden skal den nye andelshaver underskrive en erklæring om, at hun/han indgår i andelsforeningen og forpligtiger sig til at efterleve formålsparagraffen og overholde foreningens vedtægter samt sætte sig ind i Principperne for Friland.

Stk. 5. Nye andelshavere registreres af bestyrelsen i andelsforeningens protokol.

Stk. 6. Såfremt bestyrelsen ikke kan indstille erhververen til godkendelse, skal dette meddeles skriftligt til overdrageren og erhververen senest 2 uger efter, at bestyrelsen har afholdt mødet med erhververen. Nægtelsen kan påklages til generalforsamlingen, som skal tage stilling til klagen indenfor 4 uger fra det tidspunkt, hvor bestyrelsen har modtaget klagen. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med 8 dages varsel. Bestyrelsen skal begrunde sin nægtelse af at indstille erhververen til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 7. Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfaldne ydelser, restancer mv.

Stk. 8. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, skal denne meddele det til bestyrelsen uden ugrundet ophold. Herefter kontakter bestyrelsen vurderingsudvalget med henblik på, at et medlem fra dette tager stilling til, om erhververens krav skønnes rimeligt. Såfremt kravet skønnes rimeligt, tilbageholder bestyrelsen

et beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Stk. 9. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 7 og 8, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat beløbet er modtaget fra erhververen.

Stk. 10. Nye andelshavere og medlemmer skal føres til protokol og samtlige andelshavere og medlemmer skal registreres i forbindelse med generalforsamlingen.

§ 12 Ubenyttede boliger

Stk. 1. Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og bygninger gennem iværksættelse af en eksklusion efter retningslinjerne i § 11 og 22, stk. 2-4.

§ 13. Regnskab

Stk. 1. Foreningen fører et gennemskueligt og enkelt årsregnskab, der skal godkendes på den årlige generalforsamling.

Stk. 2. Et evt. overskud i foreningen udbetales ikke, men kan henlægges og bruges til fælles initiativer, der besluttet på et medlemsmøde.

§ 14. Generalforsamling

Stk. 1. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Stk. 2. Ordinær generalforsamling afholdes i 1. kvartal og indkaldes skriftligt – evt. pr. e-mail - til medlemmerne med 4 ugers varsel.

Stk. 3. Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes, når bestyrelsen eller mindst 1/3 af samtlige medlemmer ønsker det. Den indkaldes med 4 ugers varsel. Dog er indkaldelsesvarslet til ekstraordinære generalforsamlinger med henblik på godkendelse af nye andelshavere 8 dage, og det samme gælder generalforsamlingen indkaldt til behandling af klage over bestyrelsens nægtelse af at godkende optagelsen af en ny andelshaver, jf. § 11, stk. 6.

Stk. 4. Bestyrelsen udsender dagsorden senest 14 dage før generalforsamlingen. Det samme er tilfældet med regnskabet i forbindelse med den ordinære generalforsamling. Forslag fra andre end bestyrelsen, der ønskes behandlet, bortset fra almindelige ændringsforslag, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen og samtlige medlemmer skal orienteres om indkomne forslag senest 4 dage før generalforsamlingen.

Stk. 5. Et forslag, der ikke er fremsat efter reglerne i stk. 4, kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt samtlige andelshavere er til stede og samtykker i behandlingen af forslaget.

Stk. 6. Alle andelshavere har mødepligt på generalforsamlingen.

Stk. 7. På generalforsamlingen skal min. flg. punkter behandles:

Valg af dirigent og referent
Valg af 3 stemmetællere
Årsberetning
Godkendelse af regnskab
Budget og overordnet planlægning
Fastsættelse af kontingent

Indkomne forslag

Valg til bestyrelse, suppleanter, interne revisorer, vurderingsudvalg og nedsættelse af udvalg
Eventuelt

Stk. 7. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent.

Stk. 8. Der udfærdiges et referat af generalforsamlingen, som underskrives af dirigenten.

Stk. 9. Generalforsamlingen er åben for medlemmer. Alle har tale- og spørgsmålsret. Kun medlemmer, der også er andelshavere, har stemmeret, på nær i beslutninger der vedrører medlemskontoen og fastsættelse af kontingent. Administrator, revisor mv., der er indbudt af bestyrelsen har ligeledes adgang til generalforsamlingen.

Stk. 10. Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal, undtagen de beslutninger som er opregnet i stk. 12 og § 23 om opløsning.

Stk. 11. Beslutning om vedtægtsændringer træffes på generalforsamlingen med 3/4 flertal blandt de fremmødte andelshavere. Vedtægtsændringer vedrørende § 10 stemmes der om med én stemme pr. husstand.

Stk. 12. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt eller pr. brev.

Stk. 13. Alle Andelshavere har stemmeret på generalforsamlingen, bortset fra de i § 4 stk. 3 og § 14 stk. 12 nævnte undtagelser. Vedrørende medlemmers stemmeret se § 8 stk 5.

Stk. 14. En andelshaver kan ikke stemme på generalforsamlingen i sager vedr. dennes eksklusion eller søgsmål mod denne.

§ 15. Bestyrelsen

Stk. 1 Andelshaverne vælger på generalforsamlingen med simpelt flertal en bestyrelse på 5 medlemmer, samt 2 suppleanter. Den suppleant, der har fået flest stemmer er første suppleant. Herudover har Feldballe beboerforening en repræsentant. Repræsentanten har observatørstatus i bestyrelsen, og har således ikke stemmeret, men taleret.

Stk. 2. Bestyrelsen varetager den daglige ledelse og de opgaver, som i øvrigt er henlagt til den efter denne vedtægt. Bestyrelsen kan, såfremt den finder det hensigtsmæssig, beslutte at ansætte en revisor, antage rådgiver, ekstern administrator eller lignende.

Stk. 3 Bestyrelsen har en formand og en kasserer, som vælges på generalforsamlingen. Andelsforeningens bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Formanden er på valg i ulige år, mens kassereren er på valg i lige år. Suppleanter vælges for 1 år . Repræsentanten fra beboerforening følger egen valgperiode.

Stk. 4. Som medlem af bestyrelsen og som suppleant kan vælges andelshavere i andelsforeningen Friland. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.

Stk. 5. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen indtil tiden for næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden vælger bestyrelsen selv en ny formand, som sidder indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer bliver under tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Stk. 6. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt hun/han eller en person, som hun/han er knyttet til ved ægteskab, er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 7. Bestyrelsen udfærdiger et referat af bestyrelsesmøderne, som efter gennemlæsning underskrives på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der var til stede på mødet.

Stk. 8. Bestyrelsen kan selv nedsætte arbejdsgrupper og selv indkalde til medlemsmøder.

§ 16 Tegningsret

Stk. 1. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Ved hævnning på foreningens konto skal kassereren skrive under.

Stk. 2. Særligt vedrørende retten til at hæve penge på foreningens konto har kassereren hæveret op til 10.000 kr. Kassereren har ligeledes ret til at betale løbende regninger over netbank, også selv om de overstiger 10.000 kr.

§ 17 Interne revisorer

Stk. 1. På den ordinære generalforsamling vælges blandt andelshaverne to personer, som fungerer som interne revisorer i forbindelse med bestyrelsens aflæggelse af årsregnskab.

Stk. 2. De interne revisorer skal inden regnskabet udsendes efter reglerne i § 14, stk. 4, gennemgå regnskabet og ved meddelelse på regnskabet angive, om de kan godkende regnskabet.

Stk. 3. Såfremt de interne revisorer ikke kan godkende regnskabet, skal de skriftligt meddele bestyrelsen og generalforsamlingen, hvorfor regnskabet ikke kan godkendes.

§ 18 Medlemsmøde

Stk. 1. Der afholdes medlemsmøde mindst fire gange årligt.

Stk. 2. Beslutninger tages ved simpelt flertal blandt fremmødte medlemmer og andelshavere.

Stk. 3. Bestyrelsen udsender forslag til dagsordenen. Forslag fra andre end bestyrelsen skal være formanden i hænde senest 4 dage før medlemsmødet. Bestyrelsen offentliggør de indkomne forslag på et tilgængeligt sted og eller pr. e-mail senest 2 dage inden mødet.

Stk. 4. Et forslag, der ikke er fremsat efter reglerne i stk. 3, kan kun behandles på medlemsmødet, såfremt samtlige medlemmer er til stede og samtykker i behandlingen af forslaget.

Stk. 5. På medlemsmødet kan der alene træffes beslutninger i mindre sager vedrørende den løbende drift, som er uden væsentlig økonomisk betydning.

Stk. 6. Der føres protokol med beslutningsreferat af medlemsmødet. Referatet skal underskrives af et bestyrelsesmedlem.

§ 19 Voldgift

Stk. 1. Strid mellem foreningen og de enkelte andelshavere eller medlemmer, eller angående fortolkning af vedtægter afgøres så vidt muligt på et medlemsmøde. Er det umuligt, afgøres det endeligt af en voldgiftsret på tre personer. Hver part vælger et medlem, de to voldgiftsmænd skal inden sagens behandling udpege en opmand. I mangel af enighed herom,

skal opmanden være civildommeren, eller en af denne udpeget person. Såfremt én af parterne ikke har valgt nogen voldgiftsmand inden 14 dage fra den dag opfordringen til et sådant valg er kommet, vælger civildommeren dennes voldgiftsmand. Voldgiftsretten træffer selv bestemmelser om proceduren for sagens behandling og tager i sin kendelse stilling til, hvem der skal betale sagens omkostninger.

§ 20 Udmeldelse

Stk. 1. En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til sit lod, men kan alene udtræde efter reglerne i § 9 – 11 om overdragelse af andel og bygninger.

Stk. 2. Hvis der er enighed blandt andelshaverne på et lod, kan en andelshaver på det pågældende lod udmelde sig som andelshaver og fortsætte som medlem. Det forudsætter, at der er mindst en andelshaver tilbage på loddet.

§ 21 Eksklusion

Stk. 1. I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør:

- a) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, kontingent eller andre skyldige beløb af enhver art.
- b) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den fornødne vedligeholdelse eller pålæg om bortskaffelse efter § 3, stk. 2 inden udløbet af en fastsat rimelig frist.
- c) Såfremt andelshaver ikke opfylder vedtægternes krav om bopælspligt.
- d) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig gene eller ulempe for foreningens drift eller andre medlemmer.
- e) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelsen af andelen betinger sig en større pris end fastsat af vurderingsudvalget.
- f) Såfremt en andelshaver har betalt penge under bordet i forbindelse med erhvervelse af andel og/eller bygninger.

Stk. 2. Eksklusionen besluttet af generalforsamlingen med 2/3 flertal blandt de fremmødte.

Stk. 3. Efter eksklusionen bestemmer generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen, hvem der skal overtage bygninger og andel. Der gås frem efter retningslinjerne i § 11.

Stk. 4. Ved beslutningen om eksklusion mister andelshaveren sine forvaltningsmæssige beføjelser.

§ 22 Opløsning

Stk. 1. Forslag om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på $\frac{3}{4}$ af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmer på generalforsamlingen for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Stk. 2. Opløsning af foreningen skal ske når der 2 år i træk er færre end 3 andelshavere.

Stk. 3. Efter opløsningen skal foreningens aktiver afhændes på bedst mulige vilkår men under stærk hensyntagen til lokalområdet. Herefter fordeles nettoformuen efter retningslinier for udmeldelse og resten tilfalder en fond eller forening med lignende formål.

Således vedtaget på generalforsamlingen d. 27. august 2009 med ikrafttræden den 27. August 2007.

Formand	Kasserer	Bestyrelsesmedlem	fra Feldballe-Tåstrup Beboerforening
Monique Hes	Kirsten Holm	Lone Mølleskov	Jan Hansen

Bilag 1 til §3 stk. 4.1

Bilag til Andelsforeningen Frilands vedtægter fra d. 27. august 2009, § 3, stk. 4.1 Oplysninger for de enkelte lodder:

Andelsbeviser gældende for lod 1 – 12 er pr. 1/1 - 2002 pålydende:

* lod areal x 30 kr.	
+ 1/12 af fællesareal, (96.000 kr. / 12) svarende til	8.000,00 kr.
+ 1/12 af DR-grund, (70.000 kr. / 12) svarende til	5.833,33 kr.
+ Øvrige etableringsudgifter,	
incl. 10.189 kr. til etablering af vand, svarende til	53.037,00 kr.

Andelsbeviser gældende for lod 13 – 23 er pr. 1/11 - 2006 pålydende:

* lod areal x 50 kr.	
+ 1/11 af fællesareal, (11.916 m ² * 50 kr. / 11) svarende til	54.200,00 kr.
+ Øvrige etableringsudgifter svarende til	26.270,00 kr.

Alle beløb indeksreguleres.

Lod	Lodareal	
Lod 1	1565	
Lod 2	1430	
Lod 3	1100	
Lod 4	1255	I forbindelse med fase 1
Lod 4	237	I forbindelse med fase 2
Lod 5	910	
Lod 6	760	
Lod 7	1040	
Lod 8	1015	
Lod 9	800	
Lod 10	800	
Lod 11	1275	
Lod 12 A	592	
Lod 12 B	592	
Lod 12 C	592	
Lod 13	1.500	
Lod 14	1600	
Lod 15	1700	
Lod 16	1250	
Lod 17	1360	
Lod 18	900	
Lod 19	1084	
Lod 20	1191	
Lod 21	1400	
Lod 22	1002	
Lod 23	1002	

Bilag 2 til Vedtægter for Andelsforeningen "Friland" a.m.b.a.

Forretningsordner

2.1 Forretningsorden for afholdelse af ordinær GF

Tillæg til § 14, stk. 2:

Ordinær Generalforsamling afholdes den sidste lørdag i marts, således at der er mulighed for spisning/ fest bagefter.

Vedtaget på bestyrelsesmøde d. 12.08.08

2.2 Forretningsorden for overdragelse af lodder på AF- Friland.

Tillæg til § 9, stk. 2:

Når en andelshaver ønsker at fraflytte sin bolig og sælge sine bygninger, eller ved bodeling på et lod, skal der afholdes et møde mellem de involverede parter og bestyrelsen, hvor salgsforløbet fastlægges/ handlingsplan laves. Der optages referat af mødet, som underskrives af de involverede parter.

På mødet gennemgås de relevante §'er i vedtægterne (§9, 10 og 11).

Hvis der på det givne tidspunkt findes en "interesseliste" hos bestyrelsen med navne på folk, der har vist interesse for at bo på Friland, fremlægges denne på mødet, og der tages stilling til om folk på listen skal kontaktes og i så fald hvem, der tager kontakten.

Vedtaget på bestyrelsesmøde d. 27.05.08

2.3 Afstemningsmetoder.

1. Valg af bestyrelsesmedlemmer

- 1.1 **Besættelse af poster til formand / kasserer.** Er der flere kandidater til posten vælges den kandidat, der har fået flest stemmer. (ved stemmelighed foretages lodtrækning)
- 1.2 **Ved valg til bestyrelsen, hvor der skal vælges flere medlemmer samtidigt og hvor der er opstillet flere kandidater, end der skal vælges,** anvendes *bunkemetoden*. Dvs. at hver enkelt stemmeberettiget får et antal stemmer svarende til det antal, der skal vælges og de kandidater, der får flest stemmer er valgt.

2. Forslag

- 2.1 Er der kun fremsat et forslag, så foretages der en afstemning, hvorved forslaget vedtages eller forkastes. Kravet til flertal fremgår af vedtægterne. Står stemmerne lige er forslaget forkastet.
- 2.2 I tilfælde af flere uforenelige forslag er det op til ordstyreren at vælge rækkefølge ud fra princippet, at det mest vidtgående forslag sættes til afstemning først.
- 2.3 Vurderer ordstyreren, at der ikke er en logisk rækkefølge anvendes *eliminationsmetoden*. Alle forslag sættes til afstemning og det forslag, der får færrest stemmer bortfalder. Herefter sættes de resterende forslag til afstemning og det forslag, der nu har færrest stemmer bortfalder. Til sidst stemmes der om, hvorvidt det tilbageblevne forslag kan vedtages med det efter vedtægterne fornødne flertal.

3. Blanke stemmer

Blanke stemmer fratrækkes antallet af stemmeberettigede *inden* udregning af antal påkrævede stemmer for opnåelse af flertal ifølge vedtægterne.

Vedtaget på bestyrelsesmøde d. 27.11.03

2.4 Forretningsorden for bestyrelsen i Andelsforeningen Friland

Bestyrelsesmøderne er åbne for alle medlemmerne i Friland, undtagen hvor punkter omhandler personsager eller handler.

1. Dagsorden for bestyrelsesmøde skal mindst indeholde følgende punkter:
 - a. Godkendelse og underskrift af referat fra bestyrelsesmødet før dette.
 - b. Godkendelse af dagsorden
 - c. Siden sidst fra ansvarspersonerne på de forskellige områder
 - d. Nyt fra kassereren
 - e. Behandling af div. sager
 - f. Punkter til dagsorden til næste medlemsmøde
 - g. Punkter til næste bestyrelsesmøde
 - h. Evt.
2. Der tages et referat fra mødet, og skal godkendes på førstkommande møde, med underskrift fra de, der deltog i det pågældende møde.
3. Referenten fra sidste bestyrelsesmøde er bestyrelsens sekretær indtil næste møde. Referenten laver dagsorden til det næste møde, og er mødeleder på dette møde. I dennes fravær vælges en mødeleder blandt de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.
4. Rækkefølge af sekretærtjansen fastlægges på et bestyrelsesmøde for mindst et halvt år ad gangen.
5. For at bestyrelsen skal være beslutningsdygtig, skal over halvdelen af denne være til stede ved mødet.
6. Dagsorden til bestyrelsesmøde skal udsendes senest 3 dage før mødet, via e-mail til bestyrelsen og medlemmer i Friland.
7. Referat fra mødet udsendes senest 14 dage efter mødets afholdelse via e-mail til bestyrelsen og medlemmerne af Friland.
8. Afbud til bestyrelsesmødet skal være formanden i hænde senest dagen før mødet afholdes.
9. Der afholdes bestyrelsesmøde, mindst hvert kvartal, samt et møde i oktober måned vedr. budget for det kommende år.
10. Der afholdes formand/kasserer møder efter behov.
11. Der kan indkaldes til ekstraordinære bestyrelsesmøder med 1 dags varsel via telefon og e-mail, hvor kun et punkt på dagsordenen skal behandles.
12. Medlemmernes skriftlige henvendelser til bestyrelsen skal ske til alle bestyrelsesmedlemmer.

Første version vedtaget på bestyrelsesmøde d. 27.11.03
Ændringen vedtaget på bestyrelsesmøde d. 08.06.06
Ændringer vedtaget på bestyrelsesmødet d. 30.09.09

2.5 Optagelse af nye andelshavere

Ansøgning som andelshaver modtages af et "optagelsesudvalg"/bestyrelsen.
Efter personlige samtaler indstiller udvalget ansøgerne til optagelse i AF ved en generalforsamling. Hvis alle i udvalget er enige om indstillingen til GF er optagelse kun en formsag, hvis der er uenighed om optagelse i udvalget bliver GF en debat om optagelsen.

Forud for optagelse som andelshaver i AF skal der være mulighed for at mødes med dem, der er ansøger via fællesspisning/arbejdsdag m.m. Således det vil være muligt med uformel tale med ansøgerne.

2.6 Forretningsorden vedr. ophold af kortere og midlertidig karakter

Ifølge vedtægternes § 8, stk. 1 skal bestyrelsen vurdere, om et ophold af en myndig person på Friland er af kortere og midlertidig karakter. Hvis ikke det er tilfældet, skal vedkommende person være medlem af foreningen.

Bestyrelsen fastsætter, at et ophold på op til 3 måneder (91 dage) betragtes som kortere og midlertidig. Enhver person som opholder sig på Friland i mere end 3 måneder skal være medlem. Der tages ikke hensyn til, om vedkommende har folkeregisteradresse på Friland.

Der kan i særlige tilfælde dispenseres fra denne regel, efter begrundet ansøgning til bestyrelsen forud for opholdets påbegyndelse.

Vedtaget på bestyrelsesmødet den 30.09.09

Bilag 3 til Vedtægter for Andelsforeningen "Friland" a.m.b.a.

Principper for "Friland"

Her kan du læse nærmere om baggrunden og om de forskellige principper for opbygningen af Friland.

Kernepunkterne i princippapiret er, at Friland er baseret på, at man:

- bygger sit eget hus uden gæld,
- starter selvstændig virksomhed,
- renser sit eget spildevand,
- ikke modtager tilskud
- og i øvrigt reducerer sit energi- og ressourceforbrug mest muligt.

Hvis du ønsker at starte Friland andre steder i landet og i den forbindelse ønsker at gøre brug af navnet Friland, er det vigtigt, at du læser princippapiret grundigt.

Områdets anvendelse

Området anvendes til beboelse og til af beboerne udviklede småerhverv. 25% af boligerne kan anvendes til ungdoms- og pensionistboliger.

Begrundelse:

Det er et krav til andelshaverne, at de har selvvirksomhed på stedet, så man slipper for transport til arbejde og bringer nyt liv til landsbyen. Ungdoms- og pensionistboliger giver en naturlig aldersmæssig spredning.

Ejendommens størrelse

Det samlede areal udstykkes ikke, men opdeles i lodder, jvf. bebyggelsesplanen.

Begrundelse:

Lodderne giver mulighed for fleksibilitet bebyggelserne imellem og kan efter behov anvendes til hus og bygninger, have dyrkning, mindre dyrehold såsom høns og kaniner, køkkenhave og lignende.

Beboere

Sammensætningen af beboerne skal sigte imod et miks af forskellige erhverv og kulturelle baggrunde.

Begrundelse:

For at sikre mangfoldighed og dynamik

Vej- og stiforhold

Vej og stier inden for området anlægges og vedligeholdes af andelsforeningen. Der anlægges P-plads i tilknytning til området. Der etableres ikke gadebelysning.

Begrundelse:

Behovet for veje og tilkørsler opstår efterhånden som området udbygges. Vejene må kun bruges til biltransport ved sygdom og tung materialetransport.

Kloakering

Området skal ikke kloakeres, da der f.eks. laves multitoiletter og plantefordampningsanlæg. (Uddybet i efterfølgende 'Eksempler på problemløsning i praksis').

Begrundelse:

Alle næringsstoffer fra såvel toiletet som køkken- og vaskevand opsamles og anvendes som plantegødning for at spare vand, undgå nedsivning og recirkulere næringsstoffer direkte.

Affald

Målsætningen for området er, at der ikke skabes affald. Der etableres sorteringsstation til genbrugsmateriale, og de materialer, der ikke kan genbruges, skal udelukkes / minimeres. Foreningen sørger for bortskaffelse af det genanvendelige affald.

Begrundelse:

Målet er, at der intet affald må være.

Der vil løbende blive udviklet en positivliste, en negativliste og en 'minimer mest muligt' liste over anvendte dagligdags produkter til brug for beboerne.

Støj

Støj som kan genere andre skal absolut minimeres. Brug af forbrændingsmotorer må kun finde sted ved byggeri og i jordbrug og kun undtagelsesvis.

Begrundelse:

Mulighed for stilhed er et gode, som det bliver sværere og sværere at finde i dagligdagen.

Etablering af vand og el mv.

Andelsforeningen står for - i samarbejde med autoriserede - at etablere den ønskede vand- og elforsyning til de enkelte bygninger indenfor området. Dertil kan komme telenet mv.

Begrundelse:

Foreningen ønsker en fleksibilitet med hensyn til bedre udnyttelse af vand og egenforsyning med el.

Energi

Energiforbruget skal minimeres til 10 - 20 % af nuværende normforbrug. Dvs. forbrug i bolig 2-400 kwh pr. år pr. person og varme 2-4 kubikmeter træ pr. år pr. person.

Begrundelse:

Beregninger viser, at hvis verdens nuværende energi- og ressourceforbrug skulle fordeles ligeligt, ville vi i Danmark skulle ned på 10 - 20 % af det nuværende forbrug. Foreningen vil derfor arbejde på at anskueliggøre, at dette er muligt uden afsavn.

Varme

Området vil selv stå for en CO2 neutral varmforsyning. Det sker ved hjælp af individuelle varmeanlæg og/eller en fælles energiforsyning, der sigter mod en forureningsfri forbrænding.

Begrundelse:

Der skal være plads til udvikling af forskellige typer af energianlæg baseret på sol, vind, biogas og jordvarme udover forbrænding.

Bygningernes beliggenhed på grunden

Bygningerne forventes opført i etaper over flere år. De placeres inden for byggefelter, jvf. bebyggelsesplan

Begrundelse:

For at udnytte områdets givne forhold m.h.t. læ, beplantninger, solindfald og udsigt fastlægges på forhånd nogle byggefelter, byggehøjder og placeringen af fælles-faciliteter.

Bebyggelsens omfang

Der forventes i alt bygget 11 boliger med mulighed for tilknyttet småerhverv samt 5 ungdomsboliger.

Der er planlagt opførelse af fælles lagerbygning/værksted. Den samlede bebyggelses-procent vil ikke overstige 20.

Begrundelse:

Der skal være en fleksibilitet i forhold til opførelse af mindre bygninger til småerhverv. Derudover forventes flere funktioner overført til fælles faciliteter for at mindske støjgener, energi- og ressourceforbrug, f.eks. frysehus.

Byggematerialer og byggeproces

Husene opføres af natur- eller genbrugsmaterialer. Nye materialer kan bruges, hvis de står opført på foreningens positivliste og ikke skaber affald eller belaster miljøet.

Begrundelse:

Foreningen ser det som et vigtigt formål, at arbejde for en total recirkulation af alt, der forbruges, samt at afprøve mere bæredygtige materialer og metoder inden for byggeri.

Udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer

Beboerne vil kunne leje de ubebyggede arealer til brug for have, dyrkning eller andet. Ikke-lejede arealer vil indgå i foreningens fællesareal, der plejes af foreningen. Der må ikke bruges pesticider eller andre skadelige, miljøfjendtlige stoffer.

Begrundelse:

Foreningen vil søge at fremme et mangfoldigt dyre-, plante og fugleliv i området og derigennem udtrykke en holdning om, at et samarbejde med naturen er nødvendigt.

Servitut

Området vil blive pålagt en servitut om, at jorden ikke kan gøres til genstand for belåning, ligesom der ikke kan optages lån med sikkerhed i husene.

Begrundelse:

Dette for at understøtte og fastholde princippet om gældfrihed og undgå spekulation i værdistigning.

Eksempler på problemløsning i praksis

Der anvendes multitoiletter eller lignende systemer, hvor alle næringsstoffer opsamles og genanvendes.

Det er separationstoiletter, hvor urin går direkte til urintank og fæces opsamles og blandes med træstof (savsmuld/halm eller lignende) for at fremme komposteringen.

Kompost-blandingen lægges til efterkompostering i et år, på en for børn utilgængelig plads. Efter ét år er der ingen sygdomsfremkaldende bakterier tilbage og mulden kan bruges til jordforbedring. Urinen, der er steril, kan ligeledes udbringes som gødning i beplantninger i foråret, når vækstsæsonen er startet.

Vandforbruget minimeres bl.a. ved at bruge multitoiletter og ligeledes kan det minimeres ved ikke at udlede vand ved tøjvask: Vaskemaskinen tilsluttes et lukket kredsløb, hvor det samme vand renses igen og igen i et biologisk rensningsanlæg.

Dette system arbejder med blødt (kalkfrit) vand, og kan derved mere end halvere sæbeforbruget. Systemet producerer planter og fisk.

Vand, der er forbrugt ved opvask, bad og rengøring, opsamles i 'fordampningsanlæg': Enten pilefordampnings-anlæg eller drivhusfordampningsanlæg, hvor 'fordamperen' kan være salat, radiser, vindruer, tomat, agurk, peber m.m. Dette anlæg stiller store krav til sæbetype.

Det samlede daglige vandforbrug vil ligge under 50 l pr. person, dvs. under 18 kubikmeter pr. person pr. år.

Frysekapacitet kan fremskaffes ved at bygge et fælles højisoleret frysehus. Varmeafgivelsen herfra kan bruges til at varme vand i det fælles vaskeri.

Herved minimeres energi, teknik og støj i boligen.