

MP ADVOKATER

VEDTÆGTER

Broland – et levende fællesskab

Tidligere:

Levefællesskabet

Lindemosehuse

Indhold

§ 1 Navn og hjemsted	3
§ 2 Formål	3
§ 3 Medlem.....	3
§ 4 Driftsindskud.....	3
§ 5 Hæftelse	3
§ 6 Andel	4
§ 7 Benyttelse af brugsret	4
§ 8 Driftsbidrag	4
§ 9 Bygge- og vurderingsudvalg	4
§ 10 Forandringer (udgået)	5
§ 11 Fremleje	5
§ 13 Overdragelse.....	5
§14 Vurdering af medlemmernes bolig inden salg.....	6
§ 15 Fremgangsmåde ved overdragelse	6
§ 16 Ubenyttede boliger	7
§17 Dødsfald	7
§ 18 Samlivsophævelse	7
§ 19 Opsigelse	7
§ 20 Eksklusion	7
§ 21 Generalforsamling	8
§ 22 Indkaldelse m.v.	9
§ 23 Beslutninger	9
§ 24 Dirigent m.v.	10
§ 25 Bestyrelsen og den daglige drift.....	10
§ 26 Bestyrelsesmedlemmer.....	11
§ 27 Inhabiliter	11
28 Tegningsret	11
§ 29 Administration.....	11
§ 30 Årsrapport.....	12
§ 31 Revision.....	12
§ 32 Opløsning	12

§ 1 Navn og hjemsted

1. Foreningens navn er Broland, et levende fællesskab (tidligere: Levefællesskabet Lindemosehuse)
2. Foreningens hjemsted er Brovej 7, 9510 Arden.

§ 2 Formål

Foreningens formål er

1. at administrere ejendommen matr.nr.2a Hesselholt Huse, St. Arden, beliggende på Brovej 7, 9510 Arden.
2. at udvikle en bæredygtig og spekulationsfri forening ud fra permakulturens etik og principper.
3. at varetage medlemmernes fælles interesser indadtil og udadtil.
4. at koordinere og realisere bæredygtige boligtiltag og grønne projekter på Brolands areal i henhold til den enhver tid gældende udgave af Brolands visionsdokument.

§ 3 Medlem

1. Som medlem kan bestyrelsen optage enhver, der
 - a. er fyldt 18 år og er myndig
 - b. betaler det til enhver tid fastsatte driftsindskud, jf. § 4.
 - c. deler Brolands vision
 - d. efter endt deltagelse i vort introduktionsprogram er blevet godkendt af bestyrelsen.
 - e. er villig til at forpligte sig til at
 1. betale månedlige **driftsbidrag**.
 2. deltage i mindst et **arbejdsudvalg** pr. voksen.
 3. deltage i den til enhver tid gældende **madordning**.
 4. deltage i **konfliktløsning**.
2. Medlemmet skal sikre at alle i husstanden har kendskab til foreningens vedtægter og opfylder disse.
3. Som medlem kan der maksimalt optages 25 husstande, med brugerbeviser, og øvrige medlemmer er støttemedlemmer, evt. på venteliste.
4. Ønsker en indskyder at trække sig fra projektet, er dette muligt ved at blive passiv medlem. En indskyder kan blive passiv medlem indtil indskyderen påbegynder sit byggeriet. For passive medlemmer bortfalder alle forpligtigelser til fællesskabet, og der vil kun blive stillet krav om at betale driftsbidrag, se §8 5.
§22 3 er fortsat gældende for passive medlemmer.

§ 4 Driftsindskud

1. Ved optagelse af et nyt medlem skal der betales et opstartsindskud til foreningens grundformue.
2. Ved optagelse betales første måneds driftsbidrag til fællesudgifter.
3. Indskuddet til foreningens grundformue er for de første 25 medlemmers vedkommende bundet i foreningen. Ved fraflytning modtager fraflyttere indskud fra nye beboere.
4. Bestyrelsen er behjælpelig med at overdragelse af indskud fra nye beboere til fraflyttere finder sted på en juridisk forsvarlig måde.
5. Ved optagelse som en af de første 10 på aktiv-ventelisten betales et beløb fastsat af bestyrelsen. Dette beløb er for de første 10's vedkommende bundet i foreningen. Hvis et aktiv-ventelistemedlem takker ja til at blive beboer vil dette beløb indgå i indskuddet til foreningen. Ønsker et ventelistemedlem at træde ud af ventelisten vil beløbet kunne refunderes såfremt der er en anden der vil overtage pladsen på aktiv-ventelisten.
6. Der oprettes en passiv venteliste som betaler et indskud svarende til støttemedlemmer.
7. Bestyrelsen fastsætter evt. indskud for støttemedlemmer.

§ 5 Hæftelse

1. Medlemmerne hæfter alene med deres driftsindskud, og løbende månedlige driftsbidrag over for foreningen.
2. Et fratrædende medlem eller medlems bo hæfter for forpligtelsen efter § 5.1, indtil et nyt medlem har overtaget forpligtelsen.

§ 6 Andel

1. Medlemmerne har ingen økonomisk andel i foreningens formue, udover de rettigheder som medlemmet opnår via foreningsmedlemsskab og brugerbevis.

§ 7 Benyttelse af brugsret

1. Et medlem opnår en eksklusiv brugsret til et i brugerbeviset nærmere specificeret areal. Foreningen er forpligtet til at lade arealerne udstykke i selvstændige matrikler (sokkeludstykning) eller udarbejdelse af en tinglyst deklaration, hvorved det sikres at et medlem kan stille arealet, jf. brugerbeviset, til sikkerhed for belåning. Et medlem kan kun benytte et brugsretsbevis, og hele husstanden skal opfylde foreningens formål, dog med de naturlige tilpasninger der måtte være for den enkelte person, fx børn.
2. Arealet skal primært benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, i form af enkeltmandsvirksomheder, som driver konsulentvirksomhed, terapi eller lignende. I det omfang det medfører tilgang af kunder skal det sikres at der er kapacitet på det fælles P-areal. Ombygning af boligen og skiltning kan ske såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.
3. Værdien af Brugsretten til arealet, fremgår af brugerbeviset.
4. Medlemmet er forpligtet til at bebygge arealet, og benytte boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand, medmindre medlemmet er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor medlemmet har ret til at lade boligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje boligen efter § 11.

§ 8 Driftsbidrag

1. Driftsbidragets størrelse fastsættes af bestyrelsen ud fra foreningens samlede udgifter og de kriterier, som i øvrigt findes relevante, herunder udgifter til ejendommens og foreningens drift, arbejdsdage m.v. Generalforsamlingen godkender driftsbidraget endeligt.
2. Et medlem er forpligtet til at betale driftsbidrag, indtil et nyt medlem har overtaget brugsretten.
3. Driftsbidraget betales forud månedligt den første hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.
4. Bestyrelsen fastsætter evt. medlemsafgift for støtte-medlemmer.
5. Passive medlemmer, jf. §3 4, har mulighed for at ansøge bestyrelsen om nedsat driftsbidrag. Beløbet fastsættes til 750 kr. for par og 500 kr. for enlige per måned. Det vil ikke være muligt at ændre beløbets størrelse efter godkendelse fra bestyrelsen er givet. Derudover vil et passivt medlem maksimalt betale driftsbidrag i tre år fra bestyrelsens godkendelse, hvis a) lokalplanen for Brovej 7 gennemføres i 2023 eller b) der ikke er juridisk medhold i evt. klager til planklagenævnet. Indtræffer en af klausulerne skal driftsbidraget tidshorisont for betaling af driftsbidrag genovervejes. Punktet bortfalder, såfremt det passive medlem inden for den 3-årige periode får solgt sit brugsretsbevis efter sælgerrækkefølgen. Vedtagelsen har tilbagevirkende kraft.

§ 9 Bygge- og vurderingsudvalg

1. Blandt foreningens medlemmer nedsættes et bygge- og vurderingsudvalg på 3 medlemmer (se §14).
2. Nye bygninger skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i bygge- lovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
3. Enhver ny bygning eller ændring af eksisterende bygning skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen

senest 5 uger inden ansøgning til kommunen. Byggeudvalget skal efter bedste evne give vejledning til beboeren i forbindelse med forberedelse af byggesag/byggetilladelses ansøgning til kommunen.

4. Byggeperioden kan individuelt aftales, den vil dog oftest være maksimalt 2 år.
5. Opstår der i forbindelse med byggeri, forhold der virker skæmmende for helheden i bebyggelsen vil der blive givet et påkrav om oprydning/udbedring inden en frist på 3 måneder. Foretages den nødvendige udbedringer ikke inden fristens udløb, kan foreningen få arbejdet udført for medlemmets regning eller medlemmet kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. §20.
6. Byggeudvalget kan efter anmodning fra bygherren, eller andre løbende føre tilsyn og kontrol med byggeriet, således at der sikres en kvalitets dokumentation, for de enkelte bygninger i det omfang dette måtte ønskes.

§ 10 Forandringer (udgået)

§ 11 Fremleje

1. Et medlem, der har boet i boligen, i normalt mindst et halvt år, kan fremleje eller låne sin bolig ud, eller dele heraf, med bestyrelsens tilladelse forudsat medlemmet sørger for at lejeren opfylder foreningens formål, og forpligtelser, jf. §§ 2-3.
2. Tilladelse kan kun gives, når medlemmet er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 4 år.
3. Ejere af en brugsretsaf tale kan til enhver tid leje sig ind i en eksisterende bolig,

§ 12 Medlemsregler

1. Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold, børneråd m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle medlemmerne. Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.

§ 13 Overdragelse

2. Ønsker et medlem at fraflytte sin bolig, er medlemmet berettiget til at overdrage boligen, og brugsretsbevis, efter reglerne i stk. 2, til et nyt medlem, optaget med bestyrelsens samtykke, jf. § 3
3. Fortrinsret til at overtage boligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:
 - a. Et medlem, som erhverver en ret iht. §§ 17-18.
 - b. Et medlem, der er indtegnet på aktiv venteliste.
 - c. Et medlem, der er indtegnet på passiv venteliste.
 - d. Den, der indstilles af et medlem, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til husstands- og familiemedlemmer. Det anbefales at husstands- og familiemedlemmer, der ønsker at komme i betragtning, skriver sig på ventelisten.
 - e. En anden, der indstilles af det fraflyttende medlem.
4. Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for medlemmerne på den årlige ordinære generalforsamling. Bestyrelsen kan endvidere beslutte at personer, der både opfylder foreningens formål og betingelser for optagelse og bidrager til ønsket diversitet, eller til at skabe grønne projekter i foreningen, kan flyttes opad på ventelisten. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten.
5. Bestyrelsen har 3 måneder til at afklare om der er nye beboere blandt dem der er på ventelisterne. Såfremt bestyrelsen ikke kan finde en erhverver inden 3 måneder, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14 kan fraflytter tilbyde boligen til andre interesserede udenfor ventelisterne.

6. Udbydes der efterfølgende til en lavere pris skal der igen anvendes den prioriterede rækkefølge, jf. stk. 2, med en acceptfrist på 10 dage.

§14 Vurdering af medlemmernes bolig inden salg

1. Foreningen har et bygge- og vurderingsudvalg på 3 personer, der vælges af medlemmerne på den årlige generalforsamling. Vurderingsudvalget skal være sammensat, så det sikres, at udvalget er i stand til at bedømme kvaliteten og omfanget af udført arbejde. Udvalget skal indhente konsulentbistand udefra.
 - a. Værdien af boligen opgøres til den pris, som fastsættes af vurderingsudvalget. Prisen skal som udgangspunkt sættes til de omkostninger der har været ved at opføre boligen, med tillæg af egne arbejder, og andre tillæg/fradrag som vurderingsudvalget måtte finde passende.
 - b. Værdien af forbedringer ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - c. Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
 - d. Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - e. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.
2. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra A-E fastsættes efter en konkret vurdering af vurderingsudvalget.
3. Såfremt der samtidig med overdragelse af bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i frihandel.
4. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren og erhververen om fastsættelse af prisen, skal bestyrelsen afholde et mæglingssmøde med parterne, evt. med deltagelse af vurderingsudvalget. Hvis der ikke på dette mæglingssmøde opnås enighed, kan parterne bede om, at voldgiftsmand udmeldes af voldgiftsnævnet for Bygge og Anlæg. Hvis ikke en af parterne senest 14 dage efter mæglingssmødet afholdelse, har bedt om udmeldelse af voldgiftsmand, så er vurderingsudvalgets vurdering endelig.
5. Evt. voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes, med henvisning til de ovenfor anførte retningslinjer. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne.
6. Evt. omkostninger til vurderingsudvalget afholdes af overdrageren.
7. Evt. omkostninger til voldgift afholdes af den, som anmoder herom.

§ 15 Fremgangsmåde ved overdragelse

1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for boligen, forbedringer, inventar og løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.
2. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter, som er nødvendige for at overdrage boligen, herunder foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet.
3. Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller-auktion.

4. Såfremt boligen overtages af ufyldstgjort panthaver, kan denne frit overtage ejerskabet af ejendommen med henblik på videresalg. Det er således ikke muligt for en privat panthaver at opnå ejerskab til en bolig uden om ventelistesystemet. Panthavers indtrædelsesret sker i øvrigt uden nogen form for forpligtelser om godkendelse, afståelse til venteliste mv. Panthaver skal dog acceptere vedtægternes bestemmelser omkring værdiansættelse, medmindre panthaver har et tilgodehavende som ikke dækkes 100 % ved vedtægternes værdiansættelse, i dette tilfælde kan panthaver søge ejendommen med fulddækning af panthavers tilgodehavende.

§ 16 Ubenyttede boliger

1. Medlemmet skal, indtil bolig og brugsret er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen. Medlemmet skal endvidere medvirke til overdragelse af boligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre boligen samt udlevere nøgler til boligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af boligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for medlemmets regning.

§17 Dødsfald

2. I tilfælde af et medlems død er den pågældendes eventuelle ægtefælle, samlever eller andre medlemmer af husstanden berettiget til at overtage boligen, forudsat vedkommende opfylder foreningens formål, og har boet sammen i boligen i minimum 1 år forud for dødsdagen.
3. Hvis der ikke efterlades en ægtefælle, samlever eller andre husstandsmedlemmer som opfylder foreningens formål eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, eller boligen ikke er overdraget og fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen herefter bestemme, hvem der skal overtage boligen, jf. §§ 13 – 15.
4. Boet eller den som bebor boligen, indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen, indtil boligen er overdraget. Såfremt den fortsat beboende person ikke ønsker at indtræde i forpligtelser fra dødstidspunktet og frem skal denne fraflytte boligen senest 3 måneder efter dødsdagen.

§ 18 Samlivsophævelse

1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller eller samlevende er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, forudsat at den pågældende er eller optages som medlem af foreningen.

§ 19 Opsigelse

- 1 Et medlem kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overdragelse af boligen.

§ 20 Eksklusion

1. Et medlem kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til boligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt medlemmet:
 - a. Trods påkrav, med minimum 14 dages frist, ikke betaler eventuelt resterende indskud, bidrag til fællesudgifter, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
 - b. Opstår der i forbindelse med byggeri, forhold der virker skæmmende for helheden i bebyggelsen vil der blive givet et påkrav om oprydning/udbedring inde en frist på 3 måneder. Foretages den nødvendige udbedringer ikke inden fristens udløb, kan foreningen få arbejdet udført for medlemmets regning eller medlemmet kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 9 stk. 5.
 - c. Optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer,
 - d. I forbindelse med overdragelse af boligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
 - e. Gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser

- berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- f. Ophører med at opfylde foreningens formål.
 - g. Groft eller gentagne gange overtræder foreningens vedtægter og øvrige bestemmelser.
2. Et medlem er ansvarlig for hele medlemmets husstand, lejere mv. og eksklusion af et medlem, kan ske, hvis en af disse kan ekskluderes efter stk. 1.
 3. Ekskluderes et medlem, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage boligen, jf. §§ 13-16.
 - a. Medlemmerne skal indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser over for foreningen. Foreningen er ved salg af boligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for medlemmets regning.
 4. Eksklusion af et medlem kræver samtykke fra generalforsamlingens medlemmer. Dog ikke medlemmet der er indstillet til eksklusion. Dette medlem har hørings- og taleret.

§ 21 Generalforsamling

1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
2. Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:
 - a. Valg af dirigent
 - b. Valg af referent
 - c. Valg af to stemmetællere
 - d. Præsentation af nye beboere
 - e. Bestyrelsens beretning og evaluering af året der er gået.
 - f. Godkendelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning
 - g. Godkendelse af driftsindskud og medlemsafgift
 - h. Godkendelse af budget.
 - i. Forslag
 - j. Valg.
 - i. Bestyrelse (2 i lige år og 3 i ulige år)
 - ii. Suppleanter (2 hvert år)
 - iii. Bygge og vurderingsudvalg (1 i lige år og 2 i ulige år)
 - iv. Revisor, og revisorsuppleant (hvert år)
3. Eventuelt
4. På første generalforsamling vælges 5 medlemmer til bestyrelsen, og heraf vælges et medlem, som repræsentant fra koordineringsudvalget, jf. § 25.
5. Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:
 - a. en generalforsamling,
 - b. bestyrelsens eller koordinationsudvalgets,
 - c. 1/4 af medlemmerne,
 - d. revisor, eller
 - e. bogholder.med angivelse af dagsorden.

Bestyrelsen er forpligtet til i foråret / sommeren 2021 til at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, hvor vedtægterne gennemgås, og evt. tilrettes i henhold til § 23, stk. 2,

§ 22 Indkaldelse m.v.

1. Bestyrelsen indkalder til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Ligeledes skal det fremgå af indkaldelsen, hvornår der er frist for indsendelse af forslag, som skal behandles på generalforsamlingen.
2. Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være forpersonen ihænde senest 8 dage før generalforsamlingen, hvorefter det skal sendes til medlemmerne.
3. Adgang og stemmeret til generalforsamlingen har ethvert medlem. Medlemmers husstand har ligeledes adgang og taleret på generalforsamlingen. Enhver adgangsberettiget kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, som har taleret.
4. Et medlem kan give fuldmagt til en anden fra dennes husstand eller et andet medlem af foreningen. Et medlem kan dog maksimalt møde med en fuldmagt.

§ 23 Beslutninger

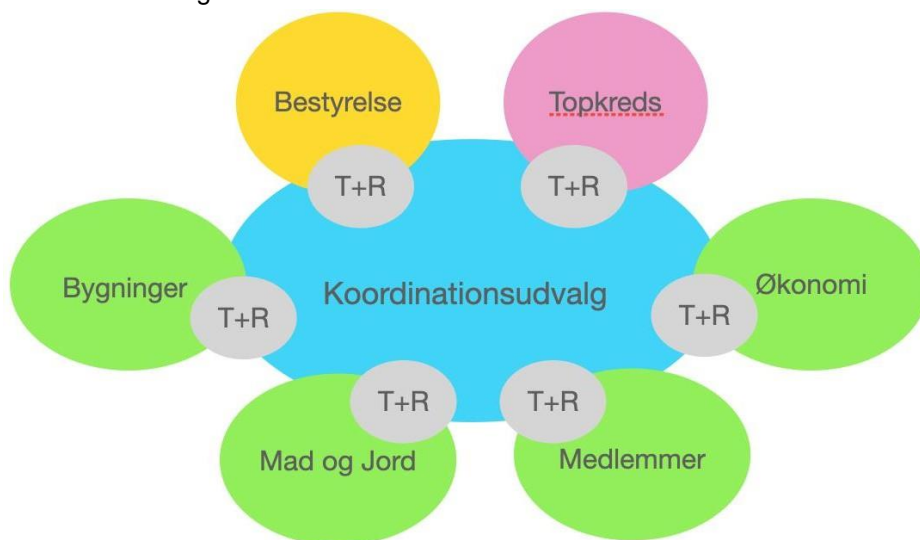
- 1 Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2 eller 3 **træffes ved ”konsent”**, som bruges i dynamisk ledelse (dynamic governance - også kaldet sociokrati), dvs at hver person aktivt skal meddele, at der ingen indsigelser er til den beslutning der tages, dvs at den beslutning der tages, er god nok for nu og sikker nok til at afprøve. Der søges altså ikke enighed om den perfekte løsning, men en beslutning, som alle kan leve med. Konsentprocessens ordstyrer kaldes ”facilitator”, for udover at holde rede på taler-rækken, er det hans opgave at hjælpe deltagerne med at sætte ord på eventuelle ind- vendinger, så de kan håndteres kreativt og konstruktivt. Ingen kan nedlægge et blankt veto. Ved indvendinger benyttes en speciel debatform, som sørger for at væsentlige indvendinger, dvs. indvendinger, der er begrundede i, at et forslag skader foreningen, dens medlemmer eller visionen tages til efterretning, samtidig med at den sikrer at personlige præferencer ikke blokerer for beslutninger. Al information inkluderes i en kreativ proces, indtil der er fundet en løsning, alle kan leve med. I det øjeblik hver deltager indser, at han/hun har garanti for at blive hørt, opstår en helt ny tryghed, som stimulerer til samspil og frigør fælles viden og fælles fantasi. Resultatet er, at alle bakker op om de beslutninger, der tages.
- 2 Beslutninger **om**
 - a. vedtægtsændringer
 - b. køb og salg af fast ejendom,
 - c. nyt indskud,
 - d. kan kun vedtages ved konsent på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås konsent, indkaldes til ny generalforsamling med mindst 14 dages og højst 4 ugers varsel, hvor vedtægtsændringerne kan vedtages ved konsent uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- 3 Beslutning om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- 4 I forbindelse med enhver beslutning og ethvert valg fastsættes en evalueringsdato. Beslutningen/valget vil blive gennemgået, tilpasset, fornyet eller kasseret inden denne dato. Dette giver plads til tilpasninger og forbedringer, idet de fleste beslutninger og valg træffes uden at have tilgang til fuld information. Beslutninger og valg kan ved behov gennemgås og revideres på et hvilket som helst tidspunkt i perioden af den instans der har truffet dem.
- 5 Enhver med stemmeret kan gøre indvending mod enhver beslutning i en hvilken som helst del af organisationen. Alle mødereferater, beslutninger og valg fra generalforsamlinger og arbejdsudvalg opbevares i en opdateret **logbog** tilgængelig for alle medlemmerne.

§ 24 Dirigent m.v.

1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
2. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til medlemmerne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 25 Bestyrelsen og den daglige drift

1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse
 - a. **Bestyrelsen** består af 5 medlemmer og er ansvarlig for:
 - b. fastholdelse af vision og retning i den daglige drift,
 - c. kontakt med presse og anden repræsentation udadtil,
 - d. tegning af foreningen,
 - e. samt den overordnede ledelse af foreningen.
2. Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet godkendes af hele bestyrelsen.
3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
4. **Koordinationsudvalget.** Hvert af udvalgene udpeger en tovholder der får plads i Koordinationsudvalget



Tovholderne der udgør Koordinationsudvalget har den overordnede rolle at igangsætte, delegere og koordinere arbejdet i udvalgene.

Tovholderen har ansvar for at lede og fordele arbejdet i udvalget samt informere om overordnede strategier/planer/nyt i de andre grupper.

- a. **Bygningsudvalget** har hovedansvar for lokalplan, byggeri & vedligehold, energiløsninger, design, mm.
- b. **Medlemsudvalget** har hovedansvaret for beboernes trivsel, mentorprogram (og indstilling af nye beboere til bestyrelsens godkendelse), intern kommunikation og administration, medlemsmøder, husholdningsopgaver, kæledyr etc.
- c. **Mad og jord udvalget** har hovedansvaret for alle udendørs fællesarealer, grøntsags dyrkning, høstning og opbevaring, madordning, evt. husdyrhold, mm
- d. **Økonomiudvalget** har hovedansvaret for forfatning, vedtægter, opsætning og daglig drift af foreningens økonomi system, budget, køb og salg af boligandele, erhvervsudlejning, mm.

- e. Topkreds, skal udgøre et rådgivende organ der har til formål at være visionsholder, og sammensættes så der er repræsentanter med faglighed og inspiration til udvikling af Brpland. Topkredsen skal efter behov have en repræsentant i koordinationsudvalget, uden stemmeret. Der skal løbende være en repræsentant fra koordinationsudvalget i topkredsen

For at sikre at kommunikationen går begge veje, vælger udvalgene en repræsentant til at repræsentere udvalget/arbejdsområdet i koordinationsudvalget. Repræsentanterne har ansvaret for at udvalgenes perspektiver bliver hørt opad i systemet, så beslutninger kan tages med størst mulig indsigt og faglighed.

Arbejdsudvalgene leder og organiserer selv deres arbejde inden for deres ansvarsområde. Udvalgenes sekretær offentliggør beslutningsreferat fra alle møder i logbogen. Ethvert udvalg kan ved behov oprette underudvalg med ansvar for en nærmere defineret del af arbejdsområdet og tilhørende midler, (som også selv leder og organiserer deres arbejde inden for det ansvarsområde, de er blevet tildelt). Udvalg bør have en passende størrelse til at diskussioner og beslutninger bliver effektive. Et udvalg er pligtig at tage hensyn til foreningen som helhed i sine beslutninger. Ethvert udvalg kan bringe spørgsmål eller sager vedrørende foreningen som helhed op i koordinationsudvalget. Udvalgene nævnt under pkt. a-e, er selvsupplerende.

5. Alle møder i alle udvalg er åbne for alle beboere og medlemmerne, møder kan dog lukkes ved person-sager.

§ 26 Bestyrelsesmedlemmer

1. Bestyrelsen består af 5 bestyrelsesmedlemmer, som alle vælges af generalforsamlingen
2. Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen to bestyrelsessuppleanter.
3. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges ethvert medlem. Genvalg kan finde sted.
4. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en forperson, næstforperson, en sekretær og kasserer.
5. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i dennes sted. Ved forpersonens fratræden fungerer næstforpersonen i forpersonens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27 Inhabilitet

1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

28 Tegningsret

1. Foreningen tegnes af forpersonen og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 29 Administration

1. Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at varetage foreningens drift.
2. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem (kassereren) skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Enhver udbetaling skal godkendes af 2 personer.
3. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, medlemmerne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelssforsikring.

§ 30 Årsrapport

1. Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator.

Regnskabsåret er fra 1. januar til 31. december.

§ 31 Revision

1. Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 32 Opløsning

1. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem dem der har været medlemmer i to år eller mere.

Vedtaget på den ekstraordinære generalforsamlingen den 11. juni 2023

I bestyrelsen:

Lars Overvad - Formand

Ann-Sofie Bolduc - Næstformand

Barbara Johansen – Kasserer

Flemming Benny Rasmussen – Medlem

Rasmus Toft - Medlem

Dirigent: Kaj Henriksen