

# VEDTÆGTER

## for

# Foreningen

# Bofællesskabet Orangerierne

## PRÆAMBEL

Bofællesskabet Orangerierne er projekteret af Nordiq Group A/S og opførelsen af boliger og fællesfaciliteter finansieres af Artha Orangerierne P/S, der er bygherre på projektet.

Bofællesskabet realiseres ud fra en vision om fællesskab, fleksibilitet, aktivt liv og plads til privatliv.

Bofællesskabet skal bestå af 28-32 boliger fordelt i 4 blokke med fællesfaciliteter, herunder et orangeri, i hver blok og fælles udendørs arealer og faciliteter. De skal skabe rammen om et fællesskab, som man kan indgå i uanset ens livssituation. Og uden at gå på kompromis med den enkeltes behov for samtidig at kunne være privat i egen bolig.

Denne forening organiserer de kommende beboere i Bofællesskabet Orangerierne, så de dels kan udvikle det sociale fællesskab sammen og dels få en vis indflydelse på den fysiske udformning af det kommende Bofællesskab.

Særligt udformningen af fællesfaciliteterne, herunder tagterrasse og orangeriet i egen blok samt de grønne områder, kan Foreningen få indflydelse på.

Foreningen vil indgå i en proces om udviklingen af fællesfaciliteterne, hvor man finder de for fællesskabet bedste løsninger. Det vil blandt andet ske i tværgående arbejdsgrupper og ved at de kommende beboere i hver blok mødes til blokmøder og drøfter, hvad de ønsker af fælles faciliteter i deres blok.

Så vidt muligt skal løsninger ikke findes ved flertalsbeslutninger, men ved i fællesskab at udleve visionen om fællesskab, fleksibilitet, aktivt liv og plads til privatliv.

Denne forening omdannes senere til en ejerforening. I en periode vil der både være medlemmer, der er indflyttet i deres boliger og medlemmer der endnu ikke er indflyttet.

Orangerierne er beliggende i Sydlejren i Flyvestation Værløse og indgår dermed i de forskellige grundejerforeninger i området. Der er tale om grundejerforeninger der har ansvaret for fællesfaciliteter, som fælleshuset Hangar 3 og de grønne områder. Men også grundejerforeninger der forvalter de helt særlige aftaler og konstruktioner i forhold til afværgeforanstaltninger vedrørende den forurening, der findes visse steder på den tidligere flyvestation. Dette er nærmere beskrevet i de købsaftaler med bilag, som hver enkelt kommende beboer i Orangerierne skal indgå.

## **Navn**

### **§ 1.**

Stk. 1. Foreningens navn er Foreningen Bofællesskabet Orangerierne.

## **Hjemsted**

### **§ 2.**

Stk. 1. Foreningens hjemsted er Furesø Kommune.

## **Formål**

### **§ 3.**

Stk. 1. Foreningens formål er at skabe de bedst mulige rammer for først etablering og siden drift af Bofællesskabet Orangerierne i Sydlejren på den gamle Flyvestation Værløse i Furesø Kommune.

Stk. 2. Foreningen bygger på en vision om fællesskab, fleksibilitet, aktivt liv og plads til privatliv.

Stk. 3. Denne forening vil senere blive omdannet til en ejerforening, der kan stå for ejerskabet af fællesfaciliteter, fælles arealer og for den fælles drift.

## **Medlemskab**

### **§ 4.**

Stk. 1. Ved medlemmer forstås i disse vedtægter husstande. En husstand udgør ét medlem.

Stk. 2. En husstand der tilslutter sig Foreningens formål og idégrundlag, kan blive medlem af Foreningen.

Når Foreningen omdannes til en ejerforening kan kun husstande, der ejer en bolig i Bofællesskabet være medlemmer.

Indtil alle boliger er opført kan der dog være nogen medlemmer, der har indgået købsaftale, men endnu ikke har overtaget deres bolig.

Stk. 3. Et medlem der ønsker at indgå aftale om at købe en af de kommende boliger i Bofællesskabet skal indgå en særskilt aftale om dette med bygherren for Bofællesskabet og indbetale et indskud. Medlemmet bliver dermed A-medlem. Der kan ikke være flere A-medlemmer end der er boliger.

A-medlemmer har ret til dels at påvirke udformningen af ens egen kommende bolig og dels at indgå i en eller flere arbejdsgrupper for at få indflydelse på fællesfaciliteter og fælles arealer, såfremt Foreningen har etableret sådanne arbejdsgrupper.

Stk. 4. Et medlem der er interesseret i Bofællesskabet, men endnu ikke klar til at indgå en aftale om fremtidigt køb, eller hvor der ikke pt er ledige boliger, som der kan indgås aftale om, kan blive skrevet på venteliste og bliver dermed B-medlem.

B-medlemmer har førsteret til ledige pladser som A-medlem.

B-medlemmer bliver desuden inviteret med til nogle fælles arrangementer.

Når Foreningen omdannes til en ejerforening kan kun husstande, der har indgået købsaftale om en bolig i Bofællesskabet være medlemmer. B-medlemmer vil fortsat stå på en venteliste, men ikke længere være medlemmer.

Foreningen kan beslutte at opkræve et gebyr for at man kan stå på venteliste.

Foreningen kan invitere personer på ventelisten til forskellige arrangementer i bofællesskabet, så der kan etableres et kendskab til bofællesskabet og beboerne.

Stk. 5. Medlemmerne betaler et af generalforsamlingen fastsat kontingent.

Stk. 6. Medlemmer der er i restance med kontingentet kan ikke deltage i Foreningens arrangementer og har ikke stemmeret på generalforsamlingen.

### **Udmeldelse, tilbudspligt mv.**

#### **§ 5.**

- Stk. 1. Et medlem som trods påkrav ikke betaler forfaldent kontingent slettes som medlem.
- Stk. 2. Udmeldelse af B-medlemmer kan ske ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen. Der sker ikke tilbagebetaling af kontingent.
- Stk. 3. Såfremt et A-medlem udtræder af sin aftale med Bygherre, Artha Orangerierne P/S, kan medlemskabet af Foreningen omdannes til et B-medlemskab.
- Stk. 4. Når Foreningen er omdannet til en ejerforening kan et medlem kun udtræde af Foreningen ved salg af sin bolig.

#### **Når Foreningen er omdannet til en ejerforeningen træder følgende stk. 5-8 i kraft:**

- Stk. 5. Et medlem der ønsker at sælge sin bolig er forpligtet til først at tilbyde den til personer på ventelisten med oplysning om prisforlangende og øvrige vilkår.

Tilbudspligten finder dog ikke anvendelse, hvor ejendomsretten overføres til ægtefælle eller til en person, med hvilken den pågældende har haft et fast samlivsforhold af ikke under 1 års varighed, eller når ejendomsretten overføres til medlemmets børn eller forældre. Bestyrelsen kan i øvrigt fritage et medlem for tilbudspligten i konkrete tilfælde.

- Stk. 6. Hvis flere på ventelisten ønsker at købe boligen på de udbudte vilkår, afgøres det efter anciennitet, hvem der får lov at købe. Bestyrelsen kan dog fravige ancienniteten, såfremt dette sker for at sikre saglige hensyn til en god fordeling af forskellige typer husstande i Bofællesskabet. Fx mellem enlige, børnefamilier og andre familietyper (fx flergenerationshusstande).
- Stk. 7. Såfremt der ikke inden fire uger er fundet en køber fra ventelisten, kan det sælgende medlem frit sælge boligen til samme eller højere pris og samme vilkår. Ønsker det sælgende medlem at afhænde sin bolig til en lavere pris og/eller ringere vilkår, skal personer på ventelisten igen have mulighed for at købe, dog med kun syv dages frist. Såfremt fortsat ingen på ventelisten ønsker at købe, kan det sælgende medlem frit sælge boligen.
- Stk. 8. Bestemmelserne om tilbudspligt gælder dog ikke, når en panthaver overtager ejendom på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver.
- Stk. 9. Bestyrelsen kan med 2/3 flertal beslutte at ekskludere et medlem der ikke overholder Foreningens vedtægter og/eller virker imod foreningens formål. Det ekskluderede medlem kan kræve at eksklusionen skal behandles på førstkommende generalforsamling. Det ekskluderede medlem har i så fald taleret, men ikke stemmeret på generalforsamlingen.

## **Generalforsamling**

### **§ 6.**

- Stk. 1. Generalforsamlingen er Foreningens øverste myndighed.
- Stk. 2. Hvert A-medlem har to stemmer. Der kan afgives stemme ved fuldmagt til et andet medlem eller til bestyrelsen. Et medlem kan højst bære tre fuldmagter.
- Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindelig stemmeflertal, med mindre andet fremgår af nærværende vedtægt, jf. § 19 om vedtægtsændring og § 20 om opløsning.

Stk. 4. Indkaldelse kan ske elektronisk, f.eks. pr. mail.

Stk. 5. Der udarbejdes referat, der udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

### **Ordinær generalforsamling**

#### **§ 7.**

Stk. 1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

Stk. 2. Indkaldelse til generalforsamling skal ske senest 4 uger før datoen for afholdelsen.

Stk. 3. Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal mindst indeholde:

- a. Valg af dirigent
- b. Fremlæggelse og godkendelse af bestyrelsens beretning
- c. Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskab
- d. Behandling af indkomne forslag
- e. Forelæggelse og godkendelse af budget og kontingent for det kommende år
- f. Valg af bestyrelse og suppleanter
- g. Valg af revisor
- h. Eventuelt.

Stk. 4. Generalforsamlingen ledes af en dirigent, der vælges af forsamlingen.

Stk. 5. Indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal være vedlagt et revideret regnskab og forslag til budget og kontingent for det kommende år.

Stk. 6. Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen skriftligt i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan kun træffe beslutning om forslag, der er rettidigt fremsendt.

Stk. 7. Bestyrelsen udsender senest 8 dage før generalforsamlingen de indkomne forslag til medlemmerne.

### **Ekstraordinær generalforsamling**

#### **§ 8.**

Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når mindst 2 bestyrelsesmedlemmer eller revisor forlanger det, eller såfremt 1/3 af Foreningens medlemmer skriftligt forlanger dette med angivelse af dagsorden, eller såfremt det er besluttet på en tidligere generalforsamling.

Stk. 2. Senest to uger efter at bestyrelsen har modtaget et krav om indkaldelse af ekstraordinær generalforsamling, jf. stk.1, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling med angivelse af dagsorden, til afholdelse senest tre uger senere.

### **Bestyrelsen**

#### **§ 9.**

Stk. 1. Foreningens ledelse varetages af en bestyrelse på 5 medlemmer.

Stk. 2. Indtil alle boligerne er bygget og solgt udpeger Bygherre v/Nordiq Group A/S 2 bestyrelsesmedlemmer. Mens 3 medlemmer og 2 suppleanter vælges af generalforsamlingen. Når alle boliger er bygget og solgt vælges alle 5 medlemmer og de 2 suppleanter på generalforsamlingen.

#### **§ 10.**

Stk. 1. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år. Bestyrelsen opdeles, så nogle er på valg hvert andet år for at sikre kontinuitet i bestyrelsesarbejdet. Det besluttet på den stiftende generalforsamling, hvem der vælges for et år og hvem der vælges for to år.



## **§ 11.**

- Stk. 1. Bestyrelsen konstituerer sig med en formand og eventuelt en næstformand. Dette skal ske på det førstkomende bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen.

## **§ 12.**

- Stk. 1. Formanden indkalder til møde i bestyrelsen. Møder indkaldes skriftligt med mindst 10 dages varsel. Der skal afholdes mindst to møder pr. halvår.
- Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når flertallet af stemmeberettigede medlemmer er til stede.
- Stk. 3. Hvis tidsfristen om at et møde skal indkaldes med 10 dages varsel ikke kan overholdes, grundet særlige omstændigheder, vil bestyrelsen altid være beslutningsdygtig, når samtlige medlemmer er til stede og enige i mødets afholdelse.
- Stk. 4. Afgørelser i bestyrelsen besluttet ved simpelt flertal, jf. dog reglerne vedrørende væsentlige beslutninger i stk. 5. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- Stk. 5. Væsentlige beslutninger vedrørende Foreningen, herunder køb, salg og pantsætning af fast ejendom samt indgåelse og ophævelse af lejekontrakter, træffes af bestyrelsen med 4/5 flertal.
- Stk. 6. Ved større økonomiske dispositioner skal bestyrelsen være særlig opmærksom på om beslutningen skal forelægges generalforsamlingen.
- Stk. 7. Bestyrelsen skal på sit første møde efter generalforsamlingen fastsætte en forretningsorden.

### **§ 13.**

- Stk. 1. Der føres en protokol, hvor alle beslutninger i bestyrelsen skrives ind. Protokollen underskrives af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer senest ved næste møde.
- Stk. 2. Medlemmer der ikke var til stede ved mødet kvitterer for at have læst protokollen.
- Stk. 3. Et medlem, der ikke er enig i bestyrelsens beslutning, har ret til at få sin mening tilført protokollen.

### **§ 14.**

- Stk. 1. Bestyrelsen overvåger Foreningens drift, og bestyrelsen er ansvarlig for, at Foreningen drives i overensstemmelse med gældende lovgivning.
- Stk. 2. Bestyrelsen påser og har ansvar for, at Foreningens økonomiske og administrative anliggender varetages under hensyntagen til Foreningens formål og de regler, der til enhver tid gælder for Foreningens ledelse og drift.
- Stk. 3. I projekteringsfasen og byggeperioden har bestyrelsen mandat til at kunne træffe beslutninger vedrørende byggeriet, der ikke kan afvente beboermøde, generalforsamling eller lignende.
- Stk. 4. Bestyrelsen kan nedsætte arbejdsgrupper, der kan deltage i samskabelsesprocessen, det kan fx være følgende arbejdsgrupper:
- Indretning af fællesfaciliteter, herunder Orangerier, en for hver blok og en tværgående
  - Udearealer
  - Konkretisering af visionsoplægget og organisering af fællesskabet

## **Regnskab**

### **§ 15.**

- Stk. 1. Foreningens regnskab følger kalenderåret. Det reviderede regnskab for det foregående år fremlægges af bestyrelsen for generalforsamlingen inden den 1. maj hvert år.
- Stk. 2. Bestyrelsen påser, at der føres nøjagtigt regnskab, der viser drifts-, anlægs- og etableringsudgifter samt formuebevægelser.
- Stk. 3. Regnskabet, der skal udarbejdes i henhold til lovgivningen, skal revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor.
- Stk. 4. Revisor skal vælges på generalforsamlingen for 1 år ad gangen.

## **Tegningsret**

### **§ 16.**

- Stk. 1. Foreningen tegnes af bestyrelsesformanden og 1 medlem af bestyrelsen i forening. Endvidere kan Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening. Desuden kan Foreningen tegnes af den samlede bestyrelse.
- Stk. 2. Bestyrelsen kan delegere sin tegningsret vedrørende konkrete dispositioner i henhold til beslutningsprotokollat (prokura).

## **Økonomiske dispositioner**

### **§ 17.**

- Stk. 1. Foreningens midler kan kun anvendes i overensstemmelse med Foreningens formålsparagraf, efter fradrag af rimelige henlæggelser til konsolidering.
- Stk. 2. Foreningens kontante beholdning skal så vidt muligt indestå på konto i pengeinstitut lydende på Foreningens navn.

## Hæftelse

### § 18.

Stk. 1. For Foreningens forpligtelser hæfter alene dens formue. Klausuler på gaver til Foreningen skal respekteres.

## Vedtægtsændringer

### § 19.

Stk. 1. Beslutninger vedrørende vedtægtsændringer kan træffes med 2/3 tilslutning blandt de tilstedeværende medlemmer på en generalforsamling.

Stk. 2. Medlemmerne er dog forpligtet til at gennemføre de nødvendige vedtægtsændringer i forbindelse med Foreningens omdannelse til en ejerforening. Herunder bl.a. bestemmelse om pant i den enkelte ejerbolig til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforeningen.

## Opløsning

### § 20.

Stk. 1. Beslutning om Foreningens opløsning træffes ved 2/3 flertal blandt de tilstedeværende medlemmer på 2 på hinanden følgende generalforsamlinger med mindst 14 dages og højst tre måneders mellemrum.

Stk. 2. Opløses Foreningen, skænkes Foreningens eventuelle overskydende kapital til formål, der stemmer overens med Foreningens formål jf. § 3. Beslutning herom træffes på den opløsende generalforsamling.

---ooo0ooo---

Senest ændret på generalforsamling den \_\_\_\_\_

Som dirigent:

\_\_\_\_\_