

Vedtægter for foreningen

Karise Permatopia Opskrivning

Navn

§ 1

- Stk. 1 Foreningens navn er *Karise Permatopia Opskrivning*. Foreningens CVR-nr. er 35704035. Foreningen kaldes også for *Karise Permatopia Opskrivning (KPO)*.

Formål

§ 2

- Stk. 1 Foreningen er stiftet med det formål at etablere bolig- og landbrugs-fællesskabet Karise Permatopia, på landbruget Jørslevlyst i Karise i Faxe Kommune, matrikel nr. 1a, 5c og 6c Jørslev By, Karise.
- Stk. 2 Karise Permatopia skal være et moderne, selvforsynende og bæredygtigt bolig- og landbrugsfællesskab, hvor boligerne, fællesgården, landbruget og forsyningsanlægget er tænkt sammen i en helhed – for beboernes og naturens bedste.

Alt sammen i videst muligt omfang økologisk, fossilfri og miljømæssigt bæredygtigt, designet efter permakultur-principperne og på bedste vugge-til-vugge-manér, baseret på vedvarende energi og fuldstændigt resursekredsløb, samt beboerinvolvering i driften af boligområdet, fællesgården, landbruget og forsyningsanlægget – så stedet er selvforsynende med fødevarer og forsyning, reducerer beboernes leveomkostninger og muliggør nedsat arbejdstid, udgør et meningsfuldt selvforvaltende, berigende og socialt bæredygtigt fællesskab, samt opbygger naturressurserne og øger biodiversiteten.

Med udgangspunkt i ovenstående er det desuden intentionen at Karise Permatopia skal være et læringssted og pædagogisk videns-center med aktionsforskning indenfor for bæredygtig beboelse, landbrug og forsyning.

- Stk. 3 Boligbebyggelsen skal placeres på den nordlige del af matrikel 1a og består af 96 moderne, åndbare og økologiske lavenergi-rækkehuse på ca. 76-125 m² i 2 etager med egen for- og baghave – fordelt i 8 boligklynger med 8-12 rækkehuse i hver
- Stk. 4 Boligbebyggelsen består af 23 ejerboliger organiseret i Karise Permatopia Ejerforening (KP-Ejer) – C-medlemmer
- Stk. 5 Boligbebyggelsen består af 23 andelsboliger organiseret i Karise Permatopia Andelsboligforening (KP-Andel) – D-medlemmer
- Stk. 6 Boligbebyggelsen består af 44 lejeboliger organiseret i Karise Permatopia Almen Boligforening (KP-Almen) – B-medlemmer
- Stk. 7 Alle ejere og andelshavere (C og D medlemmer) er forpligtet til at være medlemmer af Karise Permatopia Andelselskab (KP-Amba). Medlemmer af KP-Almen har mulighed for at blive medlem af KP Amba. A-medlemmerne har mulighed for medlemskab af KP-Amba efter konkret ansøgning.

Stk. 7 KP-Amba, KP-Ejer, KP-Andel og KP-Almen er forpligtede som organisation til at være medlemmer af KP-Grund (Grundejerforeningen). KP-Grunds hovedopgaver er drift af arealerne mellem boligerne, varetagelse af vandforsyning og spildevand herunder pilerensningsanlægget. KP-Amba og KP-Grund skal ledes professionelt med beboerinvolvering i driften.

Landbruget skal i vid udstrækning gøre beboerne selvforsynende med fødevarer. Såfremt det er driftsøkonomisk forsvarligt skal der gradvist etableres et eldrevet, automatiseret og højproduktivt cirkelbedsdyrkningssystem.

Der skal være fuldkommen forsyningssikkerhed og leveres el, varme og vand til boligerne og gården, samt tage hånd om det organiske affald samt regn- og spildevandet.

Fællesgården skal være rammen for en masse fællesfaciliteter, samt landbrugsproduktion, gårdbutik og café. Af fællesfaciliteter påtænkes spise- og festsale, kursuslokaler og storkøkken, kontorfællesskab, mødelokaler, gæsteværelser og legerum, vaskeri, fryserum, diverse værksteder og opbevaringsplads til beboerne. Nogle fællesfaciliteter skal være tilgængelige for alle beboere; nogle fællesfaciliteter kun for medlemmer af andelsselskabet.

Gårdens stuehus skal totalrenoveres. Det er desuden intentionen i fællesskab med det almene boligselskab at opføre et nyt fælleshus i stedet for den nordvestlige lade. På sigt kan der også etableres fælleshuse ifm. boligbebyggelsen.

Der skal etableres en delebilordning med leasede elbiler, som oplades med el fra vindmøllen.

Andelsselskabet (KP-Amba) kan drive og/eller udleje til socialøkonomiske virksomheder.

Medlemskab

§ 3

- Stk. 1 Personer/husstande der støtter Foreningens formål, tilslutter sig Foreningens vedtægter og ønsker at blive beboere i Karise Permatopia kan søge om optagelse.
- Stk. 2 For at blive medlem af Foreningen skal man godkendes af bestyrelsen. Et medlem omfatter én husstand. Et kollektiv er én husstand.
- Stk. 3 Der er 4 typer af medlemskab i foreningen, hhv. A-medlemskab, B-medlemskab, C-medlemskab og D-medlemskab.
- Stk. 4 Når et A-medlem er optaget i foreningen, kan denne ansøge bestyrelsen om at få konverteret sit medlemskab til et B-, C- eller D- medlemskab.
- Stk. 5 Et B-medlemskab giver medlemmet fortrinsret til en almen lejebolig.
- Stk. 6 Et C-medlemskab giver medlemmet forkøbsret til en ejerbolig. Samtidig med opførelsen af ejerboligen etableres en ejerforening som medlemmet forpligter sig til at være medlem af.
- Stk. 7 Et D-medlemskab giver medlemmet forkøbsret til en andelsbolig. Samtidig med opførelsen af andelsboligen etableres en andelsforening, som medlemmet forpligter sig til at være medlem af.
- Stk. 8 Bestyrelsen skal ved ansøgning om konvertering af medlemskab tilsigte passende mangfoldighed, sammenhængskraft og de nødvendige kompetencer i hver boliggruppe og boligbebyggelsen som helhed. Bestyrelsen kan i den forbindelse lægge vægt på alder, køn, børn og familieforhold, indtægts- og beskæftigelsesforhold, engagement og kompetencer, samt særlige behov mv.

- Stk. 9 Når samtlige lejeboliger, ejerboliger og andelsboliger er fordelt på B-,C- og D-medlemmer, vil A-medlemskab fungere som venteliste, såfremt en bolig måtte blive ledig.
- Stk. 10 B-,C- og D-medlemmerne forpligter sig til at bidrage til driften af andelsselskabet, herunder at bidrage med gennemsnitligt 2 timers arbejde pr. person i husstanden pr. uge. For personer under 18 år vil der dog blive fastsat en kortere arbejdstid.
- Stk. 11 Medlemmerne er bekendt med, at dette er en alternativ og usædvanlig forening, som led i et alternativt projekt, med en usædvanlig konstruktion. Medlemmerne accepterer derfor ved indmeldelse, at vedtægterne skal fortolkes på denne baggrund og ikke ud fra almindelige forhold på området.

Betaling og deponering

§ 4

- Stk. 1 Medlemmer af foreningen betaler et årligt kontingent. Generalforsamlingen fastsætter kontingentets størrelse. Kontingentet anvendes til foreningens drift og kan ikke tilbagebetales ved udtræden.
- Stk. 2 Kontingentet betales ved indmeldelse og dækker kalenderåret ud. Herefter betales kontingent hver den 1. januar.
- Stk. 3 B-medlemmer forpligter sig til at betale indskud/depositum for lejeboligen til det almene boligselskab i overensstemmelse med almenboliglovens regler herom. Det lejeretlige forhold mellem det almene boligselskab og B-medlemmet er i øvrigt Foreningen uvedkommende.
- Stk. 4 C og D medlemmer betaler ved tildeling af bolig et indskud, hvis størrelse beslutes af generalforsamlingen.
- Stk. 5 Indbetalte midler i henhold til stk.4 må alene anvendes i forbindelse med opfyldelse af de i § 2 beskrevne formål. Sådanne formål kan omfatte, men er ikke begrænset til udgifter til arkæologisk forundersøgelse, byggemodning, myndighedsgodkendelser, rådgiverhonorar, designudvikling m.v.
- De i stk. 4 nævnte indskud skal ved stiftelse af andelsselskabet overføres som andelskapital i andelsselskabet.
- De i stk. 4 nævnte indskud skal fratrækkes købsprisen på hhv. ejerbolig og andelsboligbevis.

Udtræden

§ 5

- Stk. 1 Udtræden af Foreningen sker ved at afgive meddelelse til bestyrelsen. Medlemmer der udtræder inden byggeriet er afsluttet har ingen ret til Foreningens formue, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 Såfremt et A-medlem ønsker at indtræde i et udtrædende B-,C- eller D medlems forpligtelser og A-medlemmet kan godkendes af bestyrelsen, samt indbetale det fastsatte beløb, som det udtrædende medlem tidligere har betalt, kan det udtrædende medlem få godtgjort dette beløb, fratrukket et mindre beløb til dækning af administrationsomkostninger. Administrationsomkostningerne i forbindelse med udmeldelse kan i intet tilfælde overstige 1.000 kr.

- Stk. 3 Såfremt bestyrelsen ikke senest fire måneder efter at et B-,C- eller D-medlem har meddelt bestyrelsen sit ønske om udtræden, har godkendt et A-medlem, der vil indbetale det beløb, det udtrædende medlem tidligere har betalt, er bestyrelsen forpligtiget til at godkende en person der indstilles af det udtrædende medlem.
- Stk. 4 Bestyrelsen har pligt til at sikre, at et medlem der ikke indbetaler de i § 4 fastsatte beløb og/eller ikke kan stille bankgaranti bliver udmeldt af Foreningen. Såfremt et B-,C- eller D-medlem har indbetalt kontingent, kan bestyrelsen beslutte, at medlemmet i stedet, hvis medlemmet ønsker det, ændrer status til A-medlem.
- Stk. 5 Såfremt et medlem ikke indbetaler kontingentrestance, senest 14 dage efter at have modtaget påkrav herom fra bestyrelsen, har bestyrelsen pligt til at udmelde medlemmet.

Generalforsamling

§ 6

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

Ordinær generalforsamling

§ 7

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

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

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

- Stk. 2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Indkaldelse kan ske ved e-mail.

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

§ 8

- Stk. 1 Ethvert medlem har ret til at få et emne behandlet på generalforsamlingen.
- Stk. 2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen.
- Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
- Stk. 3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling

§ 9

- Stk. 1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når mindst tre bestyrelsesmedlemmer eller revisor finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af Foreningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelse skal ske senest to uger efter at begæring herom er fremsat til bestyrelsen.
- Stk. 3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- Stk. 4 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stemmeret, taleret og fuldmagt

§ 10

- Stk. 1 Hvert B-, C- og D-medlem har én stemme.
- Stk. 2 Stemmeretten kan udøves af en myndig person fra medlemshusstanden.
- Stk. 3 Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person fra en anden medlemshusstand, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil. En medlemshusstand kan maks. have to fuldmagter.
- Stk. 4 A-medlemmer har alene taleret, men ikke stemmeret ved generalforsamlingen.

Bestyrelsens medlemmer

§ 11

- Stk. 1 Bestyrelsen består af 5 medlemmer.
- Stk. 2 Bestyrelsesmedlemmer vælges på den ordinære generalforsamling. Desuden vælges 2 suppleanter. Suppleanterne har tale- og møderet på bestyrelsesmøderne.
- Valgbare som mindst de 3 af de 5 valgte medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun myndige personer fra Foreningens B-, C- og D-medlemshusstande.
- Stk. 3 Ved opstilling af kandidater fra medlemshusstandene til bestyrelses- og suppleantposter tilstræbes, at opstillingslisten afspejler medlemshusstandenes forskellighed mht. ejerform, køn, alder, familieforhold, kompetencer og interessefelt.
- Stk. 4 Valgperioden for de 5 valgte bestyrelsesmedlemmer og de 2 suppleanter er 2 år. 3 bestyrelsesmedlemmer afgår i lige år og 2 afgår i ulige år. Genvalg kan finde sted.

- Stk. 5 Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- Stk. 6 Der er nedsat en række arbejdsgrupper i foreningen, hvis arbejde koordineres af en koordinationsgruppe. Koordinationsgruppen sikrer desuden koordinationen med bestyrelsen.
- Hver arbejdsgruppe vælger blandt sine medlemmer ét medlem til koordinationsgruppen. De 5 valgte bestyrelsesmedlemmer er fødte medlemmer af koordinationsgruppen.
- Stk. 7 Indtil projektet er realiseret har hver af foreningens samarbejdspartnere i henhold til indgåede samarbejdsaftaler ret til en observatør i bestyrelsen for at sikre den bedst mulige koordinering af arbejdet.

Bestyrelsens arbejde

§ 12

- Stk. 1 Bestyrelsen vælger en formand og en næstformand af sin midte.
- Stk. 2 Bestyrelsesmøde indkaldes skriftligt af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen eller revisor begærer det. Suppleanterne skal indkaldes til bestyrelsesmøderne.
- Der skal dog afholdes mindst to møder hvert halvår.
- Stk. 3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- Stk. 4 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Ved væsentlige beslutninger kræves 2/3 flertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.
- Stk. 5 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet udsendes elektronisk til samtlige foreningens medlemmer senest 2 uger efter mødets afholdelse. På det efterfølgende møde underskrives referatet af alle bestyrelsesmedlemmer.
- Stk. 6 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden.

Bestyrelsens forpligtelser

§ 13

- Stk. 1. Bestyrelsen varetager ledelsen af Foreningens anliggender mellem generalforsamlingerne.
- Stk. 2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god, loyal og forsvarlig varetagelse af foreningens fælles anliggender, betaling af fælles udgifter, tegning af forsikringer, opkrævning af betaling fra medlemmerne, samt hvad der i øvrigt følger af den daglige ledelse.
- Stk. 3 Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget til brug for generalforsamlingen og føres forsvarligt regnskab over de på Foreningens vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter.

- Stk. 4 Bestyrelsen kan beslutte at betale honorar og/eller erstatning for tabt arbejdsfortjeneste til et eller flere bestyrelsesmedlemmer, dog skal størrelsen af betalingen stå i rimeligt forhold til foreningens størrelse og opgavernes omfang. Det kan særligt være i udviklingsfasen og byggefasen, at der kan være behov for opgavevaretagelse fra bestyrelsesmedlemmer, der ligger udover de opgaver man normalt påtager sig som bestyrelsesmedlem. Bestyrelsens beslutning om honorar/erstatning for tabt arbejdsfortjeneste skal fremlægges i særskilt notat ved førstkommande generalforsamling.
- Stk. 5 I udviklingsfasen og byggefasen af projektet har bestyrelsen bl.a. ansvaret for:
- at sikre udarbejdelsen af projektet for Karise Permatopia
 - at forhandle og indgå aftaler med kommunen og øvrige samarbejdspartner, herunder købsaftale for grunden
 - at forhandle og indgå aftaler med rådgivere
 - at sikre medlemmernes interesser
 - at forestå den løbende kontakt med rådgivere
 - at sikre at økonomien i byggeprojektet følges tæt
 - at tegne nødvendige forsikringer
 - at alt foregår i overensstemmelse med gældende love og regler samt indgåede aftaler
- Stk. 6 Bestyrelsen kan overlade opgaven som bygherre til det almene boligselskab.
- Stk. 7 Bestyrelsen drager omsorg for, at der føres fuldstændigt kartotek over Foreningens medlemmer.
- Stk. 8 Bestyrelsen skal snarest muligt udarbejde plan for stiftelse/omdannelse til Andelsselskab.

Administration

§ 14

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

Tegningsret

§ 15

- Stk. 1 Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen. Ved formandens forfald af næstformanden og to andre medlemmer af bestyrelsen.

Hæftelse

§ 16

- Stk. 1 Foreningen hæfter alene med sin formue.

Revision

§ 17

- Stk. 1 Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Årsregnskab

§ 18

- Stk. 1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- Stk. 2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- Stk. 3 Regnskabet skal godkendes af bestyrelsen inden 1. april

Voldgift

§ 19

- Stk. 1 Uoverensstemmelser mellem medlemmer af Foreningen angående fortolkning af vedtægterne og parternes medlemskab af Foreningen, herunder pligter og rettigheder, afgøres af en voldgiftsret, der endeligt tager stilling til stridsspørgsmålet.
- Stk. 2 Voldgiften sker ved en af Det Danske Voldgiftsinstitut nedsat voldgiftsret i henhold til regler for den almindelige voldgiftsret i Danmark. Tvistighederne kan ikke indbringes for domstolene.

Vedtægtsændring

§ 20

- Stk. 1 Vedtægtsændringer skal vedtages på en generalforsamling, der er indkaldt med mindst to ugers varsel og med dette punkt på dagsordenen.
- Stk. 2 Forslag om vedtægtsændringer kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer er til stede på generalforsamlingen og hvoraf mindst 2/3 af dem stemmer for.
- Stk. 3 Er der ikke mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer tilstede på generalforsamlingen, men har mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer stemt for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling og på denne generalforsamling kan da forslaget endelig vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange stemmeberettigede medlemmer der er mødt. Indkaldelse til sådan generalforsamling skal ske efter samme regler som efter stk. 1.
- Stk. 4 Medlemmerne er dog forpligtet til at gennemføre de nødvendige vedtægtsændringer i forbindelse med Foreningens omdannelse til andelsselskab.
- Stk. 5 Foreningen kan omdannes til andelsselskab ved simpelt flertal på én generalforsamling, efter indstilling fra bestyrelsen. Bestyrelsens indstilling skal indeholde en redegørelse af konsekvenserne ved omdannelse, samt vedtægter/overenskomst for selskabet. Indstillingen skal være medlemmerne i hænde senest 4 uger før generalforsamlingen. Ændringsforslag skal være bestyrelsen i hænde senest 2 uger før generalforsamling og skal fremsendes til de øvrige medlemmer senest en uge før generalforsamlingen.
- Stk. 6 Vedtægternes § 21 styk 3 kan kun ændres, såfremt der foreligger forudgående accept fra Sydkystens Boligselskab, KP Ejer, KP Andel, KP Amba og KP Grund.

Opløsning

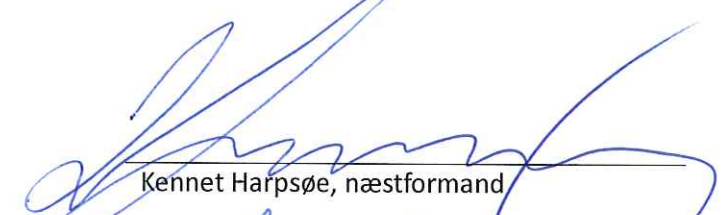
§ 21

- Stk. 1 Foreningen kan opløses, når 2/3 af de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, i to på hinanden følgende generalforsamlinger, med mindst 14 dage og højst én måneds mellemrum, stemmer herfor.
- Stk. 2 Den opløsende generalforsamling tager stilling til eventuel formues anvendelse.
- Stk. 3 Foreningen kan dog tidligst opløses i 2023. Såfremt foreningen opløses skal der forinden være aftalt, hvorledes fremtidig opskrivning på venteliste til Karise Permatopia kan ske og hvem der står for dette.

Godkendt på den ordinære generalforsamling d. 3. april 2016.



Suzanne Darmer, formand



Kennet Harpsøe, næstformand



Jørn Kofoed Jakobsen

Inger Maaløe



Knud Erik Henriksen, kasserer

