

# Vedtægter for foreningen Fællesbyg Køge Kyst

## Formål

### § 1

Foreningens formål er at udvikle et byggeprojekt i form af en spændende boligkarré på byggefeltet SH 3-4 i Køge Søndre Havn med 40-50 selvstændige ejerlejligheder. Det er derefter formålet at realisere det udviklede byggeprojekt enten med foreningen som bygherre eller i tæt samarbejde med en ekstern bygherre. Foreningen vil arbejde for en grøn og bæredygtig bygning, hvor der er valgt allergirigtige materialer og intelligente, økonomisk forsvarlige og velafprøvede tekniske løsninger. Byggeriet skal understøtte en høj grad af fællesskab i form af fælles aktiviteter og fællesrum, ude såvel som inde i bygningen. Byggeriet skal leve op til foreningens Vision, som formuleret i dokument af 31. oktober 2017.

Det færdige byggeri må maksimalt koste 34.000 kr/m<sup>2</sup> bruttoareal (incl. moms og andel i indendørs fællesarealer) i f.m. overdragelse af ejerlejlighederne til foreningens medlemmer. Bruttoarealet beregnes ud fra det tinglyste areal + 14 m<sup>2</sup> fælles adgangsareal.

Det enkelte medlem kan der ud over tilkøbe særlige løsninger til egen bolig.

Byggeriet skal leve op til retningslinjerne for området, som udstukket af Køge Kyst P/S, herunder Køge kommune.

Byggeriet projekteres af Tegnestuen Vandkunsten.

Det er desuden foreningens formål at repræsentere byggefeltet i bydelsforeningen i Køge Søndre Havn.

## Hjemsted

### § 2

Foreningen er hjemmehørende i Køge kommune.

## Medlemskab

### § 3

Som medlem kan optages en person eller "husstand", som kan godkendes af foreningen, som ønsker en ejerlejlighed i det byggeri foreningen etablerer, som kan tilslutte sig Visionen for byggeriet, og som aktivt vil arbejde for byggeriets gennemførelse, bl.a. gennem deltagelse i medlemsmøder og generalforsamlinger.

Anmodning om medlemskab sker ved udfyldelse og afsendelse af et ansøgningsskema, der ligger på foreningens hjemmeside og foreningens facebook-gruppe. Det udfyldte ansøgningsskema skal sendes til foreningens e-mail adresse faellesbygkoege@gmail.com .

Der kan ikke optages flere personer eller "husstande", end der bliver boliger i det kommende byggeri. Hvert medlem har ret til at tegne sig for en bolig i det færdige byggeri efter reglerne i § 4. Et medlem kan tegne sig for flere boliger, dog højst 3 boliger tilsammen.

Medlemskabet er først gyldigt, når medlemmet har indbetalt et indmeldelsesgebyr på Dkr. 10.000 til foreningens bankkonto. Har et medlem tegnet sig for flere boliger, er medlemskabet først gyldigt, når medlemmet har betalt Dkr. 10.000 pr bolig, medlemmet har tegnet sig for. I forbindelse med indmeldelsen skal oplyses, hvilken størrelseskategori bolig, evt. hvilken konkret

bolig der ønskes. Ønsket om boligstørrelse skal ligge inden for de størrelseskategorier, som på indmeldelsestidspunktet endnu ikke er fuldt optaget.

Frem til valg af konkret bolig jf. § 4 kan et medlem ønske en bolig i en anden størrelseskategori, såfremt den pågældende boligstørrelseskategori er ledig. Ligeledes kan to medlemmer som har ønsket forskellige størrelser bolig senere indbyrdes bytte boligstørrelseskategori. Et bytte skal meddeles bestyrelsen for at have virkning. Desuden skal der stilles købebevis og bankgaranti efter reglerne i §16 vedr. den nye størrelseskategori.

#### Medlemsanciennitet

##### § 4

Alle medlemmer tildeles et anciennitetsnummer startende med nr. 1.

Blandt deltagerne i den stiftende generalforsamling trækkes der lod om anciennitetsnummer.

Medlemmer der optages i foreningen efter den stiftende generalforsamling tildeles anciennitetsnummer i indmeldelsesrækkefølge.

Medlemmerne kan ikke indbyrdes bytte anciennitetsnummer, ligesom anciennitetsnummer ikke kan gøres til genstand for salg eller anden overdragelse i forbindelse med udmeldelse.

Kassereren er ansvarlig for føring af en medlems- og anciennitetsliste.

#### Udmeldelse

##### § 5

Et medlem kan med en måneds varsel til den førstkommende 1. i en måned melde sig ud af foreningen indtil medlemmet har underskrevet købekontrakt vedr. en lejlighed i byggeriet. Herefter kan der ikke ske udmeldelse.

Hvis et medlem i forbindelse med foreningens valg af entreprenør eller en evt. ekstern bygherre er kommet i mindretal ved afstemningen, og af økonomiske årsager ikke kan tilslutte sig valget af entreprenør eller ekstern bygherre, har vedkommende medlem ret til at melde sig ud af foreningen med øjeblikkelig virkning.

Ved udmeldelse tilbagebetales indmeldelsesgebyret ikke.

Ved udmeldelse tilbagebetales det indbetalte kontingent, såfremt der umiddelbart i forbindelsen med udmeldelsen kan optages et nyt medlem fra ventelisten, jf. § 6. Såfremt der ikke umiddelbart kan optages et nyt medlem fra ventelisten tilbagebetales det indbetalt kontingent først efter 3 måneder. Hvis en eller flere udmeldelser medfører, at foreningen i forlængelse heraf må nedlægges, sker tilbagebetaling efter reglerne i § 18.

#### Venteliste

##### § 6

Personer eller "husstande" kan optages på en venteliste til medlemskab, såfremt der ikke er flere ledige boliger i den størrelseskategori den pågældende ønsker.

Ved optagelse på venteliste tildeles den pågældende en anciennitet efter reglerne i § 4, dog startende med nr. 101.

For optagelse på venteliste opkræves et gebyr på kr. 1.000. Gebyret modregnes i indmeldelsesgebyret ved optagelse som ordinært medlem. Der kan ikke optages mere end 5 personer eller "husstande" pr. boligstørrelseskategori på ventelisten.

## Bestyrelse

### § 7

Foreningens arbejde ledes af en bestyrelse bestående af en formand, en kasserer og yderligere tre bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen vælges på generalforsamlingen for et år ad gangen, således at formanden og kassereren vælges særskilt, hvorefter der vælges tre bestyrelsesmedlemmer og en suppleant.

På første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen konstituerer bestyrelsen sig med en næstformand.

Bestyrelsen holder møde mindst hver måned, og i øvrigt når formanden finder det nødvendigt, eller når mindst 2 bestyrelsesmedlemmer kræver det. Der skal udarbejdes referat af alle bestyrelsesmøder. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer inklusive enten formanden eller kassereren er til stede. Bestyrelsen skal have overblik over nedsatte arbejdsgrupper og fremdriften i disses arbejde.

## Hæftelse og Tegningsregler

### § 8

Foreningen hæfter alene med sin formue.

Foreningen tegnes af formanden, næstformanden og kassereren to i forening eller af den samlede bestyrelse.

Dispositioner over kr. 100.000 kræver generalforsamlingens godkendelse.

## Regnskab og revision

### § 9

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. august til den 31. juli.

Regnskabet skal føres i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Den interne revisor og en revisorsuppleant vælges på generalforsamlingen for et år ad gangen.

## Generalforsamling

### § 10

Generalforsamlingen er i alle foreningens anliggender foreningens højeste myndighed.

Den årlige ordinære generalforsamling afholdes i uge 43 eller uge 44.

Ordinær generalforsamling indkaldes med mindst 4 ugers varsel via e-mail til medlemmerne med angivelse af dagsorden. Medlemmernes forslag til punkter på dagsordenen skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen. Såfremt der fra medlemmerne modtages forslag til punkter til dagsordenen udsendes ny dagsorden via e-mail til medlemmerne senest 7 dage før generalforsamlingen.

Det reviderede årsregnskab udsendes til medlemmerne via e-mail senest 7 dage før generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes af en af forsamlingen valgt dirigent, der ikke må være medlem af bestyrelsen. Dagsordenen til den ordinære generalforsamling skal mindst indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Præsentation af fuldmagter
4. Formanden aflægger beretning
5. Kassereren fremlægger revideret regnskab til godkendelse
6. Behandling af indkomne forslag
7. Budget for kommende regnskabsår, herunder fastlæggelse af kontingent
8. Valg af formand
9. Valg af kasserer
10. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer og suppleant til bestyrelsen
11. Valg af intern revisor og revisorsuppleant
12. Eventuelt

På foreningens første ordinære generalforsamling i 2017 udgår dagsordenens punkterne 5 og 7.

Referat af generalforsamling udsendes via e-mail til medlemmerne senest 1 uge efter generalforsamlingens afholdelse.

## § 11

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, når to bestyrelsesmedlemmer eller mindst 1/4 af medlemmerne skriftligt forlanger det. Begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling skal oplyse dagsorden.

Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes senest 2 uger efter bestyrelsen har modtaget begæring herom. Indkaldelse til den ekstraordinære generalforsamling skal indkaldes med mindst 10 dages varsel og indkaldelsen skal ledsages af dagsordenen.

## § 12

Hvert medlem/"husstand" har på generalforsamlingen én stemme. Har et medlem tegnet sig for flere boliger, har dette medlem én stemme pr. bolig, medlemmet har tegnet sig for.

Medlemmerne kan give møde på generalforsamling ved fuldmægtig. Fuldmagten skal ved mødets begyndelse præsenteres for dirigenten.

Der kan afgives stemme ved fuldmagt til et andet tilstedeværende medlem. Et medlem kan højest bære 2 fuldmagter. Fuldmagt til et medlem skal ved mødets begyndelse præsenteres for dirigenten. Ved afstemning gælder i almindelighed simpel stemmeflerhed, jf. dog §§ 14, 15 og 17. Afstemning sker skriftligt, hvis blot et tilstedeværende medlem ønsker det.

## Medlemsmøder

## § 13

Der afholdes medlemsmøde mindst hver anden måned. Medlemsmøde indkaldes med mindst 14 dages varsel af bestyrelsen med angivelse af dagsorden.

Til hvert medlemsmøde vælges en dirigent og en referent. Der skrives referat af beslutninger på medlemsmøderne. Referatet udsendes pr. e-mail til medlemmerne senest 1 uge efter medlemsmødets afholdelse.

Et medlemsmøde er beslutningsdygtigt, når mindst halvdelen af medlemmerne er til stede.

Der stemmes og kan gives møde på medlemsmøder efter reglerne i § 12.

På medlemsmøder kan der bl.a. besluttes forhold vedr. udformningen af det kommende byggeri, dog indenfor den som bilag vedlagte Vision for byggeriet.

På medlemsmøder kan der desuden nedsættes arbejdsgrupper til udførelse af konkrete opgaver til udførelse af foreningens formål. Arbejdsgrupperne skal afrapportere på medlemsmøder og holde bestyrelsen orienteret om fremdriften i arbejdet.

## Godkendelse af endeligt byggeprojekt

### § 14

Medlemmerne orienteres løbende omkring udviklingen i byggeprojektet. Bestyrelsen er bemyndiget til at godkende det endelige byggeprojekt indenfor de på møderne drøftede rammer i samarbejde med foreningens bygherrerådgiver og en evt. ekstern bygherre.

## Valg af entreprenør

### § 15

Medlemmerne orienteres løbende om drøftelser med mulige entreprenører til byggeriets gennemførelse. Er foreningen bygherre, er bestyrelsen bemyndiget til i samarbejde med foreningens bygherrerådgiver at vælge en entreprenør til byggeriets gennemførelse, ellers sker valget af entreprenør af en ekstern bygherre i samråd med bestyrelsen og foreningens bygherrerådgiver.

## Medlemsforpligtelser

### § 16

Medlemmerne er forpligtet til at indbetale det på generalforsamlingen besluttede kontingent inden for en måned efter generalforsamlingens afholdelse eller i rater, hvis det er vedtaget på generalforsamlingen.

Medlemmerne er forpligtet til inden 4 uger efter indmeldelsen at forelægge bestyrelsen et af et pengeinstitut udfærdiget købebevis på et beløb svarende til den forventede købspris for en lejlighed inden for den ønskede størrelseskategori.

Inden foreningen forpligter sig overfor grundsælger hhv. entreprenør er medlemmerne forpligtet til at forelægge bestyrelsen en af et pengeinstitut udfærdiget bankgaranti på et beløb svarende til den forventede købspris for en lejlighed medlemmet har valgt.

Hvis et medlem ikke indbetaler ovennævnte kontingent, hhv. ikke forelægger bestyrelsen ovennævnte købebevis eller bankgaranti inden to uger efter der er sendt påkrav herom pr e-mail til medlemmet, skal bestyrelsen ekskludere medlemmet og søge nyt medlem optaget. Ved eksklusion tilbagebetales det indbetalte kontingent ikke.

Når der fra arkitekten foreligger et detaljeret skitseprojekt af byggeriet har medlemmerne i anciennitetsrækkefølge ret og pligt til at vælge bolig inden for den ønskede boligstørrelse, jf. § 3. Det er herefter muligt for det enkelte medlem at vælge hhv. tilkøbe særlige løsninger vedr. den valgte bolig.

Når foreningen har valgt entreprenør til byggeriets udførelse er medlemmerne forpligtet til at underskrive en købekontrakt vedr. den valgte bolig, der er betinget af, at der stilles bankgaranti inden en bestemt dato. Det enkelte medlems indbetalte kontingent betragtes som en á conto betaling for den valgte bolig og modregnes i forbindelse med overtagelse af boligen.

## Vedtægtsændringer

### § 17

Til ændring af foreningens vedtægter, herunder den som bilag vedlagte Vision for foreningen kræves mindst 2/3 majoritet af de afgivne stemmer.

## Foreningens opløsning

### § 18

Er foreningen bygherre for byggeriet opløses foreningen snarest muligt, når foreningens forpligtelser efter 5-års eftersynet er afviklet. Hvis en ekstern bygherre står som ansvarlig for byggeriet opløses foreningen 3 måneder efter indflytningstidspunktet eller når foreningens forpligtelser er afviklet. Foreningens midler ved disse ophør overføres til den kommende ejerforening for byggeriet.

Foreningen kan opløses inden byggeriets igangsætning, såfremt generalforsamlingen skønner, at byggeriet ikke kan gennemføres inden for den i § 1 angivne økonomiske ramme eller generalforsamlingen skønner at der ikke er medlemmer nok til en økonomisk forsvarlig gennemførelse af byggeriet. Foreningens midler efter dette ophør fordeles ligeligt mellem foreningens medlemmer.

Vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling, den 14. august 2017 og ændret på den ordinære generalforsamling den 31. oktober 2017, den 6. september 2018 og senest på den ekstraordinære generalforsamling den 18. februar 2019.

---

Karen Jarman Jørgensen, dirigent

---

Christian Hansen, formand