

## **Grobund Brenderup. Klimaneutral bydel**

Grobund Brenderup er en forening, som udvikler en ny klimaneutral bydel ved Brenderup på Vestfyn.

Foreningen vil give mulighed for at mennesker kan bygge og bo uden at belaste klima og natur, herunder nedskalere energiforbrug og spildevandsafledning ved at undlade tilslutning, og istedet etablere egen forsyning og afledning.

Der er endvidere magtpåliggende at bydelen henvender sig til en bred del af befolkningen, herunder at brugerbeviser til lodder holder en fast lav pris. Derfor bliver jorden her fondsejet, så priserne kan holdes i samme relative niveau også i fremtiden.

Bydelen bliver indrettet efter følgende principper, som er præciseret i foreningens vedtægter og guideline for byggeri, samt spejlet i lokalplanens principper og redegørelse.

### **Urban fortætning - plads til levesteder**

Området disponeres som en fortættet bydel i landlige omgivelser.

Der udstykkes 30-40 små lodder, hvor der kan bygges fritliggende mindre helårsboliger, som placeres i rækker omkring fællesarealerne. På den måde holdes mest muligt af arealet frit, til at sikre natur og levesteder for dyr og planter.

### **Off-grid - vejen til at reducere forbrug**

Hver husstand bliver ansvarlig for egen forsyning med vand, og vedvarende energi samt afledning af spildevand. Der bliver derfor ikke byggemodnet med tilslutning til offentlig distribueret forsyning. Det betyder, at det ikke er muligt at forbruge og aflede mere end der kan produceres og bortskaffes på området.

Det er teknologisk muligt at sikre en husstands energiforsyning til normalt standardniveau, ligesom der findes husstandsbaseerede løsninger til rensning af såvel spildevand som regnvand.

### **Een matrikel - fleksibel disponering**

Området udmatrikuleres ikke, men bevares som een matrikel. Det betyder, at der kan indeles i fleksible lodder, samt at disponeringen på arealet mht. veje, stier, friarealer mv. kan ændres uden dispensation, hvis andre behov viser sig. Der fastlægges dog en max. Størrelse på lodder på 400m<sup>2</sup>.

### **Småt og adskilleligt- En bolig der passer til livet**

De mest klimarigtige m<sup>2</sup>, er dem man ikke bygger. Derfor er det målet at bygge småt, eller i moduler, så boligen kan nedskaleres når behovet for plads ændres.

Det reguleres ved at udbyde lodder på 250m<sup>2</sup> og 400m<sup>2</sup>, med en absolut bebyggelsesprocent på 25. Det betyder at der kan bebygges henholdsvis 62m<sup>2</sup> og 100m<sup>2</sup>, inkl. væksthus og funderede anlæg.

### **Gravefri fundering - Jorden og arealet bevares**

Normalt medfører udstykning, at det givne område graves op og skrælles af. Det hæmmer jordens mikroliv, og fjerner arter og levesteder på overfladen, som gendannelsen kan være adskillige år om at opveje. Om nogensinde. Bydelen er derfor graveri. Det betyder at husene funderes over jord på skrue-eller punktfundamenter, samt at naturen altid skal gendannes, og helst beriges ved eventuel forandring som medfører opgravning.

### **CO2neutrale materialer - Klimaet venter ikke**

Byggeriets materialer udgør 30% af den globale klimabelastning, selvom der allerede findes fuldt funktionsdygtige alternativer, med lav eller ingen CO2 udledning.

Derfor skal der i bydelens huse anvendes materialer med meget lavt energi- og CO2 aftryk. Såsom ugiftfri genbrugsmaterialer; biobaserede materialer, som halm, træ og ålegræs, eller geologiske materialer uden knaphed. F.eks ler.

Det tilstræbes at boligens totale CO2 budget er mindre end 270kg Co2 pr. år. (v. 50 års levetid)

### **Venteliste og Flytbarhed - sikring af tilgængelighed**

Adgang til køb af brugerbevis til lodder i bydelen formidles via en frit tilgængelig venteliste, som foreningen administrerer. Erhvervelsen af et lod indebærer dog ikke pligt til at medkøbe bygninger på loddet. De skal nemlig være flytbare, sådan at salg af huse og afgivelse af lod er adskilt. På den måde sikres en let adgang til lodderne, samtidig med at husejerne ikke er tvunget til at finde en ny køber, som vil hele pakken.

### **Lokal regnvandshåndtering - vandets væsen**

Forsinkelse af regnvand bliver mere påkrævet i fremtiden pga. øget og mere intens nedbør. Sådant at der ikke opstår uhåndterbare oversvømmelser nedstrøms. I Grobund bydelen håndteres regnvandet i åbne systemer, som kan udvides og tilpasses fremtidens nedbørsmængder. Ligesom der disponeres så vandet kan oversvømme naturligt.

### **Skyggepolitik - lige ret til energikilder**

Off-grid teknologi kræver adgang til sol og vind. Derfor har foreningen udformet en politik med afstandskrav, og højdekrav som sikrer at adgang til sol og vind er ligeligt fordelt.

### **Lovens rammer**

I følge foreningens korrespondance med boligministeriet er der lovhjemmel til at gå off-grid med el, varme, og lokal spildevandshåndtering samt anvende regnvand til visse formår. (Dog ikke til drikkevand)

Kommunen kan udstykke anderledes end de gænge matrikler på min. 700m<sup>2</sup>, hvis der laves en helhedsvurdering som godkendes i Byggeretsstyrelsen. Ligesom der er dispensationsmuligheder i Byggeloven, som kommunerne kan benytte til eksperimenterende løsninger. (Se mere i kap. xx)

# Vedtægter for foreningen Grobund Brenderup

## § 1. Navn

Foreningens navn er Grobund Brenderup (*red:tilf. off-grid bydelen i xx*)

## § 2 Hjemsted

Foreningens hjemsted er:

## § 3 Formål

Foreningens formål er at:

-Sikre udvikling af bydelen med henblik på fortløbende at reducere belastning af klima og natur. Herunder give mulighed for:

\* at eksperimentere for at understøtte gældfrihed, klimaneutralitet, off-grid og biodiversitet samt CO2 optagende arealpleje

\* samarbejde med relevante forskere og eksperter

\* formidling af erfaringer og viden, dialog og debat i form af undervisning og læring samt sociale- og kulturelle aktiviteter, såvel i bydelen som andre steder.

4. Arbejde for at tiltrække og understøtte bæredygtige iværksættere til bydelen

5. Samarbejde med andre aktører, som arbejder i samme retning som foreningen. F.eks. Brenderup Højskole

6. Aktivt understøtte lokalsamfundsudviklingen i området.

7. Aktivt understøtte FNs verdensmål og klimamål (1.5 gr) UNEPS løbende anbefalinger, samt FNs anbefalinger vdr. biodiversitet

## § 4 Fonden Gældfri og foreningen

Stk 1.

Areal og dertil hørende oprindelige bygninger *gøres* fondsejet v. Fonden Gældfri

Der kan ikke tages lån med pant i jord eller bygninger

Stk. 2

Foreningen overtager brugsretten fra fonden *som er eller bliver jordejer.*

## **§ 5 Areal og bygninger anvendelse**

### Stk. 1

Det udstykkede areal består af 36-40 lodder a henholdsvis 200m<sup>2</sup> og 400m<sup>2</sup>. Lodderne kan gøres fleksible, indenfor dette areal (Opdeles og lægges sammen)

### Stk. 2

De på lodderne opførte boliger må ikke tilsluttes offentlig distribueret forsyning, eller afledning af spildevand

### Stk.3

Boliger som opføres på lodderne skal være flytbare- eller nedtagelige, og funderes på punktfundamenter. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere for kravet om punktfundamenter

### Stk.4

Der skal anvendes klimaneutrale materialer til råhuset, herunder genbrugsmaterialer, og som min. recirkulerbare materialer til energi-og vandanlæg og installationer. Bestyrelsen udarbejder vejledninger som kan anvendes

### Stk.5

Boliger skal uanset størrelse have byggetilladelse som helårsbeboelse, og tilstræbe bedst mulige energiramme (på opførelsestidspunktet) samt foreningens formål. Bestyrelsen skal tilsendes en kopi af alle myndighedsansøgninger vdr. bolig og lod

## **§ 6 Medlemmer**

### Stk. 1

Som medlemmer optager bestyrelsen personer, eller virksomheder der tilslutter sig foreningens formål og erhverver et brugerbevis

### Stk. 2

Foreningen kan optage 36 - 40 medlemmer.

### Stk. 3

Et medlemsskab giver en stemme i foreningens besluttende forsamlinger, uanset antal brugerbeviser

## **§ 7 Brugerbeviset**

### stk.1

Et brugerbevis giver adgang til brugsret til et lod samt fællesjord og bygninger på arealet xx

#### Stk 2

Et brugerbevis tilhører og gælder en person (CPR) eller et firma. (CVR nr).

#### Stk.3

Et brugerbevis erhverves via foreningens venteliste, Ventelisten administreres efter først til mølleprincippet i henhold til afgivne skriftlige tilsagn.

#### Stk 4

Medlemmer af en indehavers husstand, kan efter foreningens fastsatte bestemmelser opnå fortrinsret på venteliste.

#### Stk.5

Ved indehaverens død tilfalder beviset dennes arvinger/boet, som også overtager rettigheder og forpligtigelser. Foreningen kan tilbyde at indfri beviset.

Ved konkurs i forbindelse med virksomhedseje administreres loddet af kurator

#### Stk.6.

Brugerbeviset kan sælges til den person, som står øverst på foreningens venteliste.

#### stk 7

Foreningen kan regulere brugerbevisets værdi efter to på hinanden følgende generalforsamlinger.

#### Stk 8

Medlemmer af foreningen kan erhverve brugerbeviser uden at bosætte sig. Foreningen fastsætter regler for antallet af mulige støttebeviser, samt erhvervelse og afståen heraf, samt eventuelle forpligtigelser overfor foreningen og fællesskabet. Bestyrelsen kan kræve bebyggelse senest 3 år efter erhvervelse af brugerbevis

## § 8 Rammebetingelser

#### Stk 1

Regler og vedtægter omkring lodder, fællesarealer og fælles bygninger og anlæg fastsættes af foreningen og hvert medlem er ansvarlig for at efterkomme foreningens forskrifter

#### Stk 2

Foreningen har bemyndigelse til at fastsætte:

- \* Afgift/leje for brug fælles bygninger og arealer + drift heraf
- \* Forhold omkring salg/køb af lodder og betingelser for brugen heraf
- \* Regler for anvendelse af fælles bygninger og arealer
- \* Regler for midlertidig leje/fremleje forpagtning til ikke medlemmer af foreningen
- \* Frasalg af foreningens ejendom. (jord og bygninger)
- \* Regler for forvaltning af foreningens areal
- \* Regler for hensyn til naboer og fællesskab i forbindelse med byggeri og anlæg

#### stk 3

Foreningen effektuerer brugerbeviset i en individuelt tilpasset kontrakt med det enkelte medlem, hvor der fastsættes følgende:

- a) aftale om betaling af fællesudgifter

- b) aftale om betingelserne for indflytning og fraflytning.(afhændelse af lod), herunder evt. vurdering af medbragt bolig
- c) aftaler om eventuelle betingelser ved erhvervelse af støtte-brugerbeviser
- Aftaler skal udformes efter et princip om lige forhold

Stk. 4

Hvert medlem er ansvarlig for at bolig ved afhændelse af brugerbevis, flyttes, nedtages eller overdrages indenfor den af foreningen fastsatte tidsramme

Stk.5

Foreningen kan fastsætte rammer for energianlæg, cirkulation af vand og materialer anvendelse i boliger samt arealanvendelse i henhold til udviklingen af viden indenfor klima-og biodiversitetsforskning. Rammesætningen kan ikke have tilbagevirkende kraft. Eventuelle rammebetingelser skal fremgå af bilagene til brugerbeviset

Stk. 6

Foreningen kan fastsætte gebyr og kontingent for optagelse på venteliste.

Stk. 7

Foreningen kan oprette en særlig konto til uforudsete hændelser.

## § 9 Eksklusion

Stk. 1

Hvis et medlem ikke overholder sine forpligtelser kan vedkommende få opsagt sit brugerbevis

stk 2

Eksklusionen af et medlem og inddragelse af et brugerbevis skal indstilles af xx ? Medlemmet skal have mulighed for at fremlægge sin sag overfor bestyrelsen og kan kræve en ekstraordinær generalforsamling, dette inden 8 dage fra sin eksklusion. Der skal herefter afholdes ekstraordinær generalforsamlingen inden 14 dage. På generalforsamlingen har medlemmet mulighed for at fremlægge sin sag skriftligt. Eksklusion kan ikke ske uden at konfliktrådet har været inddraget

stk 3

Et medlem der har restance til foreningen kan efter 3 rykkere med 14 dages mellemrum, få sit brugerbevis inddraget uden yderligere varsel og uden krav om ekstraordinær generalforsamling.

## § 10 Hæftelse

Foreningen hæfter kun med sin formue  
Bestyrelsesmedlemmer kan ikke drages økonomisk til ansvar.

## § 11 generalforsamling

### Stk. 1

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Medlemmer som ikke er bosat, samt beboere (*Red. tilf: uden brugerbevis*) har møde og taleret på generalforsamlingen.

Beslutninger træffes med simpelt flertal, medmindre vedtægter eller gældende lovgivning foreskriver andet.

Dirigenten fastsætter afstemningsmetoden, men ved prøvelse af eksklusion skal afstemning ske skriftligt.

### Stk. 2

Den årlige generalforsamling skal afholdes inden udgangen af marts måned.

Indkaldelse sker elektronisk til den af medlemmet oplyste mailadresse og ved dateret opslag på meddelelses-tavle på den eller de ejendomme, som foreningen forestår driften af.

Det er medlemmets ansvar at foreningen har den rette mailadresse og at denne er funktionsdygtig.

### Stk. 3

Indkaldelse og opslag til ordinær generalforsamling skal ske med minimum 28 dages varsel.

Ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes med minimum 14 dages varsel.

Indkaldelse skal som minimum indeholde dagsorden og evt. forslag der skal behandles på generalforsamlingen.

### Stk. 4

Dagsorden til ordinær generalforsamling skal indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetæller.
4. Bestyrelsens beretning.
5. Beretning fra kritisk revisor.
6. Regnskab
- 7 Budget, herunder fastsættelse af driftsbidrag mv.
8. Forslag vdr. rammesætning og fælles bestemmelser
9. Indkomne forslag, fra bestyrelse eller medlemmer af foreningen
10. Valg af bestyrelse på 5 personer
11. Valg af 2 suppleanter.
12. Valg af ekstern revisor.
13. Valg af 2 kritiske revisorer.
14. Evt.

### Stk.5

Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen. Med henholdsvis 2 medlemmer på valg i lige år og 3 medlemmer på valg i ulige år

### Stk. 6

Dirigenten på generalforsamlinger må ikke være medlem af bestyrelsen.

#### Stk. 7

Forslag som skal behandles på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen, og være medlemmer af foreningen i hænde senest 14. dage før.

#### Stk. 8

Bestyrelsen indkalder til generalforsamling i det omfang bestyrelsen er forpligtet hertil eller i øvrigt finder det hensigtsmæssigt.

Såfremt 30 % af medlemmerne fremsætter skriftlig anmodning herom, skal bestyrelsen senest 8 dage efter skriftlig anmodning, mod behørig dokumentation for opfyldelse af antalskrav er modtaget, indkalde til ekstraordinær generalforsamling med kopi af anmodning om ekstraordinær generalforsamling. Indkaldelse skal i dette tilfælde ske med 14–21 dages varsel

#### Stk.9

Der kan stemmes ved fuldmagt, såfremt fuldmagtshaver har folkeregisteradresse sammen med fuldmagtsgiver. En fuldmagtshaver skal være medlem af foreningen og et medlem kan max. have en fuldmagt

## **§ 12 Bestyrelsen og tegningsregler**

#### Stk. 1

Bestyrelsen vælger tre personer som tegner foreningen udadtil

#### Stk 2

Der udpeges løbende 2 personer som varetager den daglige drift og kommunikation med såvel medlemmer som myndigheder og eksterne parter.

#### Stk.3

Bestyrelsen har bemyndigelse til at uddelegere alle typer opgaver, dog ikke med ansvarsfraskrivelse.

#### Stk. 4

Foreningen er baseret på principper om selvledelse. Det betyder:

- \* at bestyrelsen skal arbejde for konsensus (kan leve med) omkring beslutninger der vedrører alle

- \* rådføre sig med medlemmerne og berørte parter i særdeleshed omkring alle væsentlige forhold

- \* tilskikke initiativtagere beslutnings- og bestemmelse over initiativer og projekter indenfor aftalte rammer

- \* arbejde for at administrative- og ledelsesmæssige opgaver går på skift, og sikre løbende rotation blandt foreningens medlemmer i bestyrelsen

- \* sikre/tilse at indgående interne som eksterne opgaver og opdrag allokeres til en ansvarshaver/tovholder

#### stk 5

Bestyrelsen konstituerer sig selv



#### Stk 6

Alle bestyrelsesmøder er åbne med taleret for alle medlemmer + deres eventuelle husstande med folkeregisteradresse på arealet. Bestyrelsen kan undtagelsesvis begære punkter om personsager og eksklusion lukket.

### **§ 13 Regnskab og revision**

#### Stk. 1

Foreningens regnskabsår følger kalenderåret (01.01. – 31.12.).  
Første regnskabsår går fra...

#### stk 2

Kasserer eller delegeret økonomiansvarlig har det daglige ansvar for regnskabet, og den generalforsamling valgte eksterne revisor skal til enhver tid have adgang til regnskabsmateriale, ligesom denne skal påtage sig regnskabet inden forelæggelse på generalforsamling.

#### stk 3

Alle budgetter og regnskaber skal være tilgængelige for gennemsyn af alle med brugerbevis, og fremsendes med indkaldelse til generalforsamlingen

#### stk 4

Foreningens 2 kritiske revisorer skal have adgang til bestyrelsens materiale i sin helhed. De kritiske revisor skal på generalforsamlingen afgive beretning om hvorvidt bestyrelsen efter de kritiske revisors vurdering i det forgangne år har arbejdet aktivt for at fremme foreningens formål, samt efterlevet beslutninger på den seneste generalforsamling.

#### stk 5

De kritiske revisorer skal ligeledes oplyse, hvorvidt bestyrelsen har samarbejdet tilfredsstillende med de kritiske revisorer.

### **§ 14 foreningens midler**

#### Stk. 1

Alle midler og overskud skal ubeskåret gå til udvikling af brugernes rammevilkår,

#### Stk.2

Bestyrelsen kan foretage rimelige henlæggelser til drift og vedligehold af grund og areal samt konsolidering af foreningen.

### **§ 15 Konfliktråd**

#### Stk.1

Foreningens første bestyrelse er forpligtiget til at oprette et konfliktråd, af uvildige personer,

hvis opdrag er at bistå ved løsning af konflikter i foreningen.

Stk.2

Der udpeges tre uvildige medlemmer til rådet, og derefter er rådet selvsupplerende.

Stk.3.

Rådet er ulønnet udover transport og forplejning

Stk.4

Bestyrelsen er pligtigt til at involvere rådet, hvis et medlem af bestyrelsen eller min. 2 medlemmer af foreningen skriftligt kommer med tilkendegivelse heraf

Stk.5.

Rådets anbefalinger skal kundgøres skriftligt for alle medlemmer.

## **§ 16 Vedtægtsændringer**

Stk. 1

Ændringer af vedtægter kræver 2 på hinanden følgende generalforsamlinger, med min. 14 dages mellemrum og skal vedtages med  $\frac{2}{3}$  flertal af de fremmødte medlemmer.

## **§ 17 Opløsning**

stk. 1

Foreningen Off-Grid Bydel Brenderup kan blive opløst på 2 af hinanden følgende generalforsamlinger med mindst 14 dages mellemrum.

På begge generalforsamlinger skal der være  $\frac{2}{3}$  deles flertal for en opløsning.

Der skal derefter stemmes om hvordan en evt formue skal uddeles. Denne beslutning foregår ved simpelt flertal.

Stk.2

Ved opløsning af foreningen bortfalder retskrav på brugerbeviset uden erstatning

Stk.3

Såfremt foreningen opløses og medlemmer ønsker at reetablerer sig i en nye forening under samme principper, skal evt. formue tilfalde denne forening til drift af området.

Bestyrelsen består af Ole, Jettie, Jens, Gitte