

## VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENING

### ”NAVN”

#### 1. Navn og hjemsted

1.1. Bydelsforeningens navn er ”Indsæt” (herefter ”bydelsforeningen”)

1.2. Bydelsforeningens hjemsted er Køge Kommune.

#### 2. Formål

2.1. Bydelsforeningens formål er under hensyn til visionerne for Køge Nord Skovby at foretage drift- og vedligeholdelse, jf. pkt. 5.7, og at varetage opgaver af fælles interesse samt rettigheder og forpligtigelser i fællesanliggender for ejere af ejendomme og andre interessenter i Bydelsforeningens område som nærmere beskrevet i nærværende vedtægter og dertilhørende bilag.

2.2. Bydelsforeningens formål er herudover at repræsentere medlemmerne overfor offentlighed, myndigheder og andre grundejer- eller bydelsforeninger i sager, som angår Bydelsforeningen.

2.3. Den overordnede vision for Køge Nord Skovby er at skabe en bæredygtig bydel med fokus på nærhed til skov, natur og gode forhold for fællesskaber i lokalsamfundet.

Køge Nord Skovby er en del af en etapevis udvikling af Køge Nord byudviklingsområdet og er overordnet båret af følgende visionspunkter:

- Bæredygtighed i ordets bredeste forstand udgør overordnet princip for byudviklingen
- Grøn bolig by hvor arkitektur og byggeri udføres i høj kvalitet og med fokus på fællesskaber og god kontakt til natur
- Vandkredsløbet er synligt og beskytter bydelen mod oversvømmelse ved skybrud og ekstreme regn hændelser og samtidig sikrer og beskytter grundvandsressourcen.
- Aktive landskaber hvor byrum og kvartersparker/grønne områder forbindes med et oplevelsesrigt stisystem, der trækker ruter ud i landskabet gennem skoven, landskabsvolden og forbi gravhøjen
- Kulturelle byrum
- Med udgangspunkt i visionspunkterne er høj kvalitet det bærende element i byudviklingen, ligesom mangfoldighed realiseret ved hjælp af blandende boligtyper, størrelser, ejerformer, og byfunktioner et vigtigt visionspunkt.

#### 3. Bydelsforeningens område

3.1. Bydelsforeningens geografiske område udgør det i **bilag 1** beskrevne område.

3.2. Såfremt xx ønsker optagelse i bydelsforeningen, har de ret hertil, og det geografiske område udvides i givet fald til at omfatte dette område. Dette vil være samme rettigheder og pligter inklusive bidragsbetaling pr. husstand eller for hele landsbyens etagemeter.

#### **4. Bydelsforeningens medlemskreds**

4.1. Ret og pligt til at være medlem af Bydelsforeningen har de til enhver tid værende grundejerforeninger, og ejere af ejendomme i et delområde, der ikke er medlem af en grundejerforening, beliggende inden for det vedhæftede deklarationsrids, jf. **bilag 2**.

4.2. I ejendomme, der er opført som andelsboliger, almene boliger, ejerlejligheder eller tilsvarende, er andelsboligforeningen, den almene boligorganisation, ejerlejlighedsforeningen eller tilsvarende medlem af Bydelsforeningen. Hvis andelsboligerne, de almene boliger, ejerlejlighederne og/eller tilsvarende indgår i en ejerforening er dog den pågældende ejerforening medlem af Bydelsforeningen.

4.3. Ejendommene betragtes i henhold til nærværende bydelsforeningsvedtægter som én ejendom. Medlemskab til Bydelsforeningen påhviler i så fald hhv. andelsboligforeningen, den almene boligorganisation, ejerlejlighedsforeningen, ejerforeningen eller tilsvarende der i alle forhold repræsenteres af den pågældende forenings gældende bestyrelse.

4.4. Når arealerne er tilskødet til Bydelsforeningen er Køge Kommune ikke længere medlem af Bydelsforeningen, og de rettigheder og forpligtelser, der fastsættes i denne vedtægt eller i medfør heraf, gælder således ikke for kommunen.

4.5. Vedligeholdelsespligten af arealerne indtræder for Bydelsforeningen i forbindelse med at arealerne er færdiganlagt og overdraget til varigt vedligehold og drift. Køge Kommune definerer, hvornår arealerne er færdiganlagt.

4.6. Ved ejerskifte indtræder det nye medlems medlemskab den dag, hvor det pågældende medlems skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning, dog tidligst på overtagelsesdagen. I tilfælde af det pågældende medlem overtager ejendommen inden ovennævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

4.7. Adkomsthaver til matr.nr. [INDSÆT] er dog en afdeling i en almen boligorganisation ("Den Almene Boligorganisation"), og medlemskabet for denne indtræder derfor først på det tidspunkt, hvor der foreligger ibrugtagningstilladelse til dennes ejendom.

4.8. Det nye medlem kan udøve stemmeretten, når Bydelsforeningens bestyrelse eller Bydelsforeningens administrator har fået meddelelse om ejerskiftet med tilhørende dokumentation derfor, dog tidligst på overtagelsesdagen. Bydelsforeningen accepterer i denne forbindelse, at et udtrædende medlem meddeler fuldmagt til et nyt medlem til på sine vegne at give møde på generalforsamlingen i perioden mellem endelig købsaftale er indgået og frem til overtagelsesdagen.

4.9. Det tidligere medlems medlemskab ophører samtidig med det nye medlems indtræden, men det tidligere medlems forpligtelser over for Bydelsforeningen ophører dog først, når det nye medlems skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige af det tidligere medlems forpligtelser og eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

4.10. Den til enhver tid værende ejer af en ejendom, og dermed også medlem af Bydelsforeningen, indtræder i det tidligere medlems rettigheder og forpligtelser overfor Bydelsforeningen og hæfter således til enhver tid bl.a. for det tidligere medlems restancer af enhver art til Bydelsforeningen.

## 5. Bydelsforeningens opgaver

5.1. På Bydelsforeningens område etableres to niveauer af foreninger:

- a) Bydelsforeningen som overordnet forening for hele Køge Nord Skovby og evt. Ølsemagle landsby.
  - b) underliggende Grundejerforeninger i Køge Nord Skovby, som er pligtige medlemmer af Bydelsforeningen.
- Indenfor Grundejerforeningernes område/storparcellerne kan der således etableres ejerboliger, andelsboliger, private udlejningsboliger, erhvervslokaler, offentlige ejendomme og almene boliger m.v.
  - Bydelsforeningens opgave er tillige at medvirke til at understøtte byliv og fælles aktiviteter for beboerne i Bydelsforeningens område.

5.2. Bydelsforeningen forestår de opgaver, der henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen, lokalplaner og denne vedtægt.

5.3. Almene boligorganisationer beliggende inden for området er underlagt den til enhver tid gældende lovgivning om almene boliger og kommunalt tilsyn. Som følge heraf kan Bydelsforeningen ikke direkte eller indirekte træffe beslutninger med virkning for de almene boligorganisationer beliggende i området, såfremt disse beslutninger strider mod denne lovgivning eller afgørelser truffet af Køge kommune som tilsynsmyndighed. Dette udelukker ikke, at der kan træffes beslutninger med virkning for de øvrige medlemmer af Bydelsforeningen, jf. også det anførte under pkt. 16.5 og 16.7.

5.4. Bydelsforeningen er forpligtet til at tage skøde på de fællesarealer, som denne efter lokalplanen skal forestå drift og vedligeholdelse af. Udgifterne i forbindelse med tinglysning af overdragelse af fællesarealerne til Bydelsforeningen betales af Bydelsforeningen.

5.5. Alle fællesanlæg/fællesarealer, som bydelsforeningen skal tage skøde på overdrages – bortset fra Kvarterhuset – vederlagsfrit til bydelsforeningen. Bydelsforeningens forpligtelser til at overtage driften af arealerne/anlæggene indtræder herefter fra overdragelsestidspunktet.

5.6. Bydelsforeningen forestår fornyelse, drift, ren- og vedligeholdelse af Bydelsforeningens Fællesarealer, herunder Bakkekammen, Gravhøj og engareal indenfor beskyttelseszonen, skovarealer, adgangsveje, parkeringsanlæg, stier, fælles installationer, fælles bygninger og anlæg, fælles affaldssystemer, naturområder, hvor pågældende områder ikke varetages af grundejerforening, KLAR Forsyning A/S eller Køge Kommune. Drift og vedligeholdelse af stier omfatter tillige renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt afvanding, herunder vedligeholdelse af eventuelle rendestensbrønde og lignende med tilhørende ledninger, der fører frem til offentlige regnvandsledninger, der henvises i øvrigt til bestemmelserne i vedtægternes pkt. 8 vedr. bestyrelsens opgaver. Bydelsforeningens opgave er at

sikre at overfladevand i en skybrudssituation kan afledes over skel i terræn mellem de forskellige matrikler dvs. boligforeninger, som det er hensigten i skybrudsplanen. Bydelsforeningens opgave er desuden at stå for drift og vedligeholdelse af fælles oversvømmelsesarealer og skybrudsløsninger. Ved skybrudshændelse forestår bydelsforeningen for oprydningen.

5.7. Bydelsforeningen er forpligtet til at sørge for, at fællesarealerne stedse fremtræder vel vedligeholdte og anvendelige som beskrevet i lokalplanen, samt til enhver tid at foretage nødvendig snerydning, glatførebekæmpelse, afrensninger og lignende af fællesarealerne, hvilket skal ske under hensyntagen til miljøet, herunder ved at undgå brugen af pesticider og miljøskadelige stoffer.

5.8. Der udarbejdes plejeplaner inden bydelsforeningen træder i kraft, hvilket sker ved overtagelse af arealerne. Disse plejeplaner vedlægges denne vedtægt som **bilag 3 og 4**.

5.9. Bydelsforeningen forpligtes til at købe fredskoven beliggende matr.nr. 1a Ølsemagle By, Ølsemagle. Dette er under forudsætning af at der er enighed om prisen og ved brug af en i enighed udpeget uafhængig vurderingsmand, der fastsætter værdien af fredskoven. Såfremt bydelsforeningen måtte træffe beslutning om at erhverve fredskoven fra den private ejer heraf, skal beslutning herom træffes ved kvalificeret flertal, jf. pkt. 16.4. Den Almene Boligorganisation er ved beslutning om køb af fredskoven berettiget til at afvise at bidrage økonomisk hertil, herunder bidrage til den løbende vedligeholdelse af fredskoven, jf. det anførte princip i vedtægternes pkt. 16.8. Bydelsforeningen er således blandt andet berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer samt at sørge for, at ro og orden opretholdes inden for Bydelsforeningens område. I den forbindelse påtager bydelsforeningen sig ansvar for at udarbejde retningslinjer til husorden.

5.10. Offentligheden har fri adgang til Bydelsforeningens Fællesarealer.

## **6. Afgrænsning af ansvarsområder**

6.1. Fælles friarealer i Bydelsforeningens område, herunder stiforbindelser, boligveje mv. anlægges i takt med at Køge Nord Skovby udvikles, og omkostningerne ved anlæg heraf afholdes af udvikler, og således uden afgift for Bydelsforeningen.

6.2. Drifts-, og renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten for udenomsarealer overgår til Bydelsforeningen efter krav fra Køge Kommune. Bydelsforeningen er således pligtig at respektere en successiv overtagelse af driften, renholdelsen, fornyelsen og vedligeholdelsen før fuld udbygning af området. Medlemmerne er forpligtet til at sikre, at etableringen af fællesarealer, herunder Kvartershuset og fælles faciliteter, som skal overdrages og driftes/vedligeholdes af Bydelsforeningen, sker i en takt som følger den generelle udvikling af Køge Nord Skovby, herunder i takt med etablering af betalingspligtige Grundejerforeninger. Medlemmerne skal sikre, at Bydelsforeningens driftsudgifter i udviklingsperioden ikke i væsentlig grad overstiger de driftsudgifter, som Bydelsforeningen forventeligt vil have, når hele Køge Nord Skovby er fuldt udbygget.

6.3. Køge Kommune indkalder snarest muligt til afleveringsforretning med henblik på overdragelse af den pågældende del af arealerne til Bydelsforeningen. Arealerne skal før overdragelsen være udført i

overensstemmelse med Køge Kommunes gældende kvalitetskrav i overensstemmelse med plangrundlaget.

- 6.4. Derudover varetager Bydelsforeningen fra foreningens stiftelse som en del af sit faste budget drift og videreudvikling af Idræts-, Fritids- og Kulturplanens aktiviteter indenfor og til gavn for Køge Nord Skovby.
- 6.5. Køge Kommune varetager driften og vedligeholdelse af offentlige anlæg. KLAR Forsyning A/S varetager driften af de arealer som selskabet opkøber til vandhåndtering.
- 6.6. Køge Kommune påtænker delvis Køge Kommune påtænker delvis renovering/nybygning/nedrivning af Kvarterhuset Bramhøjgaard som en del af Bydelsforeningens Fællesareal. I det omfang at Bydelsforeningens medlemmer er enige om såvel (i) at afholde omkostninger til renovering/byggeri/nedrivning af Kvarterhuset og (ii) at Bydelsforeningen ønsker at overtage Kvarterhuset, forpligter Bydelsforeningen forpligter sig til at overtage kvarterhuset i forbindelse med overdragelsen af arealerne. Dele af Kvarterhuset skal driftes og vedligeholdes af Bydelsforeningen, hvis Bydelsforeningen opnår fuld enighed blandt medlemmerne om overtagelse. Den endelige drifts- og vedligeholdelsespligt fremgår af **bilag 4**. Kvarterhuset skal tjene som fælleshus for alle beboere i Køge Nord Skovby med mulighed for at en del af huset forbliver i Kommunalt eje og kan tjene som samlingspunkt for hele Køge Nord.

## **7. Udseende og grønne arealer udenfor klyngerne:**

- 7.1. Klyngestrukturen og fælles friarealer for de enkelte storparceller fastlægges i forbindelse med salg og lokalplanlægning.
- 7.2. Efter bebyggelse er opført og ibrugtaget kan enhver større ændring af friarealernes udseende alene ske efter forudgående godkendelse af Bydelsforeningens bestyrelse. Det er således ikke tilladt at opsætte hegn, fælde træbeplantninger ol. uden forudgående godkendelse fra Bydelsforeningens bestyrelse.
- 7.3. For grønne arealer udenfor boligklyngerne skal der fastsættes en plejeplan med henblik på at sikre udseende i henhold til gældende planlægning. Arealet indenfor beskyttelseszonen for gravhøjen skal plejes så arealet fremstår med stor biodiversitet.

## **8. Bestyrelsens opgaver**

- 8.1. Bydelsforeningens bestyrelse fastsætter driftsinstrukser indenfor tre overordnede ansvarsområder, som i det daglige varetages af Bydelsforeningens arbejdsgrupper, jf. nedenfor, for at sikre kontinuerlig høj kvalitet inden for Bydelsforeningens virke.
- 8.2. De tre overordnede arbejdsområder er:
1. Hovedstier, byrum og alm. vedligehold
  2. Landskab og regnvand
  3. Kultur og byliv

Generalforsamlingen kan, med et simpelt flertal vælge at etablere yderligere arbejdsgrupper om relevante arbejdsområder, såfremt der viser sig behov herfor.

Bestyrelsen nedsætter arbejdsgruppe for hvert af de tre overordnede områder, bestående af ét bestyrelsesmedlem samt et antal frivillige deltagere, som kan være ejere såvel som lejere og brugere af Køge Nord Skovby. Den endelige størrelse og sammenhæng af arbejdsgruppen fastsættes af det bestyrelsesmedlem, der deltager i arbejdsgruppen.

Arbejdsgrupperne udarbejder en handlingsplan for deres arbejdsområde indenfor bestyrelsens driftsinstruks og Bydelsforeningens budget.

Som led i opstartsfasen kan bidragsbetaling for kulturaktiviteter opkræves, men på frivillig basis.

## **9. Medlemsforpligtelser**

9.1. Bydelsforeningens medlemmer er forpligtet til:

- at overholde nærværende vedtægter og den for området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning og miljølovgivning,
- ikke at påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art,
- at vedligeholde bygninger tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejendommen altid fremtræder i pæn og velvedligeholdet stand og i øvrigt i overensstemmelse med karakteren af områdets bebyggelser.
- Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering og administration af de til Bydelsejerforeningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.
- Både det tidligere og det nye medlem af Bydelsforeningen har pligt til at anmelde et evt. ejerskifte til foreningen og i forbindelse hermed oplyse det nye medlems navn og bopæl samt det tidligere medlems nye bopæl.
- Opfylder en grundejer ikke sine forpligtelser i overensstemmelse med nærværende vedtægter kan Køge Kommune på grundejerens regning foranledige forpligtelserne opfyldt.

## **10. Fordelingstal og medlemsbidrag**

10.1. Fordelingstallet angiver den relative størrelse af det enkelte medlems andel af Bydelsforeningen og har betydning ved fordeling af udgifter og for stemmeretten.

10.2. Fordelingstallet fastsættes som forholdet mellem summen af bruttoetagearealet for de enkelte medlemmer og summen af bruttoetagearealet for samtlige ejendomme inden for Bydelsforeningens område. Bydelsforeningen skal ikke svare medlemsbidrag for eventuelle egne arealer eller ejendomme inden for Bydelsforeningens område. Kommunens tekniske anlæg er ikke omfattet.

10.3. Bydelsforeningens medlemmer er forpligtiget til at betale medlemsbidrag beregnet efter fordelingstal. Generalforsamlingen fastsætter på baggrund af et af Bydelsforeningens bestyrelse udarbejdet budget, størrelsen af bidraget per fordelingstal. Størrelsen af de fastsatte medlemsbidrag ændres ikke, selv om fordelingstallet ændres i løbet af et regnskabsår.

- 10.4. Det årlige medlemsbidrag forfalder efter bestyrelsens valg til betaling årlig, kvartals- eller månedsvi forud.
- 10.5. Hvert medlems pligt til at svare medlemsbidrag til Bydelsforeningen indtræder med virkning fra den dato, hvor Bydelsforeningen stiftes, jf. dog det anførte i pkt. 4.7 vedr. Den Almene Boligorganisation.
- 10.6. Et medlem, der er i restance over for Bydelsforeningen, har ikke adgang til og har ikke stemmeret på generalforsamlingen.
- 10.7. Bydelsforeningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til Bydelsforeningens udgifter.

## **11. Hæftelse**

- 11.1. Nærværende vedtægter tinglyses pantstiftende, der sikres igennem deklARATIONEN om medlemspligt, jf. **bilag 5**. Over for tredjemand hæfter medlemmerne ikke for Bydelsforeningens forpligtelser med andet end deres andel i Bydelsforeningens formue.
- 11.2. I forhold til Bydelsforeningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata efter fordelingstal. Dette gælder også for tab, som Bydelsforeningen har på enkelte medlemmer.
- 11.3. Medlemmer har intet krav på andel af Bydelsforeningens formue.

## **12. Ordinær generalforsamling**

- 12.1. Bydelsforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Alle bydelsforeningens medlemmer har ret til at deltage i generalforsamlingen med 2 repræsentanter, jf. dog 2 afsnit nedenfor.

Den Almene Boligorganisation repræsenteres på generalforsamlingen af Den Almene Boligorganisations organisationsbestyrelse m.v. § 37a. Den Almene Boligorganisation kan dog beslutte at lade sig repræsentere på generalforsamlingen af eksempelvis ansatte hos den til enhver tid valgte administrator, ansatte i eller medlemmer af afdelingsbestyrelsen i Den Almene Boligorganisation. Angivelsen er ikke udtømmende. Beslutningen kan til enhver tid tilbagekaldes af Den Almene Boligorganisations organisationsbestyrelse.

- 12.2. Herudover har formanden for afdelingsbestyrelsen i Den Almene Boligorganisation adgang til generalforsamlingen med taleret, men uden stemmeret.
- 12.3. Ordinær generalforsamling afholdes i Køge hvert år senest 30. april og indkaldes af bestyrelsen med mindst 21 dages varsel ved brev eller elektronisk til hvert enkelt medlem. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal vedlægges som bilag til indkaldelsen. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Forslag fra medlemmerne skal være indgivet til formanden for bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingen.
- 12.4. Med indkaldelsen skal endvidere følge dagsordenen, den underskrevne og reviderede årsrapport, forslag til budgetændringer for indeværende regnskabsår samt forslag til budget for det kommende år.

- 12.5. Den endelige dagsorden for generalforsamlingen, inkl. evt. indkomne forslag fra medlemmerne, skal sendes senest 7 dage før generalforsamling.
- 12.6. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning. Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
- a. Valg af dirigent
  - b. Referent og stemmetæller
  - c. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
  - d. Fremlæggelse af den reviderede årsrapport til godkendelse.
  - e. Rettidigt indkomne forslag fra bestyrelsen og foreningens medlemmer.
  - f. Fremlæggelse og godkendelse af budgetændringer for det indeværende år samt budget for det kommende år, fastsættelse af bidrag og eventuelle indskud.
  - g. Udpegning af medlemmer til bestyrelsen.
  - h. Valg af revisor.
  - i. Evt. valg af administrator.
  - j. Eventuelt.

### **13. Ekstraordinær generalforsamling**

- 13.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller hvis der indgives begæring herom til bestyrelsen fra mindst 1/3 af Bydelsforeningens medlemmer beregnet ud fra fordelingstal, og under forudsætning af, at ingen af disse medlemmer er i restance til foreningen. I begæringen skal angives forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling.
- 13.2. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker på samme måde, og med samme varsel, som til ordinær generalforsamling.
- 13.3. Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet korrekt til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes senest seks uger efter begæringens modtagelse. Der kan ikke afholdes ekstraordinær generalforsamling i perioden 15. juni - 15. august.

### **14. Generalforsamlingens afvikling**

- 14.1. Generalforsamlingen ledes af en dirigent udpeget af generalforsamlingen. Dirigenten afgør om generalforsamlingen er lovlig og beslutningsdygtig, samt alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivelse, herunder om der skal stemmes skriftligt, samt resultatet af stemmeafgivelsen.
- 14.2. Efter hver generalforsamling udfærdiges et referat, der underskrives af dirigenten og referent og indsættes i generalforsamlingsprotokollen. Referatet udsendes af bestyrelsen til Bydelsforeningens medlemmer senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.
- 14.3. Når der på en generalforsamling er truffet gyldig beslutning, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.



## 15. Stemmeret m.v.

- 15.1. Ethvert medlem er berettiget til at give møde på generalforsamlingen, jf. det anførte under pkt. 12.1. Samtlige af Bydelsforeningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.
- 15.2. Stemmeretten kan udøves i henhold til fuldmagt. Ingen kan stemme i henhold til mere end to fuldmagter.
- 15.3. Beslutninger på generalforsamlinger træffes blandt de fremmødte ved stemmeflerhed efter fordelingstal, medmindre lovgivningen eller nærværende vedtægter bestemmer andet.
- 15.4. Til beslutninger om væsentlige forandringer af Bydelsforeningens aktiver, om salg eller køb af arealer, om opløsning samt om ændringer af nærværende vedtægt kræves, at mindst to tredjedele af medlemmerne – målt efter fordelingstal – er repræsenteret på generalforsamlingen, samt at to tredjedele af de fremmødte – efter fordelingstal – stemmer for.  
  
Såfremt et forslag, hvor mindre end to tredjedele af de stemmeberettigede – efter fordelingstal – er repræsenteret på generalforsamlingen, opnår tilslutning af mindst to tredjedele af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen inden 14 dage til ny generalforsamling.  
  
På denne generalforsamling kan forslaget – uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer – vedtages med tilslutning fra to tredjedele – målt efter fordelingstal – af de afgivne stemmer. Stemmevægten afgøres på baggrund af fordelingstallet fastsat i pkt. 10.2. Kommunen deltager ikke som medlem, herunder i forhold til medlemsbidrag, og heller ikke i forhold til tekniske anlæg.
- 15.5. Endvidere kan beslutninger efter pkt. 16.4 ikke træffes uden tilslutning fra adkomsthaver til matr.nr. [indsæt], så længe dette/disse er ejet af en almen boligorganisation, medmindre beslutningerne ikke påvirker adkomsthaver til matr.nr. [indsæt].
- 15.6. Forslag til ændring af principperne for fordelingstallets fastlæggelse og dermed den indbyrdes deling af medlemsbidrag mellem ejerne kræver tilslutning fra alle Bydelsforeningens medlemmer.
- 15.7. Adkomsthaver til [matr.nr.] er Den Almene Boligorganisation, som er underlagt den til enhver tid gældende lovgivning om almene boliger. Som følge heraf kan Bydelsforeningen ingensinde direkte eller indirekte træffe beslutninger med virkning for [matr.nr.] vedrørende forhold, som strider mod præceptive bestemmelser i den til enhver tid gældende lovgivning om almene boliger, herunder sideaktivitetsbekendtgørelsen (pt. bekendtgørelse nr. 451 af 13. april 2015), som bl.a. fastsætter særlige regler for, hvilke sideaktiviteter afdelinger i almene boligorganisationer kan deltage i. Nærværende bestemmelse kan ikke ændres/slettes uden samtykke fra Den Almene Boligorganisation.
- 15.8. Ved beslutninger om ny anlæg i bydelsforeningen, er Den Almene Boligorganisation berettiget til at afvise at bidrage økonomisk hertil. Såfremt Den Almene Boligorganisation afviser at bidrage økonomisk til ny anlæg, skal der dog (når det, i) er muligt at opnå anlægsfinansiering hertil og ii) Den Almene Boligorganisations bidrag kan rummes inden for den almene lovgivning) foreligge saglige grunde for Den Almene Boligorganisation til at afvise at bidrage økonomisk til ny anlægget.

## **16. Bestyrelse og administration**

- 16.1. Bydelsforeningen ledes af en bestyrelse.
- 16.2. Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen konstituerer sig selv.
- 16.3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. To suppleanter vælges hvert år for et år ad gangen. Der er min. 2 bestyrelsesmedlemmer på valg i lige årstal og min. 3 på valg i ulige årstal med henblik på at sikre kontinuitet i bestyrelsen afgør hvilke medlemmer, der afgår ved første ordinære generalforsamling. Genvalg kan finde sted.
- 16.4. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 3, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.
- 16.5. Bestyrelsens hverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.
- 16.6. Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.
- 16.7. Bestyrelsen træffer selv nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv i en forretningsorden. Forretningsordenen skal til enhver tid respektere de gældende vedtægter for Bydelsforeningen.
- 16.8. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst tre medlemmer giver møde, herunder enten formanden eller næstformanden. Bestyrelsens beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed, er formandens eller ved formandens forfald næstformandens stemme afgørende.
- 16.9. Valgbare som medlem af bestyrelsen er medlemmer af grundejerforeningernes bestyrelser, samt medlemmer af afdelingsbestyrelse, adkomsthavere, professionelle bestyrelsesmedlemmer eller ansatte i de almene boligorganisationer i området.
- 16.10. Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.

## **17. Bestyrelsens opgaver**

- 17.1. Bestyrelsen har ansvaret for den daglige ledelse af Bydelsforeningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af Bydelsforeningens fællesarealer og Kvartershuset, samt kulturaktiviteter til gavn for hele området.
- 17.2. Den Almene Boligorganisation er i den forbindelse alene forpligtet til at bidrage til driftsomkostninger i regi af bydelsforeningen, herunder til Kvartershuset, som kan rummes inden for den til enhver tid gældende almene lovgivning. Det er i den forbindelse et krav, at de årlige driftsomkostninger til Kvartershuset ingensinde overstiger kr. [indsæt] pr. m2 opført byggeri i henhold til BBR pr. år.
- 17.3. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af Bydelsforeningens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltning må anses for påkrævet, samt at

sørge for at bogføring tilrettelægges på en efter Bydelsforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Bydelsforeningen.

## **18. Tegningsret**

18.1. Foreningen forpligtes ved underskrift af bestyrelsens formand i forening med et andet medlem af bestyrelsen, eller af tre medlemmer af bestyrelsen i forening.

## **19. Regnskab og revision**

19.1. Bydelsforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra Bydelsforeningens stiftelse til den 31. december i det følgende år.

19.2. Bydelsforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og revideres af en revisor. Generalforsamlingen vælger for et år ad gangen en revisor. Genvalg kan finde sted.

19.3. Såfremt der i regi af bydelsforeningen oprettes fællesanlæg, herunder eventuelt det påtænkte Kvartershus, som Den Almene Boligorganisation enten afviser at bidrage økonomisk til jf. det anførte i pkt. 16.8, eller ikke må bidrage økonomisk til i henhold til almenlovgivningen jf. det anførte i pkt. 16.7, er bydelsforeningen forpligtet til at udarbejde to regnskaber - ét indeholdende de aktiviteter/omkostninger, som Den Almene Boligorganisation bidrager til, og ét indeholdende de aktiviteter/omkostninger, som Den Almene Boligorganisation ikke bidrager til. Begge regnskaber skal udarbejdes i henhold til det anførte i pkt. 20.2 samt forelægges og godkendes på generalforsamlingen.

19.4. Bestyrelsen udarbejder hvert år inden den ordinære generalforsamling korrektioner til det budget for det igangværende år, som blev vedtaget på forrige års generalforsamling, samt budget for det følgende år. Budgetterne udsendes til medlemmerne sammen med indkaldelse til generalforsamling.

## **20. Ændring af vedtægter**

20.1. Vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet i Køge Kommune. Ændring af pkt. 5.4. skal tillige godkendes af de enkelte almene boligorganisationer i Bydelsforeningen, jf. også pkt. 16.6.

## **21. Opløsning**

21.1. Beslutning om Bydelsforeningens opløsning skal træffes enstemmigt og godkendes af Byrådet i Køge Kommune.

## **22. Opsigelse**

22.1. Medlemskab af Bydelsforeningen kan ikke opsiges.

## 23. Tvister

23.1. Kan en tvist mellem Bydelsforeningen og et eller flere af Bydelsforeningens medlemmer eller øvrige tvister ikke løses i mindelighed, skal tvisten afgøres ved de danske domstole, herunder ved Retten i Roskilde og ved anvendelse af dansk ret.

## 24. Tinglysning

24.1. Pligt til medlemskabs af Bydelsforeningen vil være at tinglyse på alle ejendomme, der til enhver tid indgår i Bydelsforeningens område.

24.2. Påtaleberettiget er Bydelsforeningen ved dens bestyrelse samt Køge Kommune.

24.3. Med hensyn til andre servitutter og byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Bydelsforeningen er stiftet med nærværende vedtægter med virkning fra Køge Kommunes tiltrædelse og godkendelse.

## 25. Underskrift

Køge Kommune, den

\_\_\_\_\_

f

\_\_\_\_\_

Som xx:

Dato:

\_\_\_\_\_

*Underskrift tegningsberettiget*

\_\_\_\_\_

Til nærværende vedtægter vedlægges følgende bilag:

Bilag 1: Kortoversigt over bydelsforeningens geografiske område

Bilag 2: Deklarationsrids

Bilag 3: Plejeplaner

Bilag 4: Drift- og vedligeholdelsesplan for Kvartershuset

Bilag 5: Deklaration om medlemspligt