

VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENINGEN SØNDRE HAVN

1. VISION FOR SØNDRE HAVN

- 1.1 Den overordnede vision for Søndre Havn er at skabe en enestående, attraktiv og bæredygtig bydel, der styrker Køges rolle som center i Hovedstadsområdet, på Sjælland og i den samlede Øresundsregion. Bydelen skal tiltrække virksomheder, borgere og investorer og skal give alle køgeensere en række nye muligheder.
- 1.2 Søndre Havn er en del af den etapevise udvikling af Køge Kyst og er overordnet båret af følgende visionspunkter:
- Den kulturelle satsning som drivkraft i byudviklingen.
 - Detailhandlen styrker Køge som attraktiv handelsby.
 - Infrastrukturen udvikles som et aktiv for byen.
 - Byomdannelse, arkitektur og byggeri udføres kreativt og i høj kvalitet.
 - Byens borgere og øvrige aktører deltager aktivt i byudvikling og byomdannelse.
 - Bæredygtighed i ordets bredeste forstand udgør et overordnet princip for byudvikling og byomdannelse.
- 1.3 Med udgangspunkt i de seks visionspunkter er høj kvalitet det bærende element i byomdannelsen, ligesom mangfoldighed – realiseret ved hjælp af blandede byfunktioner, boligtyper, boligstørrelser og ejerformer – er et vigtigt visionspunkt.
- 1.4 Vedtægterne for Bydelsforeningen Søndre Havn er baseret på visionerne for Søndre Havn og skal sikre høj kvalitet i udvikling, drift og vedligeholdelse af Søndre Havn.

2. NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL

- 2.1 Foreningens navn er: Bydelsforeningen Søndre Havn ("Bydelsforeningen").

- 2.2 Bydelsforeningens hjemsted er: Køge Kommune.
- 2.3 Bydelsforeningens formål er under hensyn til visionerne for Søndre Havn at varetage opgaver af fælles interesse samt rettigheder og forpligtelser i fællesansligger for ejere af ejendomme og andre interessenter i Bydelsforeningens område som nærmere beskrevet i nærværende vedtægter.
- 2.4 På Bydelsforeningens område etableres to niveauer af foreninger: Dels Bydelsforeningen som overordnet forening for hele Søndre Havn, og dels underliggende foreninger for karréparceller i Søndre Havn. Sådanne karréforeninger etableres, når der er mere end en ejer inden for en karréparcel. Bydelsforeningens medlemmer er altså dels ejere af karréparceller og dels karréforeninger inden for Bydelsforeningens område.
- 2.5 På de forskellige karréparceller kan der således etableres både ejerboliger, andelsboliger, private udlejningsboliger, erhvervslokaler, offentlige ejendomme og almene boliger m.v.
- 2.6 Bydelsforeningens formål er således at være overordnet forening for karréejere og karréforeninger, herunder eksempelvis ejerlejlighedsforeninger, andelsboligforeninger og almene boligorganisationer, inden for Bydelsforeningens område.
- 2.7 Bydelsforeningen er ligeledes et privat spildevandslav, der har til formål at etablere samt forestå drift og vedligeholdelse af LAR-anlæg, jf. pkt. 14. Lavets navn er: Bydelsforening Søndre Havns Spildevandslav ("Spildevandslavet").

3. BYDELSCORENINGENS OMRÅDE OG MEDLEMSKAB

- 3.1 Ved Bydelsforeningens stiftelse omfatter Bydelsforeningens område underområder SH 1 og SH 2 og de deri beliggende karréparceller SH 1-1, SH 1-2, SH 1-3, SH 1-4, SH 2-1, SH 2-2, SH 2-3 og SH 2-x som vist på **kortbilag 1** over Søndre Havn. Bydelsforeningens område udvides til at omfatte øvrige underområder på Søndre Havn efterhånden som Køge Kyst P/S fremsætter påkrav herom. Køge Kyst P/S fastlægger i den forbindelse afgrænsningen, antallet og placeringen af de enkelte underområder og karréparceller.
- 3.2 Der er medlemspligt for samtlige ejere af karréparceller i de underområder, der er omfattet af Bydelsforeningens område, herunder for Køge Kyst P/S for de karréparceller, som Køge Kyst P/S ejer. Medlemspligten indtræder, når Bydelsforeningen stiftes, når et underområde overføres til Bydelsforeningens område og - for nye ejere - pr. overtagelsesdagen.
- 3.3 Hvis en karréparcel ejes af flere i forening, gælder medlemspligten disse ejere i forening. Ejerne skal da etablere en karréforening, som varetager deres fælles

rettigheder og pligter over for Bydelsforeningen. Ved udstykning eller opdeling af karréparceller i mindre parceller, ejerlejligheder eller lignende, skal der tilsvarende etableres en karréforening, der varetager ejernes rettigheder og forpligtelser over for Bydelsforeningen. Karréforeningen kan således eksempelvis være en ejerlejlighedsforening, en grundejerforening, en andelsboligforening, eller flere afdelinger af en almen boligorganisation. Med hensyn til fordelingstal og bidrag til Bydelsforeningen henvises til det nedenfor, under pkt. 5, anførte.

- 3.4 Ved efterfølgende overdragelser indtræder den nye ejer ved overtagelsen af ejendommen og hæfter herefter også for det udtrædende medlems eventuelle restancer. Sælgers forpligtelse ophører dog først, når Bydelsforeningen har modtaget eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen.

4. AFGRÆNSNING AF ANSVARSOMRÅDER

- 4.1 Udenomsarealerne i Bydelsforeningens område (herunder almindingerne, byrummene, boligvejene mv.) anlægges i takt med, at Søndre Havn udvikles, og omkostningerne ved anlæg heraf afholdes af Køge Kyst P/S. Det samme gælder de halvt nedgravede affaldscontainere (molokker eller lignende) på fordelingsvejene. Udenomsarealerne anlægges således uden udgift for Bydelsforeningen.

I takt med anlæggelsen overtager Bydelsforeningen drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten (herunder vintervedligeholdelsen) for udenomsarealer inden for Bydelsforeningens område, samt drift og vedligeholdelse af de halvt nedgravede affaldscontainere på fordelingsvejene. Køge Kyst P/S kan på sædvanlig vis vælge at anlægge passende afsnit af udenomsarealerne til et foreløbigt færdiggørelsesniveau for at undgå unødigt slid og ødelæggelser i forbindelse med efterfølgende byggeaktiviteter i området. Når disse byggeaktiviteter er afsluttet i passende afsnit, færdiggør Køge Kyst P/S – fortsat uden udgift for Bydelsforeningen - de pågældende anlæg endeligt.

- 4.2 Drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten for udenomsarealer overgår til Bydelsforeningen efter påkrav fra Køge Kyst P/S, tidligst når de enkelte afsnit af udenomsarealerne er anlagt til foreløbigt færdiggørelsesniveau, jf. ovenfor. Bydelsforeningen er således pligtig at respektere en successiv overtagelse af driften, renholdelsen, fornyelsen og vedligeholdelsen i takt med, at udenomsarealerne i Bydelsforeningens område på denne måde anlægges til ovennævnte foreløbige færdiggørelsesniveau.

- 4.3 Efter fremsættelse af påkrav som anført i pkt. 4.1, indkalder Køge Kyst P/S snarest muligt herefter til afleveringsforretning, med henblik på overdragelse af den pågældende del af udenomsarealerne til Bydelsforeningen. Udenomsarealerne skal ved afleveringsforretningen være i sædvanlig god håndværksmæssig

- stand og holdbarhed og skal i øvrigt være udført i overensstemmelse med det ved udførelsen gældende plangrundlag, men kan være anlagt til foreløbigt færdiggørelsesniveau, jf. pkt. 4.1. Anlæg, der indgår i regnvandsløsningen skal være udført i overensstemmelse med den gældende spildevandsplanlægning.
- 4.4 Bydelsforeningen skal renholde, vedligeholde, drive og forny de fælles anlæg på Bydelsforeningens område, inklusive almindingerne, byrummene og boligvejene, jf. **kortbilag 2**, i overensstemmelse med gældende plangrundlag og bestyrelsens driftsinstrukser, jf. punkt 12.2. Bydelsforeningen varetager samtidig funktionen som spildevandslav, og skal sikre drift og vedligeholdelse af regnvandsløsningen på Strandengen, bassiner, trug og vandrender mv. inden for Bydelsforeningens område. Køge Kommune er ikke medlem af spildevandslavet og deltager ikke i ren- og vedligeholdelse mv. af anlæg uden for det offentlige vejareal, selvom Køge Kommune leder regnvand til systemet fra de offentlige veje.
- 4.5 Bydelsforeningen udarbejder årligt et grønt regnskab over ressourceforbruget inden for Bydelsforeningens område. De enkelte karréforeninger og ejere af karréparceller leverer årligt input til det grønne regnskab for Søndre Havn til Bydelsforeningen, og alle medlemmer af Bydelsforeningen accepterer, at oplysninger om medlemmernes ressourceforbrug således vil kunne udledes af Bydelsforeningens grønne regnskab.
- 4.6 Derudover varetager Bydelsforeningen fra foreningens stiftelse som en del af sit faste budget drift og videreudvikling af kultur- og bylivsaktiviteterne på og til gavn for hele Søndre Havn.
- 4.7 De enkelte karréforeninger og ejere af karréparceller varetager renholdelse, drift, fornyelse og vedligeholdelse af karréparcellerne, inklusive terrasser uden for bebyggelsen og den del af regnvandsløsningen, som ligger på de enkelte karréparceller. Bydelsforeningen forestår dog renholdelse, drift, fornyelse og vedligeholdelse af arealer, som Køge Kyst P/S vælger at anlægge som udenomsarealer med offentlig adgang og aflevere til Bydelsforeningen i henhold til pkt. 4.1, selv om disse arealer måtte ligge på en karréparcel.
- 4.8 Køge Kommune varetager driften af de offentlige anlæg, herunder to fordelingsveje (offentlige veje) bortset fra de herpå placerede, halvt nedgravede affaldscontainere, jf. punkt 4.1, samt strandengskanten (offentlig sti) og kajkanten (offentlig sti) inklusive klimasikringsanlæg, samt stranden og Strandengen bortset fra den del af regnvandsløsningen, der ligger på Strandengen og i almindingerne. Fordelingen af ansvaret for drift, vedligeholdelse og fornyelse mellem Køge Kommune, Bydelsforeningen og de enkelte karréer er vist på **kortbilag 2**. Bydelsforeningen og dens medlemmer skal tåle, at der kan ske

mindre justeringer i afgrænsningen mellem Bydelsforeningens, kommunens og karréparcellernes ansvarsområder, herunder at afgrænsningen ikke nødvendigvis følger matrikelskel.

- 4.9 Bydelsforeningen er pligtig helt eller delvis at tage skøde på de dele af Bydelsforeningens område, som Bydelsforeningen skal være ansvarlig for, efterhånden som Køge Kyst P/S fremsætter påkrav herom. Tidspunktet for tilskødning er ikke afgørende for tidspunktet for pligten til at overtage drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten.
- 4.10 Overdragelsen til Bydelsforeningen skal ske uden vederlag og uden betaling af andre omkostninger til Køge Kyst P/S, der foranlediger overdragelsen ekspederet og tinglyst.

5. FORDELINGSTAL OG UDGIFTSFORDELING

- 5.1 Bydelsforeningens udgifter og medlemmernes stemmer fordeles efter et fordelingstal, der fastsættes efter den faktiske byggemulighed - opgjort som etageareal efter bygningsreglement af 2010 (BR10) - der er på de enkelte medlemspligtige karréparceller.
- 5.2 Fordelingstallene fastsættes i takt med fastlæggelsen af den endelige placering og afgrænsning af underområderne og karréparcellerne og den etapevise udvikling, byggemodning og planlægning for de enkelte underområder og karréparceller.
- 5.3 Når skitseprojekt for byggeriet på en karréparcel er godkendt med et endeligt etageareal, justeres fordelingstallet til det faktiske etageareal. Ejerne af den pågældende karréparcel er herefter uberettiget til, at etablere yderligere etageareal uden godkendelse fra Bydelsforeningens bestyrelse og ny justering af fordelingstallet. Bydelsforeningens bestyrelse kan forlange en servitut herom tinglyst på alle ejendommene inden for karréparcellen. Bydelsforeningen afholder tinglysningsafgiften, men ejerne skal uden vederlag medvirke ved tinglysningsingen.
- 5.4 En byggemulighed på en karréparcel, der efter Køge Kyst P/S' anvisning skal anvendes til opførelse af et parkeringshus, medregnes ikke ved opgørelsen af fordelingstallet.

6. BEBYGGELSENS UDSEENDE OG UDENOMSAREALER

- 6.1 Bebyggelserne og udenomsarealerne på de enkelte karréparceller fastlægges i forbindelse med salg af karréparcellerne og i henhold til det for karréparcellen gældende plangrundlag.

- 6.2 Efter bebyggelse er opført og ibrugtaget i henhold hertil, kan enhver større ændring af bebyggelsens og karréparcellens udseende alene ske efter forudgående godkendelse af Bydelsforeningens bestyrelse. Det er således ikke tilladt at etablere udestuer, opsætte paraboler, opsætte hegn, foretage væsentlige farveskift på bebyggelsen eller lignende uden forudgående godkendelse fra Bydelsforeningens bestyrelse. De enkelte medlemmer er pligtige at sørge for, at bebyggelsen, herunder eventuelt tilhørende terrasser og altaner, altid fremstår vedligeholdte, rene og ryddelige.
- 6.3 Derudover er de enkelte medlemmer pligtige at holde karréparcellens udenomsarealer vedligeholdte, rene og ryddelige, således at disse til enhver tid fremstår pæne og ryddelige i overensstemmelse med de til enhver tid gældende driftsinstrukser fastsat af Bydelsforeningens bestyrelse. Udenomsarealerne omfatter gårdrum og evt. tillægszoner, såfremt disse udnyttes til terrasser og P-kældre.
- 6.4 Det er endvidere ikke uden tilladelse fra Bydelsforeningens bestyrelse tilladt at henstille eller opmagasinere større genstande, herunder eksempelvis både, lastbiler, campingvogne, trailere m.v. på disse udenomsarealer eller andre steder på Bydelsforeningens område.

7. HÆFTELSE/PANTSIKKERHED

- 7.1 For Bydelsforeningens forpligtelser hæfter alene foreningens formue. For de enkelte medlemmers forpligtelser over for Bydelsforeningen hæfter såvel en eventuel karréforening som ejerne af ejendomme inden for den pågældende karréparcel.
- 7.2 Bydelsforeningens vedtægter tinglyses servitutstiftende på alle ejendommene omfattet af Bydelsforeningens område samt på enhver herfra udstykket ejendom af enhver art.
- 7.3 Til sikkerhed for medlemmernes opfyldelse af deres forpligtelser over for Bydelsforeningen tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på de enkelte medlemmers karréparceller med kr. 40 pr. fordelingstal (svarende til karréparcellens etageareal, jf. pkt. 5 ovenfor). Såfremt der på karréparcellerne etableres boligenheder og/eller erhvervsenheder på op til 150 m² etageareal, hvor de enkelte beboere/erhvervsdrivende er ejere, eksempelvis ved opdeling i ejerlejligheder eller udstykning i mindre parceller, skal nærværende vedtægter tinglyses pantstiftende i den enkelte boligenhed/erhvervsenhed for kr. 10.000.
- 7.4 Et medlem kan vælge i stedet for ovennævnte pantsætning at stille anfordringsgaranti i anerkendt pengeinstitut for et beløb svarende til kr. 40 pr. for-

delingstal (svarende til karréparcellens etageareal, jf. pkt. 5 ovenfor) efter nærmere aftale med Bydelsforeningens bestyrelse.

- 7.5 Pantsikkerhederne og garantistillelserne kan af Bydelsforeningens bestyrelse forlanges reguleret efter stigninger i nettoprisindekset – eller, ved dette indeks' bortfald, efter et andet tilsvarende indeks – med udgangspunkt i nettoprisindekset pr. 1. januar 2014.
- 7.6 For karréparceller, som ejes af Køge Kyst P/S eller Køge Kommune skal der ikke stilles pant eller garanti.

8. GENERALFORSAMLING, STEMMERET M.V.

- 8.1 Bydelsforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen, jf. dog nedenstående bestemmelser om bestyrelse og budget i pkt. 10 og 11.
- 8.2 Alle generalforsamlinger skal afholdes i Køge Kommune.
- 8.3 Alle generalforsamlinger ledes af en af generalforsamlingen ved simpel majoritet valgt dirigent.
- 8.4 Hver karréparcel stemmer samlet og med karréparcellens samlede fordelingstal, jf. pkt. 5 ovenfor, på Bydelsforeningens generalforsamlinger. Såfremt der på en karréparcel er mere end én ejer, herunder ejere af ejerlejligheder og udstykkede bolig- og erhvervsenheder, påhviler det disse ejere i forening gennem karréforeninger, at regulere disse ejeres indbyrdes forhold, således at hver karréparcel stemmer samlet og med karréparcellens samlede fordelingstal. En karréforening eller en ejer af en karréparcel, der er i restance over for Bydelsforeningen, kan ikke stemme.
- 8.5 Hver karréparcel kan deltage med op til to personer på generalforsamlingen. Det påhviler ejere af karréparceller, samt ejerforeninger og grundejerforeninger på karréparceller, at give Bydelsforeningen information om én repræsentant, der kan modtage meddelelser som gives til Bydelsforeningens medlemmer.
- 8.6 Alle lejere af lejemål i Bydelsforeningens område på 1.000 m² etageareal eller mere har ret til at deltage i generalforsamlingen med en person, der har taleret, men ikke stemmeret. Det samme gælder for foreninger, der udøver kultur- og fritidsaktiviteter, og som benytter lokaler i Bydelsforeningens område eller i et andet underområde i Søndre Havn, som endnu ikke er omfattet af Bydelsforeningens område. Det påhviler det medlem, der ejer den pågældende karréparcel at orientere disse lejere og brugere herom. Når bestyrelsen har modtaget oplysning om sådanne lejere og brugere, indkaldes de til generalforsamlingen og orienteres på samme måde som medlemmerne. Bestyrelsen kan forlange do-

- kumentation for, at de pågældende opfylder betingelserne for at have ret til at deltage m.v.
- 8.7 Ordinær generalforsamling skal afholdes hvert år inden udløbet af marts måned.
- 8.8 Generalforsamlinger indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Alle generalforsamlinger indkaldes ved almindeligt brev eller elektronisk til medlemmernes repræsentanter, jf. pkt. 8.4. Indkaldelsen skal angive tid, sted og dagsorden for den pågældende generalforsamling. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge den af bestyrelsen udfærdigede og af revisor reviderede årsrapport med budgetforslag for det indeværende regnskabsår.
- 8.9 Indkaldelse til ordinær generalforsamling skal indeholde følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent
 2. Bestyrelsens beretning om Bydelsforeningens virke det forløbne år samt udsigterne for det kommende år
 3. Forelæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse
 4. Forelæggelse af grønt regnskab
 5. Forelæggelse af budget for indeværende regnskabsår til godkendelse
 6. Forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer
 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 8. Valg af suppleanter
 9. Valg af revisor
 10. Valg af administrator
 11. Eventuelt
- 8.10 I den udsendte dagsorden til den ordinære generalforsamling skal forslag kort refereres.
- 8.11 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes, når det besluttet af bestyrelsen, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når det begæres

af medlemmer, der repræsenterer mindst 25 % af Bydelsforeningens samlede fordelingstal med angivelse af et bestemt emne til behandling.

- 8.12 Fremkommer der en sådan begæring om ekstraordinær generalforsamling, er bestyrelsen forpligtet til at afholde denne senest 4 uger efter begæringens modtagelse.
- 8.13 Såfremt der måtte komme forslag i perioden efter udsendelse af indkaldelsen til generalforsamlingen, men inden 8 kalenderdage før afholdelsen af generalforsamlingen, skal disse uden unødigt ophold eftersendes til samtlige Bydelsforeningens medlemmer, dog senest 3 kalenderdage før generalforsamlingen.

9. EMNER M.V. PÅ GENERALFORSAMLINGEN

- 9.1 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen.
- 9.2 Begæringen om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. februar. Forslag der ønskes behandlet på en ekstraordinær generalforsamling skal fremsendes sammen med begæringen om indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling. Såfremt ekstraordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen eller af en generalforsamling, skal forslag, der ønskes behandlet på den pågældende ekstraordinære generalforsamling fremsendes til bestyrelsen senest 8 kalenderdage forud for generalforsamlingen.
- 9.3 Såfremt der fra medlemmer modtages forslag, der ønskes behandlet på en generalforsamling, efter at generalforsamlingen er indkaldt, er bestyrelsen forpligtet til at udsende disse forslag ved særskilt brev eller elektronisk til de enkelte medlemmers repræsentanter senest 3 kalenderdage før generalforsamlingen.

10. BESTYRELSEN

- 10.1 Bydelsforeningen ledes af en bestyrelse bestående af 7 medlemmer.
- 10.2 Tre medlemmer af bestyrelsen vælges på Bydelsforeningens ordinære generalforsamling, jf. pkt. 8.9. To af de valgte medlemmer skal bo i Bydelsforeningens område, og det tredje medlem skal bo eller være tilknyttet en virksomhed i Bydelsforeningens område, eller have en anden tilsvarende tilknytning til Bydelsforeningen, som Generalforsamlingen med simpelt flertal kan godkende. Disse bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at 1 medlem afgår i lige årstal og 2 medlemmer afgår i ulige årstal. På første ordinære generalforsamling afgøres det ved lodtrækning, hvilke af de tre bestyrelsesmedlemmer,

der skal afgå på førstkommande generalforsamling. Generalforsamlingen vælger derudover en suppleant for 1 år ad gangen.

- 10.3 Ét medlem af bestyrelsen udpeges af bestyrelsen i Køge Kyst P/S, første gang på den første ordinære generalforsamling, for perioder af to år af gangen.
- 10.4 Tre medlemmer af bestyrelsen er professionelle bestyrelsesmedlemmer, med særlige kompetencer inden for hvert af områderne arkitektur/landskab/teknik, kultur og økonomi. Bestyrelsesmedlemmerne vælges ikke af generalforsamlingen, men udpeges umiddelbart efter generalforsamlingen, jf. pkt. 10.5 nedenfor, for 2 år ad gangen, således at 2 af disse bestyrelsesmedlemmer afgår i lige årstal og 1 i ulige årstal.
- 10.5 Efter valget af bestyrelsesmedlemmer på generalforsamlingen i henhold til pkt. 10.2, samt udpegnings af bestyrelsesmedlem af Køge Kyst P/S i henhold til pkt. 10.3, udpeger den på dette tidspunkt siddende bestyrelse det antal professionelle bestyrelsesmedlemmer, der er på valg det pågældende år. De hidtidige professionelle bestyrelsesmedlemmer har stemmeret ved udpegningsen, som afgøres efter stemmeflerhed. Der kan udpeges en suppleant.
- 10.6 På første ordinære generalforsamling udpeges de tre professionelle bestyrelsesmedlemmer samt én suppleant af Køge Kyst P/S, som samtidig beslutter hvilke af disse bestyrelsesmedlemmer, der skal afgå først.
- 10.7 Alle bestyrelsesmedlemmer kan genvælges/genudpeges, men kan maksimalt sidde i en samlet periode på 8 år.
- 10.8 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, sekretær, kasserer samt andre hverv efter behov.
- 10.9 For hvervet som professionelt bestyrelsesmedlem tildeles et honorar, som fastsættes af Bydelsforenings bestyrelse. Generalforsamlingen kan beslutte, at de øvrige fire bestyrelsesmedlemmer tillige skal modtage honorar for hvervet som bestyrelsesmedlem.

11. BUDGET

- 11.1 Bydelsforenings budget fastsættes på Bydelsforenings årlige generalforsamling, jf. pkt. 8.9.
- 11.2 Bydelsforenings budget fastsættes til varetagelse af Bydelsforenings samlede opgaver, herunder til Bydelsforenings drift- og vedligeholdelse af almindingerne, byrum og boligveje samt af regnvandsløsningen.

- 11.3 Derudover har Bydelsforeningen et fast minimumsbidrag i budgettet til kultur og byliv. Minimumsbidraget til kultur og byliv udgør i 2013 kr. 3,00 pr. fordelingstal. Minimumsbidraget indekseres årligt med stigningen i nettoprisindekset, således at stigningen fra marts måned i året før generalforsamlingen til marts måned i året for generalforsamlingens afholdelse danner grundlag for stigningen. Køge Kyst P/S kan supplere med yderligere bidrag til kultur- og bylivsaktiviteter med ovennævnte minimumstakst opgjort efter et foreløbigt fordelingstal fastsat ud fra det til enhver tid gældende plangrundlag, p.t. Kommuneplan 2013, for de underområder, som ejes af Køge Kyst P/S, men som endnu ikke er omfattet af Bydelsforeningens område. Køge Kyst P/S kan fastsætte rimelige vilkår for at sikre, at de supplerende bidrag anvendes til kultur- og bylivsaktiviteter på og til gavn for hele Søndre Havn.
- 11.4 Bydelsforeningens budget skal godkendes af Køge Kyst P/S forud for Bydelsforeningens generalforsamling. Godkendelse af budgettet kan dog alene nægtes af Køge Kyst P/S, såfremt budgettet ikke på tilstrækkelig vis er egnet til at varetage Bydelsforeningens fastsatte opgaver og forpligtelser inden for Bydelsforeningens formål og visioner.
- 11.5 Såfremt Køge Kyst P/S ikke kan godkende Bydelsforeningens budget, kan Bydelsforeningens bestyrelse anmode Ejendomsforening Danmark, eller en anden tilsvarende forening, hvis Ejendomsforening Danmark måtte være opløst eller ude af stand hertil, om at udpege en uvildig opmand til vurdering af, hvorvidt budgettet er tilstrækkeligt til at varetage foreningens opgaver i henhold til nærværende vedtægt. Opmanden bestemmer proceduren for sin behandling af sagen og træffer bestemmelse om fordelingen af omkostninger forbundet med opmandens vurdering. Bydelsforeningen og Køge Kyst P/S er pligtige at afvente opmandens afgørelse, førend retssag kan anlægges om spørgsmålet.

12. KVALITET OG ARBEJDSGRUPPER

- 12.1 I overensstemmelse med visionen for Søndre Havn, jf. pkt. 1, arbejder Bydelsforeningen for at udvikle og opretholde en høj kvalitet inden for alle Bydelsforeningens ansvarsområder. Samtidig er det ønsket at inddrage flest mulige af områdets beboere og erhvervsdrivende i Bydelsforeningens arbejde.
- 12.2 Bydelsforeningens bestyrelse fastsætter driftsinstrukser inden for tre overordnede ansvarsområder, som i det daglige varetages af Bydelsforeningens arbejdsgrupper, jf. nedenfor, for at sikre kontinuerlig høj kvalitet inden for Bydelsforeningens virke.
- 12.3 De tre overordnede arbejdsområder er:
1. Veje/stier, byrum og alm. vedligehold

2. 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.

- 12.4 Bestyrelsen nedsætter en 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 i Søndre Havn. Den endelige størrelse og sammensætning af arbejdsgruppen kan fastsættes af det bestyrelsesmedlem, der deltager i arbejdsgruppen.
- 12.5 Arbejdsgrupperne udarbejder en handlingsplan for deres arbejdsområde inden for bestyrelsens driftsinstruks og Bydelsforeningens budget.

13. DIALOGMØDER

- 13.1 For at fremme ejeres, lejeres og brugeres interesse og deltagelse i udviklingen af Søndre Havn og Bydelsforeningens virke afholdes 1-2 årlige dialogmøder med deltagelse af Bydelsforeningens bestyrelse og alle øvrige interesserede.
- 13.2 Dialogmøderne afholdes til almindelig information af området ejere og brugere om forhold inden for Bydelsforeningens område. På dialogmøderne er der endvidere mulighed for, at interesserede kan tilmelde sig arbejdsgrupperne, jf. pkt. 12, og i øvrigt fremkomme med synspunkter og forslag med henblik på en konstruktiv dialog omkring hele Søndre Havns udvikling.

14. SPILDEVANDSLAVET

- 14.1 For Spildevandslavet gælder Bydelsforeningens vedtægter i deres helhed, herunder vedrørende medlemskab, udgiftsfordeling, hæftelse, generalforsamling, bestyrelse, regnskab og revision mv.
- 14.2 Regnvandet på Søndre Havn afledes på overfladen gennem en LAR-løsning (Lokal Afledning af Regnvand) ("regnvandsløsningen"), hvor regnvandet afledes på overfladen i stedet for gennem ledninger under jorden. Regnvandet ledes fra tage og befæstede arealer, herunder vejene, til almindingerne. Regnvandsløsningen bruges i almindingerne og gårdrum som et kvalitativt landskabeligt element, hvor regnvand indgår som et synligt element.
- 14.3 Etablering, drift, vedligehold, renholdelse og fornyelse af den del af regnvandsløsningen, der ligger inden for de enkelte karréparceller, varetages i det hele af ejerne af karréparcellerne. De nærmere krav til de enkelte karréparcellers

håndtering af regnvandet fastsættes i forbindelse med bebyggelsen af de enkelte karréparceller, herunder kan fastsættes pligt til at tilbageholde en vis regnvandsmængde indtil regnvandet efter et tidsrum kan ledes videre til de fælles regnvandsanlæg. Ejerne af de enkelte karréparceller skal indrette og forestå drift og vedligehold efter de instrukser, som bestyrelsen i Bydelsforeningen løbende udsteder. Enhver ændring i udledningen af regnvand fra karréparcellerne skal godkendes af Bydelsforeningens bestyrelse.

- 14.4 Drift, vedligehold, renholdelse og fornyelse af den del af regnvandsløsningen, der er beliggende på Bydelsforeningens område uden for karréparcellerne, herunder bassiner, trug og vandrender, varetages af Bydelsforeningen.
- 14.5 Regnvandsløsningen vil efter etablering samlet få status af et spildevandsteknisk anlæg. En del af regnvandsløsningen vil være beliggende på Strandengen, som også vil være omfattet af Bydelsforeningens drifts- og vedligeholdelsesforpligtelser, selvom denne del af regnvandsanlægget matrikulært er beliggende på et areal uden for Bydelsforeningens område og/eller som ikke tilhører Bydelsforeningen. Bydelsforeningen indgår aftale med ejeren af disse områder, p.t. Køge Kommune, så Bydelsforeningens adgang til disse dele af regnvandsløsningen sikres. Der kan i den forbindelse indgås en aftale mellem Bydelsforeningen og Energiforsyningen om drift og vedligeholdelse på Strandengen.
- 14.6 Køge Kyst P/S etablerer og overdrager den i pkt. 14.4 og 14.5 omtalte del af regnvandsløsningen til Bydelsforeningen, jf. pkt. 4.3.

15. PARKERINGSANLÆG

- 15.1 Bydelsforeningen kan efter nærmere aftale med Køge Kyst P/S påtage sig administrationen af eventuelle parkeringshuse i Bydelsforeningens område, enten som ren administration eller som lejer, således at parkeringspladserne videreudlejes i Bydelsforeningens navn. Bydelsforeningen må kun overtage adkomsten til et parkeringshus, hvis det sker uden vederlag til sælgeren og uden omkostninger for Bydelsforeningen.
- 15.2 Bydelsforeningen må ikke påtage sig sådanne opgaver, hvis de forretningsmæssige, herunder de tekniske, juridiske og skattemæssige, forhold ikke er undersøgt grundigt forinden, således at der i det hele efter Bydelsforeningens bestyrelses skøn kun er en meget beskeden risiko for tab eller uventede udgifter forbundet hermed. Omkostningerne ved de fornødne forudgående undersøgelser må ikke belaste Bydelsforeningen, og skal således afholdes af den eller dem, som ønsker at overlade administrationen til Bydelsforeningen.

16. REVISOR

- 16.1 Foreningens årsrapport revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, dog således at generalforsamlingen på den stiftende generalforsamling kan bestemme, at regnskabet, for så vidt angår det første regnskabsår, revideres af en af Køge Kyst P/S valgt revisor.
- 16.2 Generalforsamlingen vælger revisor for ét år ad gangen.

17. ADMINISTRATION

- 17.1 Bydelsforeningen vælger på generalforsamlingen en administrator til at bistå med den daglige drift af Bydelsforeningen.
- 17.2 Køge Kyst P/S kan forlange, at Køge Kyst P/S i en periode på 6 år fra Bydelsforeningens stiftelse varetager administrationen for et årligt honorar, som ikke må overstige 25 % af foreningens samlede indtægter i de enkelte regnskabsår.

18. TEGNINGSREGEL

- 18.1 Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden for bestyrelsen i foreningen med et andet medlem af bestyrelsen eller af den samlede bestyrelse.

19. REGNSKAB

- 19.1 Bydelsforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december det pågældende år, forudsat at stiftelsen ligger i 1. halvår. Ligger stiftelsen i 2. halvår, løber første regnskabsår fra stiftelsen til den 31. december det efterfølgende år.
- 19.2 Årsrapporten udarbejdes af bestyrelsen og revideres af den af generalforsamlingen valgte revisor.

20. ÆNDRING AF VEDTÆGTER

- 20.1 Beslutning om ændring af Bydelsforeningens vedtægter kan kun træffes, såfremt mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer er fremmødt på generalforsamlingen, og 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget om vedtægtsændring.
- 20.2 Opnås der på generalforsamlingen ikke kvalificeret flertal som nævnt, men opnås dog et flertal af de fremmødte stemmer, afholdes ny generalforsamling inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 af de fremmødte stemmer.

- 20.3 Ændringer af vedtægterne for Bydelsforeningen er først gyldige, når ændringerne er godkendt af Køge Kyst P/S og Køge Byråd.
- 20.4 Det samme gælder beslutning om ekstraordinære dispositioner, som ligger uden for Bydelsforeningens forudsatte aktiviteter.
- 20.5 Skulle Bydelsforeningen blive ude af stand til at fungere, træffer Køge Kyst P/S de afgørelser, som det ellers påhviler og tilkommer Bydelsforeningen at træffe, så det sikres, at Bydelsforeningens opgaver varetages tilfredsstillende.

21. OPLØSNING AF KØGE KYST P/S

- 21.1 Hvis Køge Kyst P/S opløses skal Køge Kommune indtræde i og overtage alle Køge Kyst P/S' særlige rettigheder og forpligtelser efter nærværende vedtægter med de eventuelle modifikationer, der eventuelt skal til, for at Køge Kommune lovligt kan varetage disse. Køge Kommune kan efterfølgende videreoverdrage disse særlige rettigheder og forpligtelser.
- 21.2 Hvis Køge Kyst P/S med 6 måneders varsel til Bydelsforeningens bestyrelse og Køge Kommune, af anden grund end opløsning, fremsætter begæring herom, kan Køge Kommune vælge helt eller delvis at indtræde i og overtage alle Køge Kysts P/S' særlige rettigheder og forpligtelser efter nærværende vedtægter. I det omfang Køge Kommune afslår dette, opretholdes Køge Kyst P/S' særlige rettigheder og forpligtelser efter nærværende vedtægter uændret.
- 21.3 Ovenstående påvirker ikke Køge Kyst P/S' almindelige rettigheder og forpligtelser som medlem af Bydelsforeningen i kraft af ejerskab til ejendomme i Bydelsforeningens område, jf. punkt 3.

22. TINGLYSNING

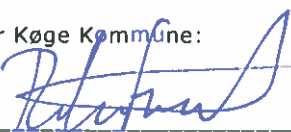
- 22.1 Nærværende vedtægter vil være at tinglyse på alle ejendomme, der til enhver tid indgår i Bydelsforeningens område med respekt af tidligere tinglyste byrder.
- 22.2 Påtaleberettiget er Bydelsforeningen ved dens bestyrelse samt Køge Kyst P/S og Køge Kommune
- 22.3 Med hensyn til de på ejendommene påhvilende byrder, rettigheder og forpligtelser, henvises til de enkelte ejendommers blade i tingbogen.
- 22.4 Endvidere tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende med førsteprioritet på ejendomme inden for Bydelsforeningens område i henhold til pkt. 7 ovenfor.

---oo0oo---

Bydelsforeningen er stiftet med nærværende vedtægter med virkning fra Køge Kyst P/S' og Køge Kommunes nedenstående tiltrædelse og godkendelse.

Dato: 3.12.14

For Køge Kommune:



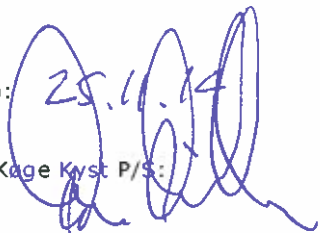
Peter Frost, Kommunaldirektør



Flemming Christensen, Borgmester

Dato:

25.11.14



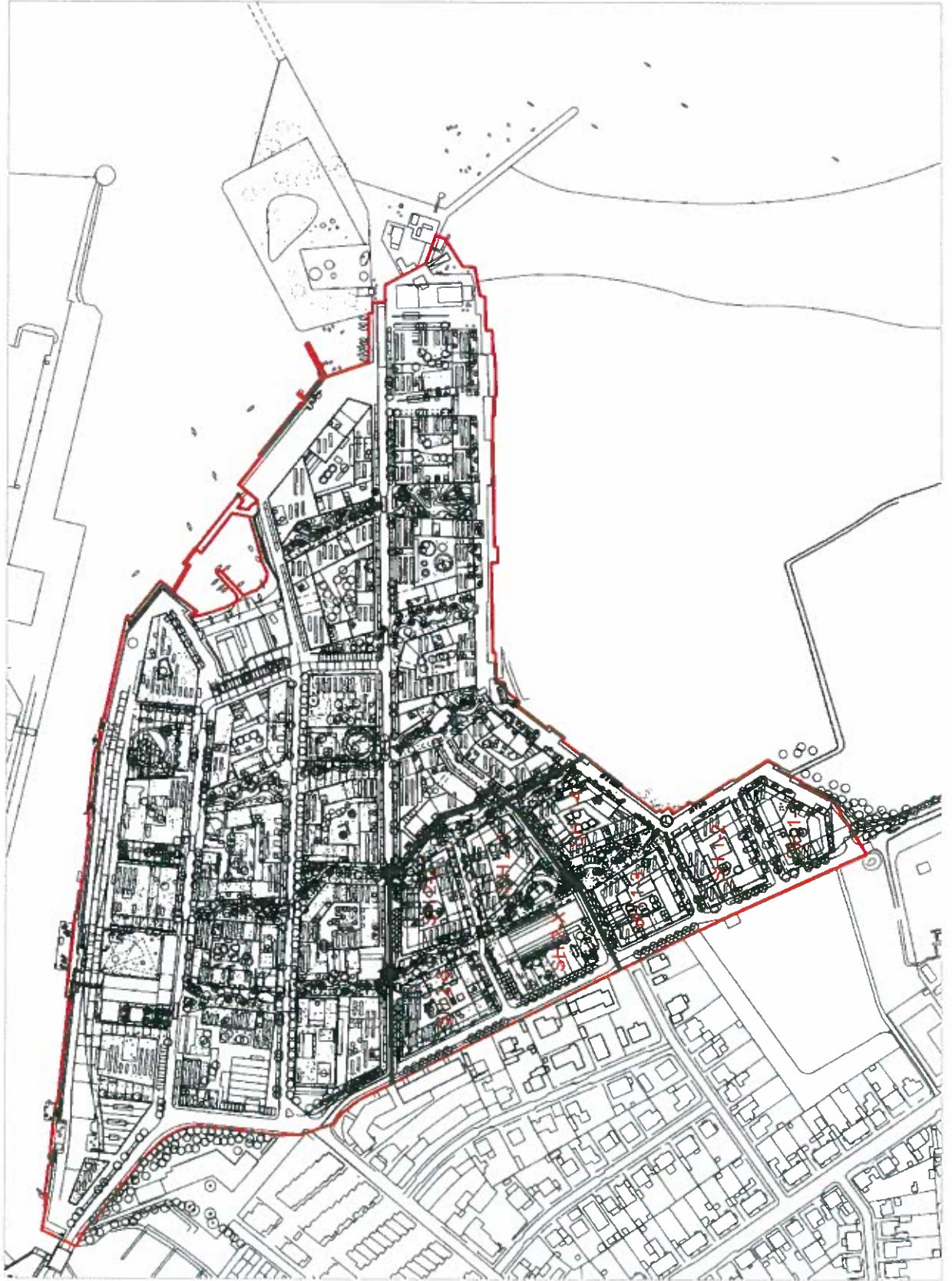
For Køge Kyst P/S:

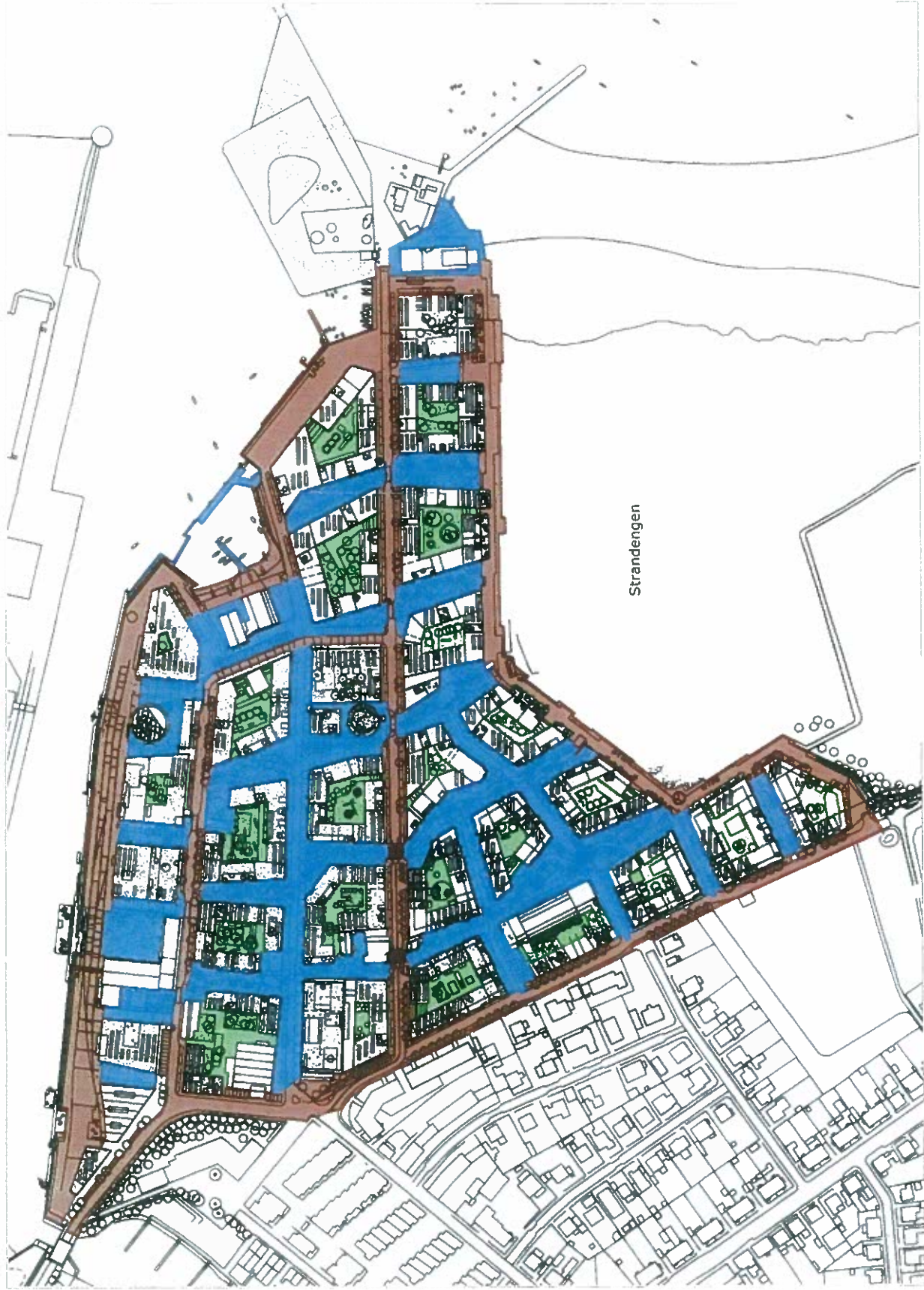
Jørgen Nue Møller, Bestyrelsesformand



Jes Møller, Projektdirektør

Bilag 1 – kort over Søndre Havn





Bla = Arealer hvor Bydeleforeningen har ansvaret for drift og vedligeholdelse, jf. detaljeret beskrivelse i Vedtægter for Bydeleforeningen Sønder Havn. Bydeleforeningen har desuden ansvaret for drift, renholdelse, fornyelse og vedligeholdelse af LAR-systemet (der omfatter areal markeret i bilag 1) på Strandengen. LAR-løsningen er ikke indtegnet på Strandengen, men vil være beliggende syd og øst for Strandengskanten.

Rød = Arealer hvor Køge Kommune har ansvaret for drift og vedligeholdelse, jf. detaljeret beskrivelse i Vedtægter for Bydeleforeningen Sønder Havn

Grøn = Arealer hvor karreforeningerne har ansvaret for drift og vedligeholdelse

