

VEDTÆGTER FOR
KVARTEREJERFORENINGEN
Lillesyd Kvarteret, Herfølge Bjergby

(Der tages forbehold for eventuelle tilretninger i forbindelse med Køge Kommunes godkendelse af vedtægterne)

Kap. 1. Foreningens navn og hjemsted.

§1

Foreningens navn er Kvarterforeningen Lillesyd Kvarteret, Herfølge Bjergby.

§2

Kvarterforeningen har hjemme i Køge Kommune.

Kap. 2. Foreningens område og medlemskreds.

§3

Stk.1. Kvarterforeningen stiftes af grundejerne på hhv. matr. 17f og 17 g, Herfølge by, Herfølge – maksimal bebyggelse BBR 32.925 m²

Stk. 2. Kvarterforeningen geografiske område vist på **Bilag 3.2.** (bebygget areal m² - estimat)

1. IA-I – Nordkranen	2.220 m ²
2. IA-II – ”Andelboliger”	2.220 m ²
3. IB – AlmenR	3.000 m ²
4. IC Private række- klyngehuse	2.400 m ²
5. II - A	2.760 m ²
6. II - B	1.930 m ²
7. III - A	2.350 m ²
8. III - B	1.880 m ²
9. IV - A	2.430 m ²
10. IV - B	2.420 m ²
11. V	3.460 m ²
12. VI – ny bebyggelse Frikvarteret	3.155 m ²
13. VII – Frikvarteret – Skole ,institution	1.250 m ²
14. Fælleshush m.v.	1.450 m ²

Stk. 3 I særlige tilfælde kan Køge Kommune efter dialog med Kvarterforeningen bestemme, at foreningen skal optage medlemmer fra tilstødende områder i Herfølge Bjergby.

Stk. 4 Kvarterforeningen er pligtigt medlem af den kommende bydelsforening Herfølge Bjergby - jf. Lokalplanen 1123.

§4

Stk.1. Kvarterforeningen Lillesyd Kvarterets medlemmer består af ejere og andelshavere af ejendomme inden for Kvarterforeningens område jf. § 3. stk. 2-12 samt erhverv, forsamlingshus, sauna/ wellness faciliteter jf. § 3 stk. 13-14.

Stk.2. Medlemspligten påhviler ejendommenes ejere uanset om beboerne i disse er ejere og/eller andelshavere.

Stk.3. Alle ejere af ejendomme, jf. stk. 3.2 har pligt til at være medlem af Kvarterforeningen og medlemspligten indtræder for nuværende ejere og fremtidige ejere/andelshavere eller øvrige grundejere senest når der er udstedt byggetilladelse til en given bebyggelse.

Stk. 4. Udmeldelse af Kvarterforeningen kan kun ske i forbindelse med afhændelse af et medlems ejendom og sker pr. aftalt overtagelsesdag.

Kap. 3. Foreningens formål og opgaver.

§5

Stk.1. Kvarterforeningens formål er at eje og administrere de(n) fælles ejendom(me) og forestå øvrige fællesanliggender for ejerne og andelshavere jf. ejendomsoversigt i stk. 3.2. i Lillesyd Kvarteret.

Stk.2. Kvarterforeningen står for indretning, drift og vedligeholdelse af fælleshus/fælleshuse, fælles friarealer, fælles indretninger, fx miljøstation, postkasser eller andre faste installationer, veje, stier og parkeringspladser, herunder snerydning i overensstemmelse med kommende lokalplanernes bestemmelser for privat fællesvej. Kvarterforeningen skal sørge for at etablere beplantning i overensstemmelse med Lokalplan 1123, Herfølge Bjergby – og senere lokalplaner.

Stk. 3. Kvarterforeningen lejer Lillesyd Forsamlingshus – se **Budget Bilag 5.3.**

Stk.4. Kvarterforeningen skal efter påkrav fra Bakken ApS og Herfølge Bjergby ApS tage skøde på fællesarealer inkl. private fælles veje, parkering samt sauna/wellness faciliteter. Aktiverne overdrages vederlagsfrit og fri for pant hæftelser.

Stk.5. Kvarterforeningen varetager medlemmernes fælles interesser som ejere/brugere af ejendomme inden for Kvarterforeningens område.

Stk.6. Kvarterforeningen har udarbejdet husorden for fællesarealerne **Bilag xx.** Husorden for Forsamlingshuset Lillesyd udarbejdes af bestyrelsen og godkendes på første generalforsamling efter den stiftende generalforsamling.

Stk. 7 Kvarterforeningen lejer Forsamlingshuset Lillesyd på en uopsigelig erhvervslejekontrakt. Når Bakken ApS/Herfølge Bjergby ApS har afhændet 80 pct af ejendommene jf. § 3.2. stk. 1-12 - inden for Lillesyd Kvarteret skal Kvarterforeningen efter påkrav fra Bakken ApS/Herfølge Bjergby ApS tage endeligt skøde på LilleSyd Forsamlingshus. Købesummen udgør Kr. 12,0 mio. I forbindelse med overdragelse bortfalder kvarterforeningens årlige husleje incl. driftsomkostninger. Sælgers private boliger på hhv. matr. nr. 17f og

17g medfølger ikke i handlen. Kvarterforeningen hjemtager størst mulig anlægsbelåning – restfinansieringen stilles til rådighed af Sælger (max. 40 pct.) på et 15-årigt sælgerpantebrev. Rente 5 pct.

Stk.6. Kvarterforeningen kan oprette en vejfond. Fonden skal sikre, at en passende del af Kvarterforeningens midler afsættes til de fremtidige vedligeholdelsesarbejder på foreningens vejarealer.

Stk. 7. I Kvarterforeningens Sauna/Wellnes faciliteter– tinglyses (i) salgs- og pantsætningsforbud samt (ii) brugsret for brugere/ejere af ejendommene jf. §3.2.

Stk. 8. Kvarterforeningen skal være uafhængig af partipolitiske og religiøse interesser.

Kap. 4. Budget og kapitalforhold

§6

Stk. 1 Administrator udarbejder hvert år et budget, der viser Kvarterforeningens forventede indtægter og udgifter. Budgettet forelægges generalforsamlingen til godkendelse. Budgettet skal alene vedrøre medlemmernes fællesudgifter, idet det skal tilstræbes, at de respektive medlemmer selv afholder de udgifter, som vedrører det enkelte medlems ejendom.

Stk. 2 Til dækning af Kvarterforeningens udgifter betaler medlemmerne et medlemsbidrag i henhold til fordelingstal, jf. § 8, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det godkendte budget. Indtil første ordinære generalforsamling betales medlemsbidrag i forhold til foreløbigt budgetudkast.

Stk. 3 Medlemsbidraget forfalder kvartalsvis eller månedsvis forud til administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

Stk. 4 I tilfælde af uforudsete, nødvendige udgifter kan bestyrelsen træffe beslutning om opkrævning af ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

Stk. 5 Kvarterforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.

Stk. 6 Det kan på generalforsamlingen vedtages, at Kvarterforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut. Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.

Stk. 7 Den enkelte ejer/andelshaver kan ikke kræve udbetaling af sin andel af Kvarterforeningens formue ved salg af sin ejendom.

Stk.8. Kvarterforeningen har ret til at ansøge om fondsmidler, som i givet fald behandles som opsparede midler, jf. stk. 6.

Kap. 5 Medlemmernes forhold til foreningen.

§7

Stk.1. Generalforsamlingen afgør, om finansiering og administration af kvarterforeningens opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer og/eller optagelse af lån og/eller ansøgning om fondsmidler.

Stk.2. Det enkelte medlem har pligt til at betale de bidrag, som generalforsamlingen fastsætter.

Stk.3. Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen. Definition af medlem med stemmeret – se § 11 stk. 2. Medlemmet er ej heller valgbart til tillidsposter i kvarterforeningen.

§8

Stk.1. Medlemsbidraget for de enkelte medlemmer opkræves efter fordelingstal. Fordelingstallet fastsættes med udgangspunkt i BBR-arealet for den ejendom, det enkelte medlem ejer og/eller er andelshaver samt lejeboliger bebor, set i forhold til det samlede BBR-areal for medlemmernes ejendomme jf. § 3. stk. 2. 1-14. Frem til det tidspunkt, hvor alle ejendomme i kvarterforeningens område, jf. § 3 stk. 2 er bebygget, betaler medlemmerne bidrag svarende til det forventede BBR-areal.

§9

Stk. 1. I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for kvarterforeningens forpligtelser med andet end deres andel i Kvarterforeningens formue.

Stk. 2. I forhold til Kvarterforeningen hæfter medlemmerne personligt og i henhold til § 8.

Stk. 3. Foreningens vedtægter tinglyses servitutstiftende å ejendommene inden for foreningens område jf. § 3.2.

Stk. 4. Til sikkerhed for medlemmers forpligtelser overfor kvarterforeningen tinglyses vedtægterne pantstiftende for kr. 50.000 pr. boligenhed i de ejendomme, der er medlem af foreningen, dog med kr. 100.000 i matr.nr. 17g Herfølge, Herfølge f.s.v. § 3.2. stk. (13) og (14). Tinglysningen foretages med 1. prioritets pant.

Foreningen kan på efterfølgende generalforsamlinger beslutte, at der ved et ejerskifte skal ske en forhøjelse af den pantstiftende sikkerhed.

Stk. 5. Panteretten efter stk. 4 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

§ 10

Stk.1. Når et medlem overdrager sin ejendom, er vedkommende fra dette tidspunkt ikke medlem af Kvarterforeningen og der kan intet krav rette mod dennes formue.

Stk. 2. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtigelser over for Kvarterforeningen. Den tidligere ejer bliver dog ved med at hæfte for eventuelle restancer over for Kvarterforeningen, medmindre den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtigelserne.

Stk. 3. Både den tidligere ejer og den nye ejer har pligt til skriftligt at melde ejerskiftet til Kvarterforeningen og samtidig oplyse den nye ejers navn, mailadresse og bopæl, samt den tidligere ejers nye bopæl. Det skal ske senest 1 måned efter overdragelsen.

§ 11

Stk. 1. Kvarterforeningens medlemmer har hver 1 stemme pr. boligenhed i foreningen, idet der ved "boligenhed" forstås en selvstændig ejer-, andels- eller lejerbolig beliggende i Kvarterforeningens område.

Stk. 2. Stemmeretten tilhører ejeren af boligenheder og erhvervsejerlejligheder jf. dog § 3.

Stk. 3. Hvis en andels-, ejer-, udlejningsvirksomhed eller erhvervsejer er medlem af Kvarterforeningen Lillesyd Kvarteret jf. §. 3.2. stk. 1-14 bestemmer medlemmet (foreningen) selv, om stemmeretten skal udøves af foreningen som sådan, af indehaverne/brugerne af de enkelte boligenheder eller at foreningen stemmer ved fuldmagt for nogen af dens medlemmer, mens de øvrige selv udøver deres stemmeret.

Kap. 5. Generalforsamling, ledelse og administration.

§ 12

Stk. 1. Generalforsamlingen er Kvarterforeningens højeste myndighed.

Stk. 2. Myndige medlemmer af ejernes husstand, lejere – dog jf. § 11 stk. 3. samt andelshavere af ejendomme inden for Kvarterforeningen Lillesyd Kvarterets område har adgang til at overvære generalforsamlingen samt (i) ejerforeningens administrator og revisor (ii) bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen (iii) 2 stk. repræsentanter fra Bakken ApS og/eller Herfølge Bjergby ApS.

§ 13

Stk. 1. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i april måned et sted i Køge Kommune.

Stk. 2. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem til den adresse eller den e-mailadresse, der står i medlemsprotokollen.

Stk. 3. Dagsordenen skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder for det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for resten af indeværende regnskabsår.

Stk. 4. Forslag, som medlemmer ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsens formand i hænde senest 1 uge efter indkaldelsen og dermed 2 uger før afholdelsen af den ordinære generalforsamling. Forslag skal derefter udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 5. Spørgsmål, der ikke er på dagsordenen, kan ikke sættes til afstemning på generalforsamlingen – medmindre alle stemmeberettigede medlemmer deltager i generalforsamlingen og der er enstemmigt flertal for at foretage afstemningen.

Stk. 6. På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
3. Aflæggelse af årsregnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen
4. Forslag jf. § 13.4.
5. Forelæggelse af kommende års budget til godkendelse
6. Fastsættelse af bidrag og eventuelt kontingent for kommende år

7. Udpegning af bestyrelsesmedlemmer, jf. § 17, stk. 1.2
8. Valg af en revisor
9. Valg af administrator
10. Eventuelt.

§ 14

Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære generalforsamling. Den indkaldes, når bestyrelsen mener det er nødvendigt, eller når mindst 1/3 af kvarterforeningens medlemmer skriftligt og med underskrift har ønsket det. Anmodning om ekstraordinær generalforsamling skal være ledsaget af de punkter, der skal optages på dagsordenen.

Stk. 2. Når ønsket om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er fremsat overfor bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 4 uger efter modtagelse af dette, idet juli måned ikke medregnes.

Stk. 3. Hvis ikke mindst 2/3 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, skal generalforsamlingen nægte at behandle dagsordenen.

§ 15

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivsspørgsmål om sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivelsen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen. Dirigenten behøver ikke være ejer og/eller bruger af ejendommene jf. § 3.2.

Stk. 2. Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

Stk. 3. Stemmeafgivelsen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand eller lejer af en bolig. Intet medlem, der ikke er en andels-, ejerlejligheds- eller erhvervslejlighed, kan dog afgive stemme i henhold til mere end to fuldmagter.

Andels- og ejerlejlighedsmedlemmer, der er medlem af Kvarterforeningen Lillesyd Kvarteret kan ikke afgive fuldmagtsstemmer for andre end medlemmer af pågældende forening.

Stk. 4. Beslutninger på generalforsamlingen træffes jf. bestemmelserne i § 21. Ved stemmelighed anses et forslag ikke for vedtaget.

Stk. 5. Over det på generalforsamlingen passerende, skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har fuld beviskraft i enhver henseende.

Stk. 6. Senest en måned efter generalforsamlingen skal referat fra generalforsamlingen være tilgængeligt via Kvarterforeningens hjemmeside eller e-mail.

Stk. 7 Al kommunikation mellem Kvarterforeningen og medlemmerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 8 Medlemmer har pligt til at orientere Kvarterforeningens bestyrelse eller en evt. administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med medlemmet. Ved ændringer i medlemmets elektroniske adresse har medlemmet pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelse m.v. som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

Stk. 9 Medlemmer, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen og eller en evt. administrator.

§ 16

Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for kvarterforeningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutninger.

Kap. 6 Bestyrelsens sammensætning og pligter

§ 17

Stk.1. Bestyrelsen består af 7 medlemmer, som udpeges som følger, jf. dog stk. 2

- IB - Bofællesskabet Almenr udpeger 1 medlemmer
- IA- I – Nordkranen udpeger 1 medlem
- Frikvarteret VII v/ Lillesyd Friskole vælger 1 medlem
- Ejer udpeger 2 medlemmer
- Herfølge Bjergby udpeger 2 medlemmer

Stk. 2. Ved kvarterforeningens stiftelse udpeges midlertidig bestyrelse, der udpeges som følger:

- Herfølge Bjergby ApS udpeger 3 medlemmer.
- - Grundejer – Bakken ApS udpeger 2 medlemmer

Når bestyrelsen er fuldtallig jf. § 17. stk 1 – udpeges 4 bestyrelsesmedlemmer for 2 år – og 3 medlemmer for 1 år, hvorefter der alene er årligt er nyvalgt af op til 4 medlemmer.

Bestyrelsen ændres og udvides successivt efterhånden som delområderne, jf. § 3, stk 2 1-12 overdrages, således, at bestyrelsens antal og sammensætning bliver som forudsat i § 17, stk. 1.

Stk. 3. Bestyrelsen vælger selv sin formand ved simpelt flertal.

Stk. 4. Bestyrelsen har den daglige ledelse af kvarterforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 5. Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:

1. Udarbejdelse af udkast til budget og regnskab over kvarterforeningens udgifter og indtægter
2. Overholdelse af god skik og orden på kvarterforeningens område
3. Opkræve medlemsbidrag
4. Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og evt. bestyrelsesansvarsforsikring)
5. Renholdelse og snerydning af fælles arealer
6. Udarbejdelse af forslag til vedligeholdelsesplan
7. Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommenes karakter må anses for påkrævede
8. Kommunikation med medlemmerne jf. § 3.1.
9. Udarbejde udkast til husorden for fælleshuse: Forsamlingshus og Sauna/wellness
10. Drifte og vedligeholde fælles soppesø og vandopsamlingsbassiner

11. Søge konflikter efter husorden for kvarterforening samt fælleshuse løst ved ekstern mediation
12. Varetage kvarterforeningen interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder bydelsforeningen med øvrige interessenter i Herfølge Bjergby.

Stk. 6. Bestyrelsen har ret til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.

Stk. 7. Bestyrelseshverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

Stk. 8. Bestyrelsen skal ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.

Stk.9. Bestyrelsen afholder møde, når formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt, eller efter et på forhånd aftalt årshjul jf. bestyrelsens forretningsorden.

Stk.10. Bestyrelsen skal føre en beslutningsprotokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næste møde eller ved digital underskrift.

Stk.11. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne giver møde.

Stk.12. Bestyrelsens beslutning træffes ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk.13. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 5, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Stk.14. Hvis bestyrelsen har valgt en kasserer, skal denne være kriminalitetsforsikret. Udgifterne hertil afholdes af kvarterforeningen.

Stk.15. Bestyrelsen kan til specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af Kvarterforeningens medlemmer uden for bestyrelsen.

§ 18

Kvarterforeningen tegnes over for tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

Kap. 7 Regnskab og revision

§ 19

Stk. 1. Kvarterforeningens regnskabsår følger kalenderåret. Første regnskabsår er dog perioden fra kvarterforeningens stiftelse til udgangen af kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Generalforsamlingen vælger en revisor. Revisor vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Revisorerne må ikke være medlemmer af Kvarterforeningen.

Stk. 4. Regnskabet tilstilles revisorerne og skal være revideret, såvel talmæssigt som kritisk, tids nok til, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

§20

Medlemmernes indbetaling sker til det sted, som angives af bestyrelsen. Kvarterforeningens midler indsættes på en konto i et anerkendt pengeinstitut i kvarterforeningens navn.

Kap. 9. Forskellige bestemmelser.

§ 21

Stk. 1. Generalforsamlingens beslutning om ændring af denne vedtægt kræver 2/3 flertal blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, idet dette flertal skal dog mindst skal udgøre halvdelen af kvarterforeningens medlemmer.

Stk. 2. Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til en ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til antallet af fremmødte medlemmer stemmer for forslaget.

Stk. 3. Ændring af Kvarterforeningens vedtægter - udover det i stk. 1. og stk. 2 anførte flertal kræver tillige Bakken ApS og Herfølge Bjergby ApS samtykke.

Således godkendt på den stiftende generalforsamling Herfølge, den xx.xx. 2026

Godkendt af Køge kommune, den xx.xx.2026