

Vedtægter for "Grundejerforeningen Bakken"

I Navn, hjemsted og formål

§ 1

Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Bakken".

Hjemsted er Fredensborg kommune.

§ 2

Grundejerforeningen Bakken varetager administration og drift af de af Bofællesskabet Bakken I/S ejede fælles grunde og bygninger med tilhørende installationer i henhold til bestemmelse herom i kontrakten for Bofællesskabet Bakken I/S.

Det er endvidere besluttet, at grundejerforeningen skal varetage administration og drift af samtlige private parcellers fællesanliggender.

Grundejerforeningen er bemyndiget til at overdrage en eller flere af administrationsopgaverne til kommunen eller forsyningsselskaber.

Grundejerforeningen har herudover til opgave, at følge udviklingen i de tilgrænsende områder/matrikler og gøre foreningens ønsker og indflydelse gældende, samt at varetage grundejernes fælles interesser overfor offentlige myndigheder.

II Medlemmerne

§ 3

Ejerne af de 27 boligenheder er ved parcellens overtagelse berettiget og forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.

§ 4

For grundejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne overfor foreningen for hver sin del. Foreningens kreditorer kan ikke rette krav mod de enkelte medlemmer.

Dog skal det stå Fredensborg Kommune frit for at rette krav mod den enkelte grundejer for skatter, afgifter og forbrug.

Vedtægter for "Grundejerforeningen Bakken"

Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen. Refusionsopgørelse mellem sælger og køber er således grundejerforeningen uvedkommende.

Et medlem af foreningen kan ikke ved salget af sin ejendom gøre krav på udbetaling af sin andel af foreningens formue. Denne andel skal følge ejendommen. Andele i formuen kan ikke gøres til genstand for særskilt overdragelse eller retsforfølgning.

Hvert medlem anerkender, at grundejerforeningen er øverste myndighed vedr. fællesanlæggenes og fællesarealernes anvendelse.

§ 5

Selv om det fulde ansvar påhviler grundejerforeningen i henhold til § 2, har de enkelte parcellers ejere dog pligt til at efterkomme de love, regulativer og bestemmelser, som gælder for de respektive ledningsanlæg med tilbehør og kan drages til ansvar for overtrædelse af disse.

§ 6

Vedligeholdelse, renholdelse og fornyelse af samtlige dele af de i § 2 nævnte installationer i det omfang, de ikke hører under de fælles anlæg, påhviler til enhver tid ejerne af de enkelte parceller. Ejeren er ansvarlig for misbrug, der medfører skade på det fælles anlæg.

§ 7

Enhver ændring i de for samtlige ejendomme fælles vand-, varme-, elektricitets-, antenne- samt afløbs- og drænledninger med tilhørende brønde kan udelukkende ske efter grundejerforeningens og kommunens tilladelse og i overensstemmelse med offentlige myndigheders bestemmelser.

§ 8

Grundejerforeningen udfører ethvert arbejde, som i henhold til vejlovgivningen påhviler parcellerne.

Vedtægter for "Grundejerforeningen Bakken"

§ 9

Enhver grundejer skal have ret til, efter forudgående varsel, at få adgang til naboparcellen for at foretage udbygning eller reparation af fælles mure, brandkamme med videre.

§ 10

På den ordinære generalforsamling vedtages ved simpelt stemmeflertal grundejerforeningens kontingent, der betales med lige store beløb af de enkelte grundejere for hver ejendom uanset dennes størrelse. Kontingentet skal dække samtlige foreningens udgifter, jf. § 2 med undtagelse af udgifter vedrørende varme- og drikkevandsforsyning i henhold til Bakkens "Forsyningsregulativ".

For de udgifter der er omfattet af Forsyningsregulativet vedtages fordelingsprincippet på en generalforsamling. Fordelingsprincipperne skal foreligge tilgængelig med behørig henvisning ved indkaldelse til generalforsamlingen. Fordelingen og opkrævningen af disse udgifter foretages herefter af bestyrelsen.

De nævnte udgifter (kontingent + udgifter i henhold til forsyningsregulativet) betales af medlemmerne ved et af bestyrelsen fastsat acontobeløb, der forfalder til de terminer, som er fastsat af generalforsamlingen for betaling af kontingent.

Generalforsamlingen fastsætter en tidsfrist for betaling. Ved indbetaling efter den fastsatte tidsfrist følges den til enhver tid gældende procedure med tilhørende gebyrer, som gælder ved for sen betaling af Grundejerforeningskontingent.

III Generalforsamling

§ 11

Generalforsamlingen har den øverste myndighed i foreningens anliggender.

Vedtægter for "Grundejerforeningen Bakken"

§ 12

Den ordinære generalforsamling holdes en gang årligt i april ved indkaldelse pr. mail via Bakkens mailsystem (eller anden lignende kommunikation, som erstatter mail) med 3 ugers varsel og med angivelse af dagsorden samt vedlagt revideret regnskab.

Er mailen rettidigt afsendt, er foreningen uden ansvar for, om den kommer rette vedkommende i hænde. Dagsorden sættes som opslag i fælleshuset.

Alle medlemmer kan stille forslag til dagsordenen.

§ 13

Forslag til den ordinære generalforsamling fra medlemmerne må, for at komme til behandling, være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 10 dage før generalforsamlingen.

Senest 7 dage før generalforsamlingen fremsendes følgende til medlemmerne:

- den endelige dagsorden,
- de fuldstændige forslag, der skal behandles på generalforsamlingen,
- revideret årsregnskab forsynet med påtegning af ekstern revisor og underskrevet af bestyrelsen.

Som alternativ til genfremsendelse af årsregnskabet kan der via intranettet e.l. gives oplysning om, hvor det af bestyrelsen underskrevne årsregnskab findes.

De sager, der skal behandles på generalforsamlingen, nævnes i indkaldelse til generalforsamling.

§ 14

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når det forlanges af mindst 7 enkeltpersoner (husejere, ægtefæller, samlevende, max. 2 pr. husstand), eller af 2 bestyrelsesmedlemmer. Forlangendet herom skal tillige angive hensigten med den ekstraordinære generalforsamling.

Den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes senest 21 dage efter, at forlangendet herom skriftligt er blevet meddelt bestyrelsen.

Vedtægter for ”Grundejerforeningen Bakken”

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker med 7 dages varsel pr. mail via Bakkens mailsystem til medlemmerne indeholdende generalforsamlingens dagsorden. Dagsorden sættes som opslag i fælleshuset.

§ 15

På den ordinære generalforsamling foretages følgende:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Kassererens fremlæggelse af det reviderede regnskab for det pr. 31.12. afsluttede regnskabsår
4. Fremlæggelse af budget for det aktuelle regnskabsår
5. Fastsættelse af kontingent for det aktuelle år
6. Vedtagelse af fordelingsprincip for udgifterne i henhold til de af forsyningsregulativet omhandlede forhold
7. Fastsættelse af tidsfrister og gebyrer i henhold til § 10, afsnit 4
8. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer
9. Valg af bestyrelse og suppleanter samt formand og kasserer
10. Valg af ekstern revisor
11. Valg af intern revision (to interne kritiske revisorer og en revisorsuppleant)
12. Eventuelt

Til pkt. 3., 4., 5. skal der foreligge fyldestgørende skriftligt materiale udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen. Til punkt 6., 7. og 8. skal materialet foreligge tilgængeligt med behørig henvisning.

§ 16

Generalforsamlingens afstemninger foretages ved håndsoprækning.

Skriftlig afstemning kan forlanges af ethvert af de tilstedeværende medlemmer. Eventuel afstemning om personvalg er altid skriftlig.

§ 17

På generalforsamlingen kan der afgives 2 stemmer pr. ejendom – dog kan stemmeretten udøves af ægtefællen eller den med ejeren samlevende uden fuldmagt.

Vedtægter for ”Grundejerforeningen Bakken”

Fuldmagt kan gives til en stemmeberettiget. Ved fuldmagt kan der kun udøves stemmeret for én ejendom udover stemmeretten for egen ejendom.

§ 18

På generalforsamlingen afgøres de forelagte sager ved simpelt stemmeflertal uanset antallet af de fremmødte, dog med følgende begrænsninger:

- a. Forandringer af vedtægterne eller tilføjelser til disse.
- b. Tilslutning til anden forening.
- c. Afgørelse vedr. påtaleret (jf. § 19 stk. 2).

I de under a.-c. nævnte tilfælde kræves, at ejerne af mindst 2/3 af ejendommene er repræsenteret, og at beslutningen tages med 2/3 af de afgivne stemmer. Er den indvarslede generalforsamling ikke beslutningsdygtig, kan der inden 4 dage med samme varsel og på samme måde som foran nævnt, indkaldes til en ny generalforsamling, på hvilken sagen genoptages. Den sidstnævnte generalforsamling kan dog ikke afholdes i skoleferieperioderne. Beslutning kan her tages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til antallet af de mødte medlemmer. Fuldmagter til at møde på den første generalforsamling skal, for så vidt de ikke udtrykkeligt måtte være tilbagekaldt, anses for gyldige også med hensyn til anden generalforsamling. Afgørelser i henhold til nærværende § 18 a., b. og c. kræver kommunens godkendelse.

§ 19

Efter indstilling fra bestyrelsen træffes afgørelser vedrørende påtale med almindeligt flertal af et fællesmøde (i henhold til Bakkens forretningsorden).

Hvis en påtale drejer sig om tilladelse iflg. § 26, kan det pågældende medlem inden 14 dage fra fællesmødet afgørelse indbringe denne for en generalforsamling, der herefter træffer endelig beslutning med kvalificeret flertal jf. § 18.

§ 20

Vedtægter for "Grundejerforeningen Bakken"

Generalforsamlingen ledes af en dirigent. Over forhandlingerne føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Protokollen skal til enhver tid være tilgængelig for foreningens medlemmer og kopi heraf tilsendes alle medlemmer.

IV Bestyrelsen

§ 21

Foreningens bestyrelse består af 5 medlemmer, som vælges på den ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Det tilstræbes, at mindst 7 kandidater bringes i forslag, men dette er ikke nogen gyldighedsbetingelse for valgene. Bestyrelsen kan afsættes på en ekstraordinær generalforsamling.

På en generalforsamling vælges 1. og 2. suppleant, der indtræder i bestyrelsen ved vakance.

På en generalforsamling vælges formand og kasserer. Ved vakance i årets løb vælger bestyrelsen de nævnte blandt sine medlemmer.

Bestyrelsens medlemmer er ulønnede, men generalforsamlingen kan bevilge kassereren lønnet medhjælp.

§ 22

Bestyrelsen forestår den daglige ledelse af foreningen og skal handle i overensstemmelse med den til enhver tid gældende "Forretningsorden for Bofællesskabet Bakken".

Foreningen tegnes af 3 medlemmer af bestyrelsen, hvoraf den ene skal være formanden, eller ved formandens forfald af de 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer.

§ 23

Bestyrelsesmøde afholdes så ofte formanden eller 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer ønsker det, dog mindst 10 gange om året.

Beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed, og bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 4 bestyrelsesmedlemmer er til stede.

Vedtægter for ”Grundejerforeningen Bakken”

Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet skal gøres tilgængeligt for samtlige medlemmer. Bestyrelsens møder er åbne. Tid og sted for møderne skal offentliggøres på passende måde.

V Regnskab og revision

§ 24

Kassereren skal anvende en af bestyrelsen godkendt bogføringsmetode samt fuldstændig medlemsfortegnelse.

Bogføringen skal til enhver tid være tilgængelig for bestyrelsen og foreningens medlemmer.

§ 25

Regnskabsåret er kalenderåret. Til at udarbejde foreningens regnskab vælges på hvert års ordinære generalforsamling en ekstern revisor og en intern kritisk revision.

Regnskabet forelægges for bestyrelsen så betids, at det med bestyrelsens og revisorens påtegning kan fremsendes til medlemmerne sammen med meddelelse om ordinær generalforsamling.

VI Benyttelse og bebyggelse

§ 26

Ved til- og ombygninger på de private ejendommers matrikler og privat anvendelse af fællesarealer, skal de til enhver tid gældende "Retningslinier for til- og ombygninger samt anvendelse af fællesarealer på Bakken" være fulgt, inden arbejdet iværksættes. Eventuel ansøgning om byggetilladelse skal sendes til kommunen. Arbejdet må ikke igangsættes før byggetilladelse foreligger.

Erhvervsvirksomhed på den enkelte ejendom skal godkendes af bestyrelsen og kommunen.

Husdyrholdet skal ophøre, hvis Bofællesskabets areal vest for bebyggelsen afhændes, overføres til byzone eller landbrugspligten hæves. Dyrehold skal overholde lovgivningens bestemmelser.

§ 27

Vedtægter
for
"Grundejerforeningen Bakken"

Nærværende vedtægter er godkendt af Fredensborg Kommune, der også skal godkende evt. fremtidige ændringer.

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Bakken den 4. oktober 2016.

Kim Simon
Dirigent:

Kim Simonson
BAKKEN 8
3050 Hvidebæk