

Vedtægter for Grundejerforeningen Bjørnebakken

§ 1 Navn og hjemsted

Stk. 1: Foreningens navn er Grundejerforeningen Bjørnebakken. Foreningen har hjemsted i Halsnæs Kommune. Foreningens værneting er Retten i Hillerød.

§ 2 Formål

Stk. 1: Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser som ejendomsejere.

Stk. 2: Foreningen har til opgave at varetage ren- og vedligeholdelse af fællesarealerne inden for lokalplanområde 05.10, Halsnæs kommune. Området omfatter ved stiftelsen matr. nr. 5 AG, Brederød by, Kregme, og området blev, i forbindelse med bebyggelsen inden for lokalplanområdet, opdelt i flere matrikelnumre.

Stk. 3: Enhver ejendomsejer eller ejer af en ideel andel af en ejendom inden for lokalplanområde nr. 05.10 er pligtig at være medlem af foreningen, og medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejendom skal stedse være sammenhørende.

Stk. 4: Medlemspligten indtræder når skødet - betinget eller endeligt - foreligger tinglyst. Den nye ejer kan først udøve sin stemmeret, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

Stk. 5: Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser.

§ 3 Fordelingstal

Stk. 1: Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen med én enhed for hver bolig, i forhold til det samlede antal boliger inden for lokalplanområde nr. 05.10.

Stk. 2: Disse fordelingstal anvendes ved afstemninger på generalforsamlinger og til fordeling af alle fællesudgifter, såfremt andet ikke er fastsat i nærværende vedtægter for foreningen.

Stk. 3: Medlemmerne hæfter subsidiært og solidarisk for foreningens forpligtelser over for tredjemand.

§ 4 Fællesarealer og færdselsret

Stk. 1: Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på alle fællesarealer i bebyggelsen, herunder vej-, sti og parkeringsarealer.

Stk. 2: Fællesarealer beliggende mellem de private fællesveje og bebyggelsen er, jf. de matrikulære regler om vejadgang, fastlagt som adgangsareal for bebyggelsen til privat og offentlig vej. Den nærmere placering af færdselsretten følger anlæg af stier, gangarealer m.m.

§ 5 Administration

Stk. 1: Bestyrelsen kan vælge en administrator til at varetage ejerforeningens drift i overensstemmelse med bestyrelsens instruks. Administrator behøver ikke være medlem af foreningen eller på anden måde have tilknytning til foreningen. Såfremt administrator er medlem af foreningen kan denne kun aflønnes, såfremt udgiften hertil er medtaget i et på en generalforsamling godkendt budget.

§ 6 Kontingenter og andre bidrag

Stk. 1: Regnskabsåret løber fra 1. januar - 31. december.

Stk. 2: Bestyrelsen udarbejder for hvert år et budget for det følgende regnskabsår. På budgettet kan der medtages henlæggelser til bestemte formål f.eks. fornyelses- og istandsættelsesarbejder.

Stk. 3: Budgettet forelægges til godkendelse på en generalforsamling.

Stk. 4: Udgifterne fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstallene. I tilfælde af store uforudsete udgifter kan bestyrelsen opkræve ekstraordinære ydelser med en måneds varsel. Ethvert medlem indbetaler et på ovennævnte grundlag på den årlige generalforsamling fastsat á conto beløb, som indbetales månedsvis eller kvartalsvis forud efter bestyrelsens anvisning.

Stk. 5: Opgørelse over fællesudgifter ved foreningens drift i det forløbne regnskabsår forelægges på den årlige generalforsamling. Det ethvert medlem evt. påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter, at meddelelsen om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til medlemmerne. Bestyrelsen kan dog fastsætte en længere betalingsfrist.

Stk. 6: Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem de af medlemmerne i henhold til nærværende paragraf påhvilende ydelser, er alle udgifter, anført i nærværende vedtægt vedrørende fællesskabet – også enhver fremtidig udgift - i det omfang disse ikke er fordelt på de enkelte matr. nr., udgift til fælles vand- og el-forbrug, løn til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer og P-pladser, administration, revision og regnskabsaflægelse m.v.

§ 7 Generalforsamling

Stk. 1: Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

Stk. 2: De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 3: Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i Halsnæs Kommune inden udgangen af april måned, og indkaldes skriftligt (per e-mail) af formanden for bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Det reviderede regnskab for det forløbne år og forslag til budget for det følgende år, samt forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal vedlægges den endelige dagsorden, der udsendes senest 7 dage før den ordinære generalforsamling.

Stk. 4: Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal.

Stk. 5: Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles anliggender, eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt, kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede i h.t. fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget, uden at være vedtaget efter denne regel, har opnået tilslutning fra mindst 2/3 i h.t. fordelingstal af de fremmødte, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne måde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer i h.t. fordelingstal.

Stk. 6: Stemmeretten udøves af et medlem, et medlem af husstanden, eller for selskaber og foreninger et medlem af bestyrelsen, direktionen, eller en af selskabet tegningsberettiget person.

Stk. 7: Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt overdrage stemmeretten til et andet medlem, eller evt. lejer af boligen. Hver fuldmagtshaver kan maksimalt repræsentere 3 andre medlemmer/ejere.

Stk. 8: Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Forslag fra medlemmer (jf. § 8) skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen afholdes. Endelig dagsorden, med kopi af indkomne forslag, udsendes senest 7 dage før generalforsamlingen.

§ 8 Afholdelse af generalforsamling

Stk. 1: Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal som minimum indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens årsberetning
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
4. Forslag fra bestyrelse og medlemmer
5. Forslag til kontingent/á conto opkrævninger, samt godkendelse af budget
6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor 10. Evt.

Stk. 2: Emner, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning på generalforsamlingen.

Stk. 3: Generalforsamlingen ledes af den valgte dirigent, der ikke må være medlem af bestyrelsen. Dirigenten afgør alle evt. tvivlsspørgsmål vedrørende dagsordenens behandling og stemmeafgivning.

Stk. 4: Bestyrelsen er ansvarlig for, at der udarbejdes referat fra generalforsamlingen, og at dette underskrives af dirigent og referent. Referatet udsendes til medlemmerne senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 9 Ekstraordinær generalforsamling

Stk. 1: Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, når mindst 1/10 af medlemmerne fremsender skriftlig begrundet anmodning om det til formanden, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det. Indkaldelse skal ske med mindst 14 dages varsel, og afvikling sker efter de samme regler som for ordinær generalforsamling.

§ 10 Bestyrelsen

Stk. 1: Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af indtil 4 medlemmer. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen samt suppleanter er kun foreningens medlemmer. For selskaber og foreninger kan vælges medlemmer af bestyrelsen og/eller direktionen eller en af selskabet tegningsberettiget person.

Stk. 2: Hvert år afgår hele bestyrelsen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3: Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand, sekretær og kasserer.

Stk. 4: Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Stk. 5: Bestyrelsen har ledelsen af foreningens daglige anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af foreningens fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter områdets karakter må anses for påkrævede, i overensstemmelse med nærværende vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 6: Bestyrelsen er forpligtet til at der tegnes en bestyrelsesansvarsforsikring.

Stk. 7: Bestyrelsen kan udarbejde et regulativ for foreningen. Regulativet skal vedtages af en generalforsamling og træder i kraft fra det tidspunkt, det er udsendt til medlemmerne.

Stk. 8: Bestyrelsen foranlediger, at der føres forsvarligt regnskab over foreningens indtægter, udgifter og formueposter.

Stk. 9: Bestyrelsen skal sørge for, at lokalplan 5-10 med tillæg overholdes på fællesarealerne. Hvis bestyrelsen skønner, at en ejendomsejer på Bjørnebakkevej indretter sig i strid med lokalplanen, skal bestyrelsen gøre ejendomsejeren opmærksom herpå og opfordre denne til at konsultere kommunens planafdeling. Retter ejendomsejeren ikke henvendelse til kommunens planafdeling, kan bestyrelsen bede planafdelingen om at vurdere forholdet.

Stk. 10: Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller når to bestyrelsesmedlemmer fremsætter ønske herom over for formanden. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og mindst et andet medlem er tilstede. Beslutninger træffes ved simpelt flertal. Såfremt der ved en afstemning er stemmelighed er formandens stemme afgørende. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne.

Stk. 11: Bestyrelsen vedligeholder foreningens hjemmeside. Den kan nedsætte underudvalg og arbejdsgrupper til varetagelse af afgrænsede opgaver.

Stk. 12: Foreningens formue skal anbringes i et anerkendt pengeinstitut.

Stk. 13: Optagelse af lån kan kun ske efter forudgående godkendelse på en generalforsamling.

§ 11 Tegningsret

Stk. 1: Foreningen forpligtiges ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være formanden, eller af en af bestyrelsen antaget administrator i henhold til nærmere aftalt fuldmagt herom. Bestyrelsen kan meddele kassereren fuldmagt til at modtage indbetalinger og betale indgåede forpligtelser.

§ 12 Revision

Stk. 1: Foreningens regnskab revideres af en revisor, der skal vælges af generalforsamlingen. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen. Såfremt det begæres af mindst 1/10 af foreningens medlemmer, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Stk. 2: Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3: Det reviderede regnskab skal underskrives af formand, kasserer og foreningens revisor.

§ 13 Vedligeholdelse

Stk. 1: Foreningen forestår den fælles ren- og vedligeholdelse af samtlige fællesarealer, stier og P- pladser i lokalplanområde 05.10 med senere tillæg og i overensstemmelse med disse lokalplaner.

Stk. 2: Der er fælles elmålere til belysning m.v. på fællesarealer. Forbruget herfor afregnes via foreningen.

§ 14 Individuel vedligeholdelse og ændring af bygninger

Stk. 1: Ren- og vedligeholdelse af arealer, hvortil brugsretten tilkommer de enkelte ejere, påhviler ejendomsejeren. Brugsret defineres som området ved terrassen i husets bredde og terrassens dybde ved de toetages boliger samt ejerlejlighedernes stueetage. Stk. 2 Såfremt en ejendomsejer ønsker at ændre ejendommens facader, farver på ejendommens udvendige flader eller ønsker at lave en tilbygning til sin ejendom, skal ændringerne udføres i overensstemmelse med Lokalplan 5-10 med tillæg.

Stk. 3: Da ejendommene er udstykket som sokkelgrunde med tilhørende gårdhave for gårdhavehusenes vedkommende, kræver enhver tilbygning uden for gårdhaverne tilkøb af arealer fra grundejerforeningen. Foreningens generalforsamling fastsætter retningslinjer for i hvilken udstrækning dette skal være muligt, idet en sådan tilladelse under alle omstændigheder kræver Halsnæs Kommunes tilladelse. Såfremt tilladelse gives, betaler køberen af grundarealet en pris pr. m² svarende til den offentlige grundværdi af

købers egen ejendom tillagt samtlige udgifter til overdragelsen, medmindre generalforsamlingen fastsætter en anden pris.

§ 15 Vicevært

Stk. 1: Bestyrelsen kan ansætte en vicevært til at varetage de i § 13 nævnte opgaver, hvis det ikke er muligt for foreningens medlemmer at forestå dette arbejde. Viceværtfunktionen aflønnes på markedsvilkår.

§ 16 Vedtægtsændringer

Stk. 1: Ændringer af de i nærværende vedtægter indeholdte bestemmelser, bortset fra de ændringer, som efter retsordenens almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om op-løsning af foreningen, kan kun ske med 2/3-dels flertal som angivet i § 7, stk. 5.

Stk. 2: Vedtægtsændringer træder i kraft med virkning fra den generalforsamling, de vedtages på.

§ 17 Påtale

Stk. 1: Påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægter er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejendomsejer.

Vedtaget på den ordinære generalforsamlingen den 10. april 2018.

Som ejer af matrikel nr. 5ag Brederød by, Kregme

Henrik Rødgaard
Formand for grundejerforeningens bestyrelse

Tonny Mortensen
Næstformand for grundejerforeningens bestyrelse

Påtaleberettiget:

Grundejerforeningen Bjørnebakken
Bjørnebakkevej 32
3300 Frederiksværk
Cvr-nr.:33664281