1. **Navn, hjemsted og formål.**

§ l.

Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Bakken".

Hjemsted er Fredensborg-Humlebæk kommune.

§ 2.

Grundejerforeningens formål er at varetage samtlige parcellers fællesanliggender. I overensstemmelse hermed skal foreningen drage omsorg for:

1. Vedligeholdelse, renholdelse og snerydning af ejendommens fælles veje, stier, pladser og øvrige fællesarealer.
2. Vedligeholdelse, renholdelse og eventuel fornyelse af:
	1. Samtlige parcellers fælles afløbsledninger med tilhørende nedgangsbrønde og nedløbsbrønde.
	2. Fælles vandledninger med stopventiler etc-,
	3. Fælles radio- og Tv-antenneanlæg,
	4. Fælles elektriske forsyningsledninger.
	5. Fælleshus med tilhørende udhuse, skure og anlæg,
	6. Gårdbygninger med tilhørende fællesbygninger samt dyrehold i staldbygninger. Omfanget af dyrehold fastlægges 1 særskilt aftale mellem Fredensborg-Humlebæk kommune og grundejerforeningen i henhold til lokalplan H 4 § 3 stk. 4, jfr. i øvrigt § 28.
3. Vedligeholdelse, renholdelse og evt. fornyelse samt daglig drift af fælles centralvarmefyr med tilhørende varmeledninger.
4. Administration og fordeling af udgifter i forbindelse med de enkelte parcellers forbrug af varme og varmt vand fra centralvarmefyr i fælleshuse.
5. Administration og betaling af koldtvandsforbrug fra fælles måler.
6. Betaling for varme, vand og elektricitet i samtlige fællesanlæg.
7. Etablering og drift af nye anlæg, jfr. § 19.
8. Grundejerforeningen er bemyndiget til at overdrage til kommunen eller forsyningsselskaber en eller flere af de i nærværende paragraf nævnte opgaver. Grundejerforeningen har herudover til opgave:
	1. . At følge udviklingen i de tilgrænsende områder og gøre foreningens ønsker og indflydelse gældende, evt. ved køb og salg af fast ejendom.
	2. At varetage grundejernes fælles interesser overfor offentlige myndigheder.
9. **Medlemmerne**

§ 3

Ejerne af de 25 parceller, der udstykkes fra matr.nr. 9 n og parcel af matr.nr. 7 b.(beliggende i byzone syd for 9 n), Dageløkke y, Humlebæk, er ved parcellens overtagelse berettiget og forpligtet at til at være medlem af grundejerforeningen.

§ 4.

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

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

Hvert medlem hæfter solidarisk for samtlige medlemmers og eget forbrug af vand.

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 punkt 2 og 3 nævnte anlæg i det omfang, de ikke hører under de fælles anlæg, påhvi1er ti1 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.

§ 9.

Enhver grundejer skal have ret til efter forudgivet 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 simpel 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 med undtagelse af de i § 2 punkt 3. og 4. og 5. nævnte udgifter.

For de i § 2 punkterne 3., 4. og 5.anførte udgifter vedtages fordelingsprincippet på en generalforsamling. Fordelingsprincipperne skal foreligge udsendt skriftligt med indkaldelse til generalforsamlingen. Fordelingen og opkrævningen af disse udgifter foretages herefter af bestyrelsen.

De nævnte udgifter (kontingent + udgifter i henhold til § 2 punkterne 3., 4. og 5.) betales af medlemmerne ved af bestyrelsen fastsatte acontobeløb, der forfalder den 1. i en måned. Terminerne fastsættes af bestyrelsen.

Generalforsamlingen fastsætter den tidsfrist, inden hvilken betaling skal finde sted. Ved indbetaling efter den fastsatte tidsfrist påløber et gebyr fastsat af generalforsamlingen, medmindre anden skriftlig aftale er truffet med bestyrelsen. Er beløbet efter varsel fra kassereren ikke indbetalt rettidigt, og er der ikke truffet skriftlig aftale med bestyrelsen, overgives sagen til inkasso og beløbet forrentes med en af bestyrelsen fastsat rente.

1. **Generalforsamling**

§ 11.

Generalforsamlingen har den øverste myndighed i foreningens an1iggender.

§ 12.

Den ordinære generalforsamling holdes en gang årligt i april og indvarsles skriftligt med 3 ugers varsel og med angivelse af dagsorden samt vedlagt revideret regnskab.

Alle medlemmer kan stille forslag til dagsordenen.

§ 13.

Forslag og sager, som af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen og medlemmerne i hænde senest 7 dage før generalforsamlingen.

§ 14.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når mindst 2 medlemmer af bestyrelsen eller mindst 7 medlemmer eller et medlem i henhold til § 20, fordrer generalforsamlingen afholdt.

Bestyrelsen skal inden 7 dage efter begæringens modtagelse indkalde generalforsamlingen med 2 ugers varsel og på samme måde som anført i § 12. Dog skal der ikke vedlægges revideret regnskab.

§ 15.

På den ordinære generalforsamling foretages følgende:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Kassererens fremlæggelse af åst reviderede regnskab for det pr. 31.12. afsluttede regnskabsår
4. Fremlæggelse af budget for det kommende regnskabsår
5. Fastsættelse af kontingent for det kommende år
6. Vedtagelse af fordelingsprincip for udgifterne i forbindelse med de 1 § 2 punkt 3, 4, og 5 omhandlede forhold
7. Fastsættelse af tidsfrister og gebyrer 1 henhold til § 10, afsnit 4
8. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer
9. Valg af bestyrelse og suppleanter samt formand, sekretær og kasserer
10. Valg af revisor og revisorsuppleanter
11. Eventuelt

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

§ 16.

Generalforsamlingens afstemninger foretages ved håndsoprækning.

Skriftlig afstemning kan forlanges af ethvert af de tilstedeværende medlemmer.

§ 17.

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

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 simpel stemmeflertal, uanset de mødendes antal, dog med følgende begrænsninger:

1. Forandringer af vedtægterne eller tilføjelser til disse.
2. ”Tilslutning til anden forening."
3. Forslag vedr. iværksættelse af nybyggeri på fællesarealerne (jfr. § 19 stk. 2) samt køb, afhændelse og pantsætning af fast ejendom (jfr. § 24 stk. 2).
4. Afgørelse vedr. påtaleret (jfr. § 20 stk. 2 og 3).

De under a.-d. nævnte tilfælde kræves, at ejerne af mindst 20 ejendomme er repræsenteret, og at beslutningen tages med 2/3 af de givne 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. Afgørelser i henhold til nærværende § 18 a., b., c. og d. kræver kommunens godkendelse.

§ 19.

Iværksættelse af erstatningsbyggeri på fællesarealerne – herunder til erstatning af samtlige de i § 2 nævnte bygninger, ledninger og anlæg - samt fastsættelse af årlige henlæggelser hertil kan vedtages af generalforsamlingen ved simpel stemmef1ertal.

Iværksættelse af nybyggeri på fællesarealerne (hvorved forstås helt nye ikke i nærværende vedtægter nævnte anlæg, bygninger, 1edninger etc.) samt fastsættelse af henlæggelser hertil kan kun vedtages ved kvalificeret flertal på den i § 18 angivne måde (jfr. § 18 c) og kræver kommunens tilladelse.

§ 20.

Afgørelser vedrørende påtale tilkommer bestyrelsen, men kan af denne forelægges generalforsamlingen, der træffer beslutning med simpelt stemmeflertal.

Såfremt påtaleret drejer sig om tilladelse iflg. § 28 skal sådan tilladelse bevilges, medmindre tilladelse af generalforsamlingen nægtes ved kvalificeret flertal på den i § 18 angivne måde.

Såfremt bestyrelsen i henhold til § 28 har truffet en afgørelse, der nægter et medlem at gennemføre en af de deri nævnte foranstaltninger, kan det pågældende medlem inden 14 dage fra meddelelsen er

modtaget om bestyrelsens afgørelse, indbringe afgørelsen for generalforsamlingen. Såfremt bestyrelsens afgørelse ikke vedtages af generalforsamlingen med kvalificeret flertal på den i § 18 angivne måde (herunder med evt. indkaldelse af ny generalforsamling, såfremt 20 ejendomme ikke er repræsenteret), bortfalder bestyrelsens afgørelse, og den ønskede tilladelse skal gives.

§ 21.

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.

1. **Bestyrelsen**

§ 22.

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, kasserer og sekretær. Ved vakance 1 årets løb vælger bestyrelsen de nævnte blandt sine medlemmer.

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

§ 23.

Bestyrelsen forestår den daglige ledelse af foreningen og kan med bindende virkning for samtlige medlemmer foretage enhver disposition, der er nødvendig for opfyldelse af grundejerforeningens formål.

§ 24.

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

Ved køb, afhændelse eller pantsætning af fælles fast ejendom, som kun kan ske iflg. generalforsamlingens beslutning (jfr. § l8 c) tegnes foreningen af den samlede bestyrelse.

§ 25.

Bestyrelsesmøde afholdes så ofte formanden eller 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer ønsker det, dog mindst 1 gang pr. måned.

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

Over bestyrelsesmøderne føres en protokol, der underskrives af samtlige mødte bestyrelsesmedlemmer. Kopi af protokollen skal tilsendes alle medlemmer. Bestyrelsens møder er åbne. Tid og sted for møderne skal offentliggøres på passende måde.

1. **Regnskab og revision**

§ 26.

Kassereren kvitterer for alle indtægter og udgifter og skal føre en af bestyrelsen autoriseret kassebog samt fuldstændig medlemsfortegnelse.

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

§ 27.

Regnskabsåret er kalenderåret. Til at revidere foreningens regnskab vælges på hvert års ordinære generalforsamling 2 revisorer og en revisorsuppleant.

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

1. **Benyttelse og bebyggelse**

§ 28.

Omfang og udformning af til- og nybygninger på ejendommes grund skal forelægges for og godkendes af bestyrelsen, før andragende om byggetilladelse tilsendes kommunen. Arbejdet må ikke igangsættes før byggetilladelse foreligger. Bestyrelsen skal foretage høring af naboer.

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

Der må på den eksisterende landbrugsejendom maximalt holdes følgende husdyr:

* 10 større hov- og klovdyr
* 10 får
* 30 grise
* 100 høns.

Husdyrholdet skal ophøre, hvis Bofællesskabets areal vest for bebyggelsen afhændes - overføres til byzone - eller landbrugspligten hæves. Ved en reduktion af landbrugsarealet skal der optages forhandlinger med kommunen om dyreholdets fremtidige størrelse.

Kommunen kan til enhver tid forlange husdyrholdet nedlagt, hvis der viser sig væsentlige gener fra dyreholdet, og der indgives begrundet klage herom til kommunen. Evt. møddingsanlæg skal overholde miljølovens bestemmelser.

§ 29.

Grundejerforeningen Bakken’s dannelse og meddelelse om foreningens vedtægter er lyst ved en servitut på hver enkelt ejendom. Servitutten er tillige lyst pantstiftende forud for al pantegæld for

ydelser til “Grundejerforeningen Bakken" og til Fredensborg-Humlebæk kommune og forsyningsselskaber for et beløb stort 5.ooo,- kr. for hver parcel under foreningens område.

§ 3o.

Nærværende vedtægter er godkendt af Fredensborg-Humlebæk kommune, der også skal godkende evt. fremtidige ændringer heri.

Humlebæk den 16/8 1981