



v / Niels Martin Nygaard Nielsen
Maltevang 36
3400 Hillerød
Tlf. 29 63 80 70
Email niels.martin.nielsen@gmail.com



Vedtægter For Grundejerforeningen Maltevang, 3400 Hillerød

Revideret af :

Formand Niels Martin Nygaard Nielsen

Dato 9/4 2023

Godkendt af :

Kasserer Wenche Ottosen

Dato 19/5 2023

Versions kontrol		
Dato	Antal sider	Kort beskrivelse af ændringer
1992-01-02	7	Renskrevet efter oprindelige vedtægter
1993-01-11	7	Indføjeelse af vedtægtsændringer vedtaget på generalforsamling Feb. 1990
1993-02-03	7	Indføjelser af vedtægtsændringer vedtaget på generalforsamling Feb. 1993. §8 og §12
1994-01-28	10	Tilføjeelse af appendiks med alle forordninger vedtaget på generalforsamlinger
1996-02-18	10	Tilføjeelse til §13, angående snerydning og græsslåning, som vedtaget på generalforsamlingen den 22.2.94. Tilføjeelse til forordninger
1997-02-20	10	Ændring af hele § 6 vedr. hæftelser. Tilføjeelse til § 11 vedr. bemyndigelse. Hvad betyder "En afgiven stemme"
1998-03-26	11	Tilføjeelse til § 12 vedr. Konstituering af bestyrelsen
1998-03-26	11	Tilføjeelse til appendiks A. Betaling for snerydning bortfalder
1999-05-17	11	Tilføjeelse til §13, angående formand og kasserers fritagelse for snerydning og græsslåning, som vedtaget på generalforsamlingen d. 11.2.99. Tilføjelser til appendiks A
2017-02-18	9	<p>Opdatering af beslutninger i den forgangne periode til opdatering i Appendix A</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2000; der må isættes vinduer på 2. sal i henhold til godkendelse fra kommunen på havesiden af huset - 2001; TV og foreningens regnskab opdeles i to regnskaber som opkræves samtidig - 2002; Udsendelse af statusrapport efter hver havedag - 2003; 3 havedage istedet for 2 per år og statusrapport efter hver havedag gøres permanent - 2004; opkrævning af elafgift for lys i carporte fordeles mellem ejerne af carporte - 2005; Udvidelse af udhus – forlængelse af halvtag – lukkes med træpladebeklædning i samme materiale som udhus. Kan opføres med de almindelige godkendelser iht vedtægterne. Opførelse af mur i skel i røde sten (se appendix) som tidligere godkendt for #34 - 2011; opsætning af sandkasser til brug om vinteren på parkeringspladserne år det er glat. Anskaffelse af snerydningsmaskine. - 2012; snerydning overgår til daglig model, hvor turnusordningen går rundt mellem husstande på daglig basis. Opsætning af "Nabo Hjælp" skilte og klistermærker. Tegne gule afmærkninger overfor udkørslerne så det bliver nemmere at komme ind/ud af parkeringspladserne. Oprettning af fliser foretages af beboerne og der fortsættes med vanding imod myre - 2015; Den enkelte husstand vedligeholder stisystem foran/bagved eget hus ifm. fjernelse af ukrudt - 2016; Carportene: Carportene er ikke ejet af Grundejerforeningen, og er derfor ikke en del Grundejerforeningens primære aktivitetsområder. Carportene er placeret på Grundejerforeningens fællesareal, hvorfor Grundejerforeningen stiller krav om, at den ydre fremtoning skal være i orden, ligesom Grundejerforeningen stiller krav om, hvad carportene må bruges til. Udlejning: Carportene er privatejede, og den enkelte carportejer kan selv vælge, at udleje sin carport. En eventuel lejer skal overholde foreningens regler. Carportenes vedligeholdelse: Carportene er privatejede, hvorfor de enkelte ejere selv må forestå renovering-og vedligeholdelsesarbejder af carportene, herunder eventuelt opførelse af ny carport, hvis dette bliver nødvendigt. Carportenes ydre fremtoning: Grundejerforeningen indkøber maling, og sørger for, at carportenes ydre fremtoning altid fremstår ens med den rigtige maling. Det kan besluttes på generalforsamlingen, at carportene males af professionelt malerfirma, hvorefter Grundejerforeningen fremadrettet budgetterer med denne udgift. Carportenes belysning: Grundejerforeningen indkøber pærer og betaler el-udgiften fordi belysningen i vinterhalvåret er til gavn for alle beboere. Alternativt: Grundejerforeningen kan beslutte, at man vil refundere de enkelte carportejer udgiften ved vedligeholdelse, hvis et flertal i Grundejerforeningen ønsker dette, ligesom Grundejerforeningen også kan beslutte at refundere udgiften til udskiftning af defekt lampe. Det betyder, at Grundejerforeningen fremadrettet skal budgettere med udgiften. Grundejerforeningen kan ikke stå som bygherre i forbindelse med vedligeholdelsesarbejder på carportene.
2022-05-24		Opdatering af §3, §13 og §21, hvormed fællesanlæg (herunder carporte, fælleskur, fællesantenneanlæg mv.) skrives ind i vedtægterne, som vedtaget på generalforsamling i februar 2022.
2023-04-09		Opdatering af §12 med henblik på (1) at indføre samme regel for kassereren, som formanden, hvis denne ikke kan vælges ved direkte valg, samt (2) udbyggede regler for ekstern kasserer, som vedtaget på generalforsamling i februar 2023. §21 er ligeledes opdateret i overensstemmelse hermed.

§ 1 - Navn

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Maltevang, 3400 Hillerød"

§ 2 - Hjemsted

Foreningens hjemsted er Hillerød Kommune under Hillerød Ret, der er foreningens værneting.

§ 3 - Formål

Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme og fællesarealer og anlæg.

Grundejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål, herunder fastsætte nærmere regler for, hvorledes medlemmerne skal betale bidrag, samt til at underskrive og lade tinglyse deklARATIONER med eller uden pant.

De af foreningen til gennemførelse af nævnte forenings formål truffne bestemmelser er fuldt bindende for de enkelte medlemmer.

Foreningens bestyrelse skal være berettiget til at udfærdige et ordensreglement. Ordensreglementet, der skal vedtages af en generalforsamling med 2/3 flertal, træder i kraft fra det tidspunkt, det er udsendt til medlemmerne.

§ 4 - Medlemmerne og disses forhold til foreningen

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af parceller udstykket fra matr.nr. 10h Sandviggård, Hillerød Jorder, svarende til lokalplan 168.

Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører at være ejer af denne, er han fra overtagelsesdagen ophørt at være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod dennes formue.

Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

Både den tidligere og den nye ejer er pligtige at anmelde ejerskiftet til foreningen ved dennes kasserer.

§ 5 - Mangler (har manglet siden foreningens start)

§ 6 - Hæftelser

Foreningens medlemmer hæfter i forhold til tredjemand ikke solidarisk for foreningens forpligtelser.

I forholdet til foreningen hæfter medlemmerne pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

Ejerne betaler for hver ejendom et årligt kontingent til foreningens administration og øvrige udgifter. Det årlige kontingent fastsættes af den ordinære generalforsamling og opkræves i 2 rater årligt.

Indbetaling af kontingent kan ske til foreningens konto eller andet af grundejerforeningens bestyrelse angivet sted.

Er et medlem mere end 1 måned i restance til foreningen, kan det pågældende beløb inddrives ad rets-
lig vej, efter at der forinden er givet medlemmet skriftlig påmindelse om inden 8 dage at berigtige re-
stancen. Samtidig opkræves automatisk et tillæg svarende til et kvart års kontingent til imødegåelse af
administration m.v. i forbindelse med videre opkrævning af restancen.

Alle omkostninger i forbindelse med inddrivelsen betales af restanten.

Er restancen ikke indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i denne
generalforsamling samt valgbarhed.

§ 7 - Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

§ 8 - Afholdelse af generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i februar måned. Der indkaldes af bestyrelsen med 14 da-
ges varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte
adresse.

Dagsorden, der fastsættes af bestyrelsen, skal meddeles hvert enkelt medlem samtidig med indkaldel-
sen.

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrel-
sen i hænde senest 5 dage før generalforsamlingen.

Sager, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning. På hver ordinær general-
forsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab underskrevet af bestyrelsen og revisorer.
4. Rettidigt indkomne forslag.
5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af kasserer.
8. Valg af 1 1-2 bestyrelsesmedlemmer.
9. Valg af to 2 suppleanter.
10. Valg af 2 revisorer.
11. Valg af 1 revisorsuppleant.
12. Eventuelt.

Under eventuelt kan der ikke sættes forslag under afstemning.

¹Lige år vælges 2 bestyrelsesmedlemmer, ulige år vælges 1 bestyrelsesmedlem, alle for en
periode på 2 år.

§ 9 - Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme frist som den ordinære, afholdes så ofte som bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter at mindst 1/4 af foreningens medlemmer - der ikke er i restance til foreningen - til bestyrelsen indgiver skriftlig motiveret begæring med angivelse af dagsorden for den ekstraordinære generalforsamling. Når en sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter dennes modtagelse.

Hvis ikke mindst 2 af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet.

§ 10 - Dirigent og stemmeret

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivsspørgsmål vedrørende sagernes behandling og stemmeafgivningen.

For hver ejendom har ejerne i alt 1 stemme.

Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten finder, at en skriftlig afstemning vil være mere hensigtsmæssig.

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftelig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommende husstand. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end een fuldmagt.

Beslutningen på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, jfr. dog § 11.

Over det på generalforsamlingen passende føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter den har fuld beviskraft i enhver henseende.

§ 11 - Bemyndigelse

Til vedtagelse på en generalforsamling af beslutninger, der går ud på anvendelse af fællesarealer, forandring af foreningens vedtægter, ordensreglement, bevilling af midler udover det til administrationen nødvendige, pålæg af yderligere indskud fra medlemmernes side og optagelse af lån, kræves at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer.

En afgiven stemme kan kun være en ja eller en nej stemme. Afholdes skriftlige afstemninger, er afgivelsen af en blank stemme således at regne for en ikke afgiven stemme.

Bestemmelsen om, at medlemmerne ikke hæfter solidarisk overfor tredjemand, kan kun ændres ved enstemmighed hos samtlige medlemmer.

Når der på en generalforsamling er truffet gyldig bestemmelse om bevilling af midler udover det til administrationen nødvendige, pålæg af yderligere indskud fra medlemmernes side eller optagelser af lån, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

§ 12 - Konstituering af Bestyrelsen

Bestyrelsen består af fem medlemmer. Formanden og kassereren vælges direkte af generalforsamlingen.

Såfremt der ikke på generalforsamlingen kan findes en formand hhv. kasserer, vælges endnu et bestyrelsesmedlem, valgt for 1 år, hvorefter den valgte bestyrelse under konstituering udpeger en person til formandsposten hhv. kassererposten.

Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med næstformand.

I tilfælde af formandens forfald indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.

Formand og kasserer vælges begge for en periode af et år.

Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen, således at der i lige år vælges 2 bestyrelsesmedlemmer, og i ulige år vælges 1 bestyrelsesmedlem. Suppleanter vælges for et år ad gangen.

Et bestyrelsesmedlem, der uden lovlig grund udebliver fra tre på hinanden følgende bestyrelsesmøder, må, hvis blot et medlem af bestyrelsen kræver det, udgå af bestyrelsen, og suppleanten for ham indtræder da i dennes sted.

Kassereren skal være medlem af både foreningen og bestyrelsen. Om nødvendigt, kan generalforsamlingen give bestyrelsen mandat og det fornødne budget til, at kassererens opgaver helt eller delvist kan overdrages til en ekstern, professionel administrator, revisor eller bogholder.

I så fald skal der fortsat være et medlem af bestyrelsen, der påtager sig den formelle kassererrolle, idet denne så har som sin primære opgave at føre tilsyn med den eksterne administrator. Det påhviler bestyrelsen at sikre sig, at den valgte administrator er dækket af en ansvarsforsikring.

Såfremt kassereren får forfald, udpeges en midlertidig kasserer af bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmer kan ikke modtage honorar. Alene en eventuel ekstern administrator kan modtage honorar.

§ 13 - Bestyrelsens opgaver

Bestyrelsen har den daglige ledelse - herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer, fællesanlæg mv., herunder carporte, antenneanlæg og fællesskur samt evt. ansættelse af fornøden medhjælp, inden for det af generalforsamlingen fastsatte budget - og varetager dens formål og interesser.

Der afholdes møde, så ofte formanden eller to af medlemmerne finder det nødvendigt. Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal fremlægges og godkendes af bestyrelsen på det næstfølgende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når tre medlemmer giver møde.

Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

Såfremt bestyrelsen skønner det nødvendigt, kan den vedtage en turnusordning for græsslåning af foreningens fælles arealer, samt snerydningen på de gangarealer som foreningen har ansvaret for. Turnusordningen skal fordeles således, at alle husstande, eksklusive kasserer og formand, har turnus i en lige lang periode. Formand og kasserer er fritaget for græsslåning og snerydning.

Såfremt en husstand har forfald, er det dennes ansvar at sørge for, at en anden træder i dennes sted.

Bestyrelsen kan vedtage, at visse husstande imod en passende ekstra indbetaling kan fritages for turnus med hensyn til græsslåning. I så fald tilfalder det indbetalte beløb den, der påtager sig turnusen.

§ 14 - Tegning

Foreningen tegnes over for tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formand og kasserer i forening.

§ 15 - Revisorer

Generalforsamlingen vælger to revisorer og een revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.

§ 16 - Regnskab

Foreningens regnskab er kalenderåret, første regnskabsår dog fra foreningens stiftelse og indtil 31/12 1988. Regnskabet skal tilstilles revisorerne inden 15/1 og skal af disse være revideret såvel talmæssigt som kritisk så betids, at en ekstrakt med revisionspåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

§ 17 - Medlems indbetaling

Medlemmernes indbetalinger foretages til kassereren, der indsætter foreningens midler i bank, sparekasser eller på girokonto i foreningens navn.

§ 18 - Opløsning af foreningen

Foreningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller ½ af foreningens medlemmer og kan kun vedtages efter de om lovændringer gældende regler. Forslaget skal indeholde bestemmelse om anvendelse til foreningens formue.

Foreningen kan dog ikke opløses uden samtykke fra Hillerød Byråd.

§ 19 - Særlige bestemmelser

Fremkommer der spørgsmål, hvorom disse love intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§ 20 - Ingen vedtægtsbestemmelse må være i strid med tinglyste deklarationer eller nogen kommunal vedtægt.

§ 21 - Godkendelse m.v.

Foreningen er stiftet på stiftende generalforsamling den 26. april 1989. Nærværende vedtægt er senest ændret på ordinær generalforsamling afholdt den 21. februar 2023.

Appendiks A

I dette appendiks er en liste over alle gældende forordninger m.m. vedtaget på tidligere generalforsamlinger.

1. Informationen fra bestyrelsen til medlemmerne

Dagsordener og referater fra bestyrelsesmøder kan offentliggøres for foreningens medlemmer

2. Opførelse af fast mur i skel mv.

Hver enkel husstand gives ret til opførelse af rødstensmur i skel som forlængelse af husmur (som udskiftning af eksisterende læhegn).

Opførelsen skal være i røde sten og lignende type som den øvrige bebyggelse, max. mål 390cm x 180cm (BxH).

Ovenstående må kun iværksættes ved enighed med den nærmeste nabo.

Den først opførte mur (1993 – nr 34) har foreningens og kommunens godkendelse, og fungerer som prototype for efterflg.

Der er endvidere givet godkendelse til flg: Forlængelse af udhus, udbygning af loftsetage, opsætning af skur i haven og indsætning af ekstra vindue på 1. Sal i de store huse. Der henvises til Byggemappen, som findes hos bestyrelsen.

3. Deltagelse i foreningens fælles arbejdsopgaver

Der afholdes 3 årlige havedage. Ved fravær tildeler bestyrelsen en arbejdsopgave, der så skal udføres som aftalt.

Hver husstand tildeles en uges græsslåning pr. sæson.

Hver husstand bliver i snerydnings-sæsonen tildelt ansvaret for rydning af ca. en fjerdedel af fællesarealerne. I hovedsæsonen giver dette 4 uger pr. husstand – hvortil kommer 'ekstra vagter' i yderperioderne. Snerydningen skifter mellem husstand på daglig basis under henhold til kommunikeret snerydningsplan.

Formanden og kassereren er iflg. generalforsamlingsbeslutning fritaget for græsslåning og snerydning.

4. Generel adfærd

Parkeringsarealerne må ikke anvendes til parkering af trailere, campingvogne o.l.

Det er en selvfølge at bilkørsel ikke er tilladt på fliserne.

Parkering på græsrabatten fra Stubbevang til flisegangen er forbudt.

5 Diverse opdateringer i perioden 2000 til 2016

2000; der må isættes vinduer på 2. sal i henhold til godkendelse fra kommunen på havesiden af huset

2001; TV og foreningens regnskab opdeles i to regnskaber som opkræves samtidig

2002; Udsendelse af statusrapport efter hver havedag

2003; 3 havedage istedet for 2 per år og statusrapport efter hver havedag gøres permanent

2004; opkrævning af elafgift for lys i carporte fordeles mellem ejerne af carporte

2005; Udvidelse af udhus – forlængelse af halvtag – lukkes med træpladebeklædning i samme materiale som udhus. Kan opføres med de almindelige godkendelser iht vedtægterne. Opførelse af mur i skel i røde sten (se appendix) som tidligere godkendt for #34

2011; opsætning af sandkasser til brug om vinteren på parkeringspladserne år det er glat. Anskaffelse af snerydningsmaskine.

2012; snerydning overgår til daglig model, hvor turnusordningen går rundt mellem husstande på daglig basis. Opsætning af "Nabo Hjælp" skilte og klistermærker. Tegne gule afmærkninger overfor udkørslerne så det bliver nemmere at komme ind/ud af parkeringspladserne. Oprettning af fliser foretages af beboerne og der fortsættes med vanding imod myre

2015; Den enkelte husstand vedligeholder stisystem foran/bagved eget hus ifm. fjernelse af ukrudt
2016; Carportene: Carportene er ikke ejet af Grundejerforeningen, og er derfor ikke en del Grundejerforeningens primære aktivitetsområder. Carportene er placeret på Grundejerforeningens fællesareal, hvorfor Grundejerforeningen stiller krav om, at den ydre fremtoning skal være i orden, ligesom Grundejerforeningen stiller krav om, hvad carportene må bruges til. Udlejning: Carportene er privatejede, og den enkelte carportejer kan selv vælge, at udleje sin carport. En eventuel lejer skal overholde foreningens regler. Carportenes vedligeholdelse: Carportene er privatejede, hvorfor de enkelte ejere selv må forestå renovering-og vedligeholdelsesarbejder af carportene, herunder eventuelt opførelse af ny carport, hvis dette bliver nødvendigt. Carportenes ydre fremtoning: Grundejerforeningen indkøber maling, og sørger for, at carportenes ydre fremtoning altid fremstår ens med den rigtige maling. Det kan besluttes på generalforsamlingen, at carportene males af professionelt malerfirma, hvorefter Grundejerforeningen fremadrettet budgetterer med denne udgift. Carportenes belysning: Grundejerforeningen indkøber pærer og betaler el-udgiften fordi belysningen i vinterhalvåret er til gavn for alle beboere. Alternativt: Grundejerforeningen kan beslutte, at man vil refundere de enkelte carportejer udgiften ved vedligeholdelse, hvis et flertal i Grundejerforeningen ønsker dette, ligesom Grundejerforeningen også kan beslutte at refundere udgiften til udskiftning af defekt lampe. Det betyder, at Grundejerforeningen fremadrettet skal budgettere med udgiften. Grundejerforeningen kan ikke stå som bygherre i forbindelse med vedligeholdelsesarbejder på carportene.

6 Diverse opdateringer i perioden 2017 til 2023

OBS: DER SKAL LAVES OVERBLIK OVER FORORDNINGER I PERIODEN OG AFSNIT 1-5 SKAL AJOURFØRES I OVERENSSTEMMELSE HERMED.