

Referat af generalforsamling i grundejerforeningen Maltevang  
Tirsdag den 27. februar 2025 kl. 19:00 på Grønnevang Skole afd. Østervang

Dagsorden:

1. Valg af referent
  2. Valg af dirigent
  3. Formandens beretning
  4. Aflæggelse af regnskab
  5. Rettidigt indkomne forslag
  6. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent
  7. Valg af formand (jfr. note 1)
    - a. Formanden er på valg hvert år.
    - b. Niels Martin (36) har siddet i bestyrelsen siden 2016, heraf som formand siden 2020, og genopstiller ikke, hverken som formand eller bestyrelsesmedlem.
    - c. Interesserede kandidater opfordres til at melde sig.
  8. Valg af kasserer (jfr. note 1 og 2)
    - a. Kassereren er på valg hvert år.
    - b. Wenche Ottosen (16) er villig til at fortsætte endnu en periode som ekstern kasserer.
  9. Valg af tre bestyrelsesmedlemmer (for henholdsvis 2- og 1-årig periode).
    - a. Morten Møllegaard (16) blev valgt i 2024 på 1-årigt mandat og er villig til genvalg.
    - b. Åge Vig Nielsen (12) blev senest valgt ind i 2023, sidder på et 2-årigt mandat og er således på valg, men genopstiller ikke.
    - c. Kim Olsen (26) blev valgt ind i 2023 på et 2-årigt mandat, er på valg, men genopstiller ikke.
    - d. Jon Haugen (8) blev valgt ind i 2024 på et 2-årigt mandat, og er ikke på valg. e. Interesserede kandidater opfordres til at melde sig.
  10. Valg af to suppleanter
    - a. Martin Sølvkjær (6) er villig til genvalg.
    - b. Michael Christiansen (32) er villig til genvalg.
  11. Valg af to revisorer
    - a. Ida Klug (40) er villig til genvalg.
    - b. Kathrine Tovgaard (28) er villig til genvalg.
  12. Valg af en revisorsuppleant
    - a. Anette (24) har ikke meldt tilbage, om hun er villig til genvalg.
  13. Eventuelt
-

## Dagsorden:

### 1. Valg af referent

- a. Åge #12 valgt

### 2. Valg af dirigent

- a. Morten #16
- b. Morten konstaterede at generalforsamlingen er indkaldt efter vedtægten og dermed beslutningsdygtig.
- c. Der er 14 fremmødte (2, 4, 6, 8, 10, 12, 16, 18, 24, 26, 32, 34, 36, 38) og 3 fuldmagter (14, 22, 28) = 17 stemmer ud af 20 – og dermed er vi beslutningsdygtig.

### 3. Formandens Beretning

- a. Niels Martin #36 gennemgik den udsendte beretning
- b. Beretningen er godkendt

### 4. Aflæggelse af regnskab

- a. Morten #16 fremlagde regnskaberne
- b. Regnskaberne er godkendt

### 5. Rettidigt indkomne forslag

- a. Kommentarer og spørgsmål omkring 10 år planen:
  - 10 års planen er en ide til hvordan planen kan se ud, så de store opgaver bliver løst, og der kan laves ændringer løbende over de kommende år.
  - Jon rejste at fliserne ud for #2 til #8 ligger meget dårligt, så den investering bør måske flyttes frem.

#### **Forslag 1 (1a-1b): Kollektiv glatførebekæmpelse.**

- a. Snerydning kun på P-pladser (sæson 2025-26).  
Enstemmigt vedtaget
- b. Snerydning kun på P-pladser ("permanent", dvs. gældende indtil videre).  
Vedtaget med 15 stemmer for og 2 blanke

#### **Forslag 2: Ændret betaling vedr. sne- og glatførebekæmpelse**

Vedtaget med 15 stemmer for, 1 imod og 1 blank

#### **Forslag 3: Reparation af asfalt, rensning af afløb og montering af rottespær.**

Vedtaget med 15 stemmer for og 2 blanke

#### **Forslag 4: Fældning af risikotræer (seks fyrretræer) ud mod Maltevang.**

Der blev drøftet hvorvidt der reelt er tale om "risiko træer". Jette #34 foreslog at træerne vurderes igen af en anden uvildig ekspert, end vores gartner Benny, for at konstatere hvorvidt fældningen er påkrævet nu, eller om vi kan vente nogle år.

Der var enighed om, at hvis forslaget blev vedtaget, skal der først indhentes en yderligere vurdering, som skal bekræfte at fældningen er påkrævet inden træerne fældes.

Forslaget blev vedtaget med 15 stemmer for og 2 blanke

**Forslag 5: Foranalyse vedr. opretning af stisystem (forstier)**

Vedtaget med 13 stemmer for 1 imod og 3 blanke

**Forslag 6: Endelig afklaring af handlemuligheder, hvis Hillerød Kommune fremadrettet ikke løf ter sin påtaleret i relation til deklARATIONEN.**

Efter en del debat, herunder hvorvidt vil ville få et brugbart svar ud af advokatundersøgelsen blev der stemt om forslaget.

Afstemningen blev en smule rodet, idet der først blev lavet en afstemning, som viste følgende stemmefordeling, 6 for 5 imod og 6 blanke. Herefter var der et medlem, som stillede spørgsmål til, hvorledes stemmer blev optalt. Morten forklarede reglerne og vurderede som dirigent, at det var mest korrekt at gentage afstemningen.

Resultatet ved denne afstemning blev 5 stemmer for 5 imod og 7 blanke.

Forslaget blev dermed forkastet.

**6. Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent**

- a. Morten #16 fremlagde budget og kontingent
- b. Budget 1 – årligt kontingent hæves med 500,- per medlem for at sikre nødvendig likviditet for udførelse af fremtidig vedligeholdelse jf. 10 års planen  
Budget og kontingentforøgelsen blev enstemmigt godkendt.

**7. Valg af formand**

- a. Der er ikke nogen, som stiller op som formand. Der skal derfor vælges et ekstra bestyrelsesmedlem.
- b. På første bestyrelsesmøde konstituerer bestyrelsen sig og vælger dermed en formand.

**8. Valg af kasserer**

- a. Wenche #16 blev valgt som ekstern kasserer på 1 år og sidder dermed ikke i bestyrelsen. Der vælges derfor et ekstra medlem til bestyrelsen, med den opgave at være kontakt til Wenche.

**9. Valg af bestyrelsesmedlemmer**

- a. Morten #16 blev genvalgt på et 1-årigt mandat
- b. Michael #32 blev valgt på et 1-årigt mandat.
- c. Kim #26 blev genvalgt på et 2-årigt mandat
- d. Prabodh #18 blev valgt på et 2-årigt.

**10. Valg af suppleanter**

- a. Martin #6
- b. Gitte #38

**11. Valg af revisor**

- a. Kathrine #28
- b. Ida #40

**12. Valg af revisorsuppleant**

- a. Michael #24

**13. Eventuelt**

- a. Præsentation af oplæg til el lade standere.  
Åge #12 gennemgik kort de udførte forundersøgelser jf. det fremsendte oplæg.

Der var en generel positiv stemning for at etablere en løsning, der giver mulighed for at montere en lade boks i hver carport.

Løsningen kan etableres ved, at vi selv installerer og betaler for hele installationen og efterfølgende selv ejer anlægget og har mulighed for frit at vælge operatør, og fastlægge kWh-prisen, eller overdrager opgaven til en operatør, som så ejer og driver anlægget i 10 år hvor vi betaler et månedligt gebyr (ca. 300-400 kr./md.) afhængig af tilsluttede enheder. Bestyrelsen har kontaktet banker vedr. finansiering. Anbefalingen fra bankerne er, at beboerne indbetaler kontant til foreningen, da optagelse af lån i foreningen er kompliceret i forhold til tilbagebetaling. Yderligere skal der sandsynligvis udtages pantebrev i alle ejendomme og vedtægten skal ændres, så foreningen må optage lån – det må den ikke med nuværende vedtægt.

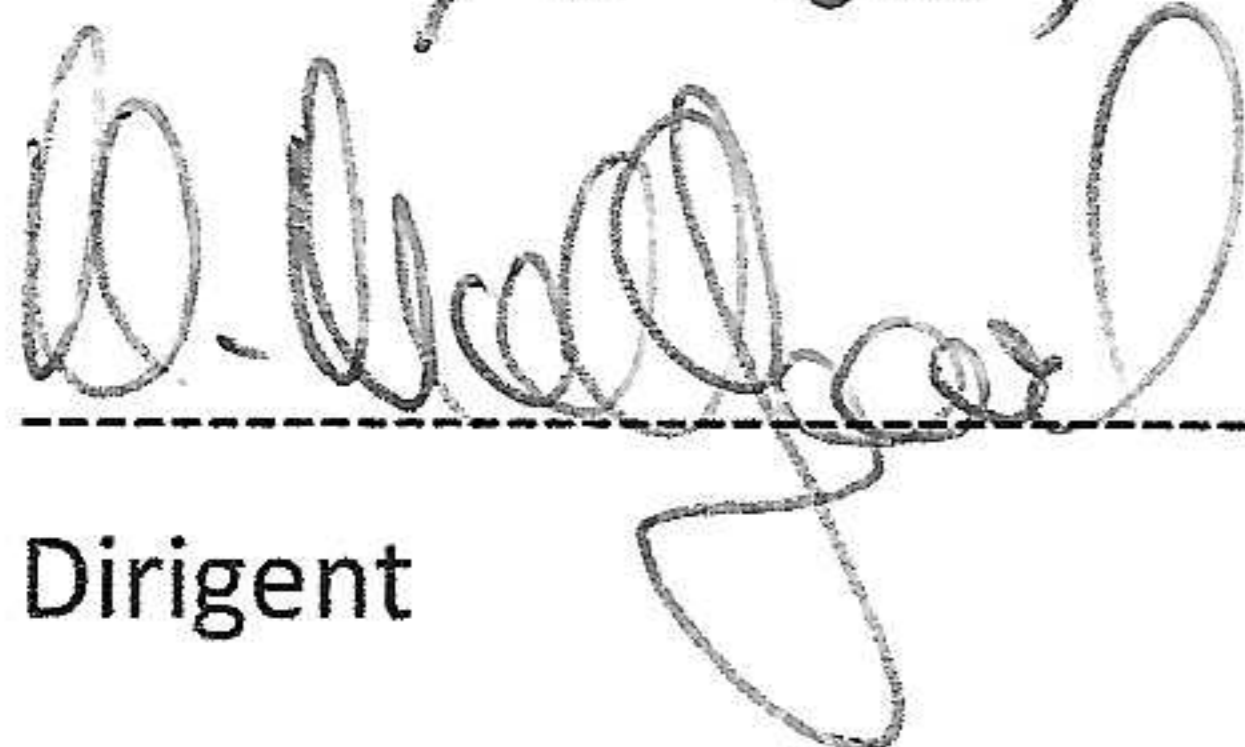
Desuden er der muligheder for en etapeopdeling som successivt kan udbygges efter behov. Der var en overvejende stemning for den fulde løsning, som giver fuld fleksibilitet og opretholdelse af nuværende carport fordeling.

Der arbejdes derfor videre med denne løsning hvor der lægges op til en etapeopdeling, sådan at der år 1 etableres net tilslutninger og år 2 udføres installationsarbejder.

Bestyrelsen indkalder til et orienterings-/beslutningsmøde når der foreligger et endelig og gennemarbejdet forslag.

Dato

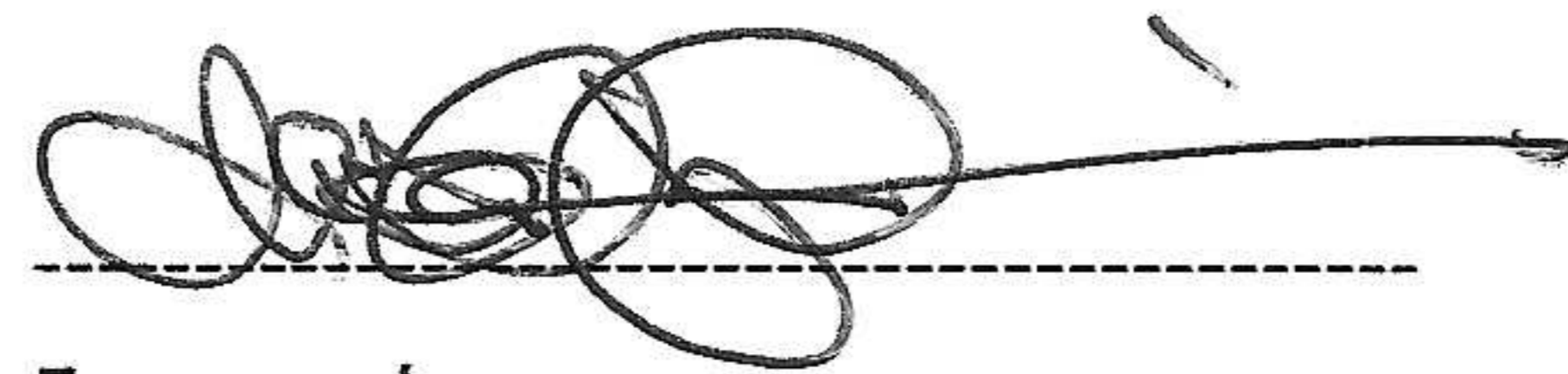
5/3-2025



Dirigent

Dato

5/3-2025



Formand



v / Niels Martin Nygaard Nielsen

Maltevang 36

3400 Hillerød

Tlf.: 29 63 80 70

E-mail: [niels.martin.nielsen@gmail.com](mailto:niels.martin.nielsen@gmail.com)[www.maltevang.one](http://www.maltevang.one)

---

## **Bestyrelsens beretning 2024-2025**

### **Haveplan 2024-26**

På sidste års generalforsamling blev det vedtaget at haveplanen for perioden 2024-26 skulle aftales i samråd med vores gartner, Benny Olsen, med en løbende prioritering ud fra en årlig beløbsramme på 40.000 kr. I tilknytning hertil har gartner Benny Olsen gennemført følgende aktiviteter:

- Fældning af selvsået piletræ bag nr. 18. Som besluttet på generalforsamlingen blev det selvsåede piletræ ud for nr. 18 i skel mod Rytterstien fældet og rodfræset, og flis blev efterfølgende indsamlet og bortskaffet for at minimere risikoen for selvsåning af nye piletræer. Herved blev et stærkt ønske fra vores naboer på Rytterstien efterkommet.
- Fældning af to træer ved transformationen ud mod Skovledet, som siden sidste trærapport havde udviklet sig til risikotræer.
- Beskæring af buske på fællesarealet.

### Vedr. Østskoven:

- Det er ikke blevet prioriteret at foretage nyplantning i Østskoven, idet de mindre træer, som er plantet indenfor de seneste 10-15 år, ifølge Benny vil "rette sig" og vokse relativt hurtigt, efter at de høje træer er blevet fældet.

### Vedr. Vestskoven:

- Det er en udfordring, at den eksisterende vegetation vokser med nærmest urskovsagtig hast, og det kræver en betydelig indsats på havedagene både at holde vegetationen nede og bære afskåret materiale ud fra området.

Vognmand Ib Andersen kørte i september næsten 3 tons haveaffald på genbrugspladsen som resultat af både Bennys aktiviteter og hvad der blev indsamlet ifm. sommerhavedagen.

### **Havedage**

Blandt mange aktiviteter kan nævnes:

- Ved forårshavedagen blev der lejet en plænelufter, så plænen på fællesarealet kunne blive effektivt luftet, ligesom der blev tilført NPK gødning og sået græsfrø.
- Det viste sig i forbindelse med sommerhavedagen betydeligt vanskeligere at fjerne efeu i bunddækket i Vestskoven, end forudset. Eneste udvej er at holde efeu "så meget nede, som vi kan" ved at fjerne så mange blade, som muligt med buskrydder osv. på havedagene. Dette vil over tid kvæle efeu-planterne.
- Retablering af hegn mod Stubbevang efter at det var blevet gennembrudt af ubudne gæster og der herved var opstået en trampesti.

### **Ønske om fældning af træ i skel mod Rytterstien bag nr. 24-26**

For at undgå at træet bag nr. 24-26 ville blive for stort til at vi selv kan fælde det (Benny gør det ikke gratis), har bestyrelsen kontaktet de nærmeste beboere på Rytterstien 29A-C for at høre, om man havde nogen indvendinger mod, at træet bliver fældet. Beboerne i Rytterstien 29A var meget imod fældning af træet, så vi nøjes med at holde træet under observation indtil videre.

### **Asfaltering af p-pladser og eftersyn af kloakker**

Der blev i foråret udsendt tilbudsmateriale til fire asfaltfirmaer, som blevet bedt om at afgive tilbud i overensstemmelse hermed. Heraf var det kun Pankas A/S og Colas A/S, der reagerede.

Rådgiveren fra Pankas A/S mente, asfalten kan holde adskillige år endnu, og at vi indtil da udmærket kan klare os med et årlige eftersyn samt forsegling af nyopståede revner. Det hertil hørende budget skubbes derfor "indtil videre". Rådgiveren anbefalede en undersøgelse af, hvorfor kloakristerne er sunket så meget, og at de bør hæves til niveau med asfalten.

Kloakmester Brejner mente ikke, at der generelt er risiko forbundet med de sunkne riste og afløb på parkeringspladserne - måske med undtagelse af risten ved fællesskuret. Til gengæld anbefalede han, at faskinerne i forbindelse med afløbet fra tagene ud mod bagstien bør renses. Øvrige afløb bør også spules, ligesom der bør monteres rottespærre på strategiske steder. Dette er baggrunden for, at der fremsættes forslag herom.

### **Renovering af carporte og fællesskur**

Da udgifterne til snerydning i begyndelsen af 2024 var så høje, så der var bekymring for at overskride budgettet for hele året, er det aftalt med Alt-I-Rep, at den sidste del af renoveringen af carportene udskydes til foråret 2025 (udskiftning af rådne stolper, hævning af sunket stolpefod).

### **Ændring af vedtægter**

Bestyrelsen har besluttet af opdatere vedtægterne i overensstemmelse med de fire vedtægtsændringer, som blev vedtaget på sidste års generalforsamling. Vi har ganske vist siden den 3. marts 2024 ventet på, at Hillerød Kommune vender tilbage, om de har nogen indvendinger vedr. forbudet mod varmepumper. Hvis det (mod forventning) viser sig at være tilfældet, må vi opdatere vedtægterne igen til den tid.

### **Snerydningsordning**

På sidste års generalforsamling blev det besluttet at snerydningsordningen alene skal omfatte P-pladserne, hvilket indebar, at medlemmer selv skal rydde udenfor deres egen matrikel. Inden underskrivelse af kontrakten for den nye sæson blev det dog besluttet at klage til FMT A/S over, at deres underentreprenør havde lavet store traktorspor udenfor stierne, og at stisystemet havde fået "hjulspor". FMT A/S nægtede at yde erstatning med henvisning til, at det havde været et år med megen nedbør, men lovede at indskærpe overfor chaufføren, at han skulle holde sig indenfor stierne. Bestyrelsen fremsætter forslag om glatførebekæmpelse.

### **Ubudne gæster**

I forsommeren var der et par udefrakommende unge, der over en 14-dags periode jævnlige opholdt sig på fællesterrassen. Efter at et medlem truede med at ringe til Politiet, hastede de dog

bort, og vi har ikke set dem siden. I sensommeren var der også været en rotte forbi på terrassen ved nr. 16, men der var åbenbart bare tale om en "strejfer".

### **Afklaring af forsikringsforhold**

PL har oplyst, at den forsikring, vi har tegnet hos PL, er en ansvarsforsikring. Hvis nogen falder på fællesarealerne, herunder P-pladserne og stisystemet, er det den enkeltes ulykkesforsikring, der må dække.

### **Ny plæneklipper taget i brug**

Den nye plæneklipper, som blev indkøbt i slutningen af 2023, blev taget i brug ved sæsonens start. Den virker solid og har fungeret upåklageligt.

### **Tilskødning af fællesarealet til Grundejerforeningen Maltevang**

I efteråret 2022 blev bestyrelsen ved et tilfælde opmærksom på, at Grundejerforeningen Maltevang formelt set ikke ejer sine egne fællesarealer, idet det af det tinglyste skøde fremgår, at de ejes af et af entreprenør Jens Birkegaard Andersens selskaber. Kurator i forbindelse med konkursbehandlingen af selskabet vendte først tilbage den 22. maj 2024 med besked om, at der desværre ikke var midler i konkursboet til at bekoste boets udgifter ved en overførsel af fællesarealet til grundejerforeningen, men at kurator gerne medvirker mod betaling. Hvis grundejerforeningens fællesareal ikke skal henligge ejerløst, vil grundejerforeningen udover honorar til kurator også skulle betale en egen advokat for at udfærdige de nødvendige dokumenter.

Da de samlede udgifter ved en tilskødning meget vel kan beløbe sig til mellem 15.000 og 25.000 kr., og PL ikke mener, at det kan være grundejerforeningens opgave at løse denne problemstilling, har bestyrelsen besluttet ikke at foretage sig yderligere i denne sag, før vi af en eller anden grund bliver tvunget til det.

### **Ladestandere**

Der har været en vis interesse for en fremskyndelse af etableringen ladestandere – ikke mindst foranlediget af, at det åbenbart er en vigtig faktor for en del potentielle huskøbere. Bestyrelsen har derfor indhentet prisoverslag fra to leverandører for etablering af ladestandere i carportene, undersøgt mulighederne for finansiering og indhentet rådgivning hos PL.

Desuden overvejes flere alternative løsninger, herunder en billigere løsning, hvor der i stedet etableres fælles ladestandere. Bestyrelsen fremlægger et oplæg vedr. etablering af ladestandere under punktet eventuelt.

### **Afklaring af grundejerforeningens rolle og ansvar i forhold til deklarationen**

- I forlængelse af et medlems ansøgning i efteråret 2023 til Hillerød Kommune om at foretage facadeændringer, som efter den hidtidige praksis mellem grundejerforeningen og Hillerød Kommune var i strid med deklarationen for området, henvendte bestyrelsen sig i december 2023 til Hillerød Kommune for at få afklaret grundejerforeningens rolle og ansvar i forhold til deklarationen.
- Hillerød Kommune besluttede i forlængelse heraf, at der ved den ordinære generalforsamling i 2024 skulle afholdes en høring for at få afdækket medlemmernes holdning til, hvilke facadeændringer, der burde være tilladt. Som bekendt viste høringen, at der var et stort flertal for, at

det ikke skal være tilladt at lave facadeændringer, der kræver, at der saves i murværket – i overensstemmelse med ordlyden i deklARATIONEN og den hidtidige praksis.

- Hillerød Kommune valgte imidlertid at ignorere udfaldet af hØringen, idet kommunen undlod at anvende sin pÅtaleret overfor det pÅgældende medlem.
- Flertallet af bestyrelsen besluttede at klage til Planankenævnet over kommunens afgØrelse. Planklagenævnet afviste imidlertid klagen pÅ grund af en juridisk spidsfindighed, da det (1) ikke anses for at vÆre en *afgØrelse* i juridisk forstand, nÅr en pÅtaleberettiget *undlader at benytte sig af sin pÅtaleret*, og (2) man ikke kan indgive klage til Planklagenævnet, nÅr der ikke er tale om en *afgØrelse*. Da Hillerød Kommune hermed har fjernet grundejerforeningens handlemuligheder, havde bestyrelsen ikke andre muligheder end at tage det til efterretning.
- Da sagen imidlertid markerer et afgØrende brud med den hidtidige praksis og i et vÆsentligt omfang devaluerer deklARATIONENS § 3.2 fremadrettet, finder bestyrelsen det mest rigtigt at fremsÆtte forslag om fÅ foretaget en *endelig afklaring* af grundejerforeningens handlemuligheder en sÅdan situation.

## Ejerskifte

Den 15. august 2024 kunne vi byde velkommen til Jette Helmer som ny ejer af Maltevang 34.

## Overvejelser om alternativ til hjemmeside

Antallet af besØg pÅ foreningens hjemmeside er meget lavt, og de fleste besØg er fra bestyrelsesmedlemmerne og vores web-master, Martin (6). Sammenholdt med, at bestyrelsen har behov for et fælles sted at opbevare arbejdsdokumenter mv., er andre lØsninger blevet undersØgt. Enden pÅ det er blevet, at vi beholder vores hjemmeside-lØsning fra one.com indtil videre samt at vi tilkØber en forholdsvis prisbillig lØsning ("RushFiles") til dokumentdeling fra samme leverandØr.

## Økonomi

Det overordnede mÅl for Året har vÆret at slutte Året med som minimum et mindre overskud, og det er da ogsÅ lykkedes, takket vÆre lavere omkostninger til snerydning, end forudsat.

Der har vÆret et merforbrug ifm. haveplanen som fØlge af uforudsete udgifter til træfældning, men nÅr vi kommer ud med et overskud pÅ omkring 60.000 kr., skyldes det, at færdiggØrelse af carportreoveringen er udsat til forÅret, og ikke mindst, at asfalteringen af P-pladserne er udskudt "indtil videre".

## Værktøj til likviditetsoverblik

For at sikre et tilfredsstillende overblik over foreningens økonomi, har bestyrelsen lavet et regneark, der viser cash flow'et, måned for måned. Dette har vist sig at vÆre et vÆrdifuldt arbejdsredskab i det daglige for bÅde bestyrelsen og kassereren – ikke mindst pga. de stærkt varierende omkostninger til glatfØrebekæmpelse i vintersæsonen. Siden da har bestyrelsen tilstræbt altid at have en beholdning pÅ mindst 40.000 kr. til imØdegÅelse af uforudsete udgifter. Værktøjet holdes løbende opdateret med de løbende bogfØringer i Årets løb.

## Opdatering af 10-Års planen



Som følge af, at rådgiveren fra Pankas A/S mener, at vi sagtens kan udsætte asfaltering af P-pladserne i flere år endnu, frigiver der herved midler, så vi i stedet kan opprioritere bl.a. en reovering af stisystemet. Bestyrelsen fremsætter forslag herom.

#### **Fokusområder for næste bestyrelsesperiode**

- Oprydning i fælleskur
- Vedtagne forslag fra denne generalforsamling.
- Reovering af carporte
- Forsegling af revner i asfalt
- Opfølgning på 10-års plan.

Jeg vil gerne på bestyrelsens vegne takke for indsatsen på de tre havedage, hvor der er blevet gjort en stor indsats, så vi kan holde kontingentet i ro. Vi håber, at generalforsamlingen bakker op om de forslag, som bestyrelsen fremsætter i dag, og som sigter mod at sikre foreningen mod fremtidens udfordringer, herunder ikke mindst de økonomiske.

Efter at have siddet i bestyrelsen siden 2016, heraf som formand siden 2020, takker jeg af for denne gang. Nu må der nye kræfter til.

På bestyrelsens vegne,  
Niels Martin

**ÅRSREGNSKAB 2024**  
**GRUNDEJERFORENINGEN MALTEVANG 2-40**

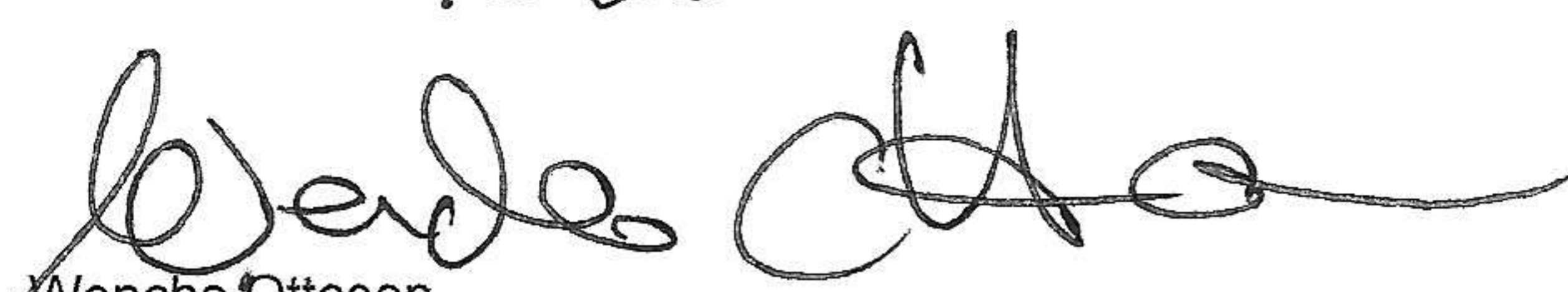
<b>Resultatopgørelse 1.1.2024-31.12.2024</b>	<b>Budget</b>	<b>Regnskab</b>
<b>i hele kroner</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Indtægter:</b>		
Kontingent	164.000	164.000
Hævet af hensættelse	0	137.000
Egenbetaling - kr. 4.000 pr. husstang	0	80.000
	164.000	381.000
<b>Udgifter</b>		
Bankgebyrer og renter	1.759	4.000
El	5.106	6.000
Generalforsamling / møder	72	1.000
Større opgaver 1)	0	275.875
Haveplan 2)	45.774	40.000
Algebehandling	9.125	10.000
Socialt samvær / Fest	0	0
Fællesarealer	0	0
Parcelhusejernes landsforening	5.482	5.500
Snerydning	29.500	30.000
Opsparing Sne	0	0
Opsparing Carporte	0	0
<b>Drift og vedligehold:</b>		
Drift af maskinpark 3)	388	16.640
El-pærer	360	336
Hjemmeside	1.781	1.661
Nyanskaffelser	0	0
Diverse smårep., gaver m.r	4.213	8.400
	103.561	380.775
<b>Årets resultat</b>	<b>60.439</b>	<b>225</b>
		<b>-75.487</b>

**Status 31.12.2023/2024**

<b>Aktiver:</b>	<b>Passiver:</b>		
Jyske Bank - Foreningen	232.897	Primo	191.876
Tilgodehavende Kabeltv kon	16.325	Årets resultat	60.439
Tilgodehavende kontingent	4.100	Egenkapital	<b>252.315</b>
		Skyldige omk.	1.006
		Hensættelser øvrige prior	184.125
		Bevægelser	-45.774
		Hensættelser øvrige ulitil	138.351
<b>Aktiver ialt</b>	<b>253.322</b>		184.125
			96.000
			280.125
			329.733
			-145.608
			184.125
		<b>Passiver ialt</b>	<b>253.322</b>

Foreningen ejer en plæneklipper, buskrydder, to sand/salt containere, et redskabsskur samt andre mindre aktiver, der ikke indgår i ovenstående status.

Hillerød, den 14/2-25

  
Wenche Ottosen  
Kasserer

Undertegnede generalforsamlingsvalgte revisorer har revideret Grundejerforeningen Maltevang 2-40's årsregnskab, og kan godkende dette.

Hillerød, den 16/2-25

  
Ida Klug

Hillerød, den 16/2-25

Kathrine Tovgaard



# ÅRSREGNSKAB 2024

## KABEL TV

### GRUNDEJERFORENINGEN MALTEVANG 2-40

#### Resultatopgørelse 2024

#### Indtægter:

Indbetalinger 65.544

#### Udgifter

You See	-82.954	
Forudbetalt YouSee Q1 2025	17.393	
Verdens TV	-1.410	
Jyske Bank gebyrer	-26	-66.996

**Årets resultat -1.452**

#### Status 31.12.2023

#### Aktiver:

Forudbetalt YouSee Q1 2025 17.393

Jyske Bank 405

Tilgode YouSee 1.482

**I alt 19.281**

#### Passiver:

Primo 4.408

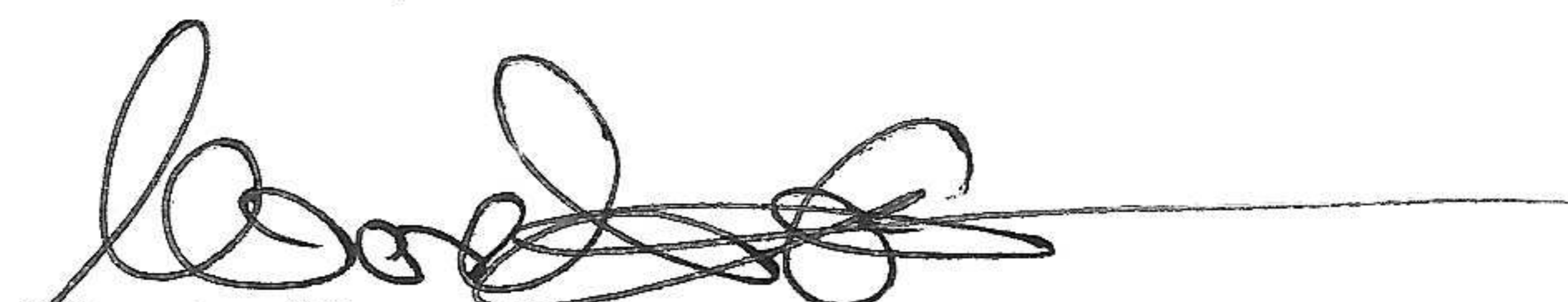
Årets resultat -1.452

Egenkapital 2.956

Gæld til grundkontoen 16.325

**19.281**

Hillerød d. 14/2 2025

  
Wenche Ottosen  
Kasserer

Undertegnede generalforsamlingsvalgte revisorer har revideret Grundejerforeningen Maltevang 2 -40's årsregnskab for Kabel TV og kan godkende dette.

Hillerød, den 16/2 2025

Hillerød, den 16/2-25

Kathrine Tovgaard



Ida Klug





v / Niels Martin Nygaard Nielsen

Maltevang 36

3400 Hillerød

Tlf.: 29 63 80 70

E-mail: [niels.martin.nielsen@gmail.com](mailto:niels.martin.nielsen@gmail.com)

[www.maltevang.one](http://www.maltevang.one)

## Forslag fra bestyrelsen til ordinær generalforsamling 2025 2. udgave

### Indledning: Opdateret 10-års plan.

Ligesom de sidste par år fremlægger bestyrelsen en 10-års plan, som kommende bestyrelser opfordres til løbende at opdatere og hvert år fremskrive, efterhånden som kendte udfordringer bliver løst og nye udfordringer måtte dukke op. Planen vil derved til enhver tid kunne bruges som værktøj for såvel bestyrelsen og medlemmerne til at danne sig et fælles overblik over såvel opgavernes art og økonomien for de kommende år.

10-års planen er vedlagt i et separat regneark og vil blive gennemgået på generalforsamlingen. En del af de forslag, som bestyrelsen fremlægger på generalforsamlingen, tager udgangspunkt i denne plan.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Sum	Resultat
Primo	253.000	213.000	135.000	160.000	205.000	270.000	59.000	168.000	257.000	366.000	475.000	544.000		
<b>Indtægt</b>														
Kontingent	174.000	184.000	194.000	204.000	214.000	214.000	194.000	194.000	194.000	194.000	194.000	194.000	2.348.000	
Ekstra opkr.													-	2.348.000
<b>Udgift</b>														
Faste udgift														
Daglig drift	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	420.000	420.000
Variable Udgift														
Haveplan (Gartner) * Note 1	20.000	40.000	40.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	280.000	
Snerydning * Note 2	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	360.000	640.000
10 årsvedligehold														
Carporte vedligehold	26.000			10.000				20.000				10.000	66.000	
Carporte maling	36.000					40.000					40.000		116.000	
Risikotræer/haveplan	26.000													
Asfalt rep	25.000	10.000	10.000	10.000	10.000								65.000	
Asfaltudskiftning						300.000							300.000	
Opretning af fliser 18-24 *Note 3	5.000	75.000											80.000	
Opretning af fliser 10-16				54.000									54.000	
Opretning af fliser 2-8					54.000								54.000	
Opretning af fliser 26-32		72.000											72.000	
Opretning af fliser 34-40			54.000										54.000	
Forberedelse el ladestandere *Note 4													-	
Advokatvurdering	11.000												11.000	872.000
Ultimo	213.000	135.000	160.000	205.000	270.000	59.000	168.000	257.000	366.000	475.000	544.000	643.000		416.000

Det er vigtigt at pointere, at 10-års planen ikke i sig selv er et forslag – den er alene et værktøj. De forslag, der fremsættes med udgangspunkt heri, vedrører alene den kommende bestyrelsesperiode, 2025-2026.

## Overblik over forslag.

Bestyrelsen fremsætter en række forslag indenfor følgende områder:

- Forslag 1 (1A og 1B): Kollektiv glatførebekæmpelse.
- Forslag 2: Ændret betalingsmodel for glatførebekæmpelse.
- Forslag 3: Reparation af asfalt, rensning af afløb og montering af rottespær.
- Forslag 4: Fældning af risikotræer ud mod Maltevang.
- Forslag 5: Foranalyse vedr. opretning af stisystem (forstier)
- Forslag 6: Endelig afklaring af handlemuligheder, hvis Hillerød Kommune fremadrettet ikke løfter sin påtaleret i relation til deklARATIONEN.

Forslagene følger på de følgende sider.

## **Forslag 1 (1A-1B): Kollektiv glatførebekæmpelse**

Forslagsstiller: Bestyrelsen.

### Baggrund:

Vores nuværende glatførebekæmpesaftale med FMT A/S fornyes automatisk ifølge kontrakten, medmindre den opsiges medio april 2025.

### Vi har følgende muligheder:

- Hvis man ønsker at fortsætte den nuværende ordning med genbekræftelse igen næste år ("et år ad gangen"), stemmes for forslag 1A.
- Hvis forslag 1A vedtages og man ønsker at lade den nuværende ordning fortsætte "indtil videre", dvs. indtil der fremsættes forslag om afskaffelse eller ændring af ordningen, stemmes for forslag 1B.
- Hvis ordningen ønskes stoppet og erstattet af "den gamle ordning", hvor glatførebekæmpelsen varetages af os selv, stemmes der nej til begge forslag.

### **Forslag 1A: Snerydning kun på P-pladser (sæson 2025-26).**

Vi fortsætter med den nuværende ordning, hvor det alene er grundejerforeningens to parkeringspladser, der er omfattet. FMT A/S overtager dermed foreningens forpligtelser vedrørende vinter-tjeneste på vores parkeringspladser.

Dette forslag omfatter den kommende bestyrelsesperiode 2025-26. Hvis dette forslag vedtages, skal der igen stemmes på næste års generalforsamling. Prisen for snerydning og glatførebekæmpelse:

Saltning pr. gang	393,75 kr. (2024: 375,00 kr.)
Snerydning pr. gang	<u>630,00 kr. (2024: 600,00 kr.)</u>
I alt pr. gang	1023,75 kr. (2024: 975,00 kr.)

De omtalte priser er incl. moms er for den kommende 2025-26 sæson. Priserne reguleres årligt efter nettoprisindekset. Hvis der ikke er behov for begge dele, betales kun for den del, der vurderes nødvendigt. Evt. bortkørsel af sne samt saltforbrug afregnes særskilt.

Denne ordning betyder, at de enkelte medlemmer selv forestår glatførebekæmpelsen på forstien ud for eget hus, ligesom bestyrelsen vil fremsende turnusplan for den del af stisystemet, der er beliggende på fællesarealet. Det er alle medlemmerne, som har et fælles og kollektivt ansvar for glatførebekæmpelsen på foreningens stisystem.

Hvis forslag 1A vedtages, stemmes om forslag 1B:

**Forslag 1B: Snerydning kun på P-pladser ("permanent", dvs. gældende indtil videre).**

Forslaget er identisk med forslag 1A, bortset fra, at den omtalte snerydningsordning vedr. grund-ejerforeningens to parkeringspladser gøres "permanent" fra og med den kommende periode.

Vedtages dette forslag, vil snerydningsordningen være gældende, indtil der på et senere tidspunkt måtte blive vedtaget et forslag om at ændre eller nedlægge ordningen.

Finansiering (fælles for forslag 1A og 1B):

- Hvis der er flertal for forslag 1A eller 1 B, foreslår bestyrelsen, at den nuværende opsparring/betaling på 1500 kr. pr. medlem bibeholdes uændret.
- Hvis der ikke er flertal for hverken forslag 1A eller 1B, pålægges den kommende bestyrelse at opsige den nuværende glatførebekæmpesaftale med FMT A/S medio april 2025. Det vil herefter være op til den kommende bestyrelse at fremsende turnusplan til foreningens medlemmer vedrørende glatførebekæmpelse for sæsonen 2025-26, ligesom den nuværende opsparring på 1500 kr. pr. medlem bortfalder.

## Forslag 2: Ændret betaling vedr. sne- og glatførebekæmpelse

Forslagsstiller: Bestyrelsen

### Baggrund og beskrivelse af forslag:

- Snerydning er en variabel omkostning, som varierer efter omfanget af snefald og frost. Det er en post på forenings budget, som gør det nærmest umuligt for bestyrelsen at overholde budgettet.
- Enten bruges der for meget, som i 2023, eller vi er heldige og rammer, som i 2024.
- I 2024 har der været budgetteret med 30.000 kr. sne- og glatførebekæmpelse (svarende til 1.500 kr. pr. medlem).

For at gøre foreningens budget uafhængig af sne og frost, indstiller bestyrelsen, at vi ændret praksis som beskrevet nedenfor:

### Beskrivelse af forslaget:

- Som i dag: Udgifter op til 30.000 kr. pr. år (1500 kr. pr. medlem) dækkes af indbetalingen til fællesudgifter.
- Det nye:
  - Er der behov for yderligere betaling, beslutter bestyrelsen, at kassereren opkræver ekstraindbetaling på 1.000 kr. pr. medlem.
  - Der kan opkræves flere gange pr. år, alt efter omkostningerne ved sne- og glatførebekæmpelse.
  - Ikke anvendte midler til sne- og glatførebekæmpelse overføres til efterfølgende år.



### **Forslag 3: Reparation af asfalt, rensning af afløb og montering af rottespær.**

Forslagsstiller: Bestyrelsen.

#### Baggrund:

Asfaltfirmaet Pankas A/S er i forbindelse med eftersyn i efteråret 2024 fremkommet med følgende vurdering:

1. Det er ikke nødvendigt at asfaltere P-pladserne for indeværende. Dette kan formodentlig udsættes flere år endnu.
2. Asfalten bør gennemgås til foråret og eventuelle revner forsegles.
3. Det bør undersøges, hvorfor riste over brøndene er sunket.

Bestyrelsen har indhentet rådgivning fra autoriseret kloakmester (Brejner Entreprenørfirma A/S) med henblik på at vurdere årsagen til at ristene er sunket. Brejner kan ikke umiddelbart konkludere noget om årsagen til, at de pågældende riste, da det kræver nærmere undersøgelse.

Bestyrelsen fremsætter på baggrund af rådgivning fra Pankas A/S og Brejner A/S følgende forslag:

#### Beskrivelse af forslaget:

Der afsættes de nødvendige midler til at gennemføre følgende arbejder:

1. Asfalten gennemgås til foråret og eventuelle revner forsegles. Forventet pris: 7- 10.000 kr.
2. Aut. kloakmester Brejner har fremsendt tilbud på tømning af vejbrønde, rensning af brønde og faskiner samt montering af rottespær, lydende på 15.250 kr.
3. Som følge af, at spuling af faskinerne vurderes til at være risikabel og funktionen af faskinerne nemt kan vurderes ved simpel inspektion ("står der vand i tagrenden eller nedløbsrøret?"), har bestyrelsen besluttet fjerne spuling af faskinerne fra forslaget. Herved opnås en besparelse på ca. 8000 kr. Bestyrelsen forventer, at entreprenøren vil acceptere dette.

OBS: Hvis der ifm. rensning (spuling) af brønde viser sig tegn på brud på kloaksystemet, vil det være nødvendigt at foretage inspektion med kamera samt efterfølgende udbedring.

#### Finansiering:

- Forsegling af asfalt forventes at beløbe sig til 7-10.000 kr.
- Rensning af afløb og montering af rottespær forventes at beløbe sig til ca. 8000 kr.
- Dette forslag indebærer en samlet omkostning på ca. 18.000 kr.
- Følgende omkostninger er ikke indeholdt i dette forslag:
  - Udgift til evt. kamerainspektion.
  - Udbedring af evt. skader på kloaksystemet, som spuling hhv. kamerainspektion måtte afsløre.
- Afhængigt af omstændighederne overlades det til den kommende bestyrelse at vurdere, hvad der skal ske, hvis der viser sig tegn på brud på kloaksystemet, herunder om udbedring heraf kan foretages indenfor driftsbudgettet eller det kræver bevilling af ekstra midler.

#### **Forslag 4: Fældning af risikotræer (seks fyrretræer) ud mod Maltevang.**

Forslagsstiller: Bestyrelsen

##### Baggrund:

- Vores gartner Benny har vurderet fyrretræerne langs Maltevang og konstateret, at de ikke længere gror, fordi de er angrebet af svampesygdommen *rød nåleringplet*.
- Sygdommen ses ved, at træerne ikke sætter nye skud, træerne taber mange nåle, og de sætter færre kogler end normalt, i nogle tilfælde sætter de slet ikke kogler.
- Træerne bør derfor fældes, da de rådner indefra, og på et tidspunkt vælter.
- Fældningen af fyrretræerne vil samtidig forbedre vækst og leveforhold betydeligt for hækken og anden beplantning i skellet ud til Maltevang.
- Benny tilbyder at fælde og bortkører træerne for 6.250 kr. pr. træ, hvis alle træer vi ønsker fældet, fældes samtidigt.
- To af de seks træer kan vi selv fælde og fjerne.

##### Beskrivelse af forslaget:

- De seks fyrretræer langs Maltevang fældes. (Heraf fælder Benny de fire, og vi fælder selv de to).

##### Finansiering:

- Der afsættes 26.000 kr. på 2025 budgettet til fældningen
- Beløbet dækker også udgift til leje af trailer til bortkørsel af det træ, vi selv fælder.

## **Forslag 5: Foranalyse vedr. opretning af stisystem (forstier)**

Forslagsstiller: Bestyrelsen

### Baggrund:

1. Fliserne på forstierne ligger meget ujævnt mange steder.
2. Det bør undersøges, om den bedste løsning er at omlægge fliserne eller at erstatte de nuværende fliser med en anden type belægning (asfalt, kunststof, grus, osv.).

### Beskrivelse af forslaget:

Der afsættes 5.000 kr. til at gennemføre foranalyse vedr. opretning af stisystem. Beløbet tænkes anvendt til indhentning af råd fra fagmand om, hvad den bedste løsning vil være fremadrettet. Er det at oprette fliserne eller at vælge en helt anden type belægning fremadrettet?

Hvis bestyrelsen finder det formålstjenligt, kan der evt. etableres et studvalg.

### Finansiering:

Til formålet afsættes 5.000 kr. til indhentning af rådgivning.

## **Forslag 6: Endelig afklaring af handlemuligheder, hvis Hillerød Kommune fremadrettet ikke løfter sin påtaleret i relation til deklARATIONEN.**

Forslagsstiller: Bestyrelsen.

### Baggrund:

- Hillerød kommune valgte i 2024 at undlade at løfte sin påtaleret i forbindelse med et medlems ansøgning om at ændre sin facade, til trods for, at et overvældende flertal af medlemmerne ved høringen sidste år fandt, at ændringen var i strid med deklARATIONEN.
- Et flertal af bestyrelsen valgte umiddelbart efter at klage over Hillerød Kommunes beslutning til Planklagenævnet. Planklagenævnet afviste imidlertid at behandle klagen på grund af en juridisk spidsfindighed, idet man kun kan klage til Planklagenævnet, hvis der er tale om en afgørelse. En afgørelse omfatter i juridisk forstand bl.a. 'tilladelse', 'påtale' og 'dispensation', men ikke, hvis den påtaleberettigede vælger ikke at løfte sin påtaleret.
- Ikke nok med, at Hillerød Kommune valgte at ignorere udfaldet af den høring, de selv havde anmodet os om at gennemføre, men med den valgte fremgangsmåde havde man reelt også fjernet grundejerforeningens klagemuligheder.
- Hillerød Kommune valgte efterfølgende heller ikke at løfte sin påtaleret i forbindelse med ændringer af facaden på den anden side af det samme medlems hus.
- Der ser hermed allerede ud til at være skabt en form for præcedens, så det står åbent, om der overhovedet er facadeændringer, som Hillerød Kommune mener, vil være i strid med deklARATIONEN.
- Grundejerforeningen Maltevang står herefter tilbage i en uafklaret situation.
  - Har deklARATIONENS §3.2 herefter overhovedet nogen værdi?
  - Hvilke handlemuligheder har grundejerforeningen fremadrettet for at efterleve det store flertal af medlemmers ønske om at bevare facaderne "som de er" i overensstemmelse med den hidtidige praksis, dvs. uden at der saves i murværket?

### Beskrivelse af forslaget:

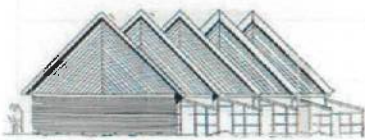
- Bestyrelsen har kontaktet et par advokatfirmaer med speciale i "naboret", hvortil problemstillinger i relation til deklARATIONER (servitutter) hører, for at få en endelig afklaring af grundejerforeningens handlemuligheder, hvis Hillerød Kommune fremadrettet igen undlader at løfte sin påtaleret.
- Advokatfirmaet Ret & Råd Hillerød har tilbudt at udarbejde et notat med et timeforbrug på ca. 2-3 timer á 3562,50 kr. incl. moms, svarende til et samlet honorar på mellem ca. 7.125 kr. og 10.788 kr.
- Bestyrelsen anbefaler, at grundejerforeningen søger en endelig afklaring af spørgsmålet, så der er klarhed over:
  - hvilken rolle deklARATIONENS §3.2 har fremadrettet, og
  - hvilke muligheder grundejerforeningen har for at forvalte medlemmernes interesser, hvis Hillerød Kommune fremadrettet undlader at løfte sin påtaleret.

### Finansiering:

- En endelig afklaring af dette indebærer en omkostning på mellem ca. 7.125 kr. og 10.788 kr.

	Jan-25	Sub	Resultat
<b>Primo</b>	253.000		
<b>Indtægt</b>			
Kontingent	174.000	174.000	
Ekstra opkr.		-	174.000
<b>Udgift</b>			
<b>Faste udgift</b>			
EI	6.000	6.000	
Algebehandling	10.000	10.000	
PL	6.000	6.000	
Øvrigt	13.000	13.000	35.000
<b>Variable Udgift</b>			
Snerydning	30.000	30.000	
Haveplan/Gartner	20.000	20.000	
Carport vedligehold	26.000	26.000	
Carport maling	36.000	36.000	112.000
<b>10 årsplan</b>			
Asfalt rep inkl. brønde	25.000	25.000	
Træer Maltevang	26.000	26.000	
Foranalyse stier	5.000	5.000	
Advokatvurdering	11.000	11.000	67.000
<b>Ultimo</b>	213.000		- 40.000

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Sum	Resultat
<b>Primo</b>	253.000	213.000	135.000	160.000	205.000	270.000	59.000	168.000	257.000	366.000	475.000	544.000		
<b>Indtægt</b>														
Kontingent	174.000	184.000	194.000	204.000	214.000	214.000	194.000	194.000	194.000	194.000	194.000	194.000	2.348.000	
Ekstra opkr.													-	2.348.000
<b>Udgift</b>														
<b>Faste udgift</b>														
Daglig drift	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	420.000	420.000
<b>Variable Udgift</b>														
Haveplan (Gartner) * Note 1	20.000	40.000	40.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	280.000	
Snerydning *Note 2	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	360.000	640.000
<b>10 årsvedligehold</b>														
Carporte vedligehold	26.000			10.000				20.000				10.000	66.000	
Carporte maling	36.000					40.000				40.000			116.000	
Risikotræer/haveplan	26.000													
Asfalt rep	25.000	10.000	10.000	10.000	10.000								65.000	
Asfaltudskiftning						300.000							300.000	
Opretning af fliser 18-24 *Note 3	5.000	75.000											80.000	
Opretning af fliser 10-16				54.000									54.000	
Opretning af fliser 2-8					54.000								54.000	
Opretning af fliser 26-32		72.000											72.000	
Opretning af fliser 34-40			54.000										54.000	
Forberedelse el ladestandere *Note 4													-	
Advokatvurdering	11.000												11.000	872.000
<b>Ultimo</b>	213.000	135.000	160.000	205.000	270.000	59.000	168.000	257.000	366.000	475.000	544.000	643.000		416.000
<b>Noter:</b>														
1	2026 og 2027 er der indtænkt 20.000 kr. pr. år til genplantning.													
2	Bliver der brugt mere end 30.000 kr. opkræves ekstra betaling. Overskud overføres til efterfølgende år.													
3	2025 bruges til opdatering af budget og mulig igangsætning inden for budgetrammen.													
4	Beløb indsættes, når økonomien er yderligere afdækket.													



v / Niels Martin Nygaard Nielsen  
Maltevang 36  
3400 Hillerød  
Tlf. 29 63 80 70  
Email [niels.martin.nielsen@gmail.com](mailto:niels.martin.nielsen@gmail.com)




Vedtægter For Grundejerforeningen Maltevang, 3400 Hillerød

Revideret af :

  
Formand Niels Martin Nygaard Nielsen  
Dato 19/2-2025

Godkendt af :

Kasserer Wenche Ottosen  
Dato 19/2-2025



Versions kontrol		
Dato	Antal sider	Kort beskrivelse af ændringer
1992-01-02	7	Renskrevet efter oprindelige vedtægter
1993-01-11	7	Indføjelser 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	Tilføjelse af appendiks med alle forordninger vedtaget på generalforsamlinger
1996-02-18	10	Tilføjelse til §13, angående snerydning og græsslåning, som vedtaget på generalforsamlingen den 22.2.94. Tilføjelse til forordninger
1997-02-20	10	Ændring af hele § 6 vedr. hæftelser. Tilføjelse til § 11 vedr. bemyndigelse. Hvad betyder "En afgiven stemme"
1998-03-26	11	Tilføjelse til § 12 vedr. Konstituering af bestyrelsen
1998-03-26	11	Tilføjelse til appendiks A. Betaling for snerydning bortfalder
1999-05-17	11	Tilføjelse 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"> <li>- 2000; der må isættes vinduer på 2. sal i henhold til godkendelse fra kommunen på havesiden af huset</li> <li>- 2001; TV og foreningens regnskab opdeles i to regnskaber som opkræves samtidig</li> <li>- 2002; Udsendelse af statusrapport efter hver havedag</li> <li>- 2003; 3 havedage istedet for 2 per år og statusrapport efter hver havedag gøres permanent</li> <li>- 2004; opkrævning af elafgift for lys i carporte fordeles mellem ejerne af carporte</li> <li>- 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</li> <li>- 2011; opsætning af sandkasser til brug om vinteren på parkeringspladserne år det er glat. Anskaffelse af snerydningsmaskine.</li> <li>- 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</li> <li>- 2015; Den enkelte husstand vedligeholder stisystem foran/bagved eget hus ifm. fjernelse af ukrudt</li> <li>- 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.</li> </ul>
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.
2025-01-29		Opdatering af §4 (lempelse af kriterie for medlemskab), §12 (begrænsning af antal bestyrelsesmedlemmer pr. husstand), §13 (bestyrelsesmedlemmers inhabilitet) og §19 (forbud mod varmepumper), som vedtaget på generalforsamlingen den 29. februar 2024. §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 truffene 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 retslig vej, efter at der forinden er givet medlemmet skriftlig påmindelse om inden 8 dage at berigtige restancen. 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 dages 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 indkaldelsen.

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

Sager, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning. På hver ordinær generalforsamling 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 1-2 bestyrelsesmedlemmer.
9. Valg af to 2 suppleanter.
10. Valg af 2 revisorer.
11. Valg af 1 revisorsuppleant.
12. Eventuelt.

---

<sup>1</sup>Lige år vælges 2 bestyrelsesmedlemmer, ulige år vælges 1 bestyrelsesmedlem, alle for en periode på 2 år.

Under eventuelt kan der ikke sættes forslag under afstemning.

### § 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 tvivlsspørgsmål 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, dog maksimalt ét medlem pr. husstand. 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.

Et bestyrelsesmedlem er inhabil, når vedkommende har en interesse i en sag, som bestyrelsen skal træffe beslutning om. Det kan være en sag, der økonomisk eller personligt vedrører vedkommende selv eller vedkommendes nærmeste familie. Når bestyrelsen behandler sager, hvor et bestyrelsesmedlem er inhabil, skal vedkommende gå uden for døren, mens punktet behandles.

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.

Der er et generelt forbud mod at etablere varmepumper i foreningen. Såfremt en husejer alligevel vælger at etablere en varmepumpe, er lovligheden af denne handling et mellemværende mellem den enkelte husejer og den kommunale myndighed, hvor grundejerforeningen forbeholder sig ret til, at indbette forholdet til den kommunale myndighed.

§ 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 29. februar 2024.

## 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 snerydningsæsonen 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 i stedet 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 parkeringspladser. 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 carporteje 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 fra 2017 og frem.

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



Stempel kr.

Akt: Skab nr.  
(Udfyldes af dommerkontoret)

Matr. nr.

1<sup>oh</sup>, 1<sup>ok</sup> - 1<sup>or</sup>

(Ejerlejlighedsnr.)

Sandviggård

Gade og husnr.

Hillerød Jorder

Anmelder:

STEMPELMÆRKE  
HILLERØD

Landinspektør Steen Jacobsen  
Nordre Strandvej 325  
3100 Hornbæk - tlf.02 201158  
J.nr. 87.3839

KUN GULDGT MED AFSTEMNING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
D 155000

*Jens Bertsgaard Andersen Haldin  
3320 Skovvise* *AP.*

17.05.88 10:07  
0000580.00  
18734 87

### DEKLARATION

Undertegnede ejer af matr.nre 1<sup>oh</sup>, 1<sup>ok</sup>, 1<sup>ol</sup>, 1<sup>om</sup>, 1<sup>on</sup>, 1<sup>oo</sup>, 1<sup>op</sup>, 1<sup>og</sup> og 1<sup>or</sup> Sandviggård, Hillerød Jorder, pålægger herved det nævnte område følgende servitutter.

1. Vej, sti, forsyningsledninger.

- 1.1 Fremtidig vedligeholdelse af fælles vej- og stiarealer på hviler grundejerforeningen efter byrådets nærmere anvisninger.
- 1.2 Parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute-, fragtbiler og lignende samt campingvogne er forbudt på eller ud for grundene. Både og lignende må ikke anbringes på grundene.
- 1.3 Grundejerforeningen vedligeholder fælles forsyningsledninger i det omfang de ikke vedligeholdes af vedkommende forsynings-selskab eller af en offentlig myndighed.
- 1.4 Hver enkelte grundejer er pligtig at tåle eller underskrive deklARATIONER med eller uden pant til tinglysning på de enkelte grunde, såfremt dette forlanges af forsynings-selskabet, Kommunen eller grundejerforeningen i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.
- 1.5 Fremføring af og vedligeholdelse af ledninger af enhver art kan foretages uden samtykke fra de berørte grundejere. Disse skal dog såvidt muligt gives et passende varsel inden arbejdet iværksættes.
- 1.6 Grundejerforeningen kan med bindende virkning for grundejerne træffe nærmere aftale med kommunalbestyrelsen om placering af renovationsstativer.
- 1.7 Området er forsynet med fællesantenneanlæg og der må ikke findes udvendige antenner på de enkelte bygninger. Den udførte fællesantenneinsatallation skal respekteres og fællesledninger skal tåles fremført på de enkelte ejendomme.
- 1.8 Belysning af fællesarealer sker via el-bimåler opsat i udhus på Maltevang 2, matr.nr. 1<sup>ok</sup>. Ejendommen er pligtig at respektere installationen og grundejerforeningen er forpligtet til at betale elforbruget med a'conto beløb fire gange årligt med endelig afregning med grundejeren, når årsgørelsen foreligger.

## 2. Fællesareal, beplantning

- 2.1 Terrænregulering må kun foretages efter skriftlig tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. Ansøgning om sådan tilladelse vedlægges erklæring fra de berørte grundejere.
- 2.2 Beplantning og indretning af fællesareal udføres af bygherren efter Kommunens nærmere anvisninger.  
Ændringer heri kan alene ske efter forhandling med Byrådet.  
Fællesarealet overdrages grundejerforeningen i overensstemmelse med disse anvisninger.
- 2.3 Grundejerforeningen vedligeholder beplantningen og kan foretage efterplantning efter nærmere aftale med Byrådet.
- 2.4 De ubebyggede dele af grundene skal være vel vedligeholdte.
- 2.5 Hvis plantning og vedligeholdelse ikke sker i overensstemmelse med det foran anførte, kan den påtaleberettigede og/eller grundejerforening lade arbejdet udføre af andre for den misligholdende grundejers regning.
- 2.6 På havearealerne må der ikke findes beplantninger, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.
- 2.7 Grundejerforeningen vedligeholder iøvrigt fællesareal. Havehegn vedligeholdes af den enkelte grundejer.

## 3. Bebyggelsens karakter og vedligeholdelse

- 3.1 Bebyggelsen er opført i en samlet enhed, hvis karakter ikke må ændres uden Byrådets godkendelse.
- 3.2 Forandringer af disse bygningernes ydre facader må ikke foretages, hverken med hensyn til form, materialer eller farve uden Byrådets godkendelse. Al vedligeholdelse skal ske med materialer og farver, der svarer til de benyttede ved udstedelsestidspunktet af ibrugtagningstilladelsen.
- 3.3 Bebyggelsen må kun benyttes til beboelse. Liberalt erhverv må drives i eller fra ejendommene i det omfang det ikke er til ulempe for de andre ejendomme, og iøvrigt først efter opnåelse af Byrådets godkendelse.

## 4. Påtaleret og tinglysning

- 4.1 Påtaleberettiget ifølge nærværende deklaration er Hillerød Byråd.
- 4.2 Byrådet kan helt eller delvis delegere påtaleretten til grundejerforeningen og kan til enhver tid tilbagekalde en sådan delegation.

- 4.3 De påtaleberettigede kan meddele dispensation fra deklara-  
tionens bestemmelser, såfremt samtykke dertil i hvert enkelt  
tilfælde gives af grundejerforeningen og de af dispensations-  
forholdet berørte personer.
- 4.4 Nærværende deklaration tinglyses servitutstiftende på samt-  
lige parceller af matr.nr. 10h, 10k- 10r Sandviggård, Hil-  
lerød Jorder.
- 4.5 Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommenes  
blade i tingbogen.
- 4.6 Alle sager vedrørende deklarationen skal anlægges ved Hillerød  
Ret, under hvilken ejendommen er beliggende.


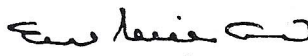
Således tiltrådt:

Hillerød, den 21/7-88

-----  
som ejer af matr.nr. 10h, 10k -10r Sandviggård.

Godkendes af Hillerød Byråd i medfør af Kommuneplanlovens § 36,  
idet bemærkes, at udarbejdelse af lokalplan ikke er påkrævet.

Hillerød Byråd, den 25. juli 1988

B.b.v)  
  
 Jens S. Jensen /   
 Svend Erik Aaen

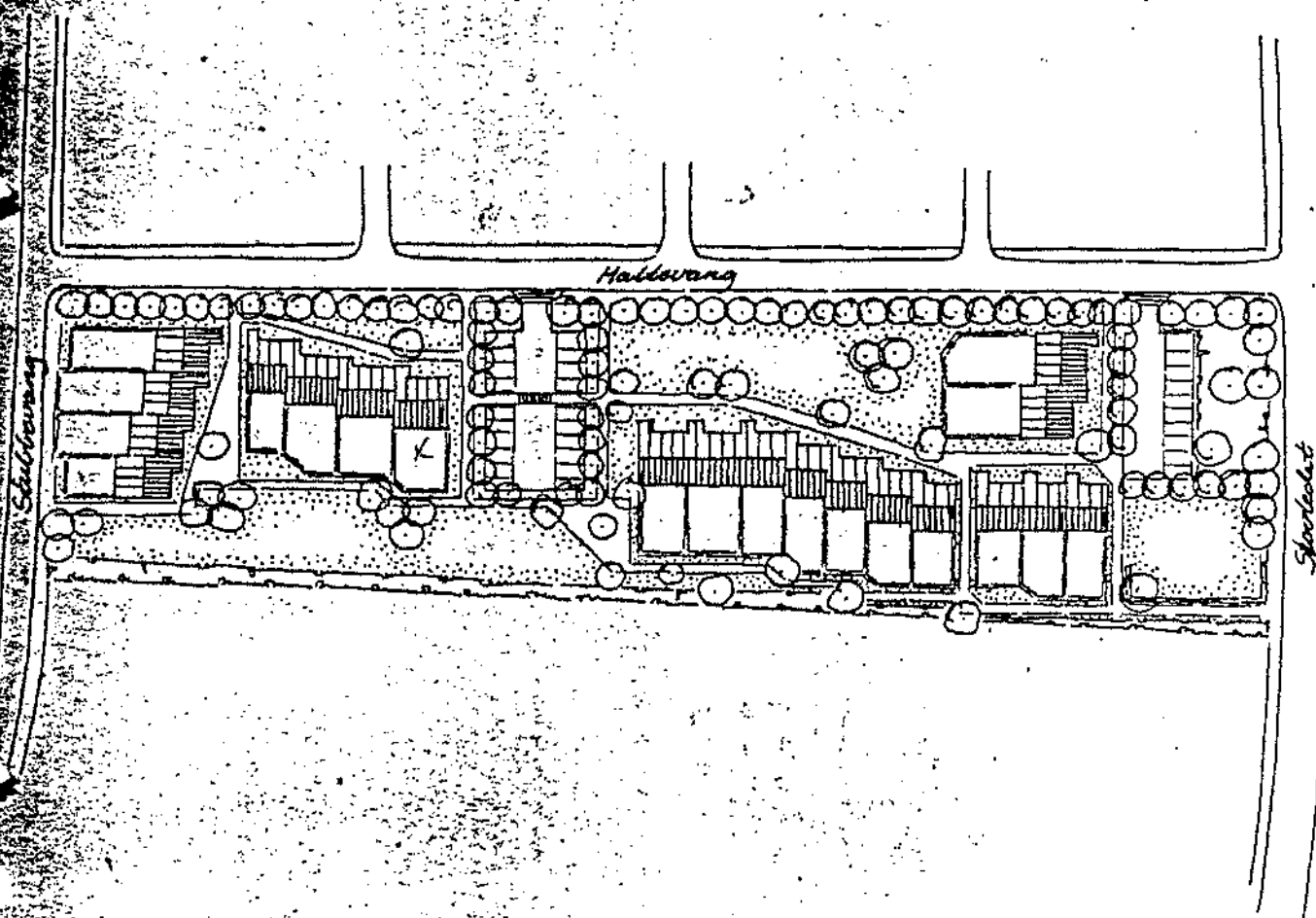
REGISTRERET  
 RETTEN I HILLERØD

17.09.88. 19345

LYST. AKT KNR 570 ANM.: TIL HINDER ER

  
 Bodil Kortzau  
 kontorleder

Pantegæld



**LOKALPLAN NR 168**

**FOR**

**ET OMRÅDE VED MALTEVANG**

# GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

## Indledning

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser ladet udarbejde lokalplan nr. 168 for et boligområde ved Maltevang.

Lokalplanen er foranlediget af et privat ønske om opførelse af tæt-lavt byggeri på ejendommen, matr.nr. 1 og Sandviggård, der er beliggende på Maltevangs sydside.

## Status for området før planen

Området har tidligere været påtænkt anvendt til tjenesteboliger i tilknytning til Frederiksborg amts centralsygehus.

For få år siden afhændede Frederiksborg amt arealet til en privat bygherre. På baggrund af forhandlingerne mellem denne og Hillerød kommune er denne lokalplan udarbejdet.

Området ligger i dag ubebygget hen med beplantning mod vejene og de sydlige naboejendomme.

Under terrænet er langs sydskellet placeret et tunnelanlæg, som forbinder centralsygehusets tidligere ejendomme (lokalplanområdet samt en ejendom ved Skovledet) med centralsygehusets eksisterende hovedafsnit.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kommuneplanlægningen

Området er omfattet af kommuneplanen for Hillerød kommune. Området omfatter således del af enkeltområde 2.D.9, der er udlagt til offentlige formål, Frederiksborg amts centralsygehus m.v.

Hillerød byråd har i 1985 offentliggjort forslag nr. 11 til ændring af kommuneplanen, da man allerede da fandt det hensigtsmæssigt at udlægge lokalplanområdet til tæt-lavt boligområde med samme rammebestemmelser som for naboområderne.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med ændring nr. 11 til kommuneplanen.

### **Varmeplanlægning**

Området vil kunne forsynes med fjernvarme fra Hillerød kommunes varmekværk. Om tilslutningspligt henvises til lokalplanens § 10.

### **Spildevandsplanlægningen**

Området er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød kommune og er beliggende i opland nr. 6.

### **Vand- og elforsyning**

Vand- og elforsyningen varetages af Hillerød kommunale værker.

## **Lokalplanens idemæssige indhold**

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 20 tæt-lave boliger.

Boligerne tænkes opført som rækkehuse i maks. 1½ etage.

Til hver bolig vil være tilknyttet et privat haveareal, der vil være orienteret mod syd eller vest. Herudover vil der i tilknytning til bebyggelsen være fællesarealer til ophold og leg.

Bebyggelsen vil blive placeret i 2 grupper på hver sin side af et fælles parkeringsområde, der vil blive placeret midt i området. Adgangen til parkeringsområdet vil skulle foregå fra Maltevang.

Den enkelte bolig skal fremtræde som murret byggeri med sadeltage dækket med tagsten.

# LOKALPLANEN

I henhold til kommuneplanloven (lbk. nr. 391 af 22. juli 1985) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at skabe byplanmæssig hjemmel til opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse og at sikre, at denne får en udformning og et omfang m.v., så der opnås en god helhedsvirkning i kvarteret.

## § 2 Område og zonestatus

### 2.1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr. nr:

1 og Sandviggård, del af 1 nb Sandviggård (Maltevang), del af Stubbevang og del af Skovledet.

### 2.2.

Området fastholdes i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1.

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse.

### 3.2.

Der må maksimalt opføres eller indrettes 20 boliger.

### 3.3.

Der kan etableres transformerstation til områdets forsyning. Transformerstationens placering, omfang og udformning fastsættes af bygningsmyndigheden.

## § 4 Udstykninger

### 4.1.

Området kan på baggrund af en godkendt

bebyggelsesplan tillades udstykket, således at der kan udstedes skøde på hver enkelt bolig (det bebyggede areal samt have i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag B) samt på en andel af fællesarealerne, herunder de fælles parkeringsområder.

## § 5 Vej- og parkeringsforhold

5.1.

Der skal udlægges fælles parkeringsareal svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Parkeringspladserne skal anlægges inden for de på kortbilag A udlagte fælles parkeringsarealer.

5.2.

Vejadgang skal ske fra Maltevang ved de på kortbilag A viste overkørsler.

## § 6 Ledningsanlæg \*)

6.1.

El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30.

7.2.

Boligbebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilag A viste byggezoner og som i princippet vist på illustrationsplanen, kortbilag B.

7.3.

Garager og carporte kan tillades opført inden for de på kortbilag A viste fælles parkeringsarealer.

---

\*) Opmærksomheden henledes på det på ejendommen eksisterende tunnelanlæg m.v. Såfremt det måtte vise sig hensigtsmæssigt kan tunnelen indrettes til beskyttelsesrum.



7.4.

Der fastlægges de på kortbilag A viste byggelinier. Mellem byggelinierne og lokalplanens afgrænsning må der ikke opføres eller indrettes nogen form for bebyggelse.

7.5.

Boligbebyggelsen må ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage, eventuelt udført med trempel.

7.6.

Der må ikke indrettes selvstændig bolig i 1.sals plan.

7.7.

Boligbebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 4,5 m.

Facadehøjden måles fra stuegulvskote til skæring mellem facade og tagflade, bortset fra gavltrekant.

7.8.

Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.9.

Boligbebyggelsens tage skal udføres som symmetriske sadeltage. Taghældningen må ikke være mindre end  $20^{\circ}$  eller større end  $45^{\circ}$ .

7.10.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan tillades opført med den i bygningsreglementet angivne minimumstaghældning.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted.

8.2.

Bygningernes ydervægge skal fremtræde i blank eller pudset mur.

8.3.

Tage skal dækkes med tegl eller tegllignende materialer.

8.4.

Byrådet kan efter konkret vurdering give tilladelse til, at gavltrekanter udføres med træbeklædning, ligesom byrådet kan tillade, at der i bebyggelsens facader indgår partier af træ og glas.

8.5.

Til garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan anvendes andre bygningsmaterialer end efter § 8.2 og § 8.3, hvis disse efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

8.6.

På bebyggelsens ydre overflader må kun anvendes farver, der efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

8.7.

Der må ikke opsættes udendørs antenner. Det skal dog være tilladt at opstille en fritstående fællesantennemast til områdets forsyning med en placering efter byrådets nærmere godkendelse.

## § 9 Ubebyggede arealer

9.1.

Ubebyggede arealer må kun anvendes og indrettes i overensstemmelse med retningslinierne på illustrationsplanen, kortbilag B.

9.2.

Hegning i såvel naboskel som vejskel må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn.

Det skal dog være tilladt at etablere fast hegn mellem eventuelle terrasser til de enkelte boliger. Sådanne hegn må udføres med en maksimumshøjde på 1,8 m og med en længde på maksimalt 3 m.

9.3.

Belysning af områdets arealer, herunder parkeringsarealer og stier, må kun udføres som parkbelysning og kun efter byrådets nærmere godkendelse.

9.4.

Der skal samtidig med fremsendelse af projekt til områdets kloakering fremsendes en haveplan for områdets færdsels- og friarealer til byrådets godkendelse.

Haveplanen skal være udarbejdet i overensstemmelse med de retningslinier, som fremgår af illustrationsplanen, kortbilag B.

9.5.

Inden der påbegyndes byggemodningsarbejder, skal der foreligge en af bygningsmyndigheden godkendt terrænreguleringsplan.

## **§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

10.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de udlagte parkeringspladser er anlagt i et omfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

10.2.

Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale fjernvarmenet, og bebyggelsen må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

10.3.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før haveplanen er udført i det omfang, som er krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

## **§ 11 Grundejerforening**

11.1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for området.

11.2.

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50% af ejendommene er solgt.

11.3.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg inden for området.

11.4.

Grundejerforeningens vedtægter skal fremsendes til byrådet til godkendelse.

## §12 Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

## Vedtægelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød, den 30. april 1987

Jens S. Jensen

  
/Svend Erik Aaen

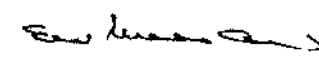
Tinglyst

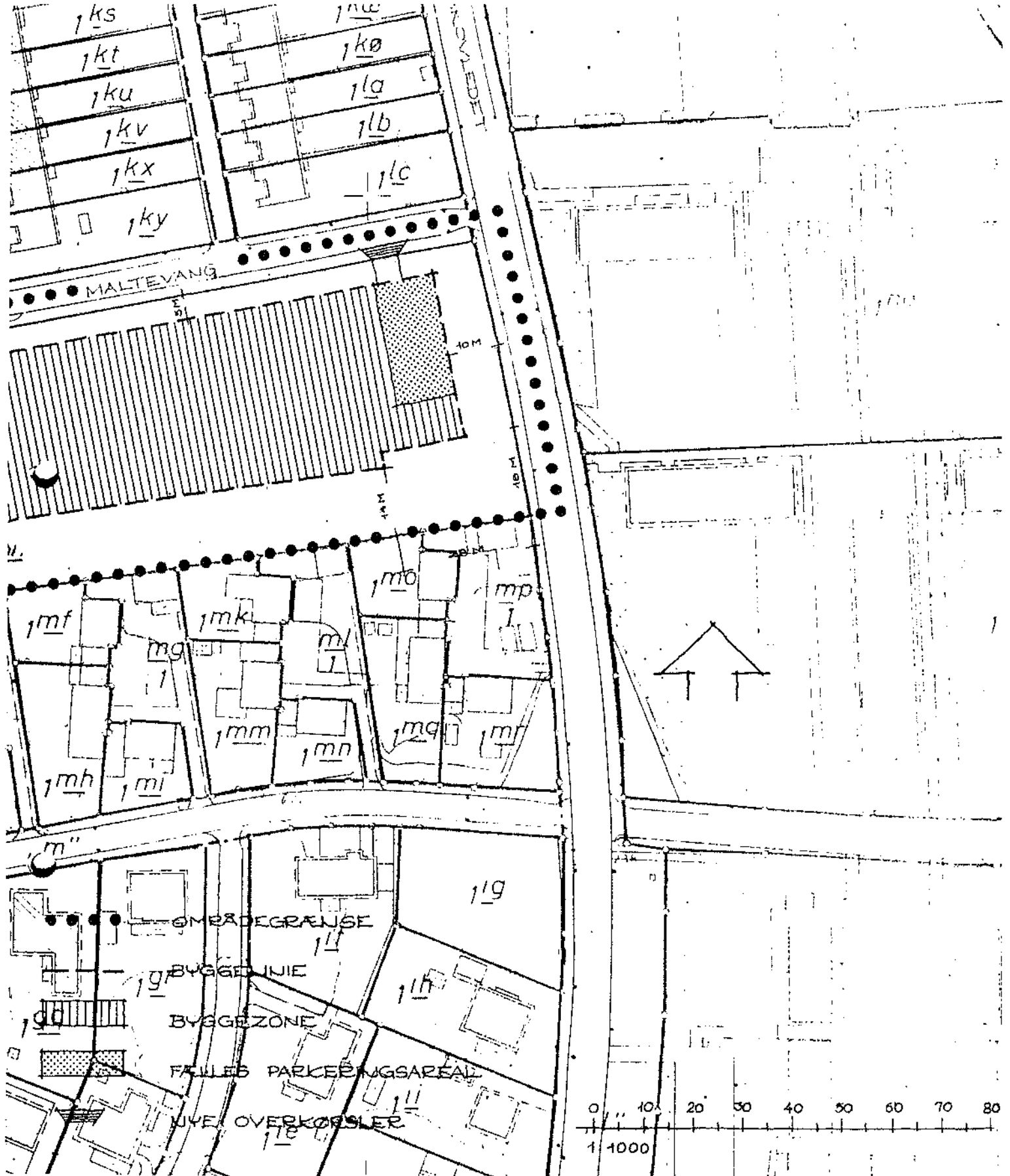
den 12. oktober 1987

I henhold til § 27 i "lov om kommuneplanlægning" vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød, den 24. september 1987.

Jens S. Jensen

  
/Svend Erik Aaen

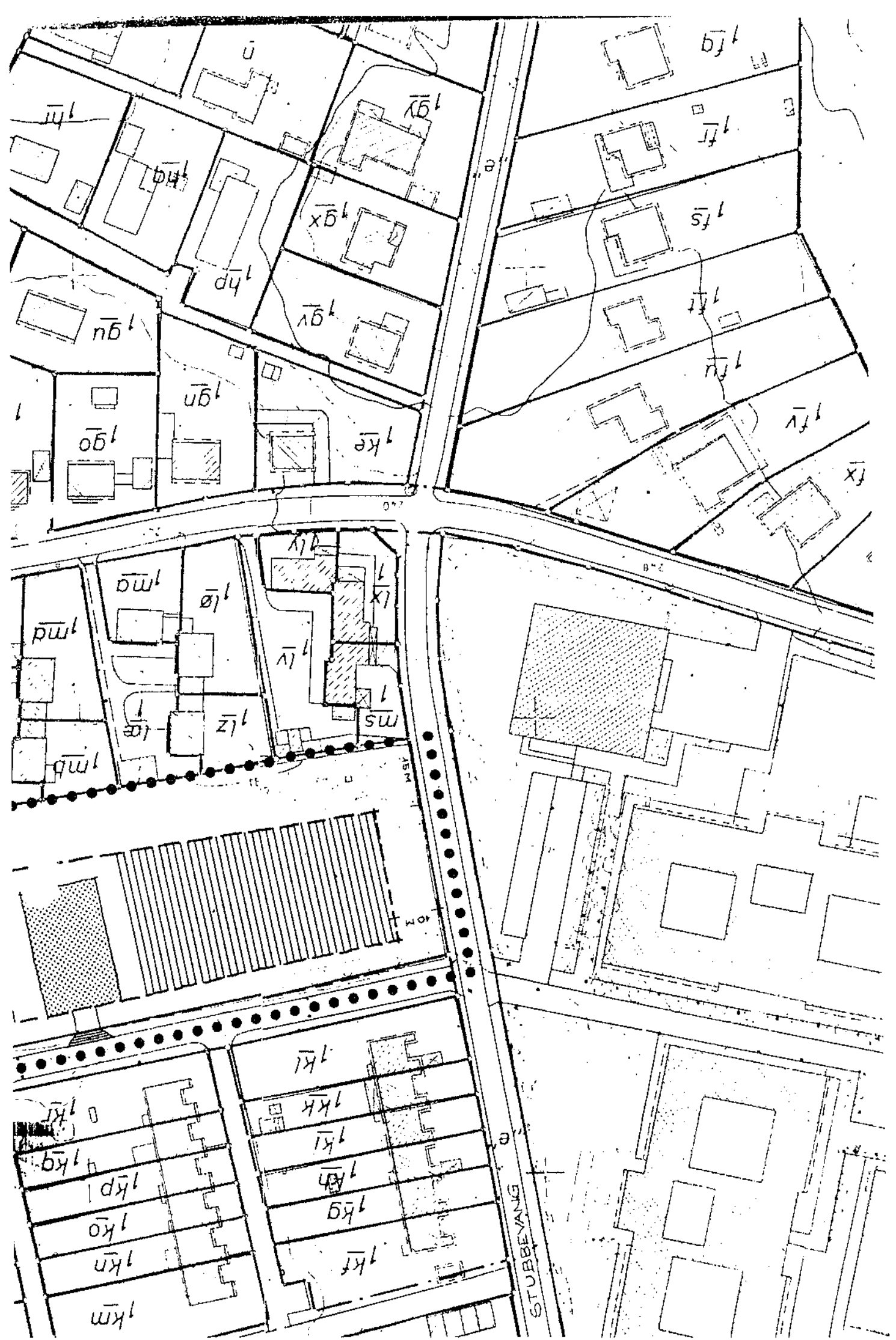


KORTBILAG A: TEKNISK KORT

LOKALPLAN NR. 168 FOR ET OMRÅDE VED  
MALTEVÅNG

Vedtaget af Hillerød Byråd den 24. Sept. 1987

HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING





## Grundejerforeningen Maltevang – Oplæg til el-lade standere

### 1. Indledning

Bestyrelsen har igennem det sidste år undersøgt muligheder for etablering af el lade standere på vores P-Pladser/Carporte. Vi har undersøgt følgende muligheder:

1. Fremføring af forsyning til begge P-pladser og mulighed for etablering af eget lade udtag i carport inkl. mulige etapeopdelinger
2. Fremføring af forsyning og mulighed for etablering af eget lade udtag i carporte på Østlige P-plads

### Baggrund for de valgte muligheder

Efter gentagne henvendelser til de forskellige forsyningselskaber vi har haft i vores forening over de sidste år (Verdo, N1 og Radius) er den nu lykkedes at få Radius til at beregne, og acceptere at lade standerne på vestlige P-plads kan forsynes fra el skabet på Maltevang, hvilket reducerer tidligere oplyste pris med ca. DKK 100.000, - i forhold til tidligere overslag.

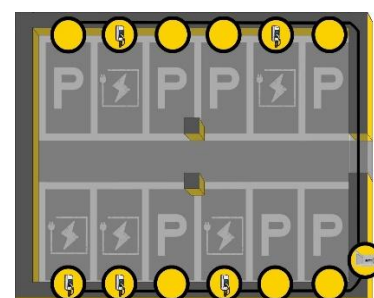
Da det stadig medfører en betydelig investering har vi udarbejdet forskellige varianter med tilhørende budgetoverslag.

De forskellige løsninger vil blive beskrevet og prissat nedenfor og afslutningsvis vil fordele og ulemper blive oplyst.

### 2. Beskrivelse af undersøgte løsninger

#### Ad 1) Fremføring af forsyning til begge P-pladser og mulighed for etablering af eget lade udtag i carport.

Nedenstående skitse viser eksempel på kabelføringen, og tilhørende eltavler hvis vi vælger en løsning hvor det er mulighed for lade udtag i hver carport. Hver gang en beboer køber el-bil og ønsker at lade etableres der lade boks på pladsen i carporten.



Eksempel hvor der er forberedt til 12 lade udtag og etableret 5 stk.



Lade bokse etableres og betales af den enkelte grundejer når der er behov. Der etableres "Intern Lastbalancering" så alle lade standere deles om den installerede effekt, på denne måde kan alle der ønsker at lade gøre det på samme tid.

### Ad 2) Etablering af fælles lade stander på Østlige P-plads

Ved at reducere løsningen til en enkelt ladestander med 2 udtag, placeret på Østlige P-plads undgår vi den dyre grundinstallation i forbindelse med fremføring af kabler og tilslutning til elforsyningen til den vestlige P-plads. Til gengæld får vi ekstra udgifter for etablering af ladestander og lade bokse.

## 3. Udgifter for etablering

### Ad 1) Fremføring af forsyning til begge P-pladser og mulighed for etablering af eget lade udtag i carport.

	Type	Antal	Pris
Kabler til Vestlige carporte inkl. fremføring	5X16	50	12.560,00
Kabler til Østlige carporte inkl. fremføring	5x16	50 m	12.560,00
Kabler for sløjfning mellem p- båse	5x6	80 m	6.240,00
Gravearbejder underskydninger			50.000,00
Kabelskabe/eltavler		2	13.000,00
Trekant beslag		20	16.000,00
tilmelding til forsyningsselskab			8.000,00
Kabling og montering			31.440,00
Opstart og idriftsættelse			5.000,00
Forsyning 35 A x2			80.000,00
<b>i alt</b>			<b>234.800,00</b>
<b>I alt inkl. Moms</b>			<b>293.500,00</b>

Da denne løsning er meget dyr har vi undersøgt muligheden for finansiering ved hjælp af et fælles lån, hvor vi har modtaget et tilbud fra Nordea med en byggekredit op til DKK 500.000. og variabel rent, p.t. 6,5%. og en løbetid på 20 år.

Ydelsen vil på baggrund af ovenstående tal være DKK 46.500, hvilket svarer til at hver beboer skal betale 193,75 kr./måned. Bemærk at lånebeløbet er 500.000, - som skyldes at der oprindeligt var taget udgangspunkt i at forsyningen udelukkende skulle tages fra transformerstationen ved Skovledet. Den månedlige ydelse formodes at være lavere ved det reducerede beløb.

Der er desuden undersøgt muligheden for at etablere lade løsningen hvor en operatør udfører og betaler hele anlægget og der tilbagebetales med et månedligt gebyr og tillæg på forbruget. Firmaet Elaway oplyser at der ved installation i carporte på østlige p-plads og 5 abonnenter vil være tale om en månedlig leje på 300 kr. og en kWh pris på ca. 3 kr. Fordelen ved denne løsning er at det ikke koster foreningen noget og det er kun brugere af anlægget der betaler.

## Mulig etapevis udbygning

En mulighed for etapevis udbygning kunne være at der i år 1 bliver ansøgt forsyningsselskabet om tilslutning til elnettet (kabelskab på Maltevang og transformerstation ved Skovledet). Og etableringen af lade infrastrukturen gennemføres næste år. Ud over at fordele udgiften over 2 år sikrer vi os også at kabelskabet på Maltevang kan benyttes. Radius siger i deres svar, at den ledige kapacitet er billedet som det ser ud nu, hvis der tilkøbes større forbrugere på samme forsyningsstreng, kan dette ændres og så er vi tilbage ved den dyre løsning, hvor begge p-pladser skal forsynes fra transformeren.

Budget for denne løsning vil se således ud:

År	Beskrivelse	Beløb
1	Bestilling og etablering af Nettilslutninger	80.000
2	Gennemførelse af projekt	213.500

En yderligere etapeopdeling kunne være at gennemføre projektet på baggrund af en forundersøgelse af aktuelt behov for ladestander. Hvis undersøgelsen viser at der kun er behov for ladestander på f.eks. den vestlige p-plads, og op til 7 elbiler, kunne installationen gennemføres i mindre etaper som vist nedenfor

År	Beskrivelse	Beløb DKK <sup>1</sup>
1	Bestilling og etablering af Nettilslutninger 25 A	40.000
2	Gennemførelse af vestlig P-plads (vestlige carport række)	100.000
X	Gennemførelse af Østlige p-plads inkl. net tilslutning	120.000
X+N	Gennemførelse af vestlige P-plads (Østlige carport række)	60.000

Udbygning af anlægget med Østlige p-plads og øvrige carporte på vestlige p-plads udføres når der opstår behov udover 7 el-biler.

### Ad 2) Etablering af fælles lade stander på Østlige P-plads

Som det fremgår af nedenstående tabel, er etablering af fælles ladestander forholdsvis dyr da der skal medregnes udgifter til lade boks og lade stander.

Beskrivelse	Type	Antal	Pris
Kabler til Ladestander	5x16	25	6.300,00
Gravearbejder jord			5.000,00
Kabelskabe		1	6.500,00
tilmelding til forsyningsselskab			4.000,00
Kabling og montering			8.000,00
35 A forsikring			40.000,00
Lader		2	16.400,00
Montering af lader		2	3.000,00
Lade stolpe			5.300,00
<b>i alt eksl. Moms</b>			<b>94.500,00</b>
<b>I alt inkl. Moms</b>			<b>118.125,00</b>

<sup>1</sup> Det samlede beløb vil være større ved etapeopdeling, da der skal regnes med 3 gange idriftsætning samt etablering af arbejdspladser.

## Fordele og ulemper ved de forskellige løsninger

Vi har i nedenstående tabel forsøgt at opremse fordele og ulemper ved de enkelte løsningsforslag

<b>1) Fremføring af forsyning til begge P-pladser og mulighed for etablering af eget lade udtag i carport.</b>		
Fordele	Ulemper	Bemærkninger
Fleksibel løsning der giver mulighed for at oplade når der er behov	Dyr løsning	Mulighed for finansiering ved lån. Hvis der vælges en låneløsning, kræver det yderligere undersøgelser og muligvis ændring i vedtægterne. Der vil være tale om solidarisk hæftelse.
Mulighed for etapeopdeling		
Alle beholder nuværende carport og kan etablere lade boks nå der anskaffes el-bil		
Der inddrages ikke gæste-pladser		
Mulighed for etapeopdeling og dermed fordeling af udgiften over flere år	Der skal muligvis byttes rundt på nuværende fordeling	
<b>2) Fælles ladestandere på eksisterende P-Pladser</b>		
Billigere etablering end fuld udbygning	2 af gæsteparkeringspladserne reserveres til el-biler	
Billig udvidelse ved behov for flere.	Der skal reserveres opladning på forhånd og bilen skal flyttes når den er opladet	
	Hybrid-biler skal oplades hver dag og optager derfor meget plads.	
	Beboere i nr. 2-16 skal oplade på Østlige p-plads.	
	Løsningen med en stander og 2 udtag har begrænset kapacitet. Når der kommer mange el-biler, skal den udbygges og der skal inddrages flere gæste-pladser	

## Drift og vedligeholdelse

Når installationen er gennemført og inden de første brugere kobles på, skal der findes en el-leverandør og udbyder. Da det er en kollektiv løsning med last balancering kræver det en fælles udbyder som administrerer og vedligeholder vores anlæg. Her findes der mange muligheder og der bør derfor nedsættes et lille udvalg som undersøger hvilket firma der er mest fordelagtig for os.

Som eksempel kan nævnes anlægget som er etableret hos Boligforeningen Allekredsen i Hillerød. Her har man valgt Ørsted som el leverandør og Spirii som lade operatør. Der betales et månedligt beløb til Spirii for at administrere ordningen (150 DKK/lade boks) og 30 øre ekstra pr. kWh. Man har valgt en løsning hvor Ørsted fastlægger en fast pris pr. kWh hver måned. Da vi talte med dem, var prisen 1,9 kr.