Vedtægt for Grundejerforeningen ”Boligforeningen Maltevang”

1. Navn og hjemsted

Grundejerforeningens navn er ”Boligforeningen Maltevang”. Navnet har den historiske forklaring, at bebyggelsen med nedenstående matrikelnumre blev opført 1947-49 af Hillerød Almennyttige Boligselskab som overgangshuse med statslån jf. lov nr. 235 af 30. april 1946. Dette indebar, at boligerne blev udlejet med salg for øje. Sidste bolig blev købt i 1956, og herefter er foreningen at regne som en grundejerforening. Boligforeningen Maltevang er imidlertid det navn, som er opført i de tinglyste dokumenter.

Grundejerforeningen har vederlagsfrit og uden omkostninger i øvrigt overtaget skøde på matr.nr. 1.fg., Sandviggård, Hillerød Købstads jorder, af areal 4.755 m2, heraf vej 953 m2. Overdragelsen skete pr. 1. februar 1952.

Grundejerforeningens hjemsted er Hillerød Kommune under Retten i Hillerød, der er foreningens værneting.

Grundejerforeningen har CVR-nr. 37855820.

2. Formål

Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes interesser på bedste måde, herunder løse de opgaver, som bør løses i fællesskab, samt sørge for at de fælles indretninger, herunder veje, ledninger, anlæg og fælleshus, altid er i vedligeholdt stand.

3. Medlemskab

Medlemmer af grundejerforeningen er de til enhver tid værende ejere af ejendommene matr.nr. 1 fg, 1 kf, 1 kg, 1 kh, 1 ki, 1 kk, 1 kl, 1 km, 1 kn, 1 ko, 1 kp, 1 kq, 1 kr, 1 ks, 1 kt, 1 ku, 1 kv, 1 kx, 1 ky, 1 kz, 1 kæ, 1 kø, 1 la, 1 lb og 1 lc, Sandviggård, Hillerød Købstads jorder.

Ejendommene må alene anvendes til beboelse.

Der er medlemspligt for samtlige grundejere.

Hvert medlem af grundejerforeningen er forpligtet til at betale et kontingent for hver ejendom, medlemmet ejer.

Et medlem, som overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører at være ejer af denne, er pr. overdragelsesdagen ophørt at være medlem af grundejerforeningen og kan intet krav rette mod dennes formue.

Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for grundejerforeningen, 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.

Såvel den tidligere som den nye ejer er forpligtet til at anmelde ejerskiftet til grundejerforeningen ved dennes kasserer og oplyse den nye ejers navn og bopæl samt ejendommens matrikelbetegnelse.

4. Generalforsamling

Generalforsamlingen er grundejerforeningens øverste myndighed.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i maj/juni måned med mindst følgende punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning om det forløbne år samt godkendelse heraf.
4. Forelæggelse af revideret regnskab samt godkendelse heraf.
5. Godkendelse af budget for det kommende regnskabsår samt fastsættelse af kontingent indtil næste ordinære generalforsamling.
6. Valg til selvkonstituerende bestyrelse samt af suppleant.
7. Valg af revisor samt af revisorsuppleant.
8. Fællesareal.
9. Fælleshus.
10. Veje.
11. Forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer.
12. Eventuelt.

De punkter, der måtte fordre det, skal være vedlagt en sagsfremstilling.

Generalforsamlingen indkaldes med 3 ugers varsel ved omdeling eller pr. mail til grundejerforeningens medlemmer og til eventuel udefrakommende revisor. Sammen med indkaldelsen udsendes dagsorden, regnskab for det forløbne år samt budget for det kommende år.

Forslag fra medlemmerne, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes skriftligt til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingen, og af bestyrelsen udsendes til medlemmerne senest 7 dage før samme. Under eventuelt kan der ikke fremsættes forslag, der skal til afstemning.

Bestyrelsen kan når som helst indkalde til ekstraordinær generalforsamling, ligesom en sådan kan besluttes på en ordinær generalforsamling. Bestyrelsen er pligtig at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, når ejere repræsenterende en fjerdedel af foreningens medlemmer stiller

skriftlig begæring herom med angivelse af dagsorden. For den ekstraordinære generalforsamling gælder samme regler som for den ordinære generalforsamling.

På den ekstraordinære generalforsamling kan kun behandles de spørgsmål, som fremgår af indkaldelsen.

Generalforsamlingen er beslutningsdygtig, når mindst en tredjedel af de stemmeberettigede deltager. Skulle generalforsamlingen pga. manglende fremmøde ikke være beslutningsdygtig, indkaldes til ny generalforsamling med 14 dages varsel. Denne er så beslutningsdygtig med det givne fremmøde.

På generalforsamlingen har hvert medlem én stemme for hver ejendom, medlemmet ejer. Såfremt en ejendom ejes af flere, udøves stemmeretten af ejerne i fællesskab med én stemme. Møderet har ethvert medlem og dennes ægtefælle/samlever. Der kan mødes og stemmes ved fuldmagt. Fuldmagt til stemme kan endvidere gives fra ejer til eventuel lejer.

Generalforsamlingen vælger en dirigent, som afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Afstemninger sker ved håndsoprækning, medmindre dirigenten eller generalforsamlingen beslutter, at afstemningen skal ske skriftligt.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal.

Ved stemmelighed bortfalder forslaget. Blanke stemmer medregnes ikke.

Der udarbejdes et referat af det, der behandles på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og referenten, hvorefter det har beviskraft i enhver henseende. Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse, lægges referatet på foreningens hjemmeside.

Generalforsamlingen kan beslutte, om bestyrelsesmedlemmer, revisorer og andre, som arbejder frivilligt for foreningen, skal modtage vederlag.

5. Bestyrelse

Grundejerforeningens daglige ledelse varetages af en bestyrelse bestående af 5 medlemmer. Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen. I lige år er 3 medlemmer på valg. I ulige år er 2 medlemmer på valg. Genvalg kan finde sted.

Den ordinære generalforsamling vælger tillige 1 suppleant til bestyrelsen samt revisor og revisorsuppleant. Valgperioden for disse er ét år. Bestyrelsesmedlemmer, som er indtrådt ved supplering, fungerer indtil førstkommende generalforsamling.

Bestyrelsen konstituerer sig selv, enten med forperson eller med kollektiv ledelse, herunder med kasserer. Bestyrelsen meddeler på foreningens hjemmeside senest 14 dage efter afholdt generalforsamling, i hvilken form bestyrelsen har valgt at konstituere sig.

Bestyrelsen afholder møde så ofte et bestyrelsesmedlem ønsker dette. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 bestyrelsesmedlemmer er til stede. Bestyrelsens beslutninger træffes ved simpelt flertal.

Over bestyrelsens møder føres referat, som efter hvert møde godkendes af bestyrelsen pr. e-mail. Referat lægges herefter på foreningens hjemmeside.

6. Økonomi

Til at dække grundejerforeningens udgifter fastsætter generalforsamlingen et årskontingent i henhold til budgetforslag. Hvert medlem hæfter med én andel for hver ejendom, medlemmet ejer.

Årskontingentet indbetales til grundejerforeningen på den måde, som kassereren anviser.

Kontingentet betales forud til d. 1. april. Ved restance på en uge sendes en påmindelse med mulighed for at lave en betalingsaftale. Opnås dette ikke efter en måned, sendes 1. rykker og efter yderlig en måned 2. rykker. Hvis restancen herefter ikke er betalt, sendes fordringen til inkasso.

Foreningens formue skal anbringes på bankkonto med dobbeltprokura.

Til varetagelse af den daglige drift er der oprettet en bankkonto (driftskonto), hvortil kassereren kan meddeles eneprokura. Saldoen på denne driftskonto må aldrig overstige et års kontingentindtægt. Der kan oprettes Dankort til driftskontoen.

Grundejerforeningen har, hvis generalforsamlingen beslutter det, ret til at optage de lån og/eller hos medlemmerne opkræve de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse af grundejerforeningens opgaver samt kræve fornøden sikkerhed herfor. Lån optages som pro rata.

I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue (pro rata).

I forhold til foreningen hæfter hvert medlem personligt og med en 24.-del (pro rata).

7. Regnskab

Grundejerforeningens regnskabsår er 1. maj til 30. april.

Kassereren fører regnskab og opkræver kontingenter.

Udbetalinger foretages af kassereren via netbank.

Kassereren udarbejder forslag til budget samt årsregnskab med bestyrelsens godkendelse og revisorpåtegning til fremlæggelse på generalforsamlingen.

8. Tegningsret

Grundejerforeningen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer, dog således at kasserer og et andet medlem (forperson hvis valgt) tegner foreningen i forhold til foreningens pengeinstitut.

9. Hjemmeside og sociale medier

Brugernavn og adgangskode til foreningens hjemmeside samt administrationsrettigheder til foreningens Facebook-gruppe og eventuelt andre platforme opbevares af den eller de til enhver tid ansvarlige for adgangen til disse. Derudover opbevares kopi af brugernavn og adgangskode i lukket kuvert hos foreningens kasserer.

Den eller de ansvarlige for adgangen til ovennævnte platforme er ved underskrevet kontrakt forpligtet til at overgive brugernavn, adgangskode og/eller administrationsrettigheder, hvis andet medlem udpeges til hvervet. I dette tilfælde skal der oprettes nyt brugernavn og/eller ny adgangskode.

Der laves løbende backup af hjemmesiden.

10. Særlige bestemmelser

Grundlaget for disse særlige bestemmelser er deklaration tinglyst den 20. juli 1949 for Boligforeningen Maltevangs matrikler. Heraf fremgår bl.a.: ”De til enhver tid værende ejere af de nævnte ejendomme skal være forpligtede til at respektere boligforeningens til enhver tid gældende vedtægter, hvori – til bevaring af byggeriets nuværende karakter og ensartethed – vil være at optage bestemmelser bl.a. angående ejendommenes benyttelse, bebyggelse, vedligeholdelse, hegn, beplantning m.v.” Af deklarationen fremgår desuden, at påtaleberettigede er Hillerød Kommune, Boligforeningen Maltevang samt de til enhver tid værende ejere af de enkelte ejendomme i Boligforeningen Maltevang.

Hillerød Kommune har i brev af 18. december 2023 meddelt, at den fremtidigt ikke ønsker at udøve sin påtaleret, da den hidtidige vedtægts bestemmelser var mere vidtgående end de begrænsninger, som er opstillet i lokalplan 168, som gælder for naboforeningen Grundejerforeningen Maltevang.

I konsekvens heraf er Boligforeningen Maltevangs servitutfordrede bestemmelser følgende:

1. Ved renovering, om-, til- og eventuel genopbygning skal ydermålene fra de oprindelige arkitekttegninger anvendes.
2. Oprindelig huskrop skal være opmuret og pudset.
3. Godkendt tilbygning til beboelse kan enten være opmuret og pudset eller opført i træ.
4. Tagbeklædning på primær bebyggelse skal være tagplader af typen B5 i farven grå eller sort.
5. Taghældning på primær bebyggelse skal være identisk med den taghældning, som fremgår af de oprindelige arkitekttegninger.
6. Alle hegn skal være levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn, og kan kun ændres jf. gældende hegnslov og bygningsreglement.

Opførelse af primære tilbygninger og sekundære bygninger skal følge gældende regler.

Gældende love og regler skal i øvrigt altid følges.

Boligforeningen Maltevang vil udøve sin påtaleret i de tilfælde, hvor bestemmelserne ikke følges, og hvor dette indtræffer efter denne vedtægts ikrafttrædelse.

På Boligforeningen Maltevangs hjemmeside findes et sæt retningslinjer, som foreningens medlemmer henstilles til at følge. Formålet med retningslinjerne er at bidrage til opretholdelse af ensartethed i bebyggelsen og minimere interne uoverensstemmelser.

11. Ændring af vedtægter

Til vedtagelse af beslutning om ændring af vedtægterne kræves, at beslutningen tiltrædes af mindst 2/3 af de på generalforsamlingen afgivne stemmer, som dog mindst skal udgøre en tredjedel af stemmerne i foreningen.

Er det nødvendige antal stemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til en ny generalforsamling, der skal afholdes inden én måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, uanset om de udgør en tredjedel af stemmerne i foreningen.

Grundejerforeningens vedtægter samt ændringer heri skal godkendes af Hillerød Kommune.

Således vedtaget på grundejerforeningens generalforsamling den 4. juni 2024

Som dirigent: Erik Krøyer Olsen

Som referent: Klavs Nordstrand

Godkendt af Hillerød Kommune den 10. september 2024

Ændringer:

19. juni 2025: Tilføjelse til punkt 10.4.: Farve på tagplader skal være grå eller sort. Godkendt af Hillerød Kommune den 7. juli 2025