**Vedtægt for Boligforeningen Maltevang [Foreningens navn bør ændres til Grundejerforeningen ???]**

**Indhold**

§ 1. Foreningens navn

§ 2. Formål

§ 3. Medlemskreds

§ 4. Generalforsamlingen

§ 5. Bestyrelsen

§ 6. Revision, regnskab og kassebeholdning

§ 7. Generelle bestemmelser for boliger, grunde og fællesarealer

§ 8. Tilbygninger

§ 9. Ovenlysvinduer

§ 10. Skure i baghaver

§ 11. Etablering af og overdækning af terrasser i baghaver

§ 12. Parkering

§ 13. Hjemmeside og sociale medier

§ 14. Gyldighed

§ 15. Vedtægtsændringer

§ 16. Påtaleberettiget

**§ 1. Foreningens navn**

1.1. Foreningens navn er Boligforeningen Maltevang. Dens hjemsted er Hillerød, og dens område er matrikelnumrene 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.

**§ 2. Formål**

2.1. Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser på bedst mulige måde, herunder at løse de opgaver, som bør løses i fællesskab, samt sørge for, at de fælles indretninger, herunder veje, ledninger, anlæg og fælleshus, altid er i ordentlig og anvendelig stand.

**§ 3. Medlemskreds**

3.1. Ifølge tinglyst deklaration af 5. juli 1947 er ejerne og senere ejere af ejendommene med matrikelnumrene 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, ku, 1 kv, 1 kx, 1 ky, 1 kz, 1kæ, 1kø, 1 la, 1 lb og 1 lc, Sandviggård, Hillerød Købstads jorder, medlemmer af foreningen. Årligt kontingent for medlemskab fastsættes på den ordinære generalforsamling.

§ 4. Politisk tilhørsforhold

Boligforeningen Maltevang er ikke tilknyttet noget politisk parti.

**§ 4. Generalforsamlingen**

4.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i maj eller juni måned. Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes enten af bestyrelsen eller efter begæring af mindst en fjerdedel af foreningens medlemmer. Indkaldelser til generalforsamling sker med mindst otte dages varsel ved omdelt skrivelse, som indeholder udførlig dagsorden. For at være beslutningsdygtig kræves det, at mindst en tredjedel af medlemmerne er til stede.

4.2. Dirigenten fastsætter afstemningsmåden. Ved alle afstemninger gælder almindeligt stemmeflertal. Ved vedtægtsændringer skal mindst tre fjerdedele af de fremmødte stemme for ændringen. Hvis generalforsamlingen i henhold til § 4.1 ikke er beslutningsdygtig, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, som da er beslutningsdygtig, uanset hvor mange der deltager.

4.3. Hvert matrikelnummer har én stemme på generalforsamlingen. Hvis en grundejer ejer flere ejendomme, har vedkommende én stemme for hver ejendom. Der kan kun stemmes ved personligt fremmøde. Hvis en anden end ejeren lovformeligt bor i en ejendom, kan ejeren ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen deponere sin stemme hos den aktuelle beboer.

4.4. Generalforsamlingen bestemmer, om formand, kasserer, revisor eller andre skal have godtgørelse for deres arbejde for foreningen.

**§ 5. Bestyrelsen**

5.1. Foreningen ledes i det daglige af en bestyrelse, som generalforsamlingen har valgt blandt foreningens medlemmer. Bestyrelsen består af fem medlemmer, der alle vælges for to år ad gangen. Generalforsamlingen vælger samtidig suppleanter, ligeledes for to år. Hvert år afgår de to ældst valgte bestyrelsesmedlemmer og den ældst valgte suppleant. Hvis flere har fungeret lige længe, afgøres det ved lodtrækning, hvem der skal afgå. Afgående bestyrelsesmedlemmer kan genvælges.

5.2. Formand og kasserer vælges direkte af generalforsamlingen og må ikke afgå samtidig.

5.3. Alle medlemmer har pligt til at stille sig til rådighed for valg til bestyrelsen.

5.4. Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden og udpeger selv næstformand og sekretær blandt sine medlemmer.

Kassereren har ydermere det hverv at opbevare skøde på ejendommen matr.nr. 1 fg, Sandviggård, Hillerød Købstads jorder, som omfatter de private veje, fælleshus, tørreplads, legeplads osv. på sikker måde.

5.5. Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden, hver sammen med ét medlem af bestyrelsen.

5.6. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller af næstformanden, hvis formanden er forhindret, så ofte det findes nødvendigt, eller hvis to bestyrelsesmedlemmer anmoder om det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst to medlemmer er til stede. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans fravær næstformandens, stemme udslaget. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af eller afstemning om en sag, i hvilken medlemmet selv, medlemmets ægtefælle eller sambo eller et eller flere af medlemmets børn har en særinteresse.

5.7. Referat fra generalforsamlingen, omdeles til alle medlemmer. Efter omdeling har de enkelte medlemmer en frist på en måned. Omdelingsdato anføres på referatet. Er der ingen indsigelser efter denne måned, er referatet godkendt. Eventuelle indsigelser lægges på foreningens hjemmeside. Referat fra generalforsamling og bestyrelsesmøder lægges ligeledes på foreningens hjemmesiden.

**§ 6. Revision, regnskab og kassebeholdning**

6.1. Foreningens regnskab udarbejdes af kassereren og revideres af to revisorer, som vælges af generalforsamlingen.

6.2. Revisorerne har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan bede om enhver oplysning, som de finder har betydning for udførelsen af revisionen.

6.3. Regnskabsåret er 1. maj til 30. april. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisionen og fremlægges af kassereren på den ordinære generalforsamling.

6.4. Foreningens kassebeholdning skal indestå på konto i anerkendt bank eller sparekasse, dog således at kassereren til enhver tid har ret til at ligge inde med en mindre kontant beholdning.

6.5. Kontingentet fastsættes årligt på generalforsamlingen. Kontingentet betales forud til d. 1. april. Ved restance på en måned 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.

6.6. Foreningens formue skal anbringes på bankkonto med dobbeltprokura.

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

**§ 7. Generelle bestemmelser for boliger, grunde og fællesarealer**

7.1. Ejendommene skal benyttes til beboelse. Undtagelsesvis kan der efter ansøgning og efter bestyrelsens anbefaling og kommunens godkendelse gives tilladelse til at drive erhverv fra boligerne. Tilladelse vil i givet fald kun blive givet til erhverv, som kan drives fra mindre, private hjem.

7.2. Bebyggelsens karakter må ikke ændres. Der må ikke opføres tilbygninger og ske ombygninger, der væsentligt vil ændre husenes udseende. Kun hvis sådanne ændringer kan ske efter generalforsamlingens beslutning, kan løses ensartet og uden skæmmende virkning, og kan godkendes af kommunen, kan de sættes i værk.

Ved udskiftning af vinduer skal det tilstræbes, at de nye vinduer har samme udtryk som ses på tegningerne af det originale byggeri. Vinduer og sternbrædder skal være hvide. Tagplader skal være af typen B5. Husenes farver skal være fra det godkendte farvekort, som ligger på foreningens hjemmeside.

7.3. Husene skal altid fremstå i vedligeholdt stand.

7.4. Bestyrelsen kan pålægge et medlem at foretage vedligeholdelse inden for en vis frist og, hvis medlemmet ikke selv gennemfører vedligeholdelse, lade denne udføre på medlemmets bekostning, medmindre medlemmet kan give bestyrelsen grund til at vælge en anden fremgangsmåde.

7.5. Der må ikke opsættes paraboler på tage og skorstene. [Hvad med antenner]

7.6. Opførelse af småhuse, drivhuse og afskærmninger må kun ske efter bestyrelsens og eventuelt kommunens godkendelse.

7.7. Haven, herunder hegn, skal altid fremtræde i velpasset stand. Vedligeholder et medlem ikke sin have, kan bestyrelsen, efter at have advaret medlemmet, lade arbejdet udføre på medlemmets regning, medmindre medlemmet kan give bestyrelsen grund til at vælge en anden fremgangsmåde.

7.8. Alle hegn skal være levende hegn (avnbøg) og må ikke erstattes af plankeværker, raftehegn, stakit af træ, jern eller lignende, medmindre naboen giver samtykke, og kommunen kan godkende det. Ingen kan forlange hækken lavere end 1,50 m og højere end 1,80 m. Nabohække kan have andre højder, hvis naboerne er enige om det. Hække der støder op til fællesarealet vedligeholdes på begge sider af det medlem, som ejer haven, der støder op til fællesarealet.

7.9. Træer eller buske, som ved deres højde, vækst eller volumen vil kunne genere de tilstødende haver, må ikke plantes uden skriftlig tilladelse fra pågældende nabo(er).

7.10. I haverne må der ikke etableres udsigtshøje, hævede terrasser eller lignende.

7.11. Der må ikke ske skæmmende eller på anden måde generende udendørs ophobning, oplagring eller lignende.

7.12. Husdyr skal holdes på sådan en måde, at de ikke er til gene for naboer.

7.13. Fællesarealet, herunder fælleshus, tørreplads, legeplads, private veje osv. passes efter bestyrelsens direktion. Alle indretninger og arealer i det fælles område skal altid være i funktionsdygtig, anvendelig og velpasset stand.

7.14. For brug af fælleshus, dets maskiner og apparater samt foranstaltninger i forbindelse med fælleshusets drift og vedligeholdelse gælder særligt reglement, som meddeles ved opslag på stedet. Generalforsamlingen fastsætter regler for anvendelse af fælleshuset.

**§ 8. Tilbygninger**

8.1. Foreningen har et sæt tegninger af den type tilbygning, som generalforsamlingen har vedtaget, der kan opføres. Tegningerne kan fås hos kassereren eller formanden.

8.2. Den vedtagne tilbygning er på ca. 17 m2, hvilket vil være at betragte som maksimalt mål.

8.3. Taget på tilbygningen skal være med rejsning som hovedbygningen (22 graders hældning) og være lagt i grå/sorte eternitplader som på hovedbygning (B5).

8.4. Tilbygningen skal fremstå i samme farve det hus, som den tilbygges. Væggen, der opføres i skellet ind mod naboen, skal så vidt muligt males i samme farve som naboens hus. Det er ejeren af tilbygningen, der står for vedligeholdelse af vægfladen mod nabo.

8.5. Hvis tilbygningens ydervægge mures op, skal væggene pudses.

8.6. Vinduernes placering skal ikke nødvendigvis følge tegningerne. Vinduestypen er heller ikke tvungen, men kan følge vinduestypen i det eksisterende hus samt § 7.2.

8.7. Ønskes der andre afvigelser fra tegningerne, skal disse forelægges generalforsamlingen til beslutning.

**§ 9. Ovenlysvinduer [Foreslås slettet, da ingen ovenlysvinduer i bebyggelsen synes at opfylde kriterierne]**

*Et ovenlysvindue kan placeres i oprindeligt byggeri mod vejsiden efter følgende retningslinjer:*

Der kan placeres 1 stk. i størrelsen 0,55 m (bredde) gange 0,78 m (længde) over badeværelset.

Overkanten af vinduet placeres i en afstand af 1,20 m fra tagryggen.

*Ovenlysvinduer kan placeres i oprindeligt byggeri mod baghavesiden efter følgende retningslinjer:*

Der kan isættes højst tre stk. i størrelsen 0,78 m (bredde) gange 1,18 m (længde) over de oprindelige rum.

Overkant af vindue placeres 10 cm fra underkanten af tagrygspladen.

Ovenlysvindue kan placeres i tilbygning efter tidligere godkendt tegning for tilbygning Maltevang nr. 3. Skal Generalforsamlingen tage stilling til.

[I stedet foreslås følgende ordlyd:]

9.1. Ovenlysvinduer kan placeres i oprindeligt byggeri og tilbygninger efter godkendelse af bestyrelsen.

**§ 10. Skure i baghaver**

10.1. Der kan opføres skure i baghaver efter følgende retningslinjer:

10.1.1. Byggefeltet placeres 4 m fra havens bagende og minimum 15 m fra det oprindelige hus´ østlige ydervæg.

10.1.2. Afstanden til sydligt skel (= hækstammens midte) skal være 0,85 m. Ethvert skur opføres med sin sydlige side på denne linje.

10.1.3. Afstanden til nordligt skel skal være minimum 2 m.

10.1.4. Skurets maksimale højde er 2,50 m, dog således at den maksimale højde ved sydligt skel er 2 meter.

10.1.5. Skuret må maksimalt være 20 m2, målt i udvendigt areal.

10.1.6. Der kan bygges med såvel ensidig hældning (pulttag), hvor laveste side skal placeres mod skel (syd), som med saddeltag. Der skal bygges med tagryg i grundens længderetning.

10.1.7. Uanset model skal tagets hældning være mellem 10 og 20 grader.

10.1.8. Et tagudhæng må maksimalt være på 30 cm uanset side.

10.1.9. Det anbefales, at skurene fremstår i byggeriets øvrige farver.

10.2. Skurbyggeri sker i overensstemmelse med bygningsreglementet, hvilket medfører at skure over 9,9 m2 skal anmeldes til kommunen.

10.3. Eksisterende skure kan midlertidigt (indtil ny- eller ombygning) godkendes af generalforsamlingen. Der tages stilling til hvert enkelt skur.

**§ 11. Etablering af og overdækning af terrasser i baghaver**

11.1. Etablering af havestuer og terrasser kan umiddelbart foretages i en udstrækning af maksimalt 3 m mod øst fra sokkel på oprindeligt hus.

11.2. Overdækning mellem to naboers tilbygninger til oprindeligt hus kan udføres i tilbygningens længde regnet fra oprindelig hussokkel.

11.3. Overdækning skal udføres som selvbærende konstruktion.

11.4. Taghøjde skal være under tagrende på eksisterende bygning.

**§ 12. Parkering**

12.1. Beboernes daglige parkering på vejene er forbudt, og det pålægges derfor beboere med bil at få etableret parkeringsplads på grunden.

*12.2. Etablering af parkeringsfelt i forhave:*

12.2.1 Der kan anlægges parkeringsfelt i forhaven svarende til helt eller delvist areal mellem privat vej og oprindeligt byggeri.

12.2.2. Feltet må ikke ligge over vejniveau.

12.2.3. Hæk mod nabo skal bevares, ligesom hæk mod vej skal bevares, hvor der ikke måtte blive etableret parkeringsfelt.

12.2.4. Parkeringsfeltet skal have fast belægning for ikke at tilsmudse den øvrige vejbelægning.

12.2.5. Parkeringsfeltet må ikke anvendes til campingvogne, både og lignende og heller ikke til opbevaring af genstande i øvrigt.

12.2.6. Der kan efter bestyrelsens og eventuelt kommunens godkendelse bygges carport eller garage til én personbil efter gældende bygningsreglement.

*12.3. Etablering af parkeringsfelt i baghave:*

12.3.1 Det er tilladt at etablere parkeringsfelt i baghaverne beregnet til køretøjer, der benyttes til daglig transport (personbiler).

12.3.2. Parkeringsfelt må etableres i havens nordlige side.

12.3.3. Feltet strækker sig fra nordligt skel (hækstammens midte) og kan maksimalt udbredes 4,35 m mod syd. Parkeringsfeltet må strække sig maksimalt 4 m ind i haven mod vest, regnet fra det østlige skel. Det vil sige, at den maksimale størrelse på felter er 4 m gange 4,35 m.

12.3.3. Feltet må ikke ligge over vejniveau.

12.3.4. Feltet må ikke overdækkes.

12.3.5. Den resterende hækbeplantning, som udgøres af eksisterende østvendt hæk, skal bevares i overensstemmelse med foreningens vedtægter i øvrigt.

12.3.6. Den nordvendte hæk skal bevares.

12.3.7. Ved parkeringsfeltets afslutning inde i haven skal der plantes en hæk i bøg (jf. vedtægterne) vinkelret på den nordvendte hæk og i udstrækning svarende til det fjernede stykke østvendt hæk.

12.3.8. Parkeringsfeltet skal have fast belægning for ikke at tilsmudse den øvrige vejbelægning.

12.3.9. Parkeringsfeltet må ikke anvendes til campingvogne, både og lignende og heller ikke til opbevaring af genstande i øvrigt.

**§ 13. Hjemmeside og sociale medier**

13.1. 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.

13.2. 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.

**§ 14. Gyldighed**

14.1. Denne vedtægt og dens indeholdte bestemmelser er gældende for alle beboere inden for Boligforeningen Maltevangs område. Ingen kan sidde vedtægtsmæssige bestemmelser, henstillinger eller påbud overhørig, men må efterleve disse, indtil eventuelle tvivlstilfælde kan forelægges førstkommende generalforsamling, hvis vedtægtsmæssige afgørelse er endelig.

**§ 15. Vedtægtsændringer**

15.1. Eventuelle ændringer af denne vedtægt får først gyldighed efter Hillerød Kommunes godkendelse.

**§ 16. Påtaleberettiget**

16.1. Påtaleberettiget efter denne vedtægt er Hillerød kommune, Boligforeningen Maltevang, samt de til enhver tid værende ejere af førnævnte ejendomme.

Således vedtaget:

Hillerød byråd, den 7/6 1962.

W. Stenberdt

Boligforeningen Maltevang, den 7/3 1962.

V. Sundby.

Vedtægtsændring september 1987. vedr. Parkering på veje.

Vedtægtsændring maj 1992. Vedr. Vaskehus til fælleshus.

Vedtægtsændring juni 1995. Vedr. husdyrhold.

Vedtægtsændring juni 1997. Opdatering.

Vedtægtsændring juni 2006. Vedr. Skure, terrasser, parkeringsplads, ovenlys og paraboler.

Vedtægtsændring juni 2017. Hække mod fællesareal, medlemskort, referater, kontingentbetaling, formue.