Vedtægter for
Grundejerforeningen Mikkelborg Vænge

Sidste ændringer er vedtaget på den ordinære generalforsamling i 1990.

Sidste ændringer er vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2009.

Sidste ændringer er vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2018.

Sidste ændringer er vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2021.

1. Navn, hjemsted og formål:

§ 1.

Foreningens navn er ”Grundejerforeningen Mikkelborg Vænge”.

§ 2.

Foreningens hjemsted er Hørsholm Kommune under retten i Hørsholm, der er foreningens værneting.

§ 3.

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme, herunder sørge for vedligeholdelse, reparation og drift af fælles indretninger, ren- og vedligeholdelse af veje, sti- og fællesarealer, alt i overensstemmelse med de for foreningens område tinglyste deklarationer, herunder udstykningsdeklaration af 08.02.1985, tinglyst den 16.03.1992 og i overensstemmelse med salgsdokumenter med Ejendomsselskabet Mikkelborg Vænge Aps og de af Hørsholm Kommune godkendte projekter.

Foreningen har endvidere til formål at varetage medlemmers interesser i den inden for lokalplanområdet 47 oprettede grundejerforening, som foreningen er pligtig at være medlem af, jfr. udstykningsdeklaration af 08.02.1985.

Foreningen er berettiget til under iagttagelse af nævnte deklarationsbestemmelser at fastsætte nærmere regler for fremskaffelsen og fordelingen af de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål.

Grundejerne er pligtige at deltage i alle udgifter som ifølge deklarationer og vedtægter og salgsdokumenter med Ejendomsselskabet Mikkelborg Vænge Aps bliver pålignet boligparcellerne.

Foreningen er pligtig at tage skøde på private vej-, sti- og fællesarealer indenfor foreningens område. Overdragelsen sker vederlagsfrit, dog betaler foreningen skødeomkostningerne.

Foreningens bestyrelse er berettiget til at udfærdige et ordensreglement. Ordensreglementet skal derefter godkendes af den følgende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling med 2/3 majoritet af de repræsenterede medlemmer og træder i kraft fra det tidspunkt, det er udstedt til medlemmerne efter vedtagelsen.

2. Medlemmerne og disses forhold til foreningen:

§ 4.

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af 65 boligparceller i bebyggelsen ”Mikkelborg Vænge”, nemlig parcellerne 1 – 65 under udstykning fra matr. nr. 3-d – 3-ø, 3-aa – 3-af – og 3-aæ Vallerød by, Hørsholm, beliggende Mikkelborg Alle 2 – 130, 2970 Hørsholm, som angivet på vedhæftede kortbilag.

§ 5.

Når et medlem overdrager sin boligparcel 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 overfor 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 pligtig at anmelde ejerskiftet til foreningen ved dennes kasserer og i forbindelse hermed oplyse foreningen om den nye ejers navn og bopæl samt boligparcellens adresse, matrikelnummer og e-mail adresse.

Skulle en ejer af en ejendom i foreningen udleje denne, er ejeren pligtig til at oplyse en e-mail adresse på lejer til foreningen.

§ 6.

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

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

Hver boligparcel – bortset fra boligparceller ejet af bygherren Ejendomsselskabet Mikkelborg Vænge Aps – betaler et indskud på kr. 1.000,00, hvilket beløb forfalder til betaling én måned efter stiftende generalforsamlings afholdelse, eller efter underskrift af slutseddel/skøde med Ejendomsselskabet Mikkelborg Vænge Aps som sælger. Iøvrigt svarer hver boligparcel – bortset fra vejparceller ejet af bygherren Ejendomsselskabet Mikkelborg Vænge Aps – et årligt kontingent til foreningens administration og øvrige udgifter, hvilket kontingent opkræves efter bestyrelsens nærmere afgørelse. Det årlige kontingent fastsættes af den ordinære generalforsamling.

Er et medlem mere end én 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. Alle omkostninger i forbindelse med inddrivelsen betales af vedkommende restant, der endvidere skal betale et administrationstillæg til grundejerforeningen for restancen, svarende til ¼ af årskontingentet. Er restancen ikke indbetalt inden 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i denne generalforsamling samt valgbarhed.

3. Generalforsamlingen:

§ 7.

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

§ 8.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned i Hørsholm. Den indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse.

Det påhviler hvert enkelt medlem i egen interesse at holde foreningen underrettet om enhver adresseforandring.

Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal meddeles hvert enkelt medlem samtidig med indkaldelsen. Skriftlig meddelelse kan efter bestyrelsens valg foregå ved brevpost eller ved e-mail.

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 15. februar.

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 for det forløbne år
3. Aflæggelse af regnskab underskrevet af bestyrelsen og revisor, jfr. § 16
4. Rettidigt indkomne forslag
5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent jfr. § 6
6. Valg af formand, jfr. § 12
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer i øvrigt samt suppleanter, jfr. § 12
8. Valg af to revisorer
9. Valg af to revisorsuppleanter
10. Eventuelt

Under eventuelt kan der ikke sættes forslag under afstemning

§ 9.

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 ¼ af foreningens medlemmer – der ikke er i restance til forening – til bestyrelsen indgiver skriftlig motiveret begæring med angivelse af dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling. Når en sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger fra dennes modtagelse.

Hvis ikke mindst ¾ af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er tilstede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet.

§ 10.

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der ikke behøver at være medlem af foreningen, og som på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.

Adgang til foreningens generalforsamlinger samt stemmeret, har alle foreningens medlemmer. Herudover kan bestyrelsen indbyde, hvem den måtte ønske til at overvære generalforsamlingen

under forudsætning af generalforsamlingens godkendelse. For hver boligparcel kan afgives 2 stemmer.

Afstemningen sker ved håndsoprækning, med mindre et medlem eller dirigenten finder, at en skriftlig afstemning vil være hensigtsmæssig.

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt, dog at der højest kan stemmes på grundlag af 5 fuldmagter.

Beslutningen kan ske ved skriftlig fuldmagt, dog at der højest kan stemmes på grundlag af 5 fuldmagter.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel majoritet, jfr. dog §§ 3, 11 og 18.

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

§ 11.

Til vedtagelse på en generalforsamling af beslutninger, der går ud på forandring af foreningens vedtægter eller ordensreglement eller anvendelse af fællesarealer, bevilling af midler ud over det til administrationen nødvendige, pålæg af yderligere tilskud fra medlemmernes side og optagelse af lån, kræves, at beslutningen vedtages med mindst 2/3 majoritet af de på generalforsamlingen repræsenterede medlemmer.

Når der på en generalforsamling er truffet gyldige bestemmelser om forhold af den i stk. 1 nævnte art samt andre forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutninger.

Grundejerforeningens beslutninger om anvendelse af fællesarealer efter stk. 1 skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

4. Bestyrelsen:

§ 12.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Formanden vælges af generalforsamlingen, medens bestyrelsen iøvrigt konstituerer sig selv med næstformand og kasserer.

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

Generalforsamlingen vælger desuden 2 bestyrelsessuppleanter.

Valg gælder for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Formanden og 2 menige bestyrelsesmedlemmer afgår i de ulige år, medens 2 menige bestyrelsesmedlemmer afgår i de lige år. Suppleanterne vælges for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen har ret til at ansætte og bestemme aflønning m.m. af en sekretær og/eller administrator, der ikke behøver at være medlem af foreningen.

Et bestyrelsesmedlem, der uden lovlig grund udebliver fra 3 på hinanden følgende bestyrelsesmøder, må, hvis blot ét medlem af bestyrelsen kræver det, udtræde af bestyrelsen og suppleanten for ham indtræder da i hans sted.

Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.

§ 13.

Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed – herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg – og varetager dens formål og interesser. Bestyrelsen er dog berettiget til at ansætte og bestemme aflønning m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg.

Der afholdes møde så ofte formanden eller to medlemmer 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 mindst 3 medlemmer giver møde.

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

§ 14.

Foreningen tegnes overfor trediemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden og kasserer i forening.

5. Revisorer og regnskab:

§ 15.

Generalforsamlingen vælger to revisorer og to suppleanter. Genvalg kan finde sted.

Revisorerne gennemgår mindst én gang årligt foreningens regnskab, der føres af kassereren efter bestyrelsens nærmere bestemmelse, og forvisser sig om, at de i regnskabet opførte aktiver er tilstede, hvorefter de indgiver deres revisionsbemærkninger til bestyrelsen.

Revisorerne kan når som helst foretage kasseeftersyn.

§ 16.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår dog fra foreningens stiftelse og indtil 31. december 1986. Regnskabet skal tilstilles revisorerne så betids, at en ekstrakt med revisionspåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

§ 17.

Medlemmernes indbetalinger til foreningen skal foretages til en af bestyrelsen angivet bank- eller girokonto, lydende på foreningens navn, eller til kassereren.

På foreningens konti kan kun hæves af kassereren i forbindelse med et andet bestyrelsesmedlem.

Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 5.000,00.

Kassereren skal være kautionsforsikret. Kautionsstørrelse bestemmes af bestyrelsen. Udgifterne hertil afholdes af foreningen.

§ 18.

Foreningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller halvdelen af foreningens medlemmer og kan kun vedtages med de om vedtægtsændringer gældende regler og skal godkendes af Hørsholm Kommune. Forslaget skal indeholde bestemmelse om anvendelse af foreningens formue.

6. Særlige bestemmelser:

§ 19.

Fremkommer der spørgsmål, hvorom disse vedtægter intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning af 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.

7. Værneting:

§ 20.

Alle sager mellem grundejerforeningen og dennes medlemmer skal være undergivet de værnetingsregler, der findes i § 2 således, at alle sager af denne art henhører under Hørsholm retskreds.

8. Bebyggelse:

§ 21.

Al parkering af last-, omnibus, flytte-, rute-, eller fragtbiler o.l. samt campingvogne og campere er forbudt på veje, parkeringspladser og boligparceller. Både o.l. må ikke anbringes på boligparceller eller indenfor deklarationsområdet i øvrigt. Al parkering af alle typer trailere og påhængsvogne over eller under 3500 kg er forbudt på veje, vende- og parkeringspladser.

§ 22.

Ændring af eksisterende bebyggelse inklusive carport/udhus/overdækning eller opførelse af ny bebyggelse inkl. tekniske installationer, som varmepumpe, på den enkelte ejendom må tidligst foretages efter en generalforsamlingsbeslutning med positivt udfald på baggrund af behandling af et konkret forslag om ændring/nyopførelse af bebyggelse inkl. tekniske installationer, jfr. § 8, og eventuel efterfølgende myndighedsbehandling med positivt udfald hos Hørsholm Kommune.

Det er tilladt at forlænge bagsiden af carporten. De godkendte tegninger findes på foreningens hjemmeside.

Ved udskiftning af døre mod terrassen og ved eventuel isætning af dør i gavlen skal der anvendes døre som VELFAC type 200 eller som de oprindelige døre. Den godkendte projektbeskrivelse vedrørende dør i gavl findes på foreningens hjemmeside.

Ved eventuel isætning af vinduer i tag i havestuen skal der anvendes vinduer som VELUX type MO8. Den godkendte projektbeskrivelse findes på foreningens hjemmeside.

Ved udskiftning af køkkenvinduer skal der anvendes vinduer som VELFAC type 200 med vandret midtersprosse eller som de oprindelige vinduer.

Ved udskiftning af bryggersdør skal der anvendes dør som VELFAC type 200 med glas i øverste halvdel, som OUTRUP H15 eller som den oprindelige dør.

Ved udskiftning af gæstetoiletvindue skal der anvendes VELFAC type 200 uden midtersprosse eller som det oprindelige vindue.

Ved udskiftning af hoveddør skal farven forsat være hvid som øvrige døre, som foreskrevet i deklarationen.

Ved udskiftning af vinduer på 1.sal skal der anvendes VELUX som oprindeligt.

Ved isætning af vinduer på 2. sal skal der anvendes VELUX. Den godkendte projektbeskrivelse findes på foreningens hjemmeside.

Der må ikke etableres pejse/brændeovne med skorstene.