

Indkaldelse til

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

i

GRUNDEJERFORENINGEN HYRDEHØJ

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling

**Onsdag d. 27. april 2005 kl. 19-21.30**

**i lærerværelset på Tjørnegårdsskolen**

med følgende dagsorden jf. vedtægterne:

1. Valg af dirigent og mindst 3 stemmetællere
2. Formandens beretning (bilag A1)
  - Herunder beretning fra "legepladsudvalget" (bilag A2)
3. Godkendelse af beretningen
4. Fremlæggelse af årsregnskab og godkendelse heraf (bilag B)
  - Herunder revisors beretning (bilag C)
5. Indkomne forslag
  - Ordensreglement (jf. gen. forsaml. beslutning af 18/5 2004, bilag D)
  - Vedtægtsændring (efter anmodning fra Roskilde Kommune, bilag E og F)
6. Behandling af budget og bestyrelsens planer (bilag G)
  - Herunder ændringsforslag fra "legepladsudvalget" (bilag H)
7. Fastsættelse af kontingent (bilag I1 og I2)
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
  - Valg for 2 år. Formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer i lige år, kassereren og 1 bestyrelsesmedlem i ulige år.
  - Følgende bestyrelsesmedlemmer udtræder i utide: Kim Høegh, Lilian Andersen (suppleant for Maria Mørch – tidligere udtrådt)
  - På valg: Peter Kubel, John Bech Hansen (kasserer)
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
  - Valg for 1 år 1 suppleant til bestyrelsen.
  - Evt. 2 suppleanter jf. punkt 5
10. Valg af revisorer og suppleanter
  - Valg for 1 år. 1 revisor og 1 revisorsuppleant.
11. Evt.

**Forslag**, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden (Højdysevej 10) i hænde senest d. 13/4 jf. vedtægterne.

Vel mødt

Henning Lysdal  
Formand

**Beretning for perioden 17/11 – 2004 til 27/4 – 2005***Overtagelse af fællesarealerne*

På den ekstraordinære generalforsamling berettede bestyrelsen om et godt forhandlingsklima med kommunen vedr. overtagelsen af fællesområder i etape 1 og 2. Umiddelbart efter generalforsamlingen blev tonen dog skærpet, idet kommunen meddelte, at man anså arealer for overdraget – bare sådan uden videre.

Bestyrelsen rådførte sig med en advokat (anbefalet af Kim Høegh) inden vi tog yderligere skridt. Der er en udpræget mangel på regler og praksis vedr. denne type af overdragelser, men det stod klart, at vi ikke kunne undslå os driftsomkostningerne, da området er udlagt som privat fællesvej – overtagelse eller ej. Forhandlingerne er nu genoptaget, idet vi har accepteret at overtage driftsomkostninger vedr. gadebelysning, snerydning, gartnerarbejde mm. omgående, hvor imod kommunen har accepteret at udbedre alle de mangler, vi sammen med Hartvig Consult har påpeget – herunder græsrabatterne.

Kommunen reetablerer græsrabatterne. Bestyrelsen har, som tidligere berettet, rejst tvivl om græsrabatternes holdbarhed som gæsteparkering. Kommunen fastholder, at rabatterne vil kunne holde, når de er vokset til. Vi har derfor aftalte, at kommunen undersøger mulighederne for at afspærre rabatterne i etape 1 og 2 frem til efteråret 2006. Bestyrelsen har dog stadig udtrykt forbehold vedrørende holdbarheden og forbeholdt sig ret til at rejse sagen igen i 2007.

Kommunen har givet beboerne langs Tretøndevej medhold i, at støjvolden langs Holbækvej er utilstrækkelig, og der er afsat penge til et plankeværk på toppen af volden. Bestyrelsen har meddelt kommunen, at en løsning der har en anden ydre fremtoning end en beplantet vold og/eller kræver yderligere vedligeholdning er uacceptabel. Vi har sammen med beboerne på Tretøndevej v/ Jan Christiansen, Tretøndevej 16, foreslået en løsning med en beplantet vold på toppen støttet af net af armeringsjern. Det er ikke muligt at udvide volden som sådan: dels bliver det meget dyrt, og dels kan den ikke være hverken stejlere eller bredere. Kommunen har indviliget i at følge vores anbefaling, hvis vi kan finde en entreprenør, der vil udføre arbejdet inden for beløbsrammen. I skrivende stund afventer vi tilbud herpå.

Erfaringerne fra 1. og 2. etape bliver naturligvis anvendt ved forhandlingerne vedr. 3. etape. Her er der indtil videre sparsom aktivitet, idet området ikke er færdigetableret. Vi har måttet kæmpe hårdt for at få kommunen til at påtage sig ansvaret for skader i etape 1 og 2, der er opstået efter færdiggørelsen, men før overdragelsen. Belært heraf har vi aftalte med kommunen, at slidlag mm. i etape 3 først etableres, når hovedparten af byggeaktiviteterne er overstået. Bestyrelsen er klar over, at en del beboere ønsker området færdiggjort så hurtigt som muligt. Kommunen har meddelt at området overdrages så snart, det er færdigt. Så en tidlig færdiggørelse vil påføre grundejerne udgifter til reetablering efter byggeskader. Vi har derfor valgt at nedprioritere hensynet til tidlig færdiggørelse.

Foreningen har aftalt med Roskilde Kommune at holde nøje øje med trafikken på Hyrdehøj Bygade. Skulle bygaden udvikle sig til en gennemfartsvej for folk, der ikke gider holde i kø på Vestvejen og Holdbækvej om morgenen, er kommunen indstillet på at etablere trafikdæmpende foranstaltninger på bygaden.

### *Vedtægter*

Som det fremgår af lokalplanen, skal byrådet godkende vores vedtægter. Dette er ikke sket, idet kommunen foreslår nogle ændringer, der forelægges generalforsamlingen d. 27/4 – 2005.

### *Medlemskartotek og restancer*

Grundejerforeningens medlemskartotek er efterhånden begyndt at afspejle virkeligheden. Det har ikke været let for nye grundejere og foreningen at finde hinanden. Vi har derfor været lidt lempelige med udsendelse af rykkere vedr. kontingentindbetaling. I skrivende stund mangler kun 4 af 108 grundejere at indbetale startkontingent på kr. 600. Bestyrelsen mener ikke, at disse 4 restancer skyldes fejl i adressekartoteket, og vil fremover udsendere rykkere etc.

### *Ejendomsvurdering*

Formanden rettede på egne vegne henvendelse til Told & Skat med henblik på at få øget ”fradrag for forbedringer” på ejendomsvurderingen og herved opnå en reduceret ejendomsskat. ”Fradrag for forbedringer” afspejler byggemodningen, men da Told & Skat ikke har modtaget et byggemodningsregnskab fra udstykkeren, er det skønsmæssigt sat til 100 kr. pr. m<sup>2</sup>. Byggemodningsregnskabet foreligger først ved færdiggørelsen af fællesarealerne, men det må forventes at omkostningerne er større end det standardiserede skøn pga. omfanget af fællesarealer. Told & Skat foreslog derfor, at man samlet justerer fradraget for alle grundejere, når grundejerforeningen eller udstykker fremsender byggemodningsregnskab.

### *Snerydning*

Som de fleste opdagede blev foreningen kastet hovedkuls ud i sin første driftsopgave: snerydning i etape 1 og 2 (kommunen rydder fortsat i etape 3). Det voldsomme snefald førte som forventet til livlig debat om omfanget og hyppigheden af snerydningen, samt ”trusler” om klager mm.

Lad mig derfor benytte denne beretning til at slå formalia fast vedr. snerydning: ansvaret for snerydning på en privat fællesvej påhviler grundejerne. Opgaven, men ikke ansvaret, kan overdrages til andre fx en grundejerforening.

Foreningen må og vil løfte opgaven inden for de retningslinier – herunder budget – der er vedtaget på generalforsamlingen. Foreningens eneste mulighed for at påtage sig ekstraordinære opgaver er, at vedtage dette på en ekstraordinær generalforsamling. Hvis det sner mere end forventet, er det derfor grundejerens pligt at foreslå supplerende snerydning. I vores vilfælde har grundejerforeningen dog pligt til at rydde den halvdel af vejene, der støder op til fællesarealer. Det drejer sig fx om ”inderste” halvdel af Højdysevej mod grønningen og østlige halvdel af Flengevej.

Det kan virke pedantisk at tage dette relativt lille emne op i beretningen, men det er principielt vigtigt, da samme princip gælder i større sager fx asfaltarbejder. Her er det tillige de enkelte grundejere langs en privat fællesvej, der har ansvaret. Men de kan vælge, og er i dette tilfælde blevet pålagt, at lade opgaverne i medfør af dette ansvar udføre i forening.

*Likviditet/kassebeholdning*

Det fremgår ikke klart af foreningens vedtægter, hvilke perioder de enkelte kontingentbetalinger dækker, kun at opkrævningningen finder sted i Maj og Oktober. I forbindelse med opstart af foreningen er der opkrævet kontingent kr. 600 i September 2004 samt nu kr. 1600 i April 2005.

Da foreningen måtte påtage sig udgifter til belysning og snerydning (og snarligt gartner) tidligere end forventet, vil de hidtil vedtagne kontingentopkrævninger kun kunne dække omkostningerne indtil udgangen af 2005. Der bliver altså et "hul" på 5 måneder frem til den ordinære opkrævning i Maj 2006. Problemet faktisk omfang afhænger af overtagelsestidspunktet for 3. etape, snemængder og meget andet. Bestyrelsen vil derfor på generalforsamlingen d. 27/4 - 2005 forslå, at kontingentopkrævningen i budgetåret 2005/6 bliver kr. 900 i Maj og kr. 1600 i Oktober i alt kr. 2500. Bemærk, at dette beløb indeholder såvel periodekorrektionen som etableringsomkostninger vedr. legeplads mv. Det er stadig bestyrelsens opfattelse, at driftsomkostningerne bliver ca. kr. 2200 per parcel per år.

*Den kommende tid*

Den kommende tid byder på igangsætning af drift (primært gartnerarbejde) i etape 1 og 2. Desuden påbegynder legepladsudvalget etableringen af faciliteterne på grøningen.

Desuden byder sommeren på overtagelsen af 3. etape og igangsætning af drift heraf.

På bestyrelsens vegne

Henning Lysdal  
*Formand*

**Beretning fra ”legepladsudvalget”**

Legepladsudvalget er godt i gang med etableringen af 1. etape; den nordlige del af Grønningen. Der er ansøgt om byggetilladelse, som blev givet. Udgift 875.- Dkk.

Der er opgravet ca. 30 kubikmeter muld, som er lagt i en lang vold, som ”boldfang” ud mod Hyrdehøj Bygade. Udgift ca 3.000.- Dkk. Legepladsudvalget påregner at lave en arbejdsdag for frivillige, så vi kan lave volden mere jævn og beplante den. Der vil tilkomme en beskedent udgift til afslutning af dette projekt.

Legeborgen påregnes opsat 6. og 7. april.. Så snart den er godkendt af Roskilde Kommune, forfalder købssummen 106.330,50 Dkk.

Legepladsudvalget har fremlagt budget på ca. 150.000 Dkk for første etape, som blev godkendt på sidste generalforsamling. Vi har dog måtte sande, at der ved en fejl kun er bevilliget 108.000 Dkk af grundejerforeningens budget. Dermed er forbruget allerede overskredet dette beløb med godt 2.000.- Dkk.

Der mangler i øjeblikket faldunderlag for ca. 18.000.- Dkk og fodboldmål for ca. 10.000 Dkk, som legepladsudvalget synes er et absolut minimum for at opnå det delmål, som var ønsket for foråret 2005.

Vi har været så heldig at skaffe en del granit-bjælker og brosten, som kun har kostet ”lidt” knofedt og en kasse ”kolde”. Disse kan evt. bruges til bænke/bålplads i 1. etape eller gemmes til 2. etape. Der vil tilkomme beskedne udgifter til afregningen for disse, samt til Lip-klæbemasse til samling af bænke, mørtel mv.

Alt i alt ser det altså ud til, at budgettet på de 150.000 Dkk. holder, hvorfor vi foreslår en ekstraordinær indbetaling jf. vedlagte skrivelse.

På udvalgets vegne,

Bjarne Lyng Nielsen, Gadestokken 7.

## Årsregnskab 2004

<b>Specificeret resultatopgørelse</b>	<b>2004</b>
<b>Indtægter</b>	
Medlemskontigent, 108 gr.	62.400,00
<b>Indtægter i alt</b>	<b>62.400,00</b>
<b>Serviceudgifter &amp; afgifter</b>	
Snerydning	-
Vedligehold af grønne arealer	-
Vedligehold af belysning	-
Drift af belysningsanlæg	-
Vedligehold af antenneanlæg	-
Vedligehold at vej	-
<b>Serviceudgifter &amp; afgifter i alt</b>	<b>-</b>
<b>Anlæg og inventar</b>	
Legeplads	-
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>-</b>
<b>Administrationsudgifter</b>	
Konsulent, revision	(26.794,90)
Kontingenter, forsikringer	(2.148,26)
Kontorartikler & porto	(2.974,00)
EDB & hjemmeside	-
Telefoner	-
<b>Administrationsudgifter i alt</b>	<b>(31.917,16)</b>
<b>Mødeudgifter</b>	
Generalforsamling	(292,50)
Bestyrelsesudgifter	-
Externe møder	-
<b>Mødeudgifter i alt</b>	<b>(292,50)</b>
<b>Hensættelser</b>	
Asfalt	-
<b>Hensættelser i alt</b>	<b>-</b>
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>30.190,34</b>

**Revisors gennemgang af regnskab 2004 for Grundejerforeningen Hyrdehøj.**

I henhold til vedtægterne, § 18, har jeg foretaget gennemgang af foreningens regnskab for 2004, og vil hermed angive mine kommentarer hertil:

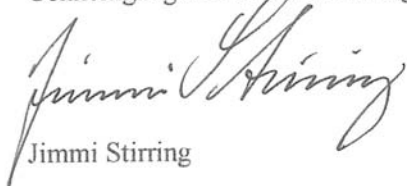
De indtægtsførte medlemskontingenter svarer til indbetalinger fra 104 grundejere. Jeg har ikke informationer om hvorvidt det svarer til antallet af solgte grunde ved udgangen af 2004. I budgettet for 2005 er der taget udgangspunkt i at der foretages indbetalinger fra 108 grundejere.

Regnskabsposten "Konsulent, revision" kr. 26.794 vedrører en faktura fra Hartvig Consult og vedrører foreløbigt honorar for overdragelsesforretning for gf. Hyrdehøj. Jeg har set fakturaen.

Regnskabsposterne "Gebyrer, forsikringer" og "Kontorartikler & porto" er afstemt til posteringsoversigt fra grundejerforeningens bankkonto, og jeg har desuden set at der foreligger bilag vedrørende de udlæg der indgår i posten "Kontorartikler & porto".

Regnskabsposten "Generalforsamling" vedrører leje af Tjørnegårdsskolens personaleværelse i forbindelse med den stiftende generalforsamling den 18. maj 2004, og jeg har set faktura fra Roskilde Kommune.

Gennemgangen har således ikke givet anledning til nogen kritiske bemærkninger.



Jimmi Stirling

Revisor

Specificeret resultatopgørelse	2004	2005
<b>Indtægter</b>		
Medlemskontigent, 108 gr.	62.400,00	345.600,00
<b>Indtægter i alt</b>	<b>62.400,00</b>	<b>345.600,00</b>
<b>Serviceudgifter &amp; afgifter</b>		
Snerydning	-	(44.800,00)
Vedligehold af grønne arealer	-	(99.500,00)
Vedligehold af belysning	-	(15.634,40)
Drift af belysningsanlæg	-	(25.000,00)
Vedligehold af antenneanlæg	-	-
Vedligehold at vej	-	(22.500,00)
<b>Serviceudgifter &amp; afgifter i alt</b>	<b>-</b>	<b>(207.434,40)</b>
<b>Anlæg og inventar</b>		
Legeplads	-	(108.000,00)
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>-</b>	<b>(108.000,00)</b>
<b>Administrationsudgifter</b>		
Konsulent, revision	(26.794,90)	(10.000,00)
Gebyer, forsikringer	(2.148,26)	(10.013,00)
Kontorartikler & porto	(2.974,00)	(5.000,00)
EDB & hjemmeside	-	-
	-	-
<b>Administrationsudgifter i alt</b>	<b>(31.917,16)</b>	<b>(25.013,00)</b>
<b>Mødeudgifter</b>		
Generalforsamling	(292,50)	(1.500,00)
Bestyrelsesudgifter	-	-
Externe møder	-	-
<b>Mødeudgifter i alt</b>	<b>(292,50)</b>	<b>(1.500,00)</b>
<b>Hensættelser</b>		
Asfalt	-	-
<b>Hensættelser i alt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>30.190,34</b>	<b>3.652,60</b>





## **Hyrdehøj Ordensreglement:**

I henhold til vedtægterne for grundejerforeningen, påhviler det medlemmerne at iagttage følgende omkring:

### **A. VEJ-RABAT**

Stk. 1. Enhver grundejer er pligtig til at retablere vejhalvdel, fortov/rabat ud for sin grund, hvis der er forvoldt skade ved byggeri, parkering m.v.

Evt. skader på vej skal omgående anmeldes til formanden.

Stk. 2. Grus, sten, brænde, have- og byggeaffald, samt materialer m.v. må ikke henligge på rabat ud over 3 døgn.

### **B. PARKERING**

Stk. 3. Grundejerners og beboernes motorkøretøjer, skal parkeres på en dertil indrettet plads inde på grunden.

Stk. 4. Der må ikke opbevares lastbiler, uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne samt større både og lignende på de enkelte grunde. Afmeldte køretøjer må ikke henstå på rabat eller på grund. Opbevaring i garage er undtaget.

### **C. GRUND**

Stk. 5. Grundene skal ryddeligholdes. Græsset slås så ofte at ukrudt ikke spredes.

Stk. 6. Enhver grund skal være forsynet med husnummer, således at dette kan ses fra vejen.

### **D. DYREHOLD**

Stk. 7. Hunde må ikke færdes alene på foreningens område. En hund skal luftes i følgeskab med en person og skal være i snor.

### **E. AFFALD**

Stk. 8. Der må ikke forefindes affaldsplads eller mødding på grundene. Haveaffald må ikke anbringes i nærheden af skel.

Stk. 9. Grundejerne er forpligtiget til at være tilknyttet den kommunale dagrenovation. Affaldsstativet skal anbringes indenfor skellet. Storskrald henvises til Roskilde Kommunes affaldsplads.

### **F. STØJ**

Stk. 10. Brug af støjende haveredskaber, som motoriserede plæneklippere, hækkesakse, kædesave, buskryddere o. lign. er ikke tilladt lørdage efter kl.18. samt søn- og helligdage hele året.

Stk. 11. Støjende instrumenter samt radioer, cd-spillere o. lign. må ikke benyttes udendørs eller for åbne døre og vinduer, på en sådan måde at det er til gene for naboerne.

Stk. 12. Det påhviler samtlige beboere i grundejerforeningen ved deres adfærd i hele foreningens område at medvirke til at der hersker ordnede og rolige forhold.

### **G. FÆLLESAREALER**

Stk. 13. Henkastning af affald, herunder haveaffald, jord o. lign, på friarealer, veje og stier er ikke tilladt.

Stk. 14. Al færdsel med køretøjer på fællesarealerne er forbudt.

Stk. 15. Det er forbudt selv at beskære eller beplante vegetationen på fællesarealerne. Et ønske herom skal rettes til bestyrelsen.

### **H. OVERTRÆDELSE**

Stk. 16. Alle beboere i grundejerforeningen er pligtige til at overholde og efterkomme henstillinger fra bestyrelsen, såfremt ordensreglementets bestemmelser ikke overholdes.

Stk. 17. Eventuel udlejer er forpligtet til at gøre lejer bekendt med ordensreglementet.

Stk. 18. Efterkommer en beboer ikke bestyrelsens henstilling, er bestyrelsen berettiget til at lade et eventuelt arbejde udføre for pågældende matrikels ejers regning, ligeledes skal ejeren betale eventuelle udgifter til advokat og evt. sagsanlæg. Bestyrelsen kan om nødvendigt gøre udlæg i en ejendom i henhold til vedtægternes § 10. Ethvert arbejde der udføres af foreningen, skal varsles til grundejeren med 8 dage i anbefalet brev fra bestyrelsen.

**Forslag til vedtægtsændringer:**

Roskilde byråd skal jf. lokalplanen godkende foreningens vedtægter. De på generalforsamlingen d. 17/11 – 2004 vedtagne vedtægter blev derfor fremsendt til byrådet til godkendelse.

På baggrund heraf har Roskilde Kommunes juridiske sekretariat fremsendt en række bemærkninger til vedtægterne. På baggrund heraf foreslår bestyrelsen følgende ændringsforslag:

## 1) I §3 indsættes:

*Medlemsskabet ophører ved salg af ejendommen jf. § 1. Ophørsdatoen er overtagelsesdatoen i hht. skødet. Den til enhver tid værende ejer af en parcel omfattet af medlemspligten hæfter for tidligere ejeres eventuelle restancer til foreningen. Medlemmer hæfter ikke for foreningens forpligtelser overfor tredjemand.*

## 2) I §9 slettes:

*der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. Denne indkaldes med 7 dages varsel senest 14 dage efter og erstattes af:  
forslaget genfremsættes uændret ved næstekommende generalforsamling*

## 3) §13 deles i to og der indsættes en ny §14: tegningsregler. Efterfølgende paragraffer renumeres.

## 4) I den nye §14 udskiftes

*i samråd med 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer  
af*

*i samråd med 1 øvrigt bestyrelsesmedlem*

## 5) Ny §20: foreningens ophør

*En beslutning om foreningens ophør træffes efter samme regler som beslutning om ændring af vedtægterne jf. 9. En sådan beslutning skal uden ubegrundet ophold meddeles særskilt og skriftligt til medlemmerne. Skrivelsen herom skal bilægges en vejledning vedr. regler og procedurer for indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling jf. §7.*

*En beslutning om foreningens ophør skal godkendes af byrådet for at være endelige og gyldig. Ansøgning herom sendes, såfremt der ikke er anmodet om ekstraordinær generalforsamling jf. §7, til byrådet tidligst 3 uger og senest 8 uger efter meddelelsen til medlemmerne.*

*Hvis der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, skal forslaget om foreningens ophør genbehandles og vedtages på ny. Vedtages forslaget på ny jf. reglerne om vedtægtsændring i §9 skal bestyrelsen senest 3 uger efter den ekstraordinære generalforsamling fremsende beslutningen til byrådet til godkendelse.*

*Har byrådet meddelt sin godkendelse af foreningens ophør, skal dette straks meddeles skriftligt til medlemmerne. Meddelelsen bilægges vejledning vedr. de eventuelle driftsforpligtelser for fællesarealer og – vej, der herefter påhviler det enkelte medlem. Herefter skal bestyrelsen hurtigst muligt afvikle foreningens forpligtelser og aktiviteter.*

*En eventuel formue udbetales ligeligt til medlemmerne. Er formuen mindre en kr. 20 per medlem uddeles den til en almennyttig fond med hjemsted i Roskilde efter bestyrelsens valg.*

Det understreges, at kommunen ikke har formuleret ændringsforslaget, men alene fremsendt bemærkninger til de oprindelige vedtægter. Ændringsforslagene er udtryk for formandens udlægning af, hvordan kommunens bemærkninger kan imødekommes.

Foruden ovenstående ændringsforslag, der er foranlediget af Roskilde Kommunes juridiske sekretariat, fremlægger bestyrelsen på eget initiativ følgende forslag:

## 6) I §6 punkt 9 erstattes

*1 suppleant*

*af*

*2 suppleanter*

Forslaget fremsættes på baggrund af erfaringerne fra foreningens første år.

## Vedtægter for Grundejerforeningen HYRDEHØJ, Roskilde



### Vedtægter for Grundejerforeningen "HYRDEHØJ", Roskilde

#### § 1. Foreningens navn og jurisdiktion

Grundejerforeningens navn er "HYRDEHØJ", omfattende del af matr.nr. 23c, Engmarken samt alle parceller udstykket fra området vist i kortbilag 1 i lokalplan nr. 357. Foreningen har hjemsted i Roskilde. Tvister, der opstår mellem foreningen og en grundejer, behandles ved Retten i Roskilde.

Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.

#### § 2. Foreningens formål

Foreningens formål er at varetage fælles anliggender for medlemmerne, indadtil med vedligeholdelse af veje og fællesarealer i hht. "Lokalplan nr. 357 Parcelhusbebyggelse ved Hyrdehøj, Roskilde Kommune" samt udadtil i forhold til bl.a. Roskilde Kommune og andre grundejerforeninger. Foreningens interesser varetages af generalforsamlingen, bestyrelsen og revisionen.

*Uddrag fra lokalplan nr. 357, s.10:*

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesanlæg, veje, stier og fortove og græsribber mellem veje og private grunde samt beplantninger på disse arealer. Derudover skal grundejerforeningen anlægge og vedligeholde de fælles grønne områder, herunder grønningen og støjvolden. Det offentlige grønne område mod skoven, parken vedligeholdes af Roskilde Kommune.

Som udgangspunkt udføres alle foreningens opgaver af underentreprenører betalt af foreningen. Foreningen kan i særlige tilfælde etablere projekter der fordrer medlemmernes aktive deltagelse. Ved udeblivelse fra disse arrangementer vil der blive opkrævet et gebyr, som vil blive fastsat ved indkaldelsen til arrangementer.

Bestyrelsens medlemmer oppebærer ikke løn, men har krav på dækning af direkte udgifter i forbindelse med foreningsarbejdet i henhold til det af generalforsamlingen vedtagne budget.

### **§ 3. Medlemmer**

Alle grundejere i foreningens område har pligt til medlemskab af foreningen. Medlemskabet gælder fra overtagelsesdatoen af grunden uanset tinglysningsdatoen.

Medlemmerne er pligtig til at betale det på generalforsamlingen vedtagne kontingent.

Medlemsskabet ophører ved salg af ejendommen jf. § 1. Ophørsdatoen er overtagelsesdatoen i hht. skødet. Den til enhver tid værende ejer af en parcel omfattet af medlemspligten hæfter for tidligere ejeres eventuelle restancer til foreningen. Medlemmer hæfter ikke for foreningens forpligtelser overfor tredjemand.

### **§ 4. Medlemslister**

Foreningens kasserer vedligeholder en medlemsliste, der indeholder medlemmernes navn og bopæl. Medlemmer er forpligtiget til at underrette kassereren om ændring af ejerforhold. Ved salg af en ejendom skal sælgeren oplyse navn på ny ejer og ny overtagelsesdato hurtigst muligt, dog senest 14 dage inden overtagelsesdatoen.

### **§ 5. Ordinær generalforsamling**

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april måned. Indkaldelse til ordinær generalforsamling skal ske skriftligt, med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelsen udsendes med bestyrelsens skriftlige beretning, samt dagsorden, regnskab, forslag til budget og evt. indkomne forslag.

Alle generalforsamlinger ledes af en dirigent, valgt ved simpelt stemmeflertal af forsamlingen. Dirigenten må ikke være foreningens revisor eller medlem af bestyrelsen. Dirigenten leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål om emnernes behandling og stemmeafgivning.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Genvalg kan finde sted, ligesom modtagelse af valg kan nægtes.

Bestyrelsens sekretær skriver referat af generalforsamlingen. Det skal indeholde de beslutninger, der er blevet vedtaget. Referatet underskrives af dirigent og formand. Referatet udsendes til medlemmerne senest sammen med opkrævning af kontingent.

### **§ 6. Generalforsamlingens dagsorden**

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal indeholde følgende punkter:

12. Valg af dirigent og mindst 3 stemmetællere
13. Formandens beretning
14. Godkendelse af beretningen
15. Fremlæggelse af årsregnskab og godkendelse heraf
16. Indkomne forslag
17. Behandling af budget og bestyrelsens planer
18. Fastsættelse af kontingent
19. Valg af bestyrelsesmedlemmer
  - Valg for 2 år. Formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer i lige år, kassereren og 1 bestyrelsesmedlem i ulige år.
20. Valg af suppleanter til bestyrelsen
  - Valg for 1 år 2 suppleanter til bestyrelsen.
21. Valg af revisorer og suppleanter
  - Valg for 1 år. 1 revisor og 1 revisorsuppleant.
22. Evt.

### § 7. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling kan afholdes når:

- a) Det vedtages på en ordinær generalforsamling.
- b) Når bestyrelsen indkalder til det.
- c) Når mindst 1/3 af medlemmerne indsender skriftligt ønske om det.

Ekstraordinære generalforsamlinger og evt. orienterende medlemsmøder indkaldes med mindst 3 ugers varsel.

En vedtægtsændring kan kun behandles på en ekstraordinær generalforsamling, når den har været på dagsordenen på den foregående ordinære generalforsamling.

Der skrives et referat af generalforsamlingen. Det skal indeholde de beslutninger, der er blevet vedtaget. Referatet underskrives af dirigent og formand og udsendes til medlemmerne senest en måned efter generalforsamlingen.

### § 8. Forslag

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal afleveres skriftligt til foreningens formand senest 14 dage inden generalforsamlingen. Kun forslag, der er afleveret i rette tid kan komme til behandling på generalforsamlingen. Dette gælder dog ikke for emner, der ifølge vedtægterne skal behandles på den ordinære generalforsamling.

### § 9. Afstemninger

På generalforsamlingen træffes alle beslutninger af de fremmødte ved simpelt stemmeflertal.

Afstemninger sker ved håndsoprækning, medmindre skriftlig afstemning forlanges.

Dette gælder dog ikke for ændringer af vedtægterne. Til vedtagelse af ændring af vedtægterne kræves, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer er repræsenteret, samt at vedtagelse sker med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Er der ikke mødt et tilstrækkeligt antal medlemmer, udgår sagen af dagsordenen og forslaget genfrem sættes uændret ved næste generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages ved simpelt flertal.

Vedtægtsændringer, der ikke kan besluttes på ordinær generalforsamling, kan debatteres under punktet eventuelt.

### § 10. Stemmeret og fuldmagter ved generalforsamlinger

Til hvert medlemskab hører 1 stemme.

Så længe et medlem er i kontingentrestance, er vedkommendes stemmeret og valgbarhed suspenderet. En eventuel restance, skal være indbetalt senest 5 dage inden generalforsamlingen for at suspensionen ophæves.

Et medlem kan lade sig repræsentere ved skriftlig fuldmagt. Man kan ved skriftlig fuldmagt kun afgive stemme for to medlemmer.

### § 11. Kontingent

Det årlige kontingent fastsættes af generalforsamlingen. Kontingentet skal indbetales til kassereren ½-årligt inden udgangen af maj og oktober måned.

Første betaling kan ske på indbetalingskort, men efterfølgende betalinger skal ske via PBS.

Generalforsamlingen kan fastlægge et gebyr for efterfølgende betalinger, der ikke sker via PBS.

Generalforsamlingen kan fastlægge et ejerskiftegebyr, der skal betales af den ny grundejer.

### § 12. Restancer

Kommer et medlem i restance, får vedkommende en skriftlig rykker. Sker betalingen herefter ikke inden 14 dage, vil restancen med påløbne omkostninger kunne inddrives ad retslig vej.

**§ 13. Den daglige ledelse af foreningen**

Foreningens ledelse varetages af den valgte bestyrelse på 5 medlemmer. Formand og kasserer er valgt på generalforsamlingen. I øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med næstformand, sekretær og bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen råder over foreningens midler i overensstemmelse med vedtægter og de på generalforsamlingen vedtagne beslutninger. Udgifter over kr. 25.000,- skal være vedtaget på en generalforsamling. Ekstraordinære dispositioner forelægges generalforsamlingen til beslutning. Bestyrelsen kan ikke uden nævnte hjemmel påføre foreningen gældsforpligtelser. Udbetaling fra foreningens kasse eller bankkonti kræver skriftlig godkendelse af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf det ene skal være formanden eller kassereren.

Bestyrelsen er berettiget til under ansvar over for generalforsamlingen at antage lønnet medhjælp, såsom assistance af revisor, advokat og landinspektør.

Formanden indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte formanden eller 2 bestyrelsesmedlemmer finder det nødvendigt. Suppleanter inviteres med til bestyrelsesmøderne.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 bestyrelsesmedlemmer er mødt. Afstemninger afgøres ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er det formandens, eller hvis vedkommende ikke er til stede, næstformandens stemme, der er afgørende.

Der skrives referat af bestyrelsesmøderne, som offentliggøres på Hyrdehøjportalen, via e-mail eller ved husstandsomdeling.

**§ 14. Tegningsregler**

Bestyrelsen varetager grundejerforeningens forhold i enhver henseende og repræsenterer den i alle forhold. Alle foreningens retshandlinger kan gyldigt og med retsvirkning overfor tredjemand foretages af formand eller næstformand i samråd med 1 øvrigt bestyrelsesmedlem. Sagen skal være vedtaget på et bestyrelsesmøde.

**§ 15. Forhandlingsprotokol**

Sekretæren fører protokol over bestyrelsens forhandlinger og beslutninger. Hvert enkelt referat underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer. Protokollen fremlægges på generalforsamlingen. Nærmere regler for førelse og undertegnelse, fastsættes af bestyrelsen.

**§ 16. Bestyrelsens tilbagetræden**

Såfremt 1/3 af foreningens medlemmer skriftligt overfor bestyrelsen begærer dennes tilbagetræden, skal bestyrelsen inden 3 uger indkalde til ekstraordinær generalforsamling, med valg af bestyrelse som eneste dagsorden.

**§ 17. Budget**

Bestyrelsen skal opstille budgettet således, at der opkræves, hvad der skønnes rimeligt for at dække alle udgifter for det følgende år, herunder udgiften til renholdelse og vedligeholdelse af veje, fællesarealer og – anlæg.

Budgettet skal også omfatte forbedringer som måtte være vedtaget af generalforsamlingen samt som efter bestyrelsens skøn anses for rimelige eller påkrævede.

**§ 18. Regnskab**

Foreningens regnskabsår følger kalenderåret.

Kassereren fører foreningens regnskab, herunder en nøjagtig liste over restancer. Kassereren modtager alle indbetalinger og foretager alle udbetalinger efter bestyrelsens anvisning.

Foreningens midler indsættes i et godkendt pengeinstitut. Kontoen skal have påtegning om, at udtræk kan foretages af formanden og kassereren.

Bestyrelsen og revisorerne kan til enhver tid ønske at se kassebøger, restancelister og kontoudtog.

Kassereren fremsender inden 31. januar årsregnskabet med tilhørende bilag til revisoren.

**§ 19. Revisoren**

Revisoren skal gennemgå foreningens regnskab kritisk, og herunder efterse kassebøgerne og kontrollere kassebeholdningen. Revisoren skal sikre sig, at foreningens aktiver er til stede. Resultatet af gennemgangen sendes skriftligt til formanden. Det reviderede regnskab underskrives af revisoren og videresendes til formanden med revisionsbemærkninger senest ultimo februar.

Konstaterer revisoren på noget tidspunkt tegn på uretmæssigheder i foreningens regnskaber, skal vedkommende straks beslaglægge foreningens samlede regnskabsmateriale og underrette formanden. Derefter skal vedkommende iværksætte en undersøgelse af foreningens regnskabsmæssige forhold med sagkyndig assistance udefra.

**§ 20. Foreningens ophør**

En beslutning om foreningens ophør træffes efter samme regler som beslutning om ændring af vedtægterne jf. 9. En sådan beslutning skal uden ubegrundet ophold meddeles særskilt og skriftligt til medlemmerne. Skrivelsen herom skal bilægges en vejledning vedr. regler og procedurer for indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling jf. §7.

En beslutning om foreningens ophør skal godkendes af byrådet for at være endelige og gyldig. Ansøgning herom sendes, såfremt der ikke er anmodet om ekstraordinær generalforsamling jf. §7, til byrådet tidligst 3 uger og senest 8 uger efter meddelelsen til medlemmerne.

Hvis der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, skal forslaget om foreningens ophør genbehandles og vedtages på ny. Vedtages forslaget på ny jf. reglerne om vedtægtsændring i §9 skal bestyrelsen senest 3 uger efter den ekstraordinære generalforsamling fremsende beslutningen til byrådet til godkendelse.

Har byrådet meddelt sin godkendelse af foreningens ophør, skal dette straks meddeles skriftligt til medlemmerne. Meddelelsen bilægges vejledning vedr. de eventuelle driftsforpligtelser for fællesarealer og – vej, der herefter påhviler det enkelte medlem. Herefter skal bestyrelsen hurtigst muligt afvikle foreningens forpligtelser og aktiviteter.

En eventuel formue udbetales ligeligt til medlemmerne. Er formuen mindre en kr. 20 per medlem uddeles den til en almennyttig fond med hjemsted i Roskilde efter bestyrelsens valg.

Fremlagt på den ordinære generalforsamling d. 27/4 - 2005.



Budgetforslag 2005	2004	2005	
	Realiseret	Forslag	17-11-2004
<b>Indtægter</b>			
Medlemskontigent, 108 gr.	62.400,00	442.800,00	345.600,00
<b>Indtægter i alt</b>	<b>62.400,00</b>	<b>442.800,00</b>	<b>345.600,00</b>
<b>Serviceudgifter &amp; afgifter</b>			
Snerydning	-	(44.800,00)	(44.800,00)
Vedligehold af grønne arealer	-	(99.500,00)	(99.500,00)
Vedligehold af belysning	-	(15.634,40)	(15.634,40)
Drift af belysningsanlæg	-	(25.000,00)	(25.000,00)
Vedligehold af antenneanlæg	-	-	-
Vedligehold at vej	-	(22.500,00)	(22.500,00)
<b>Serviceudgifter &amp; afgifter i alt</b>	<b>-</b>	<b>(207.434,40)</b>	<b>(207.434,40)</b>
<b>Anlæg og inventar</b>			
Legeplads	-	(108.000,00)	(108.000,00)
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>-</b>	<b>(108.000,00)</b>	<b>(108.000,00)</b>
<b>Administrationsudgifter</b>			
Konsulent, revision	(26.794,90)	(10.000,00)	(10.000,00)
Gebyer, forsikringer	(2.148,26)	(10.013,00)	(10.013,00)
Kontorartikler & porto	(2.974,00)	(5.000,00)	(5.000,00)
EDB & hjemmeside	-	-	-
	-	-	-
<b>Administrationsudgifter i alt</b>	<b>(31.917,16)</b>	<b>(25.013,00)</b>	<b>(25.013,00)</b>
<b>Mødeudgifter</b>			
Generalforsamling	(292,50)	(1.500,00)	(1.500,00)
Bestyrelsesudgifter	-	-	-
Externe møder	-	-	-
<b>Mødeudgifter i alt</b>	<b>(292,50)</b>	<b>(1.500,00)</b>	<b>(1.500,00)</b>
<b>Hensættelser</b>			
Asfalt	-	-	-
<b>Hensættelser i alt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>30.190,34</b>	<b>100.852,60</b>	<b>3.652,60</b>

Se bilag I1 og I2 vedr  
begrundelse for det  
budgetterede overskud

## FORSLAG

Da der ved en ved en fejl kun er tildelt legepladsudvalget 2x108.000 Dkk - og ikke de budgetterede 250.000 Dkk, som var det budget, der blev godkendt på sidste generalforsamling - foreslår vi, at der foretages en ekstraordinær opkrævning på de resterende 34.000.- Dkk.

Delt på de 108 grundejere er dette 315.- Dkk pr. parcel. Derved er vi dog stadig i underskud på ca. 8.000 Dkk til etablering af 1. etape. Såfremt det bliver nødvendigt kan disse om muligt tages af grundejerforeningens "reserver" indtil der bliver indbetalt igen til oktober 2005.04.03

På legepladsudvalgets vegne,

Bjarne Lynge Nielsen, Gadestokken 7.

*BESTYRELSENS KOMMENTAR:*

*Rent formelt er dette et ændringsforslag til bestyrelsens budgetforslag gående på at ændre posten "legeplads" fra kr. 108.000,- til kr. 142.020,-.*

*Desuden er der et forslag om ekstraordinær opkrævning. Af praktiske og formelle grunde har bestyrelsen indarbejdet dette i sit kontingentforslag (bilag II), således at der er to muligheder afhængig af om legepladsudvalgets forslag vedtages eller forkastes. Som følge heraf bliver kontingentindtægterne tilpasset eventuelle øgede udgifter således at årets budgetterede resultat bliver uændret.*

*Henning Lysdal*

## Forslag til kontingent

*Hvis ændringsforslag til budget (bilag H) er VEDTAGET:*

Det forslås at kontingentet for budgetåret 2005/6 fastsættes til kr. 2.815,- til opkrævning med kr. 1.215,- i Maj 2005 og 1600,- i Oktober 2005.04.01

Der opkræves således i alt kr. 4.415 i kalenderåret 2005.04.01

*Hvis ændringsforslag til budget (bilag H) er FORKASTET:*

Det forslås at kontingentet for budgetåret 2005/6 fastsættes til kr. 2.500,- til opkrævning med kr. 900,- i Maj 2005 og 1600,- i Oktober 2005.04.01

Der opkræves således i alt kr. 4.100 i kalenderåret 2005.04.01

## Baggrund og begrundelse

*Nedenstående omhandler kontingent fastsat på baggrund af det overordnede budgetforslag (bilag G). Talene i teksten nedenfor skal naturligvis korrigeres, hvis ændringsforslaget i bilag H vedtages.*

Da foreningen blev stiftet d. 18/5 – 2004 blev det besluttet at opkræve kr. 600,- per parcel til dækning af opstartsudgifterne frem til en ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2005. Her skulle et ”rigtigt” budget vedtages

På den ekstraordinære generalforsamling 17/11 – 2004 fremlagde bestyrelsen (sammen med ”legepladsudvalget”) et driftsbudget for 1 år samt et anlægsbudget vedr. fællesarealerne (legeplads mm.). Begge blev vedtaget. Driftsbudgettet vedrørte KALENDERÅRET 2005.

Foreningens BUDGETÅR går imidlertid fra generalforsamling til generalforsamling. Dvs. fra Maj til April. Budgetåret følger altså ikke kalenderåret.

Iflg. vedtægterne opkræves kontingentet i Maj og Oktober. Disse to opkrævninger skal dække foreningens omkostninger i perioden mellem de ordinære generalforsamlinger i April.

Da det først vedtagne budget således er forskudt i forhold til det vedtægtsmæssige budgetår opstår et problem: den kontingentopkrævning, der blev budgetteret 17/11 – 2004, vil kun dække foreningens omkostninger frem til 31/12 – 2005. Men for at bringe foreningens kalender i overensstemmelse med vedtægterne, skal opkrævningerne faktisk dække omkostningerne helt frem til og med generalforsamlingen i April 2006. Der er altså indtægter for 12 måneder, men udgifter for 17.

En anden måde at formulere problemstillingen på er, at der ikke er blevet opkrævet kontingent forud for vinteren 2004/5. Vi bliver derfor nødt til at lade noget af opkrævningen på kr. 1.600,- her i April være en bagudbetaling for vinteren.

Problemet med manglende likviditet (kontanter til at betale regninger med) forværres af timingen vedr. etablering af legepladsens første etape (legetårnet). Der opkræves kr. 1.000,- per parcel til

legeplads i 2005 jf. budgettet fra 17/11. Beløbet opkræves i April og Oktober. Men den store post vedr. selve legetårnet (kr. 106.000) forfalder i Maj og kan altså ikke vente på opkrævningen i Oktober.

Problematikken fremgår af bilag H1, likviditetsbudget. Heraf ses, at der vil mangle ca. kr. 50.000,- i kassen d. 30/9, hvis alt går som forventet.

Bestyrelsen mener stadig, at de årlige driftsomkostninger er ca. kr. 2.200,- per parcel. Vi foreslår derfor at opkræve 5/12 x 2.200,- afrundet til kr. 900,- i kontingent i Maj 2005 jf. vedtægterne og kr. 1.600,- i Oktober.

Herved kommer den samlede ”kontingent” kalender til at se således ud:

<b>Dato</b>	<b>Opkrævning</b>	<b>Heraf til drift</b>	<b>Heraf til anlæg</b>
September 2004	600	600	
<b>2004 total</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	
April 2005	1600	1100	500
Maj 2005	900	400	500
Oktober 2005	1600	1600	
<b>2005 total</b>	<b>4100</b>	<b>3100</b>	<b>1000</b>
Maj 2006	1600	1100	500
Oktober 2006	1600	1100	500
<b>2006 total</b>	<b>3200</b>	<b>2200</b>	<b>1000</b>
Maj 2007	1100	1100	
Oktober 2007	1100	1100	
<b>2007 total</b>	<b>2200</b>	<b>2200</b>	
Maj 2008	1100	1100	
Oktober 2008	1100	1100	
<b>2008 total</b>	<b>2200</b>	<b>2200</b>	

De årlige driftsomkostninger på kr. 2.200,- er naturligvis kun et skøn baseret på vores nuværende forventninger.

**Den ekstra opkrævning på kr. 900,- er altså ikke udtryk for et overforbrug, men for synkroniseringsvanskeligheder vedr. opstarten.**

De kan betragtes som kontingent til drift i perioden 1/12 – 2004 til 27/4 – 2004, som vi blot har ”glemt” at opkræve på forhånd.

På bestyrelsens vegne

Henning Lysdal

Likviditetsbudget	Frem til 1/10-05		Noter
	Budget fra 17/11-04	Forslag	
<b>Indestående d.30.04.2005</b>			
Konto	22629,2		
Betalinger der er lagt ind.	(6.917,50)		
<b>Indestående i alt</b>	<b>15.711,70</b>	<b>15.711,70</b>	
<b>Indtægter</b>			
Medlemskontigent, 108 gr.	172.800,00	270.000,00	
<b>Indtægter i alt</b>	<b>172.800,00</b>	<b>270.000,00</b>	
<b>Serviceudgifter &amp; afgifter</b>			
Snerydning	(6.000,00)		Købt i regning til d.d.
Vedligehold af grønne arealer	(75.000,00)		Eget skøn
Vedligehold af belysning	-		
Drift af belysningsanlæg	(25.000,00)		
Vedligehold af antenneanlæg	-		
Vedligehold at vej	-		
<b>Serviceudgifter &amp; afgifter i alt</b>	<b>(106.000,00)</b>	<b>(106.000,00)</b>	
<b>Anlæg og inventar</b>			
Legeplads	(108.000,00)		
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>(108.000,00)</b>	<b>(108.000,00)</b>	
<b>Administrationsudgifter</b>			
Konsulent, revision	(12.000,00)		
Gebyer, forsikringer	(10.013,00)		
Kontorartikler & porto	(5.000,00)		
EDB & hjemmeside	-		
	-		
<b>Administrationsudgifter i alt</b>	<b>(27.013,00)</b>	<b>(27.013,00)</b>	
<b>Mødeudgifter</b>			
Generalforsamling	(1.000,00)		
Bestyrelsesudgifter	-		
Externe møder	-		
<b>Mødeudgifter i alt</b>	<b>(1.000,00)</b>	<b>(1.000,00)</b>	
<b>Hensættelser</b>			
Asfalt	-		
<b>Hensættelser i alt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Likvid beholdning 30/9</b>	<b>(53.501,30)</b>	<b>43.698,70</b>	