

# Grundejerforeningen Sandhøj

## Referat af ordinær generalforsamling

Tidspunkt: **Torsdag den 26. april 2012 kl. 19:00**

Sted: Snoldelev Sognegård.

### 1. Valg af dirigent

Som dirigent foreslog bestyrelsen Jørgen Olsen, Jørgen blev valgt til dirigent.

Generalforsamlingen var rettidigt og lovligt indkaldt.

Stemmer: 24 i alt, heraf 7 fuldmagter.

Ole Hansen og Jan Hansen blev valgt til stemmetællere

Dirigenten giver ordet til formand Finn Moefelt for aflæggelse af beretning.

### 2. Beretning om det forløbne år.

#### Lidt formalia.

Umiddelbart efter generalforsamlingen sidste år konstituerede bestyrelsen sig med Jennie Kondal Christensen som kasserer, Nynne Larsby Friis som sekretær og mig selv, Finn Moefelt, som formand. Herudover bestod bestyrelsen af Katrine Jerndal Kane, der har påtaget sig rollen som foreningens webmaster, samt Maja Lundquist Høi, der er tovholder i dialogen med Roskilde Kommune omkring byggerammerne i vores område. Begge de sidstnævnte har også påtaget sig at varetage interesserne omkring legepladser og vores grønne områder.

Der er sket en enkelt udskiftning i årets løb. Nynne trak sig af personlige årsager i efteråret, men lykkeligtvis var Knud Stokbro Nielsen, der jo var valgt som suppleant og tidligere har været formand for foreningen, klar til at springe ind på den ledige plads. Der er afholdt fem bestyrelsesmøder i 2011 - og et par her i 2012.

Og hvad har der så været på agendaen?

#### Nedlukningen af fællesantenneaktiviteterne.

Ophøret af foreningens fællesantenneaktiviteter, som jo fandt sted i slutningen af 2010, var på det tekniske område gennemført i dette år, men det er klart, at afviklingen af denne type virksomhed måtte kræve en overgangsperiode, hvor det sidste blev afviklet eller kom på plads. Det gav samtidig anledning til en revurdering af foreningens opgaver og behov i lyset af den fremtidige rolle som ren og skær interesseorganisation for grundejerne i vores område.

Nedlukningens økonomiske konsekvenser:

- Indgåede kontrakter med leverandører og medlemskabet af interesseorganisation for fællesantenneforeninger havde varierende opsigelsesvarsler. Derfor har vi også, i overensstemmelse med budgettet, måtte afholde en del afviklingsomkostninger på dette område. Og endelig har det naturligvis ikke været gratis at få fjernet den hidtidige antennemast. - Vi kommer nærmere ind på tallene under regnskabsaflæggelsen, men jeg vil

allerede her gerne røbe, at udgifterne i 2011 ikke har været helt så voldsomme, som regnskabet viser. Ca. 30% af antennenedlæggelsesposten vedrører abonnement udgifter, som relaterer sig til sidste kvartal i 2010, men da faktura for dette først fremkom nogen tid efter regnskabsafslutningen, måtte udgiften nødvendigvis medtages i 2011-tallene. Tallene antyder således ikke, at der har været store uventede omkostninger under afviklingen af antennevirksomheden. - Og nu er der så også gjort rent bord på området.

- Da vi som grundejerforening ikke længere leverer momspligtige ydelser til medlemmerne, har vi kunnet afvikle foreningens officielle virksomhedsstatus og afslutte momsregnskaberne ved halvårsskiftet - til glæde for kassereren, som får det lidt lettere - men naturligvis også med den konsekvens, at der ikke længere er nogen adgang til at modregne i den betalt moms. Sådan er det.
- På forsikringsområdet har vi været vant til at have ganske solide præmieudgifter. Her betyder nedlukningen godt nyt. Vi har nu alene brug for at dække os mod erstatningsansvar for ulykker på legepladser og fællesarealerne. Det koster os under 1.000 kr. om året.

### **Målsætning for bestyrelsesarbejdet.**

Nedlukningen af fællesantennevirksomheden betyder, set med bestyrelsens øjne, det fordelagtige, at fokus nu kan rettes skarpt mod de fælles interesser, medlemmerne har i trivsel og den fremtidige udvikling inden for vores bebyggelsesområde.

Vi forestiller os ikke, at det skal udmønte sig i en form for spændetrøje, men nok så meget, at vi skal arbejde for attraktive udfoldelsesmuligheder for unge og ældre beboere samtidig med, at vi bevarer en tidssvarende og attraktiv standard for området. Det giver både livskvalitet og sikrer bedst muligt, at vore ejendomme også vil kunne tiltrække sig interesse den dag, vi af den ene eller anden årsag måtte vælge at skille os af med dem.

### **Legepladsen.**

Legepladsen har været et tilbagevendende emne i denne og tidligere bestyrelser. Vi er i dag i den rigtig gode situation, at den fine og solide legeplads, som nu har et par år på bagen, stadig virker attraktiv på de brugere, den er tiltænkt. Den er et aktiv og bliver flittigt benyttet. Samtidig kan vi glæde os over, at legepladsen fortsat fremstår som ny og i hvert fald indtil nu har undgået besøg af folk med trang til destruktive udfoldelser.

At legepladsen fremstår og fungerer, som den gør, skyldes ikke mindst også det engagement omkring den, som tydeligt kom frem i forbindelse med det arbejds- og fornøjelsesarrangement, som fandt sted den 4. september. Mange friske børnefamilier mødte op bevæbnet med værktøj og gåpåmod til dels at få lagt sidste hånd på legepladsindretningen, nemlig en kantning med brædder til at holde sandet i anlægget inden for de planlagte rammer, og dels at få startet vedligeholdelsesarbejdet i form af en forsvarlig gang Gori behandling af legeredskaberne. Det blev en vellykket dag, og bedømt efter stemningen bliver det ikke sidste gang, vi lægger op til tilsvarende kombinerede arrangementer.

### **Øvrige grønne områder/stier.**

Mens vinteren 2010-11 var lang og dermed dyr, slap foreningen anderledes heldigt gennem den seneste vinterperiode. I vores aftale med Arne Jensen, der står for den løbende vedligeholdelse af de grønne områder og for snerydning efter behov, er vi i den gode situation, at vi betaler snerydning efter timeforbruget. Det er mest fair for begge parter. For vedligeholdelsen af græsarealerne betaler vi fast honorar pr. sæson. - Aftalerne blev i øvrigt fornyet sidste efterår for to år til uændret pris for græsslåningen og en marginal opjustering af timepriser for øvrige arbejder. Aftalerne fungerer efter bestyrelsens opfattelse meget tilfredsstillende præget af fleksibilitet, initiativ og samarbejdsvillighed.

Nu vi er ved de fælles anlæg vil jeg ikke undlade komme ind på istandsættelsen af trappen til vores stisystem fra Smedegade. Den blev, som man nok husker, istandsat i forbindelse med, at Roskilde Kommune renoverede fortovsbelægningen langs Smedegade. Trappen ligger dels på kommunens areal, dels på vores stisystem. Derfor fandt vi det også i orden at dele udgifterne til istandsættelsen. At kræve knap kr. 10.000 for udbedringen, fandt vi derimod mindre rimeligt, men har måttet affinde os med, at kommunen ikke er til at rokke. Håber, I glæder jer over de trods alt forbedrede adgangsforhold.

### **Vedtægtsprojektet.**

Som nogle sikkert vil huske, blev der på sidste års generalforsamling gjort tilløb til, at foreningens mere end tredive år gamle vedtægter blev tilpasset de nugældende forhold. Bestyrelsen har som bekendt taget stafetten op og efter et gruppearbejde forstærket med vores tidligere formand Bjarne lagt et ændringsforslag - i form af et sæt helt nye vedtægter - frem på en ekstraordinær generalforsamling i sidste måned. Interesserede har efterfølgende kunnet læse referatet på hjemmesiden. Jeg vil ikke sige så meget på dette sted, men gemmer krudtet til det særlige punkt på generalforsamlingen om bestyrelsens forslag.

### **Roskilde Kommune.**

Jeg fortsætter lidt i sporet fra sidste års generalforsamling. Vi har gjort kommunen opmærksom på problemstillinger, som kan opstå som følge af, at der ligger deklarationer på flertallet af parcellerne, mens et mindre antal formentlig fejlagtigt er blevet udstykket af kommunen uden at være pålagt samme forpligtelser som de øvrige. Det kan køberne jo ikke gøre for, men der kan opstå juridiske og økonomiske komplikationer for ligestillingen og dermed sammenholdet, f.eks. hvis vi på et tidspunkt tvinges til at overtage vores lokale veje. Kommunen har afvist at erstatte den gældende byplanvedtægt og deklaration, som tinglystes i forbindelse med den store udstykning i 1979, med en samlet lokalplan for hele området. Det kunne have løst problemet.

Når vi er ved rettighederne omkring vores parceller, så vedtog generalforsamlingen så sent som i 2009 en opfordring til bestyrelsen om at arbejde for en liberalisering af de restriktive rammer for bebyggelserne, som er indeholdt i den omtalte byplanvedtægt og deklaration. I mellemtiden er der sket liberaliseringer i det generelle bygningsreglement, såvel hvad angår bebyggelsesprocent som etablering af udhuse/garagebygninger. Umiddelbart er vi, hvis grunde er underlagt de lokale bestemmelser, afskåret fra at udnytte disse nyskabelser, med mindre det lykkes at opnå dispensation fra Roskilde Kommune.

Kommunen stiller sig ikke afvisende over for at yde dispensationer, men opfordrer samtidig til, at Grundejerforeningen gør sig tanker om retningslinjer for området og involveres i forbindelse med eventuelle ansøgninger om dispensationer.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at de gældende regelsæt er for restriktive. Moderne mennesker forventer og værdsætter at kunne indrette sig efter generelle retningslinjer, med mindre ganske særlige forhold taler herimod. Der kan være ting, der taler for, at et nyt boligområde ikke får et alt for uensartet eller rodet udseende. Vores bebyggelse har derimod adskillige år på bagen og er generelt afskærmet og præget af ordentlighed på en måde, så bestyrelsen har svært ved at se argumenter imod, at vore medlemmer tillades at indrette sig efter regler, som er anerkendt på landsniveau. Kommunens argumenter mod en lempelse lyder unægtelig noget hult, når de kommunale myndigheder i forbindelse med egne udstykninger som sagt ikke har anset det for nødvendigt at begrænse rettighederne på disse parceller.

Bestyrelsen vil i henhold til den tidligere generalforsamlings opbakning arbejde videre for, at vi kan komme så tæt på de generelle bebyggelsesregler som muligt.

### **Forestående opgaver.**

Som nogen sikkert har bemærket, har vi sammen med nabo-grundejerforeningen Bødkers Vænge en udfordring med at få drænsystemet på den sti, som løber parallelt med Bødkers Vænge, til at fungere ordentligt. Kommunen har foretaget en række undersøgelser og fundet, at de offentlige afløbssystemer fungerer, som de skal. De problemer, der ind imellem forekommer med opstemmet vand på stiforløbet, sorterer dermed efter kommunens opfattelse under de berørte grundejere og grundejerforeninger. Vi har foreløbig forholdt os lidt afventende, men nu, da foråret er slået godt igennem, er det jo til at arbejde med tingene og forhåbentlig finde frem til årsagerne. Da problemet langt fra er vores alene, men udgifterne til en udbedring uden tvivl kan løbe stærkt, vil vi naturligvis støtte os til tilgængelig sagkundskab og sikre et fælles engagement i løsningen i samarbejde med Bødkers Vænge og berørte lodsejere. Vi må naturligvis påtage os vores del af ansvaret og dermed dækningen - hverken mere eller mindre.

Trafikreguleringen i Snoldelev er også et forhold, vi vil ofre ekstra interesse. Det kan f.eks. forekomme underligt, at vi har en hastighedsbegrænsning på 40 km/t i hovedgaden, mens Sandhøjsvej inkl. vore stikveje tillader en højere hastighed - dog maks. 50 km/t. Dette uanset at området både rummer en børneinstitution og der lejlighedsvis vil være legende børn i tilknytning til beboelserne. Derudover vil vi gerne drøfte den sikkerhedsmæssige værdi af de etablerede chikaner. Men det er naturligvis noget, der skal koordineres med byens øvrige borgerorganisationer, hvis det skal have vægt over for de relevante offentlige myndigheder.

### **Kommunikation/information.**

Det har været naturligt for os at gøre et forsøg på at øge kommunikationen og informationen bestyrelsen og medlemmerne imellem. Vi håber, de omdelte skriftlige informationer har været positivt modtaget. I hvert fald har vi ikke hørt noget om det modsatte. Vi har imidlertid en ambition og forventning om, at det for fremtiden vil være muligt at kommunikere på en smartere måde - d.v.s. via e-mails og en velfungerende hjemmeside. Det kræver en lille aktion fra begge sider. E-mail service er introduceret i foråret, men med begrænset respons. Jeg vil opfordre til, at flest

muligt melder sig til. Det kan gøres via hjemmesiden. Jeg kan samtidig sige, at det hører med til bestyrelsens faste opgaveliste at arbejde for en løbende udvikling og opdatering af hjemmesiden.

### **Afslutning.**

Til slut vil jeg takke mine bestyrelseskolleger for et godt samarbejde i det forgangne år. En særlig tak skal lyde til Bjarne for uvurderlig bistand i forbindelse med overtagelsen af opgaverne. Også naturligvis tak til medlemmerne for den tillid, man har udvist ved at overlade opgaverne til os.

Slut på formandens beretning.

Spørgsmål/kommentarer til beretningen:

Er der tegnet forsikring til bestyrelsesansvar? Dette er der ikke fundet grund til.

### **3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.**

Kasserer gennemgik regnskabet til godkendelse. Ingen spørgsmål til regnskabet. Budgettet gennemgås uden spørgsmål fra forsamlingen. Regnskab 2011 og budget 2012 blev enstemmigt vedtaget.

### **4. Forslag fra bestyrelsen, derunder fastsættelse af kontingent.**

Bestyrelsen foreslog kontingentet uændret fastsat til 550,- halvårligt. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Formanden gennemgik baggrunden for vedtægtsændringerne og de vigtigste ændringer. Ingen spørgsmål til vedtægtsændringerne fra forsamlingen. Bestyrelsens forslag til nye vedtægter blev enstemmigt vedtaget. Skal dog godkendes af Roskilde Kommune for at være endeligt gyldige. Forslag til ordensregler blev fremlagt af formanden. (ordensreglerne kan ses som bilag til dette referat).

Spørgsmål/kommentarer til ordensregler: Der spørges om hvad der skal til hvis ordensregler skal ændres. Hvis der ønskes ændring til ordensregler skal der sendes forslag til bestyrelsen inden næste generalforsamling og disse kan vedtages ved almindelig flertal. Der knyttes kommentarer til at det er rart at overskriften er ”vis hensyn”, dette giver bedre naboskab og åbner op for dialog. Der skrives til afstemning og forslaget vedtages enstemmigt.

### **5. Forslag fra medlemmerne.**

Der er modtaget forslag fra Søndervænget 9 om brug af støjende maskiner og parkering på vejene i grundejerforeningen. Bestyrelsen mener at disse forslag er inddraget i bestyrelsens egne forslag til ordensregler, dog i en lidt mere fleksibel udlægning. Begge forslag bliver enstemmigt nedstemt.

### **6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Maja og Katrine på valg, begge blev genvalgt.

### **7. Valg af to suppleanter til bestyrelsen.**

Ole Hansen og Vagn Pedersen blev valgt

**8. Valg af 2 revisorer og en revisor suppleant.**

Ole Hansen og Jan Hansen blev valgt, Bjarne Petersen blev valgt til suppleant.

**9. Eventuelt.**

Den tomme grund på Agervænget bruges i øjeblikket som vendeplads. Det blev foreslået, at Arne kontaktes med henblik på at lægge nogle strategisk placerede sten så dette undgås.


Dirigenten takker for god ro og orden og generalforsamlingen afsluttes.

Som dirigent:

  
\_\_\_\_\_  
Jørgen Olsen

I umiddelbar forlængelse af generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig med Finn Moefelt som formand, Jennie Kondal Christensen som kasserer og Katrine Jerndal Kane som sekretær. Derudover består bestyrelsen af medlemmerne Knud Stokbro Nielsen og Maja Lundquist Høi.


Bestyrelsen

  
\_\_\_\_\_  
Jennie Kondal Christensen

  
\_\_\_\_\_  
Knud Stokbro Nielsen

  
\_\_\_\_\_  
Katrine Kane

  
\_\_\_\_\_  
Maja Lundquist Høi

  
\_\_\_\_\_  
Finn Moefelt (formand)

## **Følgende ordensregler blev enstemmigt vedtaget på generalforsamlingen**

Ordensreglerne skal tjene til, at flest mulige beboere oplever tilfredsstillende leve- og udfoldelsesmuligheder samtidig med, at relevante miljø- og sikkerhedsaspekter imødekommes.

### **Gældende ordensregler for Grundejerforeningen Sandhøj**

Ordensregler:

- **Parkeringsregler ifl. tinglyst deklARATION:**
  - Parkering på Sandhøjsvej er forbudt.
  - Parkering af busser, last-, flytte- eller større fragtbiler er ligeledes forbudt på samtlige veje ud for parcellerne, bortset fra stop for almindelig af- og pålæsning.
- Ejere af parceller ud mod offentlig vej eller stiområder er ansvarlige for, at rabatten ud mod området fremtræder rengjort og præsentabel.
- Hække og anden bevoksning ud mod områder med offentlig trafik skal vedligeholdes i henhold til gældende trafik- og hegnsregler.
- **Vis hensyn:**
  - Brug af støjende redskaber, herunder plæneklippere, bør altid ske under behørigt hensyn til naboer og så vidt muligt undgås i sommerperioden efter kl. 14:00 på søn- og helligdage.
  - Knallertkørsel på stierne må ikke finde sted.
  - Hunde skal føres i snor.
  - Parkering af køretøjer tilhørende husstanden bør normalt ske på egen grund.
  - Husk Roskilde Kommunes miljøregel om, at holdende motorkøretøjer ikke må være i gang længere end højst nødvendigt og højst 1 minut.

For udførlig information om de tinglyste bestemmelser henvises til foreningens hjemmeside [www.sandhoej.dk](http://www.sandhoej.dk).

Ændringer til ordensreglerne kan ske ved at indsende forslag til bestyrelsen rettidigt inden næste generalforsamling. Ændringerne kan derefter vedtages ved almindeligt flertal.

Bestyrelsen