

## REFERAT

af den stiftende generalforsamling

for

**Grundejerforeningen Toftebuen**

---

der blev afholdt onsdag, den 22. maj 2019, kl. 17.00 på Hotel Comwell Roskilde, lokal A auditoriet, Vestre Kirkevej 12, 4000 Roskilde.

I henhold til dagsorden for den stiftende generalforsamling blev der foretaget følgende:

**Ad. 1:** Boligchef Claus Heje Olesen fra Lind & Risør A/S bød velkommen og præsenterede de øvrige fremmødte i panelet:

boligrådgiver Gitte Hein Bagger fra Lind & Risør A/S,  
anlægsingeniør Hans Pedersen fra Lind & Risør A/S,  
salgschef Morten Boye Bertelsen fra Lind & Risør A/S,  
projektchef Thomas Uldall fra Lind & Risør A/S samt  
advokat Mads Schierbeck fra NT Advokater, København, der er advokat for Lind & Risør A/S.

**Ad. 2:** Advokat Mads Schierbeck blev enstemmigt valgt som dirigent og referent. Det kunne konstateres, at købere af 59 solgte grunde/ejendomme var repræsenteret. Fremmødte købere der fremgår af **bilag 3** ("Kontaktoplysninger") gav samtykke til, at der sammen med udsendelse af referatet udsendes kontaktoplysninger med navn, adresser, telefonnumre og mailadresser. Skriftlig indkaldelse var udsendt pr. 12. april 2019 (enkelte senere på grund af efterfølgende salg) til købere af solgte grunde, og vedlagt dagsorden for den stiftende generalforsamling, tillige med kopi af

- fuldmagt/erklæring samt standardfuldmagt vedrørende Lind & Risør A/S' overdragelse til Grundejerforeningen Toftebuen af fællesarealet, matr.nr. 17i Vindinge By, Vindinge,
- matrikelkort af 2. november 2018 udarbejdet af Mølbak Landinspektører A/S vedrørende fællesarealet,
- vedtægter for Grundejerforeningen Toftebuen med bilag 1, der er sendt til principgodkendelse hos kommunen,

- lokalplan nr. 644, Roskilde Kommune, Boliger i Vindinge Vest,
- forslag til budget dateret 14. marts 2018, som tidligere er udleveret,
- foreløbig beplantningsplan af 23. marts 2018, foreløbig situationsplanoversigt af 21. marts 2018 samt foreløbig kote- og belægningsplanoversigt af 21. marts 2018. Der er alene tale om foreløbigt materiale og ændringer vil forekomme.

**Ad. 3:**

Claus Heje Olesen foreviste bebyggelsesplanen og fortalte, at der var solgt 9 1-plan rækkehuse, 19 2-plan rækkehuse samt 41 byggegrunde, og at der herudover var 7 betingede handler med rækkehuse samt 2 betingede handler med byggegrunde. Der var endvidere til kommende udstillingshuse reserveret bolig nr. 134 (1-plan rækkehus), nr. 128 (2-planrækkehus) samt nr. 29, 31, 33 35, 37 og 39 (villaer). Udstillingshusene vil være åbne søndage, og der henvises til hjemmesiden, [www.lr-hus.dk](http://www.lr-hus.dk), for nærmere information om åbningstider m.v.

Heje Olesen mindede om, at så længe Lind & Risør har usolgte boliger – og såfremt Lind & Risør måtte udleje disse – er Lind & Risør A/S fortsat ejer af disse boliger og dermed medlem og stemmeberettiget i grundejerforeningen, hvorfor al form for korrespondance i foreningen, herunder orienteringer, indkaldelse til ordinær og ekstraordinær generalforsamling, kontingentopkrævning m.v. tillige skal sendes til Lind & Risør A/S i Taastrup ved brev eller e-mail, [lr-hus@lr-hus.dk](mailto:lr-hus@lr-hus.dk), og således ikke må lægges i postkasser tilhørende usolgte/udlejede boliger eller prøvehuse.

Endvidere oplyste Claus Heje Olesen om kørselsforholdene til og fra Toftebuen i byggeperioden, hvor beboerkørsel sker fra Lønbjergvej og arbejdskørsel fra Tingvej, ligesom det blev pointeret, at hastighedsbegrænsning var 15 km/t.

Der blev også informeret om tilmelding til YouSee, og om at tilmelding skal ske i god tid inden signal ønskes og med oplysning om anlægsnummer 6028878. Der henvises i øvrigt til YouSee's hjemmeside: [www.nybyg.yousee.dk](http://www.nybyg.yousee.dk).

Med hensyn til fjernvarme opkræver forsyningsselskabet Fors A/S aconto pr. kvartal, og det blev i den forbindelse understreget, at selvom husene opfylder energikravene i Bygningsreglement 2015 (BR15), skal beboerne også opfylde kravene heri – et lavenergihus kan derfor godt have et højt forbrug, hvis beboerne ikke er økonomiske med forbruget. Fors A/S oplyser, at á conto fjernvarme for rækkehuse på ca. 140 m<sup>2</sup> forventes at andrage ca. kr. 2.000 pr. kvartal. På grund af villaernes størrelse må forbruget for disse forventes at være større.

Heje Olesen mindede i øvrigt om, at den enkelte køber skulle tegne husforsikring fra dispositionsdagen.

Claus Heje Olesen oplyste, at rækkehusene forventes afleveret i henhold til den gældende tidsplan. Skurbyen forventes opretholdt til udgangen af 2020 og flyttes eventuelt i løbet af 2020 til en anden placering i bebyggelsen.

Lind & Risør A/S' byggeleder kontakter den enkelte køber ca. 3 uger før overtagelsesdagen med henblik på aftale af tidspunkt for "for-gennemgang", som forventes at finde sted ca. 1-2 uger før overtagelsesdagen. Byggeleder for 1-plan rækkehuse er Carsten Krogh Vigsø, og byggeleder for 2-plan rækkehuse er Robert Gade Volder. Opmærksomheden henledes på, at husene ved "for-gennemgangen" ikke er helt færdige, idet bl.a. hårde hvidevarer ikke nødvendigvis er installeret, ligesom der kan mangle fugning og rengøring m.v.

Claus Heje Olesen orienterede endvidere om, at etablering af haveanlæg på rækkehuse forventes påbegyndt efter sommerferien 2019. Rullegræs og hække for rækkehusene færdiggøres under hensynstagen til vejrliget og naturlig arbejdsrytme, idet det dog tilstræbes at være klar omkring indflytning.

Heje Olesen oplyste, at arbejde med fællesarealerne (matr.nr. 17i Vindinge By, Vindinge) påbegyndes efter sommerferien 2019 og færdiggøres under hensynstagen til vejrliget og naturlig arbejdsrytme. Aflevering af fællesarealet forventes p.t. at ske i 2020/2021. Arbejde med kantsten ved boligveje påbegyndes efter sommerferien 2019 og forventes færdiggjort og overdraget i foråret 2021. Vej- og stibelysning er ved at blive opsat og opsættes løbende og under hensynstagen til vejrliget og naturlig arbejdsrytme.

Med hensyn til spørgsmål vedrørende veje og fællesarealer opfordrede Claus Heje Olesen til, at disse spørgsmål går via grundejerforeningen, som derefter retter henvendelse til Hans Pedersen.

Der blev fra en beboer spurgt til eventuel etablering af legeplads, hvor det er grundejerforeningen, som selv skal stå herfor, herunder bekoste evt. indkøb og opsætning af legeredskaber.

Thomas Uldall orienterede om lokalplanområdet (Lokalplan 644 for "Boliger i Vindinge Vest") og oplyste, at Lind & Risør A/S' i sin tid erhvervede området af 6 lodsejere, samt om den nærmere udvikling heraf, herunder om området vest for Vindingevej som for tiden benyttes til råstofindvinding/grusgrav og som måske på sigt vil blive benyttet til rekreativt område.

Herudover fortalte Uldall om den tidligere anvendelse af området, herunder om at området historisk havde været anvendt som forsvarslinje, "Tunestillingen" (år 1915-1919), og at der havde været foretaget arkæologiske forundersøgelser af arealet. Endvidere har der været fundet betydelige arkæologiske fund fra perioden "romersk jernalder" (år 200-400).

Endvidere oplyste Thomas Uldall nærmere om bebyggelsen med opførelse af rækkehuse og villaer, samt om at opsætning af hække og øvrig beplantning skulle ske i henhold til lokalplanen og beplantningsplanen. I den forbindelse blev oplyst om pleje af beplantningen på støjvold langs med Vindingevej, som i henhold til lokalplanen påhviler Grundejerforeningen Toftebuen, og som skal udføres i samarbejde med Grundejerforeningen Lønbjerg for at sikre et ensartet præg mod Vindingevej.

Uldall informerede desuden om den eksisterende private fællesvej, som ligger på den østlige del af strækningen D1-D1 (lokalplanens kortbilag 3), hvor drift og vedligeholdelse heraf påhviler de tilstødende grundejere, idet vintervedligeholdelsen på denne østlige del af strækningen D1-D1 skal foretages i samarbejde mellem grundejerne og grundejerforeningen, jf. i øvrigt § 9 i lokalplanen.

Uldall orienterede om placering af fællesbygning på grundejerforeningens fællesareal, og om at bygningen var etableret til brug for teknik og installation af gasopvarmet blokcentral (fjernvarme). Ved siden af fællesbygningen er placeret en transformerstation. Fællesbygningen er for tiden udlejet til varmeleverandøren, Fors A/S, som betaler en årlig leje, jf. aftale af 8. november 2018 som udleveres til bestyrelsen på første bestyrelsesmøde efter den stiftende generalforsamling. Lind & Risør har sørget for at tegne bygningsforsikring og betalt herfor frem til 31. marts 2020. Codans police af 14. april 2019 med betingelser samt opkrævning udleveres til bestyrelsen (på første bestyrelsesmøde). Grundejerforeningen skal således selv sørge for bygningsforsikring, herunder brandforsikring, pr. 31. marts 2020 og frem.

L&R's byggeleder indkalder grundejerforeningens bestyrelse til afleveringsforretning/gennemgang af fællesbygningen, som udlejes til varmecentral.

Med afsæt i matrikelkortet for fællesarealet beskrev Thomas Uldall nærmere de fællesarealer, herunder veje og stier – beliggende på matr.nr. 17i Vindinge By, Vindinge – som Lind & Risør A/S tilskøder vederlagsfrit til grundejerforeningen. Fællesarealet andrager i henhold til tingbogen i alt 103.213 m<sup>2</sup>, heraf vej 36.295 m<sup>2</sup> – arealet forventes reduceret ved frastykning og overdragelse af regnvandsbassin til Fors A/S. I forbindelse hermed blev det oplyst, at fællesarealerne tidligst forventes tilskødet grundejerforeningen, når den offentlige ejendomsvurdering herfor – som endnu ikke er særskilt vurderet – foreligger, samt når bl.a. servitutter om nedgravede ledninger m.v. er tinglyst. Thomas Uldall oplyste, at fællesarealer sædvanligvis vurderes til kr. 0. Det blev dog understreget, at den offentlige vurdering af fællesarealet meget vel kunne blive fastsat til en vis værdi på grund af den etablerede varmecentral, der er placeret på fællesarealet.

Endvidere oplyste Uldall, at ejendomskatten – der beregnes på baggrund af den foreliggende offentlige ejendomsvurdering på ca. kr. 38 mio. – vil blive udlagt af Lind & Risør A/S, og derefter afregnet overfor køberne via refusionsopgørelserne.

Thomas Uldall understregede, at den kommende tilskødning af fællesarealer til grundejerforeningen ikke var udtryk for, at Lind & Risør A/S betragtede fællesarealet for afleveret, idet opmærksomheden blev henledt på, at afleveringsforretning med købers bestyrelse og evt. tekniske rådgiver først bliver afholdt, når fællesarealerne er færdiggjort, og at grundejerforeningen først herefter overtager vedligeholdelsesforpligtelsen af fællesarealerne, herunder til veje og stier. Aflevering af fællesarealer, herunder veje og stier, sker muligvis succesivt, således at der i påkommende tilfælde afholdes delafleveringer. Det blev oplyst, at regnvandsbassin er etableret. Det må forventes, at regnvandsbassin bliver særskilt matrikuleret og overdraget til eje og drift hos forsyningsselskabet Fors A/S. I så fald vil grundejerforeningens fællesareal (matr.nr. 17i Vindinge By, Vindinge) blive reduceret med dette areal.

Thomas Uldall orienterede herudover generelt om grundejerforeningens drift- og vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende fællesarealet, herunder veje og stier. I den forbindelse henviser Uldall til tilbud af 1. april 2019 fra Eltel Network vedrørende drift og vedligeholdelse af vejarmaturer, hvilket tilbud udleveres til bestyrelsen.

Uldall meddelte, at Lind & Risør betaler for vejbelysning frem til næste ordinære generalforsamling, som afholdes i april måned 2020.

På forespørgsel fra beboere vedrørende hæk på den nordlige trampesti/fællesareal blev det oplyst, at Lind & Risør fjerner den tværgående hæk på denne trampesti.

Thomas Uldall gennemgik endvidere vedlagte **bilag 1** vedrørende ejerforhold til ledninger og kabler m.v. og fortalte i den forbindelse følgende:

- 1) Fors A/S ejer spildevandsledninger frem til grundskel samt 2 stk. pumpebrønde. Skelbrønd og stikledning på de enkelte grunde ejes af den enkelte grundejer.
- 2) Fors A/S ejer regnvandsledninger frem til grundskel. Skelbrønd og stikledning ejes af den enkelte grundejer. Rendestensbrønde og vejbrønde incl. stikledning til hovedledning ejes og vedligeholdes af grundejerforeningen. Fors A/S står for drift og vedligeholdelse af regnvandsbassin under vandspejl, idet grundejerforeningen står for drift og vedligeholdelse over vandspejl. Omkostningerne hertil beløber sig til årligt ca. kr. 30.000 excl. moms/kr. 37.500 incl. moms. Såfremt Fors A/S erhverver regnvandsbassin, står Fors A/S for den samlede drift og vedligeholdelse af regnvandsbassinet.
- 3) Vand leveres af Vindinge Vandværk, der ejer anlæg til de enkelte grundskel. Jordstoppane placeret i fællesareal ejes tillige af Vindinge Vandværk. Vandmåler placeret i teknikrum ejes af Vindinge Vandværk.
- 4) Radius ejer el-kabler i vej til og med forsyningskabe, idet stikkabel og måler ejes af den enkelte grundejer.
- 5) Fors A/S ejer varmeanlæg til og med måler placeret i teknikrum. Bygningen, hvor den gasopvarmede blokcentral er placeret, ejes af grundejerforeningen.
- 6) Internet-/antenne-/evt. telefonanlæg ejes af YouSee til og med monopolstik og præinstalleret bredbåndsmodem placeret i teknikrum. Med mulighed for at tilmelde TV, bredbånd og telefoni fra YouSee. Ledninger: Fiber. Tilmelding skal ske i god tid før signal ønskes og med angivelse af anlægsnummer 6028878.
- 7) Vej- og stibelysningsanlægget ejes af grundejerforeningen. Anlægget består af 130 stk. LED-armaturer monteret på 4 meter master, 1 stk. styreskab samt måler. Grundejerforeningen står for drift og vedligeholdelse heraf, og udgifterne anslås at andrage i størrelsesordenen kr. 50.000 kr. excl. moms/62.500 incl. moms pr. år. Thomas Uldall bemærkede, at opkrævning for belysning fremsendes til bestyrelsen, idet Uldall meddelte, at Lind & Risør dog var indstillet på at betale for strøm til vejbelysning frem til næste ordinære generalforsamling i april 2020.

Thomas Uldall oplyste, at Lind & Risør står for snerydning af fællesarealet for kommende vinter 2019/20 samt vinteren 2020/21, og at grundejerforeningen for egen regning står for vintervedligeholdelse/snerydning for vinteren 2021/22 og frem.

- Ad. 4:** Det blev enstemmigt besluttet at stifte grundejerforeningen med navneangivelsen, Grundejerforeningen Toftebuen.
- Ad. 5:** Vedtægter for Grundejerforeningen Toftebuen med bilag 1 blev enstemmigt godkendt, jf. **bilag 2**.
- Ad. 6:** Alle fremmødte købere i henhold til underskrevne købsaftaler med Lind & Risør A/S godkendte at være indmeldt i Grundejerforeningen Toftebuen.
- Ad. 7, 8 og 9:** Dirigenten gennemgik og oplæste vedtægternes § 18, stk.1 og 2.

Efter præsentation, en pause og indstilling fra interesserede mødedeltagere blev følgende enstemmigt valgt (de valgte nuværende adresser fremgår af vedlagte **bilag 3** med oversigt over medlemmernes nuværende adresser m.v.):

**Formand:** Jens Boe Jacobsen  
Toftebuen 49  
4000 Roskilde  
Mobil: 29 43 48 83  
E-mail: jens.boe.jacobsen@gmail.com

**Bestyrelsesmedlemmer:** Line Nordhald  
Toftebuen 111  
4000 Roskilde  
Mobil: 20 71 82 94  
E-mail: linebarbesgaardhansen@hotmail.com

Lotte Raunkjær  
Toftebuen 133  
4000 Roskilde  
Mobil: 40 94 15 40  
E-mail: kvasine@hotmail.com

Sinne Poulsen  
Toftebuen 114  
4000 Roskilde  
Mobil: 29 67 67 23  
E-mail: sinne.poulsen@gmail.com

Jan Pedersen  
Toftebuen 144  
4000 Roskilde  
Mobil: 24 86 45 23  
E-mail: bh1@post.dk

Mark Rød Nielsen  
Toftebuen 73  
4000 Roskilde  
Mobil: 22 60 05 72  
E-mail: mark.nielsen@stryhns.dk

Thomas Heide Johansen  
Toftebuen 75  
4000 Roskilde  
Mobil: 31 20 63 32  
E-mail: thj@projectum.com

**Suppleanter:**

Rasmus Marcussen  
Toftebuen 127  
4000 Roskilde  
Mobil: 20 65 07 14  
E-mail: rama@danskebank.dk

Nikolaj Køhler-Christensen  
Toftebuen 126  
4000 Roskilde  
Mobil: 22 44 49 08  
E-mail: nkc@bo-vest.dk

Der var enighed om, at suppleanter er velkommen til at deltage i bestyrelsesmøderne på lige fod med de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

**Ad. 10:** Generalforsamlingen valgte ikke administrator.

**Ad. 11:** Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at bringe en revisor og revisorsuppleant i forslag med henblik på valg ved kommende generalforsamling, ordinær eller ekstraordinær.

**Ad. 12:** Thomas Uldall gennemgik fremsendt forslag til budget dateret 14.03.2018. Gennemgangen omhandlede budget baseret på 2018-tal og med fuldført bebyggelse af 150 boliger.

I forbindelse med gennemgangen af de enkelte poster fremkom Thomas Uldall med sine bemærkninger:

- Kloak- vej-, p-pladser-, stivedligeholdelse, herunder regnvandsanlæg med ledninger, faskiner, bede, brønde m.m. Budget: kr. 105.000.  
Posten kan med seneste viden korrigeres til "vej-, p-pladser, stivedligeholdelse, herunder regnvandsanlæg med ledninger, faskiner, bede, brønde" i forhold til tidligere budget, idet Fors A/S overtager kloakanlæg. Dette indebærer en besparelse af de samlede udgifter, således at budgetposten indeholder en reserve. Thomas Uldall anbefalede, at posten fastholdes, således at der sker en opsparing i en form for "vejfond".
- Vej- og stibelysning samt strøm til fælles bygning. Budget: kr. 90.000.



Thomas Uldall oplyste, at anlægget ejes af grundejerforeningen og består af 130 stk. LED-armaturer monteret på 4 meter master, 1 stk. styreskab samt måler. Grundejerforeningen afholder udgifterne til drift og vedligeholdelse som p.t. skønnes at andrage i størrelsesorden kr. 50.000 excl. moms/ kr. 62.500 incl. moms om året. Uldall meddelte, at Lind & Risør betaler for vejbelysning frem til næste ordinære generalforsamling, som afholdes i april måned 2020.

- Overordnet snerydning af vej, p-pladser, stier m.m. Budget: kr. 80.000.  
Foreningens veje og stiarealer gruses og sneryddes, eventuelt efter aftale med privat vognmand. Udgiften i budgettet fra 2018 er anslået på baggrund af ca. 10 snevejrsdage á 6 timer á kr. 1.250,-. Lind & Risør forestår og betaler dog for snerydning af vejen for den kommende vinter 2019/20 samt vinteren 2020/21. Resterende og fremtidig vintervedligeholdelse forestås og betales af grundejerforeningen.
- Vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer, herunder grønne områder, beplantning, støvjoldjordvold, skråninger, fælles bygning, lysanlæg m.m. (kun materialer og delvis arbejds løn). Budget: kr. 150.000.  
Thomas Uldall oplyste, at udgiften alene er budgetteret på grundlag af forventet materialeforbrug og delvis arbejds løn, og budgettet forudsætter, at arbejdet også delvist udføres af beboerne i en turnusordning eller i fællesskab efter nærmere aftale.
- Medlemskab af Parcelhusejernes Landsforening incl. forsikringspakke. Budget: kr. 22.000.  
Thomas Uldall meddelte, at der bl.a. gennem Parcelhusejernes Landsforening kunne indhentes konkurrencedygtige forsikringstilbud, der bl.a. omfatter retshjælpsforsikring, kautionsforsikring, bestyrelsesforsikring, arbejdsskadeforsikring og netbankforsikring, og at prisen p.t. andrager ca. kr. 22.000 årligt.
- Diverse udgifter. Budget: kr. 3.000.

I henhold til budgettet for 2018 udgør bidrag i første regnskabsår pr. bolig (150 boliger i alt) anslået kr. 3.000 og i øvrigt som angivet i budgettet. Thomas Uldall anførte endvidere, at det forudsættes, at den offentlige ejendoms- og grundvurdering for fællesarealerne er kr. 0,00, hvilket ikke p.t. er tilfældet, idet fællesarealet ikke er særskilt ejendomsvurderet.

Det er forudsat, at beboerne selv foretager den primære vedligeholdelse af fællesarealet/veje og stier m.v., samt at grundejerforeningen selv forestår administration og regnskab.

Det forudsættes endvidere, at der bliver etableret kabel-TV til husene og drift og vedligeholdelse betales af hver ejer via signalafgiften til signaludbyderen, som ejer anlægget. Tilmelding skal ske som ovenfor angivet.

Der er ikke medregnet udgifter til evt. storskralds-/genbrugsordning, evt. forsikring af fælles bygning samt evt. lejeindtægt af fælles bygning.



Det blev med overvejende flertal vedtaget at godkende budgettet dateret 14.03.2018 med ovennævnte justeringer, og således at det årlige bidrag fastsættes til kr. 3.000,00, idet bidrag forfalder fra det tidspunkt, hvor boligen er indflytningsklar. Der fastsættes ikke indskud. Første regnskabsår løber i henhold til vedtægten fra stiftelsen den 22. maj 2019 til kalenderårets udløb.

**Ad. 13:** Fuldmagt/erklæring samt standardfuldmagt vedrørende tilskødning af fællesareal/veje og stier fra Lind & Risør A/S til Grundejerforeningen Toftebuen blev drøftet og gennemgået med bemærkning om, at navne på bestyrelsesmedlemmer vil blive indsat.

Fuldmagt/erklæring samt standardfuldmagt blev enstemmigt godkendt.

**Ad. 14:** Der var ikke spørgsmål eller bemærkninger under eventuelt.

Der blev derefter afholdt 1. bestyrelsesmøde.

#### Dokumenter:

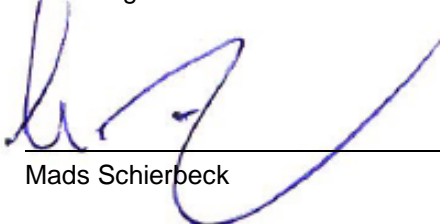
- Bilag 1. Lind & Risør A/S' ledningsejernetat af 4. april 2019 med oplysning om ejerforhold vedrørende ledninger og kabler m.v.
- Bilag 2. Et sæt underskrevne vedtægter for Grundejerforeningen Toftebuen med bilag 1.
- Bilag 3. Medlemsfortegnelse for fremmødte medlemmer for 59 grunde/ejendomme med navne, e-mail-adresser og telefonnumre.

, den / 2019

---

---

Som dirigent:



Mads Schierbeck