

VELKOMMEN SOM TILFLYTTER



En velkomst-orientering fra Dyssegårdens Grundejerforening, Gadstrup

Februar 2025

Dyssegårdens Grundejerforening vil gerne byde dig og din familie velkommen som tilflyttere.

”Lovgrundlag”

Grundejerforeningen er en ”lovpligtig” forening. Det er nemlig således, at der i den deklaration der er gældende for området og som blev tinglyst da udstykning blev foretaget fra ”Dyssegården”, er bestemt at der skal etableres en grundejerforening og at alle ejere af grunde i udstykningen har pligt til at være medlem. En deklaration dengang er det samme som man i dag forstår ved en lokalplan. Bestemmelser om grundejerforening og medlemspligt er et ret almindeligt krav som kommunerne fastsætter. Formålet med dette er primært, at der er en fælles kontakthoved mellem det offentlige og en gruppe af grundejere samt at der er en forening til at varetage fælles opgaver, så som vedligeholdelse af arealer, veje, kloakker, vejbelysning, stier og lign.

Herudover er der et sæt vedtægter som fastsætter foreningens regler og virke, herunder bestyrelsens valg og sammensætning mm.

Både Deklaration og Vedtægter kan downloades fra foreningens hjemmeside: www.dygrfor.dk (se under ”Om foreningen”).

Formål

Foreningens formål fremgår af vores vedtægters § 2. I foreningens opstartsfasen (1967) var der rigeligt for foreningen at tage sig til. I dag er foreningen noget mere statisk, idet vi primært har til opgave at vedligeholde vores grønne arealer, herunder mulige legepladser. Veje og fortoves vedligeholdelse og vejbelysning samt kloakker er (for vores udstykning) en kommunal opgave, som vi ikke har nogen økonomi i. Foreningens opgave her, er alene at være i dialog med kommunen.

Foreningens opgave er imidlertid ikke at varetage enkelte grundejeres interesser på et eller flere områder. Vi har således ingen indflydelse eller ”magt”, hvis der opstår nabokontroverser. Det udelukker selvfølgelig ikke, at vi kan være vejledende med råd og regler. Til gengæld kan foreningen have påtaleret overfor de grundejere som overtræder bestemmelserne i deklaration og/eller vedtægter. Ofte er denne påtaleret dog sammen med kommunen. Når det offentlige (oftest kommunen) skal høre grundejernes mening (det kaldes en høring) om et eller andet planlagt anlægsarbejde eller byggeri, er det også grundejerforening-



I denne lille folder vil vi prøve at give dig/-jer en orientering om foreningens formål og virke og hvorledes du forholder dig til det at være grundejer i vort område.

gen der skal ”tale” på medlemmernes vegne. Derfor er bestyrelsens opgave altid at have en fornemmelse af medlemmernes holdning til hint og dint og det får den kun gennem de medlemsmøder (generalforsamlinger) der er i foreningen. I større sager kan nogen gange indkaldes til ekstraordinær generalforsamling om et emne. Enkelte grundejeres byggesager kan også blive genstand for ”høring” hos grundejerforeningen. Men det sker kun, hvis det er fordi man evt. vil give dispensation fra regler i deklarationen.

Sociale aktiviteter

I mange foreninger kan det være en del af fællesskabet, at lave forskellige sociale aktiviteter for medlemmerne, som f.eks. en årlig beboerfest. Det er desværre ikke noget vi umiddelbart kan praktisere i vores forening, fordi det ikke er en del af foreningens formål. Man skal her holde sig for øje,

at da det er en pligtforening, altså hvor medlemskab er påtvungen, kan man ikke lovligt bruge kontingentmidler til et sådant arrangement. En beboerfest med foreningen som arrangement vil nemlig også betyde en økonomisk hæftelse for foreningen. Dog er der ikke noget i vejen for at enkeltpersoner eller en gruppe medlemmer kan arrangere en aktivitet for alle medlemmerne. Der skal blot være den fornødne frivillighed til stede og udgifterne skal dækkes af "udefrakommende" midler. Grundejerforeningens indsats i sådanne aktiviteter kan være at stille arealer til rådighed og hjælpe med annoncering på hjemmesiden, da disse ting ikke har økonomiske belastninger for foreningen. Hvis nogen vil lave aktiviteter på vores fællesarealer, skal bestyrelsen dog forlods give tilladelse.

Fællesindkøb

En anden nærliggende tanke for fællesskabet kunne være at få lavet fællesindkøb- eller aftale på noget vi alle har brug for. Engang kunne det være fyringsolie, men nu kan det være meget andet, f.eks. elektricitetsaftaler, gasaftaler, internetaftaler, forsikringer, alarm- og overvågningsanlæg, TV-inspektion af kloakker og meget mere. Dette er heller ikke en del af vores formål, men derfor er der ikke noget i vejen for at foreningen kunne være samende omkring sådanne ideer. Men her er problemstillingen at leverandørmulighederne oftest vil være talrige og folk vil fastholde deres valgfrihed, så derfor vil en forening eller fællesskab ikke kunne gå ind og "diktere" medlemmerne, hvad de

skal vælge og slet ikke når de selv skal betale. Hvis vi som forening skulle gå ind og forhandle givtige aftaler, så kræver det en vis volumen, altså at vi kan aftage så og så meget af et givet produkt og at pågældende leverandør handlede med os som én kunde i stedet for hver enkelt medlem. Vi har tidligere prøvet at foranstalte nogle af de nævnte tilbud, hvor det blev forudsat – for at kunne opnå en given rabat – at f.eks. mindst 5 tilmeldte sig. Den interesse opnåede vi aldrig. Så vi formoder at medlemmerne selv er i stand til at finde de rigtige tilbud.

Kommunikation

Foreningen kommunikerer med medlemmerne elektronisk. Meddelelser, bekendtgørelser osv. bekendtgøres via vores hjemmeside www.dygrfor.dk. Meddelelser selektivt til medlemmerne og brevveksling i øvrigt, sker helst via e-mail. Dette er gratis. Ønsker nogen tilsendt dokumenter etc. pr. "gammeldags" post, vil det ofte medføre et gebyr til dækning af vores omkostninger. Gebyrets aktuelle størrelse fremgår af vores hjemmeside. Vi forventer ikke at medlemmerne jævnlige tjekker vores hjemmeside ud, for at se om der er nye meddelelser etc. Derfor har vi også en mail-service, hvor man automatisk får en mail når der er væsentlige opdateringer på hjemmesiden. Det forudsætter naturligvis at man har oplyst sin mailadresse til foreningen. Derudover fungerer vores hjemmeside som et "arkiv" for foreningens medlemmer, idet du her bl.a. kan finde beretninger, referater og regnskaber helt tilbage til 1991. Digital kommunikation er måske ikke så "charmerende" som gode gammeldags breve og tryksager, men det har forårsaget store besparelser for foreningen og derved medvirket til at vi kan holde et lavt kontingent.

Kontingent

Til foreningens virke skal der selvfølgelig erlægges et kontingent. Fra 2023 er dette kontingent beskedne 1.000,- kr. om året. Men fra 2025 er vi også blevet pålagt at betale grundskyld af vores fællesarealer: et beløb, hvis størrelse vi endnu ikke kender, men som løbende vil stige over de næste 21 år, indtil det er fuldt indfaset. Da beløbet (feb. 2025) er ukendt, vil kontingentet i 2025 blive tillagt 200 kr. som indsættes i en pulje til betalingen, når opkrævningen kommer. Fra 2026 håber vi så at have fået nogle eksakte beløb, som fremover vil blive en del af kontingentet.

Det opkræves én gang om året – til betaling senest 1. april og det dækker kalenderåret. Da der er medlemspligt, så er det selvfølgelig en ydelse der skal betales og pligten til betaling påhviler den til enhver tid værende ejer af grunden – også selvom det er en restance fra tidligere ejer. Der plejer ikke at være problemer med kontingentbetalingen, men de enkelte gange det er sket inden for de seneste 10 år, har grundejerne måtte af med mere end det dobbelte, når fordringen gik til inkasso og det var endda inden den nåede retten.



Til og med 2015 opkrævedes også et snerydningskontingent. Den ordning er bortfaldet fra 2016, idet den ikke kunne virke i praksis. Den almindelige snerydning påhviler den enkelte parcelejer, resp. kommunen for de større veje. Se mere specifikt om dette på kommunens [hjemmeside](#)



Kontingentet opkræves via Nets som er bankernes betalingservice. Det er muligt at tilmelde sig Betalingservice (BS), så betalingen sker automatisk og til tiden. Det anbefaler vi, at alle gør (der er næsten 100% tilslutning). Det er det nemmeste for alle parter. Derfor er opkrævning på denne måde fri for gebyr. Tilmelding kan ske via vores [hjemmeside](#) (klik på linket). Er man ikke tilmeldt BS, vil man fra Nets modtage et FI kort til indbetaling. Denne opkrævningsform er mere omkostningsfuld end den automatiske betaling og derfor kan dette medføre opkrævning af et gebyr. Ved ikke at være tilsluttet BS risikeres at betalingen ikke sker rettidigt og det vil udløse en rykker med morarenter og rykkergebyr efter Rentelovens bestemmelser. Vi er meget kedede af, at skulle udsende sådanne rykkere, men vi er forpligtet til det.

Hvad får man så for pengene?

De vigtigste områder er:

- Vedligeholdelse af fællesarealer. Dette omfatter periodisk græsslåning, fældninger af væltetruede træer, nødvendig beskæring af træer samt opsætning og øvrig vedligeholdelse af diverse udstyr.
- Forbindelsesled til kommunen i spørgsmål, der har samtlige grundejeres interesse.
- Medlemskab af Parcelhusejernes Landsforening (PL) som varetager parcelhusejeres nationale interesser. PL udsender et medlemsblad til hver enkelt grundejer 4 gange om året. Bladet indeholder mange gode artikler og råd til parcelejeren, men som en del af medlemskabet er foreningen også omfattet af en kollektiv forsikringspakke, der indeholder:
 - ◇ Erhvervsansvarsforsikring
 - ◇ Arbejdsskadeforsikring
 - ◇ Bestyrelse- og Ledelsesansvarsforsikring
 - ◇ Rådgiveransvarsforsikring
 - ◇ Kautionsforsikring (underslæbsforsikring)
 - ◇ Netbankforsikring (hackerforsikring)
 - ◇ Retshjælpsforsikring

Altså forsikringer som enhver forening bør have som minimum. Prisen for sådanne forsikringer hos andre forsikringselskaber overstiger nemt det kontingent vi samlet betaler til PL.

Sekundært – men lige så vigtigt – er jo så den ”daglige” administration, der pt. varetages af formanden. Dette job er efterhånden temmelig omfattende, så derfor søger vi at gøre dette så automatisk og ubesværet som muligt. Men opgaven kan også blive varetaget af eksterne kræfter.

Pligtarbejde

I mange grundejer- og boligforeninger har man et begreb der hedder

pligtarbejde. Frem for at skulle betale dyr arbejdskraft for at udføre de arbejder som er foreningens formål, blev der indkaldt til pligtarbejde 1 – 2 gange om året, hvor medlemmerne så mødte op med skovl, rive og spade etc.

Vores forening blev stiftet i december 1967 og dengang var der masser af lave for medlemmerne, især med beplantning af træer, buske og såning af græs. Det blev dengang udført af medlemmer der meldte sig frivilligt. Det var ikke pligtarbejde og det har aldrig været nødvendigt at indføre dette.

Efterhånden er kvarteret jo blevet en del ældre – og det er medlemmerne også – så nu bliver større arbejder udført af hyrede entreprenører eller håndværkere. Men der er stadig plads til frivillig arbejdskraft og har man en god ide til etablering af noget og kan skaffe arbejdskraften frivilligt, så vil bestyrelsen altid være lydhør for ideen. Den eneste ”løn” man normalt vil få, vil være et godt sammenhold og så lidt mad og drikke. Bestyrelsen gør sit ypperste for at passe på medlemmernes penge. Hvis medlemmerne (generalforsamlingen) med tiden vil ønske slotsparklignende fællesarealer, certificerede legepladser og lign., så er det da muligt, hvis samme generalforsamling vedtager de dermed nødvendige stigninger i kontingentet.

Ved foreningens start blev der etableret en legeplads på vores fællesarealer. Den fungerede i mange år, men i 2012 blev den fjernet da den ikke længe kunne opfylde almindelige sikkerhedskrav. En offentlig tilgængelig legeplads skal i dag

sikkerhedsgodkendes og det kræver certificerede legeredskaber, faldunderlag og meget mere. En sådan legeplads med et kombi legestativ, en gynge



Vores gamle legeplads, nedlagt i 2012

og vippe koster nemt 3-400.000 kr. + årlige udgifter i størrelsesordenen 20.000 kr. (2012-priser). Det er så årsagen til, at der ikke længere er nogen legeplads. Igen gælder det selvfølgelig, at hvis med-

lemmerne gerne vil have det, så kan en generalforsamling beslutte det, hvis man har finansieringsgrundlaget.

Du vil kunne læse meget mere om foreningens historie og virke på vores hjemmeside, hvor også denne velkomstfolder kan downloades i fremtidig opdaterede udgaver.



Luffoto af udstykningen (vores område indrammet med rødt)

Endnu engang velkommen.

Jeg har ikke fået noget ud af mit kontingent

Den påstand hører vi af og til, specielt fra nogen af de medlemmer, hvor vi skal rykke for betaling af kontingent eller som er ved at fraflytte sin ejendom. Men dette er jo lige så usandt som at påstå at man ikke har fået noget ud af sine skattepenge. I denne folder er bl.a. beskrevet, hvad kontingentet bruges til, men tænkte man den tanke, at foreningen pludselig ikke havde nogen der ønskede at være i bestyrelsen, ja – så kunne forskellige ting jo ikke afvikles – og så måtte man da kunne spare kontingentet? Sådanne er virkeligheden bare ikke. Hvis ingen vil indtræde i bestyrelsen, så kan kommunen formentlig lade al arbejde udføre for medlemmernes regning og så kan man kun gisne om, hvor meget der så vil blive opkrævet. Så alt i alt bør alle respektere det arbejde der udføres af den frivillige bestyrelse. Det vil være langt det billigste. Det er derfor heller ikke rimeligt, at en bestyrelse skal bebyrdes med en masse ekstraarbejde for de grundejere, der ikke kan finde ud af at betale til tiden.

Lad os – i den forbindelse – erindre om, at ved salg af ejendommen, har sælger pligt til at underrette os om ejerskiftet, senest 14 dage efter salget. Sker dette ikke, så modtager sælger fortsat opkrævninger fra os, som rettelig vedrører ny ejer og det er jo lidt ærgerligt, men ikke mindst tidsrøvende for alle parter. Den til enhver tid værende ejer af ejendommen vil nemlig altid hæfte for skyld til grundejerforeningen, også selvom den er påført af tidligere ejer (jf. vedtægterne). Når grundejerforeningen selv skal opspore nye ejerforhold, er det forbundet med store omkostninger, som bliver pålignet den nye ejer. Denne kan måske så, i et vist omfang, kræve disse refunderet af sælger?

