Grundejerforeningen Hyrdebakken

v/Formand John Krath, Hyrdebakken 36, 8800 Viborg
Mobil: 51 777 999 / Hjemmeside: www.hyrdebakken.dk

Referat fra generalforsamling

Den 26. marts 2026 afholdtes ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Hyrdebakken.

Formanden John Krath (JK) bød velkommen.

Den udsendte dagsorden var:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for 2025
3. Kassererens gennemgang af det reviderede regnskab.
4. Bestyrelsens budget- og kontingentforslag.
5. Indkomne forslag fra medlemmer og bestyrelse (6 stk.)
6. Valg af formand
7. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant
8. Valg af revisor og suppleant
9. Eventuelt

Ad 1:

Første punkt på dagsordenen var valg af dirigent, og JK forslog på bestyrelsens vegne Niels Kruse (NK) som dirigent. NK blev enstemmigt valgt og takkede for valget. NK konstaterede, at generalforsamlingen blev afholdt rettidigt inden udgangen af marts måned, jfr. vedtægternes § 5.

NK oplyste, at indkaldelse til generalforsamlingen var udsendt den 10. marts 2026 og konstaterede, at generalforsamlingen dermed var lovlig og beslutningsdygtig, idet indkaldelsen i henhold til vedtægternes § 4 skal udsendes med mindst 14 dages varsel før generalforsamlingen til samtlige husstande med angivelse af tid, sted og dagsorden.

Optælling af stemmeberettigede viste, at 19 stemmeberettigede husstande var repræsenteret. Der var derudover indgivet en enkelt fuldmagter.

NK foreslog at punkt 5 blev behandlet før punkt 4, da eventuelt vedtagelse af indkomne forslag kunne få indflydelse på budget 2026. Der var ingen protester imod dette.

Ad 2: NK gav herefter ordet til JK vedrørende **bestyrelsens beretning for 2025:**

Så er vi her igen, det er igen marts måned og det skulle være forår, selv om vi syntes at vinteren har været hård og varet længe, men endnu et år er gået, og igen er der i det forgangne år, da også sket nogle ting i vores område.

Starter vi med at se på fælleshuset, her fik vi 2 nye til at stå for udlejningen, nemlig Grethe og Preben i nr. 104. De har hængt godt i med udlejning, og så godt som nået hvad vi havde budgetteret, så det er rigtig godt.

Igen vil vi opfordre folk til at bruge hjemmesiden www.hyrdebakken.dk til at tjekke om der er ledig den pågældende dato man ønsker at leje, og så sende en mail til udlejning@hyrdebakken.dk, så vil du få besked tilbage denne vej, da der kan være problemer med at træffe folk hjemme på telefonen.

Til alle jer der lejer huset, lad ikke bare lyset brænde hvor I ikke er og husk at lukke ned for varmen igen efter endt leje, da det er mange penge og energi der ellers bliver brugt uden grund. Vi kommer nogle gange herned efter udlejning hvor der er lys tændt mange steder og varmen ikke er skruet ned igen.

Mange lejere af fælleshuset har efterspurgt en projektor i huset, det kan I her se at der er blevet monteret en her i salen. Vi fandt en brugt i avisen og Peder fik fat i et lærred, og så har Peder og undertegnede monteret det hele, til stor glæde for mange lejere.

Der blev på sidste års generalforsamling besluttet at der skulle monteres nyt dør og vindues parti i fælleshuset, det er også blevet gjort, det har pyntet meget på facaden og giver en del mere lys indenfor i gangen. Samtidig er der på de nord vendte vinduer blevet monteret nye alu bund glaslister, da de var ved at være grimme.

I forbindelse med leje af fælleshuset eller værelser har vi fået monteret en nøgleboks ved siden af hjertestarteren, som udlejerne kan benytte i tilfælde at de ikke er hjemme ved afhentning af udlejningsnøglerne. Det vil så blive aftalt nærmere.

Vi var ved at have en del problemer med vores fjernvarme anlæg, især når det var koldt og der skulle varme på, da skulle der skrues op for anlægget samt alle radiatorerne for at få varme på f.eks. værelserne. Vi har derfor fået et nyt leasinganlæg ved Viborg fjernvarme, som løber i 20 år hvor de står for servicen af anlægget, og efter 20 år er det vores, og det virker.

Vi fik som I ved, bevilliget en hjertestarter af Trygfonden, Vores hjertestarter som er monteret herude på skuret, i et varme-og køleskab, hvor den kan afhentes hvis der er brug for den et sted. Den har også i 2025 været afhentet nok 5-6 gange af hjerteløber, men pænt leveret tilbage ubrugt så den er klar igen til nye til fæller. Vi har en aftale med et firma som tjekker hjertestarten en gang om året, hvor der bliver kontrolleret eller skiftet batteri og elektroder. Jeg får besked hver gang der har været sendt en hjerteløber efter hjertestarteren, og da skal jeg kontrollere at den er der og er ok, inden den igen kan ses på hjertestarter appen.

Vi har et voksende problem i vores område og arealer, det er hundelorte som efterhånden ligger over alt, det kan ikke være rigtig at man ikke kan rydde op efter sin hund, vi ser også på vores fællesareal at man bare slipper sin hund løs og den kan løbe og besørge sig. Hold jeres hunde i snor og ryd op efter dem for jeres egen skyld, da der er mange dyrlæger der råber højt og advarer mod hundelort, da der er flere hunde i Viborg området der er blevet meget syge eller døde, da de har fået 'fransk hjerteorm', 'hjertelungeorm' eller bare 'hjerteorm', som de kalder det, hundene får det ved at gå og snuse i andre hundes afføring, så få det samlet op og smid det i en container eller skraldespand, og ikke som vi ser en masse gøre, smide det i gennemgangen mellem busstoppested og Hyrdebakken.

Nu er vi lige ved dyrene, der har igen i 2025 været flere som har været plaget af rotter i vores område. Tænk over hvad I har til at lægge ude samt på foderbrættet til fuglene og ikke bare smide skraldeposen udenfor døren og lade den ligge til man lige kommer ud forbi skraldespanden på et tidspunkt. Og ser I tegn på at der har været noget, det kan være jeres kloaker der er besøgt, så tag kontakt til kommunen med det samme. Vi har i 2025, også fået repareret et par kloakker i området, som har været utætte, men der har ikke været tegn på rotter i dem.

Nu nævnte vi lige skraldespandene. Vi har efterhånden fået 3 skraldespand, og husk så lige at de skal være inde på egen grund, og det er ikke på fællesarealerne, stierne, eller P-pladserne, men PÅ EGEN GRUND. Kigger vi tilbage i vores vedtægter så står der endda at vores skarnkasser (skraldespande) skal være skjulte, hvad der efterhånden ikke er nemt med 3 spande, men på egen grund.

Gelænderet ved trappen mellem nr. 158 og 168 er ikke mindre end 2 gange blevet påkørt og brækket, endda så der har lagt en del glas fra, hvad vi tror er en bagrude, men der er ingen som har givet sig tilkende.

Viborg Varme har efterhånden i flere år rodet i vores område, i 2025 fik de lavet det sidste stykke ned ad stamvejen og om til Kokildehøjen, dette gav lidt udfordringer med parkering og tilkørselsforhold, men vi syntes at det forløb fint, og det siger Viborg Varme også, de havde lige lidt udfordringer med Revas et par gange, men fik det løst.

Vinteren har desværre været lidt hård ved asfalten på vores stamvej, vi fik i løbet af 2025 repareret nogle huller i stamvejen, men som mange nok har bemærket, er der kommet en del huller i den igen. Vi har haft et møde med et asfaltfirma som har sagt at vi er nødt til at få noget gjort ved den nu, da den vil blive total ødelagt i bunden, hvis vi får en vinter af samme kaliber igen næste år, og så vil det blive rigtig dyrt hvis den skal laves igen fra bunden, så det skal vi hvis have gjort noget ved, og da er det jo godt at vi lavede en vejfont for en del år siden.

Nu er vi ved vejene, vi har haft en ret hår vinter og der har været en del snerydning og grusning, men i år har de været noget bedre til at komme fra starten af, men det har kostet en del penge i år. Men husk selv at få ryddet sne så det ikke blokerer for post, reklamer, aviser, skraldemændene samt udrykningskøretøjer. Kan eller vil man ikke selv, kan der laves aftaler med Kloak Expressen som vi bruger, de reklamerer om rydning for private. Desuden skal I også huske at få det sand som der bliver strøet rundt omkring fejet sammen igen, da det kan være lige så glat som is. Jeg vil foreslå at vi igen i år laver en fælles fejedag, hvor vi få fejet veje og p-pladserne da det koster mellem 15.000 og 20.000 kr. + moms at få området fejet/støvsuget, det er mange penge syntes vi.

Vi fortsætter lige med vejene, vi talte også om det sidste år, man skal huske og overholde sine vigepligter rundt i området, alle de steder hvor man kommer fra flisebelægning og kører ud på asfalt, altså stamvejen der har man ubetinget vigepligt, og de steder hvor flisebelægning møder flisebelægning der er der almindelig højre vigepligt. Vi ser desværre mange som ikke overholder disse vigepligter, og frygter at der en dag kan opstå en ulykke. Vi ser mange på cykel der kommer fra Fennebakken og kører bare direkte ud på stamvejen i svinget uden at se sig for. Vi ser også biler der kommer ud fra slusen og næsten glemmer at holde tilbage ved stamvejen. Et grimt sted er også på stamvejen nede ved de høje numre, hvor mange kommer cyklende ned ad stamvejen ned til stien til Kokildehøjen og mange bilister ikke ser sig for når de kommer ad flisevejen og kører op ad asfaltvejen, der skal man holde tilbage hvis der kommer nogen. Vi har spurgt om at få lov til at lave hajtænder de steder der er ubetinget vigepligt, men

har fået at vide at det må vi ikke, da det er en selvfølge at der er ubetinget vigepligt, når man kommer fra flise belægning og kører ind på asfalt.

Lørdag d. 1. november 2025 afholdte vi fælles arbejdsdag på Hyrdebakken, der var denne gang tilmeldt 36 mennesker til dagen, og der blev knoklet både ude og inde, og det var en fantastisk dag med godt vejr, Der blev ryddet op og fejet på næsten hele Hyrdebakken, renset tagrender på fælleshuset, samt total rengøring i hele fælleshuset, derudover var der 3 mand som gik i bedene langs fællesarealet og gravede en del stikkende brombær op. Så da vi havde fået pizza ved 13-tiden og gik hjem så det bare godt ud over det hele. Det var dejligt at se mange nye mennesker den dag, som også syntes at det var dejligt at være med. Så tusind tak for jeres store indsats alle sammen.

På fællesarealet er vi begyndt i december måned at fælde alle de selv sådede ahorntræer der står på diget vest for fælleshuset, vi fik ryddet op dernede lige inden nytår, og har så været forhindret i at komme videre med alt den sne vi fik, men der skal nok snart ske noget igen.

Nu er vi ved træer, den sidste weekend i november fik vi igen rejst et juletræ på trekanten, der var både lys og stjerne på den, og kan hvis godt siges at den var OK. Lisbeth i nr. 28c var igen i år sponsor for strøm til træet, og vi siger alle mange tak.

Vi talte sidste år om opkrævning af BBR-Grundskyld, vi har stadig ikke set noget til nogen opkrævninger på det, det sidste vi har fået er at vi har ca. 25.000 kvartrat meter på fællesarealet og 15.000 kvartrat meter på Hyrdebakken. Det de bare ikke har haft styr på er at vi har fået hele fællesarealet, i stedet for at det er blevet delt mellem Hyrdebakken og Fennebakken. Jeg har talt med formanden på Fennebakken, og de har ikke hørt noget som helst om noget grundskyld, hverken på fællesareal eller Fennebakken, så jeg ved ikke hvad der sker.

Og så den sædvanlige smøre fra de andre år: stier, veje og p-pladserne er vores alles, det uden for din hæk, er lige så meget dit som det er mit, så det er ikke os (bestyrelsen) der skal gå og gøre det hele rent. Vi i bestyrelsen er her på frivillig basis, og får ikke løn for det, derfor er det lige så godt dig, der kan tage en kost eller en skovl og rydde op et sted for affald. Hyrdebakken er vores alles, hvorfor det også er rimeligt og hensigtsmæssigt, at vi alle sammen tager hånd om den!

Hække, buske og træer har vi også altid med. Husk at få disse klippet så det ikke generer andre beboer. Især ud mod stier og veje hække max højde 1,80m. og kun til skelkant udad, indad bestemmer I selv, det siger hegnsloven.

Og igen som jeg plejer at sige, alt ældes det er huse, veje og beplantning, så vi må værne om vores lille "Oase" og passe på det hele.

Hunde, katte, musik, og de parkerede biler på vejene som vi har haft før. Vi ved det alle, men vi har det med hver gang. Det kan ikke være rimeligt at naboer evt. skal høre på en hund der bliver lukket ud og står og gør konstant eller høj musik fra et åbent vindue eller biler der står parkeret på vejene.

Det meste står i vores vedtægter som gælder for os alle. Har man dem ikke kan man henvende sig til bestyrelsen og få dem, desuden kan de læses på vores hjemmeside: www.hyrdebakken.dk

En del sidder til leje her på Hyrdebakken, men det er også deres pligt at sørge for at reglerne overholdes og det ser ordentligt ud.

Hvad vi ved, så har der været nogle enkelte indbrud og hærværk på Hyrdebakken i 25 igen, vi kan nok ikke komme det til livs, så hold øjnene åbne og fortæl evt. naboen når I ikke er hjemme

i længere tid. Evt. etabler Nabohjælp. Vi er 135 husstande på Hyrdebakken, så lad os hjælpes ad med at holde det hele i orden, med godt naboskab og hjælpsomhed.

Vores græshold til slåning af de interne græsarealer, består gerne af 4 personer. De prøver at holde alt det internt græs trimmet trods vejr og vind, og det kan være noget af en opgave indimellem, men I skal have en stor tak for arbejdet.

Bestyrelsen vil til slut gerne sige en stor tak igen til alle de frivillige der i årets løb har bidraget til de mange opgaver i grundejerforeningen og håber at der fremover også vil være en tilsvarende opbakning til de fælles arbejdsdage der bliver afholdt. Og det er rart at se at der kommer nye mennesker og blander sig. Tusind tak skal I have.

Herefter åbnede NK for kommentarer og spørgsmål vedrørende beretningen.

Spørgsmål fra nr. 242: I forhold til omtalte problemer med vigepligt – kunne man etablere vejbump, eksempelvis ved overgang fra flisebelægning til asfalt nederst på stamvejen?
JK svarede, at der er for nyligt, blev etableret vejbump andetsteds, nemlig forbindelsesvejen mod Fennebakken. Men det fik vi hurtigt besked fra kommunen om at fjerne igen.
Supplerende kommentarer fra flere fremmødte om hurtig og hidsig kørsel på den vestligste del af Hyrdebakken. Snak om at tage dialogen direkte med dem, der kører stærkt.

Supplerende forslag vedr. trafik fra nr. 26: Kunne man overveje at lave chikaner på asfaltvejen/stamvejen. Eksempelvis blomsterkummer eller lignende.
Bestyrelsen vil tage det op på kommende bestyrelsesmøde.

Kommentar fra nr. 26: Der har den seneste tid været en del håndværkere i området. Disse hører ofte høj musik. En opfordring til at de pågældende husejere påtaler dette ved opstart.

Kommentar fra nr. 218: Nogle håndværkere har også en tendens til at holde pauser i bilen, som så står i tomgang - tæt på terrasser. Husk at tomgang kun er lovligt i max to minutter.

Kommentar fra nr. 168: Snerydningen, som også blev omtalt i årsberetningen, har fungerer rigtig fint. Og bunkerne med sne på parkeringspladserne har resulteret i god leg for børn.

Spørgsmål fra nr. 202: Det virker til at flere og flere beboere og gæster i området parkerer på græsset langs vejen fra nr. 198 til nr 208. Er dette overhovedet tilladt?
JK svarede at nej, det er det ikke. To husstande har fået lov til at etablere egentlig parkering i græsset foran deres husstand. Men udover disse to felter, må der ikke parkeres i græsarealet.

Der var derudover ikke flere spørgsmål eller kommentarer og formandens beretning for 2025 blev godkendt.

Ad 3: NK gav herefter ordet til foreningens kasserer Peder Toft (PT) vedrørende **gennemgang af det reviderede regnskab**.

PT gennemgik regnskabet hvoraf det fremgår, at det er revideret af Jan Hansen og Michael Laursen. Regnskabets hovedposter udviser et driftsoverskud på 2.194,60 kr. i 2025 og en egenkapital på 265.228,07 kr. ultimo 2025.

PT gennemgik enkelte posteringer, der afveg fra det forventede – bl.a. at der i 2025 har været en smule mindre udlejning af Fælleshuset, end budgettet.

Den mest markante afvigelse fra det budgetterede, var en udgift til vedligeholdelse af Fælleshuset på knap 37.000 kr. – mod budgetteret 6.000 kr. Dette skyldes, at man på sidste års generalforsamling vedtog at få skiftet fordør og vinduesparti ved siden af. Bestyrelsen lovede dengang at forsøge at hente dette ekstraforbrug ind andre steder – hvilket er lykkedes.

Herefter åbnede NK for kommentarer og spørgsmål.

Der blev spurgt til, om det ikke er muligt at få en egentlig renteindtægt af de store beløb, vi har stående på kontoerne – især i vejfonden. Det mener bestyrelsen dog ikke at det er.

Hvorefter blev det reviderede regnskab for 2025 godkendt.

Ad 5: Indkomne forslag fra bestyrelsen og medlemmer

Der var forud for generalforsamlingen kommet seks gyldige forslag, to fra bestyrelsen og fire øvrige fra beboerne i området. Disse var vedhæftet i indkaldelsen.

Forslag om generalforsamlingens bekræftelse af, at det er den til enhver tid siddende formand og næstformand for bestyrelsen, der kan bekræfte elektroniske tinglysninger ved hushandler:

JK motiverede forslaget.
Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

Forslag om at få lagt ny asfalt på stamvejen, betalt af vejfonden:

JK motiverede forslaget. Det er svært at sige præcis hvad det kommer til at koste, men forventningen er omkring 450.000 kroner – og dermed indenfor det, vi har i vejfonden.
Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

Forslag om at etablere mindre "vild med vilje"-arealer med blomster og lignende i den store græsplæne mellem Hyrdebakken og Fennebakken:

Forslagsstiller (nr. 228) motiverede forslaget.
Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

Forslag om at nedsætte et udvalg, der kan undersøge muligheden og økonomien i at opstille lade standere på eksempelvis fælles p-pladser:

Forslagsstiller (nr. 228) motiverede forslaget. Bestyrelsen supplerede med oplysninger om, at dette blev forsøgt for et par år siden – og ville blive meget dyrt. Men at forslagsstiller og andre interesserede naturligvis meget gerne må kigge på, om der er opstået nye muligheder. Det var enstemmigt opbakning til, at forslagsstiller og andre kan arbejde videre med dette og evt. indsende konkret forslag til generalforsamlingen næste år.

Forslag om at grundejerforeningen skal bestille og betale for snerydningen af den gennemgående stil fra nr. 4-6 og til nr. 216-218.

Forslagsstiller (nr. 144) var ikke til stede ved generalforsamlingen.
Forslaget blev diskuteret. Flere påpegede, at der jo egentlig er taget højde for snerydning på stierne i vores vedtægter; Ansvaret ligger hos beboere med hus, herunder gavl, mod stien.
Forslaget blev enstemmigt nedstemt.

Forslag om at fælde alle ahorntræer i området mellem Hyrdebakken og Fennebakken:

Forslagsstiller (nr. 144) var ikke til stede ved generalforsamlingen.
Forslaget blev diskuteret. JK supplerede med, at man den seneste tid har været i gang med at fælde de ahorntræer, der er selvsået de seneste år. Men at planen indtil nu ikke har været at fælde de store ahorntræer, der blev bevidst plantet for mange år siden.
Forslaget blev enstemmigt nedstemt.

Ad 4: Bestyrelsens budget- og kontingentforsalg

NB gav ordet til PT, der gennemgik budgettet for 2025.

Bestyrelsen foreslog, at kontingentet stiger fra 1.450 kr. til 1.550 kr. pr. husstand pr. år – og at vejfonden fastholdes på 250 kr. Dette var også meldt ud i indkaldelse til generalforsamling.

PT forklarede, at forslaget skyldes, at vi allerede nu ved, at vi i 2026 kommer til at betale markant mere for snerydning, da vores nuværende leverandør er dyrere – men til gengæld også udfører opgaven langt mere tilfredsstillende – end tidligere leverandør. Dertil kommer, at vi allerede nu ved, at starten på året (januar og februar) har budt på ekstraordinært mange dage, hvor det har været nødvendigt at rydde sne.

Til gengæld har vi endnu ikke fået mere info om den politisk vedtagne grundskyld for grundejerforeninger, som også blev omtalt på sidste års generalforsamling. Det er derfor umuligt også at tage hensyn til denne i fastsættelse af kontingent.

Herefter åbnede NK for kommentarer og spørgsmål vedrørende budgettet.
Der var opbakning til kontingentstigningen, som blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6: Valg af formand

NK konstaterede at grundejerforeningens formand, John Krath, var på valg. JK accepterede genvalg, hvis der var opbakning til dette.

JK blev enstemmigt valgt som formand for to år.

Ad 7: Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant

NK konstaterede, at følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg:

Bjarne Riis (nr. 60), ønskede genvalg.
Preben Andersen (nr. 104), ønskede genvalg.
Begge blev genvalgt for 2 år uden modkandidater.
Lars Holm (nr. 126) var på valg som suppleant. Blev genvalgt for 2 år uden modkandidater.

Ad 8: Valg af revisor og suppleant

Der skulle vælges 1 revisor og 1 revisorsuppleant. NK konstaterede, at følgende var på valg:

Michael Laursen (nr. 58) ønskede genvalg som revisor og blev genvalgt uden modkandidater.
Birgit Maia Goldman (nr. 214) ønskede genvalg som revisorsuppleant. Hun blev valgt uden modkandidater.

Jan Hansen (nr. 234), som på sidste års generalforsamling blev genvalg som revisor, er siden da fremflyttet området – og kan derfor ikke længere bestride posten som revisor. Bestyrelsen foreslog Bodil Østergård (nr. 26), som accepterede og blev valgt uden modkandidater.

Ad 9: Eventuelt.

Kommentar fra nr. 26: Det er måske værd at undersøge risikoen i forbindelse med de store sten, der er placeret rundt langs kanten i det trekantede græsområde ved nr. 16B og 28C. Beboeren har hørt om lignende sten, der er blevet påkørt pga det var svært at se dem under sne. Og her skulle personen, der havde placeret stenene være blevet gjort erstatningspligtig. Bestyrelsen vil tage det op og beslutte, om det bør undersøges.

Der blev udtrykt ros til bestyrelsen for at holde budget, trods ekstraordinære udgifter i 2025.

Det blev påtalt, at nogle de blå nummer-skilte ved veje og stier er ved at være meget slidte.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at det ikke længere er muligt at leje kun køkken og/eller pejsestue i Fælleshuset. I så fald må man leje salen inkl. køkken og pejsestue.

Kommentar fra nr. 58: Husk at det jo faktisk at muligt at låne Fælleshuset gratis til forskellige arrangementer, så længe det er noget alle i området kan deltage i – som vinsmagning el.lign.

Der blev spurgt til muligheden for at leje Fælleshuset på fast ugentlig basis til en forening, eks. hver tirsdag aften. Svaret er, at det er muligt – men at der selvfølgelig skal betales leje.

Derefter takkede NK for god ro og orden, samt erklærede generalforsamlingen for afsluttet. JK takkede dirigenten for sin indsats og de fremmødte for god ro og orden.

Viborg, den 5. april 2026

Niels Kruse, dirigent

Peder Toft, referent