

# Klyngehusenes Grundejerforening

Formand Tina Hyldegaard, Thorsvej 36, 4180 Sorø  
www.klyngehusene.dk

## Referat af bestyrelsesmøde d. 17. januar 2017 kl. 19 hos Jette, Odinsvej 7.

### Til stede:

Tina Hyldegaard, formand (T-36), Jette Glavind, kasserer og referent (O-7), Morten Veje Bastholm (T-8) samt suppleanten Flemming Hjorth (O-43).

### Afbud:

Lone Faliu.

### 1. Godkendelse af dagsorden:

Godkendt.

### 2. Mundtligt referat fra og drøftelse af Tina og Jettes møde med kommunen om ændringer af deklARATIONERNE:

#### Tilslutningspligt til fjernvarme:

Spørgsmålet om deklARATIONERNES bestemmelser om, at vi har pligt til at aftage fjernvarme er af kommunen blevet undersøgt og vurderet som værende en tilslutningspligt.

Energistyrelsen har været inddraget vedr. en fortolkning af tilslutningspligten.

*SEAS-NVE, som ejer fjernvarmeværket, og de øvrige fjernvarmekunder vil formentlig ikke være interesserede i en ophævelse af tilslutningspligten, da det vil medføre dyrere fjernvarme for dem. En lang række andre ejendomme på Frederiksberg og i Sorø by har også en tinglyst deklARATION om tilslutningspligt, så fritagelse på Odinsvej og Thorsvej vil medføre præcedens.*

*Rent juridisk vil det formentlig kræve udarbejdelse af et projektforslag om ophævelse af tilslutningspligten efter varmforsyningsloven. Projektforslaget skal sendes i høring hos berørte parter inkl. SEAS-NVE og derefter behandles i TMU. På grund af præcedens må fagcenteret (i kommunen) indstille til afslag.*

*Som nævnt i notatet er der ikke krav om, at boligejerne skal aftage fjernvarme, men de skal betale den faste afgift (abonnementsbetalingen) på 0,1814 kr. inkl. moms pr. W installeret effekt.*

Bestyrelsen vurderer herefter, at der ikke er grundlag for at gå videre i et forsøg på at ændre vores tilslutningspligt.

#### Bestemmelsen om udvendige paraboler og antenner:

Vi har fået tilsendt forskellige lokalplaners formuleringer af sådanne bestemmelser, og har valgt følgende:

*Synlige antenner, parabolantener, master og lignende må principielt ikke etableres på de enkelte parceller. Sorø Kommune kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.*

*Såfremt der ansøges om enkeltanlæg skal disse være skærmet med beplantning og ikke være synlige fra offentlige veje, stier eller fællesarealer. Opsætning af antenner, paraboler mv. skal godkendes af Sorø Kommune.*

Bestemmelsen om medlemskab af Sorø Antenneforening slettes.

# Klyngehusenes Grundejerforening

Formand Tina Hyldegaard, Thorsvej 36, 4180 Sorø  
www.klyngehusene.dk

## **Byggezoner og byggefelter:**

Deklarationerne omtaler både byggezoner og byggefelter. Der er indholdsmæssig forskel på de to begreber. Vi er interesserede i, at det er byggezoner, der er tale om – altså det afgrænsede område på hver grund, hvor man må bygge, hvis bestemmelserne i øvrigt giver mulighed for det.

### **3. Svar på kommunens skrivelse vedrørende vejtræer og fortove:**

Vi har modtaget følgende fra kommunen:

Grundejerforeningens ønsker/krav i relation til en tilskødning af fælles friarealer på Odinsvej og Thorsvej er blevet drøftet internt i Fagcenter Teknik, Miljø og Drift.

I har fremsendt følgende ønsker:

1. Genplantning af 6 lindetræer og fældning af 8 lindetræer i udstykningen.
2. Ændring af/modernisering af deklARATIONERNE for Odinsvej og Thorsvej
3. Sanering af fortovene pga. deres dårlige stand

Fældning og plantning af Lindetræer. Dette vil ske snarest (indeværende plantesæson)

Byrådet har tidligere truffet beslutning om at deklARATIONERNE § 3 kan ændres. Når der skal ændres yderligere, kræver disse ændringer også en politisk stillingtagen. Såfremt Byrådet godkender yderligere ændringer vil der skulle foretages en høring hos bygnings-ejerne på Odinsvej (Bygningsejere på Thorsvej vil blive orienteret). Kommunen forventer at stillingtagen til deklARATIONERNE, kan foreligges på marts møderne med start i Teknik- og Miljøudvalget den 7. marts 2017.

Fagcentret ved at udstykningens fortove er i dårlig stand. En udgift til omlægning af udstykningens fortove, skal tages fra afsatte puljemidler til reovering af fortove. De par sidste år samt de kommende år, er disse midler dog allerede reserveret, fordi kommunen pt. har store udgifter i forbindelse med hævelser af fortovskantstene i relation til kommunens funktionsudbud for asfaltering af veje der køre frem til og med 2027. På den baggrund vil fortovene på Odinsvej og Thorsvej allertidligst kunne blive forbedret i 2020. Det forventes da, at fliser på Thorsvej og Odinsvej tages op, og at der udlægges slotsgrus i stedet som man også ser det langs med Krongårdsvej.

I forhold til ovenstående tilbagemelding på grundejerforeningens fremsatte ønsker, har jeg brug for en tilbagemelding fra jer af om I vil tage skøde på fælles friarealerne i udstykningen såfremt ovenstående effektueres? Jeg spørger af hensyn til sagsbehandlingen, herunder tidsforbrug og fordi de offentlige vejudlæg på Odinsvej og Thorsvej aldrig blevet udskilt som vejareal. Såfremt fælles friarealerne skal overdrages vil kommunen skulle igangsætte en udskilning af vejene.

Venlig hilsen

**Else-Marie Hedegaard Jensen**  
Arkitekt m.a.a.

Bestyrelsens reaktion på brevet blev drøftet og Jette færdiggør skrivelserne – se bilag.

- ### **4. Status i forhold til påpejning af deklARATIONSOVERTRÆDELSE – plankeværk og skur:**
- Formandens påpejning af plankeværk hos en grundejer på Odinsvej i strid med deklARATIONERNE har ikke givet det ønskede resultat. Vi vurderer derfor, at vi bliver nødt til at skrive til

# Klyngehusenes Grundejerforening

Formand Tina Hyldegaard, Thorsvej 36, 4180 Sorø  
www.klyngehusene.dk

grundejeren – og anstændigvis også skrive til grundejeren på Thorsvej med en tilsvarende, mange år gammel, problematik. Jette laver skrivelserne til.

## 5. Nabohjælp – skilte:

Tina spørger kommunen om tilladelse til placering af Nabohjælp skilt på det eksisterende vej-skilt ud mod Skælskørvej i stedet for på en stander ved postkassen – hvilket vi har fået tilladelse til. (*Kommunen kan ikke give denne tilladelse; så placeringen må blive på en stander ved postkassen*).

## 6. Siden sidst – herunder opfølgning på referat fra d. 21. november 2016:

Jette sender høring til grundejerne vedr. plejeplan.

Jette kontakter Vækst & Miljø vedr. manglende slåning af Hjortetaktræ i Sneglen.

## 7. Økonomi:

| Grundejerforening - 2016/2017 |                           |            |
|-------------------------------|---------------------------|------------|
| Dato                          | Kt./Kasse                 | Saldo      |
| 10.01.17                      | Danske Bank forening      | 52.942,83  |
| 10.01.17                      | Danske Bank - anden vedl. | 46.583,82  |
| 10.01.17                      | Kontant                   | 475,00     |
| 10.01.17                      | Saldo i alt               | 100.001,65 |

## 8. Evt.:

Klokkergårdens 2 fase i udstykningen begynder nu, da salget af grundene er gået godt. Der er planer om et bæredygtigt byggeri med fælles faciliteter.

## 9. Næste møde:

Onsdag d. 15. marts kl. 19 hos Tina.

Jette Glavind

# Klyngehusenes Grundejerforening

Formand Tina Hyldegaard, Thorsvej 36, 4180 Sorø  
www.klyngehusene.dk

D. 27. januar 2017

Sorø Kommunes Fagcenter Teknik, Miljø og Drift  
Att.: Else-Marie Hedegaard Jensen

Sendt pr. e-mail til [emhj@soroe.dk](mailto:emhj@soroe.dk)

## Tilskødning af grønne fællesarealer til Klyngehusenes Grundejerforening

På baggrund af generalforsamlingens beslutning i oktober 2015 ("*Generalforsamlingen giver bestyrelsen mandat til at indgå aftale om overtagelse af Klyngehusenes grønne fællesarealer, men ikke veje, fortove, vejtræer og belysning*") har bestyrelsen samarbejdet med Sorø Kommune om overtagelsen af fællesarealerne (men ikke veje, fortove, vejtræer og belysning).

Bestyrelsen ønsker at overtage fællesarealerne på følgende grundlag:

1. Fældning af 8 afmærkede lindetræer og genplantning af 6 lindetræer i 2017.
2. Ændring af/modernisering af deklARATIONERNE for Odinsvej og Thorsvej som nedenfor beskrevet og af foreningens vedtægter - om muligt i 2017.
3. Sanering af fortovene senest i 2020. På Thorsvej er der en så stor niveauforskel mellem fliserne, at der er tale om en reel risiko for faldulykker, og kommunen har tidligere måttet udbetale erstatning pga. en faldulykke. Det vil derfor i høj grad være ønskeligt, at fortovet på Thorsvej repareres tidligere end 2020. På Odinsvej er der tale om, at fortovsfliserne er blevet overvokset af græs.  
Det er grundejerforeningens ønske, at fliserne erstattes af slotsgrus.

Ændring af deklARATIONERNE § 3:

Den tekst, bestyrelsen er enig med kommunen i, er følgende:

**Fællesarealer: De grønne områder - udenfor de enkelte parceller - overdrages til/ejer af grundejerforeningen jf. §9.**

**Hver parcel har i byggeretlig henseende en ideel andel på 470 m<sup>2</sup> af de grønne områder. Fællesarealerne vedligeholdes af grundejerforeningen, der opkræver udgiften hertil hos de enkelte grundejere.**

**Udgiften til vedligeholdelse fordeles ligeligt på samtlige grunde.**

**Ved en grundejers manglende indbetaling af vedligeholdelsesbidraget kan vedligeholdelsesbidraget inddrives af Sorø Kommune.**

**Ved kommunens inddrivelse af vedligeholdelsesbidraget, tilfalder inkassogebyrer og andre inkassoomkostninger kommunen. ”**

Formuleringen er ens i begge deklARATIONER (Odinsvej og Thorsvej).

Derudover foreslår bestyrelsen følgende ændringer:

§ 2. andet afsnit:

# Klyngehusenes Grundejerforening

Formand Tina Hyldegaard, Thorsvej 36, 4180 Sorø  
www.klyngehusene.dk

Nuværende tekst: .. påhviler det køberen ved slåning eller sprøjtning at hindre, at ukrudtsfrø spredes til naboparcellerne.

Foreslået ændring: .. påhviler det ejeren ved slåning eller anden ukrudtsbekæmpelse at hindre, at ukrudtsfrø spredes til naboparcellerne.

§ 4, e: Farvekravene i de forskellige klynger er tildelt bogstaver. Disse bogstaver fremgår af et kort i deklARATIONERNE for Odinsvej, men ikke for Thorsvej. Bogstaverne bør også fremgå af kortet over Thorsvej.

Henvisningen til bygningsreglementerne fra henholdsvis 1966 (Odinsvej) og 1972 (Thorsvej) erstattes af en henvisning til bestemmelserne i "det til enhver tid gældende bygningsreglement".

§ 5:

Nuværende tekst:

*Hegn: Samtlige parceller skal hegnes i alle skel med levende hegn, bortset fra indkørslen, der må friholdes i en bredde af 3 m samt en enkelt låge mod fællesareal. Hegnsplantningen må støttes af trådhegn, der ikke må have større højde end 1,2 m. Den fulde vedligeholdelse af hegnene som uklippede hække påhviler den enkelte grundejer.*

Ændring i 2004:

*Samtlige parceller skal i skel afgrænses af beplantning.*

Foreslået ændring:

*Samtlige parceller skal i skel afgrænses af beplantning bortset fra en mindre åbning mod det grønne fællesareal samt en udkørsel fra parcellen. Hegnsplantning må støttes af trådhegn, der ikke må have større højde end beplantningen – dog højst 1,2 m.*

§ 8:

Nuværende tekst:

*Antenneanlæg: Kommunen foranlediger udført fællesantenne for TV m.v. incl. udførelse af antennekabler frem til alle parceller. Udgifterne hertil er indregnet i grundprisen, og driftsudgifterne opkræves af en antenneforening som samtlige grundejere er forpligtede til at være medlem af.*

Foreslået ændring:

*Synlige antenner, parabolantenner, master og lignende må principielt ikke etableres på de enkelte parceller. Sorø Kommune kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.*

*Såfremt der ansøges om enkeltanlæg skal disse være skærmet med beplantning og ikke være synlige fra offentlige veje, stier eller fællesarealer. Opsætning af antenner, paraboler mv. skal godkendes af Sorø Kommune.*

Bestemmelsen om medlemskab af Sorø Antenneforening slettes.

Foreslået generel ændring:

Deklarationerne for de enkelte veje ønskes sammenskrevet, så der bliver tale om én samlet tekst i hver paragraf. De nuværende tillæg gør deklARATIONERNE uoverskuelige og svært tilgængelige for grundejerne. Begrebet byggefelt udgår af teksten og erstattes af byggezoner.

Det er aftalt, at grundejerforeningens bestyrelse forsøger at lave et udkast til nye deklARATIONER.

På bestyrelsens vegne

Jette Glavind

kasserer