

Møde med Klyngehusenes Grundejerforening og Sorø Kommune om overdragelse af fælles friarealer den 9. oktober 2014 kl.16.00 - ca.17.20. Mødet foregik på Sorø Rådhus i mødelokale 272.

Mødedeltagere:

Fra Klyngehusenes Grundejerforening: Tina Hyldegaard (formand)
Flemming Hjorth (suppleant i bestyrelsen)
Jette Glavind (kasserer)

Fra Advokatgården i Sorø: Per R. Andersen (advokat for kommunen)
Fra Sorø Kommune: Vibeke Solvang (chef for plan, byg og trafik)
Janus Storland Høhne (skov- og landsskabsingeniør)
Else-Marie Hedegaard Jensen (arkitekt m.a.a.)

Dagsorden for mødet er vedlagt som bilag.

Pkt. 1. og 2.

Dagsorden godkendes og mødet igangsættes med oplysninger om, at kommunen tilretter høringsbrevet 2. afsnit til, at det i de sidste mange år har været grundejerforeningen der har forhandlet vedligeholdelseskontrakten. Endvidere tilføjes det, at man som grundejer ikke kan fravælge betaling af udgifter til vedligeholdelse af fællesarealer på Odinsvej, da dette er fastlagt i de deklARATIONER der er tinglyst på ejendommene. Endelig vil der blive henvist til kommunens hjemmeside med forklaring om, hvor man kan se sagsfremstilling med bilag og den politiske beslutning.

Pkt. 3

Vedr. ejendomsskat, er der ingen udgifter og det er usandsynligt, at der nogensinde vil blive pålagt afgift/eller skatter på fællesarealer, veje, fodboldbaner. Fælles friarealer er sat til 0,- kr. Dette også fordi, man ikke kan inddrage et fælles friareal til en privat matrikel/få byggeret i privat regi, man kan derfor ikke pålægge dem en skat.

I forhold til en opkrævning af vedligeholdelsesbidrag er der udgifter forbundet med opkrævningen, men de bliver ikke større i forbindelse med en overdragelse, kun mindre eller også bliver tallene de samme.

Som forholdene er i dag og hvis der kommer en "dårlig betaler" der går til inkasso, vil det være grundejerforeningen som vil blive opkrævet den meromkostning der er forbundet hermed.

Pkt. 4

Reglerne i dag er, at man kun må pålægge en grundejerforeningspligt i nye udstykninger. Netop derfor kan kommunen ikke kræve, at grundejerforeningen *skal* overtage arealet.

Pkt.5

Ja, hvis et flertal i grundejerforeningen beslutter det, kan I vælge en autoriseret revisor. Det vil aldrig være noget man vil pålægge jer fordi I er en forening. Heller ikke selvom I står som ejer af arealerne, vil I blive pålagt at anskaffe en autoriseret revisor.

Pkt. 6 og 6a

En deklaration er en "kan". Ejendommen og ejer har en pligt, men den der er påtaleberettiget har en "ret".

Man kan derfor ikke pålægge påtaleberettiget en håndhævelse af deklarationen og den påtaleberettiget kan afvise en håndhævelse.

Inkasso og opkrævning generelt er en % sats. Kommunen ønsker grundejerforeningen står som ejer af arealet og selv foretager opkrævning. Grundejerforeningen ønsker at kommunen foretager eventuelle inkassosager. Dette vil dog resultere i at det bliver dyrere for kommunen, og kommunen skal opkræve den afholdte udgift i forbindelse med en inkassosag fra grundejerforeningen (tidsforbrug).

Til 6a er det derfor et nej fordi det vil være kommunen der skal have sin udgift dækket.

Hvis grundejerforeningen overtager arealerne, vil foreningen selv kunne fastsætte procenten. Per Andersen henviser desuden til at der findes skabeloner/vejledninger for opkrævninger af vedligeholdelsesudgifter.

Pkt. 7

Kontingentbetaling og påtaleretten. I princippet kunne kommunen godt, men det er kommunen ikke interesseret i. Kommunen ønsker generelt at fjerne sagsbehandlingstiden/administrationen.

Pkt. 8

Ja.

Pkt. 9

Det kunne kommunen, men det ønsker kommunen ikke.

Pkt.10

Proceduren er blevet besværliggjort og derfor stiger satsen. Det vedr. at SKAT har ændret reglerne i forhold til opkrævning af ejendomsskat (SKAT har indført et nyt inddrivelses system (EFI). Konkret består det i, at det ikke længere er hensigtsmæssigt at opkræve beløb på ejendomsskatten, hvor kommunen ikke har fortrinsret. Det har kommunen ikke på vedligeholdelse af fællesarealer (personlig hæftelse). Beløbet skal derfor nu opkræves på anden vis, eksempelvis som særskilt regning til borgerne.

Pkt. 11

I forhold til den fordeling af arealer der tidligere er blevet enighed om, bemærkes det fra grundejerforeningen, at de ønsker en bekræftelse på, at tidligere aftaler omkring overtagelse (aftaler fra 2011) stadig gælder. Kommunen ser punktet som løst hvilket vil sige, at kommunen accepterer det forslag til matrikelskel, herunder bl.a. at veje, fortove, vejtræer og belysning fortsat er kommunens.

Bestyrelsen udtrykker bekymring om, at de har hørt, at kommunen påtænker at anlægge en pumpestation på fælles friarealerne til deres boligbebyggelse. Kommunen kan oplyse, at dette ikke er tilfældet og, at der er planlagt etablering af pumpestation oppe omkring Frederiksberg Skole (syd for eksisterende SFO). Desuden vil rør og andre tekniske installationer i relation til pumpestation ikke berører fælles friarealer til Klyngehusene.

Mødet afsluttes med, at kommunen tilkendegiver, at den gerne vil have grundejerforeningen med sig. Dvs. bakke op omkring en fremtidig overdragelse. Kommunen ønsker en tilkendegivelse, inden høringsbrev til grundejere på Odinsvej og Thorsvej sendes ud.

Bestyrelsen bemærker, at de har brug for at drøfte indholdet fra mødet inden generalforsamlingen. Hvis grundejerforeningen er med på idéen, vil bestyrelsen indkalde Odinsvej og inviterer Thorsvej til et informationsmøde i forbindelse med, at kommunen skal sende høringsbrevet ud vedr. at man ønsker at ændre deklARATIONERNE § 3. Hvis bestyrelsen tilslutter sig/vil tale for en ændring af deklARATIONERNE er det nødvendigt, at referatet sendes ud umiddelbart efter mødet så punktet kan nå at komme på generalforsamlingen.

Der er generalforsamling i grundejerforeningen den 27. oktober 2014.

Referat af Else-Marie Hedegaard Jensen, den 9.oktober 2014.

Klyngehusenes Grundejerforenings bemærkninger af 23. oktober 2014 er tilføjet referat den 28. oktober 2014.

Bilag til referat

Dagsorden for mødet er:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Indhold af høringsbrev i forhold til de fremsendte bemærkninger fra Klyngehusenes Grundejerforening. Herunder bl.a. henvisning til materialet, der indgik i den politiske behandling af sagen.
3. Ejendomsskat i forbindelse med fælles friarealer. I forhold til 0-kr, kan der alligevel gemme sig en udgift?
4. Hvorvidt en ændring af deklaration kan indeholde, at nye ejere vil blive pligtige til medlemskab af grundejerforeningen.
5. Hvis grundejerforeningen står som ejer af fælles friarealer, kan det få den konsekvens, at foreningen kan blive påkrævet at have autoriserede revisorer.
6. Afklaring af, hvor grænsen går mellem bestyrelsens og kommunens opgaver i tilfælde af overtrædelse af deklarationer. (f.eks. manglende betaling af vedligeholdelsesbidrag).
- 6a. Hvad ligger der i ”almindelig rykkerprocedure”, som grundejerforeningen skal forestå – dvs. hvornår griber kommunen ind? Er det f.eks., når en inkassosag ikke har ført til det ønskede resultat? Vil grundejerforeningens udgifter til en mislykket inkassosag kunne refunderes, når kommunen opkræver – med de anderledes midler kommunen har til dette?
7. Om kommunens påtaleret også omfatter påtale af manglende kontingentbetaling på Thorsvej.
8. Vil kommunens påtaleret fortsat gælde alle overtrædelser af deklarationerne?
9. Vil det være muligt at inddrage kontingent til grundejerforeningen på samme måde som vedligeholdelsesbidraget – på Thorsvej – så kommunen kunne overtage inddragelse af både kontingent og vedligeholdelsesbidrag, hvis dette skulle blive nødvendigt?
10. Hvilke administrations- og andre tilsvarende udgifter vil kunne indeholdes i det fremtidige vedligeholdelsesbidrag? I øjeblikket betales 12 % af udgifterne til vedligeholdelse af fællesarealerne til Sorø Kommune.
11. Eventuelt.