

## **Referat af generalforsamling i Klyngehusenes Grundejerforening den 27. oktober 2009**

Til stede: O-2, O-7, O-11, O-19, O-26, O-27, O-43, T-8, T-13, T-14, T-16, T-18, T-20, T-22, T-35, T-36. I alt 18 deltagere.

### **1) Valg af dirigent og referent**

Preben Lund, O-26, og Lone Faliu, T-14, blev valgt som henholdsvis dirigent og referent.

### **2) Formandens beretning**

#### *Forslag fra kommunen om overdragelse af fællesareal*

Formanden redegjorde for forløbet i sagen: Kommunen meddelte den 8. august 2008 bestyrelsen, at den ønskede at tilskøde fællesarealerne til grundejerforeningen, således at vedligeholdelsen af fællesarealerne herefter alene påhviler grundejerforeningen.

Bestyrelsen stillede en række spørgsmål til forslaget og i november 2008 afholdtes et møde mellem kommunen og bestyrelsen om forslaget. Spørgsmålene blev dog ikke afklaret på mødet og kommunen fremsendte derfor i februar – efter aftale med bestyrelsen - en såkaldt ”drejebog” for forslaget. Drejebogen indeholder bl.a. et forslag til skøde, forslag til nye vedtægter for grundejerforeningen samt en køreplan for processen. Kommunen udarbejdede samtidig kort med angivelse af de arealer, der foreslås overdraget til grundejerforeningen.

Efter at have gennemgået materialet meddelte bestyrelsen kommunen, at materialet ikke har en kvalitet, der kan danne grundlag for en videre beslutningstagen ligesom kortmaterialet er upræcist og fejlbehæftet i forhold til de principper, der skulle være gældende for afgrænsningen. Formanden påpegede, at kommunens materiale således var behæftet med fejl og mangler med hensyn til de fysiske forhold, idet kommunen bl.a. ikke havde taget højde for ledninger og afgrænsning mellem fællesarealer og rent kommunale arealer såsom eksempelvis læhegnet ved Skælskørvej, hvis vedligeholdelse udelukkende også i fremtiden skal være kommunens ansvar. Men heller ikke de juridiske forhold var der styr på fra kommunens side. Bestyrelsen ønskede derfor et møde for at afklare den videre proces.

Kommunen har ikke ønsket et sådant møde og har sendt sagen til Kommunernes Landsforening, Sagen er således ikke afklaret endnu, hvilket bl.a. bevirker, at den supplerende vedligeholdelse af fællesarealerne ikke kan iværksættes. De 90.000 kr., der står inde på vedligeholdelseskontoen, og som grundejerne har betalt over ejendomsskatten er således p.t. ”indefrosset”.

#### *Parkering*

Formanden oplyste, at der desværre er stigende problemer med hensyn til parkering i området. Alt for mange grundejere anvender således parkeringspladserne i strid med deklARATIONERNE til parkering af egne personbiler, kassevogne, arbejdsvogne trailere, campingvogne og containere. Denne situation er på ingen måde acceptabel over for områdets øvrige beboere. Samtlige parkeringspladser i området er beregnet udelukkende til gæsteparkering. Bestyrelsen forventer som en naturlig ting, at grundejerne overholder deklARATIONERNE, idet bestyrelsen flere gange i form af generelle udmeldinger har understreget vigtigheden af, at disse deklARATIONER overholdes af hen-

syn til bibeholdelsen af områdets karakter og øvrige beboere. Bestyrelsen har hidtil anlagt den holdning, at bestyrelsen som udgangspunkt ikke ønsker at agere ”politibetjent” og ”stemme dørklokker”, hvis grundejerne ikke overholder deklARATIONERNE.

#### *Fællesarealerne*

Som nævnt ovenfor har bestyrelsen grundet den manglende afklaring med kommunen ikke haft mulighed for at gå videre med iværksættelse af den supplerende vedligeholdelse. Med hensyn til fællesarealernes status i øvrigt har bestyrelsen hidtil – i overensstemmelse med holdningen på generalforsamlingerne gennem årene - anlagt en restriktiv holdning i forhold til grundejernes ansøgninger om dispensationer fra afstandskrav og deklARATIONERNEs bestemmelser. Formanden forklarede, at bestyrelsens opfattelse er baseret på hensynet til at bevare områdets karakter med relativt små grunde, hække og grønne fællesarealer. Formanden understregede tillige, at fællesarealerne ikke er beregnet til grundejernes eget brug, beplantning og opmagasinering af biler, ting, affald mv.

Herefter overgik generalforsamlingen til en generel drøftelse af beretningen.

#### *Ad Forslag fra kommunen om overdragelse af fællesareal*

Der var ros til bestyrelsen for den måde, hvorpå man havde håndteret sagen i forhold til kommunen. Flere grundejere fandt det helt utilstedeligt, at kommunen på denne måde helt indefryser vore vedligeholdelsesmidler og afskærer al fornuftig dialog om vedligeholdelse af fællesarealerne. Én grundejer spurgte, om det var muligt at udstykke fællesarealerne til grundejerne.

Formanden svarede hertil, at kommunen i processen faktisk havde været inde på, at dette kunne være en mulighed. Formanden fandt dog, at en sådan udstykning fuldstændig ville spolere områdets karakter, hvilket der var udpræget enighed om blandt de øvrige grundejere. Synspunktet om en sådan udstykning vandt derfor ikke genklang i forsamlingen.

Konklusionen på drøftelserne af dette punkt var, at den kommende bestyrelse nu må ruste sig med ”knøfedt” og tålmodighed og således forsøge at arbejde for en fornuftig samarbejdsrelation til kommunen.

#### *Ad parkering og fællesarealer*

En overvejende del af grundejerne fandt de nuværende parkeringsforhold helt uacceptable. Bl.a. blev det fremhævet, at en række større arbejdsvogne/kassebiler parkeres permanent på gæsteparkeringspladserne på Odinsvej. Der var således udbredt utilfredshed med, at disse parkeringer tilsyneladende eskalere til ulempe for øvrige grundejere og med uvenskab blandt områdets beboere til følge. Nogle grundejere efterlyste også bedre sanktionsmuligheder ved overtrædelse af deklARATIONERNE.

Det fremgår af deklARATIONERNE, at parkeringspladserne er til gæsteparkering. Det er korrekt, at bestyrelsen ikke er direkte påtaleberettiget, men kommunen hører altid bestyrelsen, inden den træffer afgørelser i diverse sager angående Klyngehusene. Der fremkom herefter fra forskellig side en række opfordringer til, at folk tager hensyn til hinanden, parkerer lovformeligt og sørger for ikke at have ting og affald opmagasineret på fællesarealer. Der er her tale om forhold, som påvirker de berørte grundejer meget i deres dagligdag.

Særlig med hensyn til problemerne på Odinsvej konkluderede formanden, at det formentlig blev nødvendigt for bestyrelsen at tage affære.

Med disse ord kunne dirigenten fastslå, at beretningen var godkendt.

### 3) Regnskab

Et revideret regnskab blev omdelt på mødet. Kassereren gav en kortfattet redegørelse for regnskabet. Foreningen har bl.a. indeståender i Morsø Bank, som giver gode renter, og som har beskedne gebyrer. Kassereren oplyste, at der var 79 betalende medlemmer.

./. Herefter blev regnskabet godkendt uden yderligere bemærkninger. Det reviderede regnskab vedlægges.

### 4) Indkomne forslag

*Frank Wille, T-18 foreslår at Vesthegnet og rondellerne som minimum bevares, som de fremtræder nu.*

Frank Wille redegjorde kort for sit forslag, som har til hensigt at bevare "den vilde natur" med bl.a. planter som hyld, kirsebær og brombær til gavn for nærmiljøet i området og for fugle, sommerfugle og pindsvin mv. Frank Wille fandt, at den velfriserede stil passende kan dyrkes i parcelhushaverne, og at der efter bebyggelserne på Liselund er ekstra stort behov for at bevare de få naturarealer, der er tilbage.

Formanden og kassereren oplyste, at anlægsgartneren, der i dag varetager græsslåningen, efter anmodning fra bestyrelsen har gennemgået områdets hegn og beplantninger med henblik på oprydning og vedligeholdelse. På grundlag heraf blev der stillet en række forslag til generalforsamlingen i 2006, herunder ændringer af vesthegnet for at modvirke, at hegnet vokser mere og mere til og breder sig ud i græsset. På den baggrund samt under hensyn til, at en række grundejere ønskede bedre udsigt samt kig til solnedgangen blev det besluttet på generalforsamlingen i 2006 at fælde det nuværende vesthegn og i stedet plante rønnebærtræer med passende mellemrum. Grunden til, at beslutningen endnu ikke er gennemført, skyldes udelukkende, at vedligeholdelsesmidlerne er "infrosset" som følge af den manglende afklaring med kommunen, jf. drøftelserne ovenfor.

Mange gav udtryk for stor sympati for forslaget om at bevare det oprindelige vesthegn. Der var dog samtidig bred enighed om, at en vis naturlig pleje af hegnet for at sikre forsat uhindret græsslåning og for at "tæmme" det vildtvoksende brombærkrat var nødvendig. Efter en række yderligere drøftelser vedrørende forståelsen og udmøntningen af forslaget blev der skabt enighed om at sætte et forslag til afstemning, gående ud på, at vesthegnet bevares, idet der dog foretages en "vis frisering" og passende naturlig pleje af hegnet.

Efter en afstemning blev Frank Willes forslag om bevaring af det nuværende vesthegn med en "vis frisering" og naturlig pleje vedtaget med 13 stemmer mod 3 (blandt de 18 fremmødte var 16 stemmeberettigede, da man kun har én stemme pr. parcel).

*Morten Fischer-Nielsen, T-22, foreslår:*

1. Bestyrelsen pålægges at foranledige, at deklARATIONERNES punkt 4 afsnit c for Thorsvej og Odinsvej ændres således, at det til enhver tid nyeste bygningsreglement er gældende for opførsel af småhuse, udhuse og garager/carporte.

2. Bestyrelsen pålægges at foranledige, at deklARATIONERNES punkt 4 afsnit c for Thorsvej og Odinsvej ændres således at afstandskravet til alle skel for udhuse, garager/carporte og andre småhuse ændres til at ”der kan opretholdes en normal hæk”.

Morten Fischer-Nielsen redegjorde for sit forslag, som bl.a. vil medføre, at sagsbehandlingen vedrørende byggetilladelser bliver i overensstemmelse med nutidens bestemmelser og praksis, og bestyrelsen skal ikke høres i så mange dispensationssager som nu. Reglerne for Odinsvej og Thorsvej vil dermed blive som for mange andre borgere i Sorø. Forslagene vil skabe bedre muligheder for opførelse af dobbelt carport. Efter forslagene vil der endvidere stadig skulle opretholdes en normal grøn beplantning som afgrænsning af grunden, hvorfor forslagene som udgangspunkt ikke vil ændre på områdets karakter. Morten Fischer-Nielsen anførte endelig, at en forkastelse af forslagene burde medføre, at man så begynder at håndhæve de gældende regler i deklARATIONERNE langt mere konsekvent, end hvad der hidtil har været tilfældet.

Herefter opstod der en drøftelse, som viste, at der var delte meninger om forslaget. Formanden anførte, at forslagene kunne have vidtgående konsekvenser for området som helhed og for en række grundejere i særdeleshed. Hvis det således tillades, at der opføres større carporte og andre bygninger så tæt på skel og hæk, vil det kunne være meget indgribende for en række grundejere. Ifølge formanden vil problemet især opstå, hvor der er niveauforskelle mellem grundene, hvorved de grundejere, der ejer lavtliggende grunde vil komme i klemme, hvis naboen med den noget højere beliggende grund opfører bygninger tæt på skellet. Formanden tilføjede videre, at der var givet dispensation til opførelse af dobbelt carport et sted i kvarteret, hvor det efterfølgende havde vist sig vanskeligt at opretholde en normal, pæn hæk.

Fra forsamlingens side blev f.eks. bemærket, at en gennemførelse af forslagene formentlig ville medføre mere bebyggelse på de i forvejen relativt små grunde, hvilket på længere sigt vil kunne ændre områdets karakter, og at modsat muligheden for at opføre dobbelte carporte ville løse en række problemer vedr. henstillen af genstande, samt at der ikke bør vedtages ændringer i deklARATIONER, som kunne medføre indgribende situationer for en del grundejere i området. Dette ville have for vidtrækkende konsekvenser og ville ikke være rimeligt.

Dirigenten fandt, at det i de videre overvejelser var vigtigt at tage de mange niveauforskelle i betragtning og spurgte bestyrelsen, om det ikke i stedet kunne lade sig gøre at lempe den restriktive dispensationspraksis.

Formanden gav udtryk for, at det netop var generalforsamlingens rolle at sende signaler til bestyrelsen om, hvorledes bestyrelsen skal agere i sådanne sager. Når man hidtil havde anlagt en restriktiv dispensationspraksis, var det også med baggrund i tidligere generalforsamlingers udmelding til denne praksis. Formanden foreslog derfor, at bestyrelsen på baggrund af de nye tilkendegivelser på denne generalforsamling ser på en lempelse. Han foreslog mere konkret, at bestyrelsen udarbejder et passende og afbalanceret oplæg (en model), der inddrager de hensyn og problemstillinger, der har været rejst, og som afspejler de forskellige holdninger, der er kommet frem i forbindelse med drøftelserne.

Morten Fischer-Nielsen erklærede herefter, at han med henvisning til drøftelserne og disse udmeldinger fra bestyrelsen ville trække forslaget om ændring af deklARATIONERNE tilbage med henblik på eventuel udsættelse til næste generalforsamling.

Det blev herefter konkluderet, at bestyrelsen snarest iværksætter arbejdet med at udarbejde en model, som tilgodeser ønsket om mulighed for anlæg af dobbelte carporte. Modellen forelægges kommunen, og den vil skulle indeholde en afvejning af de forskellige synspunkter i sagen samt en beskrivelse af hvorledes og under hvilke omstændigheder, der vil kunne anlægges en mere lempelig dispensationspraksis fremover.

#### **5) Fastsættelse af kontingent**

Bestyrelsens indstilling om, at kontingentet i 2009/10 fastsættes til 250 kr. blev enstemmigt vedtaget.

#### **6) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter**

Følgende er på valg:

Henning Dejbjerg O 11 er på valg – genopstiller ikke.

Jette Glavind O 7 er på valg – genopstiller.

Lone Faliu, T 14 er på valg – genopstiller (suppleant).

Tina Hyldegaard, T 36 er på valg – genopstiller (suppleant).

Kurt Leihardt, T-35, er ikke på valg, men ønsker ikke at fortsætte som formand, når bestyrelsen i henhold til vedtægterne konstituerer sig efter generalforsamlingen.

Formanden oplyste, at han havde bestridt formandsposten i 10 år, og at der nu måtte nye kræfter til. Det må samtidig erkendes, at det vil koste tid, energi og knofedt at forsætte arbejdet med at løse alle de udestående sager med kommunen.

Fra generalforsamlingens side blev der udtrykt beklagelse over, at formanden ikke ønskede at forsætte i posten.

Bestyrelsen understregede, at hovedproblemet ikke var at opnå tilstrækkelig bemanning til bestyrelsen, idet suppleanterne naturligvis ville træde ind i bestyrelsen om nødvendigt. Problemet var at få besat formandsposten, idet ingen i den nuværende bestyrelse aktuelt har tid og ressourcer hertil. Dette var baggrunden for, at bestyrelsen havde valgt at spille med åbne kort i forhold til formandsposten med henblik på at tiltrække eventuelle andre interesserede kandidater.

Efter en bordrunde stod det desværre hurtigt klart, at heller ingen af de fremmødte grundejere havde tid og mulighed for at bestride formandsposten. Bestyrelsen bad på den baggrund om "time-out" for en kort "intern" drøftelse af situationen. Løsningen blev herefter, at Tina Hyldegaard, T-36, erklærede sig villig til at indtræde med henblik på varetagelse af formandsposten. Afgående formand Kurt Leihardt vil fremover være menigt medlem af bestyrelsen. Herved bliver det muligt at trække på Kurts erfaring. Jette Glavind, O-7, og Lone Faliu, T-14 (suppleant) blev begge genvalgt. Endelig opstillede Flemming Hjorth, O-43, som suppleant og blev valgt. Velkommen til Flemming.

Herefter var der fine takketalere, gaver og rosende ord for det ihærdige og yderst kompetente arbejde, som Kurt Leihardt og Henning Dejbjerg har lagt i bestyrelsen i de forgangne år som henholdsvis formand og kasserer.

### **7) Valg af revisorer**

Nuværende revisor Jørgen Jørgensen, O-19, genopstillede og blev valgt. Aage Hovmand, O-10, har imidlertid over for bestyrelsen givet udtryk for, at han ikke ønsker genvalg. Peter Folmar tilbød sit kandidatur og blev valgt. Mange tak til revisorerne.

### **8) Eventuelt**

Nogle af grundejerne undrede sig over, at det var muligt, at én husstand fra Odinsvej kunne frasisige sig medlemskab og kontingentbetaling til grundejerforeningen og samtidig nyde godt af de fordele, der er forbundet med medlemskabet. Bestyrelsen gav udtryk for forståelse for disse indvendinger men oplyste, at det ikke i medfør af deklARATIONEN for Odinsvej er muligt at gennemtvinge medlemskab. Medlemskab er kun obligatorisk for grundejerne på Thorsvej. Bestyrelsen oplyste, at man ved lejlighed burde kigge på muligheden for en ændring af deklARATIONEN på dette punkt med henblik på at rette op på denne urimelighed.

Herefter sluttede generalforsamlingen. Dirigenten takkede for nyttige drøftelser samt god ro og orden.

*9. november 2009, Lone Faliu.*