

Referat af generalforsamling i Klyngehusenes Grundejerforening den 12. oktober 2010

Til stede: O-2, O-7, O-43, T-2, T-6, T-7, T-9, T-11, T-14, T-27, T-32, T-35, T-36. I alt 14 deltagere.

Indledning: oplæg ved Per Andersen, advokat for Sorø kommune, vedrørende kommunens planer for tilskødning af fællesarealerne

Per Andersen redegjorde for, at kommunen arbejder på at skaffe sig af med diverse vedligeholdelsesforpligtelser i relation til grundejerforeningerne i hele kommunen, idet disse forpligtelser er dyre for kommunen. Der er for en ældre grundejerforening som Klyngehusene ikke noget regelgrundlag i forhold til at kræve en tilskødning, hvorfor kommunen således ikke har lovmæssigt grundlag for at gennemtvinge Klyngehusenes Grundejerforening en tilskødning af fællesarealerne.

Deklarationerne er det juridiske grundlag for, at vi kan betale for vedligeholdelsen af kommunens ejendom – dvs. fællesarealerne. Ordningen medfører, at kommunen har retten til at vurdere, hvordan der skal vedligeholdes, og hvad vi skal betale. Dette kan i princippet både betyde, at man undlader at vedligeholde, og at vedligeholdelsen bliver optimal og samtidig dyr for grundejerne.

Kommunen ønsker en fælles administrationsordning for alle grundejerforeninger og ønsker derfor fortsat at tilskøde fællesarealerne til grundejerforeningen. Der er herefter tale om en forhandlingssituation mellem bestyrelsen og kommunen, idet det formelt er bestyrelsen, som kan træffe en afgørelse om tilskødning. Kommunen vil betale alle udgifter i forbindelse med en eventuel kommende tilskødning, og Per Andersen vil på kommunens vegne foretage det videre fornødne i den anledning.

Per Andersen oplyste videre i forlængelse af det nylige møde, der havde været afholdt mellem bestyrelsen og kommunen samt på forespørgsler fra flere grundejere, at deklARATIONERNE vedr. Odinsvej ikke kan ændres med henblik på at opnå tvunget medlemskab af grundejerforeningen for grundejerne på Odinsvej. Men kommunen kan opkræve det af bestyrelsen fastsatte vedligeholdelsesbeløb fra de grundejere, der måtte vælge ikke at være medlem, og derefter udbetale dette til grundejerforeningen. Herved undgår man at komme i en situation, hvor grundejere fra Odinsvej, der ikke måtte ønske at være medlemmer af foreningen, kan unddrage sig del i ansvar og udgifter for den fælles vedligeholdelse. Hvis man således står uden for foreningen eller ønsker at melde sig ud, vil man herefter stadig skulle betale sin del af vedligeholdelsesforpligtelsen men altså uden at få medindflydelse på vedligeholdelse og i det hele forvaltningen af fællesarealerne. Grundejerne på Thorsvej er ifølge deklARATIONERNE forpligtede til at være medlemmer af grundejerforeningen.

Per Andersen påpegede, at man på samme måde som så mange andre grundejerforeninger har gjort det, kunne indføre fælles arbejdsdage, hvor alle deltager i vedligeholdelsen af fællesarealerne. Hvis man ikke ønsker at deltage, kan man eksempelvis undgå dette ved at betale et af bestyrelsen nærmere fastsat beløb.

Per Andersen bemærkede videre, at vejene – fortove og vejtræer ifølge de aktuelle planer er kommunens. De tilskødes altså ikke. Dette gælder også stikvejene, som er belagt med SF-sten. Vejtræer mellem vej og fortov ville også stadig være kommunens.

Generalforsamlingen gav udtryk for, at man ønsker, at der udfærdiges dokumenter vedrørende ovennævnte forhold om medlemskab, ligesom der også ønskes løsning på andre knaster i forhold til vores muligheder for at sikre os mod eventuelle dårlige betalere. Der vil forhåbentlig ikke opstå sådanne problemer, men man er i forbindelse med en eventuel tilskødning nødsaget til at tage de nødvendige forholdsregler.

Der var således bred enighed om, at den omstændighed, at grundejere fra Odinsvej ikke kan forpligtes til at være medlem af Klyngehusenes grundejerforening naturligvis ikke skal kunne bevirke, at man slipper for det fælles ansvar for vedligeholdelsen. Hvis tilskødningen bliver en realitet, vil der være tale om større pengebeløb, som bestyrelsen vil skulle stå for opkrævningen af. Det må således afklares nærmere, hvad vi som frivilligt arbejdende bestyrelsesmedlemmer stiller op, hvis der opstår vanskeligheder med at inddrive de mange penge, som bestyrelsen står over for at skulle forvalte, dersom tilskødningen bliver en realitet.

Efter en række drøftelser og yderligere spørgsmål fra forsamlingen opsummerede Per Andersen den videre proces således: Hvis Klyngehusenes Grundejerforeningen (bestyrelsen) indvilger i tilskødning af fællesarealerne, kunne næste skridt være en opmåling af samtlige arealer foretaget af en landmåler således, at der ved en forhandling mellem kommunen og bestyrelsen kan søges opnået enighed om et mere præcist kort, end det tidligere kortmateriale, som ifølge bestyrelsen ikke havde en sådan kvalitet, at det kunne danne baggrund for den videre beslutningstagning. Herefter vil overdragelsen kunne finde sted og tinglyses. Når dette er sket, vil det naturligvis være grundejerforeningen, der bestemmer over fællesarealerne. De penge, vi har til gode hos kommunen, vil blive tilbagebetalt. Hvis bestyrelsen og kommunen kan blive enige om vilkårene for tilskødning, vil Per Andersen/kommunen arbejde på, at tilskødningen kan være på plads i løbet af de kommende måneder.

1) Valg af dirigent og referent

Mogens Krog, T-9, og Lone Faliu, T-14, blev valgt som henholdsvis dirigent og referent.

2) Formandens beretning

Forslag fra kommunen om overdragelse af fællesareal

Formanden, Tina Hyldegaard, redegjorde for baggrunden og 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 i foråret 2009 kommunen, at materialet ikke havde en kvalitet, der kunne danne grundlag for en videre beslutningstagen, ligesom kortmaterialet var upræcist og fejlbehæftet i forhold til de principper, der skulle være gældende for afgrænsningen. Bestyrelsen ønskede derfor et møde for at afklare den videre proces. Trods rykkere fra grundejerforeningen, blev mødet ikke berammet. Formanden påpegede, at der havde været tale om en særdeles langtrukken og vanskelig proces med kommunen, og at der stadig var en del udestående spørgsmål, der skulle afklares nærmere, før beslutningen om eventuel tilskødning kunne træffes, herunder bl.a. spørgsmålet om medlemskab af foreningen samt de praktiske spørgsmål vedrørende inddrivelse af vedligeholdelsesbidrag fra samtlige grundejere, også dem, der måtte ønske ikke at være medlem af foreningen.

Formanden oplyste videre, at det er vigtigt at værne om fællesarealerne, som er et særkende for vores område. Udstykningernes karakter med hække, der støder op til de grønne arealer, skal bevares, og der må således ikke sættes plankeværk op, ligesom områderne ikke skal fyldes med biler, trailere, containere og andre ting.

Formanden oplyste videre, at visse grundejere anvender 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 helt naturlig ting, at grundejerne overholder deklARATIONERNE, idet bestyrelsen flere gange i form af generelle udmeldinger har understreget vigtigheden af, at disse deklARATIONER overholdes af hensyn til bibeholdelsen af områdets karakter og af hensyn til de øvrige beboere.

Formanden oplyste endelig, at grundejerforeningen er kollektivt medlem af Lokalrådet og deltager i Lokalrådets årsmøde. Grundejerforeningen har et rigtig godt samarbejde med Lokalrådet, bl.a. om etablering af fælles legeplads, kælkebakke mv.

3) Drøftelse af kommunens forslag om overdragelse af fællesarealerne til grundejerforeningen

Bestyrelsen påpegede, at det ikke har været muligt at opnå en fornuftig aftale med kommunen om vedligeholdelsen af området, og at situationen med den manglende vedligeholdelse af området efterhånden er fuldstændigt uholdbar. Da kommunen intet foretager sig, må vi derfor nok erkende, at såfremt vi vil videre med en løsning for området, både for så vidt angår den supplerende vedligeholdelse og opretholdelse af græsslåningen, vil det formentlig være nødvendigt, at bestyrelsen accepterer forslaget om tilskødning og forhandler sig frem til, at denne tilskødning kan ske på rimelige vilkår, jf. også de tidligere drøftelser. Tilskødningen vil uvægerligt pålægge bestyrelsen en øget arbejdsbyrde og mere ansvar i den daglige forvaltning. På den anden side vil tilskødningen bevirke øget selvbestemmelsesret, og at vi vil kunne komme i gang med at indhente tilbud fra anlægsgartnere om genopretning af området.

Generalforsamlingen tilsluttede sig disse synspunkter. Selv om bestyrelsen formelt kan træffe beslutning om tilskødning, var der enighed om at foretage en vejledende afstemning herom, idet

det er fint for bestyrelsen at have klarhed og bred opbakning til, hvad man skal arbejde hen imod. Afstemningen mundede ud i en enstemmig beslutning om, at bestyrelsen arbejder videre med en accept af kommunens forslag om tilskødning, idet de udestående spørgsmål søges afklaret bedst muligt i den videre forhandlingsproces.

4) 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. En grundejer er ikke medlem af foreningen, og én er i restance. Herefter blev regnskabet godkendt uden yderligere bemærkninger.

Kassereren oplyste, at udgiften til containere udgør ca. 18.241 kr. Containerordningen fungerer i øvrigt fint. Der er således ikke mere problemer med overlæsning af haveaffald.

5) Indkomne forslag: ”Vi vil gerne stille forslag om, at der oprettes en fælles legeplads for Klyngehusene”, Birgitte og Mogens Krog, Thorsvej 9

Mogens Krog redegjorde kort for sit forslag. Etablering af en legeplads ville være til stor gavn for områdets mange børn. Man kunne herved opnå en nytteværdi og et medejerskab til de mange arealer, og området ville således blive mere attraktivt.

Nogle grundejere påpegede, at vedligeholdelsesomkostningerne ved en sådan legeplads kan være ganske betydelige, og atter andre påpegede, at det er vigtigt at være opmærksom på omgivelserne, således at der ikke opstår gener og støj for naboerne. Forslag om etablering af legeplads har tidligere været fremsat, hvor det blev nedstemt på generalforsamlingen.

Det blev påpeget, at bestyrelsen har nok at se til med hensyn til de kommende tilskødningsplaner, og at bestyrelsen derfor ikke umiddelbart har arbejdsmæssige ressourcer til at gå videre med projektet. Der blev herefter nedsat en arbejdsgruppe, der skal arbejde videre med et nærmere oplæg, som indeholder oplysninger om ønskede legemuligheder samt i det hele taget mere konkrete planer for projektet. Arbejdsgruppen består af grundejere fra Thorsvej 7, 9 og 11. Oplægget skal herefter forelægges for generalforsamlingen.

6) Fastsættelse af kontingent

Bestyrelsens indstilling om, at kontingentet i 2010/11 fastholdes til 250 kr. blev enstemmigt vedtaget.

7) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Kurt Leihardt, T-35, var på valg og ønskede ikke at genopstille.

Mogens Krog, T-9 erklærede sig villig til at opstille, blev valgt og budt velkommen i bestyrelsen.

8) Valg af revisorer

Nuværende revisorer Jørgen Jørgensen (O-19) og Peter Folmar (O-2) genopstillede og blev genvalgt.

9) Eventuelt

En del grundejere gav udtryk for – her i anledning af, at julen snart står for døren – at man tager hensyn til naboerne, når man installerer julebelysning på sit hus. Disse grundejere fandt, at de meget høje kaner helt op til tagspidsen med blinkende lygter i alverdens farver kan være yderst generende for naboerne. Alle var derfor enige i en generel henstilling om, at man udviser god naboskik og tager hensyn til hinanden.

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

4. november 2010, Lone Faliu