

## Referat af generalforsamling

i Klyngehusenes Grundejerforening

tirsdag den 11. oktober 2011 19.30-21.30

på Frederiksberg skole, Hus 7, blå sal.

Til stede: Th-32, Th-35, Th-26, O-11 (2 personer – gik kl. 20.30 ca.), Th-31, Th-22, Th-9, Th-36, O-7 og Th-26.

### 1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen havde peget på Lars Sjørsløv, som blev valgt som dirigent.

Jette Glavind blev valgt som referent.

Lars Sjørsløv takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med lovligt varsel.

### 2. Formandens beretning (skriftlig beretning er udsendt sammen med dagsorden).

Formanden henviste til den udsendte, skriftlige beretning samt til foreningens hjemmeside, som løbende opdateres af vores webmaster Morten Fischer-Nielsen, T-22.

Sidstnævnte fik en stor tak for sit arbejde, og fik overrakt en gave.

Bestyrelsens arbejde tager udgangspunkt i ønsket om at bevare områdets særpræg med grønne arealer og luft mellem husene og med forventning om, at grundejerne er indstillet på at overholde deklARATIONERNE.

Der blev udtrykt ros til bestyrelsen for arbejdet med overtrædelser af deklARATIONER og til forvaltningen af dispensationsansøgninger.

Vi har for nylig oplevet en ændret procedure i forbindelse med en dispensationsansøgning vedrørende afstand til naboskel fra en grundejer, hvor kommunen meddelte afslag, inden bestyrelsen var blevet involveret. Sagen blev dog genoptaget, efter at bestyrelsen havde taget kontakt til kommunen, og vi forventer at blive involveret fremover, inden endelig stillingtagen til en dispensationsansøgning.

Områdets vejtræer er ikke vedligeholdte, og to udgåede træer på Thorsvej er blevet ”anmeldt” til kommunen.

Vejtræer, som udgør et problem for den enkelte grundejer, skal man kontakte kommunen om, inden man begynder at beskære.

Vedligeholdelse af fællesarealerne: Der blev rejst kritik af græsslåningen – ud over den uheldige episode, hvor firmaet pludselig sprøjtede rundt om vejtræer og lysmaster på trods af, at det fremgik af kontrakten, at der skulle kantklippes i stedet. Derudover bliver der ikke kørt ordentlig ud til kanterne, og der bliver ikke slået på de smalle passager, som hører til fællesarealerne.

# Klyngehusenes Grundejerforening

Formand Tina Hyldegaard, Thorsvej 36, 4180 Sorø

## 3. Drøftelse af kommunens forslag om overdragelse af fællesarealerne til grundejerforeningen (tilskødning).

På generalforsamlingen i 2010 gav kommunens advokat forsamlingen det indtryk, at proceduren vedrørende en eventuel tilskødning ville gå hurtigt. Dette har ikke været tilfældet.

Bestyrelsen havde lavet en opgørelse over de væsentligste kontakter mellem Sorø Kommune og grundejerforeningen – se bilag 1.

Det fremgår heraf, at noget af dét, der bl.a. har taget tid, har været kommunens forsøg på at tilfredsstille bestyrelsens ønske om at få løst to problemer, hvis vi skal overtage fællesarealerne:

- A. Det skal være obligatorisk at være medlem af grundejerforeningen for grundejere på Odinsvej (som det er for grundejere på Thorsvej).
- B. Vi er nødt til at have formelle muligheder, så vi kan sikre, at alle grundejere betaler vedligeholdelsesbidrag – uanset betalingsevne eller –vilje.

Ad A: Kommunens advokat har ikke kunnet finde hjemmel til at ændre deklARATIONERNE, således at medlemskab blev obligatorisk for alle.

Ad B: Kommunen har i løbet af foråret 2011 politisk behandlet og bevilget et forslag om at betale udgiften til tinglysning af ejerpantebrev på alle parceller på Thorsvej og Odinsvej. Der kan dog kun blive tale om frivillighed i forhold til et ejerpantebrev, og det har været bestyrelsens opfattelse, at en sådan ordning ikke kunne bruges.

Forsamlingen gav udtryk for, at man ikke var indstillet på frivilligt at få tinglyst et ejerpantebrev på 5.-10.000 kr. på hver grund som sikkerhed for betaling af vedligeholdelsesbidrag.

Der blev rejst tvivl om hele det retlige grundlag for en tilskødning, og det blev påpeget, at kommunen ikke har præsenteret grundejerne for, hvilket retligt grundlag, et tilbud om tilskødning bygger på. Mindre ændringer i en tinglyst deklARATION eller servitut vil kunne foretages i enighed. Det blev foreslået, at bestyrelsen trak sig ud af forhandlingerne med kommunen, hvilket forsamlingen dog ikke var enig i, men det blev tilkendegivet fra bestyrelsens side, at man ville høre kommunen om det retlige grundlag.

Det er fortsat bestyrelsens holdning, at en uvildig advokat skal gennemgå materialet, inden bestyrelsen eventuelt indgår aftale med kommunen om overtagelse af fællesarealerne. Det er i øvrigt blevet afklaret i forløbet, at kommunen ikke kan tvinge grundejerne til at overtage fællesarealerne. Det er derfor muligt, at vi ender med en helt anden konstruktion end det foreliggende forslag. Målet er at få vores fællesarealer vedligeholdt, så de både er til at bruge og til at holde ud at se på.

## 4. Regnskab (revideret regnskab blev omdelt på generalforsamlingen og vedlægges som bilag).

Regnskabet blev godkendt.

# Klyngehusenes Grundejerforening

Formand Tina Hyldegaard, Thorsvej 36, 4180 Sorø

Regnskabet for perioden 1. oktober 2010 til 30. september 2011 viser et underskud på ca. 4.000 kr., hvorfor foreningens formue er reduceret med et tilsvarende beløb til godt 26.000 kr.

Regnskabet er uddelt på generalforsamlingen i printet form (uden underskrifter), men forelå på generalforsamlingen i underskrevet og revideret stand – uden revisionsbemærkninger.

Baggrunden for underskuddet er primært en forøgelse af udgifterne til container. Antallet af ton er steget fra sidste år med 3,5 ton, hvilket måske skyldes den våde sommer (prisen pr. ton er 300 kr. plus moms.). Derudover er prisen pr. container steget fra 750 kr. ekskl. moms i begyndelsen af sidste regnskabsår til nu 900 kr. ekskl. moms. Vi bruger 12 containere om året.). Denne oplysning gav anledning til en diskussion af, om vi skulle undersøge, om vi kan få opgaven løst billigere – med en tilsvarende kvalitet. Bestyrelsen ville drøfte dette.

Vedligeholdelsesbidraget på 1.000 kr. årligt, som opkræves sammen med ejendoms-skatten og anvendes til græsslåning og til anden vedligeholdelse af fællesarealerne er ikke foreslået forhøjet. Udgiften til græsslåning er ca. 71.000 kr. Indtægterne er 80.000 kr. årligt, og der er derfor et overskud på ca. 9.000 kr. i 2011. Det samlede beløb til anden vedligeholdelse på ca. 98.000 kr. forventes udbetalt inden årets udgang og vil skulle anvendes til anden vedligeholdelse af f.eks. rondeller m.m.

## **5. Fastsættelse af kontingent**

Bestyrelsen havde indstillet, at kontingentet i 2010/11 fastholdes på 250 kr.

Generalforsamlingen foreslog på baggrund af underskuddet i det forløbne regnskabsår, at kontingentet blev forhøjet. Det blev vedtaget at forhøje kontingentet til 275 kr. Kassereren gjorde opmærksom på, at man skal huske, at kontingentet skal betales via netbank eller direkte til kassereren – ikke via girokort, da girokontoen er blevet nedlagt for at spare gebyr.

## **6. Indkomne forslag**

Der var ikke modtaget forslag til drøftelse på generalforsamlingen.

## **7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter**

Tina Hyldegaard og Jette Glavind var på valg og blev genvalgt til bestyrelsen for to år.

Lone Faliu og Flemming Hjorth var på valg som suppleanter og blev genvalgt for to år.

Ifølge foreningens vedtægter er der én suppleant i bestyrelsen, men bestyrelsen har de sidste ti år – med generalforsamlingens accept – haft to suppleanter, som begge har deltaget i bestyrelsesmøderne. Dette har givet en bedre og mere dynamisk arbejdsform.

## **8. Valg af revisorer**

Jørgen Jørgensen (O-19) og Peter Folmar (O-2) blev begge genvalgt.

## **9. Eventuelt**

# Klyngehusenes Grundejerforening

Formand Tina Hyldegaard, Thorsvej 36, 4180 Sorø

Mogens Krog T-9 orienterede om Legepladsgruppens arbejde. Forudsætningen for planerne har været, at fællesarealerne blev tilskødet grundejerforeningen, hvorfor spørgsmålet om etablering af legeplads på kommunens ejendom ikke er indgået i drøftelserne.

Gruppen har haft en konsulent ude, og har overvejet placering på et område i nærheden af sneglen.

Der er en del regler om sikkerhed, og etablering af et krævet faldunderlag vil være specielt dyrt. Gruppen har derfor fokus på at etablere noget for små børn – f.eks. et stativ og tre gynger. Udgiften vil være ca. 60.000 kr. plus omkostningerne til byggesagen, løbende vedligeholdelse, ansvarsforsikring og lovpligtigt, årligt tilsyn.

Finansiering vil skulle være fondsmidler plus eventuelt et overskud ved at få lavet noget af den anden vedligeholdelse i samarbejde som kommunen – f.eks. udtynding af fælles hegn, hvor flisen sælges.

Generalforsamlingen var overvejende positiv over for ønsket om en legeplads. Det blev foreslået, at gruppen undersøgte, hvor mange børn, der er i bebyggelsen i aldersgruppen for at sikre, at behovet er der.

Der blev kort taget hul på en diskussion om anvendelsen af fællesarealerne – nu og i tilfælde af tilskødning – uden at blev konkluderet noget.

Bestyrelsen har i nogen tid arbejdet med en velkomstpjece til nye grundejere, som i starten skal uddeles til alle – og derefter til nye grundejere (i det omfang, bestyrelsen bliver opmærksom på disse). Der blev omdelt en kladde, og mødedeltagerne blev opfordret til at give bestyrelsen tilbagemeldinger pr. mail.

Formanden takkede forsamlingen for en god generalforsamling og overrakte dirigenten en gave med tak for indsatsen.

---

Referent:

---

Jette Glavind

Referat godkendt:

For bestyrelsen:

Dato:

Dato:

---

Tina Hyldegaard

---

Mogens Krog

Dato:

---

Lars Sjørsløv

Generalforsamlingens dirigent:

## **Korrespondance mellem Sorø Kommune og Klyngehusenes Grundejerforening siden generalforsamling 2010.**

12. oktober 2010	Generalforsamling (Mandat: Fortsatte forhandlinger med kommunen Klar afgrænsning, klare rammer for tilskødning, overgangsløsning med brug af opsparede midler. Egen adv. på, når det endelige materiale foreligger. Ekstraordinær generalforsamling inden underskrift af skøde.
17. oktober 2010	Vi mailer kommunen om resultatet af generalforsamlingen.
22. oktober 2010	Svar fra kommunen, som vil gå i gang med et entydigt kort m.m.
15. november 2010	Vi mailer om afklaring vedr. opkrævning af vedligeholdelsesbidrag (græsslåning af fællesarealer).
8. december 2010	Vi rykker.
10. december 2010	Kommunen opkræver vedligeholdelsesbidrag som vanligt med 1000 kr. i 2011
<b>19. december 2010</b>	Vi skriver til kommunen om tilskødning – kommunen regner med svar i januar.
<b>2. marts 2011</b>	Modtager kopi af kommunens sagsfremstilling – om bevilling af ekstra 100.000 kr. til pantstiftelse.
6. marts 2011	Vi mailer om påtaleretten, hvor vi kun vil have den på de tilskødte arealer.
8. marts 2011	Sagen i kommunens Teknik- og Miljøudvalget og efterfølgende i Byrådet d. 30. marts.
12. april 2011	Mails frem og tilbage vedr. græsslåningskontrakt – kontrakt godkendt d. 13. april 2011.
23. maj 2011	Vi rykker i mail for vores opsparing til anden vedligeholdelse, og beder om udbetaling inden 1. juli.
<b>26. maj 2011</b>	Brev fra kommunens adv. Per Andersen
30. maj 2011	Bekræftelse fra kommunen på, at vi får pengene.
30. maj 2011	Vi får landmålerkort fra kommunen.
<b>22. juni 2011</b>	Vi skriver til kommunen samt skellinjer (brev på hjemmesiden)
23. juni 2011	Mail fra kommunen om, at pengene kommer snart.
19. juli 2011	Foreløbigt svar fra kommunen med spørgsmål til noget af dét, vi har skrevet i brevet d. 23. juni.
21. august 2011	Mail til kommunen – rykker for pengene og supplerer vores svar af 23. juni.
23. august 2011	Mail fra kommunen – nu ser det ud, som om Per Andersen svarer i løbet af ugen.
2. september 2011	Mail fra kommunen om, at Per Andersen nu er sygemeldt.
7. oktober 2011	Opr. til kommunen. Der er ingen tvivl om, at vi får de 98.000 kr. til anden vedligeholdelse.