Klyngehusenes Grundejerforening
Formand Tina Hyldegaard, Thorsvej 36, 4180 Sorø

Referat af generalforsamling

i Klyngehusenes Grundejerforening

onsdag den 24. oktober 2012, kl. 19.30-21.30
på Frederiksberg Skole, hus 6.

Til stede: O-5, O-7, O-11, O-19, O-25, O-43, Th-2, Th-3, Th-6 (to personer), Th-9, Th-14, Th-16 (to personer), Th-18, Th-20, Th-28, Th-32, Th-36, Th-38 og Th-45. 21 personer, 19 stemmeberettigede.

1. **Valg af dirigent og referent.**
   Bestyrelsen havde peget på Johan Jacobsen, som blev valgt som dirigent.
   Jette Glavind påtog sig at referere, da ingen i forsamlingen ønskede at modtage valg.
   Johan Jacobsen takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med lovligt varsel.

2. **Formandens beretning (skriftlig beretning var uddelt sammen med dagsorden) samt drøftelse og godkendelse af denne.**
   Formanden gennemgik beretningen og nævnte specielt høringssvaret vedrørende mulige grusgrave på nabomarken syd for Odinsvej. Et medlem pegede på de muligheder en nedlagt grusgrav har for dyrelivet, og et andet medlem roste bestyrelsen for at have lavet et høringssvar, som gik imod en sådan mulig grusgrav meget tæt på beboelse. Der var ikke tid til at inddrage medlemmerne ud over via maillisten, hvorfor så mange som muligt opfordres til at tilmelde sig denne. Dette gør man på hjemmesiden www.Klyngehusene.dk, Nyhedsmail. Bestyrelsen tilkendegav, at man ønskede at inddrage beboerne inden høringssvar, når det er muligt.
   Der har været afholdt fællesmøder for grundejerforeninger, som repræsentanter for bestyrelsen har deltaget i. I forlængelse af disse møder blev det muligt at lave det omtalte høringssvar sammen med grundejerforeningerne på Krongården.
   Det har i det forløbne år været nødvendigt at foretage en anmeldelse til Sorø Kommune af en overtrædelse af deklarationerne. Det er Sorø Kommune, der har påtaleretten for overtrædelser, men det er bestyrelsen, som handler i forhold til grundejeren og i forhold til en anmeldelse.
   I forbindelse med planerne om tilskødning af fællesarealerne til grundejerforeningen er det et problem, at det ikke er obligatorisk for grundejere på Odinsvej at være medlem. Det er dog naturligvis obligatorisk for alle grundejere at betale for vedligeholdelse af fællesarealerne (det vedligeholdelsesbidrag, som nu betales sammen med ejendomsskatten). I forbindelse med drøftelserne med Sorø Kommune og med kom-

munens advokat Per Andersen har det vist sig, at det ikke er muligt at ændre denne del af deklarationerne – gøre medlemskab på Odinsvej obligatorisk.
Der er nu udskiftet fjernvarmerør i tre klynger på Odinsvej. På den resterende del af Odinsvej og på Thorsvej vil udskiftningen foregå i 2013. Generelt har grundejerne været tilfredse med måden, arbejdet er blevet udført. Det har været generende, men for de flestes vedkommende har generne været til at leve med.
Der er blevet fældet en del vejtræer i klyngerne pga. gravearbejdet. Det er aftalt, at det primært bliver de berørte grundejere, der får indflydelse på, om der skal genplantes. Generalforsamlingen er dog enig i, at allétræerne (ud mod de asfalterede veje) skal bevares – med mindre der er helt særlige, lokale forhold.
Planen for vedligeholdelse af fællesarealerne blev vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling d. 13. august og er efterfølgende uddelt til alle grundejere sammen med dagsorden til den aktuelle generalforsamling.
Sorø Kommune har godkendt den omdelte plan. I forhold til østhegnet, hvor der også er vejtræer ud mod Skælskørvej, har Sorø Kommune ønsket at blive inddraget inden den praktiske udførelse. Der vil nu blive udfærdiget en mere detaljeret kravspecifikation og indhentet tilbud, hvorefter arbejdet forhåbentlig kan blive udført i løbet af vinteren 2012/13.
I forhold til tilskødningssagen er der intet nyt siden januar 2012, hvor bestyrelsen skrev til kommunen for at få ændret en foreslået formulering af deklarationerne. Formålet er at sikre, at bestyrelsen vil kunne inddrive vedligeholdelsesbidrag (vedr. fællesarealerne) fra alle grundejere.
Beretningen blev herefter godkendt med akklamation.

3. **Regnskab (revideret regnskab blev omdelt på generalforsamlingen).**
Som det fremgår af vedlagte reviderede regnskab, var foreningens egenkapital på godt 127.600 kr. Af dette beløb er 103.400 kr. båndlagt til vedligeholdelse af fællesarealerne. Det er et beløb, foreningen har opsparet til dette formål gennem en lang årrække. Der har været sat 150 kr. til side hvert år som en del af det vedligeholdelsesbidrag, hver grundejer betaler sammen med ejendomsskatten.
Selve foreningsregnskabet viser et underskud på 2.540 kr., men der er ikke grundlag for at foreslå forhøjelse af kontingentet, da bestyrelsen forventer (via en ny udbudsrunde) at kunne finde billigere udbydere, og foreningen fortsat har en egenkapital på 24.200 kr. – ud over de 103.400 kr., som er afsat til vedligeholdelse af fællesarealerne.
Opkrævningen af kontingent har medført en del udfordringer. Der er blevet sendt 11 rykkerskrivelser ud, hvoraf 2 havde betalt for lidt (kontingentet blev sidste år forhøjet fra 250 kr. til 275 kr.). 9 grundejere betalte herefter. 1 måtte bestyrelsen desværre oversende til et advokatfirma mhp. inkasso, hvorefter kontingentet blev betalt i maj. 1 reagerede ikke på rykkerskrivelsen om manglende betaling af forhøjelsen på 25 kr., hvorfor dette beløb vil blive opkrævet sammen med det kommende års kontingent.

4. **Fastsættelse af kontingent og vedligeholdelsesbidrag.**
Kontingentet for 2012/2013 blev fastsat til de hidtidige 275 kr. og vedligeholdelsesbidraget blev fastsat til 850 kr. for 2013. Bestyrelsen vil nu kontakte kommunen og bede om, at beløbet nedsættes fra de hidtidige 1000 kr. årligt til 850 kr.

Baggrunden for nedsættelsen af vedligeholdelsesbidraget er, at det nuværende firma, der slår vores græs, er væsentlig billigere.
Regnskabet blev taget til efterretning.

5. **Forslag v/Frank Wille – samt bestyrelsens kommentarer.**
Dirigenten henviste til den omdelte kopi af en mail samt bestyrelsens kommentarer.
Forslagsstilleren bad derefter – på baggrund af dirigentens ønske om en klargøring af, hvad generalforsamlingen skulle tage stilling til – om en afstemning, om bestyrelsen skal overholde deklarationerne.
En grundejer bemærkede, at dette ikke fremgik af forslaget, og at der derfor ikke kunne stemmes, som foreslået.
Der var ikke opbakning i forsamlingen til en sådan afstemning; idet bestyrelsen naturligvis skal agere inden for deklarationernes rammer, og i øvrigt som alle andre overholde deklarationerne.
Frank Wille fandt, at der var tale om en tendentiøs anmeldelse af det byggede halvtag (ud over fællesarealet) til en privat bil.
Der er flere overtrædelser af deklarationerne i vores område – f.eks. udkørsler fra ejendommene, som flere har ændret med anden belægning osv. Der er fortsat også grundejere, som parkerer campingvogne på fællesarealer osv. samt to grundejere, som har beplantet fællesarealet foran deres grund. Det er dog første gang, at en grundejer har lavet en form for carport på fællesarealet. Der står i anmeldelsesskrivelsen til kommunen, at der er tale om parkering på gæsteparkeringen, hvilket Frank Wille imødegik, da der var tale om parkering på udkørslen. Denne er dog heller ikke en del af egen grund, hvor privatbiler skal parkeres, og det er heller ikke bestyrelsens opfattelse, at man kan bygge ud over en udkørsel.
Det viste sig, at der havde sneget sig en misforståelse ind i forhold til opfattelsen af, hvad deklarationerne indeholder. Det er således ikke længere et krav, at grunden er afgrænset af en hæk bestående af bestemte hækplanter. Grunden skal blot være afgrænset i skel af beplantning.
Fra forsamlingen blev det påpeget, at Frank Wille burde have været orienteret om, at mailen blev uddelt som bilag til punktet, inden dette skete.
I forhold til antallet af skrivelser fra bestyrelsen til grundejeren af Thorsvej 18 gennemgik kassereren i korte træk forløbet.
Bestyrelsen påpegede, at der ikke har været tale om en særlig kritisk behandling af kontingentrestance eller behandling af deklarationsovertrædelse. Der har været tale om to forhold, som bestyrelsen har set sig nødsaget til at reagere på.
Anmeldelsessagen afventer Sorø Kommunes afgørelse.
Forslagsstilleren forlod herefter generalforsamlingen.

6. **Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter**
Mogens Krog blev genvalgt som bestyrelsesmedlem.
Ingen af suppleanterne var på valg.

7. **Valg af revisorer**
Jørgen Jørgensen (O-19) og Peter Folmar (O-2) blev begge genvalgt.

8. Eventuelt.

Det blev påpeget, at det, i klyngen Thorsvej 2-20 og i andre klynger, er et problem, at udkørsler kan forveksles med gæsteparkeringer. Det blev foreslået, at bestyrelsen kontakter kommunen for at få udkørslerne markeret – f.eks. ved bemaling af disse med "parkering forbudt" eller lign.

Området har de senere år fået dræbersnegle – i forskelligt omfang - i bebyggelsen. En grundejer har bedt bestyrelsen orientere alle grundejere om, at det vigtigt løbende at bekæmpe disse snegle, som ellers kan brede sig voldsomt. Det er bedst at aflive, når det har regnet – eller morgen og aften. De døde snegle bør bortskaffes med dagrenovationen, da de ellers tiltrækker nye snegle.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at det måske vil være muligt at få fældet egne store træer i haverne samtidig med fældning af træer på fællesarealerne.

Referent:

Jette Glavind

Referat godkendt:
For bestyrelsen:

Dato: 28.11.12

Tina Hyldegaard

Dato: 28.11.12

Mogens Krog

Dato: 28.11.2012

Johan Jacobsen
Generalforsamlingens dirigent: