

Klyngehusenes Grundejerforening

Formand Tina Hyldegaard, Thorsvej 35, 4180 Sorø

Sorø d. 5. oktober 2010

Referat af møde med Sorø Kommune og advokat Per Andersen, Advokatgården d. 27. september 2010 på "Værkerne".

Deltagere:

Fra Sorø Kommune:

Janus Høhne og Else-Marie Hedegaard Jensen samt advokat Per Andersen.

Fra grundejerforeningen:

Tina Hyldegaard, formand, Kurt Leihardt, kasserer, Flemming Hjorth, suppleant samt Jette Glavind, sekretær. (referent)

Regelgrundlag

Per Andersen oplyste, at der ikke er noget regelgrundlag i forhold til at kræve en tilskødning.

Deklarationer er det juridiske grundlag for, at vi kan betale for vedligeholdelsen af kommunens ejendom – dvs. fællesarealerne. Der er derfor ikke tale om nogen ulovlig ordning.

Deklarationer omtales i Planlovens § 42 og § 43, som citeres nedenfor.

Kommunen har ikke mulighed for at gennemtvinge en tilskødning på baggrund af lovgivning; men kommunen har retten til at vurdere, hvordan der skal vedligeholdes, og hvad vi skal betale. Dette kunne 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 altså tale om en forhandlingssituation, hvor bestyrelsen ønsker svar på de oprindeligt stillede spørgsmål inden stillingtagen til tilskødning. Per Andersen påpeger, at det formelt er bestyrelsen, som kan træffe en afgørelse om tilskødning.

Kommunen har ingen aktuelle planer om at tilskøde veje, stikveje og fortove, men på længere sigt vil det nok blive tilfældet. Per Andersen er også af den opfattelse, at Vejloven giver kommunen ret til at tilskøde vejene til grundejerforeningerne. Det eneste krav er, at kommunen betaler udgifterne forbundet med en sådan tilskødning.

Afgrænsning af det område, som kommunen ønsker at tilskøde.

Kortet:

Bestyrelsen havde en del kommentarer til det tidligere fremsendte kort over Thorsvej og Odinsvej, og gjorde opmærksom på at vi opfatter kortet som meget upræcist. Per Andersen foreslog, at der blev inddraget en landmåler i arbejdet, sådan at det blev entydigt, hvilket område der evt. tilskødes.

Veje, stikveje og fortove:

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

Stierne:

Hegnet mod skolen vedligeholdes af skolen.

Skolestierne er kommunens – både mod nord og vest. Stien, der forbinder Odinsvej og stisystemet er også kommunens.

Hegnet mod Skælskørvej:

I forbindelse med den videre drøftelse af området blev det oplyst, at det altid vil være kommunen, som kan træffe afgørelse om hegnet mod Skælskørvej, da kommunen er vejmyndighed. Derudover kan Skælskørhegnet tilskødes grundejerforeningen eller forblive kommunal ejendom.

Per Andersen foreslog en ordning, hvor man placerer skellet midt i hegnet mod Skælskørvej, og vi så ejer/vedligeholder den inderste del af hegnet og kommunen ejer/vedligeholder den yderste del af mod vejen. Er der uenighed kan der iværksættes hegnssyn – dvs. der er tale om et retligt reguleret område, jf. i øvrigt nedenfor om de øvrige hegn..

Syd- Vest- og Nordhegnene:

Syd-, Vest og Nordhegnene er alle fælleshegn med skel i midten og med fælles vedligeholdelse, dvs. fælles med ejerne på den anden side af skellet. Regulering af evt. tvister vil ske på grundlag af de almindelige bestemmelser om hegn.

Ansvarsforhold.*Vejtræer:*

De problematiske træer på fællesarealet langs stikvejene: Der er efterhånden flere tilfælde, hvor disse vejtræer generer enkelte grundejere: Janus Høhne oplyste, at ejeren altid har ret til at beskære træerne i det omfang, de hænger ind over parcellen. At få fældet selve træet skal vi søge om tilladelse til – og formentlig selv fælde træet.

Overkørslerne fra den enkelte parcel over fællesareal til stikvejene blev drøftet, uden at der blev konkluderet noget.

Ledninger i fællesarealet:

Bestyrelsen har hidtil ikke kunnet få et tilfredsstillende svar på spørgsmålet om ansvar i forbindelse med ledninger (kloak, fjernvarme osv. i fællesareal). Hvem ville f.eks. skulle reetablere græsset, hvis der skulle graves i forbindelse med ledningsbrud osv. Per Andersen oplyste, at det normalt er ”værket”, der skal betale ind til parcellen (kommunen ved kloak osv.) og grundejeren på parcellen.

Ansvar i forbindelse med faldskader etc.

M.h.t. vores næsten ikke længere eksisterende fortove og spørgsmålet om ansvar ved faldskader oplyste Per Andersen, at kommunen/bestyrelsen kun har ansvar ved manglende snerydning. Hvis et træ kan forudsiges at falde, har man også ansvar – altså ved manglende vedligeholdelse eller fældning af en gammel/sygt træ.

Deklarationer.

Det er Per Andersens opfattelse, at tilskødningen af fællesarealerne til grundejerforeningen ikke umiddelbart kræver ændring af deklARATIONER, idet grundejerforeningen blot indtræder med de forpligtelser og rettigheder, der fremgår af deklARATIONERNE § 3.

Per Andersen og kommunens repræsentanter er dog enige i, at deklARATIONEN for Odinsvej skal ændres, således at der bliver tvunget medlemskab af grundejerforeningen, da det er vanskeligt at forestille sig en ordning, hvor fællesarealerne ejes af grundejerforeningen, og der ikke er tvunget medlemskab af grundejerforeningen.

Grundejerforeningen.

Per Andersen mente til forskel fra kommunen, at det ikke var nødvendigt at ændre grundejerforeningens vedtægter, men dette var vi ikke enige i. Der bør stå, at grundejerforeningen ejer fællesarealerne, og at bestyrelsen står for vedligeholdelsen samt opkræver á conto betaling af fællesudgifterne.

Proces ved evt. tilskødning.

Indestående hos kommunen til fælles vedligeholdelse:

Vores indestående i kommunen til særlig vedligeholdelse gav anledning til nogen drøftelse. Per Andersen gjorde kommunen opmærksom på, at man ikke kan have en "opsparing" for en grundejerforening stående, og at midlerne derfor snarest bør overføres til os.

Indgåelse af kontrakt vedr. græsslåning fra 2011:

M.h.t. kontrakt vedr. græsslåning var kommunens/Per Andersens forventning, at tilskødningen, hvis vi siger ja til denne, var på plads, inden der skulle indgås kontrakt (tinglysning af skødet ville dog kunne forsinke overdragelsestidspunktet).

Processen fremover:

Hvis bestyrelsen er enig i det foreliggende tilbud om tilskødning, ønsker Per Andersen/kommunen tilskødningen på plads i løbet af november og december

Formalia, hvis vi siger ja til tilskødning:

Per Andersen ønskede, såfremt bestyrelsen var enig, et referat fra generalforsamlingerne, hvor vi er valgt, samt bestyrelsens underskrifter på de nødvendige dokumenter – jfr. i øvrigt vedtægternes tegningsbestemmelser.

Bestyrelsesmøde:

Bestyrelsen mødtes efterfølgende og aftalte, at spørgsmålet om tilskødning nu drøftes på generalforsamlingen d. 12. oktober, og at der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, såfremt vi mener, der skal indgås en aftale med kommunen om tilskødning.

Citat fra Planloven:

Kapitel 9

Servitutter

§ 42. En ejer af fast ejendom kan kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen gyldigt pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Samtykke efter 1. pkt. kan ikke meddeles i tilfælde, hvor der som følge af § 13, stk. 2, skal tilvejebringes en lokalplan.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1 skal påføres servituddokumentet. Hvis samtykke meddeles, eller hvis ejendommen ejes af kommunen, skal påtegningen udtrykkeligt angive, at tilvejebringelse af en lokalplan ikke er påkrævet.

§ 43. Kommunalbestyrelsen kan ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

§ 44. Bestemmelserne i §§ 42 og 43 finder ikke anvendelse på servitutter, der er pålagt af offentlige myndigheder med hjemmel i lovgivningen.