



KLOKKERGÅRDEN

Grundejerforeningen Klokkegården

Referat af ekstraordinær generalforsamling

4. oktober 2016 kl. 19-21.00

Indhold

Referat af ekstraordinær generalforsamling	2
Deltagere	2
1. Valg af dirigent og referent	2
2. Gennemgang af Grundejerforeningens vedtægter	2
3. Grundejerforeningens ansvarsområde. Herunder veje, grønne arealer og regnvandshåndtering	2
4. Håndtering af regnvand	3
Regnvandsrender	3
Lavning ved kælkebakken	4
Fælles arealer	4
Asfaltbelægning.....	4
5. Indkomne punkter	4
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter	5
7. Valg af bilagskontrollant/revisor og suppleanter	5
8. Eventuelt	5
Svar vedr. punkt 5 fra Kommunen vedrørende sokkelkote	7
Bilag	8

Referat af ekstraordinær generalforsamling

Deltagere

Sorø Kommune Janus Storland Høhne & Else-Marie Hedegård Jensen

Grundejere: Barsedysringen: 4-6-8-10 / Rundhøjskrogen: 2-4-8-10-12-14-18 / Grubeløkken: 6

1. Valg af dirigent og referent

Janus valgt som dirigent, og Maria Riis valgt som referent. Ingen indvendinger til dette.

2. Gennemgang af Grundejerforeningens vedtægter

Kort information omkring hensigten med mødet, da formålet med mødet for kommunen er at få overdraget ansvaret for grundejerforeningen til en ny bestyrelse bestående af grundejere.

Ordinær generalforsamling er sat til at skulle afholdes i 1. kvartal 2017 - hvilket den nye bestyrelse skal tage hånd om.

- Spørgsmål til §2 vedr. anlæg - hvad er det for anlæg?
 - Svaret behandles under punkt 3 på dagsordenen.
- Hvor mange grunde er omfattet af grundejerforeningen / vedtægterne?
 - Pt. er det de 24 grunde der er i denne udstykning. Under §10 kan man selv bestemme om den skal omfatte yderligere udstykninger i fremtiden, eller om man vælger at stifte grundejerforeninger i hver enkelt udstykning - og så fx har en overordnet fælles hovedgrundejerforening.
- Grundejerforeningen kan kun bestemme over anvendelse og pasning af fælles arealer - så de har ingen beslutningsret på de individuelle parceller. Fx spørgsmål omkring hæk i skæl er defineret i lokalplanen.

3. Grundejerforeningens ansvarsområde. Herunder veje, grønne arealer og regnvandshåndtering

Janus forklarer hvordan de etablerede regnvandslavninger/faskiner fungerer i det nye område. Området er dimensioneret efter en 10-års hændelse og derfor i stand til at håndtere regnskyl, og bortlede regnvandet fx henover 2-3 dage fordi tanken er langsom nedsivning og bortledning af regnvandet.

- Der vil fx komme en del bevoksning i disse områder og hvordan det skal vedligeholdes?
 - Kommunen arbejder på en vedligeholdelsesplan som vil blive udleveret til grundejerforeningen, og efter den skal vedligeholdelsen ske.
- Det ser fordyrende / kompliceret ud at vedligeholde området?
 - Ja, det er rigtigt, men det var den eneste løsning henset til at bortlede regnvand, da der ingen mulighed var for tilslutning.
- Tilslutning til det fælles nedsivningsanlæg - hvem beslutter det og hvordan?
 - Det skal håndteres af den nye bestyrelse, og deri beslattes om der fx skal ske nedgravning eller om det skal ske via overfladen via render eller blot åbent på fælles arealet, ligesom om der må graves på fællesarealerne. Anlægget er ikke dimensioneret til 100% tilslutning - det er beregnet til cirka 70% tilslutning af grundejere - ved en 10-års hændelse.

- Hvordan fungerer nedslivningsområdet mellem Rundhøjskrogen og Barnedysringen?
 - Området er ikke tiltænkt som et stiområde - det er kun tiltænkt som nedslivningsområde til regnvand. Granitkantstenene er beregnet til at holde vandet tilbage så længe som muligt, og så fungere som et system, der forsinker fremløbet, og i stedet får det til at sive ned i de forskellige passager.
- Findes der i dag nogle områder hvor man har lignende regnvandssystem?
 - Der findes umiddelbart ikke nøjagtig samme løsning andet sted, men Trekroner, Roskilde har de bortledning af regnvand, men i deres egen løsningsmodel. Søg evt. på "lar" - lokal afledning af regnvand - for mere inspiration. <http://www.larid danmark.dk/>
- Må man bortlede regnvand ud på det beskyttede areal?
 - Ja, så længe man sikrer sig, at det fx ikke løber ind til naboen.
- Stisystemet - der er udlagt mørk stenmel på stierne - hvordan fungerer det og hvorfor har man valgt det?
 - Man har valgt det ud fra at man synes det var godt. Bestyrelsen kan beslutte at ændre det til fx græs. Og henover tid bliver det mere hårdt og der vil komme ukrudt, men det skulle være nemt at fjerne.
- Det beskyttede areal er også grundejerforeningens ansvar.
- Godkendelse af regnvandsafledning på egen grund sker via byggetilladelsen.
- Beplantningsplan gennemgået af Janus - vedlægges som bilag 1.

4. Håndtering af regnvand

Tidligere udfordringer med stående regnvand - særligt i vinters ved Klokkergårdsvej - ser ud til at være løst ved etablering af ekstra lavninger. Derudover er der på vejens østlige del etableret overløbsmulighed til drænsystem, der har forbindelse til Lyng Bæk mod syd.

- Hvad er næste step hvis det viser sig at denne løsning ikke er holdbar?
 - De er dimensioneret til at tage det regnvand der kommer, og trods regnskyl står de tørre hen efter et par dage.

De etablerede regnvandsrender i hver udstykning:

- Hvilket ansvar pålægges grundejerforeningen og hvilket ansvar har kommunen? Her tænkes særligt på vedligeholdelse og garanti for det udførte arbejde?
 - Grundejerforeningen har ansvaret for renderne, og der er 1-års og 5-års gennemgang med kommunen. Hvis der er et problem med renderne så er det ingeniøren der har beregnet området der står med ansvaret.

Regnvandsrender

På det seneste møde blev der spurgt til at såfremt alle grundejere afleder deres regnvand til fælles arealer / regnvandsrender om systemet var designet til at kunne håndtere en 100 % tilslutning - her blev det oplyst at det ikke var tilfældet.

- Hvordan kan vi forebygge at problemer kan opstå?
 - Se punkt 3.
- Der er ingen noteringer i vedtægterne om at man opfordrer til at hver grundejer forsøger at etablere faskine eller fx bortleder regnvand til lavning - vil det ikke være hensigtsmæssigt?
 - Det er op til grundejerforeningen at beslutte.

- Kontingentet på 500 kr. kan være lavt sat, særligt hvis der fx skal etableres regnvandsbede på fælles arealer for at "opsamle" ekstra regnvand.
 - Det er op til grundejerforeningen at beslutte.

Lavning ved kælkebakken

- Der er etableret et hul i beplantningen ind til det gamle villakvarter - bliver det genoprettet?
 - Seas har lavet hullet - kommunen vil gerne tage kontakt til dem om at genoprette hul med buskbeplantning, det skal bestyrelsen melde tilbage om til kommunen.
- På oprindelig tegning er der tegnet en sti igennem kælkebakken samt en sti bagom kælkebakken - hvordan tænkes det løst?
 - Det bliver grønne trampestier.
- Hvilken beplantning og afskærmning etableres rundt om lavningen?
 - Det er op til bestyrelsen at beslutte om der skal ske beplantning eller sættes fx et stendige. Kommunen gør ikke nogle foranstaltninger. Siderne er gjort fladere, men den er ikke gjort dybere.

Fælles arealer

- Findes der en opdateret tegning / projektering over områderne - således at vi kan få endelig indsigt i hvilken beplantning der sikres etableret af kommunen og hvordan stierne løber?
 - Ja, se beplantningsplan - bilag 1.
- Og sker dette i samråd med grundejerforeningen?
 - Nej, det er allerede projekteret.

Asfaltbelægning

- Nogle steder er asfalten i udstykningerne trukket lidt groft op - kommer der et afsluttende lag når området er endeligt færdigt?
 - Om et halvt årstid lægges der et slidlag - cirka foråret 2017. Det er på mødet aftalt at kommunen melder ind til grundejerforeningen hvornår det planlægges at asfaltere slidlaget endeligt, hvorefter vi kan vurdere om det er hensigtsmæssigt tidspunkt i forhold til de eventuelle igangværende byggerier.

5. Indkomne punkter

- Ved Lars Korsgaard: Hvilken kote højde er det planeret at vejene i området skulle afsættes i? Og i hvilken kote højde er vejene afsat endeligt? Udfordringen er at der indtil videre er to-tre grundejere der har konstateret at måtte hæve deres sokkelhøjde med 20 cm pga. vejene ligger meget højt, hvilket har medført ekstra udgifter.
 - Der er ikke blevet ændret i projekteringen, og man har fastholdt det man oprindeligt har planlagt. Der er givet enkelte dispensationer til at hæve sokkelhøjden, og det tager man fra case-to-case ud fra en konkret vurdering og det gives via byggesagsbehandlingen. Men generelt dispenserer man ikke fra lokalplanen.
 - Else-Marie / Kommunen vil undersøge hvad årsagen er til at pt. 3 ud af 4 byggerier skal hæve sokkelkoten, fordi det vil give problemer mht. at vejhøjden er højere end det fremtidige terræn i ens hus.
- Ved Lars Korsgaard: Skal FIBIA kontaktes?
 - Der er nedlagt Stofa og det er kobbernet (bredbånd) og ikke fibernet. Der er lagt tomrør ned til fibernet, så dvs. at på sigt vil det nok kunne lade sig gøre, men i forbindelse med udstykning af området har ingen selskaber vist interesse for at nedlægge fibernet. Godt

tip er at få lagt et tomrør ned fra ens hus og ud, så foreligger mulighed for at få det etableret senere.

- Ved Niels Pagel Jensen: Kontingent bør vel også være et punkt, hvis det ikke allerede er underforstået under gennemgang af vedtægter. Etablering af legepladser og andre fælles fornøjelser - kan det klemmes ind under ansvarsområde, eller bør det have sit eget punkt?
 - Det er op til grundejerforeningen at beslutte.
- Ved Birgit Nymann: Ændring af anlæg i forbindelse med anlægsarbejdet. Trafiksikkerhedsrevision.
 - En enkelt cykelsti er flyttet ud til vejen. Man har valgt i området at etablere en bred gang/cykelsti hvor der kan cykles i begge retninger. Der etableres indsnævring og hævet flad, som nedsætter farten på vejen for bilisterne.
- Beplantning på grunden hvor der kan være noget begrænsning af udsigten til vejene, bliver grundejere pr. automatik kontaktet af kommunen henset til hvilken beplantning man vælger og hvor den placeres, således at udsyn ikke begrænses.
- Stiforbindelser ud af området.
 - Der er pt. ingen sti ud af markvejen, men man har i tankerne at etablere en sti/cykelsti ned til Sognefogedvej.
- Hvem har vedligeholdelsen af vejbelysning?
 - Det har SEAS pt.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Personer der gerne stiller op og er efterfølgende valgt:

- Maria Riis (Grubeløkken 6)
- Rasmus Fibiger (Rundhøjskrogen 6)
- Ole (Barnedysringen 6)
- Ala'a (Rundhøjskrogen 8)
- Sune (Rundhøjskrogen 2)
- Bjørn (Barnedysringen 10) (suppleant)

Nuværende bestyrelse er herefter udtrådt, og siger tak for en fredelig overdragelse.

7. Valg af bilagskontrollant/revisor og suppleanter

- Martin (Rundhøjskrogen 18) valgt som bilagskontrollant.
- Birgit (Barnedysringen 6) er suppleant.

8. Eventuelt

- På grund af sommerhusdispensation, kan den nye bestyrelse ikke registreres før klagefrist er udløbet 13. oktober (tilladelse til erhvervelse af areal). Janus overdrager diverse papirer til Maria Riis.
- Skader på etableret anlæg. Brosten, græsareal, jernplader.
 - Det er vores ansvar som grundejere at tage vare på vores område - dvs. veje, regnvandsrender / brosten, grønne arealer, lavninger etc. Derfor har hver grundejer pligt til at holde opsyn med egne håndværkere under byggeriet, så der ikke sker skade på vores anlæg og at arealbegrænsninger overholdes. Alle skader skal dækkes og udbedres af egne håndværkere eller grundejer.
 - Det er fint at lægge jernplader, men der skal lægges noget under - dug og jord.

- Der skal ikke lægges materialer ovenpå fælles nedsivningsarealer.
- Kampesten ved lavningerne i midten af hver vej (Grubeløkken, Rundhøjskrogen og Barnedysringen) må ikke flyttes eller fjernes. De er lagt der for at de store maskiner ikke kører hen over nedsivningsanlægget.
- Ansvar overdrages nu til grundejerforeningen.
- Snerydning - offentlige veje ryddes af kommunen i det omfang kommunen ryder sne og salter. De private veje skal man selv / grundejerforeningen holde.
- Ekovillage - har været på tale i den nye udstykning (etape 2) - med fælles hus og egne huse - henvender sig til "Tesla øko folk". Det har været på tale og der har været vist interesse for det, men mere viden er der ikke om det (dette punkt er at betragte som løse rygter, da der ikke er nogen underskrevet aftale).
- Sorø Boligselskab har indgået partnerskabsaftale (det kan godt være, at det ikke hedder en partnerskabsaftale, men det er i hvert fald Boligselskabet der er med i det) med Sorø kommune, men det er ikke endeligt projekteret hvad der skal bygges. Grundejerforeningen har opfordret til at der snarest udmeldes en beslutning omkring det, og giver samtidig udtryk for at der vælges en byggeform som understreger kommunens planering med området som et børne-/familievenligt, rekreativt grønt område.

Mødet afsluttes kl. 21.00.

Svar vedr. punkt 5 fra Kommunen vedrørende sokkelkote



Janus Storland Høhne

til mig ▾

7. okt. (for 1 dag siden) ☆



Hej Maria

Et post notum til sokkelhøjden.

Der står ikke noget beskrevet i lokalplanen. Vores byggesagsbehandler har heller ikke udstukket nogen kote. Der er ikke nogen kote beskrevet i den geotekniske rapport og vejene ligger generelt meget jævnt i forhold til det omkringliggende terræn. Jeg ser ikke nogle niveauspring på 20-30 cm eller derover.

Min konklusion er derfor, at husbyggefirmaet fra start fastsætter en kote der er for lav. I skal derfor være opmærksomme på dette, så firmaet ikke ved opstart kommer og forlanger XXXXX tkr. Ekstra for at hæve sokkelhøjden.

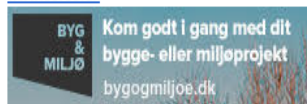
Jeg vil gætte på, at miseren ligger deri, at typehuse er projekteret på en pandekageflad grund, og selvom det ikke skråner meget på Klokkergården, kan der godt være 1/2m forskel på højeste og laveste kote på den enkelte parcel.

Venlig hilsen

Janus Storland Høhne
Skov- og Landskabsingeniør

Hovednr.: 57876000
Direkte: 57876375
E-mail: jash@soroe.dk

Sorø Kommune
Teknik, Miljø og Drift, Plan, Byg og Trafik
Rådhusvej 8
4180 Sorø
www.soroe.dk



Bilag

Er vedhæftet som særskilte dokumenter.

- Beplantningsrids - blå arealer nedsivningsområder og grønne arealer med græs
- LAR tegning
- Standard Dige og LAR blanding
- Engblanding til lerjord