

Orienteringsmøde

16. september 2023 Kl. 9.00 i Røsnæs Forsamlingshus

Referat

Ordførere / bidragsydere:

- **Ole Rubach (Formanden)** – Formand for Bestyrelsen Grundejerforeningen Helleskint
- **Anna Fjordside (AF)** – Kalundborg forsyning.
- **Maria Kovak (MK)** – Skel.dk

Formanden byder velkommen.

Vi er ca. 100 deltagere. Flot fremmøde.

Formanden pointerer, at dette er et orienteringsmøde og *ikke* et beslutningsmøde.

Formanden forklarer om den fremtidige proces og om præsenterer dagsorden.

Formanden præsenterer desuden Anna Fjordside og Maria Kovak, som vil præsentere relevant information på dagens orienteringsmøde. Anna Fjordside er fra Kalundborg Forsyning (KALFOR), og Maria Kovak er fra Skel.dk, som står for tinglysning af kloakledninger.

Formanden giver ordet til Anna Fjordside fra KALFOR.

Anna Fjordside har medbragt en præsentation. Præsentation sendes ud sammen med referat til alle medlemmer.

Frederik Muller (KALFOR) den anden halvdel af teamet hos KALFOR, som driver vores overdragelse. Frederik er uddannet ingeniør (KALFOR), så Frederik er den tekniske del af teamet af KALFORs repræsentanter.

Anna Fjordside gennemgår sin præsentation.

- Kommunalbestyrelsesbeslutning.
- Fotografering af ledninger.
Ledningerne har en vis alder.
- Juridisk proces vedr. overdragelse.
- Nu tinglysning.

Status

Status nu er, at vi er enige om betingelserne for overdragelsen og at vi nu er i gang med tinglysningsarbejde. Offentlige anlæg på privat grund skal tinglyses. Som fremtidig ejer skal KALFOR kunne komme til ledningerne, så de kan vedligeholde, forny mv., og en tinglysning sikrer nogle klare linjer, som sikrer at kloaknettet fungerer i fremtiden (forsyningsikkerhed).

Økonomi (oversigt).

Normalt, så koster det normalt 31.000 kr. + moms (ca. 40.000 kr.) pr. matrikel at blive tilsluttet anlægget.

GEF byder ind med et aktiv, som er blevet vurderet til 3.800.000 kr. som modregnes tilslutning.

Herudover har foreningen opsparet en formue på 3.000.000 kr.

Ved tv-inspektion er der konstateret fejl og mangler på det eksisterende anlæg for ca. 900.000 kr.

I rest bliver der dermed opkrævet ca. 17.000 kr. i tilslutningsbidrag pr. tilslutning.

Overdragelsen forventes at ske pr. 31/12 – 2023, så man ikke skal til at diskutere yderligere værdiforringelse af det eksisterende anlæg, samt øgede fremtidige tilslutningsbidrag. (Sidstnævnte indekseres / reguleres hvert år).

Spørgsmål fra salen (ukendt spørger):

Kommer der en oversigt og en tidsplan ud, når vi ved hvor der er skal udbedes de fejl og mangler, som er konstateret ved fotografering, og hvilke arbejder skal i øvrigt igangsættes.

Anna Fjordside: Ja, vi vil altid orientere inden arbejder igangsættes, ligesom at det vil foregå i dialog med den enkelte grundejer, så der er mindst mulig gene.

Formanden: Vedr. anden del af spørgsmålet, så opridser formanden i overordnede termer hvad der skal laves:

Der skal laves en pumpestation ved på fællesarealet, pumpestation ved hejrevej 26 skal udvides lidt, og trix-tank skal sløjfes. Og så skal der graves langs Hellesvej og Hejrevej. Derudover er der reparation af ca. 120 meter ledning, som skal udskiftes / fores og der er 17 punktrepARATIONER. Skal vi ind på en privat grund, så bliver grundejere naturligvis orienteret inden, og arbejder koordineres i samarbejde / dialog.

Spørgsmål fra salen (Jørgen Knudsen, Sneppevej)

Det er KALFORs system efter nytår, men hvornår forventer KALFOR at være færdige med det hele. Efterspørger også en tidsplan og ønsker en tilkendegivelse fra KALFOR vedr. igangsætning af arbejder. Vi skal jo ikke have, at der går flere år, før arbejdet udføres.

Anna Fjordside: I løbet af 2024 er vi færdige, hvor gravearbejde udføres, når vejret er godt, hvilket typisk vil være i sommermånederne.

Ukendt spørger:

Jeg har to grunde, som er meget tilvokset.

Hvor skal renovering ske, og hvad skal der ske bagefter.

Hensyn til fugle mv., når der skal ske renovering.

Nervøs for om det vil se ud i fremtiden.

Anna: Vi tager en snak, og vi skal nok få det til at fungere, så det er til mindst mulig gene.

Lise, Bekkasinevej

De 900.000 kr. har de været i udbud osv., eller hvordan kender vi prisen?

Formand: Det blev sendt i udbud, ingen ville give tilbud. Vi gik derfor i forhandling med KALFOR, og blev enige om et maksbeløb på 700.000 + moms = ca. 900.000 kr.

Så det bliver IKKE dyrere.

Lise: Pumpestation; vil den skabe gener? Hvordan ser den ud?

Anna Fjordside: Det bliver underjordisk, og så kommer der et lille skab over jord.

Der er ikke noget støj eller gene. Man vil kunne se et mindre skab under jorden.

Formanden: Understreger, at det spørgsmål har bestyrelsen også stillet til KALFOR, da vi er interesserede i at have mindst mulig gene.

Thomas

Vores fællesareal er natura 2000 område; vil det have en indflydelse på processen / fremdrift.

Anna Fjordside: Vi har tidligere haft en snak med KK, og der er også håndteret i spildevandsplan, så det er noget vi er opmærksomme på.

Hans Erik

Hvad skal der ske med den gamle trix-tank?

OR: Den skal nedlægges. Vi har drøftet med KALFOR, at overskudsjord kan komme i trix-tank, og så bliver alle de synlige dele fjernet.

Havledningen får lov at ligge, da der ligger adskillige tons sten over den, og det er et godt ynglested for fisk. Så hvis havledningen ikke skaber gene i øvrigt, så bliver den liggende.

Hans Erik: Da jeg foreslog at lave petanque-bane, var der snak i salen om, at man ikke måtte grave derude.

Der måtte man efter sigende ikke grave derude osv.

Formanden: Bestyrelsen støttede dengang ikke forslaget, da vi ikke kendte den endelige udformning af det fremtidige anlæg under KALFORs ejerskab. Bestyrelsen synes det er et godt forslag, og opfordrer Hans Erik til at fremsætte forslaget igen på en senere generalforsamling, hvor bestyrelsen vil være positiv overfor det.

Søren Steenholdt (Bestyrelsen): Har undersøgt sagen.

Der er et mindre område, hvor der i dag er fodboldbane, som ligger udenfor strandbeskyttelseslinjen. Selvom området er en del af Natura 2000-området, gælder Naturbeskyttelseslovens § 3 ikke for dette område, da det allerede var udlagt til sommerhusområde den 1. juli 1992, jf. Bekendtgørelse 1067 af 21.8.2018. Der er derfor ingen relevante bestemmelser efter Habitatdirektivet, der finder anvendelse for denne del af fællesområdet, bortset fra at området ikke må anvendes landbrugsformål.

Ukendt spørger:

Vil der være en periode, hvor kloakkerne ikke virker?

Anna Fjordside og Formanden: Nej, det vil der ikke 😊

Man laver et funktionelt kloakanlæg først, og så bliver trix-tank sløjftet.

Frank Hansen:

Vi har en ledning over grund.

Bruger man ikke strømpeforing?

Anna Fjordside: Jo, det gør vi. Det er billigt og hurtigst under forudsætning af, at det kan lade sig gøre.

Vi går altid efter den nemmeste løsning, som er til mindst mulig gene for alle.

Ukendt spørger:

Hvornår skal vi betale 17.000?

OR: Omkring februar måned i 2024.

OR: Der har også været snak om afdragsordning, og det er forbeholdt folk med særlige behov, hvilket sommerhusejere måske ikke har.

AF: Hvis i har behov for en afdragsordning, så kontakt os, og så finder vi ud af det.

Jens Hessel:

Hvor er udgiften til tv-inspektion den i opgørelse, som Anna Fjordside viste i sin præsentation?

Formanden: Den udgift betaler KALFOR.

Anna Fjordside stemmer i, og understreger at bestyrelsen har været meget aktive i de løbende forhandlinger, for at sikre foreningens økonomiske interesser.

Lia sneppevej

Vi har også kloak over grund.

Hvem står for reetablering, hvis der skal arbejdes på grund?

Og kan vi se, hvor og hvad der skal laves? Så man ikke laver arbejder nu, som vil være spildte i fremtiden.

Formanden: Vi har fået en oversigt, men vi skal have det fulgt op med detailplanlægning i samarbejde med KALFOR og de enkelte grundejere.

Formanden pointerer, at som det er nu, hvor det er Grundejerforeningen, som ejer ledningen, skal jorden skal afleveres afrettet, men beplantning er op til grundejeren. (Se længere nede for hvordan det bliver nu).

Tak til Anna!

Applaus.

Maria Kovak (MK) bliver præsenteret og tager ordet.

MK har medbragt en præsentation, som gennemgås. (Præsentation medsendes med referat).

Introducerer sig selv:

Maria er uddannet Landinspektør, og har arbejdet hos Skel.dk siden 2013. Hendes ekspertise er Tinglysninger og servitutret.

Hvorfor skal der tinglyses?

Kloaksystemet går over privat ejendom. Det er en betingelse fra Kalundborg Forsyning. Det skal være tydeligt, hvem der ejer, hvem der har ansvaret for at drive og vedligeholde. Det er også for at sikre i fremtiden, at ledningerne kan ligge uforstyrret, og det er for at sikre KALFOR ret til adgang til ledningen.

Grundejerforeningen har den ret i dag, og den ret skal overdrages til KALFOR sammen med kloakanlægget. Der har været et oprindeligt kortbilag, men det er bortkommet over årene. Der findes nu en sikkerhedszone på 1,25 på hver side af ledningen (servitutbælte), hvor der ikke må bygges eller plantes med dybe rødder.

Så det er alle de eksisterende begrænsninger og rettigheder, som skal overgå fra Grundejerforeningen til KALFOR. Hvis en grundejer vil have ledningen flyttet, så betaler Grundejeren, hvis KALFOR vil have den flyttet, så betaler KALFOR. Og i det tænkte scenarie, hvor en (offentlig) tredjepart vil føre noget igennem matriklerne, så er det tredjemand der betaler.

MK gennemgår eksisterende servitutter.

1963. Forlig.

Privat vs. Offentligt anlæg

Her etableres nogle ledninger igennem grunde af terrænmæssige hensyn.

1964.

Villaservitut – en slags minilokalplan.

Bestemmelser om veje, omfang mv.

Også et afsnit om kloak.

Servitutbælte. (som videreføres).

Reetablering, jf. tidligere spørgsmål, står også omtalt her.

9a – Listrupgaard udstykning (oprindelig)

8a – Kildegårdsudstyknig. (senere)

10a – Rullehøje-udstyknigen (senere). Er ikke en del af Grundejerforeningen men tilsluttet kloakanlægget.

Samme "villa-servitut" fra 1964 bliver så tinglyst ifm. de nyere servitutter.

Servitut-bælte bliver også nævnt i de tinglysninger (det som allerede gælder i dag).

Der står ikke i den oprindelige servitut, at man ikke må bygge i servitutbæltet, men det står der i den nye.

Ledninger mv. i servitutbæltet skal godkendes inden.

Reetablering: KALFOR vil så græs og genplante mv., så den forpligtelse bliver mere omfattende end den er nu (hvor jord bare skal afrettes).

Ang. Flytning af ledning:

Hvad gælder? Og hvem skal betale.

Der har været advokat på denne sag, og jf. ledningsret har der været flere retssager de seneste 10 år vedr. gamle deklamationer og forholdet ml. forsyning og grundejere.

Det drejer sig typisk om, hvorvidt ledninger over grunde har en permanent ret eller skal betragtes som en såkaldt gæste-ledning, samt hvem der skal betale for flytning af en ledning.

Højesteretsdom fra 2022.

Og så en ældre dom fra 2020 også.

Afgørelse: Det er grundejeren som skal betale for flytning af ledning.

Tilsvarende er ledningerne ikke at betragte som "gæste-ledninger".

Der er dermed ikke nogen forskel på det, som reguleres i de oprindelige servitutter – og til det som skal tinglyses nu.

Der er ingen forskel i rettigheder eller forpligtelser om det er GEF, som ejer anlægget, eller om det er KALFOR.

Maria Kovak forklarer nogle praktiske forhold:

Grundejere skal godkende via tinglysningsfuldmagt. Så bliver det mere smidigt. De berørte har modtaget en fuldmagt.

Og ellers har Mia nogle med, hvis nogen fortsat mangler.

Tinglysningsretten skal modtage med original underskrift – og gerne med en blå kuglepen.

Fuldmagter er nemmere at håndtere, og det er nemmere at se hvem vi mangler.

MK Gennemgår fuldmagtskabelonen, så den udfyldes korrekt.

SPØRGSMÅL:

Preben Søndergård, Sneppevej 6

Hvad er "dybe rødder"?

Maria ved ikke hvor dybt ledningerne ligger.

Formanden: Der må ikke være pil, poppel, bævreasp.

Høje træer har naturligvis også dyre rødder, og det har Birketræer også.

Anna Fjordside: Problemet med rødder er, at de søger mod vand, og derfor vil de gerne ind i kloakken.

Definitionen af dyb er derfor ukendt.

Formanden: Men fra 1964 må der ikke være beplantning af ovenstående typer.

SP 2:

Hvor sikker er man på, at ledningerne ligger korrekt jf. nogle tegninger?

Er der en usikkerhed?

OR: De skitser fra ledningerne er ikke helt præcise, men vi arbejder ud fra de rids som allerede eksisterer. KALFOR er enig. Så vi "låser" den ud fra de eksisterende tegninger.

Thomas

Hvem må beslutte om en ledning vil flyttes?

MK: Hvis forsyningen vil flytte en ledning, så skal det ske i samarbejde med grundejeren.

MK: Hvis du vil flytte den, så skal det ske i samarbejde med KALFOR.

AF: Flytning af ledninger er altid frivillige aftaler og dialog. I yderste nødstilfælde vil ekspropriation være nødvendig.

Thomas: Fraskriver jeg mig nogle økonomiske rettigheder i forhold til i dag? Bliver vi stillet ringere?

MK: Nej, det gør du ikke.

Henviser igen til højesteretsdom.

Så nej, nye købere eller ejere vil ikke stå ringere end de gør i dag.

Anders Møller, Ternevej 10

To ejere = flere fuldmagter?

MK: Ja, så er det to fuldmagter.

Hans Erik;

Deklarationen

Roser bestyrelsen for det foreløbige arbejde.

Henviser til en sag om rødder fra et piletræ, som skadede en kloak, som grundejerforeningen endte med at betalte.

Henviser til vurderingsstyrelsen og nye grundværdier.

HEV vil tage fat i vurderingsstyrelsen ved den her nye deklaration ☺

Roser Maria Kovak for den gode kommunikation.

Men har betænkeligheder ved at udlevere sit CPR nummer; vil ikke udlevere det.

Man kan selv taste oplysningerne, men så koster det et beløb / tinglysningsafgift.

Rødder fremover: Hvis der er skader, hvem betaler så?

Formanden: Vi har haft et tilfælde med et piletræ, som ødelagde en ledning, som Hans Erik også henviser til.

Grundejeren ville ikke betale. Forsikringssselskabet ville ikke dække det. Vi havde en advokat på, som vurderede, at sagen ville blive for omkostningstung at føre, i forhold til gevinsten. Så Bestyrelsen vurderede ikke, at det var en god ide at føre retssag.

Ukendt spørger:

Hvorfor får naboer ikke en tinglysning ift. Bælte på 1,25 m?

Formanden: vi har låst situationen i samarbejde med KALFOR og SKEL ud fra de eksisterende tegninger.

Ukendt spørger:

Lidt samme tema.

Adgang fra andre grunde.

MK: Der er noget usikkerhed på kloakplaner og de 1,25 m, men vi skal IKKE tinglyse på naboejendomme.

Så der er ingen grund til at komplicere tinglysningen yderligere ved at tinglyse på flere grunde end det nu er planen.

AF: Hvis der er et tilfælde, hvor de skal grave, så vil man lave en mindelig aftale med naboen.

Vi giver ret til at man kan komme frem til ledningen.

MK: Ja.

Thomas:

Jeg har forsøgt at få ting til at gro de seneste 5 år.

Formanden: Forsyningen reetablerer, hvis der mangler

AF: Vi undgår altid at grave, hvis vi kan. Vi prioriterer strømpeforinger altid. Men vi skal selvfølgelig have forsyningssikkerhed. Vi indgår altid dialog og træffer aftale inden vi går ind og graver, så det er til mindst mulig gene.

Formanden: Sådan er det jo allerede, at Foreningen har ret til at køre ind med materiel og lave ledningen, så forsyningssikkerheden altid er intakt.

TAK TIL MARIA

Applaus.

OR: Husk at få udfyldt tinglysningsfuldmagter! Så Maria kan få det til tinglysningsretten.

OR: Er man fremmødt, kan man få det gjort ude i entreen.

OR:

Sidste information:

Om GF.

Vedtægter skal ændres.

§10 skal udgå / ændres.

Spørgsmål fra Erna:

Hvad hvis man ikke vil være med?

Formanden henviser til den nye Spildevandsplan.

Erna: Hvad med privat anlæg?

AF: Det kræver en dispensation.

d. 21 oktober – GENERALFORSAMLING kl. 10 (formentligt)

Spørgsmål fra Lia Sneppevej:

Gebyr til grundejerforening; bliver det sat ned?

Formanden: Vi har betalt 4000 de seneste år. I det nye budget, så er det nedsat til 1500

Applaus fra salen.

Jørgen Knudsen:

Kommer langvejs fra – helst ikke mødetid kl 9 men gerne kl. 10.00 😊

Formanden: Det er modtaget.

Hans Erik Vilhøj:

Hvad bliver den årlige afledningsudgift?

AF: Takstblad på kommunens hjemmesiden.

I dag: 61 kr. pr. kubikmeter (så udgift efter faktisk vandforbrug).

Erna:

Hellesvej 9

Efterspørger at de modtager samme informationer som de øvrige.

Formanden: Jo, det er en fejl. Beklager.

Formanden konstaterer, at der ikke er flere spørgsmål fra salen, og dermed kan mødet hæves.

Formanden takker endnu en gang for det flotte fremmøde.