SOLRØD KOMMUNE

BORGMESTEREN

Solrød Center 1
2680 Solrød Strand
Telefon +4556182000
www.solrod.dk

Grundejerforeningen Fåreager 2-38, boligø 10
Hans Ole Sørensen

Den 3. juni 2025

Sagsnr.
00.01.00-K02-96-25

Kære Hans Ole Sørensen

Tak for din henvendelse til mig, som du har sendt som formand for Grundejerforeningen Fåreager 2-38,- boligø 10.

Jeg har læst henvendelsen med interesse, og jeg vil til en start sige, at jeg sætter pris på det store stykke arbejde, som de frivillige og engagerede bestyrelsesmedlemmer laver i Trylleskov Strand.

Jeg har på baggrund af din henvendelse orienteret mig med Center for By og Bæredygtighed om dine og Ejerlavets bemærkninger.

Jeg har i det følgende opstillet mit svar ud fra hovedemnerne i din henvendelse.

Ejerlavets ansvar
Jeg er oplyst, at det i langt de fleste tilfælde er grundejerforeningerne, som har ansvar for drift og vedligeholdelse af de fællesarealer, som er i tilknytning til grundejerforeningerne. Dette gælder i både Solrød Kommune og i andre kommuner.

For Trylleskov Strand er dette ikke blot en praksis, men en bindende forudsætning, der er fastlagt i den tinglyste deklaration om grundejerforening og ejerlaug mv.

Deklarationen beskriver, at grundejerforeninger med obligatorisk medlemskab skal oprettes for samtlige delområder/boligøer, og at foreningerne samt det fælles ejerlaug er ansvarlige for drift og vedligeholdelse af de private fællesveje, stier, grønne friarealer og fællesanlæg.

Der er desuden udarbejdet et kvalitetsprogram og en plejeplan for Trylleskov Strand, som beskriver de grønne områders formål og karakter. Visionen er at sikre et byområde med "kontrolleret natur" og rekreative forbindelser mellem boligområderne. Drift og pleje af disse områder er derfor ikke blot et teknisk anliggende, men en central del af hele områdets identitet og funktion.

Ejerlavets sammensætning
Solrød Kommune udarbejdede oprindeligt ejerlavets vedtægter som led i sin rolle som sælger og udvikler. Kommunens godkendelse af vedtægtsændringer handler alene om at sikre, at de er i overensstemmelse med det gældende plangrundlag.

Kommunen har som udgangspunkt ikke en holdning til antallet af bestyrelsesmedlemmer eller den interne organisering.

Jeg anerkender dog det store arbejde, der ligger i at drive en grundejerforening, og bemærker, at flere foreninger vælger at benytte sig af administratorer for at lette den daglige drift.

Behov for kommunal faglig støtte
Solrød Kommune har som opgave at vejlede borgere og foreninger, og det er altid muligt at rette henvendelse til administrationen med spørgsmål. Kommunen kan dog ikke varetage rådgivning eller drift af private opgaver.

Der findes allerede en plejeanvisning, et kvalitetsprogram og en deklaration, der tilsammen udgør grundlaget for den nødvendige drift, og som kan benyttes i et udbudsmateriale til eksterne leverandører.

Legepladstilsyn bør som tidligere ske gennem specialiserede firmaer. Solrød Kommune udfører heller ikke selv inspektioner af legepladser, men benytter sig i stedet af eksterne firmaer til dette.

Solrød Kommune vil meget gerne bidrage i det omfang, som er muligt i form af sparring og vejledning, men kommunen kan ikke overtage forpligtelser for private områder.

Vintervedligeholdelse
Vintervedligeholdelse af private fællesveje er et ansvar, der ligger hos de grundejere eller foreninger, som har vejretten. I Trylleskov Strand har Ejerlavet valgt at samle denne opgave på vegne af boligøerne.

Solrød Kommune vil ikke overtage denne forpligtelse fra de forpligtigede grundejere efter privatvejslovens § 83, da en afgørelse om dette er omfattet af de forvaltningsretlige kriterier om saglig forvaltning og de forvaltningsretlige grundprincipper, såsom proportionalitetsprincippet, ligebehandlingsprincippet mv.

Der findes mange tilsvarende lukkede boligområder i kommunen, som kunne påstå at have ønske om, at kommunen også her burde overtage vintervedligeholdelsen mod betaling.

Det skal i øvrigt bemærkes, at formålet med den nævnte paragraf i lovgivningen er, at man gør det muligt for kommunen at sikre et ensartet og højt niveau af renholdelse og vintervedligeholdelse, hvor kommunen finder, at det er særligt vigtigt – og det er ikke på lukkede boligveje.

Uforholdsmæssigt ansvar og omkostninger
Trylleskov Strand er som nævnt planlagt og udviklet ud fra ønsket om at skabe en grøn og attraktiv bydel. Det er normal praksis, at friarealer i tilknytning til grundejerforeninger driftes og vedligeholdes af foreningerne selv.

Det er vigtigt for mig at understrege, at dette ansvar ikke er pålagt efterfølgende, men har været en tydelig og kendt forudsætning for bosættelse i området.

Både deklarationen og det tilhørende kvalitetsprogram gør det klart, at området er anlagt med henblik på at skabe sammenhængende grønne landskaber med høj rekreativ og klimatisk værdi. Vedligeholdelsen af de grønne fællesarealer er placeret hos ejerlavet – og har således hele tiden været en integreret del af beboerfællesskabets ansvar.

Det, at Solrød Kommune står registreret som ejer af de grønne fællesarealer, har ikke praktisk betydning i forhold til vedligeholdelsesansvaret. Overdragelsen af arealerne til ejerlavet sker matrikulært i en samlet sag, hvorfor det har afventet færdiggørelsen af de sidste områder.

Det er mit indtryk, at beboerne i Trylleskov Strand (netop på grund af den fælles indsats samt planlægningen af de grønne områder) har fået et område, der skiller sig positivt ud med sine grønne kvaliteter og rekreative værdier.

Afsluttende bemærkning
Jeg vil afslutningsvis sige, at jeg har stor forståelse for den opgave, som Ejerlavet skal løfte, og jeg vil endnu en gang anerkende den indsats, der bliver ydet.

Jeg vil også opfordre til, at I fortsat fastholder den gode dialog med administrationen og kontakter Center for By og Bæredygtighed, når der er behov for sparring eller vejledning.

Jeg håber, at du med ovenstående har fået svar på dine spørgsmål.

Endnu en gang tak for din henvendelse. Jeg sætter pris på, at du har taget dig tid til at skrive til mig.

Du har sendt henvendelsen cc til Niels Hörup, Jonas Ring Madsen, Jan Færch, Anette Fynbo Blem, Ina Lindemark, Brian Mørch, SF Solrød, Sjællandske Nyheder, Sydkysten, Vi

bor her og Ejerlavet Trylleskov Strand, som orienteres om mit svar med en kopi af dette brev.

Venlig hilsen

Emil Blücher
Borgmester