j0335750[1]Grundejerforeningen Egeparken III

WWW.egeparken3.dk

**Referat fra**

**Generalforsamling EGEPARKEN III – 2016, afholdt den 23.02.2017**

1. Som dirigent blev valgt Søren Davidsen. Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt og formalia overholdt. 26 ud af 59 husstande var repræsenteret ved generalforsamlingen.
2. Formandens beretning for EGEPARKEN III:

Bestyrelsen består af følgende medlemmer:

* Formand v. Christian Del Mastro, nr. 65, Kasserer i FGF, Den Grønne
* Kasserer v. Henrik S. Larsen, nr. 79
* Bestyrelsesmedlem v. Søren Davidsen, nr. 93, medlem i FGF, Den Grønne
* Bestyrelsesmedlem v. Helle Wikstrøm, nr. 103
* Bestyrelsesmedlem v. Dorte Wiene, nr. 117
* Der er afholdt 4 bestyrelsesmøder

Følgende sager blev behandlet:

* På sidste Generalforsamling fremkom Arne Jensen, nr. 9 samt nr. 5,7,11,13,17,19,21, med forslag om fældning af lindetræ ud for nr. 11 fældet samt foretage en vurdering af om der fortsat skal være vildtvoksende skov i den smalle tange mod vejen.
* Bestyrelsen foreslog etablering af et ”Hegnsudvalg”, som skulle fremkomme med en plan for, hvorledes beboerne ud mod Skodsborgvej, ønskede træer og bevoksning beskåret og plejet. Planen skulle betragtes som forslag, og danne udgangspunkt for en flerårig og målrettet plan for arealet, som vi i løbet af de næste år vil arbejde ud fra. Tovholder blev Henning Fogh Jensen, nr. 15.

Forslaget bliver videreformidlet til ”Den Grønne”, som behandlede sagen. Konklusion behandles under ”den grønne”

* På sidste Generalforsamling i 2016 fremkom Peter Stigsgaard, nr. 105, med et forslag om etablering af en lukket mailliste for beboerne i EGEPARKEN III, så vi kunne korrespondere med hinanden og videregive aktuelle og relevante informationer, eksempelvis som Nabohjælp ifm. indbrud, bytte planter, kontaktinformationer til gode håndværkere, spørgsmål vedr. installationer osv.

Med udgangspunkt i forslaget, lavede vi en rundspørge i foreningen, om hvorvidt vi skulle oprette en Facebookgruppe, og da tilbagemeldingen var overvejende positiv, oprettede vi en lukket Facebook gruppe.

Dorte er tovholder på Facebook gruppen. Kontakt gerne Dorte ifm. oprettelse. Facebook gruppen hedder Egeparken3. Dortes email: [dorte@wiene.net](mailto:dorte@wiene.net)

* På sidste Generalforsamling 2016 fremkom Peter Stigsgaard, nr. 105, med følgende forslag, om at få belyst, hvad hjemfaldspligten betød for vores ejendoms- og grundvurderinger, og dermed grund- og ejendomsskatter for boligerne i EGEPARKEN III.
* Peter Stigsgaard, nr. 105 / Torben Ellestad, nr. 107 var tovholdere på projektet og vi takker for en stor indsats.
* Efter gennemgang og analysering af projektet, er Peter og Torben fremkommet med følgende bedømmelse og konklusion. Her er hele resultatet af projektet:
* **Ejendoms- og grundvurderinger contra hjemfaldspligten - Sagen:**
* ”Bestyrelsen skal frem til næste generalforsamling forsøge at få belyst, hvad hjemfaldspligten betyder for vores ejendoms- og grundvurderinger – og dermed grund- og ejendomsskatter” (for boligejerne i Egeparken III).
* Efter at have fået opgaven overdraget fra bestyrelsen i grundejerforeningen har jeg forsøgt at foretage nogle sonderinger om det foreliggende spørgsmål. Sagen er drøftet mellem mig og Torben Ellestad. Vores konklusioner fremgår nedenfor.
* **Baggrund:**
* Ejendoms- og grundvurderinger i Danmark foretages af Skat.
* Ejendomsvurderingerne er grundlaget for udmålingen af ejendomsværdiskat til staten (efter meget komplicerede regler, der bl.a. tager hensyn til, hvor længe man har ejet ejendommen) og grundskyld til kommunerne. Kommunerne fastsætter grundskyldpromillen efter almindelig politisk beslutning i kommunalbestyrelserne.
* **Undersøgelsen:**
* 1.
* På baggrund af en konkret sag i København i 2015 (rejst ved en artikel i Politiken) blev der i Folketinget i 2015 fremsat og vedtaget en lov om helt eller delvis bortfald af grundskyld til kommuner i tilfælde hvor der enten er tale om ejendomme, der er truet af kystnedbrydning eller hjemfaldspligt inden for fem år.
* Denne lov kan, som det fremgår af betingelserne, ikke gøres gældende for bebyggelsen Egehegnet.
* 2.
* Der har været kontakt til Vurderingsmyndigheden (Skat)’s som oplyser følgende om sagen:
* Der tages ikke i det aktuelle lovgrundlag hensyn til eventuel hjemfaldspligt i fastsættelsen af ejendoms- og grundvurderingerne for boliger.
* Der foretages endvidere p.t. ikke vurderinger af boliger – dvs. der afventes en ny lov om ejendomsvurderinger, som ikke er fremsat endnu.
* Det vides ikke om der i den kommende lov vil blive taget hensyn til hjemfaldspligt i vurderingerne.
* P.t behandler myndighederne heller ikke klager over ejendomsvurderingerne – dvs eventuelle klager afvises administrativt.
* Vores bedømmelse og dette er følgende:
* Det er ikke sandsynligt, at der vil blive taget hensyn til hjemfaldspligt i den kommende lovgivning om ejendomsvurderinger – med mindre der opstår et specifikt politisk pres for at indføre dette. Sandsynligheden herfor er lille i betragtning af:
* 1. hvor få ejendomme i landet, der er berørt.
* 2. der er kommunale økonomiske interesser (specielt i Københavns kommune) for at forhindre reducerede vurderinger ved hjemfaldspligt og dermed kommunale indtægter fra grundskylden.
* **Konklusion:**
* For nærværende ser der ikke ud til at være mulighed for at opnå reduktioner i ejendoms- og grundvurderingerne i Egeparken III.
* Det er på grund af de forestående ændringer i ejendomsvurderingssystemet usikkert, hvilke vilkår der fremover vil være for at påvirke ejendomsvurderingsniveauet i bebyggelsen med henvisning til hjemfaldspligten i 2060.
* Der vil formentlig igen blive mulighed for at påklage ejendoms- og grundvurderingerne efter lovrevisionen i 2017-18. Medhold i klager vil forventeligt afhænge af, om der til den tid eller senere kan påpeges/dokumenteres et misforhold mellem vurderingerne og markeds/handelspriserne for ejendomme i bebyggelsen.

Peter Stigsgaard

Januar 2017

Forårshavedag blev afholdt den 1. maj.

* 33 voksne og 3 børn var tilmeldt. Vi takker for alles deltagelse og til dem af jer, som endnu ikke har deltaget, kan vi varmt anbefale arrangementet - det er en god anledning til at mødes i hyggelige rammer og få ryddet op på fælles arealerne. Følgende blev lavet;
* Lugning
* Afvaskning af lamper og skilte
* Oprydning i skovarealet og efterfølgende fjernelse af nedfalden træ
* Reparation af fælles fodhegn, borde og bænke
* Vi forsøgte at få etableret maling af fællesskure og træværk, men pgra. vejr lykkedes det ikke. Maling var indkøbt og stod til rådighed, så beboere på eget initiativ selv kunne udføre fælles ”mini malerdage”. Der var få, som gik i gang, og fik udført et pænt malerarbejde, hvilket vi gerne vil sige tak for.
* Men, vi mangler fortsat at få malet en del FÆLLES – og det pynter, når det er færdiggjort, så lige en opfordring til at I finder tid til opgaven i foråret – I er velkomne til at henvende jer til Henrik, som udleverer maling og pensler – Så lad os få den del gjort færdig !!!
* Kloak ud for nr. 103/105 og nr. 65 er blevet renset, da de var tilstoppede.
* På vegne af Den Grønne blev sneglegift indkøbt og udlagt på græsareal mod skovkanten.
* Vi har igen i år konstateret, at vores p-pladser benyttes af andre, som ikke har ærinde i vores bebyggelse samt at bilerne parkeres på Egehegnet tæt på nedkørslerne. Dette er til gene for vores beboere.
* Vi har drøftet dette med Den Grønne, som har problematiseret dette over for Egevang Nord, (beboer foreningen på den anden side) og bedt foreningen om at skærpe over for beboerne, at de benytter egne p pladser. Umiddelbart vurderer vi at det har hjulpet.
* Faskine ud for nr. 7 er defekt og reparation vil blive igangsat inden for kort tid.
* Diverse skovpleje/oprydning er blevet udført af Reeslev.
* Nabo-Hjælp skiltning, opmærkning arbejdede vi med. Dette er ikke afsluttet og fortsætter behandling i 2017.

* Sidst men ikke mindst, vil jeg på vegne af Bestyrelsen, takke jer alle for det gode naboskab og ser frem til, at vi sammen og ved fælles hjælp får endnu et godt år i EGEPARKEN III.

1. **Beretning fra Den Grønne, v. Christian Del Mastro:**

* Bestyrelsens arbejdsopgaver er:
* Skovpleje af det ydre skovareal samt hækklipning, beskæring af frugttræer og græsslåning.

Skovpleje betyder, at vi besigtiger skovarealet samt de ydre arealer min. 1 gang om året. Her vurderer og konstaterer vi om der er syge træer der skal fjernes, som udgør en risiko samt foretage oprydning og genplantning.

Vores umiddelbare holdning er, at der ikke bare fjernes træer, men at vi ønsker at bevare vores grønne arealer, som skaber en herligheds- og støjreducerende værdi for vore beboere.

* Den Grønne har også ansvaret for at sikre, at der er TV/radio-signal til samtlige 142 husstande og varetager således også forhandlingen af denne ”fællesantenneaftale”.
* Den Grønne fik overdraget Projekt Skodsborgsvej fra Hegnsudvalget, EP III, om at udarbejde en langsigtet plan for skovarealet ud mod Skodsborgvej v. EP III. Henning Fogh Jensen, nr. 15 var tovholder på projektet.

Vi takker hele udvalget for en stor indsats.

* Udvalget gennemgik projektet i samarbejde med pensionerede Skovfoged Hans Kolling og fremkom med et forslag til behandling. Primær fokus var fældning og beskæring af træer samt etablering af en langsigtet plan for skovstykket ud mod Skodsborgvej.
* Etablering af den langsigtede plan er endnu ikke færdigbehandlet og er på dagsorden til næste Bestyrelsesmøde i Den Grønne.

På basis af det indkomne projektforslag, har Bestyrelsen truffet følgende beslutning til effektuering i 2017:

* Vi iværksætter ikke følgende:
* Ad 1. Vi anbefaler ikke at fælde lindetræ, dels af hensyn til støj fra Skodsborgvej, dels fordi tilbagestående lindetræ vil være ekstra udsat alene.
* Ad.2. Vi anbefaler ikke fældning af birk af hensyn til støj fra Skodsborgvej.
* Ad. 6. Vi anbefaler ikke fældning af ask af hensyn til støj fra Skodsborgvej. Træet er endvidere ikke til gene for omstående beplantning.
* Ad.8. Egehegnet er karakteriseret ved den oprindelige beplantning af egetræer. Vi kan ikke anbefale at fælde 1 af 2 træer som kun forringer den samlede parkoplevelse.
* Ad.10. Vi vil ikke anbefale at fælde lind af hensyn til støj fra Skodsborgvej.
* Vi iværksætter følgende:
* Ad.2. Lindetræ ud for hus 17 beskæres jf. referat  
  Ad.3. Fuglekirsebær fældes.  
  Ad.5. Træ fældes.  
  Ad.9. 2 overhængende grene beskæres.  
  Ved containerplads beskæres 2 grene i eg i bøgehæk.  
  Hele kanten langs skråning mod Skodsborgvej skæres tilbage.

Projekt sættes i gang inden træerne sætter løv.

* P-pladser:

Bestyrelsen har modtaget en mail fra Egevang Nord (lige numre), som orienterer at de vil ansøge

kommunen om etablering af nye P-pladser langs Egehegnet (ulige numre) på græsset. Problemet

er, at der er mange der parkerer ulovligt på græsset og det skaber farlige situationer for beboerne i

Egehegnet I, II og III, når der køres ud på den offentlige Egehegnet vej. Det er bestyrelsens

holdning, at vi **ikke** ønsker P-pladser på græsset, men at de ulovligt parkerede biler, bliver henvist

til den store P-plads langs motorvejen, hvilket er meddelt skriftligt til Egevang Nord.

* Forslag om reetablering af trappen på bakken mellem I og II blev afvist og der henvises til at benytte

den lille sti igennem skoven, som vil blive belagt med flis.

* Der blev slået græs 21 gange. Normalt 17-19 gange og hække og potentiller blev klippet.

Frugttræer er i 2016 ikke beskåret, men beskæres i 2017 og fremadrettet hvert år.

* I 2016 blev der holdt Skt. Hans aften med bålbrænding og et lille glas. Denne gang arrangeret af

EGEPARKEN II. Vi siger tak for indsatsen.

* Der blev i Bestyrelsen stillet forslag om sociale arrangementer, som eks en fælles loppedag, bytte plante dag, som dog ikke i fælles regi blev gennemført

I som beboere er naturligvis altid velkomne til at udvise initiativ og foreslå eller selv lave arrangementer.

**Information vedr. YouSee – Aftalen – Se vedlagte bilag:**

1. Det reviderede regnskab for 2016 for ”Egeparken III” blev fremlagt af Kasser Henrik Schønning Larsen. Regnskabet blev godkendt.
2. Det reviderede regnskab for 2016 for Fællesgrundejerforeningen blev fremlagt af Christian del Maestro. Regnskabet blev godkendt.
3. Forslag til budget for 2017 samt kontingent frem til næste generalforsamling for ”Egeparken III” og Fællesgrundejerforeningen for Egeparken blev fremlagt af Henrik Schønning Larsen og Christian Del Mastro. Budgetter blev godkendt.

Kontingent forhøjelse til kr. 1.300,- pr. kvartal for Egeparken III blev godkendt for.

Kontingentforhøjelse til kr. 800,- pr kvartal for Fællesgrundejerforeningen Den Grønne blev godkendt.

1. Valg af bestyrelesmedlemmer. Følgende medlemmer var på valg:

Christian Del Mastro – blev genvalgt som formand

Dorte Wiene – blev genvalgt

Bestyrelsen opfordrede interesserede kandidater til at melde sig i fremtiden

1. Valg af 2 bestyrelses suppleanter

Alice Munch nr. 83 – blev genvalgt og

Birgitte Römmelmayer Traagaard – nr. 17 stillede op og blev valgt

Suppleanter vil fremover blive inviteret til at deltage i bestyrelsesmøderne – med henblik på at sikre en overgang til bestyrelsen.

1. Valg af 2 revisorer samt revisor suppleant til ”Egeparken III”

Torben Ellestad nr. 107 og Bente Roed blev genvalgt

Som revisor suppleant blev Carl Tiedemann nr. 73 valgt

1. Valg af revisor til Fællesgrundejerforeningen for Egeparken – ifølge forslag fra denne

Carl Tiedemann nr. 73 blev genvalgt

1. Indkomne forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmer i ”Egeparken III”

* Et forslag fra Birgitte Jakobsen nr. 119 – om at indføre hækkehøjde 170cm. Det blev vedtaget at alle ønsker at henholde sig også fremover til reglerne i Hegnsloven som siger 180 cm. Mht. hække imellem husene aftales dette beboerne imellem.
* Et forslag fra Lisa og Henrik Jensen nr. 113 – om at lukke hullet i hækken for at bl.a. vanskeliggøre det for indbrudstyve. Det blev drøftet – og konkluderet at dette ikke er muligt, da gartneren skal kunne få adgang med sin maskine til at slå græsset. Det blev besluttet at der bliver lagt fliser hele vejen op til hullet – da der bliver meget glat når der er vådt!
* Et forslag fra Lisa og Henrik Jensen nr. 113 – om at få oplyst listeprisen hos Yousee samt starte en diskussion om hvorvidt vi skulle starte en forhandling af Yousee aftalen, blev besvaret under punktet om Yousee aftalen – se vedlagte bilag.

1. Eventuelt:

* Det blev foreslået og drøftet at få undersøgt om den store jernlåge i skoven, ud mod Skodsborgvej – Er stabil og bl.a. ikke kan risikere at vælte – til fare for dem som færdes i området. Kommunen vil blive kontaktet herom.
* Der var også ønske om at undersøge om der evt. er en fare for Radon i vores huse. Vi drøftede mulighederne for at få lavet nogle kontrolmålinger i nogle af husene. Punktet tages op i 2017.
* Hjemmesiden – her vil der fremover blive tilføjet indkaldelser og dagsorden til Generalforsamling og referater – og informationer vedr. YouSee bliver også tilføjet. Birgitte Römmelmayer Traagaard

På min og Bestyrelsens vegne, vil vi gerne takke for en stor deltagelse og en god aften, med gode diskussioner og forslag.

Christian Del Mastro

Formanden f. EGEPARKEN III