Grundejerforeningen Mariehøj

Bestyrelsesmøde onsdag den 8. februar 2017 kl. 20.00
På adressen Nørrebred 23,

Til stede: Svend Erik Juul Kofod, Michael Beck Hansen, Jørn Bundgaard, Søren Boy Holst.

1. Meddelelser fra formand. *Punkter til efterretning.*

A. Vallensbækvej har været en del af bestyrelsens mærkesager gennem flere år. Der har i kalenderårene 2015-2016 været afholdt flere hastighedsmålinger, hvor der i flere tilfælde har været konstateret meget store hastigheder. De tunge jordkørsler i forbindelse med anlæg af Ringsted-banen er delvis afsluttet, hvorfor kommunen igennem ny kommuneplan har vedtaget, at der skal ske indsnævring af Vallensbækvej, på linje med Vejlegårdsvej, hastigheden vil efterfølgende blive reduceret til 50km.

B. Asfaltbelægning samt opretning af fortove, har ligeledes været et ønske gennem flere år. En kort drøftelse med Vej og Park har ført til, at boligvejene med lige numre er delvis oprettet, fortove må i denne omgang vente.

C. Foreningens fællesarealer var til drøftelse på sidste generalforsamling, hvor spørgsmålet om eventuelle skattemæssige konsekvenser blev forespurgt, efterfølgende har spørgsmålet været drøftet mundtligt og skriftligt med SKAT.
De generelle regler for foreningers (Grundejerforeninger) skattepligtforhold ses i selskabslovens § 1, stk. 1. nr. 6 heraf fremgår det, at foreninger kun er skattepligtig af erhvervsmæssig indkomst, det kunne være arealer, som en grundejerforening udlejer til et eller andet formål, eks. Erhverv, hvilket ikke er tilfældet.
Frasalg af delvise arealer til registrerede medlemmer af foreningen, er ikke at betragte som erhvervsmæssig indkomst, jævnfør selskabslovens § 1. stk.5, hvilket Told og Skat Ejendomsvurdering har meddelt foreningen i skrivelse af 23. december 2016.

D. Generalforsamlingen drøftede sidste år, udlejning af matr. 13hk, som en del af fællesareal ud for Nørrebred 27, arealet er i ca. 300m2. generalforsamlingen kunne ikke umiddelbart tage stilling til spørgsmålet.
Efterfølgende er Center for Teknik blevet forespurgt om foreningen vil kunne få mulighed for frasalg af arealet, idet arealet ikke vil kunne finde anvendelse som eventuel byggegrund.
Center for Teknik meddeler i skrivelse af 26. april 2016, at arealet hviler på de bestemmelser der er gældende for lokalplan nr. 5, der fastsætter arealet til åben lav bebyggelse, med mindstestørrelse på 750m2. Der er ikke udlagt særligt fællesareal i lokalplanen ved Grundejerforeningen Mariehøj. Kommunen har derfor ingen bemærkninger ved et eventuelt frasalg, blot med den tilføjelse, at Hegnsynslov § ll.

Stk. 1. skal respekteres, således at der tilplantes hæk ud mod sti og inde på grunden.

E. Kommunalbestyrelsen har den 12. oktober2016 vedtaget Kommuneplan 2016 endeligt. Forslag til Kommuneplan 2016 har været i offentlig høring fra den 23. juni til den 5. september 2016, foreningen har i høringsperioden fremsendt forslag til eventuel opførelse af egnede seniorboliger, Center for teknik har i 2015 opfordret foreningen til at fremkomme med et meget overordnet forslag, hvilket bestyrelsen blev orienteret om på bestyrelsesmøde den 30. september 2015. En mulig løsning er indarbejdet i ny kommuneplan for 2016, hvor en del af vandværksgrundene i den ny kommuneplan er betegnet som MARIEHØJ NORD.

Herudover er der ikke fremkommet væsentlige forslag/ indsigelser, hvorfor Kommunalbestyrelsen efterfølgende har godkendt ny kommuneplan endeligt, hvilket skete den 12. oktober 2016. Det meddeles endvidere, at grundejerforeningens høringssvar ikke giver anledning til ændring af kommuneplanen, dog vil administrationen gerne indgå i en dialog om udvikling af by omdannelse af de berørte områder, grænsende op til foreningens grænser.

F. Møde med Center for Teknik, mødet fandt sted den 4. januar 2017 som orienteringsmøde med i alt 3. punkter, **Transformatorgrunden, Fællesarealer, Seniorboliger.**

Transformatorgrunden.
Generalforsamlingen drøftede særlige forhold vedr. transformatorgrunden. Som det er bekendt har der siden 1970 hersket tvivl om ejerforholdet, generalforsamlingen i 2016 pålagde bestyrelsen efterfølgende at få skabt klarhed om ejerforholdet, så skøde kunne udfærdiges på grunden.
Kommunen har ikke i arkiver eller andre steder kunne få bekræftet ejerforholdet, hvorfor en større undersøgelse tilbage fra 1969 vil blive iværksat, det kan dog oplyses, at såfremt der ikke kan findes de korrekte ejerforhold, vil statsforvaltningen blive part i sagen med henblik på endelig afgørelse.

Fællesarealer.
Det må forventes, at lokalplan nr. 91 der er en direkte udløber af kommuneplanen, som for tiden er i høring og med frist til den 25. januar 2017, umiddelbart efter vil blive stadfæstet af kommunen. Dette indebærer, at foreningens fællesarealer, som oprindelig er udstykket med selvstændige matr. Nr. i princippet betegnes som LITRA, hvilket er et teknisk udtryk for fritliggende grønne områder, som umiddelbart vil kunne frasælges/omdannes til byggegrunde, såfremt en efterfølgende generalforsamling vedtager omdannelsen. Sagen vil senere i dagsordenen blive behandlet som selvstændigt punkt.

Seniorboliger.
I tilslutning til ny lokalplan nr. 91, som for tiden er i høring, har forvaltningen anmodet foreningen på ny at fremsende høringssvar med forslag til seniorboliger, på den del i lokalplanen nævnt som 1-B320 Mariehøj Nord, hvor opførelse af et antal seniorboliger, som to eller tre familiers klyngehuse, med en netto størrelse på ca. 90m2. og en grundstørrelse på ca.250m2. pr bolig. Skrivelse til Kommunen

vedlægges som **Bilag 1.**
Det skal understreges at der er tale om et meget løst forslag, som eventuelt også kan danne grundlag andre steder i kommunen, for opførelse af egnede seniorboliger. Der er ingen tidshorisont på en sådan udvikling om opførelse af seniorboliger, men skulle det på et eller andet tidspunkt blive aktuelt inden for de nærmeste år, er der i udarbejdelse af ny lokalplan taget højde for formålet.

2. **Meddelelser fra kasserer.**

A. Oplysning om kontingent indgang herunder restance forhold.
Blev af bestyrelsens taget til efterretning.

B. Oplysning om nye medlemmer, i forbindelse med fraflytning.
Blev af bestyrelsens taget til efterretning.

C. Oplysning om fællesarealer, hegn, eventuel beplantning m.v.
Blev af bestyrelsens taget til efterretning.

D. Gennemgang af regnskab for året 2016, herunder gennemgang af budgetforslag for året 2017.
Bestyrelsen godkendte foreningens regnskab for året 2016, herunder forslag til nyt budget budget for året 2017, med indstilling til efterfølgende godkendelse på foreningens forestående generalforsamling.

3. Kommuneplan 2016.

Kommuneplan 2016 er som før nævnt endelig vedtaget den 12. oktober 2016. Planen tager
sigte på bolig fortætning i området, ændring af parkeringsarealer ved Sundhedshuset, etablering af såkaldt byrum ved den tidligere frugtplantage, mulighed for udnyttelse af tagetage på visse boliger fra Tværstien mod nord, over til boliger beliggende på Pilehavevænge.
Der er i kommuneplanen åbnet op for mulighed for bebyggelse på den af vandværksgrundene der grænser op til foreningens område, området er betegnet MARIEHØJ NORD, hvor et ukendt antal familieboliger, på sigt vil/måske kunne opføres, på en grundstørrelse af ca. 250m2.

4. Lokalplan nr. 91 Vallensbæk Nord.

I forlængelse af vedtaget kommuneplan, har Vallensbæk Kommune udarbejdet en lokalplan for ovennævnte område.
Set i forhold til kommuneplanen er der ikke væsentlige ændringer i lokalplanen, indholdet tager mest sigte på muligheden for at bygge i 1½ plan, som defineres ved, at der er skrå vægge på 1.sal. Facaden skal være afsluttet lige over etageadskillelsen mellem stue og 1. sal.

Efter de nye retningslinjer, vil der være mulighed for at foreningen vil kunne omdanne dele af fællesarealerne til udstykning. Det betyder, at frasalg af arealer på mindre end 750m2 vil kunne finde sted efter aftalegrundlag mellem køber og sælger.
Frasalg af arealer til byggegrunde, hvor grundstørrelsen er på de før nævnte 750m2. vil kræve generalforsamlingens godkendelse og efterfølgende kommunal godkendelse.

5. Ommærkning af dele af foreningens fællesarealer til byggegrunde.

Jævnfør de nye retningslinjer i lokalplanen, er foreningens fællesarealer udlagt som grønne områder hvor mulighed for udstykning til byggegrunde vil kunne realiseres.
Der lægges op til drøftelse i bestyrelsen, om sagen skal videreføres på førstkommende generalforsamling, hvor medlemmerne skal tage endelig stilling til, om spørgsmålet efterfølgende skal behandles på en afholdt ekstraordinær generalforsamling.
Muligheden bliver nævnt på kommende generalforsamling.

6. Tilrettelægning af foreningens generalforsamling.

Foreningens ordinære generalforsamling, er med Vallensbæk Kommune aftalt til afholdelse onsdag den 29. marts 2017 i tidsrummet fra kl. 18.00 – 22.00 på Korsagergård.

Indkaldelsen sker efter de vedtægtsmæssige bestemmelser, med stort samme ordlyd, som generalforsamlingen i 2016, dog med diverse ændringer vedr. valg til bestyrelse.

Indkaldelse samt eventuelle forslag fra bestyrelsen, skal være foreningens medlemmer i hænde senest den **28.februar 2017.**

Forslag fra medlemmer der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den **15. marts 2017** og efterfølgende være medlemmerne i hænde senest den **22. marts 2017.**

I gennem årene har det ikke været muligt at få valgt en dirigent fra medlemskredsen, hvorfor det foreslås, at foreningens næstformand varetager opgaven, såfremt ingen kandidat blandt medlemmerne kan vælges.

Der serveres efter vanlig praksis smørrebrød før generalforsamlingen.

7. Frasalg af foreningens fællesareal matr. 13. hk. Areal 314 m2.

Bestyrelsen har i kalenderåret 2016 drøftet muligheden for, at ovennævnte del af det samlede fællesareal med efterfølgende godkendelse fra foreningens ordinære generalforsamling i marts 2016, søges udlejet på lejekontrakt til ejeren af ejendommen Nørrebred 27 Søren Boy Holst, som er nabo til det mindre område. Sagen blev behandlet på foreningens ordinære generalforsamling den 30. marts 2016 under punkt 4. i den udsendte indkaldelse. Der var blandt de fremmødte medlemmer ikke umiddelbart støtte til forslaget, om udlejning af arealet, hvorfor bestyrelsen valgte at trække forslaget.
Sagen ønskes på ny drøftet i bestyrelsen, idet Søren Boy Holst har fremsat ønske om,

at foreningen frasælger arealet og at et efterfølgende forslag fremsættes på foreningens ordinære generalforsamling den 29. marts 2017. Spørgsmålet er endvidere aktuelt, idet der i kalenderåret 2016 er udarbejdet ny kommuneplan 2016, som blev endeligt vedtaget den 26. oktober 2016, i tilslutning er der efterfølgende udarbejdet en ny lokalplan nr. 91, dækkende visse dele af Vallensbæk Nord. Med høringsfrist til 25. januar 2017. Fælles for Ny Kommuneplan og Ny Lokalplan er, at foreningens samlede fællesarealer nu iflg. de nye bestemmelser er udlagt som grønne områder, og bestemmelserne i den aflyste Byplanvedtægt nr. 5 fra 1973, som tilsigtede at der ved beregning af bebyggelsesprocenterne for boligbebyggelsens anvendelse og udvidelse kan medregnes arealberegning fra grundejerforeningens fællesarealer, som efter ny vedtagelse helt bortfalder. Grundejerforeningens samlede fællesareal er anset til 4.967 m2. og er af Skat Ejendomsvurdering for kalenderåret 2017 anset til værdi nul i betragtning af, at arealer er udlagt til grønne områder uden byggepligt. I forbindelse med vedtagelse af ny lokalplan, vil grundejerforeningen frit kunne afhænde dele af det samlede fællesareal til medlemmer inden for en arealstørrelse på under 750 m2.

Spørgsmålet om vurdering ved salg af arealer til medlemmer, hvor arealerne er vurderet til 0kr., har været afprøvet i landsskatteretten tilbage i kalenderåret 2001, hvor en grundejerforening har frasolgt et mindre areal. Landsskatteretten gjorde gældende at et frasolgt areal skal følge de bestemmelser, der udgør arealets handelsværdi i ubebygget stand og i relation til, at nævnte grundstørrelse ikke på noget tidspunkt vil kunne indgå som en grundstørrelse, der kan anvendes til byggegrund, hvorfor arealet i henhold til udtalelse fra Landskatteretten bør ansættes til 314 m2. a kr. 50,00, eller i alt kr. 15,700.- Ved frasalg af arealer, tilpligter køber sig omkostninger i forbindelse med udarbejdelse af skøde, og andre omkostninger der overfor foreningen er forbundet med frasalg.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter forholdet, til efterfølgende behandling på foreningens ordinære generalforsamling. – Forslag udfærdiges og udsendes sammen med indkaldelsen.

8. Valg af medlemmer, suppleanter og revisorer til bestyrelsen.

Der skal foretages valg således:

Valg af formand	afgangs år 2017.
Valg af næstformand	afgangs år 2017 ulige år.
Valg af kasserer	afgangs år 2017 ulige år.
Valg af bestyrelsesmedlem	afgangs år 2017 ulige år.
Valg af bestyrelsesmedlem	ledig, vælges for 1 år.

Valg af suppleant, nuværende er Hans Henning Fischer

Valg af revisorer, nuværende er Carsten Olsen og Karin Buhl.

Det indstilles, at suppleant og revisorer genvælges for en ny 1 årig periode.

9. Eventuelt.

Diverse sager blev drøftet