

Referat fra bestyrelsesmøde i GF Annebergparken 6. oktober 2015

Til stede: Hans Raunsø, Lars Kristensen, Per Jørn Olsen, Ken Hjelm, Thure Jørgensen (referent).
Afbud: Helle Bergmann, Jesper Thers

1. Seneste nyt

Lokalplan 2015-55 – særligt blev matr. 1ee drøftet

Odsherred Kommune har bekendtgjort den nye lokalplan den 7. september 2015. Læs den på http://www.annebergparken.dk/?page_id=28.

Det er en særlig problemstilling, at matrikel 1ee i område H, jf. lokalplanens § 13, side 49, igen er blevet en del af Annebergparken.

Område H blev i lokalplanen 2007-06 Annebergparken fritaget for pligten til at være medlem af GF Annebergparken. Området var i den endnu tidligere lokalplan, den der hed Lokalplan nr. 57, en del af grundejerforeningen.

Efter at område H blev skrevet ud af lokalplanen i 2007, blev bestemmelsen om grundejerforeningspligt i deklARATIONEN af 11. juli 2002 afløst i 2013. Den nye lokalplan 2015-55 har (gen)indført pligt for område H til at være medlem af GF Annebergparken igen. Historikken ser dermed sådan her ud for område H:

- Lokalplan nr. 57 (1994): Området (der dengang hed område B) var en del af grundejerforeningen
- Lokalplan 2007-06 (2007): Området blev ”skrevet ud” af grundejerforeningen (men en deklARATIONSBESTEMMELSE om grundejerforeningspligt gjaldt frem til bestemmelsens afløsnings tidspunkt den 26. juni 2013, og GF Annebergparken har fået Byrettens dom for, at GF Annebergparken havde ret til at opkræve kontingent frem til det tidspunkt)
- Lokalplan 2015-55 (2015): Området er efter lokalplanens § 13 (igen) en del af Grundejerforeningen Annebergparken

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Annebergparken (GF) har drøftet problemstillingen og har følgende bemærkninger:

- a) Bestyrelsen har forståelse for, at grundejeren af matrikel 1ee er forvirret over sagens udvikling, jf. ovenfor. Det er bestyrelsen også.
- b) GF var ikke enig i, at område H i 2007 blev skrevet ud af GF Annebergparken, men har accepteret, at området meldte sig ud (eller bare ikke længere var medlem), da deklARATIONEN blev afløst, hvilket som skrevet skete i juni 2013.
- c) Bestyrelsen mener, at det fortsat giver mening, at område H hører til i GF Annebergparken, da område H, herunder matrikel 1ee som er en ikke-byggemodnet byggegrund, har eller vil få vejadgang gennem GF Annebergparkens område (se kort til sidst i referatet) og da området ligger lige op til Annebergparken. (I modsætning til det tidligere område I med matriklerne 1fm, 1fq, 1fr, som har etableret selvstændig vejadgang fra Annebjerg Stræde, har område H ikke egen vejadgang).

- d) GF er efter [vedtægternes](#) § 2 forpligtet til at opkræve kontingent fra grundejere, som er pligtige at være medlem af GF Annebergparken, og det gælder så nu også pr. 7. september 2015 matr. 1ee.
- e) Bestyrelsen kan konstatere, at lokalplanforslaget 2015-55 var i offentlig høring fra 31. marts 2015 til 26. maj 2015, og at matr. 1ee i område H er blevet handlet den 30. april 2015 (købt af Ejendomsselskabet af 22/4-2015 ApS), altså på et tidspunkt hvor spørgsmålet om område H's grundejerforeningspligt var genstand for en offentlig høring.
- f) Matrikel 1ee havde før afløsningen af deklaraionsbestemmelsen om grundejerforeningspligt - og vil med et areal på 10.177 m² igen få - et fordelingstal på 10, jf. vedtægternes § 5.1, hvilket afføder en årlig betaling på 19.828 kr. (en normalbolig på en grund på under 1600 m² betaler til sammenligning ca. 2.300 kr. pr. år)
- g) Der står følgende i vedtægternes § 5.1: "Generalforsamlingen kan, med henvisning til et areals anvendelse, beslutte at nedsætte arealets fordelingstal, evt. til 0". Der står "kan". Og der står også, at Bestyrelsen alene ikke har mandat til at ændre på fordelingstal, det skal drøftes og vedtages på en generalforsamling.
- h) Bestyrelsen vurderer, at GF ikke kan eller bør gøre forskel på matr. 1ee og andre ikke-byggemodnede byggegrunde, fx de tre ikke-byggemodnede byggegrunde, som ligger op ad alléen på den sydlige side. Ergo: GF kan ikke vælge at opkræve på anden vis fra matr. 1ee end for andre tilsvarende grunde/matrikler.
- i) Der er som nævnt tre andre ikke-byggemodnede byggegrunde i Annebergparken, og de betaler hver 4.286 kr., i alt 12.858 kr.
- j) Der er tre ubebyggede kontingentbetalende grunde i Annebergparken (som udviklingen har fjernet muligheden for at bygge på, og det er matr. 1ep, 1e gr og 1fi), som tilsammen betaler 43.949 kr. Bestyrelsen mener, at rimeligheden tilsiger, at hvis vedtægternes ændres, så en grundejer ikke skal betale, hvis der ikke er bygget på vedkommendes grund, så skal disse grunde heller ikke skal betale.
- k) Hvis GF på en generalforsamling gennem en vedtægtsændring beslutter at nedskrive alle kontingentbetalende ikke-bebyggede grunde til et fordelingstal på 0, givet det et tab i GF på 56.807 kr. pr. år.
- l) Hvis GF på en generalforsamling gennem en vedtægtsændring beslutter, at alle kontingentbetalende ikke-bebyggede grunde skal betale *halv pris* i forhold til vedtægternes bestemmelser i dag, og matr. 1ee er medlem af GF Annebergparken, så taber GF 18.490 kr. i forhold til i dag.

Bestyrelsens konklusion på baggrund af ovenstående er, at det er for økonomisk for belastende at indstille til generalforsamlingen i GF, at alle kontingentbetalende ikke-bebyggede grunde ikke skal betale kontingent efter de nuværende vedtægter.

Det medfører samtidig, at det er bestyrelsens umiddelbare vurdering, at matr. 1ee skal betale kontingent i henhold til de gældende vedtægter – som andre grundejere, der er medlemmer af Grundejerforeningen Annebergparken – eller skal søge grundejerforeningspligten fjernet.

Af hensyn til den særlig historik der gælder for matr. 1ee, er bestyrelsen imidlertid indstillet på at drøfte spørgsmål nærmere på et møde med sagens parter: ejeren af matr. 1ee og kommunen.

Psykiatrisk Museum

Museet har i dag til huse i Fyrrehus, men Fyrrehus er blevet solgt, så museumssamlingens fremtidige placering er p.t. ukendt. Museumsledelsen forsøger p.t. at få en afklaring. Samlingen bliver pr. 1. november formelt overdraget fra Region Sjælland til Psykiatrisk Museum.

Fibernet

Der er pr. 9. oktober gravet fibernet ned til alle tilmeldte i Annebergparken og på Mosbyvej. I skrivende stund mangler alene tilslutningen i de enkelte boliger i Annebergparken – den del er begyndt på Mosbyvej.

Fibia forventer at have tilsluttet alle tilmeldte fibernetforbrugere inden udgangen af oktober måned 2015.

Bestyrelsen har ros til retableringen.

Asylcentret

Der bliver Åbent hus fredag den 30. oktober fra 16-19. Centret sender en annonce ud snarest.

I øvrigt: De sidste medarbejdere er blevet ansat. Der er nu oplæring af disse nye folk – info, kurser, struktur m.m. Der er pr. 5. oktober 2015 56 beboere indkvarteret (heriblandt 9 piger) mellem 11 og 17 fra 8 forskellige lande.

Fjernvarme

Intet nyt, så bestyrelsen regner med, at Nykøbing Varmeværk overtager pr. 1. januar som tidligere meldt ud.

Kontingentsagen

Der er ikke noget nyt. GF har, som bestyrelsen også meddelte på generalforsamlingen i april 2015, fået pengene ind fra én af grundejerne, men ikke fra den anden, hvilket skyldes, at firmaet bag den anden grund er gået konkurs. Bestyrelsen har anmeldt kravet i boet.

2. Generalforsamling tirsdag den 26. april 2016

Bestyrelsens medlemmer noterede datoen, som er sidste tirsdag i april. Det er, som det plejer at være.

Region Sjællands to repræsentanter i bestyrelsen er på valg, og Regionen fortsætter indtil videre med at være repræsenteret.

3. Regionens udflytning

Der var afbud fra Helle Bergmann og Jesper Thers, Regionens to repræsentanter i bestyrelsen, men bestyrelsen drøftede status på udflytningen alligevel:

- Grønnegården og kapellet er på vej til at blive overdraget til en anden part, enten et ejendomsselskab eller en fond
- Fyrrehus er blevet solgt – der er ikke mere info på nuværende tidspunkt
- Fritidscentret kommer formentlig snart til salg
- Birkehus er i søgelyset til ungdomsinstitutionsformål
- Fællesarealerne søges overdraget til grundejerforeningen – mere om dette senere

4. Vedligeholdelse af grå og grønne arealer

Grøn Vækst, opfølgning

Bestyrelsens formand har gennem 2015 haft en del dialog med Grøn Vækst om området vedligeholdelse. Dialogen fortsætter. Regionen har angivet, at den i 2016 vil samle sammen på de forhold, som gennem de sidste år har vist sig at ”være ud over udbuddet”. GF følger den udvikling

og har selv budt ind med arealer m.v., som ikke har været en del af udbuddet, men efter GF's mening burde have været det.

Bestyrelsen overvejer fortsat at få udarbejdet en samlet plan for områdets grønne arealer (træer, buske, græsplæner m.v.). Området Annebergparken er 100 år gammelt, hvilket visse steder godt kan ses. Når det handler om træer m.v., herunder allétræerne, skal bestyrelsen og generalforsamlingen evne at se mindst 30-50 år frem og tænke på helhed, sammenhæng, særpræg.

5. Eventuelt

Bestyrelsen drøftede huller i vejene. Nogle af dem bliver der kigget på.

Men der forestår også yderligere en separatkloakeringsfase, og i det nye år begynder formentlig en renovering af fjernvarmeledningerne i området, jf. aftalen mellem Nykøbing Varmeværk og E.ON. Det er derfor næppe tid ultimo 2015 eller primo 2016 at bruge store summer på vejvedligeholdelse. Bestyrelsen vil drøfte spørgsmålet på ny i det nye år.

--

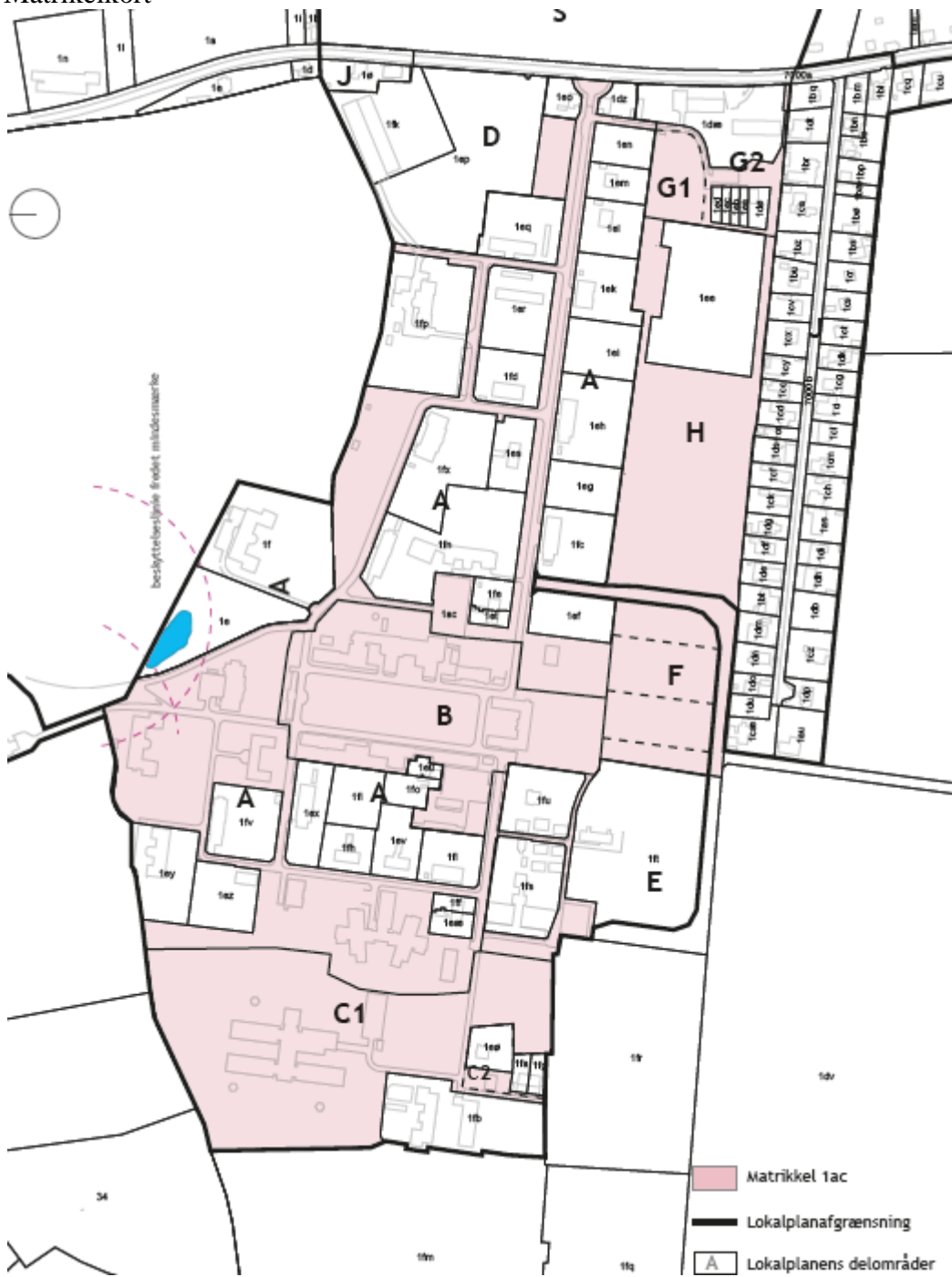
Referent: Thure Jørgensen

Dato: 12. oktober 2015

--

Se kort på de næste sider.

Matrikelkort



Vejadgang

