

Mødereferat for Grundejerforeningen Enø Strand (GES)

Dato og tid: 2013-11-27 Kl.19.30

Sted: Strømmene 67, 4736 Karrebæksminde

Deltagere:

Kurt Eriksen	KE
Arne Frandsen	AF
Bjarne Pedersen	BP
Ole Pedersen	OP
Søren Kähler	SK (referent)

Dagsorden:

- 1 Godkende sidste referat
- 2 Siden sidst
- 3 Foreningens økonomi
- 4 Foreningens aftale med HRJ Services
- 5 Ejendomsskatter / grundskyld status og fremdrift
- 6 Foreningens hjemmeside
- 7 Næste møde
- 8 Eventuelt

1 Referatet fra bestyrelsesmøde 22. august blev godkendt

2 Siden sidst.

Der er foretaget en undersøgelse af læk på sommervandet, der er konstateret brud som skal repareres. Hybenroser er klippet ned på hele området, det afklippede ligger i bunker og vil blive fjernet.

KE har kontaktet Næstved Kommune vedr. arbejdet med det administrative grundlag som skal regulere byggeri på området. Denne opgave ligger fortsat i Ejendomsudvalget som oplyser at der arbejdes med sagen.

Sager der vedrører skel og bygninger ligger hos de kommunale myndigheder og de involverede grundejere er orienteret fra kommunen. Der et par sager hvor afgørelse er udskudt.

Fællesudvalget for grundejerforeninger har holdt møde og konstitueret sig med ny formand.

Pumpelavet, Enø har afsluttet de planlagte moderniseringer af udstyr.

Digelavet arbejder videre med forskellige scenarier for forhøjet vandstand og sikring af arealerne på Enø og Lungshave. Der er udarbejdet diverse forslag fra ingeniørfirmaet.

3 Økonomi.

Beholdningen er i dag på kr. 235.000,- i bankindestående. Det skal dog erindres at der ligger faktura fra HRS på kr. 120.000,- for pasning af området samt en forventet faktura for den netop foretagne.

HRJ Services rykkes for faktura så de kan afvikles på indeværende regnskabsår uden afsættelse.

Der er 2 parceller i restance med betaling af medlemskab. OP sørger for at der sendes rykker.

Det præciseres at det er den der ejer grunden her og nu som hæfter for manglende betaling.

OP undersøger betaling til SEAS-NVE for gadelampers forbrug og rykker også Vandværket for afklaring af det udestående mellemværende fra sidste regnskabsår. Vandværket er gjort opmærksom på dette forhold

og har modtaget vores udlægning af mellemværendet.
Der blev kort drøftet mulige krav til budget for kommende perioder.

4 Foreningens aftale med HRJ Services.

Den nuværende aftale om vedligehold af området udløber 31.marts 2014. Samarbejdet og kvaliteten af det udførte arbejde har været tilfredsstillende set med bestyrelsens øjne.

KE / OP tager kontakt til entreprenøren og hører hvilke vilkår der kan være gældende for en fremtidig toårig aftale.

Resultatet af denne sondering forelægges bestyrelsen før aftale kan indgås.

5 Ejendomsskatter / grundskyld status og fremdrift

Der har været afholdt møde 27.november 2013 for status og videre fremdrift af den opgave som bestyrelsen blev pålagt ved sidste generalforsamling.

Referat fra det møde findes vedhæftet dette referat.

Efterfølgende har AF udarbejdet et udkast til informationsbrev til medlemmerne, dette udkast blev drøftet og kommenteret på mødet.

AF fik til opgave at kontakte Dask Ejendomsforvaltning (DE) for at få oplyst hvilket potentiale de ser ved en klage hvis den falder ud bedst muligt for grundejerne. Ligeledes skal vi have et skriftligt tilbud på honorering som er aftalt til 50 % af en besparelse og "No cure no pay".

DE skal også udarbejde den fuldmagt som skal bruges fra den enkelte grundejer som vælger at deltage så DE kan indhente de relevante oplysninger fra SKAT og det skal fremgå at den enkelte hæfter for honoraret til DE selv om opgaven formelt løses for grundejerforeningen.

Informationsbrev, fuldmagt og returbrev skal udsendes inden jul 2013. Svarfrist for returnering af fuldmagt sættes til 31. januar 2014.

Der er enighed om at formandens adresse bruges til at modtage fuldmagter retur.

6 Foreningens hjemmeside

Der er nu etableret en hjemmeside med indhold som aftalt.

Hjemmesiden redigeres af sekretæren med billeder og tekst.

Det blev aftalt at det nuværende administrative grundlag for regulering af byggeri også lægges på siden.

SK informerer de medlemmer der har afleveret mailadresse om det nye tiltag.

7 Næste møde

Er aftalt til torsdag 10. april 2014 klokken 1700 hos Formanden. Der startes med en gåtur rundt i området.

8 Eventuelt

Ingen havde noget at tilføje.

Referent Søren Kähler 2013-11-28

Vedhæftet mødereferat vedr. Ejendomsvurdering

Mødenotat til indføjeelse i bestyrelsesreferat 27.november 2013

Dato: 2013-11-12

Sted: PwC kontoret i Næstved

Deltagere: Kurt Eriksen, Arne Frandsen og Søren Kähler

Emne: Evt. klage over ejendomsskat Grundejerforeningen Enø Strand (GES)

AF har kontaktet Dansk Ejendomsforvaltning (DE) Henrik B. Christensen (HBC) for at høre om status og hvad næste trin evt. kunne være.

HBC mener fortsat at der er en mulig case.

Der skal i givet fald vi fortsætter indsendes fuldmagt per ejendom individuelt med tilsagn om betaling til GES som skal være økonomisk ansvarlig og hæfter overfor DE. Den enkelte grundejer vil således skulle indbetale til GES med den risiko at der kan være grundejere der ikke indbetaler. Denne risiko må drøftes om GES vil påtage sig den.

AF laver udkast til et brev til grundejere som sendes til HBC for godkendelse.

Problematikken med uoverensstemmelse mellem registreringer i BBR registret og de faktiske forhold i dag på den enkelte ejendom påhviler den enkelte grundejer. Dette skal berøres i brevet og hvilken betydning dette måtte få kan ikke endeligt vurderes.

HBC påpeger at der ikke er risiko for at skatten kan blive sat op. Dette skal bekræftes. (Skal DE være ansvarlig hvis det alligevel sker?)

AF undersøger hvordan sagen forløber på det areal der ejes af Havnen. Der skal gøres opmærksom på at det er to forskellige forudsætninger for vurdering da alt på havnens areal er lejet, mens det for GES området er ejet af den enkelte grundejer.

Ved en gennemgang af SKATs fastsættelse af vurderingerne for grundene i GES fremgår det at der er følgende rubricering i 3 grupperinger til beregning af grundværdi:

	Gruppe 1	Gruppe 2	Gruppe 3
Byggeretspris	600.000,-	420.000,-	240.000,-
Pris per m2 grund	500,-	350,-	200,-
Estimeret ejendomsskat	16 – 22.000,-	9 – 15.000,-	5 – 8.000,-

Alle grundene ligger i disse grupper placeret ind efter beliggenhed i området.

Næste trin er at AF skriver til DE og vi får deres svar, derefter må bestyrelsen vurdere hvilken tekst der skal i brevet til grundejerne.

Dette punkt og notat tages op på det kommende bestyrelsesmøde den 27. november 2013.

Søren Kähler 2013-11-15