

## Til medlemmerne af grundejerforeningen Mikkelhøj

I forbindelse med vores seneste generalforsamling fik vi mandat til at gå i dialog med bestyrelsen i grundejerforeningen Karrebæksminde Fjordpark om en mulig sammenlægning af alle parceller på Mikkelhøj til en grundejerforening.

Vi er 52 parceller i grundejerforeningen Mikkelhøj og der er der ud over 46 parceller på Mikkelhøj, som er en del af grundejerforeningen Karrebæksminde Fjordpark. Grundejerforeningen Karrebæksminde Fjordpark består der ud over af parceller på Rønhave Parkvej og Kokhaven. Baggrunden for denne u hensigtsmæssige opdeling af parcellerne skyldes at udstykningen af området ikke er foretaget samtidig.

Vi har efter den seneste generalforsamling haft et møde med bestyrelsen i grundejerforeningen Karrebæksminde Fjordpark. Det var deres ønske og krav, at vi lavede en total sammenlægning af begge grundejerforeninger, hvilket vi i bestyrelsen var enige om ikke var den rette løsning, ligesom det i øvrigt ikke var det som vi havde fået mandat til at forhandle omkring.

Efterfølgende fik vi en henvendelse fra Lars Noltensmeier, der er bosat på Mikkelhøj og bestyrelsesmedlem i grundejerforeningen Karrebæksminde Fjordpark, og efter en ny dialog i bestyrelsen for Karrebæksminde Fjordpark, modtog vi en henvendelse fra dem omkring en undersøgelse af muligheden for at sammenlægge parcellerne på Mikkelhøj i grundejerforeningen Mikkelhøj.

Det var herefter vores ønske i bestyrelsen, at der skulle udarbejdes et fælles oplæg bestyrelserne imellem omkring hvorledes en evt. sammenlægning kunne foregå, men det ønskede flertallet i bestyrelsen for grundejerforeningen Karrebæksminde Fjordpark desværre ikke. De har imidlertid jf. deres vedtægter afholdt ekstraordinære generalforsamlinger, og alle deres medlemmer, som er bosat på Mikkelhøj, på nær et medlem, stemte for forslaget om at blive en del af grundejerforeningen Mikkelhøj. De har desuden besluttet, at medlemmerne får deres andel af deres egenkapital med over i vores grundejerforening. Da generalforsamlingen i Karrebæksminde Fjordpark endnu ikke er afholdt, og regnskabet derfor ikke er godkendt, kender vi ikke det nøjagtige beløb endnu, men ud fra 2019 regnskabet er beløbet kr. 7.730 pr. parcel. Det endelige beløb forventes at blive højere, idet der er indbetalt kr. 1.000 i kontingent pr. parcel i 2020 og udgifterne har været små i indeværende år.

Egenkapitalen målt pr. husstand er imidlertid højere i grundejerforeningen Mikkelhøj og ud fra vores 2019 regnskab er beløbet kr. 14.598 pr. parcel.

Vi vil anbefale at differencen udbetales/tilbagebetales til de nuværende parceller i grundejerforeningen Mikkelhøj, således der fremadrettet vil være det samme beløb pr. parcel – det vil jf. 2019 regnskabet for grundejerforening Mikkelhøj betyde en tilbagebetaling på kr. 6.868 pr. parcel (kr. 14.598 – kr. 7.730).

Det er vores vurdering, at såfremt vi fremover forsætter med vores årlige kontingent på kr. 1.000 pr. år, vil vi som udgangspunkt være i stand til at betale for de løbene udgifter, der måtte komme, herunder også de større anlægsprojekter såsom nyt asfalt på vores veje, renovering af stisystemer m.m.. Vi har i den forbindelse fået et overslag på omkostningen for ny asfalt på vores veje.

Argumenterne er mange for at samle alle grundejere i en fælles forening, og vi har "lånt" nedenstående fra et oplæg udarbejdet af en arbejdsgruppe fra de 2 grundejerforeninger i 2012:

## **Forenklet beslutningsproces ved samling af alle parceller på Mikkelhøj "under én hat":**

I dag er situationen den, at alle beslutninger, der nu eller i fremtiden berører visse parceller på Mikkelhøj, nødvendigvis skal godkendes af begge grundejerforeninger, hvilket naturligvis besværliggør beslutningsprocessen. Desuden kan man ikke forvente, at alle parceller på Rønhave Parkvej vil være interesseret i at deltage økonomisk i tiltag, der kun vedrører parcellerne på Mikkelhøj, eller vise versa.

Eksempelvis kunne det dreje sig om følgende områder:

- Vedligeholdelse af fælles stikveje
- Vedligeholdelse af fællesarealer
- Bedre/ens gadebelysning på stikveje
- Fartbegrænsning på "hoved Mikkelhøj"
- Indkøb/opsætning af hjertestartere på Mikkelhøj (der er i mellemtiden indkøbt en hjertestarter)
- Generel forskønnelse af området
- Etc., etc.

Samles alle parceller på Mikkelhøj i **én ny grundejerforening** vil vi desuden styrke det nære LOKALE SAMMENHOLD ligesom alle fremtidige beslutninger vil relatere stil til LOKALE TILTAG til gavn for alle på Mikkelhøj. Kommunikationen med eks. Kommune- og andre instanser vil også blive enklere, og gældende vedtægter kan moderniseres og ensrettet, så de er de samme for alle Mikkelhøjs parceller.

**Retslige forhold:**

I forhold til de retslige forhold har der været taget kontakt til de kommunale myndigheder, med det formål at undersøge, om der er noget til hinder for at ændre den nuværende grundejerforeningsstruktur, således at de parceller, der ligger på Mikkelhøj, men som hører ind under grundejerforeningen Karrebæksminde Fjordpark, overgår til vores grundejerforening, der herefter omfatter alle parceller på Mikkelhøj. Kommunen har ingen indvendinger mod denne ændring.