

Forslag til generalforsamling 2019 i grundejerforen. Valmuehaven, 2765 Smørum.

Vedr. Fællesareal, Valmuehaven, matr.nr. 5dy, Smørumnede By, Smørum Sogn

I relation til de store fællesudgifter til vedligehold, foreslås det hermed, at GF beder bestyrelsen undersøge om der fortsat, set i relation til udgifterne, er ønske/behov for fællesarealet blandt alle medlemmer og i fald et flertal ikke finder at fordele står mål med udgifterne, at bestyrelsen forsøger at afhænde vedligeholdelsespligten, evt. jf. forslag nedenfor.

Det er nu over 45 år siden, at udstykningsdeklarationen for Valmuehaven blev udfærdiget og tinglyst. Af punkt 18 i deklarationen (bilag B01) fremgår, som det stadig er tilfældet, at kommunen ejer området og/men at parcellerne skal bekoste vedligeholdelsen. Fællesarealet indgår ikke i kommuneplanen (bilag B02) som et grønt/rekreativt område. Det er udlagt som rent boligområde. Gældende "lokalplan" er byplanvedtægt V4. Heller ikke her var der krav om grønt område på fællesarealet (bilag B03).

Vores fællesareal har været vendt mange gange igennem tiden; skulle man bekoste og vedligeholde en legeplads, måtte trappen lukkes osv.

P.t. er der for år tilbage bekostet et relativt dyrt legeanlæg, der lovmæssigt skal vedligeholdes. Hertil kommer en fast og nok kun stigende udgift til "alm. grøn vedligeholdelse".

Det årlige kontingent pr. parcel er i budget 2018 fastlagt til 900 kr.

Posterne alm. og ekstraordinær vedligeholdelse af fællesarealet samt syn og vedligehold af legeplads er budgetteret til 45.000 kr. i 2018.

Med 64 reelt betalende parceller, svarer det til at 78% ($=45000/(64*900)$) af kontingentet vil gå til fællesarealet.

I 2017/2016/2015/2014 lød udgifterne til samme poster på 67.476/45.001/30.004/36.350 kr.

Gennemsnit over de 5 år er 44.774 kr/år, hvilket svarer til 700 kr/betalende parcel.

Med et gennemsnitskontingent over de 5 år på 750 kr/parcel, er ca. 93% af kontingentet således gået til fællesarealet, set over de 5 år.

Arealet ligger ikke centralt i grundejerforeningen og giver dermed ikke en naturlig ramme som værested. Da mange af foreningens børnefamilier nu om dage ydermere selv har gynger, trampoliner m.v. i haverne, betyder det, som jeg oplever det, en meget begrænset brug af legeanlægget for de mindre børn, som det er lavet til. Boldbanen (når den ikke er sumpet) lægger dog også op til større børn, men da det igen ligger afsides, kan de lige så vel benytte de øvrige udlagte grønne områder i lokalområdet (jf. f.eks. bilag B02), der for mange i Valmuehaven faktisk ligger tættere på boligen end vores eget fællesareal.

For 45 år siden, hvor børn legede ude, uden opsyn og hvor haverne ikke var fyldt med legeredskaber, var det nok naturligt, måske ligefrem luksus, at have et sådant fællesareal, trods den afsides beliggenhed. Jeg ser dog ikke længere behovet, og har måske aldrig rigtig set det. Bor selv relativt tæt på området, og har opfostret 4 børn i Valmuehaven; men skal ikke bruge meget mere end 2 hænder for at tælle hvor mange gange vi har været nede og gynge.

Og i lyset af, at det koster os ca. 18 fastelavnstester årligt, eller 450.000 kr. over 10 år, at vedligeholde en våd græsplæne og et klatre/gyngestativ, vil jeg derfor hermed foreslå generalforsamlingen, at man beder bestyrelsen afdække hvor mange der reelt ønsker at beholde og anvende området til andet end f.eks. hundeluftning.

Kunne f.eks. være en rundspørge til alle medlemmer om skønnet antal timer/år/parcel, der reelt seneste 1 eller 2 år er brugt på egentlig leg eller boldspil, der ikke lige så nemt, ville kunne foretages på kommunens øvrige grønne arealer.

Hvis et flertal af medlemmerne så *ikke* finder at udgifterne står mål med behov, *foreslås samtidig*, at bestyrelsen bedes om, aktivt at forsøge at komme af med den stavnsbinding grundejerforeningen indgik for 1½ generation ~ 45 år siden. En, efter *min* mening, nu om dage, helt urimelig pligt til vedligehold af noget man som sådan ikke bestemmer over eller ejer.

Kunne f.eks. være:

1. Kommunen forelægges, at GF ikke længere ønsker området, og påtager sig, i rimelighedens navn, da vi nu har passeret det i 45 år, forhåbentlig vedligeholdelsen af deres egen ejendom fremadrettet. Méruddigten for dem vil være yderst begrænset, da man alligevel "er herude" og vedligeholder kæmpe store grønne områder ganske få hundrede meter væk.

2. Kommunen tilskyndes til at afhænde området fordi man, sammen med GF, ser en rigtig god forretning i at udstykke området til parcelhuse, som området reelt er udlagt til.

Sammenlignet med de mange nye lækre huse, der er opført på snævre grunde, ind i mellem gamle rønner og erhvervsbygninger ovre på "kær-vejene" på den anden side af stien, er det svært at tro, at grunde i selveste Valmuehaven ikke vil være yderst attraktive i markedet. Og med en uhørt god beliggenhed ift. hal, butik, skole og bus.

I relation til forslag om salg, har jeg, helt for egen regning og som også nævnt på tidligere GF møde, i september 2015, foreslået dette til kommunen. Korrespondance og forslag er vedlagt som bilag B04, og går, fra min side, fortsat på 5 gode store parcelhusgrunde med masser af vej og vendeplads. Kommunen var jfr. bilaget, ikke afvisende i deres svar og ville evt. se på sagen igen "om nogle år".

Det mener jeg kunne være nu, hér 3 år efter, at de fik en ny tilskyndelse og som det ligger i forslaget, gerne mere lidt mere tryk på end jeg kan give selv.

Den gang mente man dog at grundens topografi kunne være problematisk og umiddelbart kun egnet til 2 grunde. Heri er jeg så nok ikke helt enig. Jeg føler mig overbevist om, at man snildt kan udbyde det som det er; og få en god pris for området alligevel, evt. selv om en entreprenør/udvikler selv skal stå for rydning, opfyld, pilotering og modning. Vel koster det penge, men det er en enestående central beliggenhed, store grunde med en høj bebyggelsesprocent (fritliggende énfamiliehuse 30% jf. BR18, da der ikke er lavet en lokalplan der siger andet).

Kommunen kan i mine øjne nøjes med at stille slutkravene til området, hvilket jo som sådan allerede findes for os andre (copy paste?). Måske vi (GF) ligefrem selv kunne/skulle indhente et par tilbud som man kunne forelægge for kommunen for at hjælpe på vej?

Fordelen for kommunen vil ud over den direkte kontante indkomst, være f.eks. 5 nye skatteborgerfamilier i den gode ende. Fordelen for GF vil være flere betalende medlemmer og et årligt kontingent formentlig under 200 kr/betalende parcel med nuværende øvrige aktiviteter. Så der kunne hurtigt blive råd til lidt flere vejfester og snerydninger om det er det vi vil.

Venlig hilsen

Jens Hasselmark

Valmuehaven 48

2765 Smørum

jens@hasselmark.dk

mobil 4225 1585

18. De i kvarteret udlagte private veje, stier, grønninger og øvrige fællesarealer, hvis arealer alle forbliver i kommunens eje, skal være fælles for alle ejendomme i byplanvedtægt nr. 4's område.

Som et led i byggemodningen etablerer kommunen ovennævnte anlæg. For grønningernes og fællesarealernes vedkommende sker anlægget efter plan med angivelse af beplantning samt placering og udformning af pladser for leg, boldspil m.v. Denne plan tinglyses til sikring af, at de fastlagte dispositioner ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse, og af at anlæggene bevares og vedligeholdes i overensstemmelse med planen.

For eventuelle ændringer i anlæg og beplantning som grundejerforeningen måtte ønske gennemført på egen bekostning - herunder mindre bebyggelser og indretninger til områdets betjening - skal planer fremsendes til kommunalbestyrelsens godkendelse.

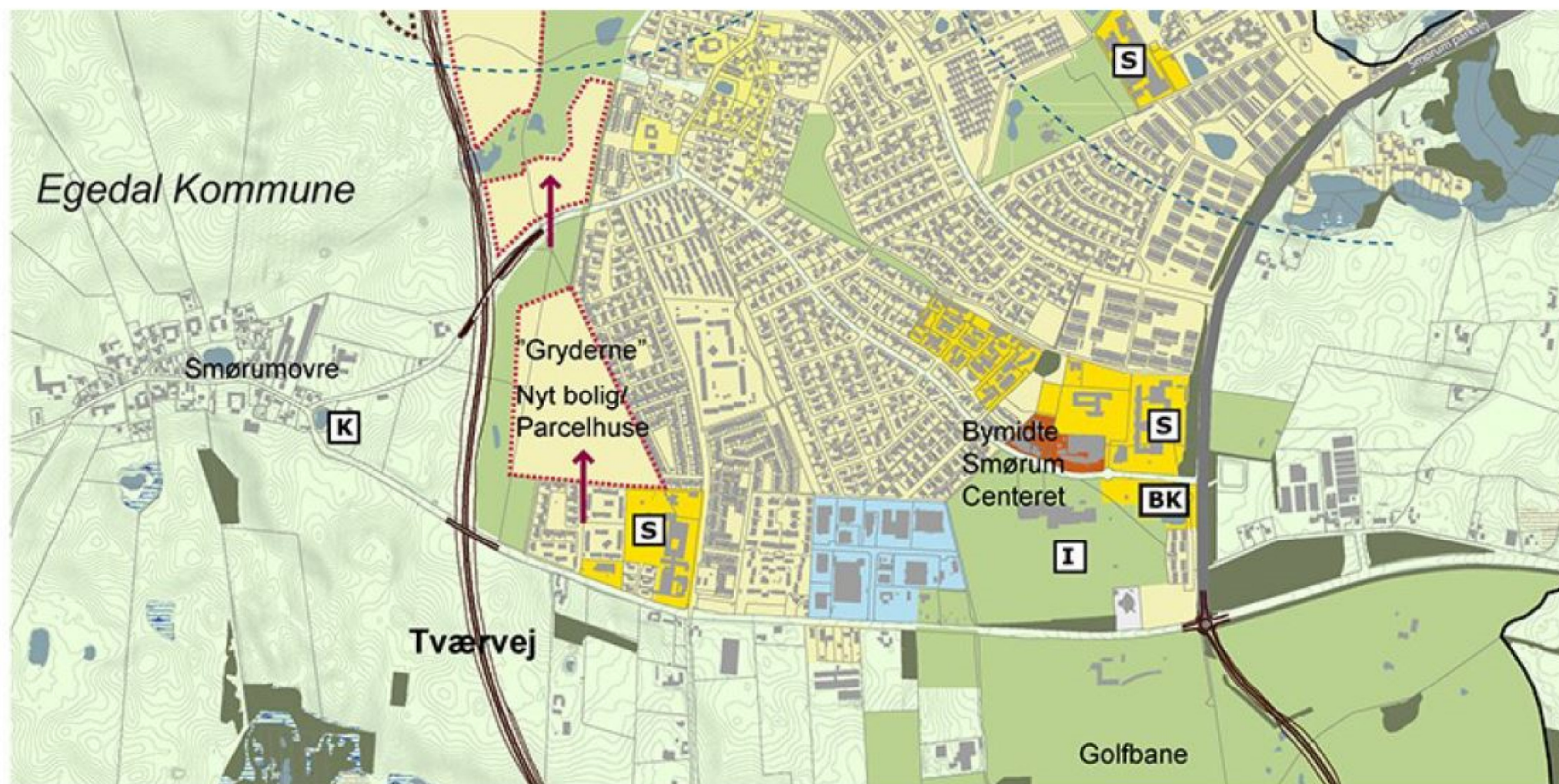
Kommunalbestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for grønningernes og fællesarealernes benyttelse.

I den udstrækning anlæggene ikke optages som offentlige påhviler vedligeholdelsen grundejerforeningen.

Udgifterne til denne vedligeholdelse skal fordeles med lige store beløb på samtlige ejendomme.

Det bemærkes i denne forbindelse, at hegn mod veje, stier, grønninger og fælles arealer skal vedligeholdes af ejeren af den pågældende ejendom.

B02.fra kom.plan 2017



Bolig	Rekreativt område	Byudvikling	St-nærhed 600 m	Kirke
Erhverv	Kulturmiljø	Perspektivområde	St-nærhed 1000 m	Idrætsanlæg
Blandet byområde	Sø	Jernbanen	Fremtidig vej	Skole
Centerområde	Skov	Hovedveje	Bygning	Bibliotek og kulturhus
		Matrikelskel		

fra byplanvedtægt V4

3.

De på kortbilaget med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men skal i henhold til overenskomst med grundejerne udlægges, anlægges og vedligeholdes som fælles friarealer for områdets beboere.

3.

De på kortbilaget med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men skal i henhold til overenskomst med grundejerne udlægges, anlægges og vedligeholdes som fælles friarealer for områdets beboere.

B03.ikke krav om grønt omr i bpv4

Irishaven grønt område

Intet grønt område "krav"

B04.forslag udstyk m.svar og bilag

jens@hasselmark.dk

Fra: Stine Elken <Stine.Elken@egekom.dk>
Sendt: 5. januar 2016 13:46
Til: jens@hasselmark.dk
Emne: Forslag til parcelhusgrunde

Kære Jens Hasselmark

Med henvisning til nedenstående mail skal jeg hermed vende tilbage til sagen.

Vi har nu haft lejlighed til at sætte os nærmere ind i sagen samt besigtige området.

Vi kan konstatere, at en del af arealet ikke umiddelbart virker egnet til etablering af parcelhusgrunde grundet ejendommens skrånende karakter m.v.

På den del af arealet, hvor der er etableret legeplads samt fodboldbane vurderes det umiddelbart at være muligt, at placere to parcelhusgrunde.

Vi forventer, at udstykker grunde i Smørum (Dyvelåsen) samt udbyde storparceller ved Kongeskrænten i den nærmeste fremtid. Derudover bruges der p.t. en del ressourcer på salg af andre ejendomme i kommunen.

På baggrund af ovenstående er dit forslag omkring udstykning af grunde m.v. ved Valmuehaven desværre ikke noget, som kommunen p.t. vil fremme.

Vi er dog ikke afvisende overfor ideen, hvorfor vi eventuelt vil se nærmere på sagen om nogle år.

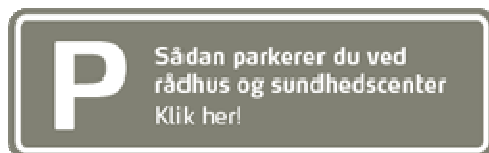
Med venlig hilsen

Stine Elken

Cand.merc.jur

Drift og Service

Center for Ejendomme og Intern Service
Direkte telefon: 7259 7276
E-mail: Stine.Elken@egekom.dk
www.egedalkommune.dk



Fra: Stine Elken
Sendt: 23. oktober 2015 11:13
Til: 'jens@hasselmark.dk'
Emne: VS: Forslag til parcelhusgrunde

Kære Jens Hasselmark

Tak for din mail som er modtaget i Center for Ejendomme og Intern Service for behandling. Kommunen har igangsat en proces med undersøgelse af dit forslag og vender tilbage snarest muligt.

Jeg er sagsbehandler på sagen, hvorfor du kan kontakte mig, hvis du har yderligere spørgsmål til sagen.

Med venlig hilsen

Stine Elken

Cand.merc.jur

Drift og Service
Center for Ejendomme og Intern Service
Direkte telefon: 7259 7276
E-mail: Stine.Elken@egekom.dk
www.egedalkommune.dk



Fra: jens@hassemark.dk [<mailto:jens@hassemark.dk>]

Sendt: 27. september 2015 13:53

Til: CEI - Ejendomme og Intern Service (Fællespostkasse)

Emne: Forslag til parcelhusgrunde

Forslag til nye parcelhusgrunde i Smørum:

Vedhæftet forslag (grovskitse) til udstykning af 5 dejlige og centralt beliggende grunde.
Handler om matrikel 5dy, Smørumnedre.

I dag er det udlagt som fællesareal ved grundejerforening Valmuehaven.

Personlig oplevelse er, at det næsten ikke benyttes, trods at grundejerforening har opsat legeplads.

Til gengæld udgør vedligehold af arealet absolut størstedelen af foreningens udgifter.

Tanken om fællesarealet var nok fin da der blev udstykket – men der er 42-43 år siden.

Og der er da sket lidt siden, behovet og byerne vokser, og nu om dage har folk gynger i haverne og børn leger ikke i samme grad ”på gaden” som tidligere.

Området indgår ikke som grønt område i kommuneplaner m.v. – som jeg læser det.

Og - som jeg kan finde frem til, er det faktisk kommunen der faktisk ejer området.

Da kommunen mangler penge, og da det mest er ”ren udgift” for os, der bor her, synes jeg at tanken er nærliggende.

Og, trods noget byggemodning, tror at tiden er moden til at grundene kan sælges fordelagtigt, da de ligger super centralt.

Kommune fordel:

- Indkomst fra salg af 5 fede grunde.
- Indkomst fra 5 nye kapitalstærke familier.

Grundejerforening fordel:

- Spare udgift (budget 2015: ca. 32.000 kr/år) til vedligehold af grønt og legeredskaber. Område og ting der nærmest ikke bruges.
- Flere i grundejerforening om at dele fremtidige udgifter, f.eks. til den snerydning, vi mere eller mindre selv har skulle overtage hen over de senere år.

med venlig hilsen
Jens Hasselmark
Valmuehaven 48
2765 Smørum
Mobil 42251585
jens@hasselmark.dk

