



Grundejerforeningen Valmuehaven

3. marts 2019

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

Dato: 27. marts 2019
Tidspunkt: Kl. 18:30, hvor vi begynder med spisning.
Sted: Smørum Idrætscenter, Flodvej 62, 2765 Smørum (Mødelokalet ved siden af Cafeteriet 1.sal.)

Dagsorden ifølge vedtægternes § 8:

1. Valg af dirigent
2. Valg af 2 stemmetællere
3. Formandens beretning.
4. Kassererens fremlæggelse af det vedhæftede regnskab til godkendelse (bilag 1 vedhæftet)

5. Forslag fra medlemmerne

Fra Jens Hasselmark, nr. 48 har vi modtaget nedenstående til behandling på generalforsamlingen.

Vedr. Fællesareal, Valmuehaven, [matr.nr. 5dy](#), Smørumnædre By, Smørum Sogn relation til de store fællesudgifter til vedligehold, foreslås det, 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.

Nærmere begrundelse og forslag følger på mødet og kan ses på hjemmesiden www.valmuehaven.dk under menuen "generalforsamlinger".

Bilag 3 vedhæftet.

6. Forslag fra bestyrelsen, herunder forelæggelse af budgetforslag for det kommende år og fastlæggelse af kontingent og indskud (bilag 2 vedhæftet).

7. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

På valg til bestyrelsen for en 2-årig periode:

- Søren Slotsaa, Valmuehaven 15
- Kim Sørensen, Valmuehaven 52

Suppleanter til bestyrelsen for 1-årig periode:

- Thomas Dubienko, Valmuehaven 60
- Martin Ibinger, Valmuehaven 37

8. Valg af revisorer og revisorsuppleanter

Revisorer:

- Poul Wachmann, Valmuehaven 42
- Jacob Brix, Valmuehaven 62

Revisorsuppleant:

- Michael Ulbæk Hansen, Valmuehaven 2

9. Eventuelt

Forslag fra medlemmer, eller sager, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal skriftligt sendes til bestyrelsen (formanden) og være bestyrelsen i hænde senest 21 dage før generalforsamlingen.

Forslagene fra medlemmerne omdeles til medlemmerne forud for generalforsamlingen.

Bestyrelsen ser frem til et stort fremmøde til generalforsamlingen.

I tilknytning til og før generalforsamlingen vil der for de medlemmer, der måtte ønske det, blive budt på et let traktement og drikkevarer. Deltagelse i traktementet kræver af hensyn til planlægningen tilmelding til Lars Johansen på larskj58@gmail.com senest den 17. marts 2019.

GRUNDEJERFORENINGEN VALMUEHAVEN

Bilag 1

REGNSKAB FOR GRUNDEJERFORENINGEN OG "SNEFONDEN"

	2018 Realiseret	2018 Budget	2017 Realiseret
RESULTATOPGØRELSE GRUNDEJERFORENINGEN			
INDTÆGTER			
Kontingenter	62.200	62.100	55.200
Renteindtægter	0		0
Gebyr ved ejerskifte	800		0
Rykkergebyr	700		200
INDTÆGTER I ALT	63.700	62.100	55.400
OMKOSTNINGER			
Honerar til bestyrelse	4.500	4.500	4.000
Generalforsamling	1.910	3.200	3.110
Administrationsomkostninger	0	0	0
Forsikring	3.838	4.100	3.323
Almindelig vedligehold af fællesareal	24.438	24.200	23.375
Ekstraordinær vedligeholdelse fællesareal	0	15.000	38.975
Gaver og blomster	400	800	0
Legeplads vedligeholdelse og eftersyn	10.068	5.800	5.126
Driftomkostninger hjemmeside	50	400	429
Arrangementer	1.116	2.500	2.103
Bankgebyrer	0	0	0
OMKOSTNINGER I ALT	46.319	60.500	80.442
PERIODENS RESULTAT	17.381	1.600	-25.042
BALANCE GRUNDEJERFORENINGEN			
AKTIVER			
Bankbeholdning 1551 2296136	34.009		
Andre tilgodehavender	0		
Forudbetalinger	0		
AKTIVER I ALT	34.009		
PASSIVER			
GÆLD			
Skyldige omkostninger	438		
GÆLD I ALT	438		
EGENKAPITAL			
Saldo 1. januar	16.191		
Periodens resultat af ordinær drift	17.381		
EGENKAPITAL I ALT	33.572		
PASSIVER I ALT	34.009		

Side 1 af 2

26

	2018 Realiseret	2018 Budget	2017 Realiseret
RESULTATOPGØRELSE "SNEFONDEN"			
INDTÆGTER			
Snebidrag	0	0	3.450
INDTÆGTER I ALT	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.450</u>
OMKOSTNINGER			
Bankgebyrer	300	300	300
Snerydning	0	0	3.450
OMKOSTNINGER I ALT	<u>300</u>	<u>300</u>	<u>3.750</u>
PERIODENS RESULTAT	<u>-300</u>	<u>-300</u>	<u>-300</u>
BALANCE SNEFONDEN			
AKTIVER			
Bankbeholdning 1551 10910773	24.611		
Forudbetalinger	0		
AKTIVER I ALT	<u>24.611</u>		
PASSIVER			
GÆLD			
Skyldige omkostninger	0		
GÆLD I ALT	<u>0</u>		
EGENKAPITAL			
Saldo 1. januar	24.911		
Periodens resultat	-300		
EGENKAPITAL I ALT	<u>24.611</u>		
PASSIVER I ALT	<u>24.611</u>		

Smørumnedre, den 14. Januar 2019

Formand Alan Møllerup

Lars Johansen

Allan Hansen

Kim Schjøttler Sørensen

Søren Slotsaa

Foranstående regnskaber for grundejerforningen og snefonden er revideret og fundet i overensstemmelse med bogføring og bilag. Beholdningernes tilstedeværelse er konstateret.

Smørumnedre, den / 2019

Jacob Brix
Jacob Brix

Poul Wachmann
Poul Wachmann

GRUNDEJERFORENINGEN VALMUEHAVEN

Bilag 2

BUDGETFORSLAG FOR GRUNDEJERFORENINGEN OG "SNEFONDEN"

		2019 Budget	2018 Realiseret
RESULTATBUDGET GRUNDEJERFORENINGEN			
INDTÆGTER			
Kontingent - pr. parcel	kr. 800	55.200	62.200
Renteindtægter		0	0
Gebyr ved ejerskifte		0	800
Rykkergebyr		0	700
INDTÆGTER I ALT		<u>55.200</u>	<u>63.700</u>
OMKOSTNINGER			
Honorar til bestyrelse - 5 medlemmer		4.000	4.500
Generalforsamling		2.500	1.910
Administrationsomkostninger		0	0
Forsikring		4.500	3.838
Almindelig vedligehold af fællesareal		28.750	24.438
Ekstraordinær vedligeholdelse fællesareal		20.000	0
Gaver		800	400
Legeplads vedligeholdelse og eftersyn		7.000	10.068
Driftomkostninger hjemmeside		400	50
Arrangementer		2.500	1.116
Bankgebyrer		0	0
OMKOSTNINGER I ALT		<u>70.450</u>	<u>46.319</u>
PERIODENS RESULTAT		<u>-15.250</u>	<u>17.381</u>
RESULTATBUDGET "SNEFONDEN"			
INDTÆGTER			
Snebidrag - pr. parcel	kr. -	0	0
INDTÆGTER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
OMKOSTNINGER			
Bankgebyrer		-300	-300
Snerydning		0	0
OMKOSTNINGER I ALT		<u>-300</u>	<u>-300</u>
PERIODENS RESULTAT		<u>-300</u>	<u>-300</u>
Bestyrelsen foreslår følgende kontingent for 2019:			
Kontingent grundejerforeningen pr. parcel	kr.	800	
Bidrag til snefonden pr. parcel	kr.	-	
Samlet kontingent for 2019	kr.	<u>800</u>	

Bilag 3

2019-01-26

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

Vedr. Fællesareal, Valmuehaven, matr.nr. 5dy, Smørumnære 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% ($=45000/(64 \cdot 900)$) 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 gynte.

Og i lyset af, at det koster os ca. 18 fastelavnsfester 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. Mérudgiften 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