

GRUNDEJERFORENINGEN

Havremarken/Rugmarken/Majsmarken/Græsmarken

Generalforsamling - Referat

Afholdt: 27. marts 2024

Afholdt hos: Dalum Landbrugsskole

Referat i henhold til dagsorden på indkaldelse

1. Valg af dirigent

Det blev konstateret, at der var mødt 23 stemmeberettigede husstande op. Tom Hansen blev valgt, og tager herefter over ift. dagsordenen. Det blev konstateret, at indkaldelsen er rettidigt udsendt.

2. Bestyrelsens beretning for året 2024

Beretningen er vedlagt som bilag.

Der blev stillet spørgsmål, om det er bestyrelsen, der har foreslået kontingentfrisættelse eller om det kommer fra anden side. Som skrevet i referatet fra sidste år, så var der på 2024-generalforsamlingen en drøftelse om netop denne mulighed.

Der blev ikke stillet øvrige spørgsmål/givet bemærkninger til beretningen.

Beretningen blev således taget til efterretning.

3. Regnskab for året 2024 til godkendelse – vedhæftet mail

Regnskabet blev præsenteret for generalforsamlingen.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Indkomne forslag

På baggrund af diskussionen om at gøre det mere attraktivt at sidde i bestyrelsen, foreslås det at bestyrelsesmedlemmer fritages for kontingent. Dette gøres med et tillæg til grundejerforeningens vedtægter under §12, hvor der foreslås tilføjer:

Bestyrelsesmedlemmer er fritaget for betaling af kontingent. Hvis et bestyrelsesmedlem udtræder af bestyrelsen mellem to generalforsamlinger, skal vedkommende som udgangspunkt betale kontingent for det valgår, hvor udtrædelsen sker.

Drøftelser ved forslaget:

- Der blev fremsagt argumenter både for og imod blandt deltagerne
 - For:
 - Der er behov for at kunne rekruttere bestyrelsesmedlemmer
 - Det er ikke en fremmed ting, at frivilligt bestyrelsesarbejde belønnes
 - Der bliver større og større krav til frivilligt arbejde

GRUNDEJERFORENINGEN

Havremarken/Rugmarken/Majsmarken/Græsmarken

- Der bliver brugt meget tid i bestyrelsen, særligt for kassereren og den, der er ansvarlig for de grønne områder
- Imod:
 - Der er ingen sikkerhed for, at et bestyrelsesmedlem reelt går ind i arbejdet fordi han/hun bliver kontingentfrieholdt
 - Det er forkert imod det, at lave et frivilligt stykke arbejde, som man gør fordi man har en særskilt interesse i det

Afstemning:

- For: 22
- Imod: 0
- Undlod at stemme: 1

Forslaget er dermed vedtaget.

5. Kontingentfastsættelse og Budget 2025 - Budget vedhæftet mail

Kontingentfastsættelsen på 2.000 kr. blev enstemmigt vedtaget.

Budgettet for 2025 blev taget til efterretning.

6. Valg af 4 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

Afgående bestyrelsesmedlemmer:

Kenneth Lykke Sørensen, G5

(Modtager ikke genvalg)

Claus Steen Jørgensen, R29

(Modtager genvalg)

Tom Hansen, R9

(Modtager genvalg)

Vakant plads

Valgt:

Claus Steen Jørgensen, R29

Tom Hansen, R9

Kristian Lund, G15

Ulla Wikkelsø, H32

7. Valg af 3 bestyrelsessuppleant for 2 år

Afgående bestyrelsessuppleanter:

Martin Lei, R12

Troels Bach, M14

Valgt:

Tina Binau, R14

8. Valg af 1 revisor for to år

Afgående revisor:

Jørgen Knudsen, M15

(Modtager ikke genvalg)

Valgt:

GRUNDEJERFORENINGEN

Havremarken/Rugmarken/Majsmarken/Græsmarken

Bent Møller, R10

9. Valg af 1 revisorsuppleant for to år

Vakant plads

Valgt:

Eggert Christiansen, H26

10. Information og diskussion af grundværdier i grundejerforeningen

Oplæg fra Gert Rasmussen, Græsmarken 25 vedr. udregning af grundværdier af Vurderingsstyrelsen, jf. vedlagte bilag.

11. Eventuelt

- Der blev stillet forslag om at låne Dalum Landbrugsskole til om vinteren at lave et børnearrangement, hvor der blev lavet lege m.m., fx lege med Lego eller lign.
 - Bestyrelsen tog det til efterretning og vil se på muligheden
- Der blev spurgt ind til, om der kan gøres noget ved at gartnerne lave dybe traktorspor ved boldbanen bag ved Rugmarken.
 - Bestyrelsen er i dialog med gartnerne om bl.a. dette.

Bestyrelsens beretning 2024 – HRMG grundejerforening

En af årets store udgifter har været revne reparation af asfaltvejene først på Majsmarken og senere på Græsmarken. Vi har fået en lovet levetid på det på ca. 10-15 år.

Efter henvendelse fra berørte beboere, har bestyrelsen besluttet at hegnet mellem Hvedemarken og Rugmarken skal beskæres ned i samme højde som resten af området. Efter denne beskæring vil vi fremadrettet kunne få hegnet beskåret sammen med resten af vores hegn.

Vi har ligeledes tidligere på året modtaget et ønske om vejbump på stikvejen ind mod Havremarken, vi har dog som bestyrelse besluttet, at vi ikke vil investere i dette for nuværende.

Vi har på vores rundgang i markerne lagt mærke til at græs er begyndt at vokse ud på kantsten og veje, specielt ved vænge hjørner. Vi er i gang med at indhente tilbud fra Dalgas (tidligere HedeDanmark) på rensning af disse med traktormonterede stålbørster/-koste.

På sidste generalforsamling drøftede vi initiativer for, hvordan vi kunne gøre det mere attraktivt at blive en del af vores bestyrelse, da vi meget nødig vil stå uden sådan en. Et af forslagene, der blev drøftet var kontingentfritagelse for bestyrelsesmedlemmer. Vi har derfor valgt at medbringe dette forslag til årets generalforsamling.

I løbet af året har bestyrelsen gentagende gange drøftet foreningens investeringer af vejfondens midler. Der er blevet argumenteret både for og imod at investere midlerne internt i bestyrelsen, især først på året, hvor vi havde fået mulighed for at have en konto med 2% rente. Bestyrelsen besluttede først på året at fastholde investeringerne, som i øvrigt er investeret som bestyrelsen har beføjelser til i forhold til vedtægterne. Vi har heller ikke længere muligheden for en højrente konto, grundet den generelle renteudvikling.

I april 2024 blev der afholdt oprydningsdag. Det var dejligt at se den store tilslutning, som var til arrangementet med både børn og voksne. Det var en skøn dag, hvor vi også fik nået en masse samtidig med, at der blev snakket og hygget.

I år ligger oprydningsdagen lørdag den 3. maj kl. 10. Hvor vi håber på at se et stort fremmøde, igen i år, til endnu en hyggelig oprydningsdag.

I juni afholdte vi Mark Cup med 85 tilmeldte. Der var rigtig god stemning. Der blev leget, spillet, spist pølser og drukket store mængder slush ice. Vi mærkede rigtigt, at det var dejligt med det store telt, hvor vi kunne rykke ind sammen imellem regnbygerne og hygge os. Vi har også modtaget mange positive tilbagemeldinger. Så vi glæder os meget til at se jer alle igen til dette års Markcup lørdag den 14. juni 2025.

Til sidst vil jeg nævne, at vi har modtaget en varsel med en 33 pct. stigning i prisen for vedligehold på vores grønne områder svarende til ca. 15.000 kr. ekstra. Det er en stor og uventet stigning, som vi selvfølgelig vil se, om vi kan gøre noget ved.

Der har vist sig store stigninger i driften de seneste år. I tillæg til dette, har det på det senest været en del fremme i medierne, at grundejerforeninger skal til at betale grundskyld af fællesarealerne. Der er endnu ikke meldt nogle officielle tal ud.

Men vi forventer en kontingentstigning til næste år.

GRUNDEJERFORENINGEN

Havremarken/Rugmarken/Majsmarken/Græsmarken

Konstituerende bestyrelsesmøde

Tidspunkt: 27. marts 2025 kl. 20.30

Afholdt hos: Dalum Landbrugsskole i forlængelse af generalforsamling

Deltagere:

Claus Steen Jørgensen
Christian V. Lorenzen
Jens Elkjær Hansen
Ulla Wikkelsø

Tom Hansen
Flemming Jensen
Palle S. Johannessen
Christian Lund

Dagsorden:

1. Konstituering af bestyrelsen

Formand: Christian V. Lorenzen
Næstformand + web-ansvarlig: Palle S. Johannessen
Kasserer: Claus Steen Jørgensen
Sekretær: Christian Lund
Ansvarlig for grønne områder: Tom Hansen
Arrangementansvarlig: Jens Elkjær Hansen

2. Næste møde

Næste møde er aftalt til afholdes torsdag den 22. maj kl. 19.30. Hos Palle, Havremarken 19.

3. Evt.

Intet til referat

Vurdering 2020

De fleste husstande har fået en endelig vurdering for 2020 i 2022 eller senere. Græsmarken 25 har i december 2024 modtaget en "Deklaration 2020", hvor datagrundlag oplyses til brug for en senere fremsendt 2020-vurdering. Så der kan være en stor tidsforskel i modtagelsen af 2020-vurderingen.

Vurdering 2022 (foreløbig)

Nogle husstande har allerede fået ændret den foreløbige 2022-vurdering primært angående grundværdien, da udstykningen af grunden ikke kunne anses at være mulig.

Foreløbige grundværdier 2024 (mindre nedjustering fra 2022-vurderingen).

15 ejendomme på Græsmarken har fået foreløbige **grundværdier** i størrelsen kr. 2.138.000 - kr. 2.911.000.

23 ejendomme på Majsmarken har fået foreløbige **grundværdier** i størrelsen kr. 2.212.000 - kr. 2.850.000.

Øvrige ejendomme i Grundejerforeningen ligger ca. mellem kr. 1.100.000 - kr. 1.900.000.

Vore grundværdier er fra 2020-vurdering til 2022-vurdering steget med min. kr. 700.000.

De alt for høje grundværdier noget over kr. 2.000.000 skyldes uden al tvivl, at Vurderingsstyrelsen har opgjort, at grunden kan udstykkes i 2 eller 3 grunde, da mindste grundstørrelse i henhold til Lokalplan 5-780 er på 200 kvm.

Mit bud på denne mindste grundstørrelse på 200 kvm i Lokalplanen er, at den mindste grund på Havremarken er på 237 kvm.

Men kan vi så "skyde" denne fiktive udstykningsmulighed ned med henvisning til andre bestemmelser i Lokalplanen? = Udlagt fælles opholdsarealer og antal parkeringspladser på grunden.

Se nedenstående uddrag.

Der er vel ikke mulighed for at udlægge mere fælles opholdsareal ??

I delområderne B1—B4 er der udlagt fælles opholdsarealer, hvor der må opføres legeredskaber, bænke og lign., som indbyder til samvær og leg inden for boligområdet. Hvis der opføres nye boliger skal der udlægges minimum 55 m² pr. bolig i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplanen.

Parkeringspladser på vore grunde:

Lokalplanens bestemmelser stiller krav om bil- og cykelparkering i forbindelse med etablering af nye boliger og erhvervsejendomme. Kravene er i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnormer i zone 2.

5.7.1.a Norm for bilparkering ved bolig-, service- og erhvervsbyggeri

Bilparkering – anlagte parkeringspladser

Boligbyggeri (min. antal pr. boligenhed)*

Bil Zone 1

Bil Zone 2

Åben-lav uden fælles parkering

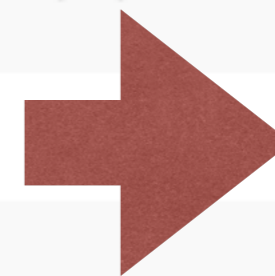
1

2

Tæt-lav uden fælles parkering

1

1½



Græsmarken 25 har i december måned 2024 fået tilsendt i E-boks "Deklaration 2020", hvor det oplyses, at grunden kan udstykkes i 2 grunde.

Vor foreløbige 2024-grundværdi er opgivet til kr. 2.405.000.

Der var mulighed for at gøre indsigelse mod deklarationens data, hvilket vi selvfølgelig har gjort med hensyn til udstykning af grunden. Begrundelsen er angivet med, at teori og praktisk muligt er 2 forskellige ting.

Grundens id-oplysninger

Matrikelnummer
5fo

Ejerlav
Hjallese By, Dalum

Areal ?

Grundens areal
570 m²

Vejareal på grunden
0 m²

Grundens form ?

Grundens form
0,99

Faktisk anvendelse og udnyttelse ?

? Faktisk anvendelse
Åben-lav boligbebyggelse

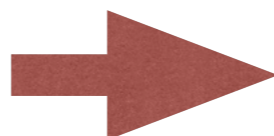
Faktisk udnyttelse (etageareal)
155 m²

Bedste mulige anvendelse og udnyttelse ?

? Mulig anvendelse
Åben-lav boligbebyggelse

Mulig udnyttelse
30 %

Udstykning ?



Mulighed for udstykning
Ja

Mindstegrundstørrelse
200 m²

Særlige forhold uden for grunden

Skjul detaljer ^

Vurderingsmedarbejders uddybning

Din grund er på 570 m², med en mindste grundstørrelse på 200 m² dette ifølge:
Lokalplan nr. 5-780, delområde B4 : Område mellem Landbrugsvej og
Bjørnemosevej.

Side 16-18: i lokalplanen: Delområde B1 – B4.

Derfor er det muligt at udstykke din grund i 2 grunde.

Vi tager højde for udgifter til udstykning med et nedslag i grundværdien på 25.000 kr. (2020- niveau) for den nye udstykning. Nedslaget er fastsat i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 5.

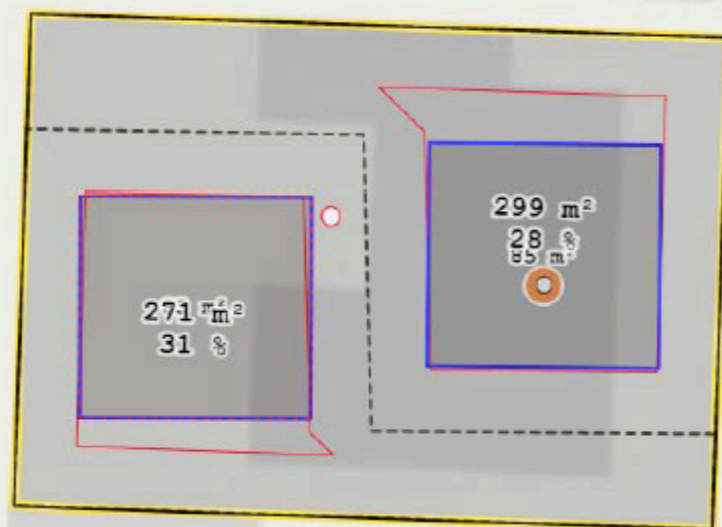
Fejl i andre oplysninger

Skjul detaljer ^

Vurderingsmedarbejders uddybning

Vi har opdateret den statistiske model, som vi vil basere vurderingen af grundværdien på, da den oprindelige model ikke var præcis i alle tilfælde. Selvom modellen er opdateret, vil beregningen af grundværdien ske efter den oprindelige model på grund af systemmæssige begrænsninger i vores it-system.

Vi vil derfor undersøge, om opdateringen ændrer forudsætningerne for beregningen af grundværdien for din ejendom. Vi tager højde for alle ændringer ved at give tillæg i grundværdien, når vi vurderer ejendommen.



Undersøg udstykningsmuligheder

Foretag udstykning | Afsæt hus

Reg. Areal: 570 Min udstyknings str: 200 Maks Bebygg %: 30,40

#	Areal	bebyggelsesprocent	
1	299 m2	28 %	X
2	271 m2	31 %	X

Indstillinger | Luk

Opsætning

Afstand til skel 2.5 m

Angiv bredde på hus 9 m

Husets grundplan 85

Antal plan

1 plan 1.5 plan 2 plan

Ejendom i fokus | Fremsogte ejendomme

Vurejd.ID	Stat	Adresse	Vægtet areal	Opgaver #	Boligalder (Termin)	Reg. Areal
Ingen data fundet						

Græsmarken 25 havde for skatteåret 2023 en grundværdi på kr. 540.900, hvilket gav en grundskyld på kr. 11.743. Den foreløbige grundværdi 2024 udgør kr. 2.405.000, hvilket giver en grundskyld på kr. 10.967 - (2.405.000 * 80% * 5,7 promille). Det er jo faktisk et mindre beløb, men det kunne have været mindre, hvis der var en korrekt vurdering af grundværdien.

En korrekt vurdering af størsteparten af grundene i vor Grundejerforening bør ligge i størrelsesordenen kr. 1.200.000. Den udregning kommer vi til om lidt.

En sådan vurdering vil for Græsmarken 25 have givet en grundskyld på kr. 6.840, hvilket indebærer en nuværende for høj grundskyldsbetaling på kr. 4.127.

Så hvis vi boligejere ikke foretager os noget i fald af, at Vurderingsstyrelsen ikke kommer til fornuft, kommer vi til at betale for meget i ovennævnte størrelsesorden.

Grundskyldspromillen indtil 2023 var på 21,71. For årene 2024-2028 har Odense Kommune fastsat promillen til 5,7. Men denne bliver så sikkert hævet fra 2029, hvis vore grundvurderinger bliver nedsat.

Hvad kan vi gøre for at få grundværdierne på et fornuftigt plan? Det er vel at indgive en klage, hvis vurderingerne ikke ændres. Når den endelige 2022-vurdering en gang fremkommer, vil der være mulighed for at indgive en klage mod gebyr på kr. 1.200. Klagen skal så køre på den urimelige fiktive udstykningsmulighed, som jo ikke er en praktisk mulighed for vore ejendomme. Der kan henvises til lokalplanens bestemmelser vedr. yderligere udlægning af fællesarealer og 2 P-pladser på de fiktive udstykninger. Ved helt eller delvis ret i klagen tilbagebetales gebyret.

Det er dog muligt at ansøge om at få ændret den foreløbige 2022-vurdering i særlige situationer (f.eks. ved salg m.v.) på Vurderingsstyrelses portal. Du kan også henvende dig, hvis din foreløbige vurdering virker væsentlig for høj eller lav. Det må vel siges i forhold til vore grundværdier !

Til orientering kan det oplyses, at vi har forespurgt "Byggesag" hos Odense Kommune, om vor grund kan udstykkes, hvis ejendommen af en eller anden årsag skulle nedrives. Svaret var, at dette er muligt i henhold til lokalplanen, men under hensyntagen til tinglyste servitutter og deklarationer. Men med henvisning til udlægningen af yderligere fællesareal og 2 P-pladser på de udstykkede grunde, er den fiktive udstykning ikke realiserbar.

Hvad er så den korrekte grundværdi og ejendomsværdi ?

Al debatten omkring de nye vurderinger skyldes netop, at mange grunde vurderes at kunne udstykkes på grund af størrelsen. Vurderingsstyrelsen siger, at grunden skal vurderes uden ejendom på grunden. Det er også fint nok, så længe en urealistisk udstykningsmulighed ikke kommer på tale.

Ejendomsværdien afspejler jo netop grundværdien - primært på grund af beliggenhed og udsigt til skov, mark og vandløb.

Så tag den gennemsnitlige salgspris pr. bolig-kvm i området (ca. kr. 25.000 pr. kvm for vedligeholdt bolig) og gang med boligareal = Ejendomsværdi.

Grundværdien udregnes med bolig-kvm gange opførelsespris pr. kvm, som ligger mellem kr. 15.000 - kr. 20.000. Brug gennemsnit kr. 17.500 pr. kvm. Træk opførelsesprisen fra Ejendomsværdien = Grundværdi.

Ja, så nemt skal det åbenbart ikke være.

Det er min vurdering, at ejendomsværdien også er for højt vurderet. Men det skal man jo selv have en mening om.

For nuværende lidt svært at noget om grundværdierne, før disse vurderes på reelt grundlag.

Det kan være, at der er håb forude uden at skulle klage over vurderingerne, hvis nedenstående, som kan læses på Vurderingsstyrelsens hjemmeside, står til troende:

1. Baggrund for ændring af praksis

Vurderingsstyrelsen ønsker med dette styresignal at ændre praksis for, hvornår en anvendelse anses for mulig efter plangrundlaget i henhold til ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1.

Vurderingsstyrelsen har de seneste år udsendt nye ejendomsvurderinger for 2020 til landets boligejere. Vurderingerne for 2020 er de første vurderinger, der foretages efter reglerne i ejendomsvurderingsloven. Herudover har Vurderingsstyrelsen i 2. halvdel af 2023 offentliggjort foreløbige ejendomsvurderinger for 2022 og 2023 for alle vurderingspligtige ejendomme til brug for opkrævningen af en foreløbig beskatning, indtil de endelige 2022- og 2023-vurderinger er klar.

Arbejdet med de nye ejendomsvurderinger har givet Vurderingsstyrelsen en lang række erfaringer, og særligt de foreløbige vurderinger har vist, at der for nogle ejendomme er udfordringer med at lægge alle anvendelsesmuligheder i plangrundlaget til grund for ansættelsen af grundværdien. Udfordringerne knytter sig særligt til, hvordan oplysninger fra kommuneplanrammer anvendes i vurderingerne, og hvornår anvendelsen til tæt/lav boligbebyggelse lægges til grund. Dette har ført til, at grundværdien i nogle tilfælde er blevet ansat på baggrund af en anvendelsesmulighed, som ejendomsejer reelt ikke kan få tilladelse til. En ejendom bør overordnet set blive vurderet og beskattet ud fra anvendelsesmuligheder, der er reelle og realiserbare, da der ellers opstår et misforhold mellem den ansatte grundværdi og grundens reelle anvendelsesmuligheder og værdien heraf.

Vurderingsstyrelsen ønsker derfor at ændre praksis for, hvornår en anvendelse anses for mulig efter plangrundlaget i henhold til ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1. Praksisændringen skal bidrage til, at Vurderingsstyrelsen foretager mere retvisende grundvurderinger, og at grundværdierne i højere grad afspejler grundenes reelle anvendelsesmuligheder.

Forklaring på at der ved ansøgningsgodkendelse ændres i din foreløbige 2022-vurdering med automatisk ændring af foreløbig 2024-vurdering.

Du kan ansøge om at få ændret din foreløbige vurdering i særlige situationer, fx ved køb, salg, nybyg, ombygning og andre større ændringer. Du kan også henvende dig til os, hvis din foreløbige vurdering virker væsentligt for høj eller for lav.

I praksis ansøger du om at få ændret din foreløbige 2022-vurdering. Hvis du får den ændret, bliver din foreløbige 2024-vurdering også rettet. Når vi ændrer de foreløbige vurderinger, får det også betydning for din foreløbige boligskat – både i 2024 og i 2025.

Ændringen af den foreløbige 2024-vurdering sker ved, at vi fremskriver din ændrede foreløbige 2022-vurdering til 2024-niveau, så vi tager højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024, og de regler, der i øvrigt gælder for indeksering til 2024-niveau.

Klagefremgangsmåde:

Hvis den foreløbige vurdering virker væsentligt for høj eller for lav

Hvis din ejendomsværdi eller grundværdi i den foreløbige vurdering for 2022 (eller 2023 i enkelte tilfælde) virker væsentligt for høj eller for lav, kan du gøre os opmærksom på det. Vi vil herefter vurdere, om der er grundlag for at ændre vurderingen.

Hvis vi ændrer den foreløbige vurdering for 2022, ændrer vi efterfølgende den foreløbige 2024-vurdering. Dette sker ved at fremskrive den nye foreløbige 2022-vurdering til 2024-niveau.

Sådan gør du

Hvis du ønsker, at vi skal vurdere, om der er grundlag for at ændre vurderingen, kan du udfylde en ansøgning:

[Ansøg om ændring af den foreløbige vurdering for 2022 \(eller 2023\) >](#)

Ansøgning om ændring af din foreløbige vurdering

1. Log på Vurderingsportalen med MitID.
2. Tryk på "Vurdering" - yderst til venstre i menupunkter
3. Tryk på punktet "Klage"
4. Gå til "Foreløbige vurderinger 2022 og 2024"
5. Gå til feltet "Ansøg om Ændring af din foreløbige vurdering"
6. Gå til linien "Hvis den foreløbige vurdering virker væsentligt for højt eller for lav"
7. Gå til linien "Sådan gør du"
8. Tryk på "Ansøg om ændring af den foreløbige vurdering for 2022 (eller 2023)"
9. Udfyld de fremkomne spørgsmål i "Ansøgningskemaet".
10. Ved dog ikke om der kommer et felt med angivelse af begrundelser for ansøgning om ændring i grundværdi og evt. ejendomsværdi.