Grundejerforeningen
Bellishaven

**Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2023 i Grundejerforeningen Bellishaven**

**Dato og tid:** **onsdag den 22. marts 2023 kl. 19.00**
**Sted:** **Dramalokalet på pilehaveskolen.**
Indgang er nemmest, hvis man går ind igennem hegnet, overfor vores bagerste parkeringsplads, her er det første bygning. Der er indgang fra endegavlen. Man kan også gå ind ad hovedindgangen på skolen. Her drejer i til højre og så helt ned i bunden til venstre.

**Dagsorden ifølge vedtægterne:**

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
4. Forelæggelse af regnskab til godkendelse
5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent
6. Rettidige indkomne forslag
7. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
8. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter
9. Valg af administrator
10. Valg af 2 revisorer
11. Valg af revisorsuppleant
12. Eventuelt

Under eventuelt kan der ikke sættes forslag til afstemning.

Der kan stemmes ved skriftlig fuldmagt, jf. vedtægterne § 9, stk. 3.

7. marts 2023

Venlig hilsen.
Bestyrelsen

**Ad 3) Bestyrelsens beretning.**

**Årets gang**

I årets løb har vi fået arbejdet med en del forskellige projekter. Vi i bestyrelsen er generelt stolte af hvordan det ser ud i Bellishaven. Vi vil gerne at det skal være et attraktivt område. Seneste skud på stammen er vores fine nye legeplads. Den skaber liv og glæde hos de mindste.

Vi har endelig fået svar fra kommunen vedrørende parkeringsforholdene. Svaret er gengivet her:

*"Tak for din henvendelse vedr. muligheden for gadeparkering langs Blomsterengen. Vi har undersøgt muligheden og vi er forbeholdne, da kommunen vil tilgodese trafikafviklingen på vejen:*

*Blomsterengen er ca. 5,5 meter bred, hvilket indebærer, at to modsat kørende køretøjer ikke kan passere hinanden samtidigt, såfremt der holder et køretøj parkeret i vejsiden. Ved parkering af en hel række køretøjer vil vejen således i realiteten blive indsnævret til én kørebane.*

*Jeg er imidlertid blevet opmærksom på, at Bellishaven oprindeligt er godkendt med 1½ parkeringsplads pr. bolig. I første omgang gik man fra kommunens side dog med til, at der kun blev anlagt 1 p-plads pr. bolig, altså 2/3 af parkeringspladserne.*

*Af deklarationen for Bellishaven, der er tinglyst på matrikel 27-i Vallensbæk By, Vallensbæk, fremgår det således under pkt. 3, at*

*"Gundejerforeningen er forpligtet til, såfremt kommunalbestyrelsen måtte kræve det, at anlægge yderligere parkeringspladser på*

*de ifølge kortbilaget reserverede arealer. Anlægsudgifterne skal fordeles ligeligt mellem samtlige grundejere."*

*I det omfang I mener, at der mangler parkeringspladser til foreningens beboere, må det således henstilles til grundejerforeningen selv at etablere disse.*

*Dét at sørge for et passende antal parkeringspladser, påhviler langt hen af vejen de til vejen grænsende grundejere. Udvalget for Klima-, Teknik og Miljø har således d. 10. januar 2023 truffet en sammenlignelig afgørelse vedr. parkeringsforholdene på Promenaden.*

*Vi vil være opmærksomme på parkeringsforholdene mhp. en mulig beslutning jf. deklarationens punkt 3, men påtænker herudover ikke at foretage os yderligere."*

Ud fra dette svar har vi i bestyrelsen valgt at lægge sagen på is, da vi ikke for nuværende ønsker at udfordre skæbnen. Det skal dog siges at der er indkommet et forslag som går i en anden retning. Se under indkomne forslag.

Bestyrelsen har, som oplyst på generalforsamlingen 2022, haft et ønske om at ændre formuleringen i vedtægterne for Bellishavens Grundejerforening.

Ved den dybere gennemgang af vores vedtægter, har vi erfaret, at en stor del heraf bunder i den Deklaration, der er udstukket og godkendt af Vallensbæk Kommunalbestyrelse.

Da vi ikke forventer, at Vallensbæk Kommunalbestyrelse vil give sig i kast med en modernisering af denne Deklaration, har vi indstillet projektet om en gennemgribende omformulering af vores vedtægter, men må leve den noget utidssvarende formulering, der findes heri.

Der kan selvfølgelig **altid** stilles forslag til vedtægtsændringer.

Sommerfesten var endnu engang en succes. Vi ønsker at gentage det igen i år, med de samme forudsætninger om, at Grundejerforeningen afholder omkostningerne til maden, hvorfor dette er medtaget som budgetpost fremadrettet. I år skal vi alle fejre at bebyggelsen er blevet 30 år 😊

**Årets drift**

Vi har sidste år et underskud på ca. 16.000 kr. Administrator uddyber regnskabet senere.

**Arbejdsdage**

Der er i år 3 arbejdsdage. Bestyrelsen opfordrer folk til at møde op. Ikke mindst for at få jeres krydser, men ligeså, for at styrke det sociale sammenhold i Bellishaven. Arbejdsdagen er typisk et par timer. Dagen afsluttes ved skuret med en pizza og vand/øl.

**Fællesarealer**

Der er i år 3 arbejdsdage Husk også, at det er den enkelte husstands opgave at sikre, at hække er klippede, ukrudt på sti/fortov foran og bag ved parcellen er under kontrol samt at det hele generelt ser ordentlig ud. Vi har et fælles ansvar for at holde Bellishaven ren og attraktiv. Reglerne er klart beskrevet i Deklarationen og vores vedtægter der begge er på vores hjemmeside, samt på Vallensbæk Kommunes hjemmeside. Det er vores alles ansvar at området ser fint ud.

**Bestyrelsesmøder**

Vi afholder bestyrelsesmøder ca. hver tredje måned og datoerne vil typisk stå i et af vores informationsbreve. Man er meget velkommen til at komme med input, forslag og spørgsmål til bestyrelsen så vil vi behandle dem på disse datoer.

**Bestyrelsen**

Vi opfordrer alle der måtte ønske det at melde deres kandidatur på generalforsamlingen.

**Ad 4) fremlæggelse af regnskab til godkendelse**
Der henvises til vedlagte "Resultatopgørelse 01/01-2022 – 31/12-2022".

**Ad 5) Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent (for 2024)**
Der henvises til vedlagte Driftsbudget for 2024.

**Ad 6) Rettidige indkomne forslag**
Der er indkommet 3 forslag til generalforsamlingen – forslagene er gengiver længere nede i indkaldelsen.

**Ad 7) Valg af to bestyrelsesmedlemmer samt formand**
Kenneth Pedersen nr. 47 modtager genvalg.
Willie Jensen nr. 29 modtager genvalg.
Formand Rune Tychsen nr. 45 modtager genvalg

**Ad 8) Valg af bestyrelsessuppleanter**
Nuværende:
Anitta Zarp nr. 13 modtager genvalg

**Ad 9) Valg af administrator**
Nuværende:
Kenneth Pedersen nr. 47 modtager genvalg

**Ad 10) Valg af to revisorer**
Nuværende:
Henning Bendixen fra nr. 39 modtager genvalg
Hanne Van Kints nr. 36 modtager ikke genvalg

**Ad 11) Valg af revisorsuppleant**
Nuværende:
Janni Rasmussen nr.3 modtager genvalg

**Ad 12) Eventuelt**

**Ad 12)**
Vi ønsker i bestyrelsen at ændre vores kommunikation med forenings medlemmer, og har et ønske om, at vi i langt højere grad gør brug af foreningens hjemmeside til informationsmateriale som f.eks. indkaldelser til generalforsamlingen, generel information, indkaldelser til havedagene osv.
Dette har vi tænkt os at implementere i løbet af det kommende år, men det er klart, at er der beboere, som ikke har muligheden for digitale adgange, så vil man altid kunne henvende sig til bestyrelsen herom.
Vi vil arbejde på en løsning, hvor man kan tilslutte sig, således man automatisk på sin mail får besked, når der er nye meddelelser fra Grundejerforeningen/Bestyrelsen

**Vedrørende pkt. 6 – rettidigt indkomne forslag:**

**Forslag nr. 1 stillet af bestyrelsen:**
Ud fra en vurdering af vores eksisterende bord-/bænksæt ønsker vi at udskifte disse med nogle mere langtidsholdbare. Derfor har vi undersøgt forskellige typer og modeller på markedet. Vores vurdering er, at der skal være tale om holdbare og vedligeholdelsesfrie bord-/bænksæt a la billedet.

Pris ca. kr. 6.500 - 6.700 pr. stk

**Forslag:**
Vores forslag er derfor, at bestyrelsen bemyndiges til at indkøbe 3 stk. Bord/Bænksæt inden sommeren 2023 til en maksimalpris på kr. 20.000. Beløbet hæves af foreningens formue, hvorfor indkøbet ikke betyder en forhøjelse af kontingentet til GF.

**Forslag nr. 2 stillet af bestyrelsen:**
Bestyrelsen kan via de regninger vi får på reparationer af græsslåmaskinen se, at det er ved at være tid til en udskiftning. Vores årlige omkostninger til Græsslåmaskinen løber op i tæt på kr. 7.000 pr. år. hvilket er årsagen til, at bestyrelsen nu foreslår, at vi bruger penge på udskiftning af græsslåmaskinen.

Der findes forskellige modeller på markedet, og mange forskellige prisklasser. Vi mener ikke at vi nødvendigvis behøver den store Rolls Royce model, men maskinen skal have en eller anden minimums kvalitet. Bestyrelsen har via længere tids arbejde, med at finde en for GF Bellishaven passende model, fundet frem til en model med 5 års garanti fra Bauhaus. Der er tilkøbsmuligheder af diverse værktøjer. Evt. til vinterbekæmpelse på parkeringspladserne.

Det er vigtigt at fastslå, at skulle nogle beboere har indgangsvinkler til steder, hvor vi kan gøre et bedre køb, er forslagene mere end velkomne.

**Forslag:**
Vores forslag er derfor, at bestyrelsen bemyndiges til at indkøbe 1 stk. ny græsslåmaskine inden sommeren 2023 til en maksimalpris på kr. 30.000. Beløbet hæves af foreningens formue, hvorfor indkøbet ikke betyder en forhøjelse af kontingentet til GF.

**Forslag nr. 3 stillet af Søren nr. 43:**
"Det foreslås, at der tages yderligere dialog med kommunen angående parkering for Grundejerforeningen Bellishavens beboere, således at alle argumenter og løsningsforslag vil blive gennemgået grundigt.

Formålet er, at bestyrelsen i Grundejerforeningen Bellishaven finder en løsning på parkerings-problemerne for beboerne i Bellishaven, således at vi har parkeringspladser til alle i Grundejerforeningen.

Ønsket er naturligvis, at dette løses så enkelt og billigt som muligt ved at have en grundig dialog med Vallensbæk Kommune og om nødvendigt de omkring liggende grundejerforeninger, herunder især Valmuebakken.

Forskellige alternativer skal undersøges, hvor ensretning af parkeringsregler i Blomsterengen med nedlæggelse af P-Zonen i det begrænsede område er et eksempel og ophævelse af Privat Parkering på parkerings arealer er et andet.

Disse er kun eksempler og løsningen skal ikke begrænses til dette."

Grundejerforeningen
Bellishaven

# Årsregnskab 2022

| Resultatopgørelse | 2022 | Budget |
|---|---|---|
| **Indtægter:** | | |
| Kontingenter | 77.550,00 | 77.550,00 |
| Gebyr for mgl. deltagelse i arb.dag | 8.000,00 | 13.000,00 |
| Indbetaling vedr. kabel-tv | 130.288,02 | 129.500,00 |
| **Indtægter i alt** | **215.838,02** | **220.050,00** |
| | | |
| **Udgifter:** | | |
| Yousee kabel-TV (inkl. adm.) | 131.648,55 | 133.500,00 |
| | | |
| Bestyrelseshonorar | 6.000,00 | 6.000,00 |
| Administratorhonorar | 6.000,00 | 6.000,00 |
| Havemand | 6.000,00 | 6.000,00 |
| | | |
| Forsikringer | 4.304,07 | 3.700,00 |
| Kontingent PL | 6.986,00 | 7.000,00 |
| El vedr. skur | 731,42 | 0,00 |
| Porto og Gebyrer | 6.523,35 | 3.500,00 |
| Gaver og blomster | 505,00 | 0,00 |
| Reparation og vedligeholdelse | 6.875,25 | 0,00 |
| Website | 406,75 | 1.500,00 |
| Bogføringssystem | 2.047,50 | 0,00 |
| | | |
| Vedligeholdelse fællesarealer | 6.488,23 | 20.000,00 |
| Bespisning vedr. arbejdsdage | 4.063,09 | 0,00 |
| | | |
| GF samt bestyrelsesmøder | 2.279,00 | 3.000,00 |
| GF Årsfest | 9.458,50 | 0,00 |
| **Udgifter i alt** | **200.316,71** | **190.200,00** |
| | | |
| Småanskaffelser | 4.789,95 | 5.000,00 |
| Renteudgift af indestående til Bank | 3.259,73 | 4.000,00 |
| **Ordinært resultat** | **7.471,63** | **20.850,00** |
| | | |
| **Henlæggelse til:** | | |
| Særskilt vedligeholdelse | 23.500,00 | 23.500,00 |
| | | |
| **Årets resultat** | **-16.028,37** | **-2.650,00** |

# Balance

| | | 2022 |
|---|---|---|
| **Aktiver:** | | |
| Tilgodehavende kontingent | | 1.742,11 |
| Tilgodehavende vedr. Yousee | | 34.822,62 |
| Bank – driftskonto | | 132.406,04 |
| Bank - Hensættelseskonto | | 189.005,20 |
| **Samlede aktiver – i alt** | | **357.975,97** |
| | | |
| **Passiver:** | | |
| **Egenkapital primo** | | 183.439,92 |
| Årets resultat | | -16.028,37 |
| **Egenkapital ultimo** | | 167.411,55 |
| | | |
| Henlæggelse til særskilt vedligeholdelse | NOTE 1 | 189.080,20 |
| | | |
| Gæld til beboer pga. modtaget dobbeltbetalinger | | 1.484,22 |
| **Samlede passiver i alt** | | **357.975,97** |
| **Afstemning** | | 0,00 |

## NOTE 1 – forklaring

| | | |
|---|---|---|
| **Henlæggelse til særskilt vedligeholdelse** | | |
| Saldo ved årets begyndelse | | 394.964,61 |
| Regulering fra tidligere år | | 5.239,14 |
| **Ny startsaldo** | | **400.203,75** |
| | | |
| **Årets hævninger:** | | |
| Legeplads 50% betaling | -59.889,21 | |
| Legeplads 50% betaling | -59.899,04 | |
| Transport af legeplads | -8.210,30 | |
| Installation af legeplads | -62.500,00 | |
| Jordarbejde legeplads | -44.125,00 | |
| Udgifter til legeplads i alt | -234.623,55 | -234.623,55 |
| Saldo efter udgifter | | 165.580,20 |
| Årets indbetaling | | 23.500,00 |
| **Saldo ved årets slutning** | | **189.080,20** |

Forskellen mellem indestående på bankkontoen for hensættelse og den bogførte saldo udgør kr. 75,- hvilket relaterer sig til Bankgebyr på kr. 75,- der omposteres den 2. januar 2023.

Foranstående regnskab er udarbejdet i overensstemmelse med førte kasseklader og foreliggende bilag.

Vallensbæk, den 20/1 - 2023

---

Administrator - Kenneth Pedersen

**Revisionspåtegning**

Vi har revideret regnskabet for 2022 og fundet det i overensstemmelse med bogføringen og de foreliggende bilag.

Vallensbæk, den 23/1 - 2023

Henning Bendixen (nr. 39)

Vallensbæk, den 23/1 - 2023

Hanne van Kints (nr. 36)

# BUDGET for Grundejerforeningen Bellishaven for perioden 2022-2024

**Til fremlæggelse/behandling og godkendelse på Generalforsamlingen den 22. marts 2023**

| | Regnskab 2022 | Budget 2022 | | Budget 2023 | Budget 2024 | Budget 2025 | Kommentarer |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Indtægter:** | | | | | | | |
| Kontingenter | 77.550,00 | 77.550,00 | | 77.550,00 | 77.550,00 | 77.550,00 | Kontingent udgør kr. 1.650 pr. husstand |
| Gebyr for mgl. Deltagelse i arbejdsdag | 8.000,00 | 13.000,00 | | 13.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | Modsvares af regnskab 2022 deltagelsen |
| Kabel-TV | 130.288,02 | 129.500,00 | | 129.560,00 | 140.000,00 | 142.000,00 | Forventede stigning i Grundpakken. I 2023 stiger beløbet til kr 276,37 fra kr. 247,37 pr. husstand |
| **Indtægter i alt** | **215.838,02** | **220.050,00** | | **220.110,00** | **225.550,00** | **227.550,00** | |
| **Udgifter:** | | | | | | | |
| Yousee - Kabel-TV (inkl. adm.) | 131.648,55 | 129.500,00 | | 129.560,00 | 140.000,00 | 142.000,00 | For 2023 vil den samlede udgift pr. bolig pr. år udgøre kr. 3.316,44. og dermed samlet kr. 139.290,48 |
| Adm. Kabel TV | 0,00 | 3.500,00 | | 3.500,00 | 0,00 | 0,00 | Opkrævningsgebyrer m.v. som vi ikke har længere da PBS er afmeldt |
| | | | | | | | |
| Bestyrelseshonorar | 6.000,00 | 6.000,00 | | 6.000,00 | 6.000,00 | 6.000,00 | Bestyrelseshonorar udgør Kr. 2.000 til formanden og kr. 1.000 til øvrige medlemmer |
| Administratorhonorar | 6.000,00 | 6.000,00 | | 6.000,00 | 6.000,00 | 6.000,00 | |
| Havemand | 6.000,00 | 6.000,00 | | 6.000,00 | 6.000,00 | 6.000,00 | |
| | | | | | | | |
| Forsikring | 4.304,07 | 3.700,00 | | 3.700,00 | 4.500,00 | 4.500,00 | PL Kollektiv forsikring kr. 1.600,- samt TRYG forsikring af skur kr. 2.704. |
| Kontingent PL | 6.986,00 | 7.000,00 | | 7.000,00 | 7.000,00 | 7.250,00 | |
| EL - skur | 731,42 | 0,00 | | 0,00 | 750,00 | 800,00 | Har ikke tidligere været budgettere - budgetteret ud fra de for 2022 betalinger |
| Gebyrer | 6.523,35 | 3.500,00 | | 3.500,00 | 1.000,00 | 1.250,00 | Bankgebyrer NORDEA ca. kr. 4.000,- Byggesagsgebyr kr. 1.618, NETS kr. 443,- og Danske Bank kr. 150,00 |
| Gaver og blomster | 505,00 | 500,00 | | 500,00 | 500,00 | 500,00 | |
| Reparationer og vedligeholdelse | 6.875,25 | 7.500,00 | | 7.500,00 | 7.500,00 | 7.500,00 | Posten dækker udgifter til vedligeholdelse af græsslåmaskine |
| Hjemmeside m.v | 406,75 | 1.500,00 | | 1.500,00 | 1.500,00 | 1.500,00 | |
| Regnskabsprogram | 2.047,50 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Vi bruger nu gratisprogrammer til bogføring |
| | | | | | | | |
| Fællesarealer - vedligeholdelse | 6.488,23 | 7.500,00 | | 7.500,00 | 7.500,00 | 7.500,00 | |
| Bespisning vedr. arbejdsdage | 4.063,09 | 0,00 | | 0,00 | 4.000,00 | 4.500,00 | Har ikke tidligere været selvstændig budgetteret - beløb ud fra deltager i 2022 |
| Snerydning | 0,00 | 5.000,00 | | 5.000,00 | 0,00 | 0,00 | Budgettere vi ikke med længere |
| GF samt bestyrelsesmøder | 2.279,00 | 3.000,00 | | 3.000,00 | 3.000,00 | 3.000,00 | |
| GF årsfest | 9.458,50 | 0,00 | | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 | Har ikke tidligere været selvstændig budgetteret - beløb ud fra deltager i 2022 |
| **Driftsudgifter i alt** | **200.316,71** | **190.200,00** | | **190.260,00** | **205.250,00** | **208.300,00** | |
| **Indtjeningsbidrag** | **15.521,31** | **29.850,00** | | **29.850,00** | **20.300,00** | **19.250,00** | |
| Div. Anskaffelser | 4.789,95 | 5.000,00 | | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | |
| Negativ indlånsrente | 3.259,73 | 4.000,00 | | 2.000,00 | 0,00 | 0,00 | For 2023 er der ikke længere negative indlånsrenter |
| **Ordinært resultat** | **7.471,63** | **20.850,00** | | **22.850,00** | **15.300,00** | **14.250,00** | |
| Henlæggelse til særskilt vedl. | 23.500,00 | 23.500,00 | | 23.500,00 | 23.500,00 | 23.500,00 | |
| **NETO resultat** | **-16.028,37** | **-2.650,00** | | **-650,00** | **-8.200,00** | **-9.250,00** | |