



Ballerup, den 12. april 2022

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen, den 19. april 2022

Nærværende årsberetning omhandler perioden fra sidste ordinære generalforsamling, den 24. august 2021 frem til april 2022.

Lokalplan nr. 182:

Som bekendt blev Lokalplan nr. 182, der var godkendt af Ballerup Kommune i januar 2021, indbragt for Planklagenævnet. Planklagenævnet underkendte i oktober 2021 hele Lokalplan 182, idet Planklagenævnet ikke fandt, at der kunne fastsættes klokkeslæt på de dage, man må opholde sig i haverne i vinterperioden, ligesom en lokalplan efter Planklagenævnets opfattelse, heller ikke kan anvendes til at regulere den indvendige indretning af en bygning.

Ballerup Kommune vil i skrivende stund udarbejde et nyt forslag til en ny lokalplan for kolonihaverne, som vil skulle i høring og som forventes at blive politisk vedtaget i juni måned 2022. Der bliver dermed igen mulighed for at afgive høringssvar, når kommunens nye udkast foreligger.

Formand og næstformand har i februar måned 2022 deltaget i et møde med Ballerup Kommune, hvor kommunen primært fremlagde deres tolkning af Planklagenævnets afgørelse og hvor den fremtidige proces blev gennemgået.

Revision af vedtægter og ordensregler:

På sidste ordinære generalforsamling havde bestyrelsen sat revision af vedtægter og ordensregler på dagsordenen. Imidlertid besluttede generalforsamlingen, at vedtægtsændringerne og ændring af ordensreglerne skulle udsættes til en ekstraordinær generalforsamling.

I september 2021 blev der så afviklet en ekstraordinær generalforsamling med henblik på at få ændret vedtægter og ordensregler, men da der ikke var fremmødt tilstrækkeligt med stemmeberettigede medlemmer, blev revision og ændring af vedtægter og ordensregler udsat.

Bestyrelsen vil udarbejde forslag til vedtægtsændringer og ordensregler, når den nye lokalplan foreligger i en godkendt udgave.

Valuarvurdering:

I forlængelse af sidste års beslutning på generalforsamlingen om at Stuehøjgaard fremover skal fastsætte andelsværdien ud fra en årlig valuarvurdering, har der været afholdt møde mellem repræsentanter fra bestyrelsen og Valuar Peter Ryaa & Co.

Valuarrapporten er fremsendt til samtlige andelshavere sammen med indkaldelsen til årets generalforsamling.

Bestyrelsen har i forlængelse af valuarrapporten udarbejdet et forslag til drøftelse af den fremtidige fastsættelse af andelsværdien for en andelsgrund i A/H Stuehøjgaard, gældende for det kommende år.

Bestyrelsen afventer i øvrigt det udvalgsarbejde, der pågår omkring fremtidige regler for fastsættelse af andelsværdi, som formentlig også vil være gældende for Stuehøjgaard, dette selvom udvalgsarbejdet primært omhandler fastsættelse af andelsværdi i en andelsboligforening.

Dette udvalgsarbejde omhandler blandt andet hvor længe en given valuarrapport kan være gældende samt hvilke eventuelle andre metoder, der kan tænkes at bruges i forhold til at fastsætte en andelsværdi/markedsværdi.

Udvalgsarbejdet sker på baggrund af, at den hidtidige offentlige ejendomsvurdering ikke længere er brugbar.

Indfrielse af pantebrev:

Foreningens pantebrev blev fuldt indfriet før tid den 30. november 2021, uden at det var nødvendigt at oprette en dyr kassekredit. Til gengæld har vi mere eller mindre tømt vores pengekasse og dette resulterede i, at vi i marts måned ikke havde de nødvendige likvide midler til at betale for vandafregningen, da der i januar måned 2022 var betalt et par halvårsregninger.

Til gengæld er foreningen nu gældfri og vi kan forvente, at der i årene fremover alt andet lige, vil være et årligt overskud i budgettet på cirka DKK 350.000, - mere end tidligere, da vi sparer såvel afdrag som renter, på pantebrevet.

Likviditetsbudget:

Bestyrelsen har i den forgangne periode udarbejdet et likviditetsbudget, så der løbende kan holdes øje med foreningens likviditet og med at balancen i budgettet kan holdes.

Nyt varmeanlæg i Fælleshuset:

I starten af marts 2022 blev der i forlængelse af sidste års beslutning på generalforsamlingen, opsat to nye varmepumper og en ny varmtvandsbeholder i Fælleshuset.

I samme moment blev det gamle oliefyr og olietanken fjernet og diverse andre småjusteringer foretaget.

Begge varmepumper er sat op i stueetagen, så nu håber vi bare, at elprisen ikke stiger yderligere!

Ny affaldshåndtering:

Ballerup Kommune har længe varslet, at der skal indføres en ny og mere differentieret affaldssortering på alle matrikler, herunder også i vores haveforening.

For at kortlægge de bedste løsninger har der været afholdt møder med Vestforbrænding.

Vi fik hermed et overblik over antallet af nye containere, størrelser og efter nøje opmåling blev det tydeligt, at der lige netop er plads til at få de nye containere ind på det nuværende areal i containergården.

Den nye affaldssortering påbegyndtes ved sæsonstart den 1. april 2022, og fremover skal alt affald derfor sorteres i følgende kategorier:

- ✓ Glas
- ✓ Metal
- ✓ Mad- og drikkekartoner
- ✓ Papir
- ✓ Rent tørt pap
- ✓ Madaffald
- ✓ Restaffald
- ✓ Farligt affald

Til dette formål har bestyrelsen den 27. marts 2022, uddelt grønne kompostspande og informationsmateriale til alle haver.

Det er vigtigt at sorteringen bliver overholdt, da det ellers kan resultere i en betydelig merudgift i forbindelse med afhentning af affald fremover.

Desværre har der ved udgangen af marts måned været forsøgt indbrud i Containergården idet blandt andet den nye nøgleboks var forsøgt åbnet, ligesom hængelåsen på lågen også var forsøgt opbrudt. Det er temmelig overraskende at nogen finder det attråværdigt at bryde ind på en affaldsplads, men måske de har hørt at genbrug er guld!?

Vandmålere:

Der har igennem de seneste år været problemer med at fjernaflæse nogle af vores vandmålere. Derfor er der foretaget manuel aflæsning af de berørte vandmålere. Aktuelt er der cirka fire vandmålere der ikke kunne aflæses manuelt på grund af kondens.

Alle vandafregninger er imidlertid nu foretaget og vi afventer regnskabet fra Brunata.

Vi må forvente at der i 2023 skal ske en udskiftning til nye vandmålere med dertilhørende ny teknologi, som muliggør eventuel dag til dag aflæsning centralt og lokalt.

Bestyrelsen er i gang med at lave research og med at indhente sammenlignelige tilbud og priser og vil fremsætte et forslag herom til generalforsamlingen i 2023, da der vil blive tale om en større udgift.

Kolonihaveforbundet og Kreds Vest:

Kolonihaveforbundet er opdelt i 21 kredse og Stuvehøjgaard hører under Kreds Vest.

Bestyrelsens repræsentant har deltaget i kredsens arbejde og har her været med til at tilrettelægge kurser for blandt andet vurderingsfolk.

Herudover er der drøftet fælles problematikker i de respektive foreninger ligesom der er samarbejdet med centrale instanser og andre kredse.

Omdrejningspunktet for arbejdet i kredsen er for størstedelens vedkommende, de organisatoriske udfordringer, der er og har været i Kolonihaveforbundet som helhed.

Bestyrelsen har på trods af henvendelse til kredsformanden, ikke fået en decideret oversigt over fordele og ulemper ved medlemskab af Kolonihaveforbundet, tilsendt.

Ballerup Kommune og Ågerupvej

Ballerup Kommune har rettet henvendelse til bestyrelsen på grund af manglende trafiksikkerhed for cyklister på Ågerupvej. Kommunen har anmodet om at Stuvehøjgaard beskar en del af hegnet/bevoksningen på Ågerupvej på Stuvehøj Vænge-siden, idet det er svært for trafikanter at se cyklister, der skal krydse vejen, hvor den dobbeltrettede cykelsti ophører ved kommunegrænsen.

Bestyrelsen har været i dialog med Ballerup Kommune og fortsætter dialogen, idet vi dog ikke umiddelbart er indstillet på at påføre foreningen flere udgifter til vedligehold af det omhandlende areal. I stedet for, har vi foreslået at Ballerup Kommune forlænger den dobbeltrettede cykelsti hen til eksempelvis indkørslerne til vores haveforening - subsidiært at kommunen betaler for anlæggelse af et blomsterbed i området, hvor hegnet skulle fældes.

Generelt er vi enige i at sikre den højeste trafiksikkerhed, men vil altså gerne have at kommunen afholder udgifterne hertil.

Medlemskab af Kolonihaveforbundet:

Bestyrelsen har drøftet muligheden for og et eventuelt ønske om en udmeldelse af Kolonihaveforbundet internt.

Bestyrelsen har besluttet at udsætte denne diskussion til efter at Kolonihaveforbundet på Kongressen i september 2022 har taget stilling til en anden haveforenings anmodning om udmeldelse (Andelshaveforeningen Søndergården, Dragør).

Dette dels på grund af at det vurderes at være vanskeligt at få ophævet formuleringen i vores deklARATION om at Stuvehøjgaard SKAL være medlem af Kolonihaveforbundet og dels på grund af at bestyrelsen ikke er overbevist om, at en udmeldelse vil være uddelt hensigtsmæssig.

Indtil videre er vi i bestyrelsen blevet enige om, at vi, i lighed med andre haveforeninger, vil indsende et forslag om, at Kolonihaveforbundet på deres Kongres i september 2022, tager stilling til at ophæve den historisk utidssvarende og unødvendige klausul i vores deklARATION (§6 stk. 8) om tvungent medlemskab af Kolonihaveforbundet. Vi håber selvfølgelig at Kolonihaveforbundet er indstillet på at gå i dialog med de forskellige haveforeninger om disse påtvungne medlemskaber.

Herudover vil vi i bestyrelsen også indsende et forslag til behandling på Kolonihaveforbundets Kongres, om den fremtidige fastsættelse af værdien af et kolonihavehus, så værdien i højere grad kommer i overensstemmelse med samfundets øvrige prisudvikling.

Kommunikation mellem bestyrelse og medlemmer:

Bestyrelsen lægger vægt på at bestyrelsesarbejdet bliver så transparent som muligt.

Der foregår mange diskussioner og der laves også meget arbejde mellem møderne.

Vi har derfor besluttet at gøre referater fra vores møder tilgængelige på hjemmesiden, ligesom vi bruger foreningens lukkede Facebook-gruppe og vores ny opsatte opslagstavler, til at holde medlemmerne opdateret om aktuelle emner.

Vi bestræber os på at besvare eventuelle henvendelser om forskellige spørgsmål så hurtigt som muligt, men vil gerne henvise medlemmerne til i første omgang, at forsøge at orientere sig via vores hjemmeside, hvor de fleste forhold allerede står beskrevet.

Efter sidste generalforsamling blev det besluttet, at bestyrelsen skulle være repræsenteret/tilgængelige på containerpladsen den første søndag hver måned.

Herudover planlægger vi at lægge fotos af bestyrelsesmedlemmerne op på hjemmesiden, så alle medlemmer kan se, hvem der er i bestyrelsen.

Strategisk og praktisk plan:

Bestyrelsen har gennem årene arbejdet målrettet for at få klarlagt, hvilke praktiske opgaver, der skal håndteres og hvornår.

Til dette formål er der nu udarbejdet et årshjul, som også gerne skal tydeliggøre, hvornår det er tid til at arbejde strategisk og få udarbejdet visioner for haveforeningen. For eksempel blev det tydeligt under havevandringen sidste år og fra diverse henvendelser fra medlemmer, at der bør udarbejdes en plan for de grønne områder og hvornår og i hvilket omfang store træer skal beskæres.

Bestyrelsen vil derfor gerne opfordre til, at vi på årets generalforsamling nedsætter et udvalg med viden indenfor træbeskæring og vedligehold af grønne områder. Udvalget vil kunne være rådgivende for bestyrelsen og vil kunne medvirke til at udvikle fællesskabet og samhørigheden i hele foreningen.

Bestyrelsen har hverken tid til eller nok viden om også at varetage disse opgaver og vil derfor gerne, at andre aktive medlemmer og havemennesker melder sig på banen.

Vi glæder sig til at påbegynde dette arbejde umiddelbart efter generalforsamlingen i april, så vi kan fastholde en velplejet og flot haveforening.

Bestyrelsesarbejdet generelt:

Den nuværende bestyrelse har kun fungeret i cirka 8 måneder.

Der er foretaget en enkelt udskiftning, idet Jeppe Okkels grundet arbejdspress, var nødsaget til at melde fra i forhold til bestyrelsesarbejdet, hvorfor suppleant Steen Rejnegaard pr. den 1. marts 2022, indtrådte som ordinært bestyrelsesmedlem fra sin post som suppleant.

Vi har afholdt i snit et månedligt bestyrelsesmøde. Derudover har vi holdt møder med nye haveejere, med valuar, Vestforbrænding, Ballerup Kommune, Kolonihaveforbundet, diverse leverandører m.fl.

Herudover har vi deltaget i havevandring, vandaflysninger, standerhejsning, omdeling af kompostspande mm.

Sidst, men ikke mindst har vi deltaget i en dejlig fælles frokost med foreningens forskellige udvalg.

På nuværende tidspunkt har Annelise Egaa Hansen, der har været kasserer i foreningen igennem en årrække, meddelt, at hun ikke ønsker at genopstille, ligesom næstformand Jeanette Poulsen også har meddelt, at hun ikke ønsker genvalg.

Der skal derfor vælges minimum tre nye medlemmer til bestyrelsesarbejdet, herunder en ny kasserer og en suppleant, ved den kommende generalforsamling.

Generelt kan vi i Stuehøjgaard fremhæve at have en aktiv og engageret bestyrelse, der også glæder sig at tage imod nye, friske og gerne yngre medlemmer af haveforeningen. Vi håber derfor at der vil være stor interesse for at blive medlem af bestyrelsen og vi lover at nye medlemmer vil blive taget imod med kyshånd, hjælpsomhed og åbenhed.

**Bestyrelsen,
Andelshaveforeningen Stuehøjgaard**