

Dagsorden punkt 5: Beretning 2020.

Kære medlemmer,

Nu ser det endelig ud til at vi kan afvikle vores generalforsamling fysisk og det ser vi frem til og glæder os til at se jer.

Udover corona er der særligt en ting der har fyldt meget i 2020, nemlig den **nye lokalplan**, der blev endelig godkendt den 25. januar 2021. Der skal ikke være nogen tvivl om, at vi i bestyrelsen er meget ærgerlige over, at lokalplanen indeholder opholdsforbud i kolonihaverne på bestemte tidspunkter, og som er en klar begrænsning i forhold til i dag. Vi har sammen med de andre kolonihaver kæmpet til det sidste for at få det fjernet men uden held. Det er nu ikke helt slut endnu, for vi har i samarbejde med Kolonihaveforbundet indgivet en klage, jvf. nedenstående afsnit.

Når røgen har lagt sig, er det måske tid til lidt eftertanke og måske "ligger vi som vi har redt"?

Der er nok ingen tvivl om, at kommunen har bemærket, at flere og flere benytter kolonihaver til ulovlig helårsbeboelse og bygger større og større huse.

Begge dele som er i strid med reglerne og hele grundtanken ved at have en kolonihave og som er forudsætningen for, at vi har de fordelagtige vilkår, som vi har.

Det er ikke kun i Brøndgården men i mange af de andre kolonihaver der oplever dette problem.

Og det er et problem, som kommunen med den nye lokalplan forsøger at imødekomme, og som altså rammer os alle og ikke kun de få der bryder reglerne.

Så man kan spørge sig selv om, hvorvidt det er rimeligt, at de få ødelægger det for de mange?

Vi ønsker jer alle en dejlig sæson i haven, og glæder os til at se jer til generalforsamlingen.

Nedenfor kan I læse nærmere om de enkelte punkter.

Lokalplanen

Den 25. januar 2021 blev lokalplan 182 endelig godkendt efter at den havde været i høring.

Det overordnede formål er:

- Sikre, at kolonihaveområdernes formål om rekreation og beskæftigelse i fritiden fastholdes
- Modvirke helårsbeboelse i kolonihaveområder
- Sikre korrekte oplysninger som grundlag for beskatning af kolonihaver.
- Sikre overholdelse af deklARATIONER og lokalplaner, herunder lovliggørelse (fysisk eller retsligt) af opførte kolonihavehuse.

Derudover skal nævnes:

- De udlagte havelodder må ikke under nogen form anvendes til erhvervsformål, pensionat virksomhed eller anden erhvervsmæssig videreudlejning.
- Der er forbud om ophold i kolonihaverne i tidsrummet fra kl. 21.00 til kl. 07.00 i perioden fra 1. oktober indtil den 1. april på nær uge 42, uge 7 og 8 samt juleferieperioden (fra weekenden før 24. december og til og med den første weekend i januar) og påskeferien (fra Skærtorsdag til og med 2. påskedag). Der kan yderligere ske ophold i tidsrummet fra kl. 21.00 til kl. 07.00 i følgende weekender i uge 6, 12, 39 og 41. Definition af weekend: fredag til søndag aften - dvs. max 2 overnatninger.
- Dog skal ophold i en kolonihave udgøre mindre end 6 måneder ud af de seneste 12 måneder.
- Der må til ingen tider være natophold i småbygninger.
- Køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må ikke stilles på foreningernes områder.
- Campingvogne, campletter, mobilhomes, autocampere, både og uindregistrerede køretøjer og lign. må heller ikke oplagres, parkeres på foreningernes områder.

Klage indgivet

I samarbejde med Kolonihaveforbundet er følgende klage indgivet: se link til hjemmesiden:
<http://www.brondgarden.com/wp-content/uploads/2021/02/Klage-til-Planklagenævnet-lokalplan-182-Ballerup.pdf>

Klagen vedrører helt overordnet følgende punkter:

1. Opholdsforbud i kolonihaverne på bestemte tidspunkter
2. Indendørs indretning af visse bygninger.

I § 3, stk. 4 er der imidlertid indført et OPHOLDSFORBUD i kolonihaverne i tidsrummet fra kl. 21.00 til kl. 7.00 i perioden 1. oktober til 1. april med undtagelse af helt specifikke og på forhånd fastlagte weekender og ferier. Endvidere er der indsat en bestemmelse om, at ophold i en kolonihave skal udgøre mindre end 6 måneder ud af de seneste 12 måneder. Opholdsforbud er et væsentlig indgreb i grundlæggende frihedsrettigheder I en tid med Corona hører vi ofte om opholdsforbud, og vi hører i den forbindelse rigtig meget om hjemmel – og om mangel på samme. En ting er dog klart. Et opholdsforbud er en så væsentlig indskrænkning i borgernes frihedsrettigheder, at det som MINIMUM kræver lovhjemmel.

Jubilæum.

Foreningen har 50års jubilæum her i år 2021.

Vi har fastlagt at JUBILÆET skal afholdes den 7. august 2021.

I den forbindelse vil bestyrelsen gerne opfordre medlemmerne til at medvirke dels ved et børnearrangement med forskellige indslag, dels senere til et aftenarrangement med spisning og underholdning.

Vi kunne tænke os at der nedsættes et:

Børneudvalg der kan komme med indspark til børnearrangementet og selv være med.

Til aftenarrangementet skal vi bruge mange frivillige hænder, så her kunne vi tænke os et festudvalg. Hvem kunne tænke sig at medvirke til, at et sådant arrangement kan gennemføres.

Interesserede kan melde sig allerede nu til formand@brondgarden.com eller i kontortiden.

Vi håber inderligt at forsamlingsforbuddet giver os mulighed for at gennemføre denne jubilæumsfest.

Arrangementet vil kræve at medlemmerne tilmelder/booker sig og samtidig betaler en billetpris til aftenarrangementet. Pris for aftenarrangementet udmeldes i forbindelse med tilmelding/booking.

Nærmere herom senere.

Legepladsudvalg

Hvem kunne tænke sig at komme med i et legepladsudvalg, der kunne komme med gode ideer til fornyelse af vores nedslidte legeplads. Interesserede kan melde sig allerede nu til formand@brondgarden.com eller i kontortiden.

Vedtægtsændring.

Bestyrelsen har længe ventet på at lokalplanen blev vedtaget, så vi kunne komme i gang med at revidere vores gamle vedtægt, så den opfylder de nye krav, der er kommet fra kolonihaveforbundet. I den forbindelse har bestyrelsen tænkt af få professionel hjælp fra vor advokat. Dette er ikke uden omkostning for foreningen, som vi vil tage højde for i budgettet for 2022. Den endelige vedtægt kan først vedtages på en ordinær generalforsamling forventet i 2022.

Plantning af bøgehæk.

Bestyrelsen har fået en henvendelse om det ikke var en god ide at plante en bøgehæk langs med Cyprestræet 1-5. Det vil bestyrelsen gerne imødekomme og hækken er allerede plantet.

Parkering af trailere.

Bestyrelsen vil opfordre alle der har en trailer stående på haveforeningens område til at oplyse nummerplade nr. til kontoret. Oplys haveadresse og nummerplade.

Trailere der ikke er oplysninger om, vil blive fjernet til efteråret.

P-plads for trailere.

Bestyrelsen henstiller til at der kun stilles trailere ved Cyprestræet1-5 samt omkring Grønt-containerpladsen. Alle øvrige P-pladser er til medlemmernes privatbiler. Større kassevogne og firmabiler henvises til p-plads ved Bøgetræet. Gæsteparkering er også der.

Vurdering af haver:

Vurderingsudvalget har, på trods af corona epidemien, været ude og foretage vurderinger.

Der er i årets løb blevet foretaget 21 vurderinger, hvilket er det samme som sidste år.

Vurderinger bliver som regel foretaget med salg for øje, men også når en have skal overdrages til et familiemedlem, efter Kolonihave Forbundets regler, samt ved optagelse af lån i huset.

Hvis du overvejer at sælge dit hus, vil det være en god ide at kontakte bestyrelsen, så vi sammen kan gennemgå, hvad der er af tegninger, og om der evt. er noget, der skal lovliggøres, inden vurderingsudvalget møder op hos dig. Det er foreningens byggeudvalg, der skal godkende, om byggeriet er lovligt, og at der kan blive foretaget en vurdering.

Vores vurderingsudvalg har i år, på grund af risikoen for Corona smitte, ikke deltaget i kurser afholdt af Kreds Hovedstaden Vest.

Husk at en vurdering er gældende et år fra vurderingsdatoen.

Bemærk: Gebyr for en vurdering stiger i næste sæson til 1.800 kr., gældende fra d. 1. april 2021.

Venteliste:

Der er i årets løb blevet solgt 12 haver via ventelisten. Derudover er der solgt 3 haver uden for ventelisten, men til den af vurderingsudvalget fastsatte pris.

Af de solgte haver, er 2 af dem medlemmer der er opsagt af vores advokat, på grund af overtrædelse af vores vedtægt, og med pålæg på at sælge deres have. Disse salg blev, i samarbejde med bestyrelsen, foretaget uden de store problemer.

I disse corona tider kan vi mærke, at der er en stor efterspørgsel på kolonihaver, og folk vil gerne skrives op til en have, men de må vente til vi åbner op til opnotering i april.

På grund af meget dårligt fremmøde til "Åbent Hus", har vi ændret på det antal der bliver indbudt, så til tider indbyder vi alle, der står på ventelisten. Derved undgår vi ikke skulle afholde "Åbent Hus" flere gange.

Ved årsskiftet havde vi 59 personer på ventelisten, hvoraf de 12 var passiv, og fra april 2021 vil der igen blive åbnet for opnoteringer.

Klipning af hække

Vi opfordrer alle til at sørge for at hækken ud til stierne overholder de fastsatte mål som beskrevet i "Ordensregulativet § 1 stk. 7.: max højde 180 cm og brede 25 cm målt fra stammen, ud mod stien."

Den samme højde gælder også for de øvrige hække, både til naboer og til friarealer. Såfremt disse mål ikke bliver overholdt, vil foreningen iværksætte klipping af hækken for haveejers regning. Bestyrelsen vil opfordre alle til fremover at få klippet deres hæk efter gældende regler.

Klipning af 1. års skuddene skal som sædvanlig klippes senest den 15. august, men kan klippes langt tidligere. Glemsomhed vil påføre haveejeren en bod og samtidig risiko for klipping på ejers egen regning.

Brandforsikring:

Vi oplevede desværre en brand i en kolonihave i Brøndgården i 2019. Der kom heldigvis ingen til skade, men det er meget vigtigt at opfordre alle, som ikke har en brandforsikring på kolonihavehuset, til at få tegnet en sådan, da det nu er blevet et krav fra Kolonihaveforbundet.

Byggesager:

Der har i årets løb været gang nybyggeriet, hvor der er givet byggetilladelser til 8 – 10 nye huse, 4 – 5 renoveringer af bestående huse, samt færdigmelding af 2 huse. Alle er opført efter de gamle byggeregler.

I juli måned blev de nye Lokalplaner sendt til høring i Ballerup Kommunen, hvorefter der blev stoppet for alt nybyggeri. Efterfølgende er Lokalplanen godkendt af Kommunalbestyrelsen, og nu afventer vi bare af få de nye byggeregler fremsendt, så vi kan komme i gang efter de nye byggeregler.

Der kan godt gå lidt tid før Lokalplanen er endeligt vedtaget, for Kolonihaveforbundet har på vegne af Haveforeninger i Ballerup, anket sagen til **Planklagenævnet**.

Når der er en endelig afgørelse, vil det være at læse på Foreningens Hjemmeside.

Hvis du går med byggetanker om nyt hus, eller større renoveringer, vil vi anbefale dig til at kontakte bestyrelsen, så vil vi være dig behjælpelig med hvordan og hvor meget du må bygge, efter de nye regler.

Parkering på grønne områder og vendepladser:

Kære medlemmer. Det er stadig ikke tilladt at parkere sin bil på de grønne områder og vendepladser. Det er åbenbart blevet en trend at overtræde vores regler til trods for at bestyrelsen hvert år skriver om dette.

Onsdagsarbejde og skraldeholdet:

Der er plantet hæk på p-pladsen ved rød container, så trailerne er gemt lidt væk. Og der ryddet lidt i skovkanten så det ser lidt pænere ud. Der er ryddet op i skoven på Hold.an vej. Så bliver der brugt meget tid på hækkeklipping rundt om i foreningen. Bjørnekløer bekæmper vi hele tiden så godt vi kan. Vi har opgivet at reparere vejene, da ingen tager hensyn mere. Lastbiler kører på træerne og ødelægger hjørnerne, flytter stenene uden at rydde op efter sig, det er så trist at se på. Der er købt en ny lille trailer da den anden blev stjålet fra pladsen. Skraldeholdet kører godt, der er lidt ændringer, vi har kun en reserve.

Hjemmesiden www.brondgarden.com

På hjemmesiden ligger følgende oplysninger:

Nyheder – Indkaldelse og aflysninger af generalforsamlinger- Lokalplan 182 m.m.

Lejekontrakt mellem Staten og Kolonihaveforbundet om leje af Sommerbyen Brøndgården.

Genudlejningsaftalen mellem Kolonihaveforbundet og Sommerbyen Brøndgården

Lejekontrakt.

Foreningens Vedtægter og Ordensregler.

Vejledning vedrørende salg af kolonihave.

Retningslinier for Venteliste

Bestyrelsen kan kun varmt anbefale at alle benytter hjemmesiden. Har I ønsker om nyt til hjemmesiden, så send en mail til Webmaster@brondgarden.com

Tinglysning:

Første gang der tinglyses et skøde/lån i et kolonihavehus, oprettes der et såkaldt blad herom i tingbogen. Det indeholder oplysning om lånet samt om, hvem der ejer huset. Når der én gang er tinglyst en ejer, er det nødvendigt ved hvert ejerskifte at få noteret den nye ejer af huset i tingbogen. Der har været en del tilfælde, hvor efterfølgende ejere af et kolonihavehus ikke har sørget for, at de blev noteret som ejer. Det kan betyde, at den aktuelle ejer af huset kan blive påført store udgifter for at kunne dokumentere sit ejerskab til huset og få dette indført i tingbogen. Derfor bør man som køber sikre, at der i forbindelse med salg af kolonihavehus indhentes en opdateret tingbogsattest.

Dette kan ske enten ved bestyrelsens foranstaltning eller ved, at sælger opfordres til at fremlægge en udskrift af tingbogen, som viser hvad der måtte være noteret under den pågældende havelod.

Såfremt der står tidligere ejere på tinglysningsattesten, kan haven ikke overdrages til ny ejer, før den er blevet ajourført.

I de senere år udsendte bestyrelsen en opfordring til de haveejere, som havde et problem med tidligere ejere, at de skulle få det bragt i orden. Hvis ikke dette er bragt i orden, så kan det blive en bekostelig affære for dig jo længere tid der går. Foreningen kan kun opfordre til at du hurtigt muligt får bragt dette i orden.

I starten 2021 udsendte bestyrelsen 16 opfordringer til medlemmer, der havde en tidligere ejer som adkomst i tingbogen. Der er allerede flere der har taget opfordringen op og henvendt sig til en ejendomsmægler.

Hvis du har interesse i at se hvad der står i din tingbog, så kan du logge dig ind på Tingbogen med dit Nem-Id og søge under forespørgsel:

Landsejerlav: **22152 - BAD - Ballerup By, Pederstrup**

Matrikelnummer: **13R**

Søg: Rul ned til dit medlemsnummer. xxx (f.eks.263).

Præmiehaver og fest.

Igen i år var vi heldige at få 6 præmiehaver, deraf var 1 ærespræmie. Godt gået og endnu en gang tillykke med det fine resultat. Desværre måtte vi aflyse præmiefesten, men vi holdt en lille ceremoni for de 6 præmiemodtagere i idrætshuset, hvor vi overrakte deres diplomer for veludført have.

Rotter:

Igen i år har flere medlemmer anmeldt rotteplage.

Bestyrelsen vil opfordre alle medlemmer om at rydde grundigt op i haverne så rotter ikke finder gemmesteder til deres overlevelse. På denne måde kan vi ved fælles hjælp komme rotteplagen til livs. Hvis I ser rotter eller deres efterladenskaber, så anmeld det straks til Ballerup Kommune tlf. 44 77 20 00 eller på Borger.dk. /Rotteweb med vejnavn: Haveforening Brøndgården og vejadresse.

Bestyrelsen skal her igen opfordre til at der ikke henlægges affald o.l. som rotterne kan gemme sig i. Man kan også få monteret en Rotte-Spærre i sin skelbrønd, så er man sikker, husk det skal være en uddannet Rotte-Spærre montør der monterer en sådan.

Adresse-mobil-mailkonto ændring.

Husk at give foreningen besked når du får ny adresse, mobil-nr., eller mail-konto.

Send en mail til: formand@brongarden.com med oplysning om ændringen.

Dagsorden punkt 6.1: Regnskab 2019 (Tilsendt sidste år – ligger på hjemmesiden.)