

# Bestyrelsens beretning til ordinær generalforsamling 30. marts 2020

## Byggesager, byggesyn – og salg

Indsatsen med gradvist at sikre, at alle bebyggelser i haveforeningen er lovlige, fortsætter. Det sker mestendels i forbindelse med byggesager og salg. Og så kan der være andre situationer, hvor ulovligheder opdages og skal udbedres.

I 2019 er der givet forhåndsgodkendelse til 27 nye byggesager: nyt hovedhus, nye småhuse, eller andre ændringer af eksisterende bebyggelse.

Der er i 2019 blevet solgt i alt 30 haver, hvor der har været forudgående byggesyn - og vurdering. Tallene svarer helt til de foregående år.

Det vil sige, at bestyrelsens byggesagsudvalg hvert år når rundt i 10 % af foreningens 522 haver.

Der er fortsat stor interesse for at erhverve sig en have i Carl Nielsens Minde. Et enkelt ord over hækken eller et opslag på nettet betyder, at henvendelser hurtigt står i kø.

## Tjek selv :-)

Husk, at det altid er muligt for den enkelte haveejer at rekvirere trykte eller digitale tegninger og tilladelser for ens havelod, så man i god tid selv kan sikre, at der er overensstemmelse mellem eksisterende tegninger og aktuel bebyggelse. Man mailer blot til byggesagsudvalget [byggesager@hf-cnm.dk](mailto:byggesager@hf-cnm.dk) eller møder op i kontortiden. På den måde går både byggesagsbehandling og den samlede salgsproces hurtigere.

## Vurderinger

Haveforeningens vurderingsudvalg består af et mindre antal valgte haveejere. Hvor byggesagsudvalget primært ser på de ydre mål ift. byggeregler, afstande til skel og lign., er vurderingsudvalgets opgave at vurdere værdien af bebyggelse og beplantning ud fra Kolonihaveforbundets vurderingsregler, som foreningen er pålagt at følge.

Vurderingsudvalget vurderede i 2019 i alt 24 haver.

Da der skal være 3 medlemmer ude samtidigt for at vurdere en have, kan der nogle gange opstå ventetid til at få vurderet sin have. Det sigtes der på at få løst fremover.

## Velkomstmøde for nye haveejere

Bestyrelsen har indledt en ny tradition med at invitere til fælles velkomstmøder for nye haveejere. Her orienteres der, og alt kan vendes. Lydhørheden og spørgelysten har været stor, og det er vores indtryk, at deltagerne har været glade for initiativet. Det fortsætter vi med.

## Forsikringer

Vi har længe haft en fornemmelse af, at vi betalte for meget for vores forsikringer. En intens indsats i efteråret 2019, i samarbejde med vores forsikringsrådgiver, førte til, at vi har flyttet og nytegnet samtlige vores forsikringer med helt samme dækning og derved fremover kun skal betale godt 17.000 om året mod tidligere over 100.000 årligt. Det er vi godt tilfredse med.

## Vand 2019

Vandrørene i foreningens vandanlæg har i 2019 leveret ca. 12400 m<sup>3</sup> vand ud til foreningens haver.

Det giver et gennemsnitligt forbrug på ca. 21 m<sup>3</sup> pr. have

At mange bruger deres have en stor del af året kan også ses på vandforbrug, hvor vandforbruget uden for sæsonen udgør hele 25 % af årsforbruget.

Der er mange haveejere, som har svært ved at aflevere deres aflæsning af vandmåler til udmeldte tidspunkt, dette var også tilfældet for vand 2019. På forfaldsdatoen manglede der stadig 80 haver, som ikke havde afleveret en aflæsning.

Med endnu en mail ud til disse haveejere lykkedes det at få dette antal ned på ca. 20. De sidste haveejere, som ikke har reageret på mail, får en afregning for et forbrug på 50 m<sup>3</sup> jf. foreningen vedtægter.

Det giver en masse administrativt arbejde, når disse aflæsninger ikke bliver afleveret til korrekt tid.

Hvis man mener, at ens a conto-beløb til vand er sat for højt eller lavt er man altid velkommen til at tage kontakt til WA eller vandudvalg, så a conto-beløbet også passer til det faktiske forventede forbrug af vand.

Der opfordres til, at man løbende holder et øje med sin vandmåler, da der igen i 2019 var unormale høje forbrug af vand, dog i få haver.

### **Renovation 2019**

Med et 2019 bag os, var 2019 et år med udfordringer på renovationen. En papcontainer som ikke blev tømt i næsten 6 uger på Lupinvej, haveaffald som ikke blev afhentet på aftalte dage, metal- og plastcontainere som ikke blev tømt pga. konflikt hos vognmandsfirmaet, samt en kamp for at containere blev afleveret samme sted. Først efter der blev malet område op til, hvor containere skulle stå, blev dette løst.

Forståelsen for at aflevere sit storskrald i den weekend, hvor dette er muligt, sætter vi i bestyrelsen stor pris på. Samtidigt er det ikke acceptabelt, at man smider storskrald rundt i foreningen resten af året. Hvis man kan leje trailer til at hente møbler, køleskab eller andet til sin have, så burde det også være muligt at leje samme trailer og køre sit affald ud af haven og på genbrugspladsen. Nærliggende genbrugsstation ligger på Turbinevej 10, 2860 Søborg

Det kan oplyses, at der i 2020 igen vil være storskraldsweekend. Det bliver d. 16-17 maj

### **Servicehuset**

Servicehuset bliver brugt af rigtig mange haveejere, dette kan ses på vandforbruget. Før sæsonstart 2019, blev vandmåler udskiftet, og derfor kan det aflæses præcist, hvor meget vand der er brugt til bad, toiletbesøg og vaskeriet i 2019, hvorimod der siden 2015 er afregnet et aconto forbrug, da vandmåler har været defekt og ikke aflæst.

Rengøring af servicehus og toilethus ved søen udføres af en haveejer, dette har vedkommende gjort i 2 sæsoner, og vedkommende gør det så fint, at bestyrelsen ønsker, at dette forsætter i 2020.

### **Kloakprojektet**

Siden sidste generalforsamling er der stadig ingen afgørelse på kloak-projektet. Sagen ligger nu ved Syns- og skønsmanden, som skal bruge tid på alle de indsigelser, som er fremlagt fra sagens parter. En snarlig afgørelse vil være ønskelig, så vi kan få asfalteret foreningens veje og lægge denne sag bag os.

I løbet af sæsonen har der igen været udgifter på vores pumpestationer, da der desværre bliver smidt ting i toilet, som stopper og ødelægger pumpestationer.

De kraftige skybrud, som er oplevet i 2019, udfordrer foreningens dræn og kloak, samt de faskiner som er installeret under kloakprojektet. En enkel faskine brød sammen og der var pludselig et stort hul i en indkørsel. Dette er dog blevet udbedret af Hoffmann uden beregning. Der vil i budget for 2020 blive

foreslået et beløb til undersøgelse af alle dræn og måske der skal laves nogle flere dræn, så områder ikke står under vand / er meget fugtige i perioder.

### **Fælleshus**

Det er fortsat bestyrelsens ønske at inddrage haveejere i et udvalg til et evt. fælleshus. Desværre er hele processen med fælleshus og forplads trukket noget i langdrag grundet forholdet omkring købmanden.

### **Købmanden, skimmelsvamp og forpladsen**

I 2017 blev der konstateret skimmelsvamp i udlejningsejendommen på forpladsen, hvilket afstedkom at lejemålet blev ubeboeligt. Derfor fraflyttede lejerne ejendommen, og lejen for købmanden blev nedsat med 50%, så købmanden kun betaler leje for selve købmandsbutikken. Dette betyder et økonomisk tab for foreningen, som det også fremgår af regnskabet, på ca. 60.000kr om året. Derudover kunne bestyrelsen konstatere, at lejekontrakten mellem købmand og forening er over 20 år gammel og på ingen måde tidssvarende, hverken praktisk eller juridisk, og sætter foreningen i en meget dårlig position i forhold til kontraktens indhold.

I 2019 indledte købmanden og bestyrelsen et forløb omkring genforhandling af kontrakten med henblik på at udforme en ny kontrakt, der ville være mere holdbar for begge parter. Desværre gik dette forløb helt i stå, da købmanden ikke ville acceptere de opdaterede vilkår, og selv krævede vilkår, der lå uden for foreningens muligheder.

På baggrund af det nuværende økonomiske tab pga. manglende lejeindtægt, samt umuligheden i at opdatere kontrakten med købmanden, indledte bestyrelsen et forløb med købmanden i løbet af 2019 der på nuværende tidspunkt kører som en sag i huslejenævnet. Forløbet blev meldt ud i forbindelse med den ekstraordinære generalforsamling i oktober 2019, hvor spørgsmål omkring sagen blev besvaret.

Det er vigtigt at understrege, at bestyrelsen ikke har fjernet muligheden for at have købmand i foreningen fremadrettet, men udelukkende ønsker at få lavet en ny kontrakt, der lægger et ordentligt og holdbart fundament for et samarbejde mellem købmand og forening, og som ikke stiller nogen part uhyrligt ringe.

Det er nu op til generalforsamlingen at beslutte, hvilken retning vi ønsker foreningen skal udvikle sig imod, i forhold til købmand, forplads generelt eller nedrivning af eksisterende hus, samt mulighed for fælleshus. Bestyrelsen fremlægger således en række scenarier på denne generalforsamling, hvor der skal tilkendes gives en retning, generalforsamlingen ønsker at arbejde hen imod.

### **Bestyrelsens indsats**

Bestyrelsen vil gerne minde om, at vi består af ganske almindelige haveejere, som alle andre, der ønsker at gøre noget godt for det unikke fællesskab, der er skabt i vores dejlige forening. Bestyrelsesarbejdet er mangeartet, både på det strategiske visionære plan og absolut også på det helt jordnære og praktiske. Desværre er der haveejere, der mener, at bestyrelsen er et "system" der skal rækkes ned på, og også enkelte haveejere, som ofte ytrer direkte personlige angreb mod flere medlemmer af bestyrelsen. Vi kan i bestyrelsen godt lide at bruge vores tid og udføre et arbejde for foreningen, og selvom visse arbejdsopgaver er kedelige eller langtrukne, så gør vi det med et smil på læben, fordi vi ved vi bidrager til fællesskabet på denne måde.

Der skal også være plads til kritiske spørgsmål, f.eks. af processer og arbejdsmetoder, og der skal være plads til diskussioner og til forskellige ideer. Derfor vil vi rigtig gerne opfordre til den gode tone, når vi

snakker om og med hinanden. Det går for vidt, når kritikken bliver personbaseret og det gavner ingen, slet ikke fællesskabet.

### **Økonomi**

Lige siden udskiftningen af bestyrelsen i 2017, har det været et af de vigtigste punkter at sikre en sund økonomi i vores forening. Det er sket gennem en række tiltag, der dels har professionaliseret vores administration og styrket vores økonomiske situation betragteligt.

Igen i år kan bestyrelsen konstatere et sundt og fornuftigt overskud i regnskabet for 2019, som vil blive gennemgået på selve generalforsamlingen. Yderligere har bestyrelsen, som tidligere nævnt, konsolideret foreningens forsikringer der til en markant billigere pris sikrer samme dækning.

Der er til gengæld også brug for polstringen, idet vi ser frem mod større projekter der vil koste foreningen penge i den nærmere fremtid, herunder asfaltering som afslutning af kloakeringsforløbet, samt beslutning omkring skimmelsvampramt bygning, forpladsen og evt. fælleshus.

### **Havesyn**

I 2019 foretog bestyrelsen havesyn efter et par år uden mulighed for indsats på den front. Havesynet forløb godt, og der var flere tilkendegivelser om at det var rart det blev gjort – det giver samtidig en rigtig god mulighed for en dialog mellem bestyrelsen og haveejere, når vi kommer rundt derude. Havesyn skal ikke ses som en kontrol af haverne, men snarere en sikring for at vi i fællesskab har defineret foreningens udtryk og en sikring mod at vores haver ikke vokser os over ørerne. Vi opfordrer derfor haveejere til at orientere sig i vores reglement og sikre havens tilstand derefter.

### **Miljøudvalg**

I 2019 besluttede bestyrelsen, at der skulle nedsættes en miljøgruppe med det formål at få fokus på miljø og bæredygtighed i vores forening. Medlemmerne i udvalget afholdt flere møder, hvor miljøinitiativer blev diskuteret og planlagt.

Der blev afholdt en fantastisk miljødag den 22. september, hvor der var et rigtig pænt fremmøde både fra CNM men også udefra. Der blev produceret ret mange insekthoteller - alt sammen lavet af genbrugstræ og indsamlede ting fra naturen. Det var skønt at se børn og voksne arbejde sammen, og i mange haver har insekterne nu deres helt eget hotel. Derudover blev der presset masser af æbler til lækker æblejuice, malet på fine indkøbsnet syet af genbrugsstof, og der var foredrag om at bruge mindre kemi i haven af økologisk havekonsulent Jens Juhl. Der blev også byttet planter, givet gratis frø og brændenældegødning m.m. Miljøgruppen håber, at vi igen i 2020 kan planlægge en ny miljødag med nogle af de samme emner og nogle nye naturligvis. Tak til alle, der bidrog og til alle deltagere.

Ud over miljødagen er Miljøgruppen i gang med få etableret en lokal flisordning, som forhåbentlig kommer i gang i 2020. På Lupinvej skal der laves en flisstation, hvor alle haveejere kan lægge træ fra haven, som gratis bliver flishugget, og som så efterfølgende kan hentes og bruges i haverne.

Der er mange andre ideer i støbeskeen, og Miljøgruppen har også taget kontakt til Kolonihaveforbundet, som er meget interesseret i gruppen og at udbrede ideerne til andre haveforeninger. Miljøgruppen reklamerer løbende på foreningens hjemmeside og via facebook, og der kan læses mere på CNMs hjemmeside under fanebladet Grøn Guide, hvad gruppen laver samt få gode tips til at blive mere miljøvenlig i haven.

Hvis du har lyst til at være med i gruppen, er der rig mulighed for det - alle er velkomne - også selvom du ikke ved særlig meget men bare har lyst til at lære mere. Alt slags frivillig praktisk hjælp kan også bruges -

lige fra syning, transport, kagebagning, håndværkerhjælp og meget andet. Vi glæder os til en grønnere fremtid i CNM.

### **Sommerfesten**

Der blev med forholdsvis kort varsel arrangeret en sommerfest, hvor der var fest for børn og barnlige sjæle om eftermiddagen og fest for de voksne om aftenen. Flere af haveforeningens børn var med til at opføre Cirkus Sommer – kyndigt ledet af cirkusdirektørerne Farfar Pølle, Jacques og Dörte. Det var en flot forestilling, og flere af børnene håber på en gentagelse til næste sommer. En anden haveejer stillede udstyr til rådighed for popcorn og slush-ice, hvilket jo bare er helt fantastisk - at der er så mange, der har lyst til at bidrage. Om aftenen spillede Tomas op til fællesspisning og dans – der blev hurtigt udsolgt af kold rosévin, og maden, der blev lavet og grillet af 2 kokke udefra, blev også spist op.

Vi håber på en gentagelse af det positive arrangement til sommer, og at endnu flere har lyst til at deltage – Tomas har allerede meddelt at han gerne vil tage turenovre fra Fyn igen. Hvis nogle har lyst til at være med i festudvalget, der også står for Skt. Hans festen, er de velkomne til at henvende sig på kontoret.

### **Beboelse i vinterhalvåret**

Bestyrelsen gør haveejerne opmærksom på, at fast beboelse i kolonihaven om vinteren ikke er lovligt.



## **Gode datoer at notere i sæsonen 2020:**

- Årligt **storskrald**: weekenden [d. 16-17. maj](#).
- **Loppemarked** ved Anny på boldpladsen: [søndag d. 14. juni](#).
- Samtidigt **visionsarrangement** ved bestyrelsen ved pétanque-banen: [søndag d. 14. juni](#).
- **Sankt Hans arrangement**: [tirsdag d. 23. juni](#).
- **Sommerfest for børn og voksne**: [lørdag d. 8. august](#).
- **Miljødag** ved miljøgruppen: [en søndag i september](#)