

Bestyrelsens beretning ved generalforsamling i Solager B den 20. marts 2024

1. Salg og køb i årets løb.

Det har været stille og roligt i år hvor der har været solgt 2 andele. Det foregående år var mere vildt med 10 solgte andele. Lad os benytte lejligheden her til at byde de nye medlemmer hjerteligt velkommen!

2. Solager B's samarbejde med Høje Taastrup kommune om de overordnede regler

Der er sikkert mange af jer der i årets løb har hørt om store stridigheder mellem haveforeninger og de kommuner som de ligger i. Sådan er det heldigvis ikke hos os. Gennem en række møder med kommunen i foråret 2022 fik vi bekræftet det gode samarbejde og fastlagt retningslinjerne for det. Det fortalte vi detaljeret om på sidste Generalforsamling. Det er vigtigt at vi fastholder tillidsforholdet mellem os og kommunen fordi der fortsat er stor fokus på kolonihaveområdet både i Folketinget og kommunerne. Derfor må vi gentage følgende opfordring: Husene i Solager B må højst være på 50 m², plus 15 m² overdækket terrasse samt højst to udhuse eller skure på tilsammen 17 m². Husene skal være af træ og skal fremstå enten ubehandlede eller malet i jordfarver. Tagmaterialet skal være let, og må ikke være blankt eller reflekterende. Dette, og meget mere, fremgår af vores lokalplan 7.28. Det er Høje Taastrup Kommune der har tilsynspligten, men det er i høj grad i vores fælles interesse at reglerne overholdes. Så please, overhold venligst reglerne!

3. Ny vurdering af grundværdi og nye skatteregler

Som bekendt er der nye vurderinger af ejendomme og grunde på vej i hele Danmark med typisk høje stigninger. Den foreløbige nye vurdering af grundværdien i Solager B for 2023 ligger på godt 118 mill. kr. hvor den tidligere var på godt 11 mill. kr. Så der er tale om en 10-dobling af grundværdien. Der er som sagt tale om en foreløbig vurdering, som vi ikke kan klage over. Det kan vi først når vi får den endelige vurdering for 2023, som forventes 2025/2026 og hvor den betalte grundskyld vil blive efterreguleret.

Til sammenligning kan nævnes OF Møllehøj ved Fløng/Hedehusene. De har 379 parceller med max 500 m² i hver have. Den nye foreløbige grundværdi for 2023 er for dem på 786 mill. kr. Det er anslået mindst dobbelt grundværdi pr. m² som hos os.

Grundværdien bliver som sagt hos os 10-doblet, til gengæld er grundskyldspromillen sat ned fra tidligere 24,4 promille til nu 6,3 promille. Det betyder at vores grundskyld (som er den skat vi skal betale af grundværdien) "kun" står til lidt over en fordobling med faktor 2,12. Dertil kommer at den nye højere grundskyld ikke indføres på én gang. Det skyldes at den nye skattelov indeholder en såkaldt "stigningsbegrænsning" der medfører at stigningen i grundskyld indføres gradvist.

Her i det første år, 2024, er der slet ingen stigning i grundskylden hos os (den kunne max have været på 2.8%). Til næste år, 2025, stiger grundskylden med 4,75% af den nye grundværdi. Det betyder for hver have i Solager B en øget månedlig udgift på 40 kr. Hvert af de efterfølgende år stiger grundskylden ligeledes med 4,75% af den aktuelle grundværdi indtil indfasningen er afsluttet. Det vil alt andet lige sige en øget månedlig udgift på 40 kr. for hver have pr. år. Efter anslået godt 10 år skulle vi så være oppe på den endelige grundskyld.

På generalforsamlingen sidste år forudsagde vi at vi på generalforsamlingen her i år nok ville være nødt til at foreslå en stigning i det månedlige leje blandt andet på grund af stigning i grundskyld. Men da stigning i grundskyld først sættes i gang i 2025, vurderer vi

at der ikke er behov for forøget månedlig leje her og nu. Det bliver på generalforsamlingen til næste år at bestyrelsen vil foreslå en gradvis stigning af den månedlige leje der svarer til den sigende grundskyld.

Kilde: <https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/beskatning/grundskyld>

Administration af Solager B

I Solager B står vi fortsat selv for administrationen af foreningen, det vil sige udarbejdelse af regnskaber og budget, behandling af køb og salg af parceller, administrationen af den månedlige lejeindbetaling og meget mere. Det skyldes især den kæmpe indsats vores kasserer Lisbet yder for foreningen, og som baserer sig på hendes store viden om foreningen og alt hvad der rør sig her. Det sparer foreningen for store udgifter til eksternt administrationsselskab og det ekstra bureaukrati det ville medføre. Bestyrelsen har derfor besluttet at foreslå en opgradering af det årlige honorar for kassereren fra de nuværende kr. 6500,00 pr. år til kr. 10000,00. Det er fortsat under kategorien ”frivilligt foreningsarbejde” og koster kun en brøkdel af det som overgang til et professionelt administrationsselskab ville koste. (punktet først til debat under ”forslag”).

4. Overholdelse af foreningens ordensregler

Igen i år er der på basis af konkrete sager grund til at understrege nogle vigtige regler i vores ordensregler:

- Grus, sten, gødning m.m. må ikke henlægges til gene på græsrabatter og stikveje.
- Bestyrelsen ønsker ikke ophobning af biler på græsrabatter fx med erhvervsbiler
- Haverne og græsrabatterne skal holdes i god og sømmelig orden

Vi er i bestyrelsen enige om, at vi som udgangspunkt ikke skal kontrollere hvordan og i hvilken stil den enkelte udformer og vedligeholder sin have. Men det er vores pligt at skride ind hvis den enkeltes adfærd er til gene for fællesskabet. Hvert år går medlemmer af bestyrelsen på såkaldt ”havevandring” og giver påmindelser hvis manglende vedligeholdelse fører til gener. Vi skrider også ind hvis der ophober sig rod eller affald på grunden eller græsrabatten for eksempel på grund af langvarige byggeprojekter.

5. Affaldssortering – vi kan blive endnu bedre

Ja, vi kan godt blive endnu bedre til at sortere vores affald i de forskellige containere, og gøre vores til at tømningen kommer til at fungere uden problemer.

- Undlad at fylde mere i en affaldscontainer, hvis den er så fuld, at låget kun lige akkurat kan lukkes.
- Sørg for at folde papkasser sammen, så de fylder mindst muligt.
- Undlad at smide større ting ud i restaffald, gem det til storskrald eller kør en tur på genbrugsgården.

- Og endelig et godt råd: Hvis man er ved at løbe tør for de grønne bio-poser, så bind en grøn pose på bio-containeren, så bliver der lagt en ny forsyning ved containerpladsen.

Bestyrelsen er ofte i kontakt med kommunen om manglende afhentning af affald fra nogle af affaldsfraktionerne. Vi arbejder ligeledes på at løse det problem at andre end Solager B-medlemmer bruger de containere der er stillet op til os.

6. Sammenkomster i foreningen og bevilling fra Nordea

Bestyrelsen inviterede lørdag den 26. august på et ”sommertræf” ved Hans-Bøgely-bænken på vores fællesareal hvor der blev budt på kaffe og kage samt øl, vand og snacks, og vi havde nogle hyggelige timer der. Vi havde en overdækning klar, men måtte bede folk om selv at tage stole med. Siden da har vi fra en særlig fond til lokale fællesskaber under Nordea fået en bevilling på kr. 15.000 som vi vil bruge til borde, stole

og telte. Første gang vi vil udnytte det nye udstyr er ved arbejdsdagen lørdag den 27. april som vi ønsker at gøre til en social sammenkomst med efterfølgende fællesspisning (frokostsandwiches og drikkevarer), og hvor der vil være borde og stole til alle fremmødte! Stole, borde og telte vil blive opbevaret i foreningens skur og kan lånes af foreningens medlemmer.

7. Hjemmeside og Facebook-gruppe

Brug foreningens hjemmeside! Adressen er meget nem: Solagerb.dk. Husk den! På hjemmesiden kan du finde alle de væsentlige dokumenter som du kan få brug for hen ad vejen: Lokalplanen, Foreningens vedtægter, Ordensreglerne, Referater fra Generalforsamlinger, Regnskabet og budgetter mv.

Som noget nyt har vi oprettet en Facebook gruppe for Solager B. På hjemmesiden finder du finder nemt et link til siden hvor du kan melde dig ind i gruppen. På Facebook forsøger vi at fremme en mere fri udveksling af information og debat mellem vores medlemmer. Meld dig ind i gruppen og vær med til at præge hvordan siden udvikler sig!

8. Arbejdsdagen

Vi afholder den årlige fælles arbejdsdag lørdag d. 27. april 2024 fra kl. 10.00. Hvert år den sidste lørdag i april er der fælles arbejdsdag i Solager B, hvor vi opfordrer ALLE til at møde op og give en hånd med fra kl. 10.00 til 13.00 – hvorefter der som nævnt er fællesspisning. Det er vigtige opgaver som løses hvert år på arbejdsdagen til gavn og glæde for alle: Klipping af buske langs stamvejen, lugning af skraldepladser og bænkladser, fejning, udbedring af huller i stikvejene, træbehandling – alt som trænger sig på overalt på Solager B's fællesområder. Vi tror det bliver en rigtig hyggelig og gavnlig dag der kan være med til at styrke fællesskabet i vores dejlige forening.

Bestyrelsen takker alle for et godt samarbejde gennem det forløbne år!