

Andelshaveforeningen Stuvehøjgaard

Referat af Bestyrelsesmøde den 8. februar 2024

Afholdt: Hos Inge

Til stede: Inge, Jai, Karen, Steen, Kirsten, Janni

Afbud: Fawad

Dagsorden

1) Valg af referent og ordstyrer

- a) Jai er ordstyrer
- b) Janni er referent

2) Godkendelse af referat fra den 10. januar 2024

- a) Godkendt

3) Status vedr overgang til ny administrator – hvilke hængepartier er der? Restancer? /Inge og Kirsten

- a) Ifm. overgangen til ny administrator, har vi fået besked om, at der er nogle restancer, men vi har ikke fået yderligere opfølgning. Vi rykker for det igen, så det kan ordnes. Kirsten tager kontakt.
- b) Vi er nu klar til betalingservice for opkrævning af havelejer under ny administrator. Der udsendes girokort den 20. februar. Haveejere skal betale girokortene og selv tilmelde sig betalingservice. Der vil være vejledning til dette på det girokort som fremsendes. Vi er opmærksomme på, at der kan være behov for at udsende et ekstra girokort, fordi der er så kort tid til næste opkrævning.
- c) Vi afventer BA ift. aflæsning af vand. Aflæsning af vand hører til både under punkt 3 og 4, fordi vi er midt i et skifte af administrator, og samtidig har nye vandmålere og ny aflæsningsmetode.

4) Status vedr. vandregnskabet for 2023 - hængepartier? Hvad skal gøres anderledes næste år? /Inge og Kirsten

- a) Vi afventer BA ift. aflæsning af vand, jf. del c i punkt 3. Vi skal have rykket handlinger frem i årshjulet ift. aflæsning, aflæsning af hovedmåler og vores dialog med BA om aflæsning. Derudover skal vi se på proceduren for aflæsning ifm. køb og salg.
- b) Der er lavet et test-årsregnskab for i år, som vi har fået tilsendt. Det endelige og rigtige er i gang med at blive lavet af BA.
- c) Vandregnskabet sendes ud så hurtigt, det er muligt. Evt. spørgsmål fra haveejere skal håndteres på mail.
- d) Vi undersøger muligheden for at få BA til at levere det på print, da de skal omdeles i de enkelte postkasser. Inge spørger dem.

5) Status vedr. vurderingsstyrelsens foreløbige vurdering – svar på henvendelse /Inge

- a) Det er ikke muligt at få en revurdering nu. Der kan ikke klages, da det er en foreløbig vurdering. Vurderingsstyrelsen laver vurderingerne på baggrund af, hvad en grund kan sælges til, under de bedst mulige omstændigheder. Der er derfor ikke taget højde for, at vi er en kolonihavegrund og ikke et parcelhusområde. Problemet med voldsomme vurderinger er enslydende i kolonihaver i hele Københavnsområdet. Vi håber derfor, at Kolonihaveforbundet får rykket på håndtering af det på vegne af alle deres medlemmer.
- b) Det vurderingen vil betyde er, at vi kommer til at betale mere i grundskyld og ejendomsskat. Vi betaler ikke ejendomsværdiskat, fordi vi er en kolonihaveforening. Tidligere er grundskyld og ejendomsskat opkrævet samlet. Fremover er det delt op. Grundskyld betales til staten, ejendomsskat til kommunen.

6) Orientering vedr. den manglende Deklaration /Inge

- a) Der har været en længere proces, hvor bestyrelsen har forsøgt at finde hoved og hale i sagen om deklARATIONEN, som er blevet godkendt og sendt til advokat til tinglysning. Men tinglysningen er aldrig sket. Inge har nu ringet til kommunen, for at finde frem til en fælles løsning. Ballerup Kommune var glade for opkaldet, og vil også gerne have styr på det. Kommunens forslag er at de vil lave et udkast til deklARATIONEN, som vi skal have godkendt af foreningen og derefter tinglyst. Kommunen kan dog ikke nå det i tid til den ordinære Generalforsamling. Inges modforslag er derfor, at bestyrelsen laver en deklARATIONEN, som de enten når at rette i tid til, at vi kan fremlægge den på GF, eller at vi får den godkendt på GF og så efterfølgende skal kommunen godkende den.
Vi afventer kommunens respons på dette.

7) Status vedr. diverse fældninger /Jai

- a) Bestyrelsen har fået en henvendelse om fældning af træer, der er sket på en parkeringsplads. Træerne er fældet efter en samlet vurdering og dialog mellem pladsformænd, foreningens gartner og bestyrelsen. Fældningen er sket som følge af, at det ikke var muligt at beholde dem eller tilskære dem, så de kunne klare sig.
Det har hele tiden været planen at plante nye træer, og disse plantes hurtigst muligt.
- b) Der er allerede informeret gennem nyhedsbrevet i september om, at der var dialog med p-pladsformændene om håndtering af træer på alle p-pladser.
Bestyrelsen tager til efterretning, at der kunne være kommunikeret endnu bedre, så vi fremadrettet giver p-pladsformændene besked om beslutningerne, hvorefter den pågældende formand har mulighed for at videregive informationerne til medlemmerne.
- c) Bestyrelsen har et ønske om altid at erstatte fældende træer med nye på den mest hensigtsmæssige måde. Bestyrelsen er i gang med at tage fat i p-pladsformændene om de har ønsker til, hvilke træer der skal plantes. Jai er på opgaven med Inge på siden.
- d) Inge skriver opdatering og processen i kommende nyhedsbrev.

8) Orientering og status vedr. ny valuarvurdering (2 x legitimation og forsikringspolice indsendt?) /Inge

- a) Det er håndteret og ny valuarvurdering er foretaget og leveret til bestyrelsen.
- b) Den nye vurdering indgår i regnskabet, som fremlægges på Generalforsamlingen.

9) Forberedelse af Generalforsamlingen: Dirigentforslag, referentforslag? Orientering fra Kursus. Forslagsskema, Budgetønsker? Forslag fra bestyrelsen? (Alarmgebyr?) /Inge

- a) Inge har været på dirigentkursus, og det kan give rigtig god mening at hyre en dirigent udefra til opgaven, fordi det er et stort arbejde, og der er en række formalia, som er vigtige at få professionaliseret. Det kan også give en bedre dynamik undervejs i en generalforsamling. Inge fik en kontakt og indhenter pris og mulighed for at benytte en sådan til dette års Generalforsamling.
- b) Referatet bør skrives meget hurtigt efter Generalforsamlingen, da det skal underskrives af dirigenten og bestyrelsesmedlemmerne og herefter sendes til bank, administrator, vand, osv.. Karen er muligvis frisk på opgaven som referent til årets GF.
- c) Der er lavet skabeloner til årets GF. Disse skal sendes ud med indkaldelsen og lægges på hjemmesiden, når tid er.
- d) Det blev vendt, om bestyrelsen skal stille forslag til indførelse af et gebyr ifm. kontakt til haveejere der har vandlæk. Det har været en væsentlig større opgave end forventet ift. antal alarmer, hvor der også har vist sig, at flere beboere var klar over fx løbende toiletter eller havde ladet vandet dryppe døgnet rundt med vilje. Der var dog enighed om, at det nok ville være for administrativt tungt med et gebyr, men at der skal ses på processen fremadrettet.
- e) Der skal udarbejdes forslag ifm. stirenovering fra bestyrelsen. Der var et forslag i 2023,

- som blev stemt igennem, men det har behov for en opfølgning. Jai og Janni står for udkast.
- f) Vi har bedt revisor om udkast til årsregnskab, så vi har 14 dage til at kigge det igennem, inden det skal sendes ud. Vi skal være særligt opmærksomme på hensættelser for vedtagne ting, som ikke er foretaget som planlagt i 2023. Ift. budget mindes der om, at i tilfælde af, vi skal have nye ting med i budgetforslaget, skal dette medbringes til bestyrelsesmødet den 7. marts.

10) Orientering om Søndergårdens retssag mod KF /Inge

- a) Inge har modtaget domsbogsafskrift fra Søndergården, hvor dommeren har fundet, at foreningen ikke kan udmeldes af Kolonihaveforbundet.

11) Status vedr. stirenoveringerne /Janni

- a) Janni har forsøgt at få priser fra gartnere, som ikke er vendt tilbage. Hun forsøger fortsat, ligesom Jai er kommet med på opgaven, så de kan løse det sammen, herunder undersøge, om det overhovedet er hensigtsmæssigt med den grus der var tænkt, da det kræver fritskrabning af jord og bortskaffelse samt bunddug og gartner til at fordele det hele. Derudover er det ikke sikkert, det er en god løsning på sigt, men det vurderes med gartner, hvorefter det fremlægges på GF.
- b) Der indhentes i samme ombæring pris på afskrabning af p-pladser og nyt p-plads-grus ift. udbedring af huller, eller hvis der er for meget grus nogle steder.

12) Maling af skure og containergården – hvem vil indhente tilbud? /Inge

- a) Det besluttet, at vi ikke maler containergården, da udgiften hertil ikke står mål med restlevetid og resultat. Det aftales, at vi i løbet af 2024 bør se på, om containergården skal have en ny udformning og evt. i nyt materiale.
- b) Inge indhenter tilbud på maling af skurene.

13) Ajourføring af hjemmeside /Janni

- a) Der er behov for en række opdateringer, både ift. formuleringer, procedurer og også enkelte ift. de mere tungtvejende ting som køb/salg/vurderinger. Inge og Janni gennemgår siden, rettet til, hvor de selv kan og tager resten med til gennemgang med den øvrige bestyrelse.

14) Nyt til kommende nyhedsbreve? /Inge

- a) Hvis der er ønsker til nyhedsbrevet, skal vi hver især skrive det notat vi ønsker bragt, sende det til Inge, som samlet det sammen med øvrige nyheder.
- b) Karen skriver om legeplads, Steen skriver om vandaflæsning, Kirsten skriver om overgang til ny administrator, Inge skriver om vand. Derudover har Inge flere punkter hun tilføjer.

15) Henvendelse fra haveejer vedr. træer og hegn /Inge og Jai

- a) Det er ikke foreningens skel/grund, så vi har ikke ret til at foretage noget. Vi sender links med relevante billeder og materialer om matriklen, hvorefter haveejer kan kontakte nyttehaven som råder over området med henblik på at de kan finde fælles løsning. Inge svarer haveejer.

16) Eventuelt

- a) Vi har modtaget henvendelse vedr. vand i en have, som bl.a. kommer fra en p-plads, der hælder lidt.
- i) Bestyrelsen har forståelse for udfordringen, men det er umiddelbart svært at løse, fordi der har været ekstreme mængder regn i år. Flere haver er hårdt ramt af årets nedbør, men det er desværre et vilkår for vores forening. Flere beboere har egne løsninger, som kan hjælpe på de udfordringer vand giver. Vi anbefaler haveejer at tage kontakt til dem, som inspiration til, hvad der kan være muligt inden for regler og lovgivning, herunder deklARATIONENS retningslinjer. Kirsten svarer haveejer.

- b) En ejer har ønsket sit hus vurderet, men det har ikke været muligt for Stuvehøjgaards eget vurderingsudvalg, da det ikke er muligt at stille med tre personer inden april, som vurderinger kræver. Der indhentes derfor et andet vurderingsudvalg, fra en anden forening til denne vurdering. Inge er i kontakt med kredsen om mulige udvalg, som bliver hyret til opgaven.
 - i) Bestyrelsen er enige om, at vi i 2024 skal have en god snak med udvalget om, hvordan vi får udvidet udvalget, så flere er med, og der altid kan dækkes ind, også ifm. fravær. Samtidig kan det give mening at lave et rotationsprincip, så det bliver nemmere med vurderinger. Der har i 2023 været 17 vurderinger.
- c) Har vi fået Franks computer og nøgler ifm. at han er stoppet som vicevært?
 - i) Det har vi ikke, men det sørger Steen for at få.
- d) Bidrag til årsberetningen
 - i) Hvis man har noget som skal med, kan det sendes til Inge. Det er både tiltag i 2023, hvad der har fyldt og ambitioner vi har for fremtiden i haven.
- e) Udvalgssnak
 - i) Der er behov for snak om diverse udvalg og poster i foreningen, hvem der står for hvad og hvordan det administreres.
 - ii) Bestyrelsen inviterer i første omgang festudvalget til møde den 4/4 i haven kl. 18 – Kirsten tager kontakt.
- f) Karen har været i dialog med Planleg ift. legeplads og de går i gang lige om lidt.