

Andelshaveforeningen Stuvehøjgaard

Nyhedsbrev februar 2024

Vand

"I sne står urt og busk i skjul" – man fristes til at skrive: I vand står hus og have frem.

Vores haveforening har været plaget af oversvømmelser flere steder og Bestyrelsen er flere gange blevet kontaktet af haveejere, der gerne ser, at Bestyrelsen reagerer i forhold til problemerne med oversvømmelser i haver og på stier og høje vandstande i målerbrøndene. Det er dog at overvurdere Bestyrelsens formåen, da der ikke er så meget andet at gøre, end at håbe på en snarlig opklaring og at foråret kommer med sol og varme, så vandmængderne fordamper.

Vi kan ikke styre naturen og ændre vejret, men må erkende at vejrliget formentlig vil blive lige så voldsomt – måske endda voldsommere de kommende år pga. klimaændringerne.

Vandmålerne tager ifølge BA Technology heldigvis ikke skade af at være dækket af vand, hvilket man så bare må være glad for.

Bestyrelsen vil gerne henvise de berørte haveejere til at hjælpe hinanden med gode råd om evt. pumpeinstallationer og lignende, så oversvømmelser af huse og skure undgås.

Helårsbeboelse

Bestyrelsen har omkring årsskiftet fået endnu en henvendelse fra Ballerup kommune vedr. helårsbeboelse. Sagen er i skrivende stund igen blevet løst på tilfredsstillende vis, så aktuelt verserer der, så vidt Bestyrelsen er orienteret, ingen sager desangående vedr. Stuvehøjgaard.

Nyt administrationselskab

Haveforeningen er pr. 1.1.2024 overgået fra Kolonihaveforbundets administration til administration hos Revision jf. beslutning på Generalforsamlingen i april 2023.

Det har krævet adskillige møder og masser af arbejde for formand og kasserer, da Kolonihaveforbundet som forventet, ikke var i stand til at samarbejde konstruktivt omkring overgangen. Det har også betydet, at vi har været nødt til at oprette en ny betalingservicekonto til fremtidig lejeindbetalinger i Arbejdernes Landsbank. Dette har været ret besværligt og har taget forholdsmæssigt lang tid, men ser ud til at være lykkedes på nuværende tidspunkt.

Den haveleje, vi alle skulle have betalt pr. 1.1.2024, skal derfor betales manuelt på det girokort, vi hver især vil modtage med posten i slutningen af februar. Herefter skal alle haveejere i samme omgang tilslutte sig betalingservice til betaling af havelejen fremover, hvorefter lejen pr. 1.4.2024 vil blive opkrævet automatisk. Dette er desværre nødvendigt, da det ikke har været muligt blot at overflytte vores konto fra Kolonihaveforbundet til Arbejdernes Landsbank.

Vandmålere og vandregnskab for 2023

Der er nu sat ekstra antenner i de målerbrønde, der ikke sendte tilstrækkeligt med data til BA Technology. (Der er blot en enkelt bimåler, der ikke har fået sat den ekstra antenne på måleren, da pågældende have er aflåst).

Det betyder, at BA Technology nu kan aflæse samtlige målere, og udfærdige foreningens vandregnskab.

De haver, hvor der blev sat en ekstra antenne i brønden, bør fremover være særligt forsigtige, når der skal åbnes og lukkes for vandet. Der går en antenneledning fra dækslet til selve måleren, og denne ledning kan nemt beskadiges eller knækkes, hvis ikke der udvises forsigtighed, når låget tages af.

Steen vil snarest sætte en orientering og billeder heraf op i opslagstavlerne, så man kan orientere sig nærmere herom.

Vi har aflæst hovedmåleren og samtlige bimålere pr. 31.12.2023 og BA Technology laver snarest årsregnskabet for 2023. Afregning vedr. efterbetaling af vand og eventuel udbetaling af for meget betalt aconto, vil ske samtidig med opkrævning af havelejen pr. 1.7.2024.

Deklarationen og den manglende tinglysning heraf.

Det har som bekendt ikke været muligt at fremskaffe et referat fra en ekstraordinær generalforsamling i december 2008, ligesom det må konstateres, at deklARATIONEN aldrig er endeligt godkendt af Ballerup Kommune, med de ændringer haveforeningen i sin tid ønskede.

Der har gennem de seneste måneder været adskillige kontakter mellem haveforening, Kolonihaveforbundets jurister og kredsen. Ifølge telefonisk kontakt med Ballerup Kommune i februar 2024, har man derfra i

længere tid blot afventet et udspil til en ny deklaration fra Kolonihaveforbundet. Da dette ikke er sket, er det derfor aftalt, at bestyrelsen, i samarbejde med Ballerup kommune, udarbejder et udkast til en ny og tidssvarende deklaration, som hurtigst muligt skal godkendes og tinglyses.

Aktuelt afventer vi afklaring på, om det bliver muligt at forelægge udkastet til den nye deklaration på den ordinære generalforsamling den 15. april 2024, eller om vi bliver nødt til at afholde en ekstraordinær generalforsamling i august/ september 2024, da Ballerup Kommune ikke umiddelbart vurderer, at de kan færdiggøre behandlingen af sagen inden april.

Udgangspunktet er under alle omstændigheder, at den nye deklaration udformes som en standard deklaration, hvor de aktuelle bebyggelsesgrader, byggeregler mv. fastholdes ligesom det fra Ballerup kommune fastholdes, at foreningen skal være medlem af Kolonihaveforbundet.

Vurderingsudvalg

Vores vurderingsudvalg har i efteråret meddelt, at de ikke kunne foretage vurderinger af kolonihaver i en del af vinterhalvåret i indeværende sæson. Bestyrelsen har stor forståelse herfor, men finder også, at foreningen er for sårbar i sådanne situationer. Vi vil derfor kraftigt opfordre til at flere haveejere melder sig til at blive en del af vurderingsudvalget, så vurderingsudvalget bliver tilstrækkeligt stort til også at kunne fungere ved forfald. Der kræves ingen særlige forudsætninger, da man altid vurderer sagerne i fællesskab (3 personer). Nye medlemmer har derfor mulighed for at blive lært op, ligesom Kolonihaveforbundet laver kortere kurser for nye vurderingsfolk. Som medlem af udvalget aflønnes man for hver sagsbehandling, og vi kan fortælle, at vi sidste år havde i alt 17 vurderinger. Vi vil gerne have 2-3 nye medlemmer til udvalget, og tilbyder at interesserede kan kontakte bestyrelsen på kontakt@stuvehoejgaaard.dk for yderligere information. Man kan også melde sig som interesseret på den kommende generalforsamling, hvor alle nye medlemmer i øvrigt formelt skal vælges til udvalget.

Legeplads

På generalforsamlingen i 2023 blev det besluttet at optimere legepladserne i haveforeningen. I 2024 vil legepladsen på Stuvehøj Vænge stå for tur. Bestyrelsen har indhentet tilbud og lavet en aftale med Planleg, der har lovet at påbegynde arbejdet hurtigst muligt. De starter med at sætte et nyt legehhus op og forventer at være færdige hermed inden sæsonstart. Vi glæder os til at se resultatet, og håber legepladsen vil blive taget godt imod af de små poder, og blive brugt flittigt i årene fremover.

Bålpladsen

Som besluttet på en tidligere generalforsamling er etablering af en bålplads på den gamle bålplads påbegyndt. (Aktuelt er der dog mere sø end bålplads på stedet). Der vil i løbet af foråret blive sat et grill stativ op og lagt sveller ud til at sidde på. Vi håber at foreningens medlemmer med genetableringen af bålpladsen får lyst til, og mulighed for, mere fællesskab med sang, samvær og hygge på mange lune og lyse sommeraftener fremover.

Grønne områder, træer mm.

Bestyrelsen har gennem flere år forsøgt at få etableret et grønt udvalg til at varetage tilsynet med foreningens fælles grønne områder og træer. Dette har ikke været muligt pga. manglende frivillige og Bestyrelsen skrev derfor i efteråret 2023 til samtlige P-pladsformænd. Formålet med henvendelsen var at få tilsendt P-pladsernes respektive ønsker til beskæringer og evt. fældninger på fællesarealerne. Ca. halvdelen af pladserne fremsendte deres ønsker og efter en præcisering af det fremsendte, blev ønskerne gennemgået med foreningens gartner mhp. at få hans faglige vurdering af hvilke træer, der burde fælles og hvilke, der blot kunne beskæres. Gartnerens vurdering blev grundlaget for udarbejdelsen af et tilbud på at få udført det fulde arbejde og efter at have modtaget pristilbuddet, besluttede Bestyrelsen at få udført samtlige fældninger i vinterhalvåret. Næste etape, der vil omfatte de ønskede beskæringer, vil blive udført i løbet af 2024.

Der har været ret kraftige reaktioner på nogle af fældningerne, og det kan konstateres, at det som vanligt ikke er muligt at gøre alle tilfredse. Bestyrelsen har forsøgt at tilgodese flest mulige ønsker, men erkender at kommunikationen kunne have været bedre. Ikke at det havde ændret beslutningen i den givne situation, men måske kunne de voldsomme reaktioner og frustrationer have været undgået.

Vurderingsstyrelsen

Som bekendt blev Vurderingsstyrelsens nye vurderinger af erhvervsgrunde, herunder bl.a. kolonihaver, offentliggjort i december måned 2023. Vores grund er ifølge den nye vurdering beregnet til ca. 420 mio. kr. Det er en meget voldsom stigning, hvorfor Bestyrelsen har forsøgt at få lavet vurderingen om til noget mere

retvisende.

Det er imidlertid ikke muligt at få ændret vurderingen, da det kun er en foreløbig vurdering og Vurderingsstyrelsen henviser til, man tidligst kan klage over den endelige vurdering, der fremsendes i 2025. Den aktuelle, foreløbige vurdering tjener alene som grundlag for beregningen af haveforeningens betaling af grundskyld. Beløbet vil blive reguleret, såfremt den endelige vurdering bliver mindre, hvad vi klart går ud fra, at den gør.

Bestyrelsen har naturligvis formidlet ønsket om ændring af den foreløbige vurdering til kredsen og direkte til Kolonihaveforbundet, ligesom flere øvrige kolonihaveforeninger i området har gjort. Det er vores vurdering, at der er tale om en generel problemstilling, som kræver interesseorganisationens interaktion, men vi har i skrivende stund ingen tilbagemelding fået fra kolonihaveforbundet, hvilket ikke er tilfredsstillende.

Maling af skure

For snart længe siden, blev det på en generalforsamling besluttet at male foreningens skure og containergården. Bestyrelsen er aktuelt i gang med at indhente tilbud på opgaven, og vil fokusere på alene at få malet skurene, da vi forestiller os, at vi om nogle år totalt skal udskifte indhegningen på containergården, og derfor ikke vil bekoste en omgang maling heraf for nuværende. Det har ikke, på trods af flere opfordringer, været muligt at samle frivillige til at male.

Generalforsamling

Stuehøjgaard afholder som bekendt generalforsamling den 15. april 2024 i Tapetens lille sal.

Der vil være behov for at der vælges nye medlemmer og suppleanter til bestyrelsen, da bl.a. Karen pga. tidspress ikke ønsker at fortsætte som bestyrelsesmedlem, men "kun" som suppleant.

Den nuværende bestyrelse vil opfordre alle interesserede til at stille op og evt. tage kontakt til os på kontaktemailen, for at høre mere om, hvad arbejdet indebærer.

Vi mødes ca. en gang om måneden til bestyrelsesmøder, laver havevandring i fællesskab 2 gange om året og uddelegerer de forskellige ad hoc opgaver i videst muligt omfang. Hvis man ikke har meget tid til at påtage sig opgaver, bliver dette også respekteret, så alle kan være med i bestyrelsesarbejdet. Vi håber på mange nye medlemmer (og også gerne nye haveejere), så foreningen til stadighed kan udvikles og holde trit med tiden.

Advokatsalær

På baggrund af den generelle prisudvikling mm., har foreningens advokat Klaus Lunøe ønsket en prisregulering vedr. salgssalæret for salg af haver i Stuehøjgaard. Bestyrelsen har besluttet at imødekomme ønsket, så det nu koster 6.600 kr. i advokatsalær at sælge sin kolonihave i Stuehøjgaard. Med de tiltagende og mere komplicerede regler omkring køb og salg af kolonihaver, er det Bestyrelsens ønske, at Stuehøjgaard fortsat benytter en anerkendt advokat ved alle salg, så vi i videst omfang sikrer ordentlighed og at reglerne overholdes.

Vicevært

Foreningens vicevært gennem mange år Frank, er nu forhenværende. Frank ophørte efter eget ønske pr. 31.12.2023 og vil pr 1.4. 2024 forhåbentlig blive efterfulgt af foreningens nye vicevært.

Bestyrelsen vil holde "ansættelsessamtale" med den nye vicevært i marts måned, og forventer at bekendtgøre navn mm. umiddelbart herefter.

Herfra skal der lyde en stor og varm tak til Frank for hans mangeårige virke i foreningen. Vi håber, han også fremover vil være tilstede i mange sæsoner i vores dejlige haveforening.

Indbrud

Desværre har der i flere omgange, gennem de seneste måneder været indbrud forskellige steder i haveforeningen. Senest gik det ud over fælleshuset, hvor bl.a. foreningens fadølsanlæg forsvandt. Man undrer sig over, hvad en indbrudstyv er gået efter i fælleshuset, og om det kan være en bestillingsopgave, da ingen almindelige mennesker vel har brug for et fadølsanlæg?

Sagen er naturligvis anmeldt til både politi og forsikringsselskab, og vi afventer afklaringen af erstatningen. Bestyrelsen vil bestræbe sig på, at intet af værdi fremover vil være tilstede i fælleshuset, og at større genstande altid tyverimærkes.

Indbruddet i fælleshuset giver ikke anledning til igen at entrere med alarm selskabet Verisure. Dels fordi Verisure ikke tidligere reagerede på utilsigtede alarmer, og dels fordi vi økonomisk sparer, hvad der svarer til vores selvrisiko hvert halve år, ved ikke at have et abonnement hos Verisure.

Generelt vil vi gerne opfordre til, at værdier ikke opbevares i kolonihaven, så tyvene efterhånden finder ud af at der ikke er noget at komme efter i Stuehøjgaard.

Standerhejsning/ sæsonstart:

Søndag den 31. marts kl.11.00 er der standerhejsning ved fælleshuset. Foreningen byder traditionen tro på kaffe, kage og en lille en, og vi håber, at mange haveejere vil være med til at fejre forårets komme og dermed sæsonens start. Der vil være repræsentanter fra bestyrelsen til stede, omend vi ikke er fuldtallige i år. Husk at vi overgår til sommertid natten mellem den 30. og 31. marts!

Vel mødt og på snarligt gensyn til en forhåbentlig dejlig, lang, aktiv og lun sæson i Stuehøjgaard.

På Bestyrelsens vegne,
Inge Holtkøtter