

Andelshaveforeningen Stuvehøjgaard

Nyhedsbrev december 2023

Så kom kulden og sneen og snart står der julehygge på kalenderen. Samtidig er det blevet tid til endnu et nyhedsbrev fra Bestyrelsen.

Bestyrelsen har haft et travlt efterår med blandt andet en del henvendelse til og fra haveejere om dette og hint, men håber nu at vinter roen indfinder sig i hele haveforeningen og de mange hjem rundt omkring.

Havevandring

I oktober måned blev årets sidste havevandring gennemført. Efterfølgende er 4 haveejere via mail blevet tilskrevet med besked om at få deres haver bragt i orden inden sommerens havevandring, idet Bestyrelsen ellers vil sætte en gartner på opgaven for havejerens regning. Dette skyldes at de pågældende haveejere i flere omgange er opfordret til at få ordnet deres haver uden synligt resultat.

Herudover har en del haveejere bl.a. fået besked på at luge stierne udenfor deres haver ligesom der fortsat er en del haver, hvor hækken ikke var klippet rettidigt. Alle disse haveejere har fået en lille seddel i deres postkasse med besked på, hvad der skal fixes, så nu håber vi blot at folk er lidt efterrettelige.

Helårsbeboelse/Ballerup Kommune

I skrivende stund er der ifølge Bestyrelsens viden kun 1 sag i Andelshaveforeningen Stuvehøjgaard, hvor Ballerup kommune vurderer, at der er tale om helårsbeboelse. Bestyrelsens repræsentanter har deltaget i et møde med kredsen og jurist Ditte (tidligere direktør i Kolonihaveforbundet) ang.- kommunens strategi og lovgrundlaget for deres fremfærd – eller mangel på samme.

Ballerups kommunes strategi er ifølge juristen tilsyneladende, at de er parat til at gå meget langt for at få afklaret, hvad der er tilladeligt for en kommune at gøre i forhold til at kontrollere og undgå helårsbeboelse i kolonihaver.

Aktuelt er sagerne (incl de andre haveforeningers sager) forelagt for Folketingets Ombudsmand. Folketingets Ombudsmand har henvendt sig til Ballerup kommune for at få afklaret konkrete spørgsmål i forhold til Ballerups kommune fremfærd. Vi afventer spændt sagens afgørelse og forventer at der bliver tale om et længerevarende forløb.

Ifølge Ditte er det juridisk ikke tilladt for en kommune at kræve adgang til at kigge i køleskabe og lignende, da dette kræver en retskendelse, som kun gives, hvis der er

mistanke om en strafbar handling i forhold til straffeloven. En evt. overtrædelse af kolonihaveloven er ikke en straffelovsovertrædelse og der kan derfor ikke udstedes en retskendelse, hvorfor kommunen ikke kan forlange adgang til havehuset eller til at se i køleskabe og lignende.

I Bestyrelsen er vi glade for at der indtil videre kun er 1 verserende sag i Stuvehøjgaard og vi forestiller os, at dette skyldes, at vi ikke har nævneværdige problemer med helårsbeboelse. Under alle omstændigheder vil det fremover blive krævet, at man som køber af en andel i Stuvehøjgaard, skriver under på, at man er bekendt med forbuddet mod helårsbeboelse og at man til enhver tid har en passende helårsbolig. Altså en skærpelse i forhold til den hidtidige praksis om mundtligt at orientere om forbuddet mod helårsbeboelse. Dette for at Foreningen så vidt muligt undgår belastende sager om helårsbeboelse fremover også.

Udluftsventiler

På nuværende tidspunkt er samtlige udluftsventiler, der ikke var reetableret i forbindelse udskiftning vandmålere, blevet sat på. Så nu har alle haveejere haft mulighed for at tømme vandrørene og puste dem godt igennem, inden frosten kom.

Vandmålere og antenner

De nye vandmålere fungerer stort set tilfredsstillende. Dog er der omkring 12-13 målere, hvor det har været nødvendigt at sætte en ekstra antenne på, for at måleren kan aflæses elektronisk. Dette har medført en ekstra arbejdsgang og en mindre udgift, som foreningen har afholdt. Alle de berørte haveejere er direkte informeret via mail.

Nu skulle det så være muligt for 1. gang at aflæse samtlige vandmålere elektronisk pr 1.1.2024 og få et retvisende vandregnskab for 2023 efterfølgende. Det ser vi frem til. De nye vandmålere og den tilkøbte alarmordning har allerede vist sig særdeles nyttig, da der i efteråret har været omkring 4 alarmer, hvor der har været en læk eller et brud på vandrørene. Pga. alarmordningen er bruddene hurtigt blevet stoppet og det håber vi de berørte haveejere er glade for.

I forlængelse heraf vil vi godt opfordre til at samtlige haveejere tjekker om det er den rette kontakt mailadresse og telefonnummer, der står på Kolonihaveforbundets portal, da bestyrelsens mulighed for at tage kontakt ved en alarm ellers er vanskeliggjort.

Den manglende deklaration/tinglysning heraf

Det har ikke været muligt at fremskaffe et referat fra en evt. ekstraordinær generalforsamling tilbage i 2009, ligesom det ikke har været muligt at få opklaret, hvorfor den nye deklaration ikke blev tinglyst af advokaten tilbage i 2010.

Bestyrelsen er i gang med at undersøge sagens stilling og vil eventuelt fremsætte et beslutningsforslag på den førstkommende generalforsamling i foråret 2024, så vi kan få bragt deklarationsforholdet i orden. Mere herom i de kommende nyhedsbreve.

Nyt administrationselskab pr 1.1.2024

Ved årsskiftet overgår vi som besluttet på Generalforsamlingen til nyt administrationselskab efter at vi i de seneste år har været tilfreds med Kolonihaveforbundets administration. Der har været en del arbejde i forhold til etablering af en ny betalingservice konto hos Arbejdernes Landsbank og det vil ifølge Arbejdernes Landsbank være nødvendigt med en revision af vores vedtægter, for at sikre adgang til bla. Netbank fremover.

Umiddelbart skal man som haveejer ikke foretage sig noget i forbindelse med skift af administrationselskab, idet det fortsat vil være hensigtsmæssigt at alle indbetalinger af haveleje mm betales via betalingservice.

Hvis der skal foretages ændringer, vil der blive udsendt besked til samtlige haveejere.

Vicevært stillingen

Frank har besluttet at fratræde stillingen som vicevært i Stuvehøjgaard med virkning fra den 1.januar 2024.

Bestyrelsen takker Frank for hans mangeårige nyttige indsats i haveforeningen og er glade for at han også fortsat vil have sin gang i foreningen og give gode råd til efterfølgeren.

Vi vil snarest lave et opslag på facebook og på hjemmesiden mhp. at få evt. interesserede i tale, så vi atter kan få en vicevært i Stuvehøjgaard.

Der er udarbejdet en opgavebeskrivelse for de opgaver en vicevært forventes at løse og stillingen kan evt. udføres af 1 eller deles mellem 2 personer. Hvis du er interesseret i at høre nærmere herom, kan du henvende dig til bestyrelsen på kontaktemailen: kontakt@stuvehoejgaard.dk med angivelse af din egen mailadresse og haveadresse, så kontakter vi dig hurtigst muligt.

Forslag om begrænsning af græsslåning

Der er fremsendt et forslag fra en haveejer om, at græsslåningen begrænses i grønne området som f.eks. mod åen, mod Ågerupvej og lignende. Bestyrelsen har derfor aftalt med gartneren, at vi i 2024 forsøger at undlade græsslåning de pågældende steder – dog således at det fortsat er muligt at gå ture og klippe hæk ud mod områderne.

Containerpladsen

I juleferien er containerpladsen åbent fra den 22.december 2023 til og med den 7.januar2024.

Salg af haver og overdragelse mellem familiemedlemmer

Der har i 2023 været en del salg af haver i Stuvehøjgaard.

Bestyrelsen har efterfølgende behov for at pointere, at alle salg – også overdragelse mellem familiemedlemmer, SKAL foregå via advokat for at imødegå evt. problematiske følgevirkninger som skatteunddragelse, hvidvaskning osv..

Som haveejer kan man altså ikke blot få sine børn eller sin partner skrevet på kontrakten for haven, da det dels kræver en vurdering og dels at advokaten udfærdiger salgspapirerne efter evt. udfærdigelse af gældsbrev og ændret tinglysning mm..

Dette skyldes ikke uvilje, men skal ses som et ønske om at sikre ordnede forhold i haveforeningen nu og fremover.

Der har i tidligere tider bl.a. været mangelfuld registrering og dette medfører indimellem store problemer for nuværende ejere i forhold til tinglysning og BBR registret.

Generalforsamling i 2024

I 2024 afholdes Generalforsamlingen den 15. april kl.18.30.

Generalforsamlingen afholdes som sædvanligt i Ballerups kommunes lokale Tapeten, Lille sal.

Mødeindkaldelse mv. vil senere blive udsendt, men noter' allerede nu datoen i kalenderen.

Afslutningsvis vil vi gerne ønske alle haveejere en god jul og et lykkebringende nytår.

På bestyrelsens vegne:

Inge Holtkøtter
Formand.