

## **Andelshaveforeningen Stuehøjgaard**

### **Årsberetning for 2023, fremlagt på generalforsamlingen den 15. april 2024**

Atter et år er gået med tiltagende ufred i verden og truende klimaforandringer lokalt såvel som globalt. Det kan være svært at bevare optimismen, når man konstaterer de store konsekvenser temperaturændringerne har med masser af varmerekorder i landet som sådan, og med masser af vand overalt i verden, og i vores lille haveverden også.

#### **Jubilæum**

Men foreningen er nu officielt blevet 50 år og vi fejrede jubilæet et brag af en fest i juni måned med højt solskin, med masser af glade mennesker i og omkring fælleshuset. Festen sluttede med et brag af et festfyrværkeri. Ærgerligt, at der skal gå endnu 50 år, før vi kan gentage den succes.

#### **Nyt administrationselskab**

Bestyrelsen har haft et hidtil uset arbejdsomt år:

Vi havde tidligt i 2023 opgivet at få samarbejdet med Kolonihaveforbundets administration til at fungere, hvorfor GF i april 2023 godkendte, at vi overgik til et nyt administrationsfirma. Kasserer og formand har derfor brugt relativt megen tid på at få overflyttet vores administration til Re-vision, som tog over pr. 1.1.2024.

Bestyrelsen fik hverken statusrapporter, saldoopgørelser og lignende, og det var ikke muligt at få Kolonihaveforbundet til at servicere os i forbindelse med overflytningen. Vi har bl.a. selv stået for at oprette en helt ny konto til betalingservice i Arbejdernes Landsbank, hvilket ikke er noget, der bare klares med et par klik.

Dette resulterede også i, at ingen haveejere kunne betale lejen pr. 1.1.2024 som vanligt, da Kolonihaveforbundet blot "lukkede" samtlige konti pr. 31.12.2024 og ikke var modtagelig for indsigelser eller samarbejdsvillig i øvrigt.

Der er derfor i marts fremsendt girokort til samtlige haveejere, og alle er blevet opfordret til at tilmelde sig betalingservice på ny. Forhåbentlig kommer det til at køre uden problemer igen. Desværre er der mange haveejere, der ikke de senere år har sørget for at ajourføre deres adresse på Kolonihaveforbundets Portal, hvorfor girokortene er kommet retur med adressat ubekendt. Det har derfor været et større arbejde at skulle tage kontakt til de pågældende, rette deres adresse på portalen, opfordre til at betale direkte til bankkontoen og afvente en fornyet fremsendelse af girokort, inden disse haveejere kan blive tilmeldt betalingservice igen. Så endnu engang: Alle haveejere skal altid selv ajourføre deres kontaktoplysninger, herunder postadresser på Kolonihaveforbundets Portal, hvis der sker ændringer.

#### **Ekstra antenner i vandmålere**

Vi har fået etableret de nye vandmålere med nye, ekstra antenner i flere af haverne, og har i den forbindelse også været aktive i forhold til vores nye vandafregningsfirma BA Technologies. Udover det praktiske arbejde med påsætning af ekstra antenner, har vi truffet beslutning om, hvordan fremtidige aflæsninger og afregninger skal tilrettelægges for at vandregnskabet tilrettelæggelse og udformning spiller bedst muligt sammen med øvrige regnskabstekniske forhold og terminer.

### **Ny vicevært**

Ved årets udgang måtte vi sige tak for indsatsen til Frank Petersen, som har været haveforeningens vicevært gennem mange år. Frank har valgt at stoppe, mens han selv kan træffe beslutningen og vil nu nyde sit otium. Vi håber han får mange gode år endnu i foreningen, selvom det ikke bliver ham, der hopper rundt i grøntcontaineren. Der skal herfra lyde en stor tak på hele foreningens vegne til Frank for hans indsats gennem de seneste mange år.

I forlængelse af Franks ophør, har vi efter et opslag og en ansættelsessamtale besluttet, at ansætte Gunnar Berg som foreningens nye vicevært. Gunnar er derfor pr. 1.4.2024 ansat som foreningens nye vicevært og vi håber alle vil tage godt imod Gunnar og hjælpe ham tilrette i jobbet, så han bliver glad for funktionen, og bliver ved i mange år.

### **Praktiske forhold**

I forlængelse af sidste års generalforsamling har bestyrelsen iværksat etablering af en **ny bålplads**, og **opdatering af legepladserne**, så der over de kommende år fortløbende vil blive renoveret og etableret nye tilbud på de 2 legepladser.

Herudover har vi indhentet tilbud på **maling af foreningens garager, skydeskur og terrassens stolper**. Vi forventer at malerarbejdet er afsluttet inden udgangen af april 2024 – afhængigt af vejrlig. Vi håber, malingen vil give området omkring fælleshuset et løft, og vil også gerne slå et slag for, at der bliver ryddet op i trailerparken på pladsen foran fælleshuset!

Vi har lavet aftale med gartneren om, at vi (efter forslag fra en haveejers) i 2024 forsøgsvis ikke klipper hele græsarealer i foreningens sydlige område, så muligheden for større biodiversitet i området øges. Det bliver spændende at se, om der bliver en forskel.

Efter dialog med de forskellige P-pladsformænd har Bestyrelsen sammen med foreningens gartner godkendt en plan for **fældning og beskæring** af foreningens mange, fælles grønne områder. Ikke alle haveejere har været tilfredse med de valgte løsninger, herunder primært fældningerne, men beslutningerne har været truffet i enighed i bestyrelsen, og er sket efter flere års forsøg på at få et frivilligt udvalg vedr. de grønne områder til at fungere. Det planlagte beskæringsarbejde vil blive foretaget i løbet af 2024.

### **Indbrud**

Det har som sagt været et travlt år i haveforeningen – desværre også for de **indbrudstyve**, der ved flere lejligheder er brudt ind i haverne og i fælleshuset. Endnu engang skal der lyde en opfordring til ikke at have værdigenstande i husene, og i øvrigt tyverimærke de genstande, en indbrudstyv kunne være interesseret i. Vi vil gerne bevare områdets åbne karakter, og er også forpligtet hertil jf. Lokalplan og deklaration, ligesom det ikke vil være lovligt at opsætte overvågning.

### **Deklaration**

Den deklaration vi har brugt de seneste mange år er, uvist af hvilke grunde, aldrig blevet tinglyst. Formulering af en ny deklaration blev i sin tid afvist med henvisning til, at Lokalplan 182 overflødiggjorde en ny deklaration. Nu er Lokalplan 182 imidlertid taget af bordet igen, og vi skal i

samarbejde med Ballerup Kommune have udformet en ny deklaration, som kan blive tinglyst, så foreningen igen har orden i sagerne. Det har også i den forbindelse været en del arbejde og skriverier frem og tilbage, og Kolonihaveforbundet har heller ikke i denne forbindelse været til ret megen hjælp.

Vi forventer at de regler og forskrifter, vi hele tiden har arbejdet efter, også bliver gældende fremover, så det er ikke fordi det forventes, at der sker ændringer i forhold til bygge- eller opholdsregler. Aktuelt afventer vi Ballerup Kommunes udspil til en ny deklaration, som vi så skal behandle på en ekstraordinær generalforsamling, hvorefter den kan tinglyses, hvis den bliver godkendt.

### **Salg og vurderinger**

I løbet af 2023 er der foretaget 17 vurderinger, og der er solgt i alt 12 haver. Herudover har vi givet adskillige tilladelser til byggeri og ombygning.

Bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til at byde alle nye haveejere velkommen til Stuvehøjgaard. Vi håber, det bliver til glæde for jer, såvel som for resten af foreningen, og at I vil være med til at styrke, dyrke og påvirke fællesskabet.

### **Havevandring**

Bestyrelsen har foretaget de 2 årlige havevandring og vil følge op på bemærkninger og mangler i starten af 2024.

### **Bilauget**

Bilauget har fungeret til alles fulde tilfredshed og har solgt for ca. 4.500 kr. honning, og vi håber, det bliver muligt at slynge honning 2 gange i 2024. Der er bevilget et nyt hegn til bigården i starten af 2024. Alle børn og voksne er fortsat meget velkomne til at deltage i bigårdsarbejdet og til at medvirke ved slyngningen i fælleshuset. Det vil være dejligt, hvis de aktive bifolk kan videregive deres erfaringer til flere og yngre kræfter.

### **Nye udvalgsmedlemmer**

Bestyrelsen ser også gerne, at foreningens øvrige udvalg udvides med nye repræsentanter, og gerne nye haveejere, så vi kan få nyt blod til foreningen. Dette gælder for både bestyrelsen, bygge- og vurderingsudvalget og festudvalget. Vi håber, at der på årets generalforsamling er mange interesserede der vil stille op, og være med til at præge og udvikle vores dejlige haveforening.

### **Foreløbig vurdering**

I slutningen af 2023 modtog haveforeningen, i lighed med andre kolonihaver, den foreløbige vurdering fra Vurderingsstyrelsen. På baggrund af forskellige datatekniske oplysninger som vurderingsstyrelsen bruger til at beregne de pågældende værdier, er vi nu sat til at have en skatteteknisk værdi på ca. 420 millioner kr.!

Vi har forsøgt at klage over denne vanvittige værdiansættelse, men det er først muligt at klage i 2025, når den endelige vurdering bliver fastsat.

Vi har forsøgt at få Kolonihaveforbundet til at fremsende en generel klage til Vurderingsstyrelsen, på alle de berørte foreningers vegne, men er ikke orienteret om, hvorvidt der er sket noget i den forbindelse. Den foreløbige vurdering tjener alene til beregning af den grundskyld, foreningen i

de kommende år skal betale til Skat, så den kan ikke bruges til værdifastsættelse af vores grundværdi – hvilket fortsat skal ske via en valuar.

### **Valuarvurdering**

Årets nye valuarrapport er rekvireret i januar 2024, og grundværdien er ifølge valuaren blot steget til 132.500.000 kr., hvilket er noget mere passende i forhold til virkeligheden. Stigningen svarer til en forøgelse af værdien på ca. 14.000 kr. pr. haveandel.

Vi forventer, at der snarest kommer ny lovgivning, så vi ikke nødvendigvis skal lave en ny valuarvurdering hvert år fremover, men mere herom på et senere tidspunkt.

### **Til sidst**

Tak til Karen og Kirsten for deres indsats so far. Godt at I stadig vil være med i bestyrelsesarbejdet, omend det bliver i mindre omfang.

Tak til tidligere suppleant Ole for indsatsen.

Og tak til hele foreningen for den tillid og imødekommende attitude vi møder som bestyrelse.

På Bestyrelsens vegne:

Inge Holtkøtter

Formand.

Den 25. marts 2024.