

Bestyrelsens beretning

Advokatsagen – undersøgelsen af kloakprojektet

Meget vand er løbet igennem åen, er vel sagtens et udtryk man kan bruge om det hændelsesforløb der er gået fra da den nuværende bestyrelse fik til opgave at udrede kloakprojektet og frem til nu.

Som alle i dag er klar over, endte projektet i en chokerende økonomisk overskridelse, hvilket også, efter ønske om mistillidsvotum og bestyrelsens efterfølgende fratreden med øjeblikkelig virkning, blev enden på den tidligere siddende bestyrelse.

Med en kontraktsum til Hoffmann på ca. 26 millioner kroner og administrative udgifter på ca. 9 millioner kroner samt uforudsete ekstra arbejder til Hoffmann på ca. 22 millioner kr. nåede projektet at koste foreningens medlemmer i alt ca. 57 millioner kroner. Mange har med stor fortvivlelse undret sig over hvordan dette kunne ske? og om det handler om hvorvidt man har været meget lidt forudseende om et sådan projekts kompleksitet?

Advokatundersøgelsen er nu tilendebragt, og vi har modtaget den bestilte rapport som er skrevet af bestyrelsens valgte advokat, som netop er ekspert i entrepriseret. Hovedformålet med denne advokat-rapport har været at undersøge sagens dokumenter heriblandt læse referater, gennemgå aftalesedler og fakturaer. Dernæst at nå frem til en konklusion og vurdering ift. advokatens opfattelse af ansvarsplacering. I tillæg til denne rapport er der udført en teknisk stikprøvekontrol af en kompetent ingeniør anbefalet af advokaten. Denne stikprøvekontrol er ligeledes udmundet i en mindre ingeniørskrivelse om kloakprojektets tekniske tilstand.

At inddrage en ingeniør i undersøgelsen har vist sig at være et yderst fornuftigt valg da ingeniørens skrivelse påpeger, at der er udført fejlbehæftet arbejde på selve kloakprojektet. Disse fejl er nu, ved igangværende proces, på vej til granskning via et såkaldt syn og skøn. En uvildig undersøgelse hvor alle parter i sagen kan stilles til ansvar. Dette dækkes af foreningens retshjælpsforsikring.

Det er bestyrelsens holdning at alle informationer og dokumenter i sagen skal udgives og offentligt lægges ud til alles orientering. Derfor vælger bestyrelsen nu også at vedlægge ingeniørens rapport til denne indkaldelse til generalforsamling.

Af hensyn til sagens gang, vil vi således ikke (på nuværende tidspunkt) fremlægge advokatens rapport - men det er udelukkende fordi den indeholder information, som sagens øvrige implicerede, uretmæssigt vil finde anvendelig i en proces, hvor der skal placeres et ansvar. Det håber bestyrelsen, at haveejerne har forståelse for.

Til generalforsamlingen vil der komme en mundtlig redegørelse af undersøgelsens stade og en orientering om, hvor vi som haveforening står i forhold til status på ansvarsfordeling. Advokaten vil også være til stede.

Administration

Som generalforsamlingen har bestemt har vi søgt at professionalisere administrationen i en havestørrelse som vores med 522 haver.

Efter stigende utilfredshed i haveforeningen med vores hidtidige administrationsselskab Deas, og efter indhentning af flere tilbud, skiftede vi pr. 1. oktober 2018 til et nyt administrationsselskab, Wind Administration (WA), der har flere års erfaringer med andelsboliger og andelshaver.

WA overtog samtidig varetagelsen af køb og salg af haver fra Kolonihaveforbundets salgsafdeling, da vi som forening opnår både administrative og juridiske fordele, ved at have samme rådgiver til begge områder. Det vil især kunne opleves på, at køb/salg processen bliver kortere.

Bestyrelsen oplever WA som et meget kompetent administrationsselskab. Vi møder samtidig i det løbende samarbejde en stor imødekommenhed, hjælpsomhed og tæt orientering.

Da overdragelsen fra Deas desværre på flere områder har været sen eller mangelfuld, har det betydet ekstra arbejde de første måneder for WA bl.a. ifm. opklaring af restancer fra en række haveejere.

Køb og salg (overdragelse)

I forbindelse med WAs overtagelse fra Kolonihaveforbundet af Køb og salgsprocessen er der sket ændringer på to områder.

Overdragelsesprocessen

Der er sket en række forbedringer og en udvidelse af krav om dokumentation ifm. køb og salg. Dette både for at sikre sælger (nuværende medlem af haveforeningen) og køber (kommende medlem af foreningen). Både forud for salg / overdragelse og i selve overdragelsesdokumentet er en række forhold nu bedre belyst og sikret.

Det gælder f.eks.:

- Indhentning af tingbogsattest, som fremover er obligatorisk, til at sikre at nye haveejere ikke længere overraskes af tidligere haveejeres ikke indfrieede lån
- Underskrifter fra vurderingsudvalg på løsøreoversigt samtidig med vurderingsbesøg, så bl.a. max. beløb overholdes
- El-attest og dokumentation for udbedring af evt. fejl og mangler
- Tjek af vurderingsrapporter, hvor der desværre i enkelte tilfælde er fundet fejl
- Medfølgende tegninger samt kommunens og foreningens godkendelse, dispensation, eller ikke-godkendelse i år 2000

- Kun haver med lovlig bebyggelse, dokumenteret dispensation efter 2000, eller hvor der ikke er sket ændringer ift. tegninger i år 2000 sælges
- At køber samtidig får tilsendt Vedtægter, Reglement og seneste Årsrapport (årsregnskab)

Gebyrstørrelse

Gebyret i forbindelse med køb og salg (overdragelsesprocessen) er blevet en del større end tidligere, og det er nu primært køber, der betaler gebyret, hvor det tidligere var fordelt mellem sælger og køber.

Vi har tidligere meddelt WA, at vi synes de udmeldte gebyrer er for høje, sammenlignet med de tidligere priser. Der er derfor i november lavet aftale med WA om, at genforhandling af gebyrstørrelsen finder sted efter 6 mdrs. forløb. WA har allerede givet tilsagn om, at evt. nedsættelse sker med tilbagevirkende kraft for de handler, WA allerede har gennemført.

Tidsforbruget ifm. overdragelsesprocesser (køb og salg) de første måneder har været ekstra høj i den indledende fase, hvorfor der er enighed om, at det ikke vil give nogen mening at forhandle gebyrstørrelse ud fra tidsforbruget på et tidligere tidspunkt.

Vurderinger

Haveforeningens vurderingsudvalg består overvejende af et mindre antal valgte haveejere uden tilknytning til bestyrelsen. Hvor byggesagsudvalget primært ser på de ydre mål ift. byggesregler, afstande til skel og lign., er vurderingsudvalgets opgave at vurdere værdien af bebyggelse og beplantning ud fra Kolonihaveforbundets vurderingsregler, som foreningen er pålagt at følge.

Vi har i fællesskab gjort den indledende proces ifm. vurdering mere logisk.

1. Haveejer tager ved ønske om vurdering, direkte kontakt til byggesagsudvalget
2. Byggesagsudvalget besigtiger og godkender bebyggelse, og videregiver godkendt byggesynsnotat inkl. tilhørende tegninger til vurderingsudvalget
3. Vurderingsudvalget indhenter bl.a. ejererklæring og el-tjek fra haveejer, og udarbejder ved besøg på havelodden en vurderingsrapport af bebyggelse og have, som sendes samlet med øvrige dokumenter til haveejer
4. Først derefter, og når andre relevante dokumenter ifm. evt. ønske om salg er på plads, tager haveejer kontakt til vores rådgiver hos Wind Administration, der varetager køb og salg.

Vi har således i 2018 haft et tæt og løbende samarbejde mellem byggesagsudvalg og vurderingsudvalg, og afholder årligt et evalueringsmøde.

Såvel byggesagsudvalg som vurderingsudvalget fungerer hele året. Dog tages der højde for vejrlig i vintersæsonen, samt opdatering af vurderingssystemet i Kolonihaveforbundet, der typisk finder sted i januar måned.

Byggesager og byggesyn

Vi har i 2018 fortsat arbejdet med at fremme lovlighed af bebyggelserne i haveforeningen.

Det sker oftest i forbindelse med ansøgning om byggesagstilladelse til ændringer eller nyt byggeri, og efterfølgende godkendelse. Det er fortsat således, at alt byggearbejde i foreningen skal overholde byggereregler og Deklarationen mellem kommunen og foreningen. Hvilket sker ifm. udarbejdelse af "Byggesynsnotat før vurdering".

En bebyggelse skal ifølge Kolonihaveforbundets vurderingsregler være lovlig, før en vurdering kan finde sted, med evt. efterfølgende salg / overdragelse. Retningslinjer, byggereregler m.v. ligger tilgængelige for alle på foreningens hjemmeside.

Det er blevet mere enkelt for den enkelte haveejer at rekvirere trykte eller digitale tegninger og tilladelser for ens havelod, så man i god tid selv kan sikre, at der er overensstemmelse mellem eksisterende tegninger og aktuell bebyggelse. Udover at få grundig vejledning i, hvordan det kan ske. Det er der flere, der har benyttet sig af ifm. den ugentlige kontortid i sommersæsonen.

Vi har i forbindelse med byggesager et godt samarbejde med den byggesagsansvarlige fra kommunen.

Asfaltering

Vi mangler at få asfalteret efter kloakeringen. Til dette har vi arbejdet sammen med en rådgiver, som har kommet med en række forslag. Arbejdet kommer til at ske i samarbejde med Hoffmann, da det var en del af deres originale kontrakt.

Det originale projekt, som var udarbejdet af den gamle rådgiver, har desværre vist sig at indeholde en del uklarheder og unøjagtigheder. Dette betyder bl.a. at det område der skal asfalteres, er større end det, der var beskrevet fra den gamle rådgiver. Vi vil gennemgå de forslag vi har til asfalteringen, så vi forhåbentlig kan blive færdige med projektet i år.

Havesyn

Det fremgår af vedtægternes §8.11, at der skal holdes et årligt havesyn.

I de sidste 2 år har der kun været havesyn i begrænset omfang. I alt har der kun været havesyn i ca. 25 haver, og desværre var der påtaler i mere end 50% af de synede haver. I disse tilfælde var det primært hækkenes højde især ud mod de arealer, der støder op til vores haveforening.

Det blev også påtalt, at der fandt oplagring sted i nogle af haverne. Det er ikke tilladt. Det er noget, bestyrelsen er opmærksom på hele året, og ikke kun i forbindelse med havesyn.

I et par tilfælde blev det påtalt, at træerne var over seks meter høje.

I 2019 er der planlagt havesyn i uge 22. Haverne vil normalt blive besigtiget ude fra vejen. Det handler ikke om, at blomsterne står i lige rækker, men at haverne overholder de gældende regler, som ligger på hjemmesiden under fanebladet Vedtægter. Herefter søges efter dokumentet, som kaldes "Reglement for haveforeningen".

Havesynet i uge 22 varsles allerede nu, så alle har rig mulighed for at læse op på reglementet, og evt. få bragt orden i haven i tide. Det er i alles interesse, at haverne tager sig så pæne ud som muligt, og bestyrelsen ikke behøver bruge tid på unødige indberetninger. Så "god arbejdslyst".

Vand

Efter erfaringer fra 2017-2018, har der igen i vandregnskabet for 2018 været udfordringer. Der må opfordres til at alle haveejere får indleveret deres obligatoriske aflæsning af vandmåleren. På forfaldsdagen for indberetning var der stadig over 180 haver som ikke havde indleveret aflæsning. Efter endnu en opfordring og forlængelse af indberetningsdatoen, lykkedes det at få lidt over 100 aflæsninger mere. Igen i år valgte vandudvalg og vandholdet at aflæse de sidste vandmålere som var mulige at tilgå, og disse er samtidig blevet plomberet. Denne plombering må IKKE fjernes. I løbet af de næste år vil alle vandmålere blive plomberet, samtidig med at der, ifølge vores vedtægter, skal laves kontrol af ca. 75 vandmålere om året.

Fra 2019 vil det være nye 75 tilfældige målere, som bliver kontrolleret og plomberet.

Derfor vil de haveejere, som ikke indberetter deres obligatoriske aflæsning af vand, blive faktureret for et forbrug på 50 m³, jf. vores vedtægter. (dette gælder for alle, også for dem som ikke har tilsluttet sig endnu, da vandudvalget ikke ved om man er blevet tilsluttet i løbet af året.)

Der har været nogle installationer hvor haveejer ikke har fået lukket for vand i tide. Derfor var der frostsprængninger ved den hårde frost vi havde i starten af november. Her har haveejer selv ansvaret, og dermed får de også vandregning for det vand, som er løbet igennem deres vandmåler. Der har været 2 mindre vandudslip på hovedledning i 2018, og da dette vand ikke har løbet igennem en haveejers vandmåler, bliver udgiften for dette delt ud på alle haver. Der har været 6 haver, som ikke har kunne aflæse deres vandmåler pga. kondens i måler glas. Dette er efterfølgende blevet løst og aflæst.

Der har siden installation af vandmålere i haven kun været udskiftet 7 målere, nogle var fordi de slet ikke har virket og andre er gået læk. Vandmålerne er IP 65 målere og kan sidde ude i målerbrønd. Problemet er de steder, hvor måler står under vand i perioder, dette kan målere ikke holde til i længden. På baggrund af udskiftninger af vandmålere og aflæsninger fra haveejer, er dette ikke et problem (endnu). 2017 var et meget fugtigt år, hvor flere oplevede at målerbrønd var fyldt med vand, mens 2018 derimod har været et meget tørt år, hvor der ikke har været det samme problem.

Renovation

Året 2018 er næsten en ganganger for hvad som er skrevet i 2017.

Haveforeningen har forskellige affaldsordninger. Køkkenaffald, haveaffald, pap, plast og metal.

Der er heldigvis mange, som kan finde ud af at sortere korrekt. Men der er desværre også haveejere, som ikke går så meget op i, hvilken container tingene bliver kastet i, eller som desværre sætter deres

affald ved siden af containerne. Selv om der er informationer om disse ved containere, er det stadig en kæmpe opgave at rydde op.

Endnu en gang må der opfordres til, at man gør sig umage og sorterer affaldet. Al plast og metal, som der stadig er madrester i, skal skylles før det afleveres. I papcontainer er det ofte emballage, hvor plast og flamingo har været pakket sammen i den papkasse, som er afleveret. Her må man også gerne klappe papkasserne sammen og være bedre i sorteringen. Når der afleveres plast og metal, skal container kunne lukkes efterfølgende.

Der har i 2018 været løbende dialog med vognmandsfirma med afhentning af affald, eller mangel af samme. Det er gået noget bedre i 2018 end i 2017, men der er stadig plads til forbedring.

Der kommer i 2019 ændringer for storskrald. Gladsaxe kommune vil ikke som de sidste 2 år grabbe affald, men vi skal igen opstille containere. Det vil derfor kun være muligt at aflevere til storskrald 1 gang i foråret 2019. Herudover skal man selv bortskaffe sit storskrald. Dette gælder også stadig alt byggeaffald.

Servicehus

2018 var året, hvor der er kommet nye maskiner i vaskeriet, og der er lavet en aftale med Nortec, hvor man bliver afregnet via sin vaskebrik. Nortec har udlånt vaskemaskiner og tørretumbler, som de i en periode på 10 år holder service på, samt leverer vaskepulver og skyllemiddel til.

Det var også meningen, at den samme vaskebrik skulle implementeres til bad, men da der i løbet af året er indleveret rigtig mange "gamle bade- og vaskekort", ville den investering der skulle foretages, blive for dyr i forhold til forbrug. Derfor blev det besluttet at fastholde det gamle kort til badeforhold til dem, som stadig bruger bad, da foreningen derved får alle penge, som indbetales her, til at dække udgifter, hvorimod indtægten i vaskeriet deles mellem Nortec og foreningen.

Alle, som har indleveret deres gamle badekort i 2018, har fået deres depositum samt indestående beløb retur.

Servicehuset har i efteråret 2018 fået udskiftet tagrenderne, som var tiltrængt.

Det har i 2018 været en haveejer, som har stået for rengøringen i servicehus, toiletter og bestyrelses-lokalerne. Dette har foregået til stor tilfredshed og uden bemærkninger, så derfor er kontrakten forlænget for endnu et år.

Biler & campingvogne, parkering og kørsel på havens veje

Efter generalforsamlingen 2018 er der vedtaget ændringer i vedtægter og reglement. Dermed er der nu klarhed omkring campingvogne, som ikke længere er tilladt at opbevare i haveforeningen. Der har/er også haveejere, som har efterladt deres gamle bil uden nummerplader i haven. Både dem med gamle biler og campingvogn har fået brev fra bestyrelsen om, at disse skal fjernes. Der er dog nogle

haveejere, som ikke mener dette gælder for dem. Disse sager vil blive sendt videre til foreningens advokat.

Stadig mange bilister overholder ikke kørselsretningerne, som er i haven. Det gælder også, når der bliver parkeret. Begge dele kan på et tidspunkt koste menneskeliv, da man ikke forventer, at trafikken kører i den forkerte retning. Eller når man efterlader en bil, som gør at en brandbil eller ambulance ikke kan komme hurtig nok frem. Så tænk lige på andre, når man vælger ikke at følge foreningens fælles regler.

Drikkeri på forpladsen

De seneste to sæsoner, dvs. i 2017 og 2018, har bestyrelsen modtaget mundtlige og skriftlige klager fra haveejere, spredt i hele foreningen, over gruppen som står på forpladsen.

Bestyrelsen har taget klagerne meget alvorligt og har over en periode forsøgt med henstillinger til gruppen - desværre uden den store effekt. Tværtimod greb det om sig i sommeren 2018 – bl.a. ved at gruppen havde opstillet borde, stole og planter mv. og udvidet ”åbningstid” til sen aften.

Klagerne gik konkret på, at haveejere var utilfredse med:

- 1) Ophold og drikkeri på pladsen er øget markant – alle ugens 7 dage fra formiddag til ud på aftenen
- 2) Støj fra gruppen
- 3) Tilråb til og kommentering af folk, der går forbi eller har et ærinde på pladsen/købmanden
- 4) Lugt af urin rundt om på pladsen
- 5) Løse hunde
- 6) Kørsel i påvirket tilstand i biler og på knallerter
- 7) Farlig parkering af biler og knallerter omkring købmanden, som vanskeliggør overblik og passage for øvrig trafik, herunder redningskøretøjer

Desuden gav flere haveejere udtryk for, at de ikke færdes på forpladsen, hvis det kan undgås, og de afleverer affald i containerne tidligt om morgenen eller meget sen aften for at undgå at færdes i nærhed af gruppen. Herudover undlader flere at lade deres børn gå til købmanden for at købe is mv. på grund af gruppens tilstedeværelse.

Derfor gik bestyrelsen den 19. august i direkte dialog med gruppen og bad dem om at:

- 1) Stoppe det eskalerende drikkeri på pladsen
- 2) Fjerne deres møbler mv.

Det blev derudover varslet til gruppen direkte, at såfremt møbler mv. ikke blev fjernet, ville bestyrelsen sørge for at de blev fjernet, da foreningens område er privat område med offentlig adgang – hvor foreningens vedtægter og reglement skal overholdes. Bestyrelsen tilbød desuden at

køre deres møbler ned i en have efter deres valg, eller at de kunne stå opmagasineret i 14 dage, hvorfra ejeren kunne hente dem.

Da bestyrelsen som varslet mødte frem den følgende dag, gav den fremmødte gruppe på forpladsen i meget klare vendinger udtryk for, at de ikke ønskede at efterkomme bestyrelsens henvendelse.

Da bestyrelsen ikke havde noget ønske om at komme i direkte fysisk konflikt med de fremmødte, der bestod af både haveejere og andre udefra, måtte vi opgive forehavendet.

Bestyrelsens opgave er bl.a. at sørge for, at det reglement haveforeningen har vedtaget i fællesskab, og som tilgodeser alle som helhed, bliver overholdt. Herunder også de gældende ordensregler. Også af de haveejere, der er en del af gruppen på forpladsen. Vi er derfor ærgerlige over, at det er kommet så vidt, og det er en uholdbar situation, som bestyrelsen fremadrettet vil holde fast i skal løses, gerne i mindelighed og med respekt for de fælles regler.

Fester og arrangementer

2018 blev et anderledes festligt år.

Loppemarkedet den 3.juni med det gode vejr skabte venteliste på stadepladser. Igen i år var haveejer Anny Green den stabile tovholder med gårdmand Poul Pöhlsgaard som medhjælper. Det blev en fantastisk dag, og succesen gentages i år 2019 søndag d. 2. juni kl. 10-15. Stadepladser bestilles igen hos haveejer Anny på tlf.: 21 20 70 32

Så blev det for alvor en varm og tør sommer i den lille forening og resten af landet, og det resulterede desværre i et afbrændingsforbud fra Beredskabsstyrelsen, fra den 19. juni og temmelig langt ind i den varme sommer, hvilket spændte lidt ben for den planlagte Sct. Hans. Haveejer Dorthe Johansen holdt dog modet oppe hos alle, så selvom der ikke måtte tændes bål, var der stadig arrangeret grillhygge, musik og festligheder til langt ud på aftenen.

28.juli blev der med kort varsel arrangeret "Rens søen" dag af flere haveejere, som opfordrede alle til at møde op, og fange andet end fisk i den tørlagte sø. Det blev til en del jern, murbrokker, glasskår, plastik og en enkelt dinosaur. Tusind tak til alle, der var mødt op og deltog i den fælles indsats.

2018 var også året hvor vi endelig skulle bruge de hensatte 100.000 til vores 75 års jubilæumsfest. Det blev til 177 tilmeldte til morgenmaden og 144 tilmeldte til middagen. Da der ikke skulle tilmeldes til børnefesten, kan vi ikke oplyse præcist antal, men der var mødt rigtig mange børn op også for at deltage i løjerne.

Budgettet holdt fint hele vejen igennem, med god hjælp fra bl.a. konditoren på Klausdalsbrovej, der i festlighedens anledning valgte at sponsorere morgenbrødet til os, samt egenbetalingen på 100 kr. pr. middagstilmelding. Betalingsmuligheden til sidstnævnte gav dog lidt udfordringer i starten, da vi måtte vente længere end antaget på at få vores erhvervs mobilepay nummer.

Til den gratis morgenmad var der indkøbt kaffe, te, juice og små morgenskarpe. Der blev pyntet op med vimpler og flag samt balloner, der blev pustet op med manuel lunge kraft, til pusterne var helt smølfblå i hovedet.

Til børnefesten var der indkøbt slush-ice og popcorn ad libitum, der kunne skylles ned med en sodavand. Der var også lejet en hoppeborg, og arrangeret en masse sjove aktiviteter, bl.a. et festligt børneteater.

Der blev i dagens anledning også afholdt kagekonkurrence med flotte bidrag fra haveejere. Her ses vinderen af kagekonkurrencen.



Dagen sluttede med stor middag, musik og dans. Alt i alt et rigtigt fint arrangement. Tak til de mange frivillige kræfter bag arrangementet. Især til Dorthe Johansen der endnu engang stod i front og tog en stor del af slæbet i kulisserne.

Kommunikation

Vi udbygger gradvist vores hjemmeside, og opdaterer den løbende, så en række generelle informationer kan findes der. Den kunne sikkert være mere "fancy" med f.eks. flere illustrationer, men vi har prioriteret at gøre det enkelt og overskueligt, så de enkelte emner er placeret under et overskueligt antal faneblade.

Vi har bestræbt os på at lægge referat fra bestyrelsesmøder op på hjemmesiden et par uger efter afholdelse af møde, og ikke først efter afholdelse af det næste møde.

Herudover har vi ugentlig kontortid i sommersæsonen hver mandag 18.30-20.00, i vintersæsonen den første lørdag i måneden kl. 10.30-12.00, og vi har holdt ekstra åbent nogle gange.

Der kan mailes til os på bestyrelsens mailadresse bestyrelsen@hf-cnm.dk eller til de enkelte bestyrelsesmedlemmers mailadresse i forhold til ansvarsområder, eller der kan skrives direkte til bl.a. fællesarbejde og byggesagsudvalget.