

# Beretning 2015.

## Velkommen:

### Lejekontrakt: Staten-Kolonihaveforbund-Brøndgården

Sommerbyen Brøndgården har fået en ny 25 årig lejekontrakt på jorden.

Træder i kraft den 1. april 2015 og udløber 31. december 2040.

Der er en mindre stigning for leje af jorden og ekstraordinært stiger lejen med 5% hvert år de næste 4 år. (2016-2017-2018-2019).

Helårsbeboelse må ikke finde sted. Natophold må ikke finde sted i perioden 1. november til 1. april, bortset fra i perioden 20. december til 2. januar, i skolernes vinterferie samt i påskehelligdagene. Dog skal gældende bestemmelse om ophold i lokalplanen altid respekteres. (Kendes ikke endnu).

Vi er samtidig blevet pålagt at indføre venteliste. Dette betyder at vi for fremtiden ikke frit kan sælge vor kolonihave, men skal sælge til dem på venteliste, såfremt der er nogen. Bestyrelsen arbejder med forslag og retningslinjer for dette, og vender tilbage når der foreligger noget konkret. Indtil til da, fortsætter vi efter de gamle regler.

### Genudlejningsaftale: Kolonihaveforbund-Brøndgården.

Kolonihaveforbundet har ved en Genudlejningsaftale udlejet området til **Sommerbyen Brøndgården**. Den ny aftale træder i kraft d. 1-4-2015.

### Autoriseret Lejekontrakt: Brøndgården-Medlemmer.

Der er pålagt foreningen at vi fremover benytter kolonihaveforbundets **Autoriserede lejekontrakt** på haveloddet for nye lejere/købere i Brøndgården.

### Deklarationen.

Deklarationen, der er udløb i april 2015, er stadig gældende indtil der bliver godkendt en lokalplan for området.

### Lokalplan.

Så nu mangler vi bare at Ballerup Kommune skal forhandle en lokalplan på plads. Kommunen har inviteret Kreds Vest og Kolonihaveforbundet til møder om processen for lokalplanen.

Efterfølgende vil kommunen holde møder med de enkelte kolonihaveforeninger. Det forventes at forhandlingerne vil foregå hen over sommeren 2016. Derefter skal den forelægges politikerne i kommunen for derefter at sendes til høring og efterfølgende vedtages af politikerne. Så vi må væbne os med tålmodighed.

### Grønne områder og Vendepladser.

Efter at vi har fået flere p-pladser troede vi, at det så var slut med at parkere på grønne områder og vendepladser, men ak, der er flere der ikke har forstået det, og parkerer stadigt ulovligt for deres egen bekvemmeligheds skyld, og tilsidesætter alle vores regler, dette trods flere henvendelser og påtaler. Da cementblokkene ikke kunne holde folk væk, har vi nu lavet jordvolde for enden af flere vendepladser for at hindre al kørsel hen over græsområderne.

### Onsdagsarbejde.

Onsdagsholdet har igen haft travlt. Når der er lukket ned for vinteren, skal vi til at rense og ordne maskinerne, så de er klar til brug. Der er klippet hæk, og vi har fældet træer, der har generet haveejer. Der er beskåret træer på græsset ved åen, der er lavet veje for sætninger og huller. Legehuset og kontoret er blevet malet, det tog lidt tid på grund af vejret, men vi blev færdige. Taget på kontoret er også blevet repareret med udskiftning af flere tagplader. Så er der et nødråb fra skraldemændene. De beder jer om ikke at smide sovs og andet flyvende direkte ned i den store pose, men pakke det lidt ind, man får altid en tynd pose, når man køber frugt. Samtidig beder man om, at man ikke lægger sin skraldesæk op i hækken, den bliver ofte revet i stykker, og det lugter fælt. Sidste ting er, hvis din pose er for tung, får den lov at blive stående, - husk hellere to i stedet for én tung.

En lille bøn til alle dem som på pligtarbejdet "låner" skovle, river, koste m.m. **Husk** at få afleveret dem tilbage igen. Vi mangler flere redskaber, og de er alle mærket, så stil dem venligst tilbage snarest.

Der skal herfra bestyrelsen gives en kæmpe tak til alle dem der udfører det frivillige arbejde. Det kommer os alle til gode. Tusind tak.

### Bjørneklo.

Vi fortsætter stadig med at bekæmpe bjørnekloen i det sydlige skovområde.

**Hjemmesiden:** [www.brondgarden.com](http://www.brondgarden.com).

### Vigtigt: På hjemmesiden ligger:

Den nye **Lejekontrakt** mellem Staten og Kolonihaveforbundet om leje af Sommerbyen Brøndgården til kolonihaveformål.

**Gendlejningsaftalen** mellem Kolonihaveforbundet og Sommerbyen Brøndgården.

**Den Autoriseret Lejekontrakt, som skal bruges for nye lejere.**

Foreningens **Vedtægter og Ordensregler.**

Vejledning vedrørende salg af kolonihave og meget mere.

Bestyrelsen kan kun varmt anbefale at alle benytter hjemmesiden. Har I ønsker om nyt til hjemmesiden, så send en mail til [formand@brondgarden.com](mailto:formand@brondgarden.com).

### Kloakprojektet afsluttet

Som det er de fleste bekendt er kloakarbejdet færdigt og tilkoblinger er i fuld gang. Der mangler dog stadig ifølge de tegninger og anmeldelser vi har modtaget på kontoret ca. 100 huse at blive tilkoblet.

**Tidsfristen for tilslutning er fastlagt af kommunen, og alle haver skal være tilsluttet senest 1.november 2016.**

**Der vedlægges en oversigt over tilsluttede haver.**

Såfremt Jeres have ikke har fået et flueben, men I har fået tilsluttet kloakken, så send færdigmeldingen og tegning til mail: [kloak@brondgarden.com](mailto:kloak@brondgarden.com) eller aflever det på kontoret.

### HUSK

Det vil også være en fordel at aflevere regningen for kloakarbejdet, så opbevarer vi den for Jer til senere brug for en vurdering.

Desværre havde vi et uheld med vores pumpebrønd i maj måned, hvor begge pumper brød ned. Årsagen vist sig at være af alvorlig karakter idet den ene pumpe havde et direkte hul i siden af pumpehuset, og den anden pumpe var pumpehjulet slidt op.

Hvad årsagen var eller kunne være og ligeledes hvem der var ansvarlig for denne alvorlige skade, er ikke 100% afklaret i skrivende stund.

Vi gjorde straks vores rådgiver opmærksom på at der var dette nedbrud, men måtte af hensyn til haveejere og brugen af afløbssystemet også omgående iværksætte udbedring af skaderne.

I forbindelse med udbedring af skaderne blev det konstateret at der omkring afløbstilkoblingen til pumpebrønden var en kraftig lækage, hvor grundvandet fossede ind i brønden. Vi gjorde omgående vores rådgiver opmærksom på dette, som vi naturligvis forlangte udbedret.

Flygt kom og ordnede vores pumper, hvor den ene pumpe blev udskiftet og pumpehjulet på den anden pumpe også blev skiftet. Dette var en bekostelig affære.

Så kom arbejdet med udbedring af lækagen i pumpebrønd, vore entreprenør mente i første omgang at det kunne udbedres med et plastisk tætnings middel, uden opgravning, dette satte vi os som bygherre imod, idet vi meddelte entreprenøren (gennem rådgiver), vi ikke ville have en reparation med et korrekt udført arbejde som beskrevet i udbudsmaterialet.

Derfor havde vi den store udgravning på Magnoliatræet i flere måneder, hvor man først skulle fjerne eller holde grundvandet nede, for derefter at udføre en ny og korrekt tilkobling til vores brønd.

Arbejdet er nu tilendebragt og tilkoblingen er i orden, og vore pumper fungerer som de skal, der vil selvfølgelig stadig foregå en årlig kontrol og vedligeholdelse.

Stadig vil der være spørgsmålet om hvem der havde skylden i uheldet med pumperne, vores Entreprenør mener at det skyldes at diverse kloakmestre ikke har været omhyggelige nok, når der er tilkoblet. Derved er der kommet småsten (2 – 4 cm) ind i kloaksystemet og af den vej ind i pumperne.

Bestyrelsen har den holdning at den lækage der var på tilkoblingen til brønden, hvor vandet gennem en periode er fossede ind i vores brønd, har haft den betydning at sand og småsten er kommet ind i pumpebrønden og derved i pumperne dette har slidt/ødelagt pumpehjulene.

Vi har meddelt entreprenøren dette gennem vores rådgiver, og afventer reaktion fra entreprenøren.

### **OBS**

Den megen snak om affaldskværne, er IKKE tilladt på vores afløbssystem, da der ikke er fald nok på rørene og ikke er vandmængde nok til at fjerne affaldet.

### **Overfladevand/regnvand.**

**Bestyrelsen arbejder på en løsning. Der vil blive indhentet tilbud i løbet af foråret.**

### **Skoven.**

Stormvejret i efteråret samt det voldsomme snevejr har knækket mange træer og grene i vort randbælte. Bestyrelsen overvejer i skrivende stund flere løsninger, for at få rettet op på det.

### **Vurdering af haver.**

Der er i året løb blevet foretaget 18 vurderinger af haver, hvilket er et par stykker flere end sidste år. Ved vurderingen af en af haverne konstaterede vi, at der tidligere år var begået en vurderingsfejl, hvorved en køber havde betalt for meget for haven. Vi forhørte os hos Kolonihave Forbundet og Kredsbestyrelsens ankeudvalg, om hvordan vi skulle forholde os i denne sag, De gav os begge det råd, at vi som Forening skulle holde køberen skadesfri, og udbetale vurderingsfejlen til køberen. Vi blev frarådet at begynde et sagsanlæg, da det kunne blive meget dyrt, med advokatombkostninger m.m.

På den nyligt afholdt Kongres i Kolonihave Forbundet, blev der vedtaget nogle få ændringer omkring Vurderingsreglerne. Fra 1 jan. 2016, vil løsøre værdien ved salg af haven, være max. 20% af vurderingssummen, dog max. 65.000 Kr., og fremover vil vurderingen gælde 1 år fra vurderingsdatoen.

### **Salg af haver/tinglysning:**

Tjek tinglysningsattesten på kolonihaven. (se vejledningen fra kolonihaveforbundet her.)

*Første gang der tinglyses et lån i et kolonihavehus, oprettes der et såkaldt blad herom i tingbogen. Det indeholder oplysning om lånet samt om, hvem der ejer huset. Når der én gang er tinglyst en ejer, er det nødvendigt ved hvert ejerskifte at få noteret den nye ejer af huset i tingbogen. Der har været en del tilfælde, hvor efterfølgende ejere af et kolonihavehus ikke har sørget for, at de blev noteret som ejer. Det kan betyde, at den aktuelle ejer af huset kan blive påført store udgifter for at kunne dokumentere sit ejerskab til huset og få dette indført i tingbogen. Derfor bør man som køber sikre, at der i forbindelse med salg af kolonihavehuse indhentes en opdateret tingbogsattest. Dette kan ske enten ved bestyrelsens foranstaltning eller ved, at sælger opfordres til at fremlægge en udskrift af tingbogen, som viser hvad der måtte være noteret under den pågældende havelod.*

Såfremt der står tidligere ejere på tinglysningsattesten, kan haven ikke overdrages til ny ejer, før den er blevet ajourført.

I starten af 2015 udsendte bestyrelsen en opfordring til de haveejere, som havde et problem med tidligere ejere, at de skulle få det bragt i orden. **Har I husket det.**

### **Hækkeklipping:**

Bestyrelsen var, efter 15. august, rundt i foreningen, for at besigtige om alle medlemmerne havde fået klippet deres hække, i.h.t. Ordensregulativets § 1 stk. 8. Der var flere som ikke havde overholdt dette, og har efterfølgende fået en bod på 1 måneds haveleje.

Ved gennemgangen kunne det konstateres, at der var mange haver som ikke havde klippet hækken i.h.t. Ordensregulativets § 1 stk. 7: Alle hække må højst være 180 cm. høje, og max. 25 cm. brede, målt ud fra stammen og ud mod gangene.

Dette er efterhånden et stort problem, så det vil bestyrelsen begynde at håndhæve, og give påbud til de enkelte medlemmer om at få det bragt i orden.

### **Præmiehaver:**

Igen i år var vi heldige at få 6 præmiehaver, deraf var 1 ærespræmie. Godt gået og endnu en gang tillykke med det fine resultat.

### **Præmiefest:**

Som traditionen er, kunne vi igen i år invitere de 6 præmiehaver samt og ikke mindst vores skraldehold/onsdagshold og bestyrelsen med til en forrygende fest med buskørsel til Stevns Klint med ophold ved Stevns Fyr, og derefter videre til Hotel Stevns i Store Heddinge, hvor vi fik en dejlig aften, med god mad og dans til musikken.

### **Beskæringskursus m/gløgg og æbleskiver.**

Igen var vejret godt og vi gik rundt til flere haver sammen med Chefgartner Tom Knudsen kendt fra Tivoli, og fik gode råd om, hvordan man kan beskære træer og buske. Bagefter blev der budt på Gløgg og varme æbleskiver, rigtig hyggeligt. Arrangementet gentages igen næste år. (se Huskeseddel).

### **Rotter:**

Danmark slås med rekord mange rotter. Alle kommuner har fået ca. 25% flere anmeldelser end året før. Så man skal være meget opmærksom på at rotterne også kan komme i vores haver, ovenikøbet op af toilettet og ind i huset. Husk derfor altid at slå toiletlåget ned. Hvis I ser rotter eller deres efterladenskaber, så anmeld det straks til Ballerup Kommune tlf. 44 77 20 00 eller på [Borger.dk](http://Borger.dk). /Rotteweb med vejnavn: Haveforening Brøndgården og husnummer = medlemsnummer f.eks.263. Bestyrelsen skal her igen opfordre til at der ikke henlægges affald o.l. som rotterne kan gemme sig i. Man kan også få monteret en Rotte-Spærre i sin skelbrønd, så en man sikker, husk det skal være en uddannet Rotte-Spærre montør der monterer en sådan.

### **Vandforbrug:**

I 2015 er der brugt 10.836 m3 fordelt således: (2014 ses i parentes: (8.630 ))

<b>Måned</b>	<b>m3</b>	<b>Måned</b>	<b>m3</b>	<b>2016</b>	<b>m3</b>
Januar	336 (201)	Juli	1.454 (1.601)	Januar	927
Februar	454 (273)	August	1.599 (1.299)	Februar	879
Marts	354 (436)	September	903 (699)		
April	689 (603)	Oktober	1.078 (487)		
Maj	1.034 (818)	November	920 (385)		
Juni	1.119 (1.420)	December	896 (408)		

### **Grus.**

Foreningen har efter kloak projektets afslutning indkøbt grus til medlemmernes fri afbenyttelse, nu er vi i 2016 og kloakering burde snart være afsluttet i henhold til kommunens krav den 1. november 2016. Derfor vil der i 2016 kun komme et læs grus til fri afbenyttelse.

**Med venlig hilsen og på gensyn til generalforsamlingen.**