

# Kolonihaveforeningen Pindemosen, Løvdalsvej 8, 3000 Helsingør

Mail: [hfpindemosen@gmail.com](mailto:hfpindemosen@gmail.com), tlf.: 21348786

<http://www.pindemosen.dk>

HF Pindemosen - konto i Arbejdernes Landsbank 5357 0512806 - CVR: 30400534

---

## Formandsberetning til Generalforsamlingen torsdag den 20. april 2017

### Bestyrelsesarbejdet:

Bestyrelsen har igen i år haft ret travlt.

Bestyrelsesarbejdet bliver mere og mere omfattende, og kræver at hver bestyrelsesmedlem som minimum har tid og lyst, til at sætte sig ind i vores egne vedtægter og ordensregler og indimellem andre love og paragraffer. Derudover kræver det, at man *har* eller *ta'r* sig tiden til bestyrelsesarbejdet, hvor selve bestyrelsesmøderne 1 gang om måneden nærmest er det mindste. Udover bestyrelsesmøderne har hvert bestyrelsesmedlem, sammen med sin gruppe et specifikt område at passe, samt selvfølgelig div. ad hoc opgaver.

For formandsgruppen kræves desuden kommunikation med medlemmer, ventelisten, købere, Kommunen, Nordsjællands Park & Vej, advokater, og hinanden, samt indkaldelser til bestyrelsesmøder og oplæg og indkaldelse til generalforsamlingen. Formandsgruppen står desuden for de juridiske dokumenter som salgsdokumenter og lejekontrakter, samt opdatering af registranten, hjemmesiden og medlemskartotek både internt og i Kolonihaveforbundet.

Vi syntes at idéen med at uddelegerer arbejdet både indenfor bestyrelsen samt til kolonisterne og andre - er god. Vi har dog haft svært ved at få alle grupperne til at fungerer selvstændigt. Dels fordi det er svært at finde et tidspunkt hvor alle kan deltage og dels fordi det har været vanskeligt at organisere en egentlig oplæring, så grupperne reelt var klædt på til at arbejde selvstændigt og videregive deres arbejde til næste led.

Det har især været svært at få salgsarbejdet til at køre som en glidende proces fra opsigelsen er modtaget til huset er solgt, fordi organiseringen og koordineringen ikke har fungeret tilfredsstillende.

Derfor har formandsgruppen hen over vinteren udfærdiget procedurer og arbejdsbeskrivelser, til hver enkelt arbejdsgruppe i bestyrelsen og til de grupper som vælges direkte på generalforsamlingen. Idéen er at der fremover holdes intromøder med hver enkelt gruppe hurtigt efter generalforsamlingen, så alle valgte har samme forståelse for hvad arbejdet går ud på. Procedurene vil man fremover kunne læse på kontoret, så man kan danne sig et overblik over indhold og omfang af arbejdet hvis man har lyst til at stille op til en af posterne.

## **Samarbejdet med Jer kolonister:**

2016 har budt på mange positive oplevelser, hvor der ikke har været de helt store problemer, dog er der stadig noget chikane mod enkelte bestyrelsesmedlemmer – men det tager politiet sig af.

## **Skralderum og haveaffald:**

Nogle kolonister tænker sig ikke om, er ligeglade eller forstår ikke hvorfor man ikke kan smide byggeaffald på grenpladsen, og møbler i skralderummet, eller på foreningens trailer. Det er spild af tid og penge, hvis fællesarbejdet eller fælleskassen skal betale for at fjerne dette. Det her er et fælles anliggende – så derfor vil jeg opfordrer alle til at irettesætte dem der gør det, eller til at give bestyrelsen et praj, således at enkelte ikke lukrerer på fællesskabets tid og penge. Alternativt må vi overveje at sætte overvågning op.

## **Forvurdering af huse – hvad er det?**

Alle huse SKAL iflg KHF's regler forvurderes inden salg. Det kan opfattes som dobbeltarbejde at husene først skal forvurderes og derefter vurderes. Men en forvurdering har til hensigt at opdage ulovligheder som ejeren , så vidt muligt, pålægges at lovliggøre inden vurderingsgruppen *må* vurdere huset.

Dette arbejde har en gruppe i bestyrelsen hidtil varetaget, men som sagt kom det aldrig rigtigt i gang. Derfor foreslår bestyrelsen at der vælges en gruppe direkte på generalforsamlingen til at varetage dette hverv, og dermed lette bestyrelsens arbejdspress. Grethe Leerbech som er uddannet vurderingsmand vil forestå oplæringen.

## **Salg af huse:**

I 2016 solgte vi 16 huse heraf et enkelt til langt over kr. 100.000. Mange mennesker er involveret i et salg fra start til slut og der bruges rigtigt mange arbejdstimer på dette arbejde. Så bestyrelsen finder det rimeligt at sælger fremover skal betales for denne ydelse, som hidtil har været gratis.

Kolonihaveforbundet har netop udbudt en "salgspakke" til kr. 3.750 incl. moms. For dette beløb vil de udelukkende varetage køb- & salgs dokumenter elektronisk, hvilket betyder at vi selv skal modtage opsigelsen, sørge for forvurdering, vurdering, annoncere og fremvise husene. Men det ville alligevel lette formandsgruppens arbejde en hel del hvis KHF gjorde dette arbejde for os.

I andre af Nordsjællands Kredsens kolonihaver, står sælger desuden selv for fremvisning, annoncering mv. og vi vil i bestyrelsen overveje dette som et fremtidigt tiltag, for at lette vores arbejde.

Bestyrelsen finder KHF's "salgspakke" dyr og da vi i givet fald, alligevel ville have en del arbejde, har vi fremsat et forslag hvor bestyrelsen står for salget som hidtil, men nu mod betaling af et salgshonorar til VORES forening. Bestyrelsens arbejde vil på den måde, tjene penge til Pindemosens drift, som vi håber kan forhindre en fremtidig lejestigning.

## **Fordobling af prisen for vurdering af huse, ankevurdering samt indmeldelse i foreningen ved køb:**

Da Pindemosen har ikke reguleret prisen for venteliste, indmeldelse, vurdering og ankevurdering i årevis og da vi er billigere end de andre kolonihaveforeninger, foreslår bestyrelsen at vi fordobler prisen på dette. De valgte arbejde vil her på samme måde, tjene penge til Pindemosens drift, som vi håber kan forhindre en fremtidig lejestigning.

## **Samarbejde med Helsingør Kommune:**

Helsingør Kommune har i november opsagt Grøn drift med alle Kommunens kolonihaveforeninger. Hidtil har Kommunen via Nordsjællands Park & Vej passet de store græsplæner, søerne og randområderne. Derudover har de leveret hækplanter til yderhække samt grus til reparation af vejene.

Opsigelse af grøn drift med virkning fra 1. marts 2017 betyder at vi selv skal vedligeholde veje, stier, vendepladser og grønne områder, samt græsbeklæde og renholde det fælles friareal. Kommunen leverer ikke hækplanter eller grus til reparation af veje, stier og vendepladser efter denne dato. Dog er det lykkedes os at forhandle os frem til at hækplanter leveres for sidste gang i år (i morgen faktisk), fordi vi opdagede at et tillæg til vores lejekontrakt fra 2012, der kræver at alle hække i Pindemosen skal være skiftet til Agnbøg senest i foråret 2017. (Altså i år)

Opsigelsen af grøn drift, er en omfattende serviceforringelse for os som forening og det vil pålægge foreningen en udgift på omkring kr. 29.000 årligt, iflg. det tilbud vi har modtaget fra Nordsjællands Park & Vej. Så i første omgang vil vi prøve om fællesarbejdet kan passe arealerne og derved spare denne udgift. Dette indebærer, at vi må sænke niveauet og evt. lade nogle af de store græsplæner gro som eng, med et slået dobbeltspor, så man kan færdes langs plænerne.

Det omtalte fælles friareal, som er området under højspændingsmasterne samt søerne, er i princippet slet ikke Pindemosens, da det er udlejet til et elselskab og Dueforeningen. Vi har forsøgt at få Kommunen til at tage den del af "Grøn drift" tilbage, uden held. Kommunen henviser blot til at der i Pindemosens lejeaftale med Helsingør Kommune, står at Pindemosen skal holde dette fælles friareal - hvilket der rent faktisk også står.

Vi har argumenteret med det urimelige i at Pindemosen skal vedligeholde kæmpe områder der ikke er vores, samt at vi ikke råder over viden, kapacitet og maskiner. KHF er heldigvis enige i vores argumentation, så de er nu gået ind i sagen.

## **Samletanke:**

Helsingør Kommune har godkendt vores regelsæt vedr. samletanke. Det betyder "kun" at Kommunen tillader samletanke på Pindemosens jord, og IKKE at du nu bare kan grave en tank ned i din have. Vejledning samt ansøgningspapirer kan udskrives fra Pindemosens hjemmeside. Udfyldelse kræver assistance og underskrift fra en kloakmester.

Kommunen syntes åbenbart at vores idé vedr. samletanke, er så god de 3 andre kolonihaveforeninger i Helsingør, netop har fået denne tilladelse med i deres nye lejekontrakter.

## **Ansøgning til Helsingør Kommune vedr. + 8 m<sup>2</sup>, samt lukkede terrasser:**

Er sendt til Helsingør Kommune i februar 2016. Efter en del rykkere - sidst med kopi til Centerchefen, lykkedes det os at blive inviteret til en drøftelse og senere et rigtigt møde med Helsingør Kommunes Ejendomsadministration, med deres 2 jurister, en Centerchef samt en Ejendomsadministrator

De var ikke umiddelbart positivt indstillet over for vores ansøgning og forsøgte at få os til at trække denne tilbage. Denne ansøgning som i givet fald ville tillade bebyggelse op til 60 m<sup>2</sup>, er sendt fordi bestyrelsen ønsker at kunne lovliggøre broderparten af alle husene i et hug. Vi fastholdt vores ønske om at få ansøgningen behandlet, hvilket den bliver først i Økonomiudvalget i foråret 2017 og herefter i byrådet.

## **Have 17, 23 og 51:**

Have 17 er nedlagt pga gentagne oversvømmelser, Kommunen har udbetalt erstatning til ejeren og huset er fjernet i vinter. Vi håber at fællesarbejdet kan fjerne hækkene og gøre området fint, så det kan indgå som en del af festpladsen. Vi kan overveje om vi skal anlægge en sø eller om vi skal plante nogle vandsugende træer eller andet – gode idéer modtages.

Have 23 og 51 som foreningen har købt sidste år, står begge uden hus på grunden. Vi afventer kommunens behandling ifht. om vi skal etablere erstatningshaver for de 3 haver som er nedlagt samt tilladelse til evt bygning af et foreningshus. Dette skal i givet fald besluttes på en GF

## **Nyhedsbreve, informationer og ny opslagstavle:**

Der er udsendt 5 nyhedsbreve siden sidste generalforsamling, som både sendes ud med fællesmail, hænges op i de 3 udhængsskabe og trykkes til afhentning i skralderummet.

Fællesmailen fungerer sammen med hjemmesiden og det er vigtigt at du afmelder dig hvis du har fået ny mailadresse (dette gøres på linket i bunden af beskeden) og tilmelder dig igen med den nye mailadresse på [www.pindemosen.dk](http://www.pindemosen.dk) - sidste nyt i venstre side "tilmeld dig email service".

Fremover hænges indkaldelse til GF, nyhedsbrevene og huse til salg, udelukkende op i skralderummet samt på den nye opslagstavle, som står på den store parkeringsplads. Forsiden af den nye opslagstavle er beregnet til bestyrelsens information til alle, mens bagsiden er lavet som en magnetstavle, hvor alle kan hænge beskeder, køb, salg, bytte op til hinanden og andre. Nyhedsbreve og andre informationer, vil stadig kunne hentes i skralderummet og på hjemmesiden ligesom medlemmerne er velkomne til at bruge opslagstavlen i skralderummet og annoncere på hjemmesiden under "medlemmernes side".

De 3 gl. udhængsskabe vil fremover blive brugt til Pindemosens kort over området.

## **Kontorets åbningstider:**

Kontoret vil være bemandet samme dage som fællesarbejdet. Men man kan altid ringe eller skrive en mail, hvis man vil i kontakt med bestyrelsen uden for åbningstiden.