

Til medlemmerne af Haveforeningen Syvendehus Ordinær generalforsamling maj 2015

**Herved indkaldes til generalforsamling den 10. maj 2015 kl. 14.00 – ca. 17.30
I Kridthuset på parkeringspladsen.**

Dagsorden

- a. Valg af dirigent
- b. Valg af referent
- c. Nedsættelse af stemmeudvalg
- d. Bestyrelsens beretning
- e. Forelæggelse af revideret regnskab og evt. revisionspåtegning til godkendelse.
- f. Forelæggelse af budget og beslutning om evt. regulering af medlemskontingent og optagelsesgebyr.
- g. Forelæggelse af ordensreglement til godkendelse og beslutning om bestyrelseshonorarer og bødestrørelse.
- h. Behandling af indkomne forslag.
- i. Orientering vedr. Herlev kommunes plan om kloakering på Gammel Klausdalsbrovej.
- j. Valg til bestyrelse

1. Formand Allan Christensen. Genopstiller ikke.
2. Bestyrelsesmedlem for 2 år Jack Giersing ønsker ikke at fortsætte.
3. 1 bestyrelsesmedlem for 2 år Erik Cristiensen. Genopstiller ikke.
4. 2 suppleanter for 1 år Knud Riise og Erik Damsager. Genopstiller.
5. Bilagskontrollant for 1 år.
6. Valg af festudvalg.
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Vi opfordrer til at stille op til de poster der er på valg.

Hvert havelod har en stemme.

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest den 25. april, 14 dage før generalforsamlingen.

Forslag sendes til:

Formand Allan Kristensen, Møntmestervej 46 st.tv., 2400 København NV.

Eller på mail: Allanoglene@gmail.com

Adgang og stemmeret har alle medlemmer af haveforeningen som har betalt kontingent og ikke er i restance, dvs. har indbetalt kontingent for marts inden 10. maj.

Venlig hilsen
bestyrelsen

Beretning for H/F Syvendehus 2014

I år er første gang vi åbner sæsonen før vi har afholdt generalforsamling og uden den faste fælles åbning af vand og de mange brudte vandrør. Sidste år var et år med mange projekter og meget arbejde på alle fælles arbejdsdagene. Der blev drukket meget vand på de varmeste arbejdsdage.

Dræn

Etablering af dræn tog godt og vel en måned tid, selve forløbet gik relativt godt. Anlægget har stået sin prøve med alt det regnvand som kom i 2014. Systemet fungerer som det skal og der har kun været positive tilbage-meldinger.

Helårsvand

Nedgravning af helårsvandet gik i gang i midten af oktober og er nu afsluttet. Som den udsendte skrivelse fra vandudvalget skriver, gik det langt hurtigere end vi havde turdet håbe. Allerede efter 1,5 måned var arbejdet færdigt. Mange haveejere har fået, eller er i gang med at få gravet den sidste del ind i egne haver. Vi håber at det ikke har givet alt for mange vanskeligheder.

Fælleshus

I samme år lykkedes det os også endelig at få vores fælleshus som var længe undervejs. Fredag den 27. juni ankom og mange hjalp til med at få huset placeret på soklerne. Forinden havde arbejde med parkeringsplads og sokler været længe undervejs. Rygtet om at huset nu endelig kom betød at festudvalget i lynende hast stablede en fest i stand så huset blev fejret med maner i solskinsvejr lørdag den 28.

Huset var i en meget bedre stand end de første huse vi havde set på, så det betalte sig at være tålmodige. Som alle der har bygget på deres kolonihavehuse, ved vi også at alting tager længere tid end man tror, at det altid koster mere end man havde beregnet og at det ofte er den samme lille flok som igen og igen træder til med arbejde. Vi har savnet at flere havde lyst og mod på at hjælpe til. Vi siger stor tak til den lille flok der har arbejdet meget og til alle de andre der har hjulpet til.

Jo mere man kommer i huset, jo mere oplever man det som et fælles hus og det er meningen at alle haveejere skal bruge huset. Vi håber at der i løbet af sommeren vil være mange der får lyst til at arrangere loppemarked, TV-aften, banko, fælles madlavning, blomsterbytning osv. osv. Vi håber at alle har lyst til at gå ind i huset og hænge sedler op om ideer og forslag og for at læse andres forslag. Vi håber også at bestyrelsens arbejde bliver mere synligt og at kommunikation til og fra bestyrelsen bliver enklere.

I skrivende stund mangler der stadig både opsætning af det køkken vi har fået, der mangler at lægges rør til vand, toiletter og håndvask. Diverse småting som at hænge lamper op mv. Vi har planlagt en fælles arbejdsdag den 4. april hvor vi håber at mange vil komme og hjælpe til sådan at vi kan holde den første generalforsamling i vores eget hus til maj.

Det afsatte budget er brugt og det på trods af at vi har sparet og fået mange tilbud på diverse indkøb. Vi har derfor ikke penge til den lukkede tank, samt den terrasse der skal være rundt om huset som også gør det muligt at komme ind. På generalforsamlingen vil bestyrelsen fremlægge forslag til hvordan vi kan få afsluttet de manglende projekter på huset.

Ansøgning til Herlev kommune

Som vedtaget på generalforsamlingen i 2013 er vi nu kommet meget længere i processen. Vi er i gang med at ansøge Herlev kommune om at øge størrelsen på vores huse fra den nuværende klausul på 30 m². Vi har en advokat der hjælper os. I øjeblikket venter vi derfor på alle medlemmernes opmålinger som Herlev kommune har bedt om at få. Vores ønske er at vi får lov til at bygge 20% af arealet, altså 80 m² i alt på grunden. Samtidig forventer vi, at der fremover vil blive taget et langt større hensyn til naboer når der bygges og at de vedtagne byggeregler overholdes. Herlevs kommunes udspil er dog fortsat kun 50 m². Allerede nu skal man have skriftlig godkendelse af bestyrelsen hvis man ønsker at bygge.

Affaldssortering

Vi skiftede desværre fra HC-container til M. Larsen da de vandt licitationen hos Herlev kommune. Det besværliggjorde arbejdet for os og det blev samtidig dyrere.

Vi oplevede mange gange at alt muligt affald, fra haveaffald til pap, gamle spader mv. blev smidt i dagrenovationen. Det blev det på trods af, at vi flere gange i løbet af sæsonen bestilte containere til storskrald. Vi opfordrer til at man bruger affaldssorteringen og gør som man gør i alle andre boligforeninger – selv sørger for at komme af med affald på genbrugsstationen, der ikke hører til i den sortering vi har.

Vi vil igen i år bestille containere til stort brændbart flere gange i løbet af sæsonen og der vil komme seddel op med datoerne. Hvis der er et stort ønske om en anden slags container fra flere, kan vi også bestille det. Men gem affaldet hjemme i egen have indtil containeren kommer, det er ikke meningen at det skal stilles op på vores fælles areal. Husk også at der ikke længere er mulighed for "storskraldscontainer" hvor alt kan smides i. Vi kan kun bestille containere der er til fx stort brændbart – præcis som der er sortering på genbrugsstationerne.

Mail

Vi fik vores fælles mail til at fungere, der har været stor opbakning til den "nye" måde at kommunikere ud på. Helt præcist er 68 af H/F medlemmer tilmeldt. Dvs. der kun er 9 H/F medlemmer som får sendt pr. post. Kommunikationen blev meget lettere og vi vil fremover kunne se en stor portobesparelse.

Skift til Arbejdernes Landsbank

I forbindelse med indgåelse af lånet til vandprojektet skiftede vi fra Danske Bank til Arbejdernes Landsbank. Bankskiftet har været problematisk for flere af H/F medlemmer. Men efter en svær start fungerer det nu som det skal.

Status for kontingent indbetaling.

Der har været 2 inkassosager i løbet af året. En inkassosag påbegyndt i 2013 som blev afsluttet 2014 og yderligere en inkassosag påbegyndt i 2014 og afsluttet 2014. Der er blevet sendt ca. 60 rykkere ud i løbet af året pga. manglende indbetalinger til tiden.

Andet

Vi havde længe talt om at asfalten på det første stykke af vejen enten skulle reoveres eller fjernes da den var meget ødelagt. Det var alt for dyrt at få det repareret og vi valgte at den bedste løsning var at fjerne asfalten helt. Asfalt hjælper heller ikke på nedsivning af overfladevandet. En gruppe frivillige haveejere gik i gang i foråret og i løbet af nogle dage var asfalten væk. Desværre ville Herlev kommune ikke betale for containerne da det ikke hørte til det affald de betaler. Der var også kommet for meget asfalt i den første container. Efter nogle telefonsamtaler endte det med at Herlev kommune betalte halvdelen og vi betalte selv resten.

Lågen blev fjernet sådan at fælleshuset kunne komme ind. Vi er kede af at opsætningen har ladet vente på sig.

Som altid har vi haft sommerfest, i år med grønlandsk kaffe og mange fremmødte som sørgede for at det blev en succes som altid. Tak til festudvalget.

Der er igen flyttet nye beboere ind i haveforeningen i løbet af året og vi byder alle velkomne.

Kommende sæson

Lågen skal sættes i.

Stierne bliver rettet af som de plejer.

Parkeringspladsen skal sættes i stand. Noget af det gamle skur skal rives ned, sådan at havecontaineren kan få en bedre plads som er velegnet til at kunne afhentes af lastbil.

Det bliver nok først til næste år at der bliver en rigtig istandsættelse af parkeringspladsen. Det får vi hverken tid eller råd til i år.

Med venlig hilsen

bestyrelsen

Budgetforslag 2015 Haveforeningen Syvendehus

Kontingent	441780
Indmeldelser	6000

Indtægter i alt **447780**

Formandshonorar	3000
Kassererhonorar	4000
Revision, regnskab	18000
Ejendomsskat	80553
Renovation	89000
Vandafgift	50000
Forsikring Fælleshus	3200
Service pumpe	2000
Generalforsamling	1000
Bestyrelsesmøder	3000
Pladsmand	500
Flagmand	500
Hjemmeside adm	500
Porto, kontorhold	3500
Blomster	1000
EI	2000
Diverse gebyr m.v.	1000
Vedligeholdelse	15000
Anskaffelser	15000
Øl, vand kaffe i skuret	500
Fester m.m.	10000
Hjemmeside	200
Lån	138000

Udgifter i alt **441453**
Overskud **6327**

Forslag fra bestyrelsen

Ændringsforslag

Afregning for vand vil fremover være individuelt efter bimåler. Bestyrelsen foreslår derfor at de hidtidige indregnede beløb for vand ca. kr. 50,- i den månedlige haveleje kommer til at indgå i de årlige driftsomkostninger.

Den månedlige haveleje er på kr. 500,- uden vandforbrug.

Forslag til afstemning og vedtagelse på generalforsamlingen om brugen af Kridthuset.

1. Alle medlemmer har nøgle til Kridthuset. Bestyrelsen har nøgle til depotet.
2. Kridthuset må bruges til diverse arrangementer som loppemarked, tv-aften, fællesspisning osv. for haveforeningens beboere. Alle har ret til at arrangere fælles arrangementer for haveforeningens beboere.
3. Alle må holde diverse udvalgsmøder i forbindelse med haveforeningen mv. i huset.
4. Bestyrelsesmøder holdes i huset, hvor der er åbent for medlemmer den første halve time, og ellers lukket for medlemmer i resten af mødet.
5. Kridthuset må udlejes til privat brug.

Hvis punkt 2 vedtages.

6. Arrangørerne er ansvarlige for oprydningen.
7. Arrangørerne får nøglen til depot og er ansvarlige for depot og evt. vand- og ølsalg.

Hvis punkt 5 vedtages.

8. Depositum betales, skal være kr. ?
9. Lejepris skal være ?
10. Døre skal være lukkede senest kl. ?
11. Musik skal slukkes senest kl. ?
12. Må kun lejes ud 1 gang om måneden, sådan at huset fortrinsvis er åbent for alle. Skal skrives i kalender senest 2 måneder før.

Vi afventer nu aftale med Herlev kommune om størrelse på bebyggelse. Vi ønsker at vores forslag til byggereglement i vores haveforening, tages op og vedtages med eventuelle forslag til ændringer og tilføjelser på kommende generalforsamling.

Der vil blive stemt om hvert afsnit for sig og til sidst stemmes om hele byggereglementet.

Vi håber på alles bidrag, viden og forslag.

Byggereglement i H/F Syvendehus

Byggeregler vedtages på generalforsamlingen. Ved nyt byggeri eller udvidelse skal skitse sendes til bestyrelsen og afvente skriftlig godkendelse før arbejdet påbegyndes.

Størrelse på bebyggelse

Regler:

Dette afsnit er ikke til afstemning og afventer afgørelse fra Herlev Kommune.

50 +10+10

70 i alt

80 i alt – 20 % af grunden.

Dette indeholder alt, overdækket terrasse, skur, uopvarmet udestue, carport, cykelskur mv. Man prioriterer selv om man bruger de 70/80 m² på hus, skur osv.

Højde på bebyggelse

Regler:

Bebyggelse må have en maksimal højde på 4,0 meter fra grundplan til tagrygning.

I forhold til højden skal der tages hensyn til det meget varierede højdeforskelle på grundene. Fundamentet skal tilpasses så det er i overensstemmelse med nabogrundene i så høj grad som det er muligt. Hvis dette ikke er muligt må højden på huset være lavere.

Terrænarbejde i forbindelse med byggeriet må ikke hæve grundens højeste punkt.

Hvis man bygger hems eller har højsiddende vinduer, skal vinduer være matterede så naboer ikke føler sig generede.

Afstand fra skel

Regler:

Byggeri påbegyndt efter 10. maj 2015 skal være 2,5 meter fra skel.

Forslag til bygningsreglement

Redskabsskure må opsættes direkte op ad huset eller andet sted på grunden. Det skal være 1,50 meter fra skel og må have en max højde på 2,25.

Byg med omtanke

Anbefalinger:

Et hus kan virke større og voldsommere afhængig af hvor på grunden det placeres.

Huset skal tage mindst mulig sol og luft fra naboerne.

Byggeriet skal så vidt muligt falde i et med omgivelserne og samlet fremtræde som grønt område.

Byg gerne anderledes og kreativt og med miljørigtige løsninger.

Det er tilladt at bygge på fast fundament, men vi anbefaler punktfundament, da det giver bedre mulighed for, at overfladevandet kan komme væk. Haveforeningens grund ligger på meget tung og leret jord.

Hensyn til naboer

Anbefalinger:

Varmepumper opsættes længst muligt fra naboer.

Vinduer sættes med omtanke så naboer ikke føler sig generet, fx hvis der er forskel på grundens højde.

Der fyres i brændeovne på den rigtige måde så røgen bliver mindst mulig generende og usund, se f.eks. anbefaling fra Bolius.dk.

Terrasse og siddepladser anlægges med omtanke.

Miljøhensyn

Vand

Da vi kan forvente mere nedbør i fremtiden, vil det være en god ide at gøre noget omkring vand. Vores jord er meget leret, nogle haver ligger lavt og nogle har en stor del af grunden befæstet med tage og sten. Vi skal altså gøre mere for at få vandet til at sive hurtigere ned.

Regler:

Sort spildevand skal i godkendte lukkede tanke, ifølge Herlev kommunes regler.

Anbefalinger:

- Lerjorden kan forbedres ved at fjerne noget af jorden og blande det op med grus og sand. Visse planter kan også bruges til at give mere luft til jorden.
- I lavtliggende haver kan regnvandsbede eller små søer afhjælpe problemet. Ved at alle haver gør noget for at nedsive regnvandet, mindskes problemet også for de udsatte haver. Regnbede skal altid placeres lavt.
- Haver med mange tagflader kan kompensere ved at dække nogle af tagene med sedum (grønne planter), der passer sig selv eller lede vandet fra taget til et regnvandsbed eller græsplæne.

Forslag til bygningsreglement

- Haver med mange fliser kan fjerne nogle og anlægge bede ind imellem. Man kan også plante mos eller timian m.m. mellem fugerne. Planter er bedre end fliser. Jo tættere man planter, des bedre.
- Permeable fliser kan også bruges.
- Stabilgrus er dårligt, sten og skærver er bedre.
- Regnvand bør opsamles i regnvandstønder. Kan bruges til vanding, bilvask og toiletskyl
- Af hensyn til grundvandet bør der ikke bruges pesticider i haveforeningen.