
Beretning for H/F Syvendehus 2015

Endnu et år er gået og vi har haft travlt med rigtig mange store og små fælles projekter i haveforeningen Syvendehus. Bestyrelsen har ud over det almindelige bestyrelsesarbejde været meget optaget af arbejdet med ansøgningen til kommunen vedr. byggeregler og nyt byggeri i foreningen.

Fælleshus

Arbejdet med vores fælles område er fortsat i 2015. Meget er gjort af mange flittige hænder på fællesarbejdsdage. Som noget nyt indkaldte bestyrelsen til stor fælles arbejdsdag d. 28. juni, hvor rigtig mange deltog og vi kom langt med både fælleshuset og de øvrige bygninger på parkeringspladsen. Det var en rigtig hyggelig dag, hvor vi fik mulighed for at lære hinanden lidt bedre at kende. Dagen sluttede med pølser på grillen. Herudover er der arbejdet videre med fælleshuset på de øvrige arbejdsdage og af øvrige frivillige kræfter. Status er at vi har fået gravet tank ned til toilet og køkken og toiletterne er blevet etableret og indrettet. Køkkenet er blevet sat op sammen med øvrige skabe til opbevaring af diverse papirer. Herudover er der blevet lavet et nyt depot til foreningens vigtige papirer, køleskab og meget mere. Der er blevet opsat lamper, varmepumpe og opslagstavle så Kridthuset nu er brugbart til forskellige formål.

I 2015 har huset været brugt til generalforsamling, bestyrelsesmøder og en række fælles sociale arrangementer (loppemarked, julestue, dartklub mm). Bestyrelsen ser gerne at huset bruges endnu mere og ”husudvalget” har formuleret et regelsæt, der sætter rammerne om dette.

Parkeringsplads

De øvrige bygninger på parkeringspladsen har også skiftet udseende og funktion. En del af det gamle skur er blevet revet ned for at gøre bedre plads til at haveaffaldscontaineren kan stilles på skrå, så der bliver flest mulige brugbare parkeringspladser. Det gamle depot er efter en kraftig sortering delvist flyttet over i det nye depot i Kridthuset og ind i et nyt depot, som blev etableret i den gamle carport. Det gamle depotrum er blevet åbnet og fungerer nu som en overdækket terrasse med hyggelige cafeborde, bar mm. Der er også blevet luget flittigt og plantet nyt i diverse kummer og krukke.

Herudover har vi indledt første etape af hegnet langs matriklens grænse ind mod Tommy Hansen

Alt dette er blevet lavet på arbejdsdage som generelt har fungerer rigtig godt.

Haverunden

Ved årets haverunde kunne bestyrelsen konstatere at mange haver er holdt rigtig pænt og langt de fleste tog godt imod bestyrelsens anvisninger.

Kloak

På generalforsamlingen 2015 nedsatte vi et kloak-udvalg, der skulle undersøge muligheden for at få kloakeret haveforeningen. Anledningen var en henvendelse fra kommunen, der ønskede svar på, om vi ville tilslutte os det kloak-system, som de påbegynder på Gammel Klausdalsbrovej. Kloakudvalget har skrevet en detaljeret redegørelse for arbejdet, som er blevet rundsendt til samtlige haver. Konklusionen på arbejdet blev, at det ville blive meget dyrt at tilslutte sig kloakledningen på Gammel Klausdalsbrovej og at der ikke er nogen fordel

forbundet med at tilslutte os nu frem for senere. Vi må dog nok være forberedte på at spørgsmålet igen bliver aktuelt inden for en overskuelig årrække og at det vil være en god ide at lægge penge til side i foreningens budget til denne udgift.

Helårsvand

Det har været første sæson med de nye målerbrønde på hver grund. I skrivende stund mangler aflæsning af vandmålerne. Dette foregår efter vedtægterne sidste søndag i marts og varetages af de valgte vandsekretære og et bestyrelsesmedlem. I første omgang betales den fælles vandregning af foreningen. Når de enkelte havers vandforbrug er opgjort ud fra aflæsning af vandmålerne, forventer vi en vis omfordeling af vandforbrug og derved betaling.

Ansøgning til Herlev kommune

Der blev vedtaget nye fælles byggeregler på generalforsamlingen 2015. I november udsendte bestyrelsen en revideret udgave af byggereglerne til alle foreningens medlemmer, som bestyrelsen har diskuteret. Revideringen havde karakter af en præcisering på følgende punkter:

- Foreningens byggeregler skal ses som et supplement til gældende byggeregulativer
- Der gælder særlige regler for højde på huse med ensidig taghældning
- Den reviderede opmålingsliste sendes til Herlev Kommune en gang om året. Herlev kommune har tilsynspligt.

Nedenstående præciseringer er indført i foreningens byggeregler:

"I foreningen gælder det almindelige byggeregulativ, som kan læses på www.bygningsreglementet.dk. Ud over de generelle regler har foreningen vedtaget vores egne tilføjelser. Vores regler kan ikke være mere lempelige end den generelle lovgivning"

"Når man bygger er man selv ansvarlig for at sætte sig ind i og følge de gældende byggeregler.

Man kan betragte de byggeregler vi har udarbejdet og vedtaget på generalforsamlingen, som et supplement og en hjælp til de gældende byggeregler. Vi har i vores regler beskrevet det vi fandt væsentligst."

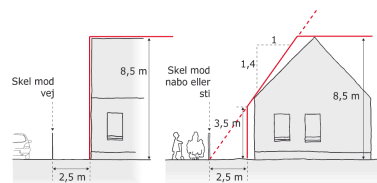
"Højde på bebyggelse

Regler:

Ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold, når betingelserne i nr. 1 og 2 er opfyldt.

1) Maksimal højde: 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti.

2) Mindste afstand til skel mod nabo, vej og sti: 2,5 m."



"Bygninger under samme tag som bolig beregnes som boligareal. Derfor må der ikke være adgang mellem bolig og skur"

"Indskudte etager (hemse) betragtes ikke som selvstændige beboelsesrum, når gulvarealet højst er 4,5 m².

Til gulvarealet medregnes kun den del, hvor den fri højde er 1,0 m og derover."

"Brud på foreningens byggegrøder"

Bestyrelsen fremsender en gang om året en opdateret opgørelse med opmåling af nyt byggeri til Herlev kommune. Hvis det her fremgår at byggegrøderne er brudt, har kommunen myndighed til at kræve byggeriet lovliggjort."

Det har desværre vist sig, at nogle bygherrer ikke har fulgt de tegninger, som var indsendt til og godkendt af bestyrelsen. Dette har besværliggjort arbejdet i forhold til Herlev kommune. Herudover må bestyrelsen gøre opmærksom på, at grundene i vores forening er cirka 400kvm. store – nogle er større andre er mindre. Haverne købes som beset. Vi bliver nødt til at anerkende skelgrænsen mellem grundene, der hvor hækken eller lignende nu er placeret. Ellers kan der udvikle sig en dominoeffekt, hvor alle skel skal flyttes og nogle grunde derfor vil blive opslugt. Det kan ingen være interesserede i.

Vi har været i fortsat kontakt med Herlev Kommune omk. vores ansøgning om at få lov til at bygge mere end de 30kvm. som servitutterne giver os lov til. Vi var blevet stillet en afgørelse i udsigt i november, men venter i skrivende stund stadig på kommunens endelige afgørelse. Ud over kommunikation med kommunen både telefonisk og pr. mail, deltog et lille udvalg af bestyrelsen i et møde med Lars Lyndorff Krelskov 7/1. Herudover har vi haft foretræde før udvalgsrådet d. 17/3, hvor vores ansøgning skulle behandles. Bestyrelsen, især Charlotte, har brugt mange timer på at undersøge byggegrøder i haveforeninger i de omkringliggende kommuner og argumenterede blandt andet med baggrund i disse for, at kommunens første forslag (50+10+10) ikke er tidsvarende i forhold til en moderne haveforening. Det var vores indtryk, at der er en vis lydhørhed fra kommunens side.

Ny adresse

Foreningen har fået ny adresse. Adressen er Syvendehus H/F + husnummer samtidig med at den gamle adresse Gammel Klausdalsbrovej 587 + havenummer stadig er gyldig. Der går der nok lidt tid før gps-systemet er opdateret og i overgangsperioden må den gamle adresse benyttes.

Status for kontingentindbetaling

Medlemmerne er flittige til at betale til tiden. Det kører rigtigt, rigtigt godt. I løbet af året er der kun sendt 10 rykkere 5 påmindelser.

Lågen

Lågen op mod Gammel Klausdalsbrovej blev sat op igen i begyndelsen af sæsonen. Desværre har lågen gentagende gange været udsat for hærværk. Det er rigtigt ærgerligt og spild af tid.

Mødetid før bestyrelsesmøder

Flere medlemmer har i år benyttet sig af den åbne mødetid 30 min. før hvert bestyrelsesmøde. Det er vi rigtigt glad for da det blandt andet letter arbejdet med at besvare mails. Desuden letter det arbejdsgangen med at svare på henvendelser, når hele bestyrelsen er tilstede.

Andet

2015 var også året, hvor vi holdt en hyggelig sommerfest og Sankt Hans blev det også til. Vi har sagt farvel til gode naboer og velkommen til nye. I løbet af vinteren har vi mistet Hans nr. 42, som er det medlem af haveforeningen, der har haft have i længst tid - 49ÅR (siden 1967). Bestyrelsen sendte blomster fra haveforeningen i forbindelse med bisættelsen

Kommende sæson

- Etablering af terrasse ved fælleshuset som blandt andet skal lette kørestolsbrugeres adgang til huset.
- Istandsættelse af parkeringspladsen
- Stisystem – huller i vejen

Endvidere er bestyrelsen fortsat i dialog med Herlev kommune omkring vores kvadratmeter-ansøgning

Med venlig hilsen

bestyrelsen