

Bestyrelsen foreslår en sammenlægning af havelejebeløb, så der ikke er så mange forskellige.

På generalforsamlingen 2015 blev det besluttet at havelejen skulle pristalsreguleres. Dette er aldrig blevet gjort, formodentlig fordi vores havelejer er beregnet pr m², hvilket medfører at vi opererer med 57 forskellige beløb. Vi vil derfor foreslå en forenkling, så vi sammenlægger de beløb der ligger i nærheden af hinanden. Derved kan vi komme ned på 11 forskellige.

Udgangspunktet er at ingen må stige mere end 50 kr, hvilket selv for de billigste haver ligger indenfor det beløb man skulle have betalt hvis vi havde reguleret lejen fra 2015. En pristalsregulering ville have medført en stigning på ca 33 kr/1.000 kr (se bilag).

Vi har vedhæftet et bilag hvor man kan se havernes nuværende leje og det beløb vi har forslået. Et minus foran et beløb betyder at havelejen falder med det pågældende beløb - er tallet i plus betyder det at havelejen stiger med det pågældende beløb.

Pristalsregulering af grundleje i Afdeling A.

Nettoprisindeks fra Danmarks statistik.

<https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/priser-og-forbrug/forbrugerpriser/nettoprisindeks>

Nettoprisindeks (2015=100)

Enhed: indeks

	Årsgennemsnit	Årstigning
2015	100,0	0,7
2016	100,5	0,5
2017	101,7	1,2
2018	102,6	0,9

Hvordan beregnes pristalsregulering?

Nettoprisindekset er fra 2016 til 2017 steget ($100,5 - 101,7 / 101,7 = 0,012$) med 1,2 %.

Grundlejen for lejemålet skal således stige med 1,2 %, hvilket vil sige, at den stiger med ($1000 \text{ kr.} \times 0,012$) 12 kr. Den samlede Grundleje er herefter 1012 kr. efter Grundlejereguleringen. Bemærk dette Eks. er beregnet uden decimaler.

Nettoprisindeks (2015=100)

Enhed: indeks

Haveleje Eks. i 2014 var havelejen 1000 Kr.

	Årsgennemsnit	Årstigning	Haveleje	Haveleje Stigning
2014			1000,00	
2015	100	0,7	1007,00	7,00
2016	100,5	0,5	1012,04	5,03
2017	101,7	1,2	1024,18	12,14
2018	102,6	0,9	1033,40	9,22

Dokument

Tabel 1

Antal	Nuværende Haveleje	Forslag til ny leje	Afvigelser fra max 50 kr princippet	Pr havelejer	Foreningen
1	2.806,50	2.850,00		43,50	43,50
1	2.855,00	2.850,00		-5,00	-5,00
2	2.925,00	2.850,00	Mere end - 50	-75,00	-150,00
1	2.968,00	3.000,00		32,00	32,00
4	2.970,50	3.000,00		29,50	118,00
1	2.981,00	3.000,00		19,00	19,00
1	2.988,00	3.000,00		12,00	12,00
2	3.002,00	3.000,00		-2,00	-4,00
2	3.012,50	3.000,00		-12,50	-25,00
1	3.025,00	3.000,00		-25,00	-25,00
2	3.037,00	3.000,00		-37,00	-74,00
1	3.054,50	3.100,00		45,50	45,50
1	3.057,50	3.100,00		42,50	42,50
2	3.058,00	3.100,00		42,00	84,00
1	3.065,00	3.100,00		35,00	35,00
1	3.093,00	3.100,00		7,00	7,00
8	3.100,00	3.100,00		0,00	0,00
1	3.103,50	3.100,00		-3,50	-3,50
1	3.130,00	3.100,00		-30,00	-30,00
1	3.137,50	3.100,00		-37,50	-37,50
1	3.138,00	3.100,00		-38,00	-38,00
1	3.149,00	3.100,00		-49,00	-49,00
1	3.159,50	3.200,00		40,50	40,50
14	3.187,00	3.200,00		13,00	182,00
1	3.212,00	3.200,00		-12,00	-12,00
1	3.215,00	3.200,00		-15,00	-15,00
1	3.233,00	3.200,00		-33,00	-33,00
1	3.235,50	3.200,00		-35,50	-35,50
2	3.236,50	3.200,00		-36,50	-73,00
1	3.261,00	3.300,00		39,00	39,00
166	3.275,00	3.300,00		25,00	4150,00
1	3.292,50	3.300,00		7,50	7,50
5	3.312,00	3.300,00		-12,00	-60,00
1	3.330,00	3.300,00		-30,00	-30,00
1	3.344,00	3.300,00		-44,00	-44,00
1	3.359,00	3.400,00		41,00	41,00
1	3.362,50	3.400,00		37,50	37,50
1	3.390,00	3.400,00		10,00	10,00
3	3.410,00	3.400,00		-10,00	-30,00
1	3.450,00	3.400,00		-50,00	-50,00
1	3.499,00	3.550,00	Mere end -50	51,00	51,00
1	3.524,00	3.550,00		26,00	26,00
1	3.552,00	3.550,00		-2,00	-2,00
1	3.555,00	3.550,00		-5,00	-5,00
2	3.585,00	3.550,00		-35,00	-70,00
2	3.587,00	3.550,00		-37,00	-74,00
1	3.667,00	3.700,00		33,00	33,00
4	3.682,00	3.700,00		18,00	72,00
1	3.780,00	3.800,00		20,00	20,00
2	3.812,00	3.800,00		-12,00	-24,00
1	3.824,50	3.800,00		-24,50	-24,50
1	3.848,00	3.800,00		-48,00	-48,00
3	4.153,50	4.175,00		21,50	64,50
2	4.188,00	4.175,00		-13,00	-26,00
1	4.293,50	4.175,00	Mere end -50	-118,50	-118,50
1	4.549,00	4.575,00		26,00	26,00
2	4.598,50	4.575,00		-23,50	-47,00
267	Haver		Tilsammen		3976,00

Tabel 2

Tabel 2 viser den nye forenkede opdeling af haveleje

Nyt Antal	Nuværende Haveleje	Forslag til ny leje			Foreningen
4	11.511,50	2.850,00			11400,00
14	41.947,00	3.000,00			42000,00
19	58.844,00	3.100,00			58900,00
21	67.146,00	3.200,00			67200,00
175	573.437,50	3.300,00			577500,00
7	23.791,50	3.400,00			23800,00
8	28.474,00	3.550,00			28400,00
5	18.395,00	3.700,00			18500,00
5	19.076,50	3.800,00			19000,00
6	25.130,00	4.175,00			25050,00
3	13.746,00	4.575,00			13725,00
267	881.499,00		Tilsammen		885475,00
	Diff.	881.499,00	-	885475,00	3976,00

Afdeling A's bygninger trænger til vedligeholdelse.

Vi er nødt til at afsætte penge til renovering og vedligeholdelse af vores bygninger, for de ikke skal blive så beskadiget at det ikke mere vil være rentabelt at gøre noget ved dem.

Derfor vil bestyrelsen bede generalforsamlingen om at stemme for, at vi i år hensætter 150.000 Kr. til renovering og vedligeholdelse af bygningerne.

Købmandsgården.

Værst står det til med købmandsgården. Den er hårdt angrebet af svamp efter mange års manglende vedligeholdelse.

Inden vi begynder at bruge mange penge på at restaurerer købmandsgården, har vi i bestyrelsen besluttet at få en ekstern ekspert til at gennemgå huset, og derefter komme med et bud på hvad der skal/kan gøres, og hvad det koster at få købmandsgården tilbage i en stand, så den igen kan bruges, uden at der er sundhedsfare forbundet med at opholde sig i bygningen, så den er sikret i en årrække frem i tiden.

Det er ikke sikkert at det økonomisk kan betale sig at restaurere huset. Hvis det bliver udfaldet af ekspertens udredning, må vi beslutte hvad der så skal ske.

Kontorbygningen.

Huset er sunket og skal rettes op/ løftes. Det skal understøttes med beton piller, og der skal laves faskine rundt om huset.

Fælleshuset.

Fælleshuset er overordnet i OK stand, dog skal taget repareres, og der er vinduer og døre der er rådne og derfor behøver at blive skiftet. Der er et område af gulvet i køkkenet der skal repareres.

Vi kunne desuden godt tænke os at gøre noget ved opvarmningen af husene.

For at få så meget vedligeholdelse ud af pengene som muligt, vil vi på generalforsamlingen bede alle der har lyst, til at melde sig til at hjælpe med arbejdet i det omfang vi selv kan lave det.

3. april 2019

Sommerhuskolonien afd A, forslag til generalforsamlingen den 27. april 2019

Forslag 1

Udbedring af huller i vejene

Udbedring af hullerne på foreningens veje udbedres i forbindelse med fællesarbejdet/pligtarbejdet.

Forslag 2

Udbedring af huller i vejene

Udbedring af hullerne på foreningens veje udbedres i forbindelse med fællesarbejdet/pligtarbejdet. Der etableres en beholder med stabilgrus nær vores indfaldsveje, således at vi ikke skal transportere materialet så langt.

Motivation

Jeg har konstant dårlig samvittighed overfor mine naboer længere nede af Nordvej. Dette pga mine egne evner/kræfter til at udbedre hullerne i vejen foran vores hæk. Vi bor på hjørnegrunden Nordvej/Brovej, og har dermed den største trafik på Nordvej, og dermed også det mest krævende stykke vej at udbedre. Mine arme bliver lange i løbet af en sommer af al den grus jeg skal transportere fra pladsen til starten af Nordvej. Samtidig oplever jeg indimellem at få lidt kommentarer når der *igen* er huller på vejen der skal fyldes ud, huller jeg ikke selv har kørt op/rundt i, men som mine naboer nede af vejen dagligt kører op, og som jeg/vi forsøger at fylde op i løbet af sommeren.

Det er hårdt arbejde for os alle, ikke blot mig, så hvorfor ikke deles om byrden når opgaven er til fælles nydelse?

Ligeledes tror jeg at denne fælles front vil skabe større ejerskab (og mere glæde os naboer imellem) for vores vejes ve og vel.

Jeg håber at I vil være med til at gøre mine arme korte igen denne sommer ☺

Mvh Mette Bugge, Nordstien 3

forslag kassererposten

Da vi nu i flere sæsoner har haft problemer med vores regnskab, sætter vi hermed forslag om at Hovedforbundet bliver administrator på kassererposten. Det vil give ro og plads til bestyrelsen til malt andet arbejde.

Motivering

Det vil alt andet lige give bestyrelsen mere arbejdsro og medlemmerne vil kunne være sikre på at regnskabet altid er med til genrealforsamlingen så vi undgår ekstraordinær generalforsamling.

Det bliver muligvis en smule dyrere men vil i sidste ende være en fordel for foreningen. Da kassererarbejdet bliver væsentligt mindre vil honoraret også blive nedsat samt behøver vi heller ikke vores eksterne kasserer længere.

Anni Skyum

Nordstien 7

Torben Gunddo Rasmussen

Nordstien 18

Forslag til Kultur & Musikcafé

Vi stiller forslag til at få det gamle købmandshus sat i stand med det formål at medlemmerne kan benytte det til ex. Vis til foredrag, musikaften hvor medlemmerne kan hygge sig sammen. Når der afholdes arrangementer kan vi benytte foreningens grill, hvor alle kan medbringe deres mad og få dette grillet.

Derved kan vi på en nem måde holde fællesspisning.

Huset kan også lejes ud til mindre fester hvor det ikke ville være hyggeligt at benytte det store fælleshus.

Motivering

Vi ønsker at få det sociale op at stå i afdelingen og håber med dette initiativ at få nogle af de nye medlemmer til at deltage i vores arbejde.

Anni Skyum

Nordstien 7

Torben Gundo Rasmussen

Nordstien 18

Forslag til rygeovn

Jeg stiller hermed forslag om at få en rygeovn opstillet på fællespladsen så medlemmerne kan komme og ryge deres fisk. Det vil gavne det sociale liv og samtidig vil det ske forsvarligt.

Motivering

Jeg ved der er mange medlemmer der elsker fisk og det kunne være dejligt hvis vi kunne ryge fiskene. Samtidig vil vi være med til at få nedsat CO2 udslippet ved ikke at spise kød.

Torben Gundo Rasmussen

Nordstien 18

Ændringer i ordensbestemmelserne

Grøn tekst skal tilføjes.

Rød tekst skal fjernes.

1. **Den lejede havelod må kun benyttes til pryd - og køkkenhave til eget brug. Men ikke til erhvervsformål eller til oplagsplads. ~~Fremleje af haven skal i hvert enkelt tilfælde aftales med bestyrelsen.~~**
Have og bebyggelse må ikke gøres til genstand for udlejning. (Deklarationen § 2)
 - a. ~~Bebyggelsen på havelodden må kun bruges til beboelse fra den 1.april til og med 30.september. Uden for dette tidspunkt er ophold kun tilladt ifølge kolonihaveloven. Haveloddens bebyggelser må kun benyttes til natophold i tidsrummet fra 1.april til 31.oktober og i perioden 20 december til 2.januar, i skolernes vinterferie og i påskehelligdagene (deklarationen § 2)~~
 - b. **Bygninger og beplantning skal holdes i ordentlig stand, så de ikke generer naboer og omgivelserne. Hamp må ikke dyrkes i vore haver.**
 - c. **Enhver havelejer er pligtig til at renholde og rive gangen/vejen udenfor haven og udfylde huller. Udvoksende eller nedhængende grene skal fjernes i lige linje med hækken. Overholdes dette ikke, har bestyrelsen ret til at lade arbejdet blive udført for havelejerens regning.**
 - d. **Havelågerne skal være oplukkelige ind mod havelodderne. (Deklarationen § 4)**
 - e. **Det er kun tilladt at etablere levende hegn i skel, der i lodskel ikke må overstige 1.80 m, i lodskel mod stier/vej i foreningen dog ikke over 1.50 m. Evt. trådhegn må kun etableres på indersiden af hækken mod eget havelod. (deklarationen § 4)**
 - f. **Kemiske midler til beskyttelse, bekæmpelse eller regulering af plantevækst må ikke anvendes. De til enhver tid gældende regler om økologisk jordbrugsproduktion skal overholdes. (Hovedlejekontrakten § 4.2)**
 - g. **Havelejen skal betales senest pr. 30.april og pr. 31.oktober. Er fristen overskredet, opkræves et gebyr på 200,- kr. Der sendes kun én rykker og overholdes fristen ikke, går opsigelsesproceduren ifølge vedtægternes § 7 i gang.**
~~som fastsættes af generalforsamlingen. Pr. d.d. 400,00 kr. Overholdes efterfølgende frist ikke kan opsigelsesproceduren ifølge vedtægternes § 7 gå i gang.~~
2. ~~Før man går igang med at opføre et hus på havelodden, skal tegning med placering af huset først godkendes af bestyrelsen og i øvrigt opfylde de tinglyste deklarationsbestemmelser af 26.9.1986 som er gældende overfor Rødovre kommune. Det fremgår af stk. 3.a. "Inden for den enkelte havelod skal al bebyggelse, der opføres, ligge i en afstand af mindst 10 m fra vejmidte, og den skal i forhold til de tilstødende havelodder ikke ligge nærmere haveskel end 2,50 m. Hvor særlige forhold gør sig gældende, kan en foreningsbestyrelse dispensere derfra - dog skal der til enhver tid være mindst 5 m til nærmeste bebyggelse på tilstødende havelod."~~
Før noget byggeri på den enkelte havelod må påbegyndes, skal ansøgning med tegninger efter kredsens forskrifter sendes til bestyrelsen.
Det er kredsens der afgiver den endelige godkendelse (Deklarationen § 9). Kredsens opkræver et gebyr.
 - a. ~~Ingen bygning må have en større grundflade end 12,5 % af nettoarealet og det må højst være 50 m² (kolonihavehus inklusive eventuel overdækket terrasse og udhus).~~
På den enkelte havelod må opføres bebyggelse på maksimalt 60 m² som kan fordeles frit på et kolonihavehus/lukket terrasse og/eller et redskabsskur. Dog må et

redskabsskur maksimalt være 10 m². Der må etableres et fritliggende drivhus på maksimalt 10m². Drivhuset medregnes ikke i det bebyggede areal. Derudover må der bygges et legehus på maksimalt 4 m² med en maksimal højde på 1,8 m. (Deklarationen § 5)

- b. ~~Den samlede højde fra terræn til rygning må ikke overstige 3,65 m og gulvet må højst ligge 30 cm over terræn.~~
Tagudhæng må maksimalt være 50 cm. Hvis de er over, indgår de i det bebyggede areal.
Ingen bygningsdel må være højere end 3,75m fra terræn.
Ved kolonihavehus med ensidig taghældning er den maksimale højde 3,75 m faldende til 2,7m.
Skure må maksimalt have en højde på 2,50 m fra terræn.
Bebyggelsen må kun indrettes i ét plan. Der må ikke etableres kælder eller hems.
Etableres der loftrum, må der kun være adgang udefra.
Bebyggelsens ydervægge skal fortrinsvis være opført af træ.
Der må ikke foretages terrænregulering i forbindelse med etablering af terrasser med fast belægning. Maksimal gulvhøjde for "åbne" træterrasser er 0,40m over terræn. (Deklarationen §5)
- c. ~~Ingen bygning må placeres nærmere end 2,5 m fra skel X2 og den må ikke indeholde ildsted, der kræver skorsten.~~
Bygninger og træterrasser må ikke placeres nærmere end 2,5m fra skel, dette gælder også legehuse (Deklarationen §5). Al bebyggelse skal ligge i en afstand af mindst 7m fra vejmidte.
- d. Der må ikke etableres ildsted eller skorsten på den enkelte havelod
- e. Det skal sikres, at regnvand fra bebyggelse, terrasser mv. afledes og nedsives på egen grund. Der kan etableres faskiner på egen grund. Der skal indhentes forudgående tilladelse fra Rødovre Kommune. Overfladevand og tagvand må ikke tilsluttes den fælles kloak.
3. Enhver form for afbrænding, herunder afbrænding af haveaffald samt brug af ukrudt brændere er forbudt.
- a. Vanding med haveslange er forbudt, Det er heller ikke tilladt at have slangen i vandkanden, samt benytte sprinklere og siveslanger.
- b. Tilslutning til koloniens vandforsyning må kun ske med bestyrelsens tilladelse, og kun fra den enkelte havelods stophane. (Fra stophane til aftapnings steder). Der må kun bruges ½" rør til aftapning.
- c. På hvert havelod må der opstilles et soppebassin med et maksimalt indhold på 1.000 l (~~tilføjet ved beslutning på generalforsamlingen 6.marts 2006~~)
- d. Hvor der forefindes dræn eller vandledninger i jorden, er havelejereren forpligtet til at give bestyrelsen meddelelse om eventuelle skader, og pågældende havelejerer må tåle fornøden opgravning for reparation og nedlægning af nye vandledninger.
4. ~~Træer, der er så store, at de generer naboer, skal fjernes, hvis det forlanges af bestyrelsen.~~
Træer eller grene der er så store, at de er til gene for naboer, skal beskæres eller fældes, hvis det forlanges af bestyrelsen. Nye træer skal plantes 2,50 m fra skel.

5. **Grus, fliser, gødning, jord m.m. må ikke henligge i gangene og må i intet tilfælde spærre for gennemkørsel.**
 - a. **Byggematerialer leveret ved havelod skal fjernes straks. Er dette ikke muligt, skal det leveres på fællesarealer og skal fjernes indenfor 24 timer. Materialerne må ikke være en hindring for brand- og redningskøretøjer. (Deklarationen § 16)**
 - b. **Oplag på fællesarealer og, i eller ved de enkelte havelodder, af materiale og genstande, som efter Rødovre kommunes eller bestyrelsens skøn virker skæmmende og er til gene, må ikke finde sted.**
6. **Parkering på Sommerhuskoloniens gange/stier er strengt forbudt. Der må etableres en P-plads på hver havelod.**
7. **Parabolantenner skal være forsvarligt anbragt og må ikke placeres højere end 2,7 m – antenner 6 m og må maksimalt være 1 m i diameter (Deklarationen §10).**
8. **Solcellepaneler skal være forsvarligt anbragt på bygningen og må ikke være til gene for de omkringboende. (Deklarationen § 11)**
9. **Klimaanlæg og varmepumper skal placeres således, at de ikke giver støjgener for de omkringboende. Maksimal støjgrænse i lodskel er 35 dB. (Deklarationen § 12)**
10. **Jordvarmeanlæg må ikke udføres uden særskilt tilladelse fra grundejer og Rødovre kommune. (Deklarationen § 13)**
11. **Der må ikke opsættes vindmøller, men mini- og micro-vindmøller kan efter en konkret vurdering af bestyrelsen opstilles med særskilt tilladelse fra Rødovre Kommune. (Deklarationen § 14)**
12. **Havelejereren er ansvarlig for enhver skade der forvoldes af vedkommendes familie, besøgende eller biler med ærinde til haven.**
13. **Hunde skal føres i snor. Efterladenskaber skal fjernes omgående.**
14. **I Sommerhuskolonien er det tilladt at have hund, kat og burfugle. Andet dyrehold er forbudt.**

I Sommerhuskolonien er det tilladt at holde kæledyr.
Betegnelsen for kæledyr er følgende: hund, kat, fritte, fugle (bortset fra fjerkræ), gnavnere, krybdyr, padder, hvirvelløse dyr (bortset fra bier og humlebier), bløddyr, krebsdyr, tropiske akvariefisk.
Betegnelse for fjerkræ: høns, kalkuner, perlehøns, ænder, gæs, vagtler, duer, fasaner, agerhøns og strudsefugle.
15. **Før man går i gang med at etablere et toilet med tank, skal bestyrelsen orienteres. Når Rødovre kommune har godkendt tanken, skal havelejereren meddele kommunens godkendelse i en tro- og loveerklæring til bestyrelsen. Erklæringen lægges på sagen. Septiktanke og lignende er efter gældende miljøkrav forbudt.**
 - a. **Spildevand må ikke udledes eller nedsives. (Deklarationen § 6)**

- b. Lovlige anlæg etableret efter Rødovre kommunes anvisninger skal efter etablering af fælles kloak tilsluttes denne. (Deklarationen § 6)
11. **~~Drikkevarer må ikke nydes udenfor marketenderen, men kun i Palmehaven.~~**
Drikkevarer må godt nydes på fællesarealerne.
Adfærd på fællesarealer skal ske i respekt for andre mennesker.
12. Aktiviteter på fællesarealerne skal ske under hensyntagende til de omkringboende haveejere. Der skal være en frizone på minimum 3 m til haveskel. Dog undtaget allerede etablerede områder.
13. **Brug af skydevåben i Sommerhuskolonien er strengt forbudt. Bestyrelsen aftaler bekæmpelse af skader med en jagtklub.**
14. **Udeblivelse fra fællesarbejde medfører et gebyr, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen. (Pr. d.d. 500,00 kr. pr. arbejdsdag).**