

Dagsorden

– for Englys ordinære generalforsamling den 9. marts 2013 kl. 13.00 i Boldklubben Olympia, Engelsvej 202.

1. Valg af dirigent.
2. Valg af to referenter og stemmeoptællere.
3. Godkendelse af referat.
4. Konstatning af lovlig indvarsling og godkendelse af dagsordenen.
5. Formandens beretning – bilag 1.
6. Godkendelse af årsregnskab – bilag 2.
7. Fremlæggelse af beretning samt årsregnskab fra udvalg.
8. Indkomne forslag:
 - 8.1. Forslagsstiller: Bestyrelsen
Vedtægtsændringer ifb. med godkendelse af HF Engly til bank- og realkreditlån.
Bestyrelsen foreslår følgende ændringer, som beskrevet i bilag 3:
 - a) At vedtægternes §§ 2, 8 og 9 ændres,
 - b) at der indsættes en ny paragraf om bestyrelsens kompetence efter § 36,
 - c) at der indsættes en ny paragraf om påtaleret og tinglysning sidst i vedtægterne,
 - d) at vedtægter, ordensregler og byggeregler adskilles.

Ovenstående vedtægtsændringer er alle en forudsætning for godkendelse, og de fremsættes og besluttet derfor som en samlet pakke.
 - 8.2. Forslagstiller: Bestyrelsen
Vedtægtsændringer – bilag 3:
 - a) § 5: Adresseforandringer
 - b) § 7: Slettes
 - c) § 8: Beboelse
 - d) § 11: Fremleje
 - e) § 18: Foreningens opløsning
 - f) § 22, stk. 11: Valg af havemand
 - g) § 33: Telefonabonnement
 - h) § 43 (ny § 44): Havemand m/k
 - i) § 57 (ny § 48): Overtrædelse af vedtægter
 - j) § 58 (ny § 49): Medlemsansvar
 - 8.3. Forslagsstillere: Bodil, have 11, Karin, have 41, Kirsten, have 38, Søren og Anne, have 6, Gert, have 5, Christoffer, have 2, Leif, have 12, Thomas, have 37, Kim, have 36, Bob, have 4, Morgan, have 3, Tina, have 45 og Wandy, have 58
Vi foreslår, at man betaler haveleje efter sin haves størrelse (100 % differentieret), da det er de små haver, der betaler for de store – bilag 4.
 - 8.4. Forslagsstiller: Henholdsvis Erik, have 22 og Rudy, have 27
Montering af vandmålere i alle lejemål – bilag 5.

- 8.5. Forslagsstiller: Energiudvalget
Energiudvalget foreslår, at haveforeningen udskifter alle elmålerne i de enkelte huse med bimålere og etablerer en hovedmåler, som måler vores samlede strømforbrug – bilag 6.
- 8.6. Forslagsstillere: Birte, have 92, Martin, have 78, Lotte, have 13 og Iben, have 1
Fælleshusudvalget synes, at det er på tide at få sat gang i arbejdet med at etablere fælleshuset. Vi foreslår følgende rammer at arbejde ud fra:
- a) Der udarbejdes to forslag til et fælleshus, hvoraf det ene skal vælges på GF 2014,
 - b) omkostninger for fælleshuset skal holdes indenfor en ramme á 15.000 kr./kvm. – dog maksimum 1,8 mio.kr.*,
 - c) fælleshuset må ikke overstige et areal på 120 kvm. på fællesgrunden,
 - d) fælleshusudvalget er beslutningsdygtigt mht. materialevalg, udseende mv.,
 - e) fælleshusudvalget består af højst 11 medlemmer (stemmeulighed),
 - f) fælleshusudvalgets medlemmer vælges under sammensætning af udvalg – hvis der er tomme pladser, kan man gå ind i udvalget frem til 1. maj 2013 efter først til mølle-princippet,
 - g) fælleshusudvalget udarbejder forslag til regler for brug af fælleshuset, som skal vedtages af GF inden ibrugtagning,
 - h) prisen for fælleshuset betales af Englys opsparing,
 - i) prisen for fælleshuset betales ½ af Englys opsparing og ½ af lån, der betales over havelejen (max 50 kr./have/md.).
- *Vi ved, at prisen for et fælleshus kan synes høj, men da huset skal overholde præcis samme krav til isolering, varme mv. som et almindeligt beboelseshus, og tage højde for handicapfaciliteter mv., arkiv- og lagerplads til bestyrelse og div. udvalg er prisen ikke urealistisk høj. Desuden skal der stadig være plads til boldspil og andre aktiviteter på fællesgrunden.
- 8.7. Forslagsstiller: Ruben, have 10
Forslag om rampe på fællesgrunden til fx at skate på – bilag 7.
9. Godkendelse af budget 2013 – bilag 2.
10. Valg af bestyrelsesmedlemmer og –suppleanter samt revisor og –suppleant:
- 10.1. Formand – Lotte, have 13 er på valg og genopstiller ikke.
 - 10.2. Bestyrelsesmedlem – Susanne, have 64 er på valg og genopstiller ikke.
 - 10.3. Suppleanter – Pernille, have 93 er på valg.
 - 10.4. Revisor – Kirsten, have 38 er på valg.
 - 10.5. Revisorsuppleant – Bodil, have 11 er på valg.
11. Valg af havemand m/k og –suppleant:
- 11.1. Flemming, have 8 er vikar og stiller op som havemand.
 - 11.2. Havemandssuppleant m/k.
12. Sammensætning af udvalg – pt. har vi forskønnelsesudvalg, festudvalg, kommunikationsudvalg, energiudvalg, fælleshusudvalg og affaldsudvalg.
13. Eventuelt.

Formandens beretning ad punkt 5

Endnu et år er gået, og det har været et år primært med fokus på finanserne – både Englys egne og vilkårene omkring dem, medlemmerne kan låne sig til.

Vi har i flere omgange talt om at dele Englys opsparing ud på flere banker (og sparekasser), så vi ikke risikerer at miste pengene ved endnu et bankkrak. Vi er senest (og igen) kommet frem til, at AL-bank er en stabil bank og et sikkert sted at opbevare vores penge. Dertil kommer, at andre banker typisk ikke vil nøjes med at give os en konto, men kræver at vi flytter alle Englys aktiviteter over til dem, og så er vi jo lige vidt.

Vi ved jo alle, at lånevilkårene på vores individuelle huslån ikke har været gunstige – tværtimod har bankrenterne taget himmelflugten (stik modsat renterne på kreditforeningslån), hvilket har efterladt nogle medlemmer med en meget stram økonomi, og Generalforsamlingen pålagde sidste år bestyrelsen at arbejde på at skaffe bedre lånevilkår for medlemmerne. En gruppe Engly-borgere kom bestyrelsen i forkøbet og tog kontakt til Nordea for at få en aftale – og de fik lagt et rigtigt godt grundlag for bestyrelsen at arbejde videre med.

En stor hurdle i det her lånespil med bankerne har været indtrædelsesretten og Englys eventuelle suverænitsafgivelse. Det har affødt flere gode debatter i bestyrelsen, hvor vi har vendt forskellige scenarier og risici. Til slut kom vi frem til, at vi som bestyrelse gerne vil påtage os administrationen af bankernes allonger til låneaftalerne – og stærkt inspireret af blandt andre HF Frederikshøj udformede vi vores egen allonge til Englys lejekontrakt med medlemmerne. Dette betyder, at banken kan indtræde i foreningen som midlertidig ejer af et hus, indtil det er solgt. Den sædvanlige godkendelsesprocedure af huskøbere gælder stadig.

Dette, holdt op mod nogle medlemmers desparate situation, gjorde, at vi ikke indkaldte til ekstraordinær generalforsamling, men besluttede at vente til denne ordinære.

Indtil videre har flere medlemmer haft stor glæde af allongen og opnået et anstændigt renteniveau – ikke kun hos Nordea, og det administrative arbejde for bestyrelsen har været til at overskue.

Desværre tilbyder bankerne ikke fastforrentede lån, og hidtil har vi ikke haft adgang til kreditforeningerne, som har flere lånevarianter. Men vi fik ”blod på tanden” og tænkte, at det må altså være muligt at komme i dialog med dem. Bestyrelsen tog kontakt Realkredit Danmark (RD), som i første omgang afviste os, men Martin tog ikke et nej for et nej (3 afslag som blev anket hele vejen til RD's bestyrelse), og med hans kæmpe indsats er det nu lykkedes at få en aftale i stand med RD om lån alene ud fra en allonge tilsvarende bankallongen. Men træerne vokser ikke ind i himlen, og RD har et krav, som desværre udelukker en del medlemmer; huset skal være på fuldstøbt fundament.

Nu er det så lykkedes at blive forhåndsgodkendt til BRF Kredit (BRF), som ikke stiller krav til fundamenttype, og har aftaler med andre haveforeninger. Til gengæld kræver BRF, at Englys vedtægter ændres på visse punkter og tinglyses – mere om det senere i dagsordenen.

Vær i øvrigt opmærksom på, at vores huse skal have bygningsnumre, som skal oplyses ved pengeinstitutternes kreditvurderinger. Nogle huse har bygningsnummer, andre har ikke. Det beror helt på, om huset (skøde, pant mv.) er tinglyst.

Vi blev op til jul kontaktet af en advokat, der tilbød at lave en oversigt over alle bygningsnumre i Engly. Pågældende havde gjort det for andre haveforeninger, men eftersom vores huse handles på markedsvilkår, og haveforeningen i øvrigt ikke forholder sig til medlemmernes individuelle lån udover førnævnte allonge, besluttede vi at takke nej. I skal derfor selv anskaffe bygningsnummeret – både ved salg af hus og låneansøgning.

Havelestigning

Efter sidste års godkendelse af havelestigninger og sammelægning af have 51 og 52 var der en del arbejde med at beregne nye havelejer og indberette til banken – så Karin har i den grad haft fat i regnemaskinen og tasterne, heldigvis med vanlig omhu, så det hele kom på plads til tiden.

Byggeregler

Som det blev nævnt i sidste års beretning, er kommunen ikke entydig omkring ansøgnings- og oplysningsprocedure ved byggeri og renovering, og det har ikke været muligt at få skriftlige retningslinjer, som bestyrelsen kan arbejde ud fra. Som udgangspunkt skal I søge bestyrelsen om alt byggeri, (herunder skure, drivhuse, halvtage, overdækkede terrasser – simpelthen **alt**), så I ikke risikerer at skulle rive ned igen. Det gælder også større renoveringer af husene (her taler vi ikke mindre reparationer) – selvom man ikke ændrer på husets facon eller mål, så vil Teknik- og Miljøforvaltningen have besked. Et værre bureaukrati!

Fjernvarme

I september holdt Københavns Energi (KE) informationsmøde om fjernvarme i Engly – færre end 25 medlemmer deltog i mødet, og der var efterfølgende kun 23 medlemmer, som svarede positivt på tilbuddet om fjernvarme.

Havemand

I november trak Englys mangeårige havemand Per sig fra posten med øjeblikkelig virkning lige inden, snevejret indhylede os i hvidt. Så vi fik travlt med at finde en havemand M/K til især snerydningstjansen.

Desværre har der hidtil ikke været en liste over havemandens gøremål, så den får den nyvalgte havemand og bestyrelse til opgave at lave i fællesskab. Vi har foreløbig ”sjusset” os frem til en liste, som man kan gå ud fra.

I den forbindelse har vi været i kontakt med 3F, som har tegnet overenskomst med Sommerbyen Ejby – Nordeuropas største haveforening, for vedligeholdelses-, oprydnings- og gartnerarbejde. Vores havemand er ikke ansat men valgt til et hverv, og Engly er meget langt fra så stor som Sommerbyen Ejby, hvorfor vi ikke skal have overenskomst, men den er en udmærket guideline. Sommerbyen Ejby har endnu ikke svaret på vores henvendelse om opgaver, men det er jo også en sommerby!

Stort og småt

I årets løb har vi ud over ovenstående blandt andet hygget os med klager over bilejere, som (stadig) parkerer med mere end én bil på p-pladsen; bortskaffelse af bil uden nummerplade; affald andre steder end i dertil indrettede containere; mystiske personer, der samler skrot om aftenen og natten; udefrakommende over-hækken-kiggere, som skaber uro; ny flagstang; skilte; erstatning af gammelt og indkøb af nyt arkivskab; sammenlægning af have 51-52; møde med landmåler, bestilt af kommunen til opmåling yderskel iht. lejekontrakt med kommunen; klage over byggeri; ekstrabevilling til festudvalget; opklaring af fustagetyveri fra sommerfesten; ”digitalisering” af medlemskartotek; udvidet affaldsordning; havelestigning pr. januar 2013 og klage over den; henvendelser fra ejendomsmæglere om information; flere henvendelser fra interesserede købere, og ikke mindst henvendelser fra folk, der ønsker om at blive skrevet på den venteliste, Engly ikke har – flere er blevet henvist af Engly-borgere!

Vi har sagt velkommen til flere nye medlemmer (have 3, 7, 26, 53, 79 og 89), og fremlejerne i have 54, 59 og 66. Der er nu kun et enkelt sommerhus i HF Engly.

I år har vi tre 25 års jubilarer: Kim, have 36, Charlotte og Per, have 57, Stephen, have 74.

Her til slut vil jeg sige tak til bestyrelsen for et rigtigt godt samarbejde, mange gode diskussioner og idéer til både bestyrelsesmøder og på mail.

Som jeg sagde, da jeg stillede op til formandsposten, og gjorde opmærksom på i sidste års beretning, så ville jeg kun være formand i en periode. Den udløber nu, og der skal vælges en ny formand for Engly.

Overvej om du skal være Englys næste formand – også med dette års indkomne forslag, ser der ud til at være mange spændende opgaver i sigte. Den næste periode bliver formentlig både travl, lærerig, diskussionsfyldt og ind imellem trættende (behøver jeg at nævne BILER på pladsen?!) – men helt sikkert sjov og med mange gode oplevelser.

Venlig hilsen

Lotte Wallin
Formand for Engly

	Budget 2012	Regnskab 2012	Budget 2013
Månedlig haveleje	1.200 i 5 mdr. stigning pr. 1/6 i 7 mdr. differenceret 60/40	Differenceret 60/40	Differenceret 60/40
UDGIFTER			
Administration	196.510	167.939	207.720
Øvrige omkostninger	1.693.837	1.665.465	2.285.680
Legeplads	125.000	148.252	0
Kloak	0	0	0
Renovering af gangene	0	0	100.000
Ialt	2.015.347	1.981.656	2.593.400
INDTÆGTER			
Haveleje	1.886.455	1.890.316	2.497.287
Renteindtægter	30.000	28.928	30.000
Rykkergebyrer m.v.	6.000	7.050	6.000
Ialt	1.922.455	1.926.294	2.533.287
Resultat	-92.892	-55.362	-60.113

Egenkapital pr. 31. december 2012 kr. 2.321.002
 Forventet egenkapital pr. 31. december 2013 kr. 2.260.889

	Budget 2012	Regnskab 2012	Budget 2013
Arealleje, Kbh. Kommune	1.308.837	1.305.306	1.915.680
Renovation	0	1.619	0
Vandforbrugsafgifter, Kbh. Kommune	300.000	274.934	300.000
Jord/sten/brokker	40.000	27.824	30.000
Elforbrug	20.000	9.884	15.000
Reparationer og vedligehold	20.000	35.504	20.000
Småanskaffelser	5.000	10.393,75	5.000
Øvrige omkostninger i alt	1.693.837	1.665.465	2.285.680
Lønninger/honoraer	71.400	36.500	38.400
Havemand	0	28.875	45.000
Bankgebyrer	10.000	11.355	10.000
Telefongodtgørelse	2.400	2.400	2.400
Kontorhold	2.500	2.491	2.500
Jubilæer, begravelser mm.	3.000	2.820	3.000
Forsikringer	7.000	6.947	7.000
Ekstern revision	10.000	10.000	10.000
Advokat	10.000	12.075	10.000
Generalforsamlinger	3.500	2.850	3.500
Vægtafgift trailer	110	120	120
Intern revision	1.600	800	800
Festudvalg	35.000	37.260	35.000
Forskønnelsesudvalg	25.000	0	25.000
Englybladet og hjemmeside	15.000	7.236	15.000
Sammenlægning have 51 og 52	0	6.210	0
Administrationsudgifter i alt	196.510	167.939	207.720
Samlede omkostninger	1.890.347	1.833.404	2.493.400

Bilag 3

På generalforsamlingen i 2012 påtog bestyrelsen sig at arbejde for bedre lånevilkår, herunder realkreditlån til Engly.

Generelt kan man sige, at jo større sikkerhed foreningen kan give banker og realkreditinstitutter, jo bedre vilkår og lavere rente kan medlemmerne få – og jo lavere sikkerhed banker og realkreditinstitutter får, jo dyrere og dårligere bliver lånevilkårene. Det har vi set mange eksempler på her i Engly, hvor folk sidder med dyre boliglån, typisk oppe omkring 7-10 % p.a.

For at give bedre lånevilkår og renter kræver banker og realkreditinstitutterne at få ”**indtrædelsesret** i lejemålet for panthavere” – dette betyder i praksis, at hvis et medlem ikke længere kan betale sine afdrag på lånet, så overtager banken/realkreditinstitutionen huset og sælger det videre (evt. ved tvangsauktion) – her betyder indtrædelsesretten, at banken/realkreditinstitutionen har ret til at gå ind og overtage (indtræde i) dette lejemål/medlemskab af foreningen og huset og videresælge det. De nye købere af huset skal selvfølgelig godkendes af bestyrelsen ligesom ved alle andre salg.

En anden sikkerhed, der kræves, er, at banken/realkreditinstitutionen sikres en **skriftlig henvendelse** fra bestyrelsen, hvis deres kunde (medlemmet) er for langt bagud med havelejen eller på anden måde er i fare for at blive opsagt af foreningen.

Den sidste sikkerhed er tinglysning af vores vedtægter og ”**påtaleret for panthavere** i forhold til vedtægtsbestemmelser, der vedrører deres sikkerhed som panthavere”. Dette betyder, at de banker/realkreditinstitutter, som vi godkender som påtaleberettigede, skal informeres og høres om vedtægtsændringer inden tinglysning – og kun hvis de kan bevise, at ændringerne har betydning for deres pantsikkerhed, har de påtaleret og kan tage retsligt skridt til at håndhæve sikkerheden for deres pant/lån. Det, som kreditinstitutterne sikrer sig mod her, er ekstreme situationer, som at vi fx beslutter, at husene kun må sælges til ejernes familie og/eller til 50 % under husenes vurdering.

Bestyrelsen har i den forudgående periode udarbejdet en allonge (et tillæg) til lejekontrakten, som giver Engly-borgerne bedre lånevilkår hos pengeinstitutterne – heri gives indtrædelsesret og varselspligt ved misvedligeholdelse af lejemål til banken/realkreditinstitutionen.

Realkredit Danmark har efter flere afslag og lange forhandlinger endeligt godkendt Engly til realkreditlån – dog kun til at belåne husene 60 % og kun 20-årige lån, herudover kræver de fuldstøbt fundament under huset, og at man skal være kunde hos Danske Bank.

Hvis vi vedtager de nye vedtægtsændringer, vil vi blive godkendt af BRF Kredit til realkreditlån på samme vilkår som alle andre boligejere i Danmark (30-årige lån til 80 % af vurderingen uden banktvang) – og de forholder sig ikke til husets fundament, men det har selvfølgelig indflydelse på vurderingen af husets værdi.

Nykredit og Totalkredit har indtil videre afvist at give realkreditlån til Engly.

På de følgende sider er Englys vedtægter som de foreslås ændret af bestyrelsen, dvs. opdelt i vedtægter, ordensregler og byggeregler – i praksis vil vi stadig have alle reglerne samlet i en folder, som vi har nu. Kun vedtægterne tinglyses.

Ordensreglerne og byggereglerne er der ikke ændret i – de har bare fået nye fortløbende paragrafnumre.

Vedtægterne er her stadig nummereret efter de gældende paragrafnumre (efterfølgende vil de få nye fortløbende numre).

Alle foreslåede vedtægtsændringer og nye vedtægter står i en indrammet boks som denne!

Bemærkning: bestyrelsens bemærkninger vil fremstå som her!

Hvis teksten i den indrammede boks erstatter noget tekst i de nuværende vedtægter – er denne tekst fremhævet med gråt, som i dette eksempel

Vi skal først stemme om "Kreditpakken" (forslag 8.1.) samlet.

Herefter gennemgås vedtægtsændringerne i forslag 8.2. én ad gangen.

Vores advokater lovede desværre mere, end de kunne holde, så vi har ikke fået en kritisk gennemgang af vedtægterne som tidligere oplyst. De foreslåede ændringer er bestyrelsens forslag til ændringer af forældede, tidssvarende eller uklare vedtægtsparagraffer.

Indhold

Vedtægter for Haveforeningen Engly.....	2
Lejekontrakt , medlemskab og forpligtelser.....	2
Haveleje	4
Generalforsamlingen	4
Forretningsordnen for generalforsamlingen.....	6
Beretning og årsregnskab.....	7
Bestyrelsen	7
Bestyrelsens sammensætning	7
Bestyrelsesmøder	7
Bestyrelseskompetence.....	8
Klager	8
Foreningens midler.....	8
Medlemskartotek	8
Foreningens tegningsregler	8
Revidering og regnskab	8
Havemand.....	9
Udvalg.....	9
Formue	9
Overtrædelse af vedtægt, ordens- og byggeregler	9
Tinglysning og påtaleret	10

Vedtægter for Haveforeningen Engly

§ 1

Foreningens navn er Haveforeningen Engly. Foreningen blev stiftet 7. juli 1935, og er beliggende på matrikel nr. 1727 Sundbyvester udlejet af Københavns Kommune.

Lejekontrakt , medlemskab og forpligtelser

§ 2

Stk.1. Efter bestyrelsens godkendelse kan personer optages som medlemmer, når disse i øvrigt forpligter sig til at overholde foreningens vedtægter, ordensregler og byggeregler.

Stk.2. Som medlem kan endvidere optages panthavere, der har overtaget bygning i foreningen som ufyldestgjort panthaver.

Denne panthaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor huset er videresolgt. Denne panthaver kan ikke fremløje boligen og har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på haveforeningens generalforsamling.

Bemærkning: Ny §2 stk. 2 – Dette er indtrædelsesretten for panthavere

§ 3

Nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har holdt møde med pågældende.

§ 4

Bestyrelsen opretter med hvert medlem en lejekontrakt. Et medlemskab kan deles af flere såfremt disse er anført i lejekontrakten. Lejekontrakten udfærdiges i overensstemmelse med vedtægterne og generalforsamlingens beslutninger.

§ 5

Medlemmer skal oplyse deres adresse og eventuel adresseforandring.

Medlemmer skal oplyse deres adresse og eventuel adresseændring ved fremløje af deres hus i foreningen.

Bemærkning: Med indførelsen af helårsstatus, er denne paragraf kun nødvendig ved fremløje!..

§ 6

Det enkelte medlem er forpligtet til at have en brandforsikring og være tilmeldt skorstensfejerordning, hvis skorsten forefindes.

§ 7

Det er forbudt at drive handel, forlystelse og beværtning.

Bemærkning: § 7 foreslås slettet, vi er med den nye lokalplan, nu omfattet af normal lovgivning i et boligområde

§ 8

Ingen kan eje, bruge eller bebo hus eller have i foreningen uden enten selv at være medlem, at tilhøre et medlems husstand eller at være fremlejer. Intet salg eller anden overdragelse af hus i haveforeningen kan finde sted uden bestyrelsens samtykke.

Ingen kan eje eller bebo hus i foreningen uden enten selv at være medlem, at tilhøre et medlems husstand eller at være fremlejer. Intet salg eller anden overdragelse af hus i haveforeningen kan finde sted uden bestyrelsens samtykke, jf. dog § 2, stk. 2.

Bemærkning: Indført i slutningen af paragraffen, en henvisning til §2 stk.2 - Indtrædelsesretten

– og slettet ordene "bruge" og "eller have" i starten – ellers ville man eksempelvis ikke kunne låne sit hus ud i ferien o.lign.

§ 9

Misligholder et medlem væsentligt sine forpligtelser overfor foreningen, f.eks. ved gæld, grov eller gentagende overtrædelser af nærværende vedtægt, ordensregler og byggeregler kan medlemskabet opsiges.

Intet medlem kan opsiges uden mindst to skriftlige, rekommanderede advarsler først. Opsigelsesvarsel er altid 14 dage. En opsigelse kan indankes på generalforsamlingen, eller der kan indkaldes til ekstraordinær generalforsamling efter reglerne i § 16. Hvis opsigelsen indankes til en ekstraordinær generalforsamling, har dette opsættende virkning.

Intet medlem, som er opsagt, må fjerne hus, hegn, beplantning eller lignende tilbehør til huset.

Bestyrelsen er berettiget til ved umiddelbar fagedforretning at fratage det opsagte medlem rådigheden over sit hus, hvis pågældende ikke frivilligt fraflytter. Haven vil da blive overtaget af foreningen og af denne blive solgt til den mest fordelagtige pris. Eventuelt overskud, efter at foreningen har fået dækket sine udgifter, tilhører det opsagte medlem.

Bestyrelsen har dog beføjelse til at træffe aftale med en eventuel panthaver om en anden fremgangsmåde.

Bemærkning: Ny tilføjelse i slutningen af § 9 – Igen en tilføjelse for at sikre kreditinstitutternes pant – Typisk kræver de at få en skriftlig meddelelse, hvis et medlem (der har lån hos dem!..) af ovennævnte grunde står til udsmidning, således at de har mulighed for at sikre deres pant i bygningen.

§ 10

Ved indmeldelse i foreningen betales et indskud, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen, samt 3 måneders leje forud. Et tidligere medlem må ved genoptagelse i foreningen betale et nyt indskud.

Personer fra samme husstand kan ikke indgå flere lejemål i foreningen. Dog kan der i forbindelse med flytning rådes over 2 lejemål efter aftale med bestyrelsen. Et medlem, som flytter internt, betaler ikke nyt gebyr, selvom pågældende midlertidigt råder over 2 haver.

Udtræder én eller flere personer af et lejemål, indgås et nyt lejemål med den eller de tilbageblevne uden opkrævning af et nyt gebyr.

Ønskes et lejemål tilføjet én eller flere personer, indgås et nyt lejemål, dog uden opkrævning eller gebyr.

§ 11

Et hus eller have kan fremlejes i maksimum 2 år ad gangen. Fremlejen og fremlejerens skal godkendes af bestyrelsen. Fremlejekontrakten udfærdiges af bestyrelsen. Der opkræves gebyr svarende til indskud jf. § 10, for registrering af fremlejer og udfærdigelsen af fremlejekontrakten. Medlemmet, der udlejer sit hus, hæfter for fremlejerens adfærd.

Medlemmet skal bebo sit hus i minimum et år inden første fremleje og mellem to fremlejemål

Et hus eller have kan fremlejes i maksimum 2 år ad gangen. Fremlejen og fremlejerens skal godkendes af bestyrelsen inden indflytning. Fremlejekontrakten udfærdiges af bestyrelsen. Der opkræves gebyr svarende til indskud jf. § 10, for registrering af fremlejer og udfærdigelsen af fremlejekontrakten. Medlemmet, der udlejer sit hus, hæfter for fremlejerens adfærd.

Medlemmet skal bebo sit hus i minimum et år inden første fremleje og mellem to fremlejemål

Bemærkning: Der er tilføjet at fremleje og fremlejere skal godkendes af bestyrelsen inden indflytning

Haveleje

§ 12

Havelejens størrelse fastsættes til enhver tid af generalforsamlingen.

§ 13

Havelejen forfalder hver den 1. i måneden og sidste rettidige indbetaling er den 10. i måneden. Ved betaling efter denne dato på løber et gebyr fastlagt af generalforsamlingen. Alle betalinger til foreningen skal ske på en af bestyrelsen fastlagt måde.

§ 14

Bestyrelsen er bemyndiget til at meddele henstand med betaling af haveleje eller anden gæld - dog højst 3 måneder. Ved indbetalinger til Haveforeningen går anden gæld til Haveforeningen forud for haveleje.

Generalforsamlingen

§ 15

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

§ 16

Adgang til generalforsamlingen har alle medlemmer af Haveforeningen og samleverne. Derudover kan bestyrelsen indkalde gæster i særlige tilfælde, hvor oplysninger, råd eller vejledning om bestemte emner er hensigtsmæssig.

§ 17

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj. Den indkaldes skriftligt til hvert medlem med mindst 30 dages varsel. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når mindst 3 af bestyrelsens medlemmer begærer dette, eller når mindst 30 medlemmer skriftligt overfor bestyrelsen stiller krav herom. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes med mindst 14 dages varsel.

§ 18

Generalforsamlingen er beslutningsdygtig uden hensyn til de fremmødtes antal.

Alle beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal. Vedtægtsændringer dog med 2/3 flertal. Mindst 2/3 af de fremmødte skal stemme for forslag om foreningens opløsning for at vedtagelse herom gyldigt kan træffes.

Alle beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal. Vedtægtsændringer skal dog godkendes med 2/3 flertal af de stemmeberettigede.
Mindst 2/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer skal stemme for forslag om foreningens opløsning for at vedtagelse herom gyldigt kan træffes.

Bemærkning: Dette er en præcisering af reglerne for vedtægtsændringer.

.. Og det foreslås at der skal være et flertal på 2/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer, for at kunne opløse foreningen. Bestyrelsen mener at en sådan beslutning skal være meget bredt funderet i foreningen for at kunne lade sig gøre!..

Bestyrelsens forslag til generalforsamlingen udsendes i videst muligt omfang sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Forslag fra medlemmerne skal, for at kunne behandles på generalforsamlingen, være skriftlige og være formanden i hænde senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse. Bestyrelsen sørger for at endelig dagsorden uddeles til samtlige medlemmer senest 7 dage før generalforsamlingen. Ved ekstraordinær generalforsamling er fristerne 10 og 4 dage.

§ 20

Indkomne forslag til generalforsamlingen kan kun behandles såfremt forslagsstilleren (evt. ved fuldmagt) møder frem på generalforsamlingen.

§ 21

Kun foreningens medlemmer har stemmeret og hver have har en stemme. Et medlem kan udstede skriftlig fuldmagt til et myndigt medlem af husstanden.

§ 22

Dagsorden for den ordinære generalforsamling

1. Valg af dirigent.
2. Valg af to referenter og stemmeoptællere.
3. Godkendelse af referat.
4. Konstatning af lovlig indvarsling og godkendelse af dagsordnen.
5. Formandens beretning.
6. Godkendelse af årsregnskab.
7. Fremlæggelse af beretning samt årsregnskab fra udvalg.
8. Indkomne forslag.
9. Godkendelse af budget.
10. Valg af bestyrelsesmedlemmer og revisor:

Formand, et bestyrelsesmedlem og en revisor vælges i ulige årstal. Næstformand, kasserer, et bestyrelsesmedlem, og en revisor vælges i lige årstal. Revisorsuppleant og to bestyrelsessuppleanter vælges hvert år.

11. Valg af havemand.

11. Valg af havemand M/K samt suppleant.

Bemærkning: Der vælges også en suppleant

12. Sammensætning af udvalg.

13. Eventuelt.

Forretningsordnen for generalforsamlingen

§ 23

Dirigenten begynder med at konstatere om generalforsamlingen er lovligt indkaldt. Dirigenten har pligt til at lede forsamlingen således, at alle synspunkter kommer frem og behandles på en demokratisk måde. Dirigentens anvisninger og bestemmelser må uden diskussion følges af forsamlingen. Er et medlem utilfreds med dirigenten, må medlemmet fremsætte forslag om en ny dirigent. Dette forslag skal sættes til afstemning med det samme. Dirigenten har pligt og bemyndigelse til at bortvise personer, der sidder eventuelle henstillinger overhørig og derved vanskeliggør en saglig afvikling af generalforsamlingen. Dirigenten hæver generalforsamlingen eller suspenderer denne samt fastsætter tid og sted for generalforsamlingens eventuelle fortsættelse.

§ 24

Dirigenten fastsætter pauser og regler for rygning og indtagelse af alkohol.

§ 25

Dirigenten kan fastsætte taletid og kan afslutte debatten til det enkelte punkt.

Ændringsforslag skal afleveres skriftligt til dirigenten. I Generalforsamlingens beslutninger prioriteres det mest vidtgående ændringsforslag altid først. Flere forslag om samme emne kan slås sammen til et, såfremt de enkelte forslagsstillere kan enes om det. Forslag skal læses højt, og det er dirigentens opgave at sikre, at forslag forud for enhver afstemning er klart og entydigt formuleret og ført til referat.

§ 26

Dirigenten fratræder hvervet under behandling af egne forslag og afløses af formand eller næstformand. Dirigenten tiltræder hvervet igen efter afsluttet behandling af forslaget.

§ 27

Afstemning sker ved håndsoprækning med mindre dirigenten eller generalforsamlingens flertal forlanger skriftlig afstemning. Kontrol og optælling foretages af stemmeudvalget. Stemmesedler må ikke overdrages til andre.

§ 28

Referatet skal være udsendt senest 4 uger efter afholdelse af generalforsamlingen. Referatet godkendes på næste generalforsamling.

Beretning og årsregnskab

§ 29

Beretningen og årsregnskabet for det foregående år skal godkendes af generalforsamlingen. Godkendes de ikke, træder bestyrelsen af.

Et mistillidsvotum til et bestyrelsesmedlem eller den samlede bestyrelse kan til enhver tid fremsættes og behandles under Generalforsamlingen.

Bestyrelsen

Bestyrelsens sammensætning

§ 30

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse bestående af en formand, en næstformand, en kasserer og to medlemmer. Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af foreningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

Der er to suppleanter til bestyrelsen.

§ 31

Som bestyrelsesmedlem og suppleant kan kun vælges medlemmer af foreningen.

Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand. Foreningens formand og kasserer skal have bopæl i haveforeningen.

§ 32

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen. Udebliver et bestyrelsesmedlem fra to på hinanden følgende møder uden gyldig grund, fratræder pågældende bestyrelsen.

§ 33

Bestyrelseshonorarer samt havemandens løn fastsættes af generalforsamlingen.

Kassererens og formandens telefonabonnement betales af haveforeningen.

Bestyrelseshonorarer fastsættes af generalforsamlingen.

*Bemærkning: Havemandens honorar er flyttet ned til §43: om havemand.
Endvidere foreslås bestemmelsen om betaling af telefonabonnement slettet.*

Bestyrelsesmøder

§ 34

Bestyrelsesmøder afholdes så ofte, formanden finder det nødvendigt - dog mindst én gang om måneden - og bestyrelsen bestemmer selv sin forretningsorden. Bestyrelsen er beslutningsdygtig ved minimum 3 medlemmers tilstedeværelse. Hvis de er uenige om en beslutning, må den pågældende beslutning udsættes til næste møde. Formanden leder møderne og drager omsorg for, at en af bestyrelsen valgt sekretær fører referat over møderne.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt medlemmet har særinteresser i sagens afgørelse.

§ 35

Referat af bestyrelsesmøder offentliggøres på opslagstavlen på pladsen senest 14 dage efter mødet. Tidligere referater skal være tilgængelige.

§ 36

Der skal altid være et opdateret oplag af vedtægter til rådighed hos bestyrelsen.

Bestyrelseskompetence

Ny §§ paragraf indsættes efter § 36

Bestyrelsen er bemyndiget til at underskrive penge- og realkreditinstitutters standardpanthavererklæring.

Bemærkning: Ny paragraf om bestyrelseskompetence

Klager

§ 37

Det er bestyrelsens opgave, når der foreligger en klage fra et medlem over et andet, at gøre vedkommende opmærksom herpå. Derefter indkaldes begge parter til et møde med bestyrelsen, der efter bedste evne prøver at forlige parterne. Hvis dette ikke lykkes, afgør bestyrelsen sagen. Anonyme klager behandles ikke. Enhver klage skal ske skriftlig til bestyrelsen.

§ 38

I tilfælde, hvor foreningens vedtægter intet siger som rettesnor, er bestyrelsens afgørelse bindende. Bestyrelsens afgørelse kan altid indbringes for en generalforsamling.

Foreningens midler

§ 39

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos formand eller kasserer skal foreningens midler indsættes på særskilte konti i et pengeinstitut. På disse konti kan der kun foretages hævning ved underskrift fra formanden og kassereren.

Medlemskartotek

§ 40

Formanden fører medlemskartotek over samtlige medlemmer samt fører foreningens korrespondance.

Foreningens tegningsregler

§ 41

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Revidering og regnskab

§ 42

Foreningens regnskab revideres af Englys to interne revisorer én gang årligt umiddelbart op til den ordinære generalforsamling. Der er én revisorsuppleant. Revisionen skal foretages og underskrives af begge revisorer.

Havemand

§ 43

Havemanden vælges for et år ad gangen. Havemandens opgaver aftales skriftligt med bestyrelsen.

Havemanden M/K og -suppleant vælges for et år ad gangen. Havemandens opgaver aftales skriftligt med bestyrelsen.

Havemandens honorar fastsættes af generalforsamlingen

Bemærkning: Ny tilføjelse om honorar (flyttet fra § 33) – og Havemanden "M/K og –suppleant" er tilføjet.

Udvalg

§ 44

Udvalg nedsættes på Generalforsamlingen med beskrivelse af udvalgets formål og fastsættelse af budget. Hvert udvalg er ansvarlig overfor Generalforsamlingen og aflægger beretning og årsregnskab.

Bestyrelsen opretter en konto til udvalgets penge. Den årlige bevilling indsættes på kontoen umiddelbart efter Generalforsamlingen. Udvalget udpeger to per- soner til at disponere over kontoen i fællesskab.

Formue

§ 45

Medlemmerne har lige store andele i foreningens formue; men denne realiseres kun ved foreningens likvidation. Ved udtræden eller ophør af medlemskab i øvrigt har et tidligere medlem ingen krav på andel i foreningens formue.

§ 46

Medlemmer hæfter pro rata for foreningens forpligtelser.

Overtrædelse af vedtægt, ordens- og byggeregler

§ 57

Bestyrelsen har ret til at påtale enhver forargelig optræden i haveforeningen samt overtrædelser af foreningens vedtægter. Hvis et medlem, efter to skriftlige henstillinger fra bestyrelsen om at få bragt et ulovligt forhold i orden, ikke efterkommer henstillingen, kan bestyrelsen få bragt forholdet i orden på medlemmets regning. I yderste konsekvens kan bestyrelsen opsige vedkommende medlem i henhold til § 9.

Bestyrelsen har ret til at påtale enhver forargelig optræden i haveforeningen samt overtrædelser af foreningens vedtægter, ordens- og byggeregler. Hvis et medlem, efter to skriftlige henstillinger fra bestyrelsen om at få bragt et ulovligt forhold i orden, ikke efterkommer henstillingen, kan bestyrelsen få bragt forholdet i orden på medlemmets regning. I yderste konsekvens kan bestyrelsen opsige vedkommende medlem i henhold til § 9.

Bemærkning: En konsekvensrettelse af adskillelsen af reglerne – ordensregler og byggeregler er stadig foreningens love og omfattet af samme sanktionsmulighed

10

§ 58

Medlemmer er ansvarlige for eventuelle overtrædelser af nærværende vedtægter, der begås af medlemmets familie eller besøgende.

Medlemmer er ansvarlige for eventuelle overtrædelser af nærværende vedtægter, der begås af medlemmets husstand eller besøgende.

Bemærkning: familie erstattes af husstand.

Tinglysning og påtaleret

Ny §§ paragraf indsættes sidst i vedtægterne

Panthavere er påtaleberettiget i forhold til vedtægtsbestemmelser, der vedrører deres sikkerhed i forbindelse med overtagelse som ufyldestgjorte m.v.

Nærværende vedtægter tinglyses på ejendommen matr.nr. 1727, Sundbyvester, København.

Bemærkning: Ny paragraf om påtaleret og tinglysning.

Ordensregler for Haveforeningen Engly

Indhold

Ordensregler for Haveforeningen Engly.....	11
Renholdelse og levende hegn.....	11
Afbrænding og havevanding	11
Kæledyr.....	12
Kørsel og parkering.....	12

Renholdelse og levende hegn

§ 1

Medlemmerne er forpligtet til at holde hus og have i rimelig orden.

§ 2

Ethvert medlem er pligtigt til at holde gangstien uden for egen have ren for ukrudt og lignende samt i vinterhalvåret sørge for snekastning og grusning. Der må ikke bruges nogen former for gift på havegangene. Der må ikke bruges tørsalt i Haveforeningen. Dog må der saltes på asfaltvejen og parkeringspladsen.

§ 3

Alle haver skal have et levende hegn mod gangene. Klipping af hegn og hæk skal foretages minimum én gang årligt. Hækkenes eller hegnes højde må ikke overstige 1,80 meter, og skal holdes så gangen er minimum 3 meter bred med elmasterne som flugtnie.

§ 4

Medlemmer er pligtige til at anbringe et navneskilt og havenummer, samt en postkasse synligt på/ved havelågen.

Afbrænding og havevanding

§ 5

Der må ikke afbrændes haveaffald eller lignende, ej heller må der tændes bål i haverne, havegrill dog undtaget.

§ 6

Havevanding med spreder er forbudt, undtagen ved ny-anlæggelse af græsplæne.

Offentligt vandingsforbud skal respekteres.

§ 7

Der må ikke fyres med materialer, der giver røg- og forureningsgener. Der må kun fyres med tørt, ubehandlet træ ikke malet eller bejdset træ, spånplader eller andre former behandlet træ. Der må gerne fyres med kulprodukter. Der må højst befinde sig én - fuld eller tom - ekstra gasflaske på grunden.

Kæledyr

§ 8

Hver have må højst have 2 hunde eller katte. Det er forbudt at holde dyr, der er til gene eller fare for andre. Det er forbudt at holde dyr på en sådan måde, at der er risiko for, at de tiltrækker rotter.

Husdyrhold er forbudt.

Hunde, der går løse i haverne, må ikke kunne slippe ud.

Hundelorte skal opsamles. Hunde skal være i snor på haveforeningens fælles- arealer.

Kørsel og parkering

§ 9

Kørsel og parkering på havegangene er kun tilladt for af- og pålæsning.

Færdsel på havegangen skal foregå i langsomt tempo. Højeste tilladte hastighed overalt i Engly er 10 km/t. Jævnfør færdselsloven må biler højst stå med motoren i tomgang i 1 minut på gange og plads.

§ 10

Al parkering i haverne er forbudt.

Det enkelte havelod må højst have 1 egen bil parkeret ad gangen på pladsen.

Parkering af biler over 3500 kg på pladsen er forbudt.

Biler uden nummerplade må højst holde på pladsen i 30 dage.

Campingvogne, combi-campere og campletter må ikke parkeres på pladsen.

Trailere, undtagen Haveforeningens egen, må ikke parkeres på parkeringspladsen.

Store ting som grusbunker og lignende kan aflæsses på pladsen, men må højst ligge der i 7 dage.

Byggeregler for Haveforeningen Engly

Indhold

Byggeregler for Haveforeningen Engly.....	13
Vandforsyning.....	14
Kloakering.....	14

Alt byggeri i H/F Engly skal følge bestemmelserne i "Lokalplan nr. 392 "H/F Engly" vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 8.9. 2005" samt Bygningsreglementet.

§1-7 beskriver de særlige regler, der derudover gælder i H/F Engly.

§ 1

Før påbegyndelse af byggeri indhentes en skriftlig godkendelse fra bestyrelsen.

Kopi af ansøgning opbevares af bestyrelsen. Endvidere kræves skriftlig godkendelse fra relevante myndigheder.

Medlemmet skal aflevere kopi af myndighedernes tilladelse til bestyrelsen.

§ 2

Tagudhæng på over 0,5 m. regnes som en overdækket terrasse.

§ 3

I en afstand af 2,0 m. fra skel må den maksimale bygningshøjde for beboelseshuse være 4,5 m. fra jord til tagryg. I en afstand af 1,0 m. fra skel må den maksimale bygningshøjde være 3,5 m. Tvivl om jordniveau eller skellinie afgøres af bestyrelsen.

§ 4

Skure, halvtage, legehuse og drivhuse kan anbringes i skel. Højden i skel må højst være 1,8 m. I en afstand på 1,0 m. fra skel må højden være maksimalt 2,3 m.

§ 5

Alle gældende myndighedskrav til en installation af el, gas, vvs, kloak, ildsteder og skorstene mv. skal overholdes.

Alle installationer på det enkelte havelod er foreningen uvedkommende.

Det er forbudt at nedgrave kabler på foreningens fællesarealer undtagen el- stikledninger, som må føres til nærmeste mast, samt teleledninger, som må føres til nærmeste tilslutningsmulighed. Dog skal det udføres af autoriseret fagmand.

Vandforsyning

§ 6

Vandforsyningsledningerne fra målerbrønden ved Englandsvej til og med stophanen ved hvert havelod er foreningens ejendom. Intet arbejde må udføres på disse uden bestyrelsens godkendelse.

Tilslutning til stophanen skal udføres frostfrit og efter gældende love og regler. Det enkelte medlem er ansvarlig for, at stophaner, stikledninger samt installationer er tætte. Eventuelle utætheder skal repareres straks.

Ifald der skal lukkes for hovedvandleddningen, skal medlemmerne underrettes minimum 24 timer forinden ved opslag på tavlen. Dette gælder selvfølgelig ikke ved akut opståede problemer, hvor det er nødvendigt at lukke for hovedvandleddningen med det samme.

Kloakering

§ 7

Hovedkloakledningen fra tilslutningsstedet på Røde Mellemvej til og med skelbrønden på havelodet er foreningens ansvar. Intet arbejde må udføres på disse uden bestyrelsens godkendelse.

Tilslutning fra hus til skelbrønd skal udføres efter gældende love og regler og af en autoriseret kloakmester.

Følgende haver deler én kloakstreng:

- A. Have nr. 5 og 6
- B. Have nr. 7, 8 og 9
- C. Have nr. 10, 11, 12 og 13
- D. Have nr. 45 og 46
- E. Have nr. 31 og 59

De haver, der deler én kloakstreng, er forpligtet til at vedligeholde denne og hæfter solidarisk for eventuelle udgifter i forbindelse med vedligeholdelse mv. for hele strengen frem til hovedkloakledningen og aftaler selv indbyrdes nærmere omkring udgifternes fordeling. Dette er haveforeningen uvedkommende.

Haveforeningen har ingen forpligtelser overhovedet, heller ikke i forhold til eventuelle tvister herunder i forbindelse med forsætlige eller uagtsomme skader.

SAMMENLIGNING AF HAVELEJER PR. MÅNED MELLEM GÆLDENDE 60/40% FORDELING ELLER SOM FORSLAG 100% DIFFERENCERET, HVOR DER BETALES EN M2 PRIS FOR DE ENKELTE HAVERS STØRRELSE OG DIFFERENCERNE FOR MERE ELLER MINDRE BETALING AF HAVELEJER PR. MDR..

2013. Ved 60/40 fordelingen betales kr. 12.630,86 pr. have/år (pr. mdr. kr. 1.052,57) af lejen til Kbh. kommune + Englys driftudgifter kr. 6.391,00 have/år (pr. mdr. kr. 532,58), i alt kr. 19.021,86 pr. have/år (pr. mdr. kr. 1.585,15) til fællesudgifter, hertil skal tillægges lejen af den enkelte grunds m2 x kr. 29,16/m2.

Ved 100% betales kr. 6.348,57 pr. have/år (pr. mdr. kr. 529,05) i driftudgifter + fællesarealer kr. 4.287,64 pr. have/år (pr. mdr. kr. 357,33), i alt kr. 10.636,21 pr. have pr./år (pr. mdr. kr. 886,35) til fællesudgifter, hertil tillægges lejen af den enkelte grunds m2 x kr. 58,05.

2014. Ved 60/40 fordelingen betales kr. 15.484,71 pr. have/år (pr. mdr. kr. 1.290,39) af lejen til Kbh. kommune + Englys driftudgifter kr. 6.390,22 have/år (pr. mdr. kr. 532,58), i alt kr. 21.875,71 pr. have/år (pr. mdr. kr. 1.822,98) til fællesudgifter, hertil skal tillægges lejen af den enkelte grunds m2 x kr. 29,16/m2.

Ved 100% betales kr. 6.390,22 pr. have/år (pr. mdr. kr. 532,52) i driftudgifter + fællesarealer kr. 5.256,69 pr. have/år (pr. mdr. kr. 438,06), i alt kr. 11.646,91 pr. have pr./år (pr. mdr. kr. 970,57) til fællesudgifter, hertil tillægges lejen af den enkelte grunds m2 x kr. 71,17.

Vedr. 60/40 fordelingen baserer beløbene sig på det foreløbige budget for 2013 og 2014 vedtaget på Generalforsamlingen april 2012.

Vedr. forslaget 100% differenceret baserer beløbene sig på det korrigerede budget for 2013, der fremlægges på Generalforsamlingen marts 2013. Beløbene for 2014 er budgettet vedtaget på Generalforsamlingen april 2012.

HAVE	M2	2013 60/40%	Difference	2013 100% hele året	Difference	2013 100% fra 1/5 2013	2014 60/40%	Difference	2014 100%
1	332,83	2394	-102	2496	-154	2548	2815	-130	2945
2	167,52	1992	295	1697	443	1549	2322	358	1964
3	174,45	2009	279	1730	418	1591	2343	338	2005
4	262,30	2223	68	2155	101	2122	2604	78	2526
5	269,11	2239	51	2188	76	2163	2625	58	2567
6	261,40	2220	69	2151	104	2116	2602	81	2521
7	245,70	2182	107	2075	161	2021	2555	127	2428
8	337,80	2406	-115	2521	-172	2578	2829	-145	2974
9	356,12	2451	-158	2609	-237	2688	2884	-199	3083
10	235,28	2157	132	2025	199	1958	2524	158	2366
11	270,15	2242	49	2193	73	2169	2628	55	2573
12	199,94	2071	217	1854	326	1745	2419	263	2156
13	321,30	2366	-75	2441	-112	2478	2780	-96	2876
14	352,83	2443	-150	2593	-226	2669	2874	-189	3063
15	352,24	2441	-149	2590	-224	2665	2872	-188	3060
16	365,12	2472	-181	2653	-271	2743	2911	-225	3136
17	309,33	2337	-46	2383	-69	2406	2745	-60	2805
18	303,59	2323	-32	2355	-48	2371	2727	-44	2771
19	394,58	2544	-251	2795	-377	2921	2998	-313	3311
20	398,16	2553	-260	2813	-389	2942	3009	-323	3332
21	472,22	2733	-438	3171	-657	3390	3230	-541	3771
22	434,98	2642	-349	2991	-523	3165	3119	-431	3550
23	296,09	2305	-14	2319	-21	2326	2705	-22	2727
24	302,92	2321	-31	2352	-46	2367	2725	-42	2767
25	279,20	2264	27	2237	40	2224	2655	28	2627
26	320,54	2364	-73	2437	-110	2474	2778	-94	2872
27	325,79	2377	-85	2462	-128	2505	2794	-109	2903
28	294,75	2301	-11	2312	-17	2318	2701	-18	2719
29	323,52	2371	-80	2451	-121	2492	2787	-102	2889
30	287,66	2284	6	2278	9	2275	2680	3	2677

HAVE	M2	2013 60/40%	Difference	2013 100% hele året	Difference	2013 100% fra 1/5 2013	2014 60/40%	Difference	2014 100%
31	330,20	2388	-96	2484	-144	2532	2807	-122	2929
33	323,35	2371	-80	2451	-119	2490	2786	-102	2888
34	236,88	2161	129	2032	193	1968	2529	153	2376
35	229,95	2144	145	1999	218	1926	2508	174	2334
36	247,09	2186	104	2082	156	2030	2559	123	2436
37	279,46	2264	26	2238	39	2225	2656	28	2628
38	263,85	2226	63	2163	95	2131	2609	74	2535
39	186,47	2038	250	1788	374	1664	2379	302	2077
40	222,61	2126	163	1963	244	1882	2486	195	2291
41	254,92	2205	85	2120	128	2077	2582	99	2483
42	317,32	2356	-65	2421	-98	2454	2768	-85	2853
43	291,66	2294	-3	2297	-5	2299	2692	-8	2700
44	325,43	2376	-85	2461	-127	2503	2792	-109	2901
45	258,05	2212	77	2135	116	2096	2592	91	2501
46	266,06	2232	59	2173	88	2144	2616	67	2549
47	181,34	2026	262	1764	393	1633	2363	317	2046
48	259,45	2216	74	2142	112	2104	2596	87	2509
49	265,24	2230	60	2170	91	2139	2613	69	2544
50	346,13	2426	-135	2561	-202	2628	2854	-169	3023
51	360,59	2461	-170	2631	-254	2715	2897	-212	3109
53	262,35	2223	67	2156	101	2122	2605	78	2527
54	311,53	2342	-51	2393	-77	2419	2751	-67	2818
55	304,66	2325	-35	2360	-53	2378	2731	-47	2778
56	248,16	2188	101	2087	152	2036	2562	120	2442
57	263,90	2226	63	2163	95	2131	2609	73	2536
58	182,99	2030	258	1772	387	1643	2368	312	2056
59	345,50	2425	-133	2558	-199	2624	2852	-168	3020
60	298,03	2309	-19	2328	-29	2338	2711	-27	2738
61	318,21	2358	-68	2426	-101	2459	2771	-87	2858
62	280,35	2266	23	2243	35	2231	2658	25	2633
63	301,95	2319	-28	2347	-42	2361	2723	-38	2761
64	303,45	2323	-31	2354	-47	2370	2727	-43	2770
65	301,84	2319	-28	2347	-42	2361	2722	-39	2761
66	296,77	2306	-16	2322	-24	2330	2707	-24	2731
67	258,90	2214	75	2139	113	2101	2594	88	2506
68	360,38	2461	-169	2630	-253	2714	2897	-211	3108

HAVE	M2	2013 60/40%	Difference	2013 100% hele året	Difference	2013 100% fra 1/5 2013	2014 60/40%	Difference	2014 100%
69	197,99	2066	222	1844	333	1733	2413	268	2145
70	293,71	2299	-8	2307	-12	2311	2698	-15	2713
71	311,92	2343	-52	2395	-78	2421	2752	-69	2821
72	274,62	2252	37	2215	56	2196	2641	42	2599
73	338,92	2409	-117	2526	-176	2585	2833	-148	2981
74	206,96	2088	200	1888	301	1787	2440	242	2198
75	200,69	2073	216	1857	324	1749	2421	260	2161
76	269,21	2239	50	2189	76	2163	2625	58	2567
77	254,90	2205	86	2119	128	2077	2582	100	2482
78	439,11	2652	-359	3011	-538	3190	3131	-444	3575
79	259,26	2215	74	2141	112	2103	2595	87	2508
80	296,35	2305	-15	2320	-22	2327	2706	-22	2728
81	254,70	2204	85	2119	128	2076	2582	101	2481
82	256,31	2208	82	2126	123	2085	2587	96	2491
83	358,29	2456	-164	2620	-246	2702	2890	-206	3096
84	332,52	2393	-102	2495	-153	2546	2814	-129	2943
85	264,71	2228	61	2167	92	2136	2612	71	2541
86	273,70	2250	40	2210	59	2191	2638	44	2594
87	268,99	2239	51	2188	77	2162	2624	58	2566
88	265,61	2231	60	2171	89	2142	2614	68	2546
89	279,50	2264	26	2238	38	2226	2656	28	2628
90	256,69	2209	81	2128	121	2088	2588	95	2493
91	267,51	2235	55	2180	82	2153	2620	63	2557
92	265,54	2230	59	2171	89	2141	2614	68	2546
93	258,49	2213	76	2137	114	2099	2593	89	2504
I alt	26.278,64	208.107		207.787		207.627	244.181		244.183

Beslutningsforslag til behandling på Haveforeningen Englys generalforsamlingen lørdag den 9. marts 2013.

Montering af vandmålere i alle lejemål

Haveforeningen Englys generalforsamling beslutter, at der snarest monteres vandmålere på samtlige havelodder, således at den enkelte havelejer fremover selv afholder udgifterne til husstandens vandforbrug. Vandforbrug på fællesarealer afholdes af foreningen, idet der også monteres vandmålere på disse aftapningssteder.

Udgifterne til montering af vandmålere afholdes af Haveforeningen Engly over foreningens opsparede kapital. Hvis vores formue ikke er tilstrækkelig til at dække udgifterne, bemyndiger generalforsamlingen bestyrelsen til at hæve havelejen - om fornødent indkaldes der til en ekstraordinær generalforsamling.

Begrundelse:

Den miljømæssige gevinst synes åbenlys – vand er en ressource, der bør bruges med omtanke, hvilket måske bedst praktiseres, hvis den enkelte selv skal afholde udgiften. Løbende toiletter og dryppende vandhaner ofres måske mere opmærksomhed, når den årlige udgift viser sig at løbe op i et anseeligt beløb. Ligesom havevanding og opfyldning af evt. vandbassiner ikke bør belaste fællesskabets økonomi i haveforeningen. Foreningens kasserer vil sikkert kunne dokumentere en betydelig fællesudgift til vand gennem de sidste f.eks. 10 år.

Endelig vil en vedtagelse af forslaget – selv om det er en udvikling jeg beklager - også være i smukt harmoni med individualiseringen af vores haveforening/lejemål, som den er udtrykt ved beslutningen om forlade praksis om ens haveleje uanset haveareal og beboelsens størrelse.

Denne beslutning hvilede bl.a. på tanken om at betale efter forbrug af jord, idet det alene tillagdes betydelig herlighedsværdi, at være den heldige indehaver af en større have end andre. Det må derfor være en logisk konsekvens, at også vandforbrug afholdes af den enkelte husstand i forhold til behov.

En have med mange pryddplanter fordrer måske en mere intens havevanding end en langt større have med en gul græsplæne og en knækket mælkebøtte. Vandforbruget er vel næppe heller det samme for den enlige, som det er for familien med et eller flere børn – alene den daglige husholdning, tøjvask, badning og evt. opfyldning af svømmebassiner indikerer forskellige behov for vand.

Forslagsstiller: Erik Ovesen, have 22

Forslag til generalforsamlingen den 9. marts 2013

Ønske om vandmåler monteret i hvert enkelt lejemål, da det ikke er retfærdigt, at en lille husstand skal betale det samme for vand som en stor husstand.

Forslagsstiller: Rudy, have 27

Energiudvalget foreslår, at haveforeningen udskifter alle elmålerne i de enkelte huse med bimålere og etablerer en hovedmåler, som måler vores samlede strømforbrug.

Fordelene ved at gøre dette er, at vi sparer målerafgiften til 90 målere og at vi får mulighed for at handle på det frie el-marked med haveforeningens samlede strømforbrug. Ulempen er, at vi selv skal sørge for opkrævningen af betaling fra de enkelte medlemmer. Det bliver dog gjort lettere af, at bimålerne vil kunne fjernaflæses. Vi har fået lavet et overslag hos en elektriker.

Det vil koste os ca. 550.000 kr. at gennemføre projektet. Da det er en investering, som alle i Haveforeningen vil få gavn af, mener vi at det vil være rimeligt, betale for udskiftningen med penge fra vores opsparing. Hvis vi kun regner med besparelsen på målerafgifter alene, vil det kun tage godt 7,5 år før investeringen er tjent hjem. Dertil kommer besparelsen på prisen på strøm ved at handle på det frie elmarked. Da vi nok i flere år fremover vil have et energiudvalg, foreslår vi, at det bliver Energiudvalget, som indhenter tilbud på strøm, hvorefter bestyrelsen beslutter hvilket tilbud vi tager.

Haveforeningen Kalvebod skiftede deres målere for 1½ år siden. D. 4. marts har vi møde med deres energiudvalg. Her vil vi få mere at vide om hvor meget de har sparet ved omlægningen og hvordan de klarer det praktiske med aflæsning og udskrivning af regninger. Vi vil lave en beskrivelse af deres erfaringer og et budget for besparelsen og udgifterne til administration og dele ud i ugen op til generalforsamlingen.

Forslag om Minirampe på fællesgrunden.



Forslaget går ud på at bygge en minirampe på fællesgrunden til skateboard, rulleskøjter og løbehjul.

Vil evt også kunne blive brugt som scene ved fællesarrangementer, koncerter eller teater.

Hvorfor:

Vi har en dejlig legeplads til de som børn, men mangler alternativer til de større børn, som ikke er interesseret i at spille fodbold, håndbold eller lignende mere organiserede sportsgrene.

Det praktiske:

Rampen kunne blive placeret i det nordøstlige hjørne af fællesgrunden. Det vil sige, hjørnet ved affald og containerområdet.

Størrelsen på sådan en rampe er omkring 2,5 x 6 meter og 1,2 meter høj.

Den udføres i beton for at sikre lang levetid og minimal støj.

Prisen bliver max. 10.000 kr.