

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I H/F.4.JULI, SØNDAG D. 9.SEPTEMBER 2018

Alle medlemmer har inden mødet modtaget fornyet grundlejekontrakt mellem Gladsaxe Kommune og Kolonihaveforbundet, samt informationsmateriale omhandlende vand- og kloakeringsplan for H/F.4 juli.

Punkter på dagsordenen er :

- 1) Valg af ordstyrer
- 2) Valg af stemmeudvalg (3 personer)
- 3) Information og senere afstemning om kloakering af H/F 4.juli af 1917 i perioden fra "vandluk 2018" til 1.april 2019

Til stede på generalforsamlingen er fra H/F 4.juli's bestyrelse :

-Bo Frederiksen , Kasserer og stedfortrædende formand
-Inger Drengsgaard, Næstformand
-Marie
-Tine Juul

Henrik Krake (have 129) og Torben Rasbøll (have 62) er til stede som repræsentanter for vand- og kloakeringsudvalget.

Rådgivende ingeniørfirma MOE repræsenteres af Mads Rahbek Thomsen,
Entreprenørfirmaet Gottlieb af Kim Monbjerg og Arbejdernes Landsbank Gladsaxe af filialdirektør Niels Lund Sørensen.

Bo Frederiksen byder velkommen. Formand Per Olsen er desværre forhindret i at deltage på generalforsamlingen.

Ad punkt 1)
Hassan (have 16) er ordstyrer.

Ad punkt 2)
Stemmeudvalg er; Ronald (have 18), Marcel (have 140) og Heine (have 94).

Ad punkt 3)
Henrik Krake informerer indledningvis om vand- og kloakeringsudvalgets arbejde siden 2009. I 2010 brugte haveforeningen 125.000 kr på en vand- og kloakeringsplan som blev fremsendt til Gladsaxe Kommune. Planen skal ses som et led i H/F 4.juli's bestræbelser på, at leve op til Miljøstyrelsens krav om udledning af spildevand. Der gik 5 år før vi (i 2015) fik en ny deklaration, og et ja til, at vi kan tilkoble os kloaksystemet. Der er tale om en tilslutningspligt.

Desuden har vi ventet på en forlænget grundlejekontrakt med Gladsaxe Kommune, da det var en betingelse for, at Arbejdernes Landsbank vil låne os penge til projektet.
Bestyrelsen og vand- og kloakeringsudvalget anbefaler at stemme for det fremlagte forslag.

Niels Lund Sørensen (Arbejdernes Landsbank) oplyser, at det fremlagte låneforslag er lavet med en ramme op til 9 mio. kr. Som det fremgår af fremsendte materiale forventes det, at projektet kan gennemføres for et mindre beløb – når man vælger at lave lånerammen op til 9 mio. er det kun for at være helt sikker på, at der er penge nok.

Lånet dækker kloak og nyt frostfrit vandsystem 1 meter inde på grunden for alle haver.

Lånet optages af H/F 4.juli. Der skal på denne generalforsamling stemmes om en vedtægtsændring, så vi undgår, at alle medlemmer kommer til at hæfte personligt for hele lånet.

Med vedtægtsændringen vil det blive sådan, at alle hæfter for deres andel af lånet + 25 % (dvs i alt 125 %, (eks; ved lån pr have på 50.000 kr hæfter den enkelte for 62.500 kr.).

Hæftelsen gælder OGSÅ de haveejere, der måtte vælge at betale de 50.000 ”up-front” (og som altså ikke ønsker den skitserede afdragsordning) - dette fordi lånet optages af foreningen som helhed, og hæftelsen er solidarisk.

Det bemærkes, at ovenstående (omkring hæftelse) KUN effektueres, såfremt H/F 4.juli går konkurs !

Kim Monbjerg (Gottlieb) oplyser, at der i dueslaget i foreningshuset er ophængt en tidsplan for arbejdet med kloakeringen.

Mads Rahbek Thomsen fra MOE vil stå for kontakten til Gladsaxe Kommune under projektets udførelse. Det oplyses, at vi med projektet får separate vandmålere, så hver have kun betaler for eget vandforbrug. Vandet kommer til at koste 22 kr mere pr 1000 liter end det gør med vores nuværende vand.

Der vil blive lavet ny vandforsyning til hver have samt kloaksystem og vandledninger. Der etableres stik til spildevand samt vandledninger til hver ejendom – efterfølgende skal man selv sørge for egen tilslutning.

Kim Monbjerg: I arbejdsperioden vil der være en projektleder 3-4 dage om ugen. Der vil være 2 gravehold a`1 gravfører og 1 rør lægger.

Mht. udarbejdelse af tilbud på pris fra skelbrønd til eget hus er man velkommen til at kontakte Gottlieb – Kim lægger sit visitkort, og der vil efter generalforsamlingen blive mulighed for, at skrive sig på en liste, hvis man ønsker at blive kontaktet.

Anslået pris på nedgravning af 15 m kloakrør og 15 m vandledning er 17.000 kr + moms.

Simon (have 104):

Kan man selv bestemme, hvor stikket skal placeres ?

Svar: Der vil blive udleveret en træpind til markering af, hvor brønden skal placeres. Det skal være 1 meter fra skel (evt. beplantning skal fjernes).

Spm: Kan man i samme ombæring evt. få lagt bredbånd ind ?

Svar (Henrik have 129): Det er ikke en del af forslaget, men det kan muligvis undersøges.

Palle (have 7) : Hvem fører tilsyn med byggeriet på vegne af H/F 4. juli ?

Svar : Det gør MOE sammen med kloakudvalget og medlemmer af H/F 4.juli`s bestyrelse.

Henrik (have 129): der bliver også brugt penge på en advokat, der skal gå tilbuddet efter i sømmene. Han deltager ikke i dag, da man har vurderet, at det er en udgift der lige nu er unødvendig (koster 2000 kr. i timen).

Ole (have 158) spørger til evt. uforudsete udgifter ? Sådanne vil bl.a kunne handle om uforudsete forhold omkring grundvand, våd jord etc.

Haveejeren vil vide, om der ikke er fortaget jordbundsundersøgelser ?

Svar: Der er tidligere (ca 2009) taget jordprøver (MOE).

Man vil gøre et forsøg på, at finde svarene fra disse prøver inden man går i gang med projektet. I forbindelse med udarbejdelsen af det foreliggende projekt har man vurderet, at det (at lave jordprøver) er en unødvendig ekstra udgift.

Haveejer mener stadig, at der bør foretages undersøgelser.

Henrik (have 129); det (yderligere jordprøver) ligger ikke i forslaget. Der er penge i lånerammen til uforudsete udgifter.

Spm: Er det ikke uheldigt at nævne overfor entreprenøren, at der er ekstra penge ?

Svar: (Mads Rahbek, MOE):vi mener, at det foreliggende tilbud er konkurrencedygtigt, og har ikke nogen interesse i at gøre arbejdet dyrere end nødvendigt.

Lonnie (have 120) : Hænger det økonomiske forslag sammen med HF Mirabelle ?

Svar: Nej, Mirabelle`s forslag er prismæssigt uafhængigt af vores.

Rikke (have 46): Inkluderer spildevand også regnvand ?

Svar (Henrik, have 129): Nej, regnvand er ikke en del af kloakeringsprojektet, det skal man selv bortlede via faskine og andet.

Spm: Hvordan med vintervand ?

Svar (Henrik have 129): Vandrørene skal skiftes og frostsikres.

Spm: Vil kloakkerne ikke tiltrække rotter om vinteren ?

Svar (Mads Rahbek, MOE): Hvis spildevandssystemet ikke bruges vil det være mere udsat for rotter – det kan evt. løses med rottefælde.

Spm: Kommer der fjernmåler på vandet ?

Svar: Der vil blive aflæst en gang om året, og som tidligere nævnt betaler hver haveejer for deres eget forbrug.

Tom Atkins, Formand for Dansk Kolonihaveforbund Kreds Hovedstaden og Gladsaxe/Herlev oplyser, at der er en trykledning til Hermelinvænget, det mindsker risiko for rotter.

Ejvind (have 118): Et teknisk spm; kan man ”skyde” rørene ind i stedet for at grave så meget ?

Svar: Det kan prismæssigt ikke svare sig, det er billigere at grave. Det gælder også for stikledningen til huset. Hvis man ønsker det kan der dog godt gives et tilbud.

Spm: Hvordan re-etableres vores veje efter arbejdet er udført ?

Svar: Det bliver nødvendigt at trække sten væk fra vejene, men man vil forsøge at re-etablere så tæt på det oprindelige som muligt.

Fredrik (have 64): Kender man kotehøjder på de enkelte grunde – og vil man evt. kunne lave sin egen brønd inden I går i gang ?

Svar: Der er allerede udarbejdet en tidsplan for arbejdet. Kotehøjder på de enkelte grunde kendes ikke på nuværende tidspunkt.

Spm: Vil værdien af vores huse stige ?

Svar: Vi kommer til at eje kloakrørene. Ved salg af huset vil det blive indregnet som værdistigning, ligeledes tilslutning til køkken og toilet. Nye haveejere skal betale udgiften samlet, på den måde nedbringes vores lån også. Har man ikke betalt upfront får man naturligvis ikke de 50.000 kr ved salg.

Per (have 50): Hvordan er det med P-plads og kørsel på vejene mens der arbejdes ?

Svar (Henrik have 129): Noget af P-pladsen inddrages under gravearbejdet, der skal også være plads til værktøjscontainer, div. materialer, og derudover skal mandskabet have adgang til toiletfaciliteter. Der kommer en byggeplads-plan.

Svar på spm vedr. upfront betaling : der indbetales 50.000 kr til en spærret konto. Når projektet er afsluttet (og man har den endelige pris) udarbejdes der nye lånedokumenter. Hvis prisen bliver mindre end 50.000 kr. pr have får de der har betalt selvfølgelig penge tilbage. Omvendt, hvis det bliver dyrere skal man betale lidt mere.

Rentesatsen på vores lån er 4,95% og renter betales kun af de haveejere der indtræder i afdragsordningen. Fordelen ved at betale upfront er således, at man slipper for at betale afdrag og renter.

Løbetid på lånet er 18 år, dog med en forventning om, at den forkortes pga salg af haver de kommende år.

Der er ikke lavet konkrete lånetilbud på arbejderne med egen tilslutning, her må man kontakte sin bank.

Lonnie (have 120): Hvornår lukkes der for vores ”gamle” vand ? Og herunder, hvor længe kan man vente med at tilslutte sig det nye system ?

Svar (Henrik have 129); Handleplanen med Gladsaxe Kommune (om udledning af spildevand) skal være opfyldt 1/6-2019. Når de nye vandrør lægges i jorden fjernes de gamle, derfor skal man tilslutte sig med det samme. Selvom man i princippet kan koble en slange på det nye stik, skal man være forsigtig med ”hjemmelavede” løsninger (MOE)

Vandstikket bliver cuttet når arbejdet går i gang. Har man evt. noget på sin egen grund der kan genanvendes bliver det naturligvis billigere – i praksis vil det formentlig dreje sig om et fåtal.

Det anbefales, at man hurtigst muligt tager stilling til, hvilken løsning man ønsker mht. vand mv. på egen grund.

Ole (have 158): Ifølge lejekontraktens §9 stk 4 har vi en tidsfrist for tilslutning i 2023 ?

Svar (Henrik have 129): Vi skal overholde miljøstyrelsens regler om udledning af spildevand. Dette er også indeholdt i den handleplan vi har vedtaget med Gladsaxe Kommune.

TomAtkins: Handleplanen skal indeholde oplysninger om, hvordan vi vil sikre, at ingen udleder spildevand. Ønsker man ikke at deltage, må vandforsyningen til den enkelte have spærres.

Ole (have 158): Kan man beslutte sig senere (omkring hvordan man vil betale)

Svar: Der er endnu ikke aftalt en frist, men det kommer.

Bo Frederiksen: Man kan når som helst i lånet`s løbetid beslutte sig for at betale det fulde (restenrende) beløb, hvis man ikke længere ønsker at afdrage.

Mht hvornår man skal begynde at betale afdrag på lånet forventes det, at det bliver omkring d. 1/4-2019.

Spm fra salen: Kommer vi til at undvære vand i en periode ?

Svar (Henrik have 129): Nej, vi har en forventning om, at alle har vand pr 1/4-2019.

1.AFSTEMNING OM TILSLUTNING TIL DET FREMLAGTE VAND-OG KLOAKERINGSPROJEKT (kloakering af H/F 4.juli af 1917 i perioden fra ”vandluk 2018” til 1.april 2019.

Resultat af afstemningen: Ialt 119 stemmeberettigede.

13 stemmer nej

1 stemmer blankt

105 stemmer ja.

Forslaget er vedtaget !

2.AFSTEMNING OM ÆNDRING AF §11 I VEDTÆGTERNE FOR H/F 4.JULI FRA

ORDLYDEN: ”vedtager generalforsamlingen optagelse af lån er alle medlemmer solidarisk ansvarlig for lånets tilbagebetaling” TIL ORDLYDEN : ”Medlemmerne hæfter personligt prorata for 125 % af deres andelsstørrelse for foreningens indgåede gældsforpligtelser, således at disse til enhver tid kan udledes af foreningens regnskabsaflæggelse overfor medlemmerne”

Resultat af afstemningen:

Der afgives i alt 116 stemmer;

4 stemmer nej

4 stemmer blankt

108 stemmer ja

Forslaget er vedtaget.

Tom Atkins ønsker tillykke. Vil gerne inviteres med til fremtidige generalforsamlinger.

Bo Frederiksen siger tak for i dag, og tak for det flotte fremmøde. Stor tak til kloakudvalget som har arbejdet på dette i foreløbig 8 år.

Generalforsamlingen afsluttes.

Kopi af nærværende referat sendes, godkendt og underskrevet, til Arbejdernes Landsbank Gladsaxe filial.