Referat af ekstra ordinær generalforsamling afholdt lørdag den 11. april 2019

Dagsorden:

Ove bød velkommen og informerede om, at da bestyrelsen har valgt ikke, at komme med ændringsforslag til fælleshusets udlejning, er der ikke behov for stemmeudvalg, så de to punkter udgår fra dagsordenen.
Herefter er der kun information vedr. kloakering, dræn mv. og bagefter finansieringen af projektet.

Jørgen Sprogøe blev valgt til dirigent

Laila Lundfold blev valgt til referent

Jørgen takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jf. foreningen vedtægter.

Han bød de tre gæster velkommen hhv. René fra Arbejdernes Landsbank, Jesper fra Jesmig Consulting og Henrik fra Harms.

Kloakprojektet:

Ove gav en kort opsummering på, hvorfor vi er i gang med dette kloakeringsprojekt.
Ove introducerede de to fra hhv Jesmig og Harms, der har stået for kloakeringen i Rågårdskær, der er kørt lige efter bogen.
De har samtidig muligheden for at starte med projektet hos os i efteråret, hvis vi stemmer for, at sætte projektet i gang.

Jesper fra Jesmig forklarede, at når projektet starter op, skal de ind i samtlige haver og etablere to tilslutningsbrønde i hver enkelt have – en for tilslutning af vand og en for tilslutning af spildevand.
I vandbrønden vil der være en måler der skal sørge for, at i kun skal betale for den afledning og det vand, som i reelt selv bruger.
Her og nu, vil i bibeholde jeres nuværende vandforsyning og kloak.
Der vil blive etableret kloak, vand, dræn og tomt rør til fibernet.
Alle haver får udleveret to pinde, hvor i selv skal markere, hvor på grunden i vil have de to brønde. De skal normalt placeres med en meters mellemrum, cirka en meter inde på grunden.
Der vil sammen med de to pinde blive udleveret noget materiale, der beskriver hvordan pindene skal placeres.
Der vil blive mulighed for, at dræne på grundene, da der mellem de to brønde vil være mulighed for tilslutning af eget dræn.
Projektet vil starte op den 1. september 2019 i den lige afdeling (Øst)og forhåbentligt være afsluttet senest april 2020.
I perioden må man ikke køre og parkere på vejene.
Dog vil der være mulighed for at køre byggematerialer ind om fredagen. (lav evt. en aftale med Ove)
Kommunen vil levere og finansiere to store pumpebrønde
Vejen bliver ordnet i 2021 – det er endnu ikke besluttet hvilken belægning, der vil blive benyttet (asfalt eller slotsgrus)
Man forventer/håber, at 60-70% har tilsluttet sig den nye kloak det første år.
ALT skal tilsluttes til samlebrønden

Jesper opfordrede beboerne til at rydde ca. 1 ½ meter rundt om det område, hvor markeringspindene sættes, for så vidt angår belægning, blomster mv

Svar på diverse spørgsmål:

Vandmålerbrønden kommer til at ligge 5 centimeter over terræn, så den kan ikke placeres i et parkeringsområde. Det er ikke noget problem med spildevandsbrønden, den kan lægges hvor som helst

Hvis man ønsker at tilslutte eksisterende rensebrønd til kloakken, skal man selv sørge for tilslutningen

Den enkelte haveejer, skal selv beslutte hvor på grunden de to brønde skal placeres – det skal være den korteste vej til det vand og kloak i allerede har nu.
Der er lavet et oplæg fra entreprenøren, der kommer op og hænge i info-skabene – her kan man se deres oplæg og ud fra det tage endelig beslutning.

Der kommer dræn på alle vejene, der ledes til drænpumperne – men ved evt. tornadoer, er der ingen garanti for at drænet kan tage det.
Åen vil også fortsat kunne tage en hel del.

Der kommer "kun" dræn i den ene side af vejen

Der vil ikke være muligt, at tilslutte den eksisterende samletank til kloakken. Samletanken skal enten fjernes, fyldes med sten/grus eller bruges til regnvand.

Man skal i forbindelse med tilslutning til egen have, tage kontakt til en autoriseret kloakmester og få et tilbud. Og også kontakte en VVS'er for tilslutning af vand.
Prøv evt. at søge kollektivt, så kan man muligvis få et bedre tilbud

Prisen for tilslutning vil være individuel, men prislejet vil ligge på et sted mellem 10 og 40.000 kr.

Når der bliver slukket for vandet, vil der være mulighed for, at tilslutte en vandslange til en hane på vandmåleren.

Der er hel del kloak og VVS-mestre lokalt, som kan anbefales. Det har man benyttet i Rågårdskær med stor succes. De kan også guide i forhold til, hvor man skal lægge sine brønde.
De autoriserede kloak og VVS-folk, vil efter arbejdets udførelse, skulle dokumentere deres arbejde og at det er lavet efter gældende lovgivningen.
Disse papirer skal leveres til bestyrelsen, der vil levere disse til kommunen når projektet er færdigt.

Tilslutningsafgiften er en del af projektet. Det drejer sig om tilslutning ind til de to brønde

Medens der graves i Øst, vil parkering skulle ske i Vest.

Man forventer at starte i Vest senest November / December, men muligvis før
Og man stopper ikke projektet ved sæsonstart, selvom man evt. er forsinket pga. frost eller lign.

Vandet vil være lukket i hele perioden, ligesom normalt

Hvis man har fastnetkabel liggende i jorden, vil Jesmig gerne vide det, inden folk forlader husene for vinteren. Sæt en seddel på havelågen med information.
Skulle der ske brud på kablerne, vil disse naturligvis blive repareret.

Desuden skal man lade en lille ting med strøm stå og køre vinteren over, så der kan lokaliseres hvor strømmen ligger i jorden,

Den nye vejbelægning vil godt kunne tage tung trafik, men svingene kan godt blive berørt. Beboerne skal muligvis ud og rive og stampe belægningen, hvis den er ødelagt i svingene.

Man vil også kunne cykle på belægningen uden problemer

Der vil blive lagt asfalt på specielt udsatte steder.

Man kan vente 2-3 år med at tilslutte sig kloakken. Belægningen vil ligge 1 - ½ år, hvor man vil kunne grave op og blive tilsluttet.
De der har samletanke, bør kraftig overveje at tilslutte sig hurtigt.

I stedet for vejbump, der ikke kan etableres på grusveje, vil der f.eks. kunne etableres chikaner evt. ved brug af store kampesten. Men belægningen gør også, at folk, pr. definition kører langsommere

I starten vil der være byggemøder med bestyrelsen en gang om ugen, længere henne i projektet vil det blive hver 14. dag.
Referater fra møderne kan fås gennem bestyrelsen

Bestyrelsen har sat en grænse på 3 år for, hvornår man skal være tilsluttet det nye kloak.
Hvis man sælger sin ejendom, forpligter den nye ejer sig til at etablere kloak. I øvrigt forlanger kommunen indenfor en årrække at alle er tilsluttet.

Mht. økonomi, kan man søge håndværkertilskud, hvis det ikke er en nyetablering. Renovering af eksisterende kloak.
Det er at betragte som fritids- og sommerhuse.

Økonomi / Finansiering

René fra Arbejdernes Landsbanks Boligcenter redegjorde for hvordan vi kan optage lån til vores kloakering.
Da vi ikke ejer grunden vi bor på, kan vi "kun" optage banklån og ikke Realkreditfinansiering
Det betyder også, at renten ikke er så favorabel, som ved et realkreditlån.

Vi skal have lavet en byggekredit, hvor der løbende bliver betalt til entreprenøren.
Når kloakeringen er færdig, ændres lånet til et fælleslån, hvor alle hæfter solidarisk.

De enkelte haver kan ligeledes låne penge til finansiering af det der skal tilsluttes på grunden.
Nærmere information om muligheder m.v. kommer på generalforsamlingen den 25. maj 2019

Det er ikke muligt, at betale kontant for den enkeltes andel af kloakeringen – det vil administrativt give for meget bøvl.

Vi skal låne et sted ml. 16 og 17 mio. kr. og vi forventer, at havelejen i den forbindelse vil stige til 1.000 – 1.100 kr.

Ove forklarede, at da vi for seks år siden havde betalt vores gæld tilbage til kolonihave-foreningen, valgte vi ikke at lade huslejen falde, selvom der var plads til det.
Vi har så i den mellemliggende tid, fået lavet rigtigt mange tiltrængte forbedringer og i dag har vi en rigtig god og sund økonomi.
Derfor vil vi kunne sætte den nuværende husleje en hel del ned, hvilket betyder, at vi forventer, at komme til at sidde med en samlet husleje - når lånet skal tilbagebetales - på et sted mellem 1.000 og 1.100 kr.

Renten på lånet vil ligge på omkring 3-4% - løbetid 25-30 år.
Løbetid ud over den nuværende lejekontrakts udløb kræver forlængelse af lejekontrakten,

Hvis vi på et tidspunkt køber grunden herude, kan man formentligt få omlangt lånet til realkreditlån, helt eller delvist.

I lighed med strøm, vil kloak og vand også blive værdisat.

Proces fremadrettet:

Ny ekstraordinær generalforsamling den 25. maj 2019

Der vil inden den ekstraordinære generalforsamling blive fremsendt, et oplæg fra bestyrelsen, som den enkelte kan tage stilling til.
Oplægget vil komme til medlemmernes e-mail.
De der ikke har e-mail, vil kunne hente oplægget i deres postkasse, senest lørdag den 18. maj 2019

Oplægget vil indeholde lånstørrelse, renter på lånet, havelejens forhøjelse mv. – der vil ganske enkelt ligge et fuldt færdigt oplæg til, hvad der skal stemmes om.

Der skal møde 2/3 af foreningens beboere op på generalforsamlingen – enten ved almindeligt fremmøde eller ved fuldmagt. (Minimum 92 medlemmer)

Ud af de 92 medlemmer skal mindst 2/3 stemme for forslaget, (62 stemmer) for at det kan blive vedtaget.

Hvis der ikke møder mindst 92 medlemmer op den 25. maj 2019, skal der blandt de fremmødte stemmes om, hvorvidt vi så skal afholde endnu en ekstra ordinær generalforsamling.
Også her skal 2/3 stemme for en ekstraordinær generalforsamling.
På ekstra ekstraordinære generalforsamling skal 2/3 stemme for forslaget – uanset antal fremmødte.

Fuldmagten vil blive sendt ud sammen med bestyrelsens oplæg.
Her vil det tydeligt fremgå, hvad der skal stemmes om og rubrik til at stemme ja eller nej, udover navn og havenummer.
Fuldmagten skal afleveres på generalforsamlingen til dirigenten

Ove sluttede generalforsamlingen med at gøre opmærksom på, at hvis projektet ikke bliver godkendt på den ekstra ordinære generalforsamling, ligger der alligevel en kæmpe opgave foran os, idet der både skal drænes, laves nye veje og vandet skal ordnes.
Og det kommer til at koste os rigtigt mange penge.

Der var mødt 61 medlemmer op til generalforsamlingen.