



H/F BRANDHØJ.
Brandhøjvej 100
2640 Hedehusene.

Referat af ekstraordinær generalforsamling - søndag d. 15. august 2010, kl. 10.00

Sted:

Hedehusenes Fritidscenter,
Hovedgaden 371
2640 Hedehusene.

Deltagere:

Advokat Mads Kofoed (rådgivende for H/F Brandhøj ifbm. kloakeringsrabjde), Ole Jørgensen fra "Dines Jørgensen, Rådgivende Ingeniører", Ole Lidtke advokat (ordstyrer) og repræsentanter fra 80 haver deltog i den ekstraordinære generalforsamling.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Orientering om kloakering og vand, herunder vandmålerprojektet
5. Økonomi
6. Afstemning

Referat:

1. Valg af dirigent

Advokat Ole Lidtke valgt som dirigent.

Er bekendt med vedtægter og udsendt materiale (indkaldelse, budget og lånetilbud).
Generalforsamlingen er indkaldt og varslet lovligt.

2. Valg af referent

Persille (have 128).

3. Valg af stemmeudvalg

Have 201 (Frederiksen), Have 206 (Benche), Have 115 (Aastrøm).

4. Orientering om kloakering og vand, herunder vandmålerprojektet

Der er tale om traditionel kloakering med brug af eksisterende ledning og kloakering frem til 1 meter inden for skel. Vand føres ligeledes frem til 1 meter inden for skel og afsluttes med vandhane. Yderligere etableringsudgifter fra stikbrønd påhviler den enkelte have.

Have 221: Bliver vandledning ført til kommunalt vand eller kobles det på eksisterende anlæg.

Svar fra Rådgivende Ingeniører: Der bliver etableret et helt nyt anlæg.

Have 20: Det blev sagt at det var frostfrit, men nu lyder det til at det ikke bliver frostfrit?

Svar fra Rådgivende Ingeniører: Det bliver etableret en målerbrønd med en ledning i frostfri dybde, der kan føres videre ind i huset og en ledning der føres op til udendørs vandhane, som ikke er frostfri og som skal lukkes om vinteren.

Have 11: Vores vand bliver lukket i sep. – april. Hvordan foregår tømningen i forslaget?

Svar fra formanden: Der bliver ikke lukket centralt, som der gør nu. Der bliver en frostfri ledning, så man kan have vand om vinteren, og en haveledning, som den enkelte haveejer som selv er ansvarlig for at lukke for i vintermånederne.

Have 237: Hvad er holdbarheden på den løsning, der er ved at blive etableret

Svar fra Rådgivende Ingeniører: Holdbarheden er 50-100 år på kloak, vandanlæg knap det samme, men der gives ikke garanti udover fem år.

Have 206: Det er et fantastisk flot stykke arbejde bestyrelsen har lavet. Sidste generalforsamling var der svimlende tal på tale. Nu er der tale om 300 kr. hvor vi alle sammen kan være med. Desuden er svar på de spørgsmål vi havde, og projektet vil gøre at vi alle kan bruge vores havelod 365 om dagen. Det giver ekstra udnyttelsesmulighed af ens hus. Jeg anbefaler, at der stemmes for.

Have 11: Hvor er mini-haverne henne i systemet? Vi er ikke 136 kolonihaver, men også mini-haver, der ikke kan overnatte 365 dage om året.

Svar fra formanden: Jeg har fået mundtligt tilsagn fra borgmesteren om, at mini-haverne vil få dispensation til at overnatte, men det er ikke vedtaget kommunalpolitisk endnu.

Have 115 (bestyrelsesmedlem): Det er et rigtig godt projekt, og jeg er glad for den pris der er kommet frem. Små have kan få dispensation til at være der om natten. Jeg går ind for projektet, men først når der er mulighed for at mini-haverne kan bygge 10 m² ekstra.

Svar fra formanden: Vi har ikke fået hjælp af kolonihaveforbundet. Vi har kæmpet med kommunen, men der er grænser for hvor mange timer, der er i døgnet. Det er åbenbart en længere proces, og vi har tænkt os at fortsætte med at rende kommunen på dørene.

Have 31: Jeg har en mini-have og går ind for kloakering. Der er langt til fællestoilet, og jeg vil gerne have toilet til mig og mine gæster og et bad. Jeg kan sagtens etablere bad og toilet inden for få kvadratmeter. For mig er det vigtigst at få et afløb, vand og vandlås.

Have 206: Jeg er sikker på at vores bestyrelse fortsat vil arbejde for at mini-haverne får lov til at bygge flere m². Jeg vil overveje om vores bestyrelse ikke skal have en ny sammensætning næste gang, så bestyrelsen kan arbejde sammen?

Have 264: Jeg synes også det er et godt projekt, men jeg er bekymret for økonomien. Hvad kommer der af bidrag og ekstraudgifter til fx forsikring m.m.? Desuden kommer der yderligere udgifter til etablering af toilet osv. på eget lod. Er der regnet på det?
Svar fra dirigenten: Der er betalt fuldt tilslutningsafgift, men spørgsmålet angår økonomi, som er næste punkt på dagsordenen og forsamlingen bedes holdes sig til dagsordenen.

5. Økonomi

Orientering fra kasserer:

- Som I kan se er vi kommet frem til at vi kan få kloakeret for 300 kr. pr. måned.
- Tilslutningsafgiften er blevet betalt for samtlige havelodder allerede ved etableringen af foreningen.
- I forhold til budgettet vil der ikke være grund til havelejeforhøjelse i 2011. Hvis forslaget vedtages kommer den store og stigende vandregning væk fra budgettet i 2012, og vi får mulighed for at etablere en bedre kassebeholdning eller evt. sænke havelejen.
- Det lån vi har fået er med variabel rente. Der er indlagt luft til at vi kan klare mindre rentestigninger og banken er indstillet på, at der findes en ny løsning, hvis renteniveauet pludselig stiger.
- Det er svært at få en alternativ finansiering. Høje Tåstrup Kommune vil ikke pålægge os at kloakere, da de oplever, at vi allerede er kloakerede. Det betyder at vi ikke kan få billigere lån.
- De vandledninger vi har nu har en holdbarhed på ca. 25 år. Vi har 25 års jubilæum næste år.
- Vi arbejder videre med kommunen i forhold til at få etableret bedre muligheder for mini-haverne, men det er en lang proces.

Have 221: Hvor mange mini-haver er der. 28 eller 26, jeg kan kun få det til 26, når jeg tæller op.

Svar fra kasserer: Det vil jeg gå hjem og undersøge, men jeg vil da håbe, jeg har talt forkert, for så er der flere penge i kassen.

Have 264: Jeg har fået gode råd fra andre om at vi skal undersøge entreprenøren, så vi ved de ikke går konkurs og at der er kontrakt om dagbøder ved overskridelse af deadline. Er det tilfældet? Og hvad koster det at få etableret resten af arbejdet på grunden? Er der lavet budget for det?

Svar fra kasserer:

- Det er ikke muligt at lave et budget for vandforbrug, da man ikke kan forudsige hvor meget vand det enkelte havelod vil bruge og hvor meget haverne vil begynde at benytte regnvand i stedet for grundvand.
- Vi har talt om at få et godt tilbud om etablering af resten af arbejdet på grunden, fx at leje rendegraver til at udføre arbejdet selv. Vi vil desuden kontakte leverandører mhp. fælles storindkøb af toiletkummer m.m.
- Banken godkender entreprenøren som forudsætning for at låne os pengene.

Supplerende svar fra Rådgivende Ingeniører:

- Entreprenøren stiller en garanti.
- Et bud på gravepriser er ca. 850 kr. ekskl. reetablering pr. meter, hvis man ikke selv udfører noget af arbejdet.
- Hvis tidsplanen ikke overholdes er der dagbøder.

Have 115 (bestyrelsesmedlem): Det kan godt være jeg går imod bestyrelsen, men jeg har mine egne meninger og vi skal jo ikke bare have rygklappere, men undersøge tingene. En anden haveforening i Ballerup med andelshaver har fået lån der løber over 25 år og på 6,1 %, så jeg vil foreslå at vi kontakter dem og undersøge om vi kan få en endnu billigere finansiering.

Svar fra kasserer: Vi har bevidst valgt ikke at lade den enkelte haveejer gå ind og optage lån, fordi man skal kreditgodkendes. I en andelshaveforening har man jorden som sikkerhed. Det har vi ikke. Banken har tilbudt at overveje om vi kan stille sikkerhed i de enkelte huse, men vi har valgt, at det er H/F Brandhøj der tager lånene og sørger for betaling af dem. Vi har fået tilbudt 20-årige lån, men det vi faldt om måneden ved et 20-årigt lån var meget lidt i forhold til den øgede renteudgift, det ville medføre.

Have 223: Når nu vi skal have vand, kloak, dæksler osv. og det bliver placeret som på tegningerne, ser det ud til at det skal ligge ved indgangen. Skal jeg selv sørge for at få fjernet den beplantning der er i vejen for etablering af brønd m.m. på grunden.

Svar fra Rådgivende Ingeniører: Man kan få placeret brønden, hvor man vil have det. Vi placerer ikke brønden under et træ. Vi fælder ikke træer. Vi underhuler hækken og håber den bliver stående, så svaret er, at hvis du skal have det placeret under et træ, skal du selv betale.

Afklaring af misforståelse vedr. placering af stikbrønd

Svar fra Rådgivende Ingeniører: Man kan selv bestemme, hvor stikbrønden placeres på grunden 1 meter inde på skellet *i forhold til der hvor stikledningen løber.*

6. Afstemning

112 stemmer for kloakering, 46 stemmer imod kloakering, 0 blanke stemmer.

Der skal afholdes en ny generalforsamling, som vil blive den 4. september 2010 kl. 14. Dirigenten takker for god ro og orden.

Formanden takker af og oplyser at kommunen har gennemgået husene udvendigt og vil på et senere tidspunkt gennemgå husene indvendigt for at sikre sig at der ikke er etableret ulovligt bad og toilet.

Underskrift referent

Underskrift dirigent

Underskrift formand