

REFERAT

HF FÆLLES EJES GENERALFORSAMLING

HF FÆLLES EJE

Klausdalsbrovej 273

2860 Søborg



REFERAT FRA GENERALFORSAMLING I HF FÆLLES EJE

SØNDAG D. 6. SEPTEMBER 2020 KL. 10.00

Velkomst fra Formanden med orientering om Coronareglerne for afholdelsen af denne GF.

Herefter orienterede Formanden om, at denne GF starter lidt anderledes end normalt, da der er gæster fra både MOE og Arbejdernes Landsbank. Efter punkt 1. og 2. afholdes der en pause med sandwich, inden den ordinære GF starter.

1. Valg af Dirigent

Daniel T. Pedersen fra have 44 blev valgt, og han konstaterede, at forsamlingen er rettidigt indkaldt.

Tilstede var 119 haver. Generalforsamlingen var derfor beslutningsdygtig i forbindelse med vedtægtsændring, der er dog ingen forslag om vedtægtsændringer til denne generalforsamling.

2. Kloak

2.1 Orientering fra MOE med mulighed for at stille spørgsmål

Tilstede var Lene Bisballe rådgiver fra MOE A/S.

Forud for GF er udsendt en skrivelse fra kloakudvalget pr. mail. Denne skrivelse udgør meget af den info, som Lene også kom med, så vi henviser derfor til den fremfor gengivelse under dette punkt.

Den vedhæftes ligeledes på hjemmesiden sammen med dette referat.

Slides fra Lene's PowerPoint er efterfølgende udsendt pr. mail d.11.09.2020

Spørgsmål fra salen med svar fra Lene findes i Bilag, sidst i referatet.

2.2 Orientering fra Gitte Eriksen om det nuværende budget for kloakeringen.

Der er udgået poster fra det oprindelige budget på etablering af fibernet, faskine ved købmanden og køredæksler.

Der er taget højde for våd jord, men vejret er jo som nævnt flere gange en ubekendt faktor. Ligeledes kan jorden gemme på overraskelser.

Kloakudvalget har derfor revideret budgettet og beregnet den samlede udgift til kloakering til kr. 15.000.000.

2.3 Orientering fra Arbejdernes Landsbank om fælleslånet og private lånemuligheder

Tilstede var Niels Lundorff og Niels Lund Sørensen.

Byggelån til foreningen ved Niels Lundorff.

Under byggeriet stiller Arbejdernes Landsbank en byggekredit til rådighed, der efterfølgende konverteres til et byggelån, når projektet er færdigudført. Haveejerne bestemmer selv, om de vil være en del af fælleslånet eller betale kontant. Haveejerne hæfter prorata for gælden, uagtet at deres del af lånet er betalt kontant. Jo flere der betaler kontant - jo mindre gæld hæftes der for i foreningen. Derfor skal fælleslånet indfries ved salg.

Løbetiden på lånet følger vores lejekontrakt, der skal genforhandles i 2039. Vi undersøger stadig muligheden for en forlængelse af den nuværende lejekontrakt, dette skal dog aftales mellem Kolonihaveforbundet og Gladsaxe Kommune. Udregninger vedr. lånet findes i det udsendte materiale ifm. indkaldelsen til generalforsamlingen.

Spørgsmål fra salen med svar fra Niels samt Gitte findes i Bilag, sidst i referatet.

Private lånemuligheder ved Niels Lund Sørensen

Vi er bank for rigtig mange kolonihaver og har et stort kendskab til kolonihaver og til jeres forening. Vi kan tilbyde rådgivning, beregninger osv. i forbindelse med jeres private kloaklån. Hver have er individuel, og derfor skal vi lave kreditvurderinger pr. have. Da vi ikke kan tage pant i huset, bliver det et blankolån. Vi strækker os ekstra langt, da I er medlemmer af kolonihaveforeningen som i forvejen er kunde hos os, og I får selvfølgelig også noget rabat på gebyret. Rentesatsen på et blankolån omkring de 25.000kr. har en rente på omkring 8%.

Spørgsmål fra salen med svar fra Niels samt Gitte findes i Bilag, sidst i referatet.

Kontaktoplysninger til Arbejdernes Landsbank er efterfølgende udsendt pr. mail d. 11.09.2020

PAUSE

*I pausen var der mulighed for at kigge på tegningen for placering af brønd på sit havelod.
Dette tilbud var der mange, der benyttede sig af.*

3. Beretning ved Formand Torben Andersen

Formanden bød velkommen til gamle og nye medlemmer i foreningen. I 2019 blev der solgt 22 haver, og vi forventer at sælge 16 haver i 2020. På ventelisten er der omkring 100 personer, så derfor åbner ventelisten ikke i 2021.

I det forgangne år har vi mistet et par medlemmer. To af de mere markante medlemmer, som var kendt af de fleste, var Niller, der stod for at hejse flaget, og Per som var en vigtig del af kloakudvalget.

Bestyrelsen vil gerne takke Bent, som holder Fælles Eje så flot og ryddelig, Bent skubber haveaffald sammen og rydder op efter foreningens lidt glemsomme havemedlemmer, som ikke selv husker at efterlade haveaffaldspladsen i pæn stand. Derudover også en tak til vores nye flag mand Poul, som sørger for at hejse foreningens flag i sæsonen.

Formanden takkede bestyrelsen for deres arbejde i de forgangne 18 måneder. I denne periode er fire medlemmer trådt ud af bestyrelsen pga. fraflytninger og arbejde. I dag siger vi farvel til endnu et bestyrelsesmedlem, da Henning og hans kone sælger deres have efter mange år i HF Fælles Eje. TAK for mange gode år og et stort arbejde i bestyrelsen. På dagens generalforsamling skal vi derfor have valgt fem nye medlemmer til bestyrelsen, fordelt på bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Forsættes næste side...

Beretningen fortsat...

Kloakudvalget har haft ekstra travlt den seneste tid, og arbejdet fortsætter. I forbindelse med den kommende kloakering har bestyrelsen besluttet, som en midlertidig løsning, at opsætte udendørs vandhaner på toiletbygningerne, så medlemmer kan tappe vand ved de to bygninger samt ved hanen uden for fælleshuset, da der ikke er vand i jeres have, før I selv har fået etableret kloak på eget havelod.

En stor tak til Bankoudvalget for et stort overskud i 2019. Den manglende indtægt fra Banko er vi kede af at måtte undvære, grundet Corona situationen i år.

Fællesarbejdsudvalget takker for det store fremmøde både i 2019, men også i år til trods for Corona situationen. I har mødt op med godt humør og ordnet foreningens fællesarealer, så de ser pæne ud.

Toiletbygningerne har fået en gang maling, og legepladsen har fået et eftersyn samt nyt sand i sandkassen.

Udgiften til daglig rengøring af toiletbygningerne i 2020 har gjort, at budgettet overskrides.

Til sidst opfordrede Formanden medlemmerne til at overholde foreningens ordensreglement. Ved beplantning af nye træer, anbefaler vi, at der vælges frugt- eller prydræer, da de ikke vokser sig så høje. Vi opfordrer til mere dialog med ens naboer, så vi undgår nabokonflikter. Kolonihaveforbundet har, som noget nyt, et tilbud om konfliktmægling for medlemmer, hvis det ender med at være nødvendigt. Havemedlemmer har ansvaret for deres gæster, der besøger foreningen, og det er altid en god idé at gøre sine naboer opmærksomme på, når der holdes fest i haven.

Færdselsloven gælder også på foreningens veje. Vi har alt for mange, der kører for stærkt, som cykler mod ensretningen, herunder også løbehjul, og særligt børn som er svære at se. Tal med jeres børn om reglerne i foreningen. I den forbindelse vil vi også gerne takke de forældre som kontakter bestyrelsen, når deres unger har lavet unoder i foreningen. Vi er glade for det ansvar, I udviser.

Husk at vi er HF Fælles Eje, lidt mindre jeg, lidt mere vi. Det styrker sammenholdet i foreningen.

Tilføjelse til beretningen fra et medlem om, at medlemmer skal holde biler og ting inde på eget havelod, så det ikke stikker ud på vejen. Der mindes også om, at elbiler er meget lydløse, så alle skal være ekstra opmærksomme på trafikken, når de forlader havelodet. Et medlem tilføjer at have hørt, at der kommer et lovkrav fra regeringen i slutningen af året, om at elbiler skal afgive lyd, når de kører under 30km/t.

Tilføjelse fra et medlem om, at der i vores vedtægter står, at løse hunde i foreningen ikke er tilladt, det er ikke alle, der er trygge ved hunde, så husk at hundene skal være i snor.

Beretningen er godkendt

4. Årsregnskab Gennemgang af årsregnskabet ved kasser Gitte Eriksen

Årsregnskabet er vedlagt indkaldelsen. Omkostningen til forprojektet vedr. kloakeringen blev ikke lige så stort som først antaget, og derfor har vi sparet omkring 77.000 kr. på den post. Vi har et overskud på 272.000kr. i 2019. Det skyldes blandt andet, at Anne og Lis har solgt 22 haver. Hver gang der sælges en have, er der en indtægt på knap 8.000 kr. til foreningen. Banko havde et stort overskud på 54.000 kr.

Spørgsmål fra salen om kredskontingent, budgettet siger 9000kr, men regnskabet siger 55.000kr. Der blev svaret, at hvis man lægger de to tal "kredskontingent" og "forbundskontingent" sammen, så hænger det sammen. Det er dog altid lidt forvirrende med de to poster, da vi ikke kender til fordelingen, når budgettet udfærdiges.

Spørgsmål fra salen, om de 555.000 kr. til vand og tømning af fra tanke, der spares, når kloakken er færdig, vil reducere lejen næste år. Der bliver svaret, at det kan man ikke bare gå ud fra. Dette er en generalforsamlingsbeslutning, og bestyrelsen vil komme med en anbefaling. Skal lejen nedsættes, skal der ansættes en "vicevært", så bestyrelsen kan prioritere bestyrelsesarbejdet, eller skal pengene bruges på noget helt tredje.

Årsregnskabet 2019 blev godkendt

5. Indkommende forslag

Der var ingen forslag modtaget.

6. Godkendelse af budget ved Kasser Gitte Eriksen

Haveejerne orienteres om, at der bliver hensat kr. 25.000 i budgettet til, at Torben deltager i byggemøder. Beløbet skal dække honorar for tabt arbejdsfortjeneste. Der var ingen indvendinger fra salen.

Det vil ikke være muligt at holde budgettet for 2020, grundet restriktioner som følge af Corvid-19. Der kan ikke afholdes banko, fælleshuset har næsten ikke været udlejet, og rengøring af toiletbygningerne har været foretaget dagligt. Renoveringen af legepladsen er blevet dyrere end forventet. Foreningen har modtaget en rentenota fra gældstyrelsen angående for sent betalt renoveringsafgift til kommunen i 2014/2015. Modsat har der ikke været så mange skader på inventar/bygninger, og der har heller ikke været afholdt sommerfest/børnetur i 2020.

Bestyrelsen forventer, at resultatet for 2020 bliver kr. 50.000 ringere end oprindeligt budgetteret. Ingen spørgsmål fra salen.

Godkendt uden anmærkninger

7. Valg af Formand

Torben Andersen blev enstemmigt genvalgt

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer

For 2 år: (Frem til foråret 2022)

John Andersen blev enstemmigt genvalgt

Michael Drasbeck (Have 71) enstemmigt valgt ind.

Marianne Thostrup (Have 64) enstemmigt valgt ind

Connie Kejser (Have 105) enstemmigt valgt ind.

(Efterfølgende har bestyrelsen konstitueret sig, et af nyvalgte bestyrelsesmedlemmer er kun valgt for 1 år, da der tidligere har været fejl i fordelingen. Connie meldte sig til at være valgt frem til 2021).

9. Valg af revisorer

Poul Risom - genvalgt

Jack Parknov - genvalgt

10. Valg af suppleanter

Bestyrelsen har drøftet, at suppleanter ikke deltager ved alle møder, men træder til ved afbud

For 1 år: (Frem til foråret 2021)

Lasse Jønsson (Have 152) Enstemmigt valgt ind

Henning Sørensen (Have 66) Enstemmigt valgt ind

11. Valg af vurderingsudvalg

Vurderingsudvalget har ikke været på planlagt kursus grundet Corona nedlukninger.

Nuværende vurderingsudvalg genopstillede ikke, og ingen nye stillede op. Vi opfordrede til at melde sig næste år. Der var spørgsmål fra salen, om der var krav til faglig baggrund for at være vurderingsperson, dette er ikke et krav, men selvfølgelig en god ide at vide lidt.

12. Valg af festudvalg

Stine (Have 14) Enstemmigt valgt ind

Martin (Have 68) Enstemmigt valgt ind

13. Eventuelt

Bestyrelsen efterlyser ejeren til en trailer nede fra bundens parkeringsplads. Traileren er efterfølgende fjernet.

Kloakudvalget vil ikke sende referat ud fra hvert møde, men der vil komme en orienteringsmail til jul.

En ekstra tak til det havemedlem, som gav bestyrelsen et praj om, at man igen, efter Corona nedlukningen, kunne leje lokaler i kommunen. Altid dejligt med hjælp fra medlemmerne.

Hjertestarter, uden for kontoret, bliver opsat igen til foråret.

En henstilling fra sekretæren til at bruge bestyrelsens facebook gruppe "HF Fælles Eje Bestyrelsen" samt foreningens hjemmeside www.hffaelseje.dk. Det er ikke for at være uhøflig, at vi ikke svarer alle steder, men for effektiviteten og overskuelighedens skyld, så bedes I anvende ovenstående forbindelser.

14. Bilag

Svar på spørgsmål fra salen

Regnskab 2019 / Budget 2020

Kasserer Gitte Eriksen

Formand – Torben Andersen

Referent – Stine Johansen



Bilag til punkt 2.1 – Lene fra MOE

Spørgsmål fra salen med svar fra Lene (SP=Spørgsmål & SV= Svar):

SP: Har Gottlieb styr på el og tlf. ledninger i foreningen? **SV:** Alt hvad der ligger af kendte ledninger, i LER, er tegnet ind på Gottliebs plan. Hvis ledningen er vist på tegningen og entreprenøren graver ledningen over, så betaler entreprenøren for det. Hvis ledningen ikke er på tegningen, så er det foreningen der skal betale. Entreprenøren holder selvfølgelig øje med ledninger, inden de begynder at grave.

SP: Har I et overblik over strøm på medlemmers egen grund? **SV:** Nej, det har vi desværre ikke.

SP: I det tilsendte materiale står der, at ABAK kan give et tilbud på kloak på egen grund, til en pris på 625kr. Koster det noget at få et tilbud fra Gottlieb? **SV:** Nej, Gottlieb tager ikke penge for et tilbud.

SP: Det bliver nævnt, at der kommer fjernaflæsning på vores vandforbrug, kan vi selv følge med i forbruget? **SV:** Ja, hvis du løfter dækslet på brønden, så kan du se måleren.

SP: Du nævner, at Bestyrelsen skal aflæse vandforbruget i haverne, hvis det er fjernaflæsning, er det vel vandforsyningen, der aflæser målerne? **SV:** Nej, haveforeningen er én matrikel. Udbyderen aflæser kun foreningens hovedforsyning, det er bestyrelsen som skal fordele forbruget, til de enkelte have.

SP: Det bliver nævnt, at Gottlieb har givet et fornuftigt tilbud på kloak i egne haver, hvad indbefatter det? **SV:** Tilbuddet indebærer, at Gottlieb laver alt arbejde på egen grund, graver hullet til ledningerne, lægger vand- og kloakrør, tilslutter til huset og dækker hullet igen. Priserne er fornuftige, sammenholdt med markedspriserne.

SP: Der stilles spørgsmål til prisen på kr. 3.000, for at få kørefastedsdæksler, den information kunne have været rar at have, inden man havde valgt placeringen af sine brønde. Bliver prisen for kørefastedsdæksler modregnet tilbudet med almindelige dæksler? **SV:** Det er selvfølgelig beklageligt, at den information ikke har været der fra start. Prisen er allerede modregnet, så de 3.000kr er tillægsprisen for kørefaste dæksler.

SP: (Tillæg til ovenstående spørgsmål) Det er bemærkelsesværdigt, at kørefaste dæksler skal koste 3.000 kr., når man selv kan købe et dæksel for 500 kr. Hvad skal trykket være? Må man selv lave dækslerne? Og gælder garantien, hvis man selv lægger dæksler på? **SV:** (Fra Formand Torben) I er velkomne til, at få slettet de kørefaste dæksler, og i stedet få de almindelige dæksler lagt i, og så kan I selv lege med at lægge kørefaste dæksler i, hvis I har brug for det. (Fra Lene) Der kan altid komme tvivl, hvis der sker en skade, hvem er så ansvarlig, hvis havemedlemmet selv har lavet noget af arbejdet.

SP: Er vandmåleren vandfast? Vores grundvand ligger jo meget højt. **SV:** Vandbrønden er uden bund, det vil sige, at vandet både kan stige op, men det kan også sive ned. Vandmåleren er beregnet til at kunne stå under vand, i minimum en måned, så ja, den kan godt tåle grundvand.

SP: Det bliver nævnt, at der tages billeder af haverne som dokumentation. Tages der billeder af hele haven foran? **SV:** Der optages en video på begge sider af havegangen, og så tages billeder ind i haven, hvis der er noget der enten er særlig fint eller dårligt, som der skal passes ekstra på.

SP: Har det nogen betydning hvilken pind (den røde og den hvide), der sidder til højre og venstre? **SV:** Nej, det har ikke nogen betydning.

SP: Det sted jeg har sat mine pinde i haven, er ikke det samme sted som pindene er markeret på plantegningen ved fælleshuset. Hvad skal jeg regne med? **SV:** Du skal forholde dig til det der er markeret på plantegningen.

SP: Det område, 3 x 2,5 meter, vi skal rydde på grunden, gælder det også græs? **SV:** Nej, græs behøver I ikke fjerne, det er kun hæk, træer, buske, krukker, fliser og lign.

Forsat spørgsmål til bilag til punkt 2.1 – Lene fra MOE

SP: Hvordan er I kommet frem til en dagbøde på 10.000 kr. pr. dag. Det lyder ikke af meget, har I varetaget foreningens interesse eller entreprenørens interesse? Og hvem har ansvaret for udbudsmaterialet? **SV:** Det er fremdriftsprocenten i projektet, der afgør beløbet. Vi kan ikke selv bestemme beløbet, det må man simpelthen ikke. Beløbet på dagbøder har været ens i udbudsmaterialet, til alle entreprenører, vi har varetaget foreningens interesse, og vi skal gøre alt, for at nå det inden for tidsrammen. MOE har ansvaret for udbudsmaterialet.

SP: (Tillæg til ovenstående spørgsmål) Bliver det lavet efter AB18? For den siger noget om aftalevilkår, altså at vi ikke selv kan bestemme beløbet. **SV:** Nu bliver det meget teknisk. Det er lavet efter AB89. De har begge to de samme regler for tilbageholdelse af dagbod.

SP: Hvornår har man pligt til at tilslutte sig til kloakken, og hvornår skal man betale for vandet? **SV:** Du skal være tilsluttet kloakken inden december 2022. Du skal betale for eget forbrug af vand, så snart du er tilsluttet, og begynder at forbruge vandet, her starter vandmåleren, og så kommer der en regning.

SP: Stiger mit hus i værdi, når jeg har etableret kloak på egen grund? **SV:** Nej, huset stiger ikke i værdi, MEN ved hussalg, har kloakken en værdi som lægges sammen med værdien på elinstallationer og husets værdi.

SP: Vandtrykket er nærmest ikke eksisterende nu, hvordan bliver vandtrykket, når der laves kloakering?

SV: Der bliver lagt et ny vandstik ind til foreningen, og Novafoss har lovet, at selv ude i den fjerneste streng, vil trykket være, så man også kan komme i bad.

SP: Kan vi få en præsentation af den bygherrerådgiver der er brugt på projektet, samt hvad der er at sige om udbudsmaterialet? **SV:** (Fra Kasser Gitte) Bygherrerådgivere hedder Leif Machel. Han er her desværre ikke i dag, så I må tage mit ord for, hvad han havde at sige til projektet. Kloakudvalget holdt et møde med MOE/Lene, Bygherrerådgiveren og Gottlieb. Bygherrerådgiver synes, at materialet var gennearbejdet, han var meget interesseret i, om vi var informeret om, at tingene kunne blive dyrere, ved frost, regn, våd jord osv. Og det konstaterede han, at det var vi informeret om. Han kommer med til opstartsmødet, men han er ikke med til alle møder. Torben (Formanden) er med til alle møder, og bygherrerådgiveren er med til de møder, som han synes giver mening.

SP: Der har tidligere været snak om, at der skulle installeres pumpestationer? Hvor kommer vi af med vandet? **SV:** I får installeret en pumpestation i foreningen, og vandet skal udledes nede ved Kagsåen. Novafoss spildevandssted.

Gitte orienterede til slut om, at vi normalt er meget fleksible med deadlines, men det er vi ikke i denne omgang. Vi rykker ikke folk, hvis vi ikke har hørt fra jer, eller hvis I har glemt at rydde på jeres egen grund. Så kommer der en regning for arbejdets udførsel. Vi har simpelthen ikke kapaciteten til at rykke havemedlemmer for svar osv. Så vær OBS på deadlines. Vi opfordrer også til, at medlemmer selv tager billeder af have som dokumentation. Husk, at klippe jeres hække ind, de bliver ikke dækket, hvis der sker skade på dem, og de ikke var klippet ind.

Bilag til punkt 2.3- Fælleslånet ved Niels

Spørgsmål fra salen med svar fra Niels samt Gitte (SP=Spørgsmål & SV= Svar):

SP: Er der kollektiv hæftelse? **SV:** Ja, men den er prorata, 1/172 del af lånet pr. have, jf. vedtægterne. Ved salg af haven, skal man indfri sin resterende andel af lånet. Man skal også være opmærksom på, at der i vores vedtægter står, at man ved manglende betaling af pengepligtige ydelser til foreningen, kan smides ud. Det vil sige, at øvrige medlemmer ikke kommer til at betale en anden, haves gæld. Hæftelsen vil egentlig kun træde i kræft i tilfælde af, at haveforeningen går konkurs.

SP: I nævner, at vi på fælleslånet ikke er fradragsberettiget, gælder det også foreningen? **SV:** (Kasser Gitte) Foreningen er heller ikke fradragsberettiget, da vi ikke er en virksomhed, ligesom vi heller ikke momspligtige.

SP: Beløbet vi er sat til at låne, er 16 millioner, hvad hvis det kun bliver 12 millioner, skal vi så stadig betale 90.000 kr.? **SV:** Nej, der optages et byggelån, og når byggeriet er færdigt, så gøres det op hvor mange penge der reelt er lånt, og så bliver der optaget et fælleslån, og ydelsen der skal betales, bliver selvfølgelig mindre.

SP: Kan man låne nogle af pengene, hvis man nu fx selv har 20%. men mangler resten? **SV:** (Kasser Gitte) Det er ikke vores umiddelbare holdning, da det kommer til at kræve en masse arbejde, hvis have x vil låne 35%, og have y vil låne 70% osv.

SP: Kan man indfri sit lån efterfølgende, hvis man på et tidspunkt finder pengene? **SV:** (Kasser Gitte) Ja, det kan man godt. Det koster et gebyr på 1500kr. da der skal noget administrativt arbejde til i forbindelse med en ny låneberegning. Er man flere haver der vil indfri lånet samtidigt, kan man dele gebyret.

Bilag til punkt 2.3 – Privatlån ved Niels

Udpluk af spørgsmål fra salen med svar fra Niels (SP=Spørgsmål & SV= Svar):

SP: Hvis jeg har bank et andet sted end hos jer, skal jeg så gå til jer, eller til egen bank?

SV: Det kommer selvfølgelig an på hvilken relation du har til din nuværende bank samt deres kendskab til kolonihaver.

SP: Ville det ikke klæde Arbejdernes landsbank at give samme rentesats som privat person som de gør til fælleslånet. Privat er den 6-8% - fælleslånet er den 2-3%, det er vel trods alt nemmere at inddrive pengene fra én privat person end fra en hel haveforening med 172 haver? Det var bare en lille opfordring **SV:** Det er modtaget.