

Dagsordens punkt 8.1 - Forslag om igangsætning af kloakeringsprojektet

Bestyrelsen har sammen med rådgiver udarbejdet en omfattende byggesagsbeskrivelse der i detaljer beskriver projektets omfang.

Projektet omfatter hovedkloakeringsarbejde for 261 kolonihaver (259 haver, foreningshus og idrætshus) i Sommerbyen Brøndgården, Ballerup. I projektet indgår en pumpestation med tilhørende installationer.

Kloakarbejdet udføres fra tilslutning til offentlig ledning til og med stikledning ført 1m ind på den enkelte haveparcel. På den enkeltes grund bliver der sat en skelbrønd (efter aftale med den enkelte) dog max 1 meter inde på grunden. Det er således den enkelte haveejers egen forpligtelse/opgave, efterfølgende at få tilsluttet/koble fra installationer i huset til skelbrønd. Tilslutningen skal udføres af autoriseret kloakmester og anmeldes og godkendes af foreningen.

Arbejdet vil blive udført efter følgende grovtidsplan:

Aktivitet	Varighed	Start	Slut
Generalforsamling	1 dag	24-mar	24-mar
Spildevandsplan	1 dag	02-apr	02-apr
Entreprenør kontrakt	5 dage	08-apr	12-apr
Byggeplads	25 dage	15-apr	17-maj
Pumpestation	41 dage	29-apr	24-jun
Område øst	106 dage	06-maj	30-sep
Område vest	109 dage	03-jun	31-okt
Aflevering	1 dag	01-nov	01-nov
Afrigning af byggeplads	5 dage	04-nov	08-nov

Vi forventer således at gennemfører projektet med aflevering 1. november 2013. Projektet er planlagt således, at Brøndgården ikke på noget tidspunkt lukkes helt ned, idet kloakrørene vil blive lagt i havegangene og forbundet via de grønne områder/brandbælter. Asfaltvejen bliver derfor ikke berørt.

Sagt med andre ord kan vi derfor sagtens anvende vores haver i løbet af sommeren, dog bortset fra den relativt korte periode, hvor entreprenøren konkret arbejder på havegangen. Det forventes at de arbejder med 4-6 stier ad gangen og afslutter disse inden de går videre.

Detailplanlægningen vil blive gennemført med entreprenøren efter generalforsamlingen, men det må forventes at der er en periode på ca. 2 til 3 uger, hvor der ikke er adgang eller begrænset adgang til den enkeltes have. Der vil selvfølgelig blive informeret grundigt herom når detailplanen foreligger.

Bestyrelsen har i samarbejde med vores rådgiver, ingeniørfirmaet Oluf Jørgensen A/S, udarbejdet og gennemført et udbud med 5 udvalgte entreprenører:

C. G. Jensen, Glostrup
Zacho-Lind, Ishøj
Møller & Co., Ringsted
Gravmand A/S, Birkerød
Gundsø Entreprenør, Roskilde

Efter en gennemgang af de indkomne tilbud, blev Møller & Co valgt, idet de fremkom med det bedste bud – godt 1 mio. kr. billigere end det næstbedste bud.

Vi har således et overblik over de forventede samlede omkostninger ved kloakering og de udgør som følger:

Entreprisesum	7.510.484 kr.
Budgetreserve	1.351.887 kr.
Forundersøgelser	62.878 kr.
Rådgiver og frikøb	555.000 kr.
<u>Forsyningen</u>	<u>312.500 kr.</u>
<u>I alt</u>	<u>9.792.749 kr.</u>

Som det fremgår af ovenstående, er der afsat 18% i budgetreserve, idet der, uanset kvaliteten af udbudsmaterialet, altid vil forekomme uforudsete omkostninger.

Den samlede udgift til kloakering udgør således 9,8 mio. kr. incl. moms eller 38.000 kr. pr. have.

Det indstilles til forsamlingen at forslaget vedtages, og kloakeringsarbejdet dermed igangsættes og at alle haveejere senest 1. juni 2013 har indbetalt 38.000 kr..

Dagsordens punkt 8.2 - Forslag om montering af vandmålerbrønde

I forbindelse med udbudsmaterialet omkring kloakering, blev entreprenøren samtidig bedt om at give et samlet bud på levering og montering af vandmålerbrønde på alle havelodder - vandmålerbrønde monteres på samme placering som ekstra stophane.

Bestyrelsen begrundet forslaget som følger:

For det første vil vi kende vores forbrug af vand i hver enkelt havelod, og hver have skal alene betale eget forbrug, modsat i dag, hvor alle afregner solidarisk. Det er et sundt princip at man betaler det man forbruger.

For det andet vil dette ønske formentlig stige de kommende år, idet vi fremover også skal betale afledningsafgift på 33,25 kr. pr. m³ (2013 priser). Med andre ord skal vi forvente en havelejestigning alene som følge heraf på ca. 1.100 kr. pr. år.

For det tredje vil den enkelte haveejer, der ikke har lukket for vandet om vinteren og får et brud, selv betale for det vandspil denne lækage forårsager.

Såfremt forslaget vedtages, skal den enkelte haveejer fremover, dvs. fra 1. januar 2014, selv betale for det faktiske vand den enkelte have forbruger.

I gennemsnit forbruger hver have ca. 30-35 m³ vand af ca. 55 kr. pr. m³ (22,41+33,25) eller 1.600-1.900 kr. pr. år.

Samtidig vil omkostningen til vandforbrug i fællesbudgettet udgå, og lejestigning kan undgås.

Den samlede udgift til levering og montering (incl. udgravning og reetablering) udgør 2,3 mio. kr. eller 9.000 kr. pr. have.

Det påhviler den enkelte grundejer at rydde et område på ca. 2 * 3 meter, hvor der skal graves op og lægge opgravet jord. Den enkelte haveejer kan selv forestå gravearbejdet, hvis det ønskes.

Det er faktisk meget enkelt: Der vil komme en stigning på 33,25 kr. pr. m³ til afledningsafgift, spørgsmålet er om regningen skal betales solidarisk, dvs. over havelejen, eller efter det faktiske forbrug?

Det indstilles til forsamlingen at forslaget vedtages, og levering og montering af vandmålere kan igangsættes og at alle haveejere senest 1. juni 2013 har indbetalt 9.000 kr..

Dagsordens punkt 8.3 - Forslag om finansiering

Som nævnt i indledningen, er bestyrelsen meget opmærksom på, at det er mange penge for den enkelte haveejer, og det er ikke alle der med så kort varsel kan rejse den slags penge. Som en konsekvens heraf, og til hjælp til dem der måtte have brug for det, vil vi indgå en aftale med Arbejdernes Landsbank med henblik på at tilbyde den enkelte haveejer individuel lånefinansiering under fordelagtige vilkår.

Der er flere fordele ved at vi vælger at tilbyde individuelle lån:

- Brøndgården optager ikke nogen gæld
- Brøndgården skal ikke administrere afdrag, rykke for betaling mv.
- De enkelte haveejere får glæde af rentefradraget
- Optimal fleksibilitet ift. lånebeløb og afdragsprofil

Brøndgården indgår som kautionist for de lån der indgås. Kaution er en sikkerhedsform, der er karakteristisk ved, at en person, fysisk eller juridisk, går ind og garanterer en anden persons betaling overfor kreditor. Kautionisten (Brøndgården) indestår altså for at debitoren (haveejerens) forpligtelse overfor kreditor (bankens) opfyldes, således at hvis haveejerens ikke selv betaler Arbejdernes Landsbank, så gør Brøndgården.

Der er selvfølgelig en risiko forbundet hermed, men den vurderes ikke til at være omfattende, idet vi i de tilfælde hvor vi skal indfri en gæld, vil få den tilbage, ved at ekskludere medlemmet, hvormed haven sælges og provenuet vil, alt andet lige, minimum dække gælden.

Den enkelte haveejer kan låne præcis det ønskede beløb mellem 0-38.000 kr. (hvis forslag om kloakering vedtages) eller 0-47.000 kr. (hvis også forslag om vandmålere vedtages) til en variabel rente på pt. 7 ¼ % til afvikling over 3 eller 5 eller 7 eller 10 år. Derudover opkræves et stiftelsesgebyr på 500 kr.

Aftalen kræver ikke, at den enkelte haveejer er eller bliver kunde i banken og den enkelte skal som udgangspunkt ikke "rigtigt" kreditvurderes, men "kun" aflevere kopi af sygesikringsbevis, kopi af billedlegitimation samt den seneste årsopgørelse for at optage et lån. Det er dog således, at hvis den enkelte haveejer står anført i RKI eller har en anden forholdsvis stor uoverskuelig gæld, forbeholder banken sig ret til en individuel vurdering, herunder at afvise at tilbyde lån.

Såfremt den enkelte haveejer skal have fuldt finansieret, dvs. finansieret hele summen, er resultatet vist nedenfor med månedlige afdrag over henholdsvis 3, 5, 7 eller 10 år.

Økonomisk overblik	Månedlige ydelser - afviklet over følgende antal år:			
I kr. (100% finansieret)	3 år	5 år	7 år	10 år
Kloakering, 38.000 kr.	1.184	761	581	448
Vandmålere, 9.000 kr.	280	180	138	106
Begge forslag, 47.000 kr.	1.464	941	718	554

Såfremt begge forslag vedtages vil det koste den enkelte haveejer 554 kr. om måneden i 10 år såfremt hele beløbet skal finansieres. Det er selvfølgelig valgfrit for den enkelte haveejer om man vil gøre brug af tilbuddet. Erfaringerne fra de andre foreninger melder at ca. 50% benytter sig af foreningens lånefinansiering.

Det indstilles til forsamlingen at forslaget vedtages, og at der indgås en aftale med Arbejdernes Landsbank og at Brøndgården indgår som kautionist.