

Referat af ekstraordinær generalforsamling den 16. juni 2024

- *Fremmøde bestyrelsen:* Næstformand Jack Edson, have 44, Anders Sørensen, have 68, kasserer Birte Bacher, have 41.
Afbud fra formand Linda Jacobsen (syg) og sekretær Lene Viquist
- *Fremmødte havelod lejere:* 38, registreret ved opråb og afkrydsning af kasserer Birte Bacher
- Referent: Mette S. Nielsen, have 47

Dagsorden:

1. Udskiftning af 2 raketter - (bilag fremsendt)
2. Bopælspligt

Bestyrelsens velkomst - registrering af fremmødte - valg af dirigent

Birte Bacher bød velkommen på bestyrelsens vegne og foreslog Peter Geert-Jørgensen (have 12) som dirigent. Valgt uden afstemning.

Dirigentens velkomst

Dirigenten konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indkaldt i hht. vedtægternes § 11.3. Dirigenten konstaterede endvidere, at den ekstraordinære generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig i hht §11.7. De to punkter blev derfor fremstillet om hhv. drøftelses- og orienteringspunkter.

Punkt 1: Udskiftning af 2 raketter

Birte Bacher informerede om, at de 4 muldtoiletter (raketterne) på stjerne er næsten 50 år gamle og er ved at være udtjente. To af toiletterne er begyndt at lække, hvorfor bestyrelsen har lukket af for brugen af dem.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på, hvad det vil koste at indkøbe nye muldtoiletter og få nedlagt de gamle. Pris pr. nyt muldtoilet med fuldt træk og slip, samt håndvask er kr. 150.000 inkl. montering. Prisen for at få fjernet de gamle er kr. 3.000 pr. toilet (under forudsætning af køb af nyt). Prisen er ikke incl. vandtilslutning; men alt der skal bruges til tilslutningen følger med. Der skal trækkes vand fra nærliggende vandrør. Det er derfor vigtigt, at toiletterne placeres, hvor der er vand.

Referatet opsummerer bestyrelsens fremlæggelse, samt de spørgsmål / svar og tilkendegivelser, som kom frem under drøftelsen:

Opsummering af bestyrelsens fremlæggelse til drøftelse:

Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens drøftelse af bestyrelsens tanker om:

- at udskifte de to muldtoiletter, der ligger længst væk fra klubhuset (langs bækken) med nye muldtoiletter
- at der ansøges om fondsmidler til finansiering af toiletterne - og såfremt der ikke fuldt eller delvis kan opnås fondsmidler, at:
- ét toilet evt. kan finansieres af kassebeholdningen
- at der ved den ordinære generalforsamling i 2025 fremlægges et forslag om, at medlemmerne indbetaler et beløb (forventet kr. 2.400 pr. have) til fuld egenfinansiering af endnu et toilet

Spørgsmål til bestyrelsen under drøftelsen:

- Har bestyrelsen indhentet flere tilbud?
Bestyrelsens svar: Muldtoilethuse til formålet kan alene købes hos det pågældende firma (Scanplast) i DK.
- Bliver medlemmerne opkrævet for to toiletter?
Bestyrelsens svar: Der vil kun blive fremlagt forslag om én ekstraordinær indbetaling til egenfinansiering af et enkelt toilet. Det andet finansieres forhåbentlig helt eller delvist med fondsmidler, men ellers med kassebeholdningen. Det er ikke billigere at etablere to toiletter samtidig.
- Er det ikke vedtaget, at alle kolonihaver skal kloakeres?
Bestyrelsens svar: Kommunen er kun forpligtet til at kloakere til klubhuset. Der har været nedsat et kloakudvalg som har været i dialog med kommunen om kloakering af hele arealet. Vurderingen er, at Rudersdal kommune ikke er indstillet på kloakering ud over lejeaftalens bestemmelser. Håbet herom er et overstået kapitel
- Kan man ikke søge fondsmidler til begge toiletter?
Bestyrelsens svar: Der er nedsat en gruppe som søger fondsmidler. Gruppens svar: Vi søger om fondsmidler til mest muligt - og fra flere fonde. Det er ikke sikkert, der kan opnås fondsmidler. Det må være forventeligt, at fonde vil stille krav om delvis egenfinansiering.
- Hvornår skal den ekstraordinære betaling forfalde?
Bestyrelsens svar: Nok ikke i år. Bestyrelsen forventer at tage forslaget op på den ordinære generalforsamling i 2025.
- Hvad koster det at tømme toiletterne?
Bestyrelsens svar: Sidste opgørelse fra Novafos er fra 2022. Vi betalte for 5*tømning, i alt 4.500 kr. + moms. For hver ekstra tømning blev der betalt 750 kr. pr. gang. Der var 7 ekstra tømninger i 2022. Med kloakering af fælleshuset og nye toiletter, vil antallet af tømninger falde markant.
- Bekymring for, at vand fra toiletterne forurener / siver ned i jorden.
Bestyrelsens svar: Alt opsamles i septitanke, som suges op / hentes af slamsuger.
- Hvordan fyldes de gamle huller op?
Bestyrelsens svar: med jord (obs på hvor jorden kommer fra)

Tilkendegivelser fra medlemmerne under drøftelsen

- Man kan i stedet for at indkøbe fælles toiletter hver især købe et toilet til ca. 3.000 og tage pose med affaldet hjem.
- Tilbuddet på toiletterne lyder fornuftigt. Modernisering med træk/slip, håndvask. Forslag til placering fornuftig - tilgodeser, at alle får kort adgangsvej.

- Flere tilkendegav, at en ekstraordinær indbetaling på kr. 2400 var rimelig og tidshorizonten på et år gav god mulighed for at spare beløbet sammen.
- Kloakkerne til de to eksisterende toiletter i klubhuset vil få bedre vilkår/mindre belastning, når toiletbesøg kan fordeles over flere toiletter.
- Forslag om at man i stedet etablerer yderligere toiletter ved klubhuset og trækker kloakeringen dertil. Så undgår man tømningen.
- Flere påpegede at placeringen i stisystemet har til hensyn, at alle ligestilles i fht nem adgang / kort vej til toilet.
- God idé at de eksisterende huller anvendes til nye toiletter
- Tømning: En slamsuger larmer og ryger. Store biler, ødelægger dræn
- Ikke sandsynliggjort at slamsugere ødelægger dræn.
- Der findes også små slamsugere.
- Toiletterne er blevet tømt i næsten 50 år uden problemer. Ingen grund til at opfinde problemer.
- Hvis alle indbetaler lidt mere allerede nu, bliver foreningen mere robust.
- Hvis der skal betales midler ind, skal de øremærkes
- Tidligere kasserer påpegede, at det er et kæmpe arbejde at være kasserer og anbefalede, at bestyrelsen holder fast i én årlig indbetaling af det ekstraordinære beløb.
- Opfordring fra medlem om, at bestyrelsen fremsætter forslag, der tager helheden i betragtning. Kan man tænke flere løsninger sammen? Dræn, kloakering, toiletter?
- Flere havde spørgsmål til forhold vedrørende dræn. Kommunen har tidligere lavet undersøgelse af dræn med spulevogn. Kan man undersøge, hvor drænproblemerne er? Dirigent og medlem opfordrede til, at man holder sig til dagsordenspunktet om raketter. Spørgsmål/forslag om dræn kan af medlemmer stilles til bestyrelsen via hjemmesiden.
- Behov for et samlet overblik over økonomien inden beslutning om nye toiletter: Lejen til kommunen vil stige betydeligt, og udgiften til vand vil blive mangedoblet.

Fonde - erfaringer?

Medlem foreslog erfaringsudveksling: Hvis man har erfaringer med fonde / forslag til nogen der kan søges - skriv til udvalgets mail: haveforeningenedbaek@gmail.com

Punkt 2. Bopælspligt

Birte Bacher informerede om, at bestyrelsen på den ordinære generalforsamling i 2024 havde fremsat forslag om, at vedtægternes § 3 skulle omfatte krav om bopælspligt. Generalforsamlingen vedtog, at forslaget skulle gennemarbejdes, og at spørgsmålet om overdragelse i forbindelse med død skulle afklares.

Birte Bacher understregede, at bestyrelsen ikke har noget ønske om at ekskludere medlemmer / personer med bopæl udenfor kommunen. Forslaget havde afsæt i bestyrelsens fortolkning af situationen med afsæt i den gamle deklaration og deraf et ønske om at tydeliggøre, at man alene kan leje havelodder, hvis man har bopæl i Rudersdal kommune.

Bestyrelsen har rettet henvendelse til kredsformand Karsten Christensen fra Kolonihaveforbundet, som har tilkendegivet, at hvis kravet er en del af lejeaftalen med kommunen, kan det skrives ind i vedtægterne.

Bestyrelsen informerede om det juridiske grundlag for bopælspligt

- Bopælspligten har været en del af den deklaration, der i 1976 blev tinglyst på lejemålet mellem Søllerød Kommune og HF Vedbæk. Der henvises til deklarationen i lejeaftalens §1.
- Deklarationen blev aflyst i forbindelse med Rudersdal Kommunes vedtagelse af lokalplan 297 af 16/11 2022. Dog står der i indledningen til lokalplanen, at servitutter og tilstandsservitutter, som ikke bortfalder som følge af planlovens bestemmelser, fortsat vil være gældende.
- Den eksisterende lejeaftale fra 1976 udløber i 2026. Haveforeningens jurister er overbevist om, at kommunen vil fastholde krav om bopælspligt i den lejeaftale, kommunen næste år skal forhandle med kolonihaveforbundet. Kolonihaveforbundet har oplyst, at kravet er med i alle kommuners lejeaftaler med kolonihaver, som hører under Kolonihaveforbundet.

Problemet

- Deklarationen har ikke været tilgængelig for medlemmer og der har ikke i lejeaftaler eller vedtægter været krav om bopælspligt.
- Da det i perioder gennem tiderne har været meget vanskeligt at sælge kolonihaver, har tidligere bestyrelser udlejet havelodder til beboere uden for kommunen.
- Knap 25% af medlemmerne i HF Vedbæk bor udenfor kommunen og har i god tro lejet havelodder og investeret i deres haver og kolonihavehuse.
- Bestyrelsen har ikke et svar på, hvordan man fra kommunens side vil forholde sig til de lejemål, der er indgået med beboere udenfor kommunen. Kolonihaveforbundet har indikeret, at man kunne forestille sig, at beboere får en lang frist på udflytning. Normalt skal man fraflytte indenfor 14 dage, mens huset sættes til salg.

Tilkendegivelser

- Bombe under havelod lejerne uden bopæl i kommunen. Står i en frygtelig usikker situation. Nogle har foretaget investeringer - andre har ønsker om det.
- Kan man blive tvunget til at sælge? Hvor hurtigt?
- Vi bliver nødt til at vide, hvad konsekvensen er.
- Frygteligt usikkert ikke at vide, om man er købt eller solgt.
- Hvad gør man, hvis man ikke kan sælge sit hus? Risikoen ligger på lejerne - skal betale indtil huset er solgt. Kan man benytte det imens?
- Der har gennem mange år været tomme haver. Risikerer vi, at det bliver endnu sværere at udleje - og at driftsøkonomien udfordres yderligere?
- Der er forskel på, at man ikke ønsker sit hus og derfor sælger - eller om man bare flytter bopæl til en anden kommune og ville elske at beholde haven. Vigtigt at få belyst hvorfor man kræver bopælspligt. I et moderne samfund er det jo almindeligt, at man flytter rundt.
- Nuværende lejere med bopæl udenfor kommunen kan måske søge om dispensation?

- Bestyrelsen opfordrede til, at medlemmer afventer bestyrelsens tilbagemelding og ikke på egen hånd kontakter kommunen.
- Risiko for, at der ikke investeres i husene / større forfald, da også dem der bor i kommunen får mindre lyst til at bruge penge på huse, når man skal sælge, hvis man flytter - og når arvinger ikke kan overtage.
- Andre kolonihaver har regler om, at man ikke skal sælge, hvis man flytter fra kommunen.
- Vi kan ikke sammenligne. Vores lejeaftale hører under kolonihaveforbundets lejeaftaler. Det gør dem, der refereres til måske ikke.
- Huslejestigninger - Rudersdal kommune har et besparelseskatalog i høring, hvor der er fremsat forslag om store huslejestigninger. Nogle opfordrede bestyrelsen til at give høringssvar
- Flere opfordrede til, at bestyrelsen skal søge afklaring og hurtigst muligt gå i dialog med Kolonihaveforbundet for at:
 - få indflydelse på forhandlingerne med kommunen og arbejde på at undgå bopælspligten i lejeaftalen med kommunen.
 - forhandle de bedst mulige vilkår for de havelod lejere, der pt ikke har bopæl i kommunen.

Vedbæk, den 16. juni 2024



Referent

Mette S. Nielsen (have 47)



Dirigent

Peter Geert-Jørgensen (have 12)