

Referat af online møde

NØD-generalforsamling i HF Marienlyst

9. maj 2021, kl. 10 - 12



Der er i referatet henvisninger til følgende bilag og dokumenter:

- Nød GF 2021 Bilag og info
<http://www.hf-marienlyst.dk/wp-content/uploads/2021/04/N%C3%B8d-GF-2021-Bilag-og-info-finalx.pdf>
- BILAG PUNKT 5 Info om kloakering i Marienlyst
<http://www.hf-marienlyst.dk/wp-content/uploads/2021/04/BILAG-PUNKT-5-Info-om-kloakering-i-Marienlyst-final.pdf>
- Kloakering PowerPoint til online møde (Kloak PP)
<http://www.hf-marienlyst.dk/wp-content/uploads/2021/05/Kloakering-PP-til-online-m%C3%B8de.pdf>

Punkt 1: Formanden byder velkommen og gennemgår forretningsordenen.

Herunder at man beder om ordet og stiller spørgsmål via chatten og at der ikke kan stilles ændringsforslag til punkterne.

Punkt 2: Formanden præsenterer referent, dirigent og stemmeudvalg:

Dirigent :Kasper have 3

Referent: Olivia have 85

Stemmeudvalg : Lisa have 49 og Jens have 19

Tilstede ved online mødet: Dirigent :Kasper/ have 3, Formand: Sidsel /have 120,
Kasserer :Jens Balder /have 30, Referent: Olivia/have 85

Dirigenten godkender indkaldelse og dagsorden. Mødet er rettidigt indkaldt og bilag er udsendt rettidigt

Dagsordenen indeholder ikke alle punkter der skal være på en ordinær generalforsamling, men da dette er en nødgeneralforsamling er dagsordenen i orden.

Der kan ikke diskuteres andet end der er på denne dagsorden.

I foreningens vedtægter er der ikke mulighed for online generalforsamlinger, derfor holdes denne generalforsamlingen holdes under "nødret" da der skal tages stilling til optagelse af kollektivt lån.

Bestyrelsen har fulgt vejledning fra Kolonihaveforbundet, for at sikre at alle kan have mulighed for at deltage i en demokratisk debat og udtrykke deres holdning, ved at skabe mulighed for debat online og at der holdes afstemning ved personligt fremmøde .

Punkt 3: Orientering om regnskab for 2020 / Kasser Jens Balder, have 30:

Henvisninger til BILAG TIL PUNKT 3 OG 4: REGNSKAB OG BUDGET / Side 11-13 i "Nød GF 2021 Bilag-og-info"

Regnskabet for 2020 er ikke færdigt. Der er forsinkelse på regnskabet for år 2020 da Carina (fra revisorfirmaet) har overtaget Jakobs (den gamle revisor i samme firma) arbejde for os. Dette har skabt forsinkelse og derudover har den nye (Carina) haft noget indkørselstid"

Regnskabet for 2020 er klar til den ordinær generalforsamling

I regnskabs /budget bilaget er der derfor brugt tal direkte fra bogføringen i kolonnen for regnskab. Likviditeten ved årets slutning 2020, er udregnet på baggrund af 2019, og den er alt i alt rimeligt balanceret. Vi har købt ny græsklipper der indgår i foreningsværdi. Den afskrives først i 2021, derfor indgår den i 2020, hvilket muligvis giver et lille overskud. Vandopsparing står sikkert på højrentekonto Højrentepolitikken er at man betaler ikke renter af de penge der står der men vi får heller ikke nogen renter selv

Punkt 4: Orientering og debat om budget for 2021, herunder fastsættelse af haveleje / Kasser Jens Balder, have 30:

Henvisninger til BILAG TIL PUNKT 3 OG 4: REGNSKAB OG BUDGET / Side 11-13 i "Nød GF 2021 Bilag-og-info"

Faste udgifter i 2020 og 2021 er det samme stort set.

Alt i alt er budgettet sat op på den måde, at man har lavet investeringer, som betyder at vi vil have et underskud i budgettet for 2021.

Reparation af veje: Der er afsat penge til at reparere huller i vejen ved at afrette, rive og at køre sten på i kastanjestørrelse der både kan forhindre at der opstår huller så let og som samtidig kan forhindre at der køres for stærkt.

Den store reparation af vejen vil vi vente med, til efter kloakeringen.

Vi håber at de problemer der opstår når der er for meget vand på vejen kan løses på denne måde.

Det koster 30.000 kr og er noteret i budgettet under veje.

Balder: "Note 2* budget 2021 Nyanskaffelser

På grund af pladmangel til opmagasinering og traktorgarage og værksted er der afstået penge til ombygning af postkassehuset, postkasser flyttes til halvtag på container. Derudover er der afsat penge til indkøb af en saftpresser/moster så vi har vores egen og ikke skal leje som vi har gjort de sidste år. Nyanskaffelses pris i alt 35.000

Note 3* budget 2021, Telefon

Telefon abonnement er budgetteret til 15.000,- i 2021, (fra 12.510,- i 2020)

I dette beløb er der lige nu også data til net i foreningshuset vi telefon abonnement. Da vi ønsker at etablere et fast net forbindelse kan dette muligvis gøres billigere da vi vil undersøge, om de nuværende abonnementer kan forhandles ned i pris.

Note 4* budget 2021: Hjemmeside og net:

Budgetteret til 6.000 kr. Beløbet dækker over en fast net forbindelse til foreningshuset og et tv abonnement også til foreningshuset.

Note 5* budget 2020, vedligehold:

Penge er sat af til at gartner kan ordne underbevoksningen ved læhegnene rundt om haveforening, så vi fremover kan vedligeholde dem selv.

Regnskab PBS:

Der er stadig problemer med tilslutning til PBS. PBS var før ejet af Nets men er nu ejet af MasterCard og jeg har været omkring 3 forskellige supportere omkring at få sammenkoblet bogføringsregnskab, bankaftale og pbs.

Det skal gerne være orden til juli så dem som ønsker at pbs kan benytte sig af det. Nyhedsmail bliver sendt ud så snart det er oppe at køre

Haveleje 2021

Havelejen vil med det foreslåede budget igen i år være på kr. 4600,- haveleje halvårligt 2300.

I budgettet er indregnet et lille underskud som dækkes af sidste års overskud.

Ingen spørgsmål til budgettet

Dirigent: Giver formanden ordet til punkt 5

Punkt 5: Orientering og debat om finansiering af kloakering, herunder forslag om at optage kollektivt lån ved kommunen og om der skal kloakeres til skel eller sokkel. / Formand Sidsel , have 120

Henvisninger til

- *BILAG PUNKT 5 Info om kloakering i Marienlyst*
- *Kloakering PowerPoint til online møde (Kloak PP)*

Kloakering står for døren. De første haveforeninger i Århus blev kloakeret i 2014, og de sidste bliver kloakeret i 24' dvs der allerede er lavet 3 etaper med 5-6 foreninger i hver. Marienlyst vil være med i den 4. og sidste etape.

Det er byrådsbestemt og vi kan ikke stemme om, om vi vil kloakeres eller ej. Vi skal stemme om hvor meget der skal kloakeres, hvordan vi vil finansiere kloakeringen. Der ligger et tilbud fra Aarhus Kommune på et lån på 5% over 30 år. Det er en kollektiv beslutning som kommer til at gælde alle haver i Marienlyst og som har økonomisk betydning mange år frem. Det er vigtigt at beslutningerne tages på et oplyst grundlag

Hvis flertallet i foreningen siger nej, må vi gå til kredsene og sige at foreningen ikke stemmer for kollektivt lån. Så er det istedet selvfinansiering

Henvisning til introduktionsmateriale i bilagene: vi har prøvet at stille det op så det er forståeligt. Vi vil nu gennemgå det helt overordnet. Der er også flere der har stillet spørgsmål til renterne på det kollektive lån. Det vil jeg også forklare om

Deler skærm med infomateriale kloak PP side 1

Begreber skal forklares

Kloakeringsprojekt består af 4 dele:

- Kloarkrør skal føres til foreningens matrikelstel. Det etableres af Aarhus Vand. For det betaler vi en tilslutningsafgift på 16.000 kr pr. have. Det er halv pris.

Inde i foreningen består anlægget af 3 dele

- Hovedledning - orange afsluttes med afproppet rør 1 m. Indenfor hækken
- Stikledning blå, føres til spulebrønd 1 meter fra facaden
- Rød er tilslutning til spildevand fra køkken bad toilet

Deler skærm med infomateriale kloak PP side 2

Vi ved ikke på nuværende tidspunkt hvad entreprenøren mener er den bedste rørføring, man skal ikke stemme for skel/sokkel pga. hvor langt der er til ens hus og hvor lang man tænker stikledningen skal være.

Hvis vi vælger kloakering til sokkel betales der solidarisk uanset længden på stikledning i den enkelte have.

Deler skærm med infomateriale kloak PP side 1

Vil vi have kloakeret til skel bliver rørføring afsluttet med afproppet rør indenfor hækken

Kloakering til sokkel afsluttes med spulebrønd.

Man skal selv etablere afslutningen og det skal udføres af autoriseret kloakmester

Der er lille prisforskel på 50,- om måneden med det kollektive lån på løsningen til skel eller sokkel
Uden kollektivt lån koster 10-15000

Kasper have 3: kommentar

Solidaritetspris er ens pris for alle haver for soklen, vil altid være den billigste løsning da Aarhus Kommune har forhandlet en god aftale hjem.

Det vil være billigere for den enkelte have, med den solidariske løsning.

Formand:

Jeg snakker mere ind i økonomi senere. Vi vender tilbage til det,

Hvis vi vælger kloak til sokkel, vil haver med lang og kort stikledning betale det samme, hvilket er en solidarisk tankegang og vi ved på forhånd hvad prisen vil blive. Alle betaler det samme og balancen vil være et behageligt gode

Deler skærm med infomateriale kloak PP side 3

Der skal ikke være tvivl om at bestyrelsen anbefaler det kollektive lån, fordi vi kender beløbet, løbetid, renten (fastforrentet) og den stiger ikke lige pludseligt om 10 år.

5% lyder som meget fordi renten er lav pt.

Aftalen er lavet i 2013 mellem Aarhus Kommune og Aarhus Kredsen for 27 foreninger i Aarhus

Aftalen er udarbejdet som kollektiv aftale for alle 27 som betaler solidarisk og altså kommer til at betale det samme ligegyldig om der er et stort eller småt arbejde.

Faktiske omkostninger er faldet omkring 5-600 kr /pr år gennem de sidste 3 etaper

De regner med at den nuværende pris holder- vil højst svinge med 100 kr om året ved den sidste etape.

Så vi kan regne med de overslag som er præsenteret for jer nu

En anden ting der er forhandlet med i aftalen er at vi får det billigere fordi vi slipper for moms på 25 % der betales af Aarhus Kommune. Lånet er uden låneomkostninger. Derudover halv tilslutningsafgift på 16000,- pr have til århus vand for kloakledninger hen til matrikelskel hvilket er halv pris.

Det er en solidarisk tilslutningsafgift hvor vi kan regne med at den bliver på 16.000 fordi vi betaler solidarisk med de andre haveforeninger i Aarhus. I Marienlyst kunne vi have risikeret at betale meget mere fordi vi ligger i det område vi ligger.

Formanden: Spørgsmål?

Sarah, have 159: hvis vi ikke tager imod kommunens lån er prisen for kloakenen så en anden? Går lån og pris går hånd i hånd?

Formand: ja og nej. Vi kan ikke sige at vi ikke vil kloakeres. Vi kan ikke finde vores egen entreprenør. Vi har indflydelse på hvordan vi finansierer der. Vil gerne uddybe om et øjeblik, i forhold til hvad alternativet er

Formanden:

Deler skærm med infomateriale kloak PP side 4

Mange spørger og siger at de ikke bryder sig om den høje rente.

Det er kredsen som skal genforhandle låneaftale da det er dem der har indgået aftalen. Det kan vi ikke som forening gøre, kredsen opkræver lånet fra foreningerne 1 gang om året, og betaler til kommunen. Vi kan ikke som enkeltforening forhandle med kommunen om renteniveauet, det skal som sagt gå igennem kredsen som har forhandlet på vegne af alle omfattede foreningen.

En foreningen stillede i 2019 spørgsmål til om man kunne gøre det billige. Kredsen undersøgte det, og forhandlede med kommunen. Der kom ikke noget ud af den forespørgsel. Låneaftalen bliver nok som den er, og der er nok ikke så meget at gøre ved det.

Mange er nok bekymrede fordi hvis man taster lånet ind i en låneberegner vil man kunne se at man med 5% i rente og en løbetid på 30 år betaler i alt 96.000 på en omkostning på 50.000 kr. hvilket er en fordobling. Det kan lyde skræmmende, at have betalt 100.000 i stedet for 50.000 men hvis man regner det om til månedlig ydelse er det 255,- pr måned, og 3100 pr år.

Om 10 år vil den månedlige ydelse pga fastforentning være den samme. Så ift. inflation vil værdi af det vi betaler falde og om 30 år vil værdien være minimal.

Kasserer , kommentar

Kommentere på at låne kontra selvfinansiering.

1 mulighed: Ved selvfinansiering skal hver have skal lave kontant betaling.

Betaler man engangsbeløb er haveværdi steget med kloakkens værdi på 50.000 kr.. Så hvis man vil sælge bliver ens hus klart dyrere end de andre huse i Aarhus, nemlig +50.000. At sælge sit hus bliver måske sværere.

2 mulighed: Financiere selv til lavere rente. Tvivlsomt at vi som forening kan låne så mange penge, hvis det kunne lykkes vil det måske være lavere rente men den er fleksibel, dvs. renten skulle værre 0 hvilket er usandsynligt.

Vi anbefaler som bestyrelse det kommunale lån

Dirigent: Der er spørgsmål fra Helle og Sarah

Sara, have 159: *"Jeg synes også det vil være spændende at høre om værdisætning ved salg. Renter "tabes" af den ejer, som har betalt renten. Dvs. eksempelvis: de første 3 år, betales der ca. 9.000 kr. (3.000 pr. år), heraf er de 7.000 kr. renter. Over 6 år er de 13.900 kr. renter af de i alt 18.000. Så vidt jeg kan forstå dette, betyder det at der er et stort tab i de første år, fordi der primært betales renter, hvilket vel ikke øger værdien ved havesalg?"*

Helle, have 101: *"-Og den lange løbetid, Hvorfor 30 år?"*

Formand: "Helle, sådan er aftalen lavet i 2013. det er der ikke så meget at gøre ved.

Sarah, Have 159: *"Så hvis vi ikke tager i mod kommunens lån, så er prisen for kloakering muligvis en anden? Så lån og entreprenøraftale går hånd i hånd?"*

Formand: "Vi skal ikke tage stilling til værdisættelsen lige nu, da der er mange forskellige modeller og det er meget komplekst.

Deler skærm med infomateriale kloak PP side 5

Det, jeg fornemmer at folk er urolige over, er at man ikke vil smide 50.000 ud af vinduet. Men vi skal ikke regne med, at lånevilkårene ændres foreløbigt. Det har været forsøgt, af en anden forening i kredsen og blev afvist. For nu, tror jeg ikke at man skal stille sig til udsigt at kunne ændre i hverken lånevilkår eller renter fra foreningens side."

Spørgsmål: (?) Ang. værdisætning - bliver renten tabt eller bliver det en del af prisen ved salg?

Formanden:

Det som helt sikkert forøger værdien er tilslutningen fra spulebrønd til skel og det er en værdi der tilskrives den enkelte have, det vil man få tilbage da man har investeret i sit hus.

Hovedledningen vil være foreningens, og kan oplagt indgå i den foreningsmæssige værdi.

Kommunen tilbyder en finansiering - Hvis man har lånt penge i banken skal man jo også betale renter.

Jeg snakkede med kredsformanden i går, for at høre om han ved hvad praksis for værditilskrivning er i de andre foreninger. Det er en genealforsamlingsbeslutning hvordan man vil tilskrive værdien og om man vil værditilskrive med renteværdien eller ej.

Mange foreninger har valgt at sige at når man sælger sit hus får man også renter tilbage. Han mente dog ikke det var en god ide og i tvivl om det var korrekt praksis.

Forbundet har nedsat et revisorudvalg der er i færd med at se på om det er lovligt. Så måske for de foreninger der også tilskriver renterne til den samlede værdi besked på at det skal laves om. Heldigvis vil der komme en afgørelse inden det bliver aktuelt for os.

Så i praksis er det det man gør, men at det formentligt inden længe ikke vil være lovligt.

Esben have 87: *Hvor mange skal stemme for at det vedtages?*

Formand: 2/3 beslutning vil sige at til denne afstemning skal mindst 2/3 møde op og af dem skal 2/3 stemme for. Der er 112 haver der skal stemme hvis vi skal have en afgørelse ved denne generalforsamling. Hvis kun 15 og ikke 112 haver møder op, og 11 stemmer ja og der dermed er 2/3 dels flertal kan vi holde ekstra ordinær generalforsamling hvor der skal være 2/3 af de fremmødte der stemmer ja.

I skal selvfølgelig bare stemme det i føler for, og bliver det et nej så er det et nej. Og så skal der ikke stemmes igen.

Holder 5 min. pause

Dirigent: Vi fortsætter med punkt 5 og kloakering
Have 159 har kommentar tjekker op på det nu

Formand:
Sarah have 159 har et spørgsmål som ikke er besvaret

Sarah have 159: *"Jeg synes også det vil være spændende at høre om værdisætning ved salg. Renter "tabes" af den ejer, som har betalt renten. Dvs. eksempelvis: de første 3 år, betales der ca. 9.000 kr. (3.000 pr. år), heraf er de 7.000 kr. renter. Over 6 år er de 13.900 kr. renter af de i alt 18.000. Så vidt jeg kan forstå dette, betyder det at der er et stort tab i de første år, fordi der primært betales renter, hvilket vel ikke øger værdien ved havesalg?"*

Formanden:

Deler skærm med infomateriale kloak PP side 4

Tager man det firkantet så ja, så vil renten første år være en lille del og i de sidste år en lille del. Men man kunne på generalforsamlingen beslutte at man laver en samlet pris, så uanset hvornår i forløbet - om 10, 20 30 år man vil sælge sit hus - vil fordelingen af renten og værditilskrivningen af kloakken være 50/50 hvert år.

Giver det mening hvad jeg siger?

Kasserer , kommentar:

Nej ikke helt , men jeg forstår hvad du siger jeg prøver lige at forklare

I stedet for at tænke renterne som en del af værdien og derfor skal med i værdi sætningen kan man se på værditilskrivningen som noget der løber over 30 år men vil tilskrive værdien ligeligt hvert år.

Værdiforøgelse er lige stor ligemeget hvilket år man opsiger sin have. Hvis nu kloakken kostede 30.000 så tilskrev man værdien med 1000 kr om året selvom renteforholdet er forskelligt år for år.

Til generalforsamlingen kan vi beslutte hvordan vi tilskriver værdi.

Formand: Det Balder sagde

Kim have 31 : Den model Balder snakker om er jo også salg af renter som evt er forbudt

Kasserer: Det er det ikke, det handler om at vi som forening har investeret i hele kloakken og som forening afdrager vi den investering . Men den tilskriver vi så den enkelte lejer af haven som så ejer en

del af kloakken - og sit hus og installationen i huset- så værdien af kloakken tilskrives ligeligt over 30 år. det har ikke noget med renterne at gøre.

Formanden- Vil kommentere til Kims spørgsmål.

Vi snakkede om det lige inden du kom ind. Praksis er lige nu i de fleste foreninger at afbetalingen på 3100 om året incl. Renter lægges oveni af værdien og tilskrives om 3100 om året dvs at renterne også tilskrives også pga kreds har sagt at det er gen.for. beslutning i den enkelte foreningen.

Forbundet er ved at undersøge om det er korrekt praksis

Var det svar nok?

Kim have 31: ja

Formanden:

Der er mange forskellige måder at tilskriver værdien på

Hvis man ser på hovedledningen så er det foreningens og alle financierer 1/167 del af hovedledningen.

Hvis man ser på stikledningen så ligger den inde i haven, Den er oprindeligt ikke en del af projektet men kan tilkøbes. Værdien af den del tilskrives haven.

Julie-Ann, Have 92: Fradrag for skatten – hvad betyder det for hver især?

Formanden. : Så vidt jeg er orienteret er det sådan at når vi ikke betaler ejendomsskat så kan vi ikke trække renterne fra ligesom vi ikke kan udnytte håndværkerfradraget . Ingen ejendomsskat er jo en af de fordele vi har ved at have kolonihavehuse og ikke sommerhuse.

Formanden: Flere spørgsmål?

Helle, have 101 kommentarer: Det lyder ikke rigtigt

Formand: Det kan være du er bedre informeret jeg ved at det er indenfor dit fagområde. Det kan være du har noget fornuftigt at sige , vil du have ordet?

Helle 101, kommentar: Ved ikke om jeg har noget særligt at tilføje

Mht til fradrag kan jeg ikke se hvordan ejendomsskat hænger sammen med om man har ret til at trække renterne fra. Det har mere at gøre med hvem der står som låner på lånet.

Hvis det er foreningen der er låner, så betaler vi jo ikke skat og kan derfor ikke trække skat fra.

Formanden: Måske har du ret, jeg sagde at så vidt jeg er orienteret - det kan være jeg er forkert orienteret - jeg er ikke ekspert med lyder sandsynligt.

Låntager er Aarhuskredsen på vegne af alle foreningerne. Kredsen opkræver afdrag sammen med havelejen 1 gang om året og indbetaler til kommunen.

Vil meget gerne undersøge det - se note *

Note*

Ifølge skat.dk er renter på lån ikke fradragsberettigede når renterne "*påhviler andelsboligforeningen og ikke den enkelte andelshaver. Det gælder også, selvom den enkelte andelshaver betaler renterne over boligafgiften.*"

Vi er som lejere i en haveforening ikke andelshavere men reglen om at lånet er optaget af foreningen – i dette tilfælde Kolonihaveforbundet – og ikke det enkelte medlem er den samme. Renterne kan derfor ikke give skattefradrag som hvis lånet var optaget individuelt af den enkelte lejer.

Formanden: Spørgsmål eller kommentarer?

Esben, have 87 hvor meget vi skal afbetale ved kollektivt lån.

Formanden:

Deler skærm med infomateriale kloak PP side 6

2 løsninger - Kloak til skel og Kloak til sokkel (gennemgang af de to løsninger)

Kloak til skel er umiddelbart en billigere løsning på 2600 årligt i 30 år / 217 kr i 30 år men dertil lægges at man selv finansiere stikledning til sokkel som er en individuelt udgift afhængig af afstand, og derudover tilslutning fra brønd til hus.

Løsningen til sokkel er 500 kr dyrere om året - 3100 årligt i 30 år / 217 kr i 30 år og derudover tilslutning fra brønd til hus

Kasserer :Når vi kommer så langt at årligt havelejen og afvikling af kloaklån plus evt. vandrenovering kommer til at hænge sammen , skal vi tage stilling til betaling af haveleje om den skal blive ved med at være halvårlig, skal vi lave en generalforsamlingsbeslutning om det f.eks. skal være kvartslvis Hvis flere er tilsluttet PBS vil det være overskueligt at administrere oftere betaling. Hvis kasserer skal holde øje med hvem der betaler hver måned er det er kæmpe arbejde

Spørgsmål (?) Alternativer til kollektivt lån

Formand:

Deler skærm med infomateriale kloak PP side 7

Alternativet er at hver have skaffer 50.000 kr til 1. Jan året efter projekt slut - måske 2025

Der vil man stille folk meget forskelligt alt efter deres økonomiske situation

Nogle vil have en fordel hvis de har pengene i banken, for dem vil det være en fordel at betale nu og her og spare renterne; andre vil måske kunne spare op- der er 4-5 år til vi skal betale ; nogle kan låne dem i banken og der skal også betales renter; nogle har ikke pengene i forvejen og kan ikke låne og det eneste alternativ er i princippet er at de skal af med haven, da der er tilslutningspligt.

Så hvis vi vælger nej til det kollektive lån, risikerer vi at nogen af vores naboer ikke har råd til at beholde kolonihaven.

Helt personligt er jeg indstillet på at æde de renter dels fordi jeg dermed ved hvor meget jeg skal betale fremover , men også fordi at jeg ved jeg at min naboer fremover har mulighed for at beholde sin have og det synes jeg er en rar solidarisk tanke – men det er mig – og andre kan tænke anderledes, sådan er det.

Cecilie have 145 og Helle have 101 : *Hvem hæfter for lånet og hvad så hvis man ikke betaler?*

Kasserer: Hæftelsen er som forening , hvilket betyder at vi som foreningen må påtage os den sure tjans at sige til folk som ikke betaler – ligesom med havelejen - og har overskredet betalingsfristerne bliver sagt op som lejer. Det gælder også for afdrag på lån til kloak.

Sarah have 159 : *Hvis der stemmes imod lån fra kommunen hvordan forholder bestyrelsen sig så ? Er der mulighed for at kigge på alternative kollektive lån?*

Formanden: Det er der jo altid. Vi har diskuteret i bestyrelsen hvad der kunne være af alternative muligheder uden at vi har været ude og konkret undersøge det.. Hvis man ser på de vilkår for lån fra kommune vs. hypotetiske andre lån i bank eller realkreditinstitut vil vi ikke have ligeså gode vilkår formentlig og skal stadig betale renter og ikke en rente på 1 %.

Dels er det problematisk at vi ikke kan stille sikkerhed ligesom de enkelte haver kan, da vi ikke har nogle særlige værdier .
Det kan undersøges men vi har været omkring de mest oplagte muligheder men synes ikke der er noget som gav mening.
Var det svar nok?

Sarah have 159 : ja tak

Julie-Ann, Have 92: kommentar: *"i en forening løfter man i samlet flok"*

Formand: det er jeg enig i - men personlig holdning

Dirigent: Der er ikke flere spørgsmål på listen lige nu

Formanden

Deler skærm med infomateriale kloak PP side 8

Hvad skal man selv gøre i projektet?

Man skal altid selv tilslutte spildevand og skal ske indenfor et år fra færdiggørelsen dvs. fra færdigmelding og et år frem Tilslutning til af spildevandet til kloakken betaler man selv.

Henning Skårup, Århus kommune anslår prisen til mellem 5000 og 20.000 for denne del. Jeg er ikke sikker på at de holder, jeg har hørt priser der er billigere . Men prisen afhænger af hvor man får placeret sin brønd i forhold til hvor køkken og bad er i huset og hvor mange rør der skal lægges og tilslutninger der skal laves.

Jeg har hørt fra de andre foreninger at man godt kan forhandle med entreprenøren om hvor brønden skal lægges så den ligger fornuftigt i forhold til køkken og bad. Skal udføres af auto. Kloakmester og han skal klarmelde den hos kommunen. Man kan altså ikke spørge en af sine venner der kan lidt med rør om han vil lave det.

Hvis der er flertal for løsning med kloak til skel, skal man også selv etablere stikledningen og brønd samt tilslutning indenfor et år. Dette skal også udføres af aut. Kloakmester..

Denne løsning kan man købe sig fra, hvis man vil vælger kloakering til sokkel. Henning Skårup anslår at stikledning ved solidarisk løsning koster omkring 10.000 kr.hvis man selv finansierer Det koster 50,- om måneden hvis man låner kollektivt

Formanden:

Vi har i bilagene skitseret 4 scenarie alt efter om der stemmes for skel eller sokkel og ja eller nej til kollektivt lån / ref til *"BILAG PUNKT 5 Info om kloakering i Marienlyst si 7"*

Formanden gennemgår konsekvenser ved de forskellige scenarier

Deler skærm med infomateriale kloak PP side 9-12

Formanden:

I bilagene (ref til *"BILAG PUNKT 5 Info om kloakering i Marienlyst si 4"*) har vi skrevet at bestyrelsen anbefaler at sige ja til kollektivt lån og ja til sokkel.

Vi mener at det er oplagt at kloakering til sokkel er lettes for alle. Vi vil få professionelt arbejdere i alle haver. Pris kendes forhånd og er ens for alle. Vi skal ikke selv ud og finde entreprenør og kloakmester og forhandle om pris og lave projektstyring.

Mange er forskrækkede over det kollektive lån. Hvor meget kommer man til at investere uden at man får noget igen.

Og ja, over 30 år er der mange renter krone-krone, og ser man det som nutidsværdi så er det mange penge.

Men vi alligevel anbefale kollektivt lån.

Det fordeler udgifterne til kloak over 30 år og kan løbende opkræves som en del af havelejen dvs at udgiften er på 3100 om året og bliver ved med at være det de næste 30 år så værd af det man indbetaler vil falde i løbet af årene den ændres ikke og den kan indgå i vores daglige administration i foreningen.

Noget vi i bestyrelsen vægter rigtig meget er at det er en solidarisk løsning som sikrer at alle - i hvert fald de fleste vil have råd til at kunne beholde deres have. Det synes vi at vi gerne vil bakke op om. Sidste argument er – selvom det kan være svært at se - at det er en rigtig god aftale som er forhandlet hjem imellem Aarhus Kommune og kredsen.

Ja det er 5% i rente og det er mange penge, men også andre fordele:

Vi betaler ikke moms, vi skal ikke lave projektstyring, forhandle lån og renter som skulle gælde de næste 30 år, vi skal kun betale halv tilslutningsafgift og der er solidarisk udligning for alle haveforeninger, så tror jeg at vi hos vores forening Marienlyst, kan være godt tilfreds.

Kim have 31: Hvis det koster mellem 5 og 20.000 kr at tilslutte spildevandet vil der være en del haver der ikke har råd til at beholde haven alligevel.

Formand: I forhold til priserne for tilslutning som Henning Skårup har lavet overslag på, så mener jeg at 20.000 er meget højt sat – jeg har set priser helt ned til 2000. Det handler om hvor man har brønd i forhold til hvor man har bad, køkken og toilet. De dyreste løsninger er der hvor køkken og bad ligger på den anden side af huset og der skal lægges flere rør i hver sin retning. Det er selvfølgelig en uheldig situation som jeg tænker vi kan tage stilling til om vi vil løse solidarisk til den tid. Jeg ved at flere foreninger har besluttet at denne del også betales solidarisk. Har fundet fælles kloakmester og har fordelt udgifterne. Det betyder at man kan organisere sig ud af det på foreningens eget initiativ.

Kim have 31: *Er der noget af anlægget der kommer til at være en nedskrivning på i forhold til vurderingen?*

Formand :

Kloak afskrives i værdi over 50 år. Men i forhold til nedskrivning ved vurdering ved jeg ikke lige nu, der er ofte en nedskrivningsprocent på 2 procent om året ved vurderingen men om det også gælder kloakanlægget ved jeg ikke, men det skal jeg finde svar på. * se note

***Note / Tilføjelse som svar på spørgsmålet om nedskrivning ved vurdering - med forbehold for misforståelser eller at reglerne ændrer sig:.**

Udgiften på selve havelodden:

I vurderingsreglerne 2021 er der ikke fastsat en nedskrivningsprocent på kloakanlægget.

Der står at: Afløb og afløbsinstallationer i lovlig udførelse tilskrives med dokumenteret/sandsynliggjort udgift.

Der foretages ikke nedskrivning på tilslutninger til el, gas, vand og afløb.

I dokumentet "Om prisfastsættelse af foreningens kloakanlæg" står der Ang anlægget i haven at

Udgiften til kloakering fra kloakbrønd ved havelågen til huset medtages i vurderingsprisen i form af dokumenteret/ sandsynliggjort udgift.

Udgifter til det kollektive kloakanlæg (hovedledningen) - I dokumentet "Om prisfastsættelse af foreningens kloakanlæg" står der:

Hovedledningen indgår ikke i vurderingen men ...

Hvis værdien af det kollektive kloakanlæg indgår i den foreningsmæssige værdi, vil værdien af kloakken automatisk være tillagt den maksimale salgspris ved salget.

Udgiften til hel eller delvis indfrielse af haveloddens andel af et fælleslån kan lægges oveni den maksimalt tilladte salgspris – evt. med fradrag af afskrivninger, hvis foreningen afskriver på anlægget. (Ved kommunale lån overtager køber typisk den resterende del af haveloddens andel af lånet, og det er derfor alene den del af lånet, som er indfriet, som kan tillægges den maksimalt tilladte salgspris)

Dirigent:

Vi er ved at løbe ud for tid så vi haster videre til punkt 6: orientering og debat om yderligere opsparing til vand i frostfri dybde.

punkt 6: orientering og debat om yderligere opsparing til vand i frostfri dybde./ Kasserer

Vi er i gang med at spare op til renovering af vandsystemet i forbindelse med kloakeringen

Som nogle har erfaret er det meget slidt og ved sæsonstart er der mange reparationer, ikke kun på grund af frost men også rust i mange samlinger .

Vi skal stemme hver år om vi skal fortsætte opsparingen. I år forslår vi at vi opsparer 1200 men samlet i en periode kommer op på 7000 som er et godt beløb som udgangspunkt for finansiering.

Tilbud skal indhentes når vi ved hvem der skal kloakere. Vi har ret til at hente 3 tilbud.

Dirigenten: Ingen spørgsmål – vi går videre til punkt 7 evt.

Pkt. 7: Evt.**Formand:**

- Vigtig med. Fra bestyrelse.

Vores bestyrelses medlem Zdenek har valgt at træde ud af bestyrelsen efter 12 år som både bestyrelsesmedlem og supplant han har stået for arbejdsdage, og været inde over grønne områder, døde duer, veje, sommerfest og meget andet. vi kan ikke sige tak nok til Zdenek, for hans store arbejde for foreningen. Han har heldigvis lovet fortsat at stå for arbejdsdage. Vi har en gave til Zdenek kl 17 og inviterer jer alle til at komme og sige tak sammen med os.

Velkommen til Trine 65 som nu er supplant, men som træder ind i bestyrelsen i stedet for Zdenek

Trine har sagt at hun måske kunne være interesseret i at overtage kasserjobbet efter Balder som stopper ved næste generalforsamlingen , hun vil være fæl med Balder sommeren over før hun tager endelig stilling. Hun har ikke lovet noget

- Afstemning fra 12-17 på p3, Vi skal stemme om kollektivt lån, ja/nej, sokkel/skel, godkendelse af budget og forslag om yderligere opsparing til vandrør.

Mødet afsluttes

Referatet er godkendt af
dirigent Kasper Ostrowski
Referent Olivia Kirketerp Neja
Formand Sidsel Kirketerp

RESULTATET AF AFSTEMNING I FORBINDELSE MED NØD GF 9. MAJ 2021 HF MARIENLYST



96 haver afgav deres stemme ved personligt fremmøde på P3 kl. 12-17
Hver have har 2 stemmer dvs. i alt 192 stemmer.

De forslag der kræver at 2/3 af alle haver møder op – forslag 2b og 4 - er derfor ikke endeligt vedtaget før 2/3 af fremmødte ved næste generalforsamling (nød/ekstraordinær eller ordinær) stemmer ja til forslagene.

Stemmerne blev optalt af

Lisa have 49
Helle have 101
Thomas have 16

RESULTATERNE ER :

1. FORSLAG OM GODKENDELSE AF BUDGET

"Stemmer du ja eller nej til det fremlagte budget for 2021?"

Ja stemmer: 190

Nej stemmer: 2

Blanke eller ikke afleveret: 0

I alt: 192

Budgettet er godkendt ved almindeligt flertal

2.a FORSLAG OM AT OPTAGE KOLLEKTIVT LÅN VED KOMMUNEN

"Stemmer du ja eller nej til at foreningen optager et kollektivt lån fra Aarhus Kommune, med løbetid på 30 år og til 5% rente til finansiering af kloakering i HF Marienlyst?"

Ja stemmer: 182

Nej stemmer: 9

Blanke eller ikke afleveret: 1

I alt: 192

Det var ved denne afstemning flertal for at optage et kollektivt lån.

OBS: Dette forslag er et forslag om et ekstraordinært indskud .

Da fremmødet ikke var tilstrækkeligt stort, men 2/3 af de afgivne stemmer har stemt for forslaget, vil forslaget blive fremsat igen ved næste generalforsamling (nød/ekstraordinær eller ordinær) .

Her kan forslaget endeligt vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset antallet af fremmødte.

2.B KLOAKERING TIL SKEL ELLER KLOAKERING TIL SOKKEL? – ALLE HAVER FÅR SAMME LØSNING

"Ønsker du at alle haver i Marienlyst kloakeres til skel eller kloakeres til sokkel?"

Stemmer skel: 10

Stemmer sokkel: 180

Blanke eller ikke afleveret: 2

I alt: 192

Det er ved almindeligt flertal vedtaget at der kloakeres til sokkel

4. FORSLAG OM YDERLIGERE OPSPARING TIL NEDLÆGGELSE AF VAND I FROSTFRI DYBDE I FORBINDELSE MED KLOAKERING.

"Stemmer du ja eller nej til følgende forslag: Sammen med havelejen i juli 2021 indbetales der et beløb på 1200 kr / pr have som opsparing til installering af vand i frostfri dybde i foreningen. Beløbet indsættes på en selvstændig konto og udbetales igen hvis man overdrager haven til ny lejer inden anlæg."

Stemmer ja: 186

Stemmer nej: 6

Blanke eller ikke afleveret: 0

I alt: 192

Det er ved denne afstemning flertal for yderligere opsparing ,

OBS: Dette forslag er et forslag om et ekstraordinært indskud.

Da fremmødet ikke var tilstrækkeligt stort, men 2/3 af de afgivne stemmer har stemt for forslaget, vil forslaget blive fremsat igen ved næste generalforsamling (nød/ekstraordinær eller ordinær). Her kan forslaget endeligt vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset antallet af fremmødte.

Mvh

Bestyrelsen / HF Marienlyst
10-5-2021