



Referat

27. MARTS 2025

14.00-16.00

FUGLEBAKKEN D0.02

MØDEDELTAGERE KHF: Amy Lauridsen, Preben Jacobsen, Lars Pihl og Dan
Frimark
KEJD: Christian Krogh, Lone Buch, Torben Pilgaard, Karen
Ibsen Vedtofte, Grethe Skov og Katja Kopke

Referat for møde mellem Kolonihaveforbundet (KHF) og Københavns Ejendomme (KEJD)

1. Dagsorden

KHF havde ingen kommentarer til dagsorden.

2. Estimat på anlægsprisen for 13 haveforeninger

Norconsult præsenterede opdateringer og ændringer af overslaget på anlægsprisen for 13 haveforeninger siden første præsentation den 25. oktober 2024.

KHF blev præsenteret for de historiske tal, som de også tidligere er blevet forelagt.

Anlægsoverslaget for de 13 haver er samlet set faldet med et par mio. kr.

Anlægsoverslaget som blev gennemgået er ekskl. tilslutningsbidrag til HOFOR, risikopulje, udbudsomkostninger, finansieringsudgifter og interne udgifter i KEJD m.v. Disse udgifter skal lægges oveni kolonihavernes betaling for kloakering.

Norconsult gjorde opmærksom på, at det er en light-undersøgelse af jordbundsforholdene, som ligger til grund for deres prisestimat om tillæg for blød bund. Der er alene foretaget et mindre antal borer i hver haveforening og dermed ikke en total kortlægning af forurening og blød bund. Jordbundsundersøgelserne tyder det dog ikke på, at der er nogle af kolonihaveforeninger, der har blød bund.

I prisestimatet er der afsat 20 % af anlægssummen til uforudsete omkostninger (UFO), hvilket ikke er unormalt grundet den store

7. april 2025

Sagsnr.
2025-0093857

Dokumentnr.
2025-0093857-4

Sagsbehandler
Katja Kopke

Københavns Ejendomme
Projektstyring og Digitalisering

Borups Allé 177
2400 København NV

EAN nummer
5798009781604

usikkerhed om, hvad der findes i jorden, når anlægsarbejdet starter. Mange af kolonihaveforeningerne ligger på grunde, som har modtaget diverse opfyldsmateriale og affald inden der blev etableret kolonihaver.

3. Estimat på tillægsanlægspris, hvis kloak fremføres frem til sokkel/i nærhed af hus

Norconsult præsenterede estimat på anlægspris og forudsætninger for, hvis kloakken fremføres til sokkel eller i nærhed af hus i stedet for ca. 1 meter ind på det enkelt lod, som det er forudsat i OPP-udbuddet og i estimatet på anlægsprisen for 13 haveforeninger, jf. pkt. 2.

Der er tale om et foreløbigt estimat/overslag, som skal kvalificeres, såfremt KHF ønsker at gøre brug af tillægsprisen.

Præsentationen udspringer af et ønske fra KHF, der ønskede et prisestimat på at få kloakken længere ind på grunden og helt ind til installationerne i kolonihavehusene.

Norconsult forklarede, at de kun har arbejdet videre med scenariet om at lægge kloakken længere ind på grunden, da det for dem ikke er muligt for dem at give et prisestimat på at tilslutte kloakken inde i husene. Dette skyldes først og fremmest, at det er umuligt at vide, hvad der eksisterer af installationer i de enkelte huse.

Norconsult gjorde desuden opmærksom på, at såfremt der allerede eksisterer installationer, der kræver afløb i husene, så antages det, at der eksisterer en afløbsledning til en tank eller sivebrønd fra disse installationer. I scenariet hvor kloakken lægges længere ind på grunden, blev det derfor foreslået, at de enkelte lodlejere selv frigraver området, hvor ledningen fra huset løber over i tanken eller sivebrønden.

På den måde kan entreprenøren forholdsvis hurtigt tilslutte kloakken og tilslutningspligten vil være opfyldt.

KHF gjorde opmærksomme på, at rørene ved nogle huse ikke er frostfrie og ikke er gravet 0,5 - 0,7 m. ned. Norconsult understregede, at det er lodlejernes eget ansvar at gøre installationerne lovlige, og at KEJD ikke kan tage ansvar for dette.

KHF spurgte ind til den store prisforskel mellem scenariet, hvor KEJD udbyder opgaven med at rykke stikket længere ind på loddet og hvor haveforeningerne selv påtager sig opgaven med at hyre en mindre entreprenør ind.

Norconsult forklarede, at de havde været i dialog med en mindre entreprenør, der havde givet dem den pris, som KHF blev præsenteret for. Prisen var baseret på, at entreprenøren fik lov at udføre opgaven på minimum 200 haver. Der er lagt 20 % til prisen i uforudsete udgifter.

Prisen for opgaven, hvis KEJD udbyder opgaven, vurderes af Norconsult til at blive næsten dobbelt så dyr sammenlignet med, hvis haveforeninger selv hyrer en entreprenør, da prisen indeholder bl.a. projektering og rådgivning.

Såfremt haveforeningerne selv skal påtage sig opgaven og hyre en entreprenør ind, så vil bestyrelserne i haveforeningerne stå med en større opgave i at koordinere med entreprenøren og lodlejerne., samtidigt med at KHF/foreningerne selv skal skaffe finansieringen.

Ved scenariet hvor KEJD påtager sig opgaven med at rykke stikket længere ind på grunden, så vil bestyrelserne i haveforeningerne slippe for arbejdet og ansvaret i varetagelsen af opgaven, og det vil være kommunen som finansierer opgaven, hvor kolonihaverne som en varig lejeforhøjelse betaler for kloakeringen over en 70-årig periode.

KHF har tidligere og på nærværende møde givet udtryk for, at de ønsker at fastholde solidaritetsprincippet således, at alle lodlere betaler det samme, uanset hvad det koster at kloakere den enkelte forening og dermed undgå store forskelle i lejernes betaling på tværs af kommunens kolonihaver.

KEJD gjorde opmærksom på, at der er behov for en hurtig beslutning fra forbundets side, om hvorvidt det ønskes, at KEJD varetager opgaven om at få stikket længere ind på grunden eller foreninger selv påtager sig opgaven.

KHF bad om at få fremsendt præsentationen fra Norconsult til forelægning for deres medlemmer.

Konklusion

Det blev aftalt, at:

- KEJD fremsender præsentation fra Norconsult umiddelbart efter mødet.
- KHF inden for to uger vender tilbage med svar på, om de ønsker at uddelegere opgaven med at få stikket længere ind på grunden til de enkelte haveforeninger, eller om KEJD skal påtage sig opgaven.

4. Kommunikation af oplysninger om priser m.v.

KEJD præsenterede den foreløbige tidsplan for, hvornår de endelige priser pr. havelod kan være klar og som KHF vil kunne videreformidle til deres medlemmer.

KEJD gjorde opmærksom på, at OPP-leverandøren, Amber, har bedt om fristforlængelse, og at der afventes svar fra Rådhuset på, om dette ønske kan efterkommes. Det var dog KEJDs umiddelbare vurdering, at der ikke kan gives fristforlængelse af hensyn til ønsket om, at sagen forelægges BR inden sommerferien.

KHF bakkede KEJD op om, at der ikke vil blive givet fristforlængelse, så tidsplanen kan overholdes.

KEJD oplyste at, såfremt der ikke vil blive givet fristforlængelse, forventes de endelige priser pr. havelod at kunne blive forelagt KHF på næste møde 22. april.

KHF gjorde desuden opmærksom på, at de gerne vil have oplyst, hvilke haveforeninger, som vil blive kloakeret først, hvis kloakeringen skal udføres i traditionel entreprise, hvor KEJD selv udbyder opgaven.

KEJD oplyste, at både Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) og HOFOR vil blive hørt om præferencer for rækkefølgen af de 13 første haveforeninger.

Når KEJD har modtaget svar, vil der indgås dialog med KHF om valg af de tre første haveforeninger.

Konklusion

Det blev aftalt, at:

- KHF allerede nu kan dele Norconsults præsentationer med prisestimer for anlægsprisen.
- KEJD vender tilbage til KHF på næste møde 22. april med svar fra TMF og HOFOR ift. rækkefølge for kloakering af haveforeningerne.

5. Forhandlinger om lejekontrakt

KHF bad på sidste møde om at blive opdateret på, hvor langt KEJD er ift. forhandlingen af de nye lejekontrakter med kolonihaveforeningerne.

KEJD oplyste, at det er nødvendigt at få politisk beslutning om kloakering på plads, samt at det bliver skrevet ind i lejekontrakterne, hvor langt i processen kommunen er ift. lovliggørelse. Derudover vil lejekontrakterne være standard og matche op mod kommunens andre lejekontrakter.

KHF spurgte ind til de tidligere forhandlinger om lejekontrakterne og om hvorvidt kolonihaverne kun skal være for kommunens beboere, samt om videreudlejning til beslægtede i ret op- og nedstigende linje stadig kommer til at fremgå af den kommende længerevarende kontrakt.

KHF gjorde opmærksom på, at det betyder meget for mange af lodlerne, at de kan overdrage haven til deres børn (videreudlejning til beslægtede i ret op- og nedstigende linje). KHF estimerede at ca. 40% af kolonihaverne blev overdraget til familie, hvilket er et højt estimat. KEJD havde umiddelbart ikke nogen holdning til de to forbehold i kontrakterne, men gjorde opmærksom på, at der kan være en politisk holdning til begge.

6. Kommunikation

KEJD gjorde KHF opmærksomme på, at der er modtaget en pressehenvendelse fra KøbenhavnLIV om en eventuel kommende retssag om det juridiske grundlag for lovliggørelse/brandsikring af byggeri i kolonihaverne. KEJD vil i sit svar skrive, at det er drøftet med KHF, at KK kan udtage en stævning for at få fastlagt, hvem der har forpligtelsen til at brandsikre, og KHF har tilkendegivet, at de ser en prøvesag ved domstolene som en farbar vej og gerne indgår i dialog om processen frem mod en eventuel stævning.

KHF vil modtage en kopi af svaret.

KHF havde ikke modtaget nogen henvendelse fra KøbenhavnLIV, men var enig i, at det kunne kommunikeres, at der var enighed om at der kan opstartes en retssag.

7. Eventuelt

KHF havde en forespørgsel til KEJD om, at de kan kontakte TMF ifm. anlæg af en ny cykelsti ved HF Bispevænget, hvor der vil være noget jord tilovers, som foreningen gerne vil have.

KHF havde ligeledes en forespørgsel vedrørende HF Stjernelund, hvor en lodlejer ikke kan få forsikret sit hus.

KEJD undersøger sagerne med TMF og vender tilbage til KHF på næste møde.

KEJD havde en forespørgsel om, at mødet den 23. april blev rykket.

KEJD og KHF har aftalt at næste møde rykkes til den 22. april klokken 16.00 – 18.00.