



Kloak vand Bakkevej <kloakudvalget@gmail.com>

Kloakeringsprojektet - VIGTIG information!

Kloak vand Bakkevej <kloakudvalget@gmail.com>

5. april 2023 kl. 12.36

Til: Alessandro Messina <ing.amessina@gmail.com>, Anemone & Aske Have 19 <anemone.Overgaard@gmail.com>, Anna Have 17 <anna-ivanova@hotmail.com>, Anne-Grethe & Erik Have 18 <aghpetersen@gmail.com>, Astrid & Maria Have 6 <Astrid091295@gmail.com>, Flemming Have 11 <flemming1306@gmail.com>, Frederik & Stine Have 8 <frederikbudde@gmail.com>, Haveforeningen Bakkevej <haveforeningenbakkevej@gmail.com>, Henning & Bente 2 Have 9 <hhr@mail.dk>, Henning & Bente Have 9 <henras@webspeed.dk>, Ingrid & Christian Have 20 <ingridhbock@gmail.com>, Jakob & Signe Have 22 <signewlund@gmail.com>, Jeanette Have 7 <Je.johansen@live.dk>, Jesper & Sanne Have 4 <jesper@jf-production.dk>, John Have 2A <jolirasch@gmail.com>, Lasse Have 2 <kaalbjoernen@gmail.com>, Latif Have 5 <latif54@live.dk>, Lone & Johnny Have 10 <lone71@gmail.com>, Roger & Camilla Have 15 <CamillaWistisen@gmail.com>, Steffen Have 21 <steff885@live.dk>, "Thomas S. Jama" <tsoested@gmail.com>, kuno trabolt <kunotra@yahoo.dk>

Kære alle,

Hermed udsendes slutopgørelse af kloakeringsprojektet efter GF beslutning om nedskrivning af foreningens gæld med 150.000 DKK.

EGENBETALERE

Følgende haver er noteret som egenbetalere: 2, 8, 11, 13, 16, 17, 20

For at indfri sin andel af projektets omkostninger bedes man indbetale **128.466,3 DKK**.

Beløbet skal **indbetales inden onsdag d. 13/4-2023** (anden arbejdsdag efter påske) til foreningens konto:

Reg: 5326

Konto: 0358892

I feltet til modtager bedes du skrive "Kloak indfri have #", hvor # er dit husnummer.

LÅNTAGERE

Følgende haver er noteret som låntagere til foreningslån: 2A, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 18, 19, 21, 22

Låneydelse: **ca. 863 DKK/måned** (endeligt beløb kendes efter lånenedskrivning)

Første låneydelse står til betaling d. 30/4 (indbetalingskort udsendes separat og kan tilmeldes PBS). Herefter opkræves der månedsvist, sidste dag i måneden.

Bemærk, at næste gang det vil være muligt at indfri sit lån vil være til 30/9-23. Bestyrelsen skal have information herom med minimum 1 måneds varsel. Der vil være et gebyr forbundet hermed, omkring 700 DKK.

Alle andelshavere vil snarest modtage en opsummerende mail med al samlet relevant information om kloakering for deres specifikke have samt en oversigt over indbetalinger.

Kloakudvalget overdrager desuden et regneark til bestyrelsen, som kan benyttes til beregning af, hvor meget der er afdraget på gælden samt hvor stor restgælden er for den enkelte andelshaver til et givent tidspunkt.

Halvårligt kontingent vil blive opkrævet separat af den nye kasserer til betaling i maj måned.

Mvh. Kloakudvalget
Thomas og Frederik

Den søn. 2. apr. 2023 kl. 09.26 skrev Kloak vand Bakkevej <kloakudvalget@gmail.com>:

Kære alle,

Vi har nu fået en tilbagemelding fra samtlige haver vedrørende hvorvidt de ønsker at stå for egenbetaling eller indgå i kloaklånet. Der er 7 egenbetalere og 14 låntagere, hvilket bekræfter at et foreningslån var et nødvendigt tiltag.

Vi har derfor opdateret opgørelsen over kloakprojektet og tydeligt specificeret hvor meget den endelige omkostning bliver for hver form for betaling. Tal med **blå farve**: egenbetalere. **Rød farve**: låntagere.

Kommentarer til opgørelsen:

- Bemærk at egenbetalere **IKKE** har nogen omkostninger forbundet med lånet. Beløbene er de samme som tidligere meldt ud.
- Bemærk ligeledes at den ekstra omkostning som låntagere totalt set afdrager over en 30-årig periode (2637.5 kr) **lægges oven i salgsprisen ved salg**. Der er således ikke et tab ved at være låntager.
- Beløbene for den månedlige ydelse kender vi først helt præcist når vi har nedskrevet lånet d. 15/6 og ydelsen kan derfor afvige en lille smule.
- Der tages desuden forbehold for regnefejl.

Opgørelsen sendes ud her, så I har en mulighed for at gennemgå tallene inden GF, da vi ikke har storskærm til rådighed og mødet ikke vil blive live-streamet.

Når vi på GF har stemt om et af de tre forslag om nedskrivning af lån, vil kloakudvalget udsende en mail med endelig opkrævning og betalingsoplysninger. Opkrævning står til forfald d. 10/4. Herefter vil vi udsende en mail med al samlet information, inkl. kvittering for de samlede indbetalinger fra det enkelte medlem.

Opkrævning for havekontingent bliver sendt ud af den nye kasserer, som bliver valgt på GF. Opkrævningen udsendes med kort varsel, eftersom GF blev udskudt pga. opponering.

GF afholdes på fællespladsen ved skuret d. 2/4-23 kl. 15.00. Der vil ikke være forplejning/skærm/live-streaming. Der er mulighed for brevstemme/fuldmagt.

Mvh.. Kloakudvalget

Den lør. 18. mar. 2023 kl. 10.25 skrev Kloak vand Bakkevej <kloakudvalget@gmail.com>:

Kære alle,

Eftersom byggekreditten igår d. 17/3-23 blev omlagt til et 30-årigt realkreditlån, kender vi nu de faktiske omkostninger for kloakeringsprojektet.

Opgørelse og to budgetforslag

Jeg fremsender derfor den endelige opgørelse af kloakeringsprojektets omkostninger samt to budgetforslag for 2023. Budgetforslag #1 og #2 har hhv. 100.000 kr og 200.000 kr i nedskrivning af lån/gæld ved brug af foreningens midler. Dette vil have en betydning for hvor meget vi hver især skal betale, men selvfølgelig også, hvor mange penge vi har på foreningens konto til uforudsete omkostninger. Alt dette vil blive nærmere gennemgået på generalforsamlingen.

Hvis man er forhindret i at møde op på GF i morgen søndag kl. 12, må man meget gerne skrive retur til denne mail med sin stemme på:

1) Forslag #1: 100.000 kr i nedskrivning

2) Forslag #2: 200.000 kr i nedskrivning

3) En værdi imellem forslag #1 og #2.

I nedenstående tabel kan man se hvor meget omkostningen vil være per have, den månedlige ydelse på lånet* samt hvor stor foreningens reserver forventes at være næste år jf. budgettet.

Nedskrivning	Omkostning	Md. ydelse	Saldo pr 31/12-23
100.000	130.847	872	130.000
150.000	128.466	856	80.000
200.000	126.085	840	30.000

*) Den endelige månedlige ydelse til banken kender vi først når lånet er blevet nedskrevet, men den vil være nogenlunde den angivne værdi.

Vigtige deadlines

Bemærk desuden, at i budgettet fremgår det, som om alle haver deltager i lånet. Dette vil naturligvis ikke være sandt, men er tilstrækkeligt for budgettering.

Vi har brug for en endelig tilkendegivelse fra alle medlemmer, om de ønsker at deltage i lånet eller stå for egenbetaling. Det er vigtigt at notere sig, at jo før vi kan nedskrive foreningens gæld, jo færre løbende renter skal vi som forening betale af på. Af denne grund, og eftersom omkostningerne er lavere end de budgetterede, har vi

sat deadline for bindende tilmelding d. 31/3. Vælger man at indgå i lånet er det ikke mere bindende end at man kan indfri hele sin resterende andel af gælden én gang i kvartalet, første gang er d. 30/9-23.

Hvis man allerede nu ved om man vil være 'låntager' eller 'egenbetaler', må man meget gerne informere herom til Kloakudvalget.

De vigtigste datoer indtil d. 30/6-23 kan ses i tabellen nedenfor. Bemærk at kontingentopkrævningen i år allerede falder d. 10/4, da vi ønsker, at der stadig står penge på foreningens konto, når den store nedskrivning finder sted d. 15/4.

 image.png

Betaling for vandforbrug

Et andet punkt på dagsordenen til GF vil blive at beslutte, hvordan der ønskes afregnet for vandforbrug, nu da vi har fået individuelle målere. Skal det være aconto indbetalinger eller bagudbetaling. Uanset hvad, vil afregningen foregå som en del af den halvårige kontingentopkrævning.

Har man nogle vigtige inputs hertil, så kom endelig med dem.

En investering

Slutteligt vil jeg blot minde jer om, at dette ikke skal ses som en omkostning, men som en investering i jeres kolonihave, eftersom den afskrevne værdi vil blive lagt oven i en eventuel salgspris.

Er man forhindret i at møde op på GF i morgen kan man deltage over Teams (præsentationen vil blive optaget):

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NDczY2QwZjgtNTJkYy00YzE1LThhZjltNThjNjkyYjE2NmEw%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22c8823c91-be81-4f89-b024-6c3dd789c106%22%2c%22Oid%22%3a%222a95e210-7dd2-4f13-8747-94f4e8f8d0fe%22%7d

Pva. Kloakudvalget
Frederik (Have 8)

Den man. 20. feb. 2023 kl. 14.50 skrev Kloak vand Bakkevej <kloakudvalget@gmail.com>:

Kære alle,

Så er vi ved at være ved vejs ende med kloakeringsprojektet!

Alle kloak- og vandledninger er lagt, og der arbejdes nu på de sidste mangeludbedringer. Så send gerne en lille reminder, hvis du tænker, at vi har glemt din forespørgsel.

Afsluttende dokumentation

Selvom projektet er ved at være slut for jer, så vil der i den kommende tid være rigeligt for kloakudvalget og bestyrelsen at lave.

Vi skal have betalt fakturaer, omlagt fra byggekredit til realkreditlån, lavet endelige opgørelser for hver have, oprettet betalingservice, osv., osv.

Vi kommer til at sende en separat mail ud til hvert medlem med samlet information, så I nemt kan finde det frem i tilfælde af salg.

Hvor meget kommer det til at koste?

Vi melder den endelige omkostning per have ud, når vi har betalt den sidste faktura. Umiddelbart ser det lovende ud.

Brug af kloaksystemet

Det er nu sikkert at benytte sig af kloaksystemet :-)

Vi vedhæfter her en drift og vedligeholdelsesvejledning for kloaksystemet. Vi beder jer specielt respektere hvilke ting der ikke må komme i afløbet:

Afløbsinstallationen

Hvis afløbsinstallationen skal fungere efter hensigten er det vigtigt at følge denne drift og vedligeholdelsesvejledning

Vi har kontrolleret og gennemskyllet afløbsledningerne samt fyldt eventuelle vandlåse således, at jeres afløbsinstallation er gjort klar til brug

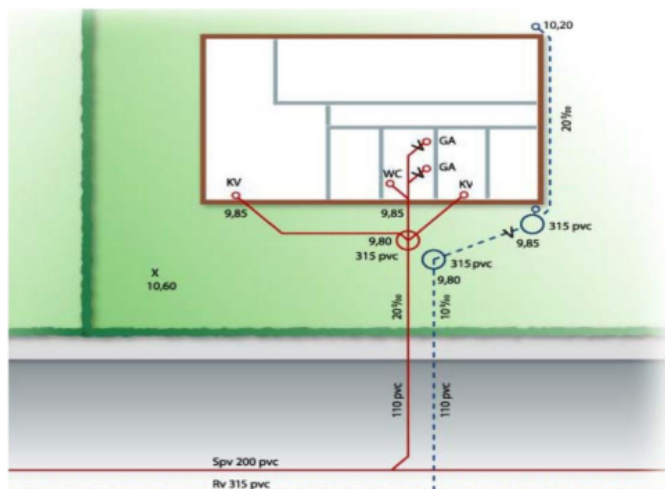
Det er ikke tilladt at tilføre afløbsinstallationen stoffer i koncentrationer eller mængder der kan skade afløbssystemet, det drejer sig om stoffer som syrer, baser, gift, maling, olie, benzin, opløsningsmidler, medicin eller større mængder kogende vand m.v.

Undgå at skylle hygiejnebind, bleer, vatpinde, kondomer, klude og lignende ud i wc eller i husets andre afløb da det kan give forstoppelse

Undgå ligeledes at skylle fedt ud i køkkenvasken, da dette ofte er årsag til at vandlåsen under vasken eller ledningerne stopper

Indretningen af jeres afløbsinstallation fremgår af vedlagte ajourførte tegninger

Principskitse over en typisk afløbsinstallation



Bemærk desuden, at det *IKKE* er tilladt at koble sine nedløbsrør (regnvand) til kloaksystemet (krav fra HTK Forsyning).

Disse må afledes til jordnedsivning eventuelt via en faskine.

Frostsikring af vandledninger

Vandledningerne imellem alle målerbrønde (dvs. langs stierne) er blevet tryktestet.

Vi har *IKKE* kunne trykteste vandrør i alle haver, da flere haver ikke har frostsikre rør inden for sokkel, og vi ønsker ikke at have stillestående vand på ukendt tid, når det stadig er så koldt.

Vi minder venligst om, at det er uhyre vigtigt, at rør som stikker op af jorden skal være beskyttet med rørisolering. Inden for sokkel skal man være ekstra påpasselig, hvis rørene ligger tæt på husmuren uden tilstrækkelig isolering.

Åbning af vand

Eftersom det nu igen skal til at blive frostgrader er det vores - og rådgivers - anbefaling, at man venter med at åbne for stophanen i sin målerbrønd til d. 1/4-23. Her vil Michael komme forbi og åbne for hannerne, og vil derfor være til stede, hvis der skulle være en utæthed. Hvis du ikke kan være til stede, beder vi dig om at lægge en nøgle.

Det er tilladt at åbne for vandet før d. 1/4, men det vil være PÅ EGET ANSVAR. Dette betyder, at hvis der er en utæthed, som ikke bliver opdaget i tide, så vil entreprenøren ikke dække skaden (eftersom de ikke er herre over hvornår skaden bliver opdaget). Entreprenøren bærer naturligvis kun ansvaret for den del der er blevet udført/udskiftet, men ikke eksisterende utætheder. Det er MEGET vigtigt, at I er opmærksom på dette.

Tips og tricks:

Når man skal tænde for vandet, foreslår vi at:

- Man starter med at lukke for *samtlig*e haner og tilsluttede rør
- Skru perlator af alle haner (filteret der sidder for enden af hanen)
- Åben *langsomt* for begge stophaner i målerbrønden, og kontrollér undervejs at der ikke er utætheder
- Åbn *langsomt* én hane efter én, og lad vandet løbe til det stopper med at sprutte*
- Sæt perlator på hannerne igen.
- Har man varmtvandsbeholder er det vigtigt, at denne er fyldt helt op med vand inden man tænder for apparatet.

*) Der vil være lidt luft i systemet indtil alle har haft kørt deres systemer igennem, men det burde være minimalt.

Mvh. Kloakudvalget

Den ons. 14. dec. 2022 kl. 21.06 skrev Kloak vand Bakkevej <kloakudvalget@gmail.com>:

Kære alle,

Hermed en kort status på projektet :-)

Der arbejdes for fuldt kraft her op til jul. Arbejdet langs Brombærstien (parkeringspladsen) er ved at være afsluttet, og de er nu begyndt på Skovstien (den lange sti). Her vil de færdiggøre alt arbejdet i haverne og først herefter afslutte med stien, for nemmest at komme til med maskinerne på den smalle sti.

Der har været en håndfuld kortslutninger af elnettet, fordi der ligger kabler på kryds og tværs, som desværre sjældent fremgår af de offentlige tegninger.

Michael efterspørger derfor plantegninger over elledninger, så hvis du har dette for din have, send dem gerne til kloakudvalget. Det er kun relevant for haverne på Skovstien.

Vi minder desuden endnu engang om, at hvis man eller sine håndværkere forhindrer/forsinker Fjordland i at udføre deres arbejde, så vil tiden blive opkrævet af den enkelte andelshaver.

De bedste julehilsner,
Kloakudvalget

Den søn. 20. nov. 2022 kl. 17.36 skrev Kloak vand Bakkevej <kloakudvalget@gmail.com>:

Kære alle,

Blot en kort opdatering samt reminder!

Arbejdet i etape 1 (Syrenstien) er afsluttet. Der er udført kamera inspektion og rådgiver var fint tilfreds med det udførte arbejde.

De er nu i fuld gang med haverne langs Brombærstien ved parkeringspladsen, hvilket følger tidsplanen.

Fjordland har dog bedt os om, at minde alle om det **ikke er tilladt at opholde sig i haverne, når der arbejdes**.

Der er dybe grøfter på op til 3 meters dybde, som man kan falde ned i. Og selvom man tænker, at man godt kan komme udenom, kan det få store konsekvenser. Hvis arbejdstilsynet kommer forbi får Fjordland en kæmpe bøde for ikke at have sat afgrænsning op, så hvis ikke dette respekteres kan vi risikere en efterregning.

Hvis det er absolut nødvendigt at tilgå haven imens der arbejdes, så spørg da først Michael fra Fjordland på tlf. 6171 8453.

Skulle I have yderligere spørgsmål til projektet, så tøv ikke med at kontakte os :-)

God søndag til alle.

Mvh. Kloakudvalget

Den ons. 26. okt. 2022 kl. 20.07 skrev Kloak vand Bakkevej <kloakudvalget@gmail.com>:

Kære alle,

Nogen af jer har måske modtaget en mail fra Fjordland i dag. Jeg tillader mig lige at uddybe denne mail for at undgå forvirring.

Eftersom Fjordland lejer deres store gravemaskine i en måned af gangen, vil det være mest praktisk og økonomisk for dem, at gennemføre alt arbejde langs parkeringspladsen i samme omgang.

Det medfører blot en ændring i arbejdsrækkefølgen. Efter den snarlige færdiggørelse af Syrenstien (den korte sti), så fortsætter de med have 22 til have 17 langs Brombærstien (parkeringspladsen). Herefter vil det så blive Skovstien (den lange sti) startende fra hundeskoven.

ALTSÅ udføres arbejdet i følgende rækkefølge:

Runde 1: Have 4, 5, 2A, 6, 2, 7, 11

Runde 2: Have 22, 21, 20, 19, 18, 17

Runde 3: Have 12, 13, 8, 9, 14, 15, 10, 16

De forventer at gå igang med runde 2 i midten af uge 44 (start november).

Så hvis du bor langs parkeringspladsen (have 17-22), så skal du have klargjort til at de kan grave i din have inden d. 2. november. Klargørelse er beskrevet i tidligere tilsendte mails. Hvis ikke der er ryddet, vil det blive ryddet af Fjordland og regningen sendt til haveejeren.

Desuden kan vi berette, at det går super godt med gravearbejdet! Jorden er nem og stabil (og ikke forurenede), så det kører derudaf og Fjordland afleverer et flot stykke arbejde; det er i hvert fald vores indtryk indtil videre :-). Rådgiver NIRAS kommer snart ud og gennemgår arbejdet for runde 1.

God aften til alle,

Mvh. Kloakudvalget

On Mon, 3 Oct 2022 at 13.10, Kloak vand Bakkevej <kloakudvalget@gmail.com> wrote:

Kære alle,

Så er de første spadestik taget langs stierne og ind i haverne! 🤖🤖

Wicotec Kirkebjerg har afsluttet deres arbejde med pumpebrønden i sidste uge og nu overtager Fjordland (kloak) og MTN (VVS) med arbejdet langs stier og i haverne. De forventes færdig med Syrenstien og stykket langs Brombærestien mellem Skovstien/Syrenstien ved udgangen af oktober.

HUSK at koordinér nogle direkte med Michael fra Fjordland, så håndværkerne kan komme ind i din have og i dit hus (hvis nødvendigt). Michael kan kontaktes på: info@fjordland.dk, tlf. 6171 8453.

Dette er også kommunikeret ud i tidligere mails.

Vi vil også gerne benytte lejligheden til at minde jer om, at der skal være ryddet og klargjort til arbejdet i haverne, ellers vil det resultere i ekstraregning på timebasis betalt af den respektive andelshaver. Dette er også kommunikeret ud i tidligere mails 😊

Ps. Vi har vist været heldige at undgå vandskader med alt den tunge kørsel! Wicotec kunne fortælle at de gamle vandør ikke lå de forventede 40cm nede, men blot 20cm under overfladen - og nogle steder helt ned til 12 cm! Plastikrørne havde forskudt sig og var enormt tæt på at gå helt fra hinanden, hvilket kunne resultere i en kæmpe og dyr vandskade.

Så er det nok på høje tid, at vi får nogle nye rør der ligger i 120cm dybde :-)

Dbh. Kloakudvalget

Den tor. 15. sep. 2022 kl. 17.03 skrev Kloak vand Bakkevej <kloakudvalget@gmail.com>:

Kære alle,

Så er vi officielt startet med kloakeringsprojektet og vi glæder os meget til at følge udviklingen!

Projektets forløb

Projektet forløber sig (nogenlunde) i denne rækkefølge:

- 1. Syrenstien: 4, 5, 2A, 2, 6, 7
- 2. Skovstien: 12, 13, 8, 14, 9, 15, 10, 16, 11, 17
- 3. Brombærestien: 22, 21, 20, 19, 18

Bemærk! Al arbejde (indenfor/udenfor sokkel) udføres i samme omgang for at mindske udgifter til reetablering.

Det kræver altid kloakudvalgets og entreprenørens accept, hvis der ønskes adgang til haven under projektets forløb, da graverenderne er dybe og uden

tilstrækkelig afskærmning.

Det vil ikke være muligt at tilgå haverne imens der arbejdes på den pågældende sti.

Ekstraarbejde indenfor sokkel

Alle dem som har ønsket tilbud fra Fjordland skulle have modtaget dette på mail. Husk at svar på tilbuddet direkte til Fjordland.

Der er ingen krav til at benytte dette tilbud, men husk at arbejdet uanset skal være udført på regning, hvis det skal blive godkendt som forbedring i forbindelse med salg.

Klargøring til arbejdet i din have

For at klargøre til arbejdet i din have forventes der, at du:

- Rydder 1 m på hver side af den markerede arbejdsrute (se mail "Plan for Have #" fra d. 5. juni) ved at fjerne alle løse genstande. Fliser vil blive taget op og lagt pænt igen af håndværkerne.
- Buske/træer der ønskes bevaret skal fjernes, hvis muligt - alternativt TYDELIGT markeres, så de kan forsøge at grave udenom.
- Fjern sokkelplader hvor der skal arbejdes under huset (hvis muligt)

Er der ikke ryddet tilstrækkeligt vil det resultere i ekstraregning på timebasis betalt af den respektive andelshaver. Hvis du er i tvivl om hvor meget der skal fjernes, så kontakt Kloakudvalget.

Klargøring til arbejdet i dit hus

Entreprenøren skal have adgang til huset, så aftal direkte med entreprenøren ift nøgle.

Lukning for havesæson

Sidste dag i haverne er søndag d. 2. oktober kl 18.00.

Bare efterlad haverne som var det en almindelig dag - dvs. hovedventilen ved hækken er åben og alle andre haner er lukkede (da de starter med at tømme hele systemet for vand).

Husk at tøm for evt. varmtvandsbeholder.

Ekstra bebyggelsesareal

Forslaget fra GF om at maks tilladeligt bebyggelsesareal ændres til 50 kvm kolonihavehus og 2 udhuse med et samlet areal på 17 kvm har været under behandling.

Forslaget er vedtaget i byrådet og nu sendt til offentlig høring indtil d. 7. oktober 2022, se vedhæftede. Vi forventer at have en endelig godkendelse på plads senest i november.

Bemærk at for øvrige krav til bebyggelse henvises der til deklARATIONEN.

De bedste hilsner,
Kloakudvalget
Thomas og Frederik