

Referat fra stiftende generalforsamling i ejerlauget Fredens-  
gade/Hollændervej, der afholdtes i SID bygningen beliggende  
Sydbanegade 11, Riberdyb 1, 6000 Kolding onsdag, den 01. februar  
1995 kl. 19.00

Kolding Kommune var repræsenteret ved  
afdelingsleder Rasmus J. Pedersen  
ingeniør Kurt Christensen  
regionschef A. Vajnø Jeppesen, Byfornyelsesselskabet DANMARK  
cand.jur. Torben Krogh, Byfornyelsesselskabet DANMARK  
landskabsarkitekt Torben Gade, Gruppen for by- og landskabsplan-  
lægning ApS  
ingeniør Benny Damsø, Samfundsteknik A/S

De ejendomme, der var repræsenteret på generalforsamlingen fremgår  
af vedlagte liste.

1. Velkomst

Afdelingsleder Rasmus Pedersen bød på Kolding Kommunes vegne  
velkommen til den stiftende generalforsamling. Herefter præ-  
senterede Rasmus Pedersen Kommunens repræsentanter.

2. Redegørelse for dannelse af ejerlauget Fredens-  
gade/Hollændervej.

Efter præsentationen opsummerede Vajnø Jeppesen kort den hi-  
storiske baggrund og oplyste, at oprettelse af ejerlauget var  
en konsekvens af Kolding Kommunes beslutning om den økologiske  
byfornyelse af 11. januar 1993.

Vajnø Jeppesen oplyste, at oprettelsen af ejerlauget i denne  
plan er sket tidligere end sædvanligt. Årsagen hertil er, at  
ejerlaugets opgaver er væsentlig større end sædvanligvis. Man  
ønsker derfor at der er mulighed for en betydelig større ind-  
køringsperiode for den kommende bestyrelse.

Foranlediget af et spørgsmål vedrørende driftssikkerhed kunne  
Vajnø Jeppesen oplyse, at bioværket hidtil til fulde lever op  
til forventningerne. De foreløbige måleresultater er positive.

3. Bioværk

- a: Miljøstationer
- b: Kompostbeholdere
- c: Nedsættelse af renovationsafgift

Her udleverede og gennemgik Torben Gade et af ham udarbejdet  
udkast til beboervejledning. Torben Gade bemærkede, at der er  
foreløbigt tryk. Årsagen til at det foreløbige tryk udleveres  
er at der er ønsket om, at de fremmødte læser pjecen igennem  
og fremkommer med evt. bemærkninger således, at der er mulig-  
hed for en revision, inden det endelige tryk. Endvidere er det

ønskeligt, at bestyrelsesmedlemmernes navne er at finde i folderen.

Torben Gade gjorde opmærksom på, at selv om karreen er vært for Danmarks mest omfattende økologiske byfornyelse, medfører dette ikke, at man som beboer skal vende op og ned på sin hverdag og sine vaner. Man skal dog fortsat bruge sin "sunde fornuft".

Ud over gennemgang af folderen oplyste Torben Gade, at der senere vil komme en ekstra folder fra Energistyrelsen.

Endvidere oplyste Torben Gade at årsagen til, at miljøstationer m.v. ikke er taget i brug, er de to nybyggerier. Det er ikke muligt for renovationsvæsenet at komme ind til miljøstationerne, idet de skal passere gennem kommende porte i nybyggeriet. Derfor er forholdsvis u hensigtsmæssigt at starte før det er muligt at tømme containere m.v..

Der blev herefter forespurgt om, hvorvidt der var regnvand nok i tørkeperioder til at dække toiletskyl. Hertil kunne Torben Gade oplyse, at der kunne opstå situationer, hvor der ikke var vand nok. Anlægget er således indrettet, at der i så fald vil blive tilsat vandværksvand. Dette vil gå automatisk og brugerne vil ikke bemærke det.

Endvidere blev der spurgt om skilte ved urterne er glemt, dette erkendte Torben Gade og lovede, at disse ville blive opsat.

d: bortfald af vandafledningsafgift/bidrag til ejerlaug.

"Indledningsvis bemærkede Benny Damsø for at foregribe evt. spørgsmål, at man endnu ikke har fundet samtlige ventiler. Man leder fortsat.

I øvrigt oplyst Benny Damsø, at en række ejendomme allerede nu er tilsluttet bioværket. Der er derfor reel mulighed for at slippe for vandafledningsafgiften mod at betale bidrag til ejerlauget. Der vil dog være en række administrative problemer forbundet hermed.

Vajnø Jeppesen fremlagde og gennemgik herefter det foreløbige budget, der gav en samlet udgift på 265.000 kroner svarende til 225 kr. pr. fordelingstal. Der blev herefter stillet en række spørgsmål.

"Hvem skal opkræve vandafledningsafgift?"

svar: Beløbet opkræves af ejerlauget, som en del af kontingentet hertil.

"Når forbruget af rent vand falder, medfører dette at indbetalingen bliver for lille?"



svar: I det nuværende system har man valgt at beregne vandafledningsafgiften i forhold til forbruget af rent vand. Når vandafledningen overgår til ejerlauget vil man betale udgiften i forhold til fordelingstal.

"Hvad med vandforbruget?"

svar: På grund af genbrug af eget vand, må der påregnes en besparelse på vandværksvand, da toiletskyl udgør ca. 30% af en husstands vandforbrug. Man kan derfor forvente, at udgiften til vandværksvand vil falde.

"Hvor er gartnerens indtægt fra pyramiden i budgettet?"

svar: Vi har ikke turdet kalkulere med en indtægt endnu. Såfremt arbejdet udbydes til entreprenører, vil der ikke være en indtægt, men det må give sig udslag i at entreprenøren afgiver et billigere tilbud, hvis denne kan regne med en indtægt. Ved denne metode undgår man problemer med evt. kontrol af entreprenøren.

#### 4. Stiftende generalforsamling

a: Valg af dirigent

Rasmus Pedersen blev valgt uden modkandidater.

b: Godkendelse af følgende forslag til dagsorden.

Forslaget blev godkendt uden bemærkninger.

c: Godkendelse af vedtægter.

Torben Krogh gennemgik vedtægterne og redegjorde særligt for hvilke rettigheder og forpligtelser medlemmerne af ejerlauget ville få.

Enkelte af de foreslåede vedtægter blev indgående uddybet og drøftet.

Generalforsamlingen vedtog herefter det udsendte forslag med følgende ændringer/korrektioner.

Kap. 6. nr. 6.4      nr. 6

ændres til: Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.

Kap. 6 nr. 6.5 stk. 4

ændres til: Bestyrelsens formand vælges på generalforsamlingen. I øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.

Kap. 6 nr. 6.6 stk. 6

ændres til: Lauget tegnes af formanden og 1 bestyrelsesmedlem. Er administrator antaget, kræves tillige dennes underskrift. Den til enhver tid værende bestyrelse er bemyndiget til at underskrive enhver deklaration, der af offentlig myndighed måtte kræves lyst på laugets del af privatejede ejendomme til gennemførelse og opretholdelse af fællesanlægget.

I øvrigt var der enighed mellem samtlige de fremmødte, at ejerlaugets vedtægter skal tinglyses pantstiftende for et beløb svarende til hvad Kreditforeningen accepterer uden nedsættelse af låneramme .

d: Valg af bestyrelsesmedlemmer.

1. Valg af formand  
Jørn Eskelund Jepsen  
Jægervænget 6  
6800 Varde

blev foreslået og valgt uden modkandidater.  
(Fredensgade 28)

2. Øvrige bestyrelsesmedlemmer  
Leif Thomsen  
Hollændervej 21  
6000 Kolding

Lone Madsen  
Fredensgade 18  
6000 Kolding

Pia Johansen  
Kongebrogade 46  
6000 Kolding

Gordy Strømdahl  
Skovgårdet 14  
6000 Kolding  
(Hollændervej 25)

blev foreslået og valgt uden modkandidater.

- e: Valg af suppleanter (2 stk.)  
Som 1. ste suppleant valgtes uden modkandidat  
Kirsten Andersen  
Fredensgade 28  
6000 Kolding

Som 2. suppleant valgtes uden modkandidat  
Finn Odgård  
Kærvej 113  
7190 Billund  
(Hollændervej 19)

- f. Valg af revisor  
Revisionsfirmaet Kaj Olsen v/Alex Thomsen blev foreslået og valgt uden modkandidat.

- g. Eventuelt  
Under dette punkt var der en generel debat og en lang række spørgsmål.

Af disse kan nævnes følgende:

"Er der driftsikkerhed?"

svar: Vajnø Jeppesen oplyste, at det jo er et forsøg, hvorfor der ikke er 100% driftsikkerhed. Idet der ikke er tidligere erfaringer, har man klart overdimensioneret bioværket. Efterfølgende målinger har bekræftet dette. Værket vil dog ikke kunne tåle at man eksempelvis hælder 100 liter saltsyre i. I så fald er der sket en ansvarspådragende handling som den pågældende kan drages til ansvar for.

"Er der garanti for at bygningsværket kan holde - at det ikke revner m.v.?"

svar: Vajnø Jeppesen oplyste, at værket er opført efter nugældende regler om kvalitetssikring og 5 års garanti. I forbindelse med byggeriet har der været udført kvalitets-sikringsprogram, endvidere har der været aflevering da byggeriet var færdigt, der foretages en gennemgang efter 1 år og igen efter 5 år. Er der ingen fejl fundet er garantien udløbet. I øvrigt oplyste Vajnø Jeppesen, at pyramiden står på borede pæle.

Benny Damsø supplerede med, at selv om anlægget er nyt, stort og flot er den anvendte teknik relativ simpel og ikke særlig bekostelig. De væsentligste udgifter har været til bygning af pyramiden.

"Hvad med forsikring?"

svar: Benny Damsø oplyste, at pyramiden p.t. har en bygnings- og brandforsikring hvori kortslutningsskader er inkluderet til et beløb på kr. 2.608 pr. år. Forsikringens dækning er til "fuld og nyværdi" - altså ca. de 6.000.000 som pyramiden har kostet.

"Der er en stor trafik af uvedkommende i området, kan der opsættes skilte?"

svar: Vajnø Jeppesen vil foranledige skilte opsat.

"Hvad med nybyggerierne, skulle disse ikke have været genbrugshuse?"

svar: Vajnø Jeppesen. Det har aldrig været planen, at huset på hjørnet skulle opføres af genbrugsmaterialer. Hvad angår huset på Hollændervej 1 er det nødvendigt at foretage støbning af sokkel m.v., resten vil blive udført af genbrugsmaterialer.

"Er Byfornyelsesselskabet med i indkøringsperioden?"

svar: Vajnø Jeppesen. ja.

"Nogle stolper er ikke malet?"



svar: Torben Gade. Dette vil ske når vejret tillader det. Endvidere vil flisebelægningen blive flyttet.

"Hvad med renovationsafgiften?"

svar: Torben Gade. Når komposteringstromlerne og miljøstationerne kommer i drift vil renovationsafgiften blive nedsat. Nedsættelsen er foreløbig ansat til ca. 60% af det nuværende. Renovationsvæsenet har taget forbehold herom til de ved, hvor meget der rent faktisk bortkøres. Al renovation i området er inden byfornyelsen blevet vejet således, at man kan se hvor meget mængden går ned.

"Hvornår plantes der pil igen?"

svar: Torben Gade. Det forventes i marts måned.

"Hvad er tidshorisont for reovering af de resterende huse?"

svar: Kurt Christensen oplyste hertil, at der nu er indsendt projekter på ca. 60% af ejendomme. De der ikke har indsendt projekt til efteråret vil modtage rykkerskrivelse. Hvis ikke dette hjælper vil minimumskravene kunne udføres af Kommunen.

Rasmus Pedersen afsluttede herefter generalforsamlingen og rettede en tak til de fremmødte.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.45.

Kolding, den 15/2-95  
som dirigent

  
Rasmus J. Pedersen

Kolding, den 21/2-95  
som referent

  
Torben Krogh