

Dette er modtager omkring den 20. januar 2017

På opfordring af Solager A's bestyrelse har jeg nedskrevet mine nuværende synspunkter til problematikken omkring kloak mv.

Som jeg har forstået kommunens holdning indebærer lokalplanen at området indgår i kommunens kloakeringsområde. Med andre ord skal der etableres kloakering. Kommunen mener dette kan ske ved etablering af en fælles toiletbygning f.eks. placeret ved parkeringspladsen. Alternativt kloakeres hele området og hver have får sine egne toilet og bedefaciliteter og formentlig også elektricitet.

Fællesløsningen er relativ billig og individuel løsningen er bekostelig og løber formentlig op i kr. 80-100.000 pr have. En stor del af omkostningen er et tilslutnings bidrag til rensningsanlæg mv, der opgøres pr bruger. Jeg har forespurgt kommunen, om der rundt i landet er differentierede satser for helårsbrugere og delårsbrugere eller dispensation for Høje Tåstrup kommunes firkantede regler, hvilket udfra en fair fordeling ville være rimeligt. Med de nuværende rentesatser vil anlægsomkostningerne kunne finansieres med en ydelse på ca kr. 3-4.000 pr have pr år. Hertil kommer løbende driftsudgifter til vand, rensning af spildevand samt vedligehold skønnet til kr. 1-2.000 pr have pr år, udgifter der formentlig også skal afholdes ved en fællesløsning med rengøring etc.

For så vidt angår kloakering kan jeg acceptere begge løsninger i forventning om, at en fællesløsning anvendes og ikke kun er til for at glæde kommunen. Der er måske lidt langt fra søen til toiletbygning.

Personligt foretrækker jeg den individuelle løsning:

- Muliggør en længere og større brug af hus og have.
- Større bekvemmelighed med eget bad, toilet, vand og el.
- Større værdi af have ved videresalg.
- Større overensstemmelse med tendens i tiden.
- Lave renter giver pt mulighed for lave finansieringsomkostninger. Det vil formentlig ikke vare ved.
- Jeg tror at fællesløsning vil kunne give anledning til megen diskussion omkring vedligehold, åbent om vinteren og manglende anvendelse mv.

Imidlertid er der økonomiske og holdningsmæssige hensyn omkring charmen ved primitive forhold i haven, der gør, at fællesløsningen er den bedste for mange andre.

Mvh

Bent Alsø

Dette er sendt den 11. december 2016

Hej Stine og Claus

Tak for sidst.

Med hensyn til problematikken omkring kloakering, vand og el er det min holdning, at jeg ikke synes om ideen med mange små beholdere til nedlæggelse på grundene. Jeg tror mere på, at fremtiden vil stille krav til større bekvemmelighed og dermed give muligheder for længere og mere tidsvarende ophold i haverne.

Jeg har overvejet lidt om ideen med et fælles toilet på parkeringspladsen. Jeg synes, det er en teoretisk løsning brugsmæssigt. Den kan måske gøre kommunen glad, indtil kommunen konstaterer at fællesforholdene kun i begrænset omfang anvendes.

På den baggrund har jeg prøvet at kalkulere lidt på, hvad kapitalomkostningerne for hver grund løber op i om året på nogle vilkår, jeg kunne tilbyde. Jeg har regnet på en samlet investering på kr. 4.000.000, som formentlig kan række. Jeg har regnet med finansiering uden afdrag og jeg har holdt en lavere rente de første år og en højere rente efter en del år i forventning om stigende renter og inflation.

Meromkostningen til dækning af kapitalomkostningen ved arbejderne (kr. 4.000.000) er følgende pr. grund pr år:

- år 1-6 kr. 3.077 pr år, 4% p.a.
- år 7-12 kr. 3 846 pr år 5% p.a.
- år 13-18 kr. 4.616 pr år 6% p.a.
- år 19- kr. 5.000 pr år 6,5% p.a.

Jeg forestiller mig, at der ved salg af en have betales en afgift på f.eks. 5% til mig som afdrag på de betalte kr. 4.000.000. Når de kr. 4.000.000 er betalt bortfalder rentebetalingen.

Anlæg og drift samt evt vedligeholdelse betales af foreningen.

Så vidt jeg kan se, bliver der tale om en overskuelig merudgift i forhold til den ekstra værdi, haven kan give medlemmerne. Imidlertid hjælper dette ikke det fjerneste, såfremt medlemmerne enten ikke har råd til denne merudgift eller ikke værdsætter de forbedrede faciliteter, som på sigt vil øge havernes værdi betydeligt.

Dette blot til inspiration til bestyrelsens overvejelser. Oplægget er ikke bindende men et forsøg på at illustrere niveauet, som kan præsenteres for medlemmerne, der herved at have noget mere konkret at forholde sig til finansielt. De faktiske anlægsudgifter har jeg ikke forudsætninger for at vurdere. Et hurtigt overslag kan formentlig hurtig udarbejdes af Frank P. der tidligere har set på sagen.

I er naturligvis meget velkomne til at undersøge andre muligheder for arbejdets udførelse og finansiering.

Mvh

Bent