Københavns Ejendomme

Økonomiforvaltningen

Referat af møde ml. KEJD og KHF den 22. oktober 2025

Dato og sted: 22.oktober 2025, Fuglebakken B1.03, kl. 15.30 - 17.30 **Deltagere**: Kolonihaveforbundet: Lars Pihl, Amy Lauridsen, Birgit Jensen, Kurt KEJD: Magnus Friis Pedersen, Christian Krogh, Torben Pilgård, Katja Kopke, Thomas Eriksen, Sarah Gravgaard Knudsen, Matthias Hansen, Lone Buch **Afbud:** Grethe Skov, Dan Frimark **Mødeleder:** Magnus Friis Pedersen **Referent:** Katja Kopke	

	Punkt	**Referat**	**Beslutninger**
1.	**Referat og dagsorden**	KEJD melder et ekstra punkt ind under eventuelt: Henvendelse fra HF Borgervænget. Kolonihaveforbundet (KHF) gør opmærksom på, at den udsendte dagsorden ikke stemmer overens med dagens, idet punktet om informationsmødet er udgået fra dagens dagsorden. KHF indskærper, at de ønsker retvisende dagsorden tilsendt forud for mødet. KEJD kvitterer for dette, og lover at ændringer i dagsorden vil blive delt forud i fremtidige møder.	KHF og KEJD blev enige om at drøfte informationsmødet kort på dette møde, under punkt 1.1
1.1	**Informationsmøde** Dagsordenspunkt genindført efter ønske fra KHF	KEJD understreger, at punktet udgik efter telefonisk dialog med KHF, hvor KHF udtrykte at de ikke ønskede informationsmødet i den form, KEJD kunne stille op til nu. Det blev aftalt telefonisk, at mødet i stedet blev rykket til efter budgetnotatet om 0%-realrente har været behandlet, dvs. engang i februar-marts 2026.	Planlægning af informationsmøde blev tilføjet til dagsordenen på næste møde ml. KHF og KEJD.

		KHF ønskede at få lov at læse med på budgetnotatet om 0%-realrente, så snart der lå et udkast klar. KEJD kvitterede for dette, og forklarede at det formodentligt vil være klar i løbet af december. KHF beskriver, at det er deres oplevelse, at politikerne ikke har den fornødne, faglige forståelse af problemet. Af denne grund udtrykker KHF igen utilfredshed med, at KEJD ikke kan invitere til et politiske arrangement, hvor politikerne kan høre det faglige oplæg. KEJD: Der er planlagt en teknisk temadrøftelse i Økonomiudvalget og Teknik- og Miljøudvalget, hvor politikerne vil blive givet en teknisk gennemgang. KHF spørger, om de kan deltage i denne temadrøftelse, hvilket KEJD fortalte, at der ikke i KK er praksis for til den type møder. **Note** tilføjet efter d. 22 oktober: Mødet i TMU/ØU blev desværre aflyst, kort inden afholdelse. Angående informationsmødet gentager KEJD det som tidligere er meldt ud, at det ikke er muligt som fagforvaltning at invitere og lægge lokale til politiske arrangementer. Hvis KHF ønsker politisk deltagelse, er deres muligheder enten at overtale en politiker til at invitere til det eller at afholde arrangementet selv (i lokaler KHF selv lejer). I så fald deltager KEJD gerne med et teknisk oplæg.	KEJD deler indstillingen om 0%-realrente med KHF, når der ligger et udkast klar.
2.	**Kloakering** - Tilslutnings-bidrag - Kloakudvalg (Drøftelse) - Opstart i haverne (drøftelse)	**Tilslutningsbidrag** Matthias fra KEJD gennemgår HOFORs takster for tilslutningsbidrag og dispensation på baggrund af de tal, der er sendt ud forud for mødet. Priserne og beregningerne er udarbejdet af HOFOR på baggrund af deres 2025-prisliste. Priserne bliver reguleret hvert år. Beregningerne viser HOFORS estimerede tilslutningsbidrag, inkl. i hvilke haver de forventer at kunne give dispensation. KEJD understreger, at det er estimater, og at muligheden for dispensation fra standardtaksten først kan vurderes endeligt, når man kender de faktiske udgifter for hver haveforening. Hvis der kan gives dispensation, afregnes der for de faktiske udgifter i stedet for standardtaksten. KEJD: Den estimerede pris på tilslutningsbidraget er inkluderet i den samlede huslejestigning. Estimatet, der er inkluderet, er konservativt baseret på den dyreste løsning, uden dispensation i nogen af haverne. Den reelle pris vil derfor forventeligt være lavere, idet det forventes, at der vil blive givet dispensation i flere haveforeninger. KEJD: Det vil være KEJD, som søger dispensation hos HOFOR.	**Tilslutningsbidrag** HOFOR inviteres ikke med til næste møde. **Kloakudvalg:** KEJD afsøger tidligere tilsendte materiale fra KHF for at finde indmeldte deltagere til kloakudvalgene i de første 3 haver. KEJD afklarer til næste møde, om ønske om betaling til kredsmedlems deltagelse på byggemøder kan honoreres. **Frigravning:** KEJD udarbejder til næste

		KEJD: Udgiften til nødvendige udvidelser af kloakledningen frem til tilslutningspunktet vil påhvile KK og i sidste instans KHF via lejeforhøjelsen. Dette er standardpraksis fra HOFOR. KHF: Vi mener at KEJD på et tidligere tidspunkt har meldt noget andet ud angående Kongelunden. KHF: Det vil klæde kommunen som udlejer, at kommunen betaler noget af regningen fra HOFOR. KEJD: Det er et takst-finansieret område, så der kan ikke forhandles med HOFOR omkring det. KEJD må ikke drive kloak. Det er HOFOR, som har kompetencerne til det. KEJD tilbød, at HOFOR kommer til et møde og holder en teknisk gennemgang. Det blev afvist af KHF, da KEJDs gennemgang er baseret på HOFORs egne beregninger, hvorfor HOFOR forventeligt ikke vil bidrage med noget nyt. **Kloakudvalg** KEJD: Foreslår at kloakudvalg består af en hovedansvarlig og mindst en suppleant. Hertil foreslås, at udvalget mødes én gang månedligt til byggemøder, udover de andre opgaver beskrevet i udsendte mødemateriale. Skulle der være behov for noget i mellemperioden, så må man tage fat i udvalget for at aftale et ekstraordinært byggemøde. KEJD foreslår, at man fra forening til forening aftaler, hvilket tidspunkt mødet skal afholdes. Det er ikke nødvendigt, at der vælges et kloakudvalg, som er fagligt dygtige, da deres opgave primært vil være kommunikation. KHF: Ét møde om måneden er næppe nok, men er enig i, at kadence og mødetidspunkt bør aftales i dialog med den enkelte haveforening. KHF er enige i, at der skal være 1-2 personer fra kolonihaven og foreslår hertil en gennemgående deltager fra kredsen, der skal deltage i alle byggemøderne på tværs af haverne. KHF: Lægger op til, at den gennemgående deltager fra Kredsen skal have betaling fra KEJD for at deltage på byggemøderne. KEJD: Midler vil i givet fald blive pålagt den samlede lejeforhøjelse. KEJD afklarer til næste møde, om ønske om betaling til kloakudvalgsmedlemmer kan honoreres. KHF: Vi har allerede tidligere meldt personer ind til kloakudvalg fra de første tre haveforeninger, så det burde KEJD kunne finde.	møde udkast til samlet tidsplan for, hvornår der skal frigraves og laves stikrapporter i de 3 haveforeninger. KEJD udarbejder udkast til kommunikationsmateriale til haveforeningerne ifm. frigravning **Opstart i haverne:** KHF sender tidsplan for hvornår der kan gennemføres generalforsamlinger i de tre haver, og dermed hvornår de forventer at kunne have svar på vandoption klar. KEJD afsøger mulighed for at give uddybning af beregningerne bag prisen for vandoption.

		Frigravning KEJD: Vi har brug for, at stik frigraves, så vores rådgiver kan registrere, hvor kloakken skal tilsluttes i hver have. Hvor langt varsel har kolonihaverne brug for til frigravning? KHF: 3 uger. KEJD: Vi kan tilbyde at udarbejde en tidsplan for alle 3 haveforeninger på forhånd, og så kan vi gennemføre stikrapporter i én køre. KHF: I må meget gerne udarbejde en samlet tidsplan for alle haveforeningerne. KEJD: Det gør vi. Det kan evt. kombineres med hilse-på-møder i hver forening. KHF: Det er afgørende, at der udarbejdes klar kommunikation omkring frigravninger. Herunder hvad der forventes, hvornår det skal gøres, hvad konsekvenserne er, hvis man ikke har frigravet, og om de haver, der slet ikke har toilet eller vand, også skal frigrave. KEJD: Vi arbejder allerede på den type kommunikation, så det er på vej. Ift. konsekvensen af ikke at have frigravet, så vil det betyde, at rådgiver vælger placering af tilslutning uden havelejer. Ift. spørgsmål om dem, der ikke har toilet eller tank, også skal frigrave: Nej, de skal ikke frigrave. De kan i stedet sætte en pind, der hvor de ønsker, tilslutningen skal placeres i haven. **Opstart i haverne:** KEJD: Kan I give en tidsplan for, hvornår haverne kan have besluttet, om de ønsker vandoption eller ej? KEJD kan ikke færdiggøre projektering af kloakkerne, før vi har en beslutning fra KHF angående vandoptionen, så lige nu bremser vandoptionen hele projektet. KHF: Vandoption kræver beslutning på en generalforsamling. Der kan desuden ikke lånes penge, før der bliver lavet en lejekontrakt, så før vi har den, kan vi ikke sige ja til noget. KHF: Vi sender en tidsplan for de tre haveforeninger – hvornår har de generalforsamling, og hvornår forventes at kunne have en beslutning, om foreningen ønsker vandoption eller ej. KHF efterspørger, at priserne for vandoptionen udspecificeres. Hvad er baggrunden for priserne? Fx Pris pr. ledning pr. meter og hvor meget er der afsat til reetablering?	

		KEJD: Vi har ikke indhentet tilbud endnu, så vi kan som udgangspunkt ikke oplyse mere end de priser og estimater, som vi allerede har givet. Men afsøger om der er noget, der kan uddybes og vender tilbage. KHF: Uanset om foreningerne stemmer ja til vandoptionen er det en betingelse, at der er en ny lejekontrakt.	
3.	**Finansieringsmodel** - Model med og uden rente - Model over 70 og 30 år - KKs udgifter over 70årige periode	Punktet er opfølgning på et spørgsmål til finansieringsmodellen fra seneste møde. KEJD: lejeforhøjelsen med en tilbagebetalingstid på 70 år og 30 år gennemgået. KHF: Hvorfor er der varig lejeforhøjelse med tilbagebetalingstid på 70 år, når der ikke er det for den 30årige? KEJD: Det er fordi man forventer, at kloakkens levetid er 70 år, og at man derfor skal have en ny kloak efter den 70-årige periode. Den forhøjede leje vil dække udgifter til ny kloak efter de første 70 år. Hvis man betaler for kloakken over en 30-årig periode, bortfalder lejeforhøjelsen efter den 30-årige tilbagebetalingsperiode. Dog vil der skulle betales for drift af kloakkerne i de resterende 40 år af kloakkernes forventede levetid. KEJD vender tilbage med konkrete tal for dette. KHF: Hvorfor skal kloakken tilbagekøbes, og hvorfor er det 54% af det samlede beløb? KEJD: Det vedrører skattelovgivning og er relateret til, at leasingselskabet kan anses som reel ejer og kan afløfte moms, hvis de er hovedejer, hvilket kræver, at tilbageløbet sker til en reel værdi på tilbagekøbstidspunktet. KHF: Efterspørger det datagrundlag, som ligger til grund for priserne. Undrer sig stadig over, hvorfor kloakeringen bliver så dyr. I forhold til fx Tårnby Kommune er KK meget dyrere. KHF har medlemmer, der er ved at forlade haverne. Det er derfor vigtigt, at indstillingen om 0%-rente går igennem. KHF: Det er svært som formand at skulle forklare pris. Bagland er bekymret for, om projektet er en undskyldning for at skubbe medlemmer ud. KEJD kvitterer for dette, og lover at vende tilbage med et udkast til skriftligt kommunikationsmateriale, som KHF kan sende ud til sine medlemmer, som indeholder en beskrivelse af, hvordan tallene er fremkommet, og hvordan lejestigningen er sammensat. Kommunikationsmaterialet deles med KHF, før det sendes ud andre steder.	KEJD vender tilbage med materiale om de beregningerne der ligger til grund for prisen på kloakering. KEJD vender tilbage med præcist svar på, hvad der sker med leje efter 30 år.

		KEJD understreger hertil, at det samlede beløb er konservativt estimeret, og at den faktiske pris forventeligt vil være lavere. KHF svarer, at den slags information gerne må indgå i materialet.	
4.	**Leasingaftale**	KEJD gennemgår udsendt materiale om leasingaftaler. KEJD: Der bliver indgået 13 separate leasingaftaler, dvs. én for hver haveforening. Det er en betingelse fra KommuneKredit. Når anlægget er færdigt, påbegyndes leasingaftalen. Herefter indfases lejestigningen. Det betyder, at lejestigningen træder i kraft på det tidspunkt, hvor kloakken for den enkelte haveforening er færdig.	
5.	**Lejekontrakt**	KEJD sender et udkast til lejekontrakt i løbet af 14 dage – 3 uger. Lejekontrakten kan ikke blive endelig, før der er truffet beslutning om trappemodellen for kloakering. Lejekontrakt bliver derfor sendt uden længde af lejekontrakt og uden trappemodel for kloakering. KEJD lægger op til, at lejekontrakten indledningsvist gennemgås juridisk med Dan Frimark, hvor KEJD og KHF i et mindre forum kan nå til enighed om de overordnede forhold i lejekontrakten. KEJD vurderer derfor, at lejekontrakten ikke kan nå at blive drøftet på næstkommende møde ml. KHF og KEJD.	
6.	**Påbud**	KEJD: Den tilsendte tidsplan for påbud er ikke længere aktuel. KEJD har haft en drøftelse med TMF om de to haveforeninger. Røde Mellem Vej skal der stadig udstedes påbud til, men Bryggen udgår af hensyn til at sikre en retssag, der gælder bredest muligt. Bryggen og Røde Mellemvej minder for meget om hinanden. KEJD vender tilbage med en opdateret tidsplan, når det er besluttet, hvilken haveforening der skal udstedes påbud til. KHF: Vi har ikke en holdning til, hvilken haveforening der skal udstedes påbud til. KEJD tager derfor denne drøftelse med TMF. KEJD: KEJD har henvendt sig til Dan Frimark for at gennemgå procesaftale, men ikke fået et møde i kalenderen. Der prøves igen.	KHF involveres ikke i beslutning om, hvilken ny have der skal udstedes påbud til.
7.	**Eventuelt** - Dagsorden til næste møde	**Henvendelse fra HF borgervænget** KEJD: Vi har fået en henvendelse fra HF Borgervænget, der ønsker dispensation fra kloakering. Kender I til det? KHF undersøger og vender tilbage. KEJD afventer respons fra KHF før de svarer.	Kommunikation drøftes på senere møde. KHF undersøger henvendelse fra HF

	- Henvendelse fra HF borgervænget - Løbende kommunikation - Hjemmeside opdateret - Kontaktoplysninger til TMF	**Løbende kommunikation** Drøftelse udskydes til senere møde. **Hjemmeside opdateret** KEJD har opdateret egen hjemmeside. Den kan læses her: Lovliggørelse af kolonihaver i Københavns Kommune | Københavns Kommune **Kontaktoplysninger til TMF** TMF har givet kontaktoplysninger, som vil blive skrevet på hjemmesiden inden længe. **KHF: ekstra punkt til eventuelt angående Bispevænget:** KHF spørger til udløbsfristen. Krameraftalen viser, at der er en kontrakt, som udløber i 2032. Der er et tillæg, som udløber i 2026. KEJD sender en besvarelse. **Dagsordenspunkter til næste møde** Der er en række punkter fra mødet i dag, der har kastet dagsordenspunker til næste møde af sig, herunder: - Planlægning af informationsmøde - Planlægning af frigravning (stikrapport) og kommunikation omkring dette til haveforeninger - Beregninger der ligger til grund for vandoption og huslejestigning, samt kommunikation til kolonihavemedlemmer om samme - Afklaring på hvad der sker med leje efter 30 år, i modellen med 30 års tilbagebetaling - Tidsplan for beslutning af vandoption i de første tre foreninger - Kloakudvalg og gennemgående deltager fra KHF - Indstilling om 0%-rente - Lejekontrakt - Påbud - Eventuelt: Henvendelse fra HF Borgervænget	borgervænget og vender tilbage. KEJD vender tilbage med svar på fristen for Bispevænget.