Københavns Ejendomme
Økonomiforvaltningen

Referat

MØDEDATO	25. september 2025
TID	15.30 – 17.30
STED	Fuglebakken Mødelokale C0.60
MØDEDELTAGERE	KHF: Amy Lauridsen, Karsten Kehlet, Lars Pihl, Birgit Jensen, Kurt Hansen og Dan Frimark KEJD: Christian Krogh, Lone Buch, Torben Pilgaard, Karen Ibsen Vedtofte, Sarah Gravgaard Knudsen, Matthias Hansen, Grethe Skov og Katja Kopke

26. september 2025

1. Dagsorden og referat

Grethe indledte mødet med en gennemgang af den udsendte dagsorden.

Der var ingen yderligere bemærkninger, og dagsordenen blev godkendt.

Referatet fra mødet den 11. september 2025 blev taget til efterretning med ændring om, at dagsorden var blevet opdateret efter fremsendelse til KHF. KHF ønsker fremadrettet, at en opdateret dagsorden fremsendes forinden mødet, såfremt der har været ændringer efter første fremsendelse.

2. Borgerrepræsentationens møde den 18. september om trappelejemodel

Grethe præsenterede Borgerrepræsentationens beslutning om indstillingen for lejeforhøjelse via en trappemodel fra den 18. september, som blev vedtaget.

Med vedtagelsen medfulgte en kommentar om, at Økonomiforvaltningen skal udarbejde et budgetnotat til overførselssagen 2025/2026, der beskriver mulighederne for en tilbagebetalingsmodel, hvor realrentetilskrivning er på 0 procent fremfor 2 procent. I marts 2026 starter forhandlingerne om restmidlerne på kommunens ramme fra 2025.

KHF spurgte, om satsen på 0 % realrente så skulle forhandles hvert år.

KEJD svarede, at der er tale om en engangsbetaling, hvor man i så fald skal finde midler, som så fordeles over alle årene. Det kunne ikke oplyses, hvor meget det samlet drejede sig om, da denne beregning endnu ikke er udarbejdet.

Københavns Ejendomme
Projektstyring og Digitalisering
Borups Allé 177
2400 København NV

EAN-nummer
5798009781604

KHF spurgte, om det svarer til 410 kr. pr. måned, hvis realrenten fjernes, og at denne stigning var uden en trappemodel. KEJD bekræftede, at det var korrekt, men at priserne ville blive fremskrevet til 2026 ifm. overførselssagen i marts 2026.

KHF påpegede, at KEJD ifm. overførselssagen gerne må tydeliggøre overfor politikerne, at de ønsker en så lempelig model som muligt.

KEJD vil inddrage KHF, når budgetnotatet udarbejdes.

KHF udtrykte ydermere ønske om at få tilsendt beregningerne for, hvordan en finansieringsmodel kunne se ud med en 30-årig afbetalingsperiode, da de gerne vil dele dem med deres medlemmer.

KEJD vil udarbejde disse modeller og sende dem til KHF inden næste møde 22. oktober.

3. Informationsmøde

KEJD præsenterede et format for et kommende informationsmøde, hvor politikerdeltagelse ikke var en mulighed, såfremt KEJD skulle facilitere mødet. KHF kan invitere politikerne til et debatmøde i forlængelse af KEJDs møde, hvor KEJD ikke vil deltage.

KHF udtrykte skuffelse over denne besked, da de oplever, at der er forskel mellem, hvad KEJD siger til KHF, og hvad politikerne får oplyst. KHF ønsker, at KEJD stiller sig til rådighed over for politikernes spørgsmål og besvarer disse direkte over for medlemmerne.

KEJD oplyste, at dette ikke er en fast praksis og at der har været dialog med Rådhuset, der har fastslået, at der ikke kan være politikerdeltagelse på mødet. KEJD ville dog undersøge, om det er muligt, at politikerne kan deltage på mødet som tilskuer for at efterkomme KHFs ønske om, at KEJD skal besvare medlemmernes spørgsmål foran politikerne.

KHF ønskede, at mødet blev holdt på Rådhuset, da der i så fald ville være størst chance for, at politikerne ville deltage.

KEJD oplyste, at der max. kan være 300 mennesker i festsalen, hvorfor der ikke vil være mulighed for at holde et reelt borgermøde for samtlige havelejere på Rådhuset.

Det blev konkluderet, at KEJD undersøger mulighederne for leje af lokale eller foyeren på Rådhuset og vender tilbage til KHF.

4. Anlæg af kloak

KEJD præsenterede KHF, for det oplæg til en opgave- og ansvarsfordeling mellem bygherrer/entreprenør og kloakudvalget, som KEJDs rådgiver har udarbejdet.

KHF udtrykte kraftigt, at det ikke er muligt for deres medlemmer at deltage på ugentlige møder i tidsrummet mellem 8 og 16, og det er urimeligt, at det stilles som krav til deltagerne i et kloakudvalg, da de skal tage fri for arbejde.

KEJD udtrykte forståelse for frustrationen, og det blev konkluderet, at KHF vender tilbage med et bud på en model for samarbejdet, som er realistisk for dem og deres medlemmer. KEJD går ligeledes i dialog med rådgiver om at finde et bedre format for deres og entreprenørernes fremtidige samarbejde med kloakudvalgene.

KHF udtrykte utilfredshed med, at de ikke havde fået informationerne forinden mødet og vil fremadrettet gerne have disse oplæg til drøftelse tilsendt.

KHF spurgte ind til, om når der var frigravet i haverne ifm. projekteringen af kloakken, om der så ville være et åbent hul i haven indtil entreprenøren kom. KEJD svarede, at hullet ville blive dækket til, og at der så ville blive sat en pind i jorden, der hvor der har været frigravet. Hullerne der skal frigraves skal være ca. 0,5 x 0,5 m. Der vil komme nærmere information om dette.

KHF spurgte til, om haver uden toiletter med stik til tanke, hvor der i dag kun findes ex. et campingtoilet med en spand, vil få etableret en brønd inde på loddet. KEJD bekræftede, at alle haver vil få etableret en brønd, som der senere hen kan tilsluttes til.

KEJD gennemgik kort prisestimater på anlæg af brugsvandledninger (vandoption) for de 3 første haveforeninger. Hvis foreningerne ønsker at KEJDs rådgiver skal projektere brugsvandsledninger skal de betaler rådgivers projekteringsudgift, som også fremgår af de udleverede slides. KHF vender på næste møde tilbage med, om de 3 haveforeninger ønsker at KEJD går videre med projektering af vandledninger eller om de selv vil stå for opgaven, når KEJD har afsluttet kloakeringen i foreningen. Hvis foreningen vælger vandoptionen, skal de selv indgå en entreprisekontrakt med entreprenøren.

KHF ønskede ydermere at få oplyst, hvad der er aftalt med HOFOR i forhold til opkrævning af tilslutningsbidrag, da der i KHF er bekymring for, hvordan tilslutningsbidraget beregnes, er det f.eks. pr. lod, samt om haveforeningerne kommer til at betale for HOFORs arbejde uden for haveforeningernes grund.

KEJD vil gå i dialog med HOFOR om dette. HOFOR og Norconsult har tidligere udarbejdet et estimat for beregning af tilslutningsbidraget og måden det beregnes på. Dette estimat er indgik i den samlede beregning af omkostningerne for kloakering af de 13 første haveforeninger. KEJD vender tilbage med svar på dette.

5. Nye lejekontrakter

KEJD orienterede om arbejdet med de nye kontrakter. De sidste detaljer i lejekontrakterne falder snart på plads, og at indholdet er ukontroversielt med undtagelse af forbeholdene om lovliggørelse og bebyggelse. KEJD er i dialog med Poul Schmidt herom. Der skal også indsættes en passus om trappelejemodellen, som netop er vedtaget af BR.

De nuværende lejekontrakter udløber december 2026.

KHF understregede, at det er at foretrække at indgå nye kontrakter fremfor blot at forlænge de eksisterende.

6. Påbud

KEJD redegjorde for processen vedrørende påbud og oplyste, at der arbejdes på en procesaftale i forbindelse med den forestående retssag. KEJD vil fremlægge en tidsplan på næste møde.

KHF bemærkede, at deres medlemmer ønsker indsigt i påbuddet, da de allerede stiller spørgsmål hertil.

KHF udtrykte tilfredshed med, at processen skrider frem, men spurgte, hvorfor lovliggørelsen ikke er igangsat, de steder det evt. kan lade sig gøre, når KEJDs tidligere direktør tidligere har sagt, at lovliggørelse kunne fortsætte på trods af retssagen.

KEJD forklarede, at udfordringerne primært knytter sig til betalingsspørgsmålet, dvs. hvem som skal betale, hvis en bygning skal rives ned og at lovliggørelsen går i stå, når det når til det spørgsmål. Derfor giver det ikke mening at starte.

KHF ønsker, at planerne for lovliggørelse skal være færdige, når der kloakeres, så der ikke laves kloak til huse, der skal rives ned ifm. en senere lovliggørelse. KEJD henledte opmærksomheden på, at alle lodder får en brønd ind på deres lod. Dvs. at der altid kan ske tilslutning til kloakken uafhængigt af en senere lovliggørelse. KEJD pointerede, at kloakeringen ikke kan afvente en retssag, som kan tage flere år.

KEJD tydeliggjorde, at såfremt KHF får medhold i den del af retssagen om at huse fra før 1992 er lovlige, så bortfalder forventeligt kravet til brandsikring, og at de derfor ikke vil blive påbudt at rive huse ned el.lign.

7. Eventuelt

KHF rejste spørgsmål til leasingaftalen og påpegede, at der er svært at se forskel på leasingmodellen og OPP-modellen.

KEJD forklarede, at forskellen er, at ved et OPP drifter OPP-leverandøren kloakken og påtager sig risikoen for anlægsprojektet, mens kommunen ved en leasing-model selv drifter kloakken og påtager sig risikoen for anlægsprojektet, der gør at løsningen alt i alt bliver billigere.

KHF vil gerne have en gennemgang af hvad en leasingaftale er. KEJD vender tilbage herom.

KHF orienterede om HF Bispevænge og møder med TMF vedrørende cykelsti og bro. KHF påpegede, at referatet angiver en fejlagtig udløbsdato for kontrakten (2032), som strider mod Krameraftalen.

KEJD lovede at undersøge sagen nærmere, og at de ikke har været i kontakt med TMF for nyligt vedrørende denne sag.

Afslutningsvis blev det noteret, at:

- KEJDs rådgiver ikke deltager på det kommende møde
- KHF undersøger om kloakudvalgene fra de tre første haver, kan deltage på næste møde
- KHF vender tilbage vedr. ønske om vandoption
- KHF vender tilbage med deres bud på kloakudvalgets mulighed for deltagelse
- KEJD vender tilbage med en uddybning af leasingaftalerne – enten skriftligt eller på kommende møde
- Birgit fra KHF ikke kan deltage den 23. november.