

Andelsselskabet Liseleje Vandværk

Referat af ekstraordinær generalforsamling maj 2016

Generalforsamlingen var indkaldt til søndag d. 8. maj 2016 kl. 10:00
på Le Papillon, Liselejevej 64.

Dagsorden

Dagsorden som fremsendt med indkaldelsen:

1. Valg af dirigent
2. Oplæg vedr. nyt Vandværk v/formanden
(begrundelse, økonomi, tidsplan)
3. Beslutning om optagelse af lån og opførelse af nyt Vandværk
"beslutning i henhold til fremlagt redegørelse under pkt. 2"
4. Forslag til vedtægtsændringer
5. Eventuelt

Indkaldelsen til generalforsamling var vedlagt:

- Adgangskort
- Forslag til nyt vandværksprojekt
- Vedtægter med ændringsmarkeringer

Referat

Der var stort fremmøde til den ekstraordinære generalforsamling. Adskillige mødte desuden med fuldmagt fra andre andelshavere. I alt var 135 andelshavere repræsenteret ved fremmød eller fuldmagt. Kl. 10:30 var registreringen af adgangskort og udlevering af stemmesedler tilendebragt og de sidste ekstra stole placeret, hvorefter formand Hans Jørgen Hansen kunne byde velkommen og glæde sig over fremmødet.

Ved mødet deltog også Finn Søholt Thomsen fra Rambøll og vandværksmester Frank Hansen.

1. Valg af dirigent

På forslag fra bestyrelsen blev Peter LaCour valgt som dirigent.

Peter LaCour indledte med at konstatere, at indkaldelsen opfyldte vedtægternes krav om indvarsling. Omkring sin egen rolle som dirigent, som han inden mødet var blevet spurgt til, understregede Peter LaCour, at han deltog i mødet i sin egenskab af andelshaver, ikke som advokat.

Som stemmeoptællere foreslog Peter LaCour Thea Wulff Olesen, næstformand i bestyrelsen + en andelshaver fra hvert bord.

2. Oplæg vedr. nyt Vandværk v/formanden

Hans Jørgen Hansen introducerede bestyrelsens "Forslag til nyt vandværksprojekt". Hans Jørgen gennemgik kort forslaget som udsendt og refererede til seneste ordinære generalforsamling, hvor tanken om et nyt vandværk først var blevet nævnt. En tilstandsrapport fra Dines Jørgensen sidste sommer påpegede en række mangler og problemer med det nuværende vandværk, og et udvalg under bestyrelsen har arbejdet videre og har foretaget yderligere undersøgelser.

Værket er 80 år gammelt, og på trods af løbende vedligehold er mange komponenter nu tjenlige til udskiftning. I årenes løb er der foretaget en række forbedringer, men forbedringerne har også affødt pladsproblemer. Stigende myndighedskrav bliver stadigt svære at opfylde. Der gælder bl.a. krav om toiletter og opdeling i sikkerhedszoner.

Efter kompetent rådgivning fra flere sider, er det bestyrelsens konklusion, at den eneste rigtige løsning er at etablere et nyt vandværk, forstået som et nyt procesanlæg. Bestyrelsen har samtidigt stillet sig selv den opgave, at fornyelsen ikke må føre til prisstigninger.

Baggrund for forslaget

Efter Hans Jørgens introduktion blev baggrunden for forslaget derefter gennemgået. Frits Taulow (formand for fornyelsesudvalget) gennemgik bestyrelsens og udvalgets konklusioner. Finn Søholt Thomsen fra Rambøll præsenterede Rambølls vurderinger med udgangspunkt i de tekniske forhold, og

gav Rambølls anbefalinger samt forslag til budget. Jørgen Christoffersen, kasserer i Liseleje Vandværk, præsenterede anlægsbudget i sammenhæng med driftsbudget og forslag om låneoptagelse. Efter spørgsmål og debat opsummerede Thea Wulff Olsen bestyrelsen anbefalinger og præciserede, hvad der skulle stemmes om.

Frits Taulow gennemgik forløbet siden den ordinære generalforsamling i 2015. Fornyelsesudvalget blev nedsat umiddelbart efter, og har arbejdet under et betydeligt tidspres. Tidligt i forløbet blev det klart, at konklusionen kunne blive, at der ville blive behov for at bygge et nyt vandværk, og det forslag bestyrelsen nu kunne præsentere, sigter mod indkøring af det nye vandværk inden Påske 2017.

Udvalget har undersøgt forskellige alternativer. Der har været forslået sammenlægning med andre vandværker, såsom Ullerup vandværk. En sammenlægning kræver dog betydelige investeringer i rør frem og tilbage mellem de to vandværker (til råvand og behandlet vand). For bestyrelsen har det imidlertid været afgørende, at en sådan løsning uvægerligt ville føre til dårligere vandkvalitet. Problematikkerne gælder alle nabovandværker. Nogle af disse kunne være interesserede, fordi de via opblanding af deres dårligere vand med vandet fra Liseleje ville kunne hæve vandvandkvaliteten. Naboværkerne har udfordringer med metan og jern i vandet og nogle må ty til kemikalier.

Udvalget har undersøgt muligheder for delvis renovering. Pumperne er nu 16-17 år gamle og kan maksimalt forventes at holde 18 år. Der er ofte problemer med at få pumperne i gang. Disse og flere andre hovedkomponenter står under alle omstændigheder overfor udskiftning. Vandtankene er betontanke, som ikke er tidssvarende. Siden Dines Jørgensen udarbejdede tilstandsrapporten er der konstateret yderligere problemer. Vi får løbende input fra vores vandværksmester om værkets og komponenternes tilstand. Der er indsigning af vand omkring pumperne, så vandet må regelmæssigt fjernes med dykpumper for undgå driftsafbrydelse. Vi står altså under alle omstændigheder overfor betydelige investeringer. Og nogle komponenter kan ikke udskiftes medens værket er i drift. Pladskrav er kritisk faktor. Nye hygiejnekrav med zoneopdeling kan ikke opfyldes inden for de eksisterende rammer.

Vi har derfor i overensstemmelse med anbefalingerne fra Dines Jørgensen arbejdet videre med at afdække mulighederne for at forny hele procesanlægget. Bestyrelsen har haft tæt kontakt med kommunen – bl.a. pga. nuværende problemer med skyllevand, som udledes i åen. Vi har ladet firmaet Krüger udarbejde et forprojekt. På baggrund af Krügers beskrivelse har vi indhentet rådgivning fra Dansk Vand om teknik såvel som om projektering og udbudsproces. Vi har gennemført et udbud af opgaven som bygherrerådgiver. Tre rådgivere Aleksia, Niras og Rambøll blev bedt om at afgive tilbud. Niras og Rambøll bød. Rambøll blev valgt som fordelagtig på pris og beskrivelse.

Planen fremover er, at Rambøll laver udbud af procesanlæg, hvor 2-3 leverandører giver tilbud. Byggeriet forventes udbudt i fagentrepriser. Omkring august/september forventes start på byggeprojektet. Test og indkøring vil ske efter Jul. Byggeri og omlægning kan ske med minimal ulempe for andelshaverne, idet det gamle vandværk holdes i gang helt frem til det tidspunkt, hvor omlægningen kan ske.

Finn Søholt Thomsen fra Rambøll gennemgik derefter Rambølls projektforslag. FST tog afsæt i tre hovedområder:

1. Hvorfor nyt værk, med vurdering af det eksisterende værks tilstand og overvejelser om forsyningssikkerhed og drikkevandskvalitet.
2. Krav til nyt vandværk, som ledte frem til et løsningsforslag, hvor det nye procesanlæg placeres i en af de gamle tanke, som forsynes med nyt tag. Den gamle vandværksbygning bibeholdes og vil fremover rumme styringsanlæg, omklædning og sluse til sikkerhedsområde foruden toiletter, kontor og mødelokale.
3. Budget og tidplan, hvoraf det bl.a. fremgik, at der budgetteres med en samlet anlægsudgift på 7.950.000 for fornyelse af vandværket og renovering af boringerne. I dette budgettal indgår et beløb på 1 mio. kr. til dækning af usikkerhed og uforudsete udgifter.

Der henvises i den forbindelse til Vandværkets hjemmeside, hvor en kopi af Finn Søholt Thomsens præsentation kan findes.

Jørgen Christoffersen omdelte en økonomisk oversigt, hvor budgettal for 2017, efter etablering af det nye vandværk, kunne sammenholdes med regnskabstal for 2014 og 2015 samt budget for 2016 (vedhæftet referatet som bilag). Budget for 2017 viser balance. Budgettet er konservativt. F.eks. er der seneste år er der brugt 400.000 - 500.000 kr. om året på udskiftning af hovedledninger. Og efter års kamp med udsivninger, kan vi nu konstatere, at ledningerne er nu tætte, så de 600.000 kr. der er afsat til udskiftning af ledninger i budget for 2017 skulle være rigeligt. På spørgsmål om, hvorfor der ikke var indregnet løn for 2017, forklarede Jørgen at bestyrelsen har indgået aftaler med Halsnæs Forsyning og Nærrevision om administration, opkrævning og regnskab fremover. Derfor udgår løn og lønrelaterede udgifter af budgettet.

Jørgen præsenterede derefter det lånetilbud, som bestyrelsen har fået fra Kommunekredit, og som Halsnæs Kommune har indvilget i at garantere. Kommunekredit har tilbudt tre alternative lånebeløb: 8, 9 henholdsvis 10 mio. kr. med fast ydelse. Lånet forrentes med 1,96 % + 0,5% til kommunen for garantistillelsen.

3. Beslutning om optagelse af lån og opførelse af nyt Vandværk

Dirigenten åbnede herefter for spørgsmål og kommentarer fra andelshaverne. Spørge- og talelysten var stor, og der var mange kritiske kommentarer og spørgsmål. Dirigenten måtte gentagne gange anmode om korte indlæg. I det følgende opsummeres synspunkterne.

Alternative løsninger

Leif Bosch talte for, at man i stedet kunne koble sig på andre værkers forsyning. LB kunne ikke forestille sig, at øvrige vandværker kunne have problemer med at levere vand i tilstrækkelig kvalitet. LB og andre mente derfor, at bestyrelsen burde have fremlagt beregninger over hvad en sammenlægning med andet/andre vandværker ville koste, så generalforsamlingen kunne have alternativer at stemme om. Andre pegede på muligheden for en mindre omfattende renovering af det eksisterende vandværk, hvilket man gerne ville have haft økonomiske beregninger på.

Finn Søholt Thomsen fra Rambøll besvarede spørgsmål om vandkvalitet og budget. Med hensyn til vandkvaliteten, så fastslog FST, at det vand Liseleje vandværk leverer, er bedre end krævet. Andre vandværker må naturligvis overholde lovkrav, men mange må kæmpe for at overholde kravene. Ved at fortsætte med egne borer og vandværk opnår Liseleje fortsat en vandkvalitet der er væsentlig højere end nuværende lovkrav.

Med hensyn til budget for renovering, så har Rambøll ikke udført en beregning. Rambøll har ikke fået denne opgave, men FST ville umiddelbart mene, at hvis man stiller krav om lukkede filtre, nyt udpumpningsanlæg og drikkevandstanke i stål mv., så vil pladsproblematikken gøre renovering vanskelig. FST ville anslå at man kunne gennemføre en renovering ca. 1 mio. billigere, men på bekostning af en række ulemper.

Der har heller ikke været foretaget konkrete beregninger på sammenlægning med andre vandværker. Men FST opregnede, hvilke ændringer og anlæg en sammenlægning ville kræve: Råvandsledning fra Liselejes kildeplads i plantaget til andet værk, hovedledning af andet værk til Liseleje vandværk, nyt udpumpningsanlæg, nye tanke, nyt styringsanlæg, renoveringer af borer mv. En sammenlægning ville således også kræve betydelige investeringer. For bestyrelsen har hensynet til vandkvaliteten dog været så afgørende, at man ikke har fundet det relevant at betale for detaljerede analyser af alternativer, man alligevel ikke ønskede realiseret.

Hans Jørgen Hansen pegede på fordelene ved Liselejes bløde vand i forhold til levetid af vaskemaskiner mv. Og indehaveren af Le Papillon supplerede med en observation af, at han kunne lave klare isterninger. Det kan man ikke i Asserbo!

Spørgsmål til budget og finansiering

Flere stillede spørgsmål til budgettet og rejste tvivl om, hvorvidt den afsatte million til uforudsete udgifter var tilstrækkelig: Hvad er worst-case? Er der et prisoverslag bag budgettet? Finn Søholt Thomsen oplyste, at det bygningsmæssige budget ved projektets nuværende stade er beregnet på grundlag af m² priser. For komponenter i procesanlægget har Rambøll erfaringstal fra lignende projekter. FST mindede om, at der er afsat 1 mio. for at dække usikkerhed. Dette er erfaringsmæssigt tilstrækkeligt.

Jørgen Christoffersen supplerede med oplysning om, at Liseleje Vandværk pt. har én mio. kr. i en reservepulje, og forklarede, at vi på grund af ændret lovgivning ikke må have en sådan reserve fremover. Men vi har altså pt. en reserve, som vi ville kunne trække på, hvis budgettet skulle vise sig for snævert. Flere undrede sig over oplysningen om, at det kunne forholde sig sådan, at et vandværk ikke må have en reservekapital, men det er altså konsekvensen af ny lovgivning.

Nogle ønskede mere detaljerede beregninger på finansieringen og enkelte mente at vide, at der var usikkerhed om hvilken rentesats man kunne få. Jørgen Christoffersen gentog, at de konkrete lånetilbud fra Kommunekredit gælder fastforrentede lån. Budgettets post på ca. 400.000 gælder et 25-årigt lån med fast forrentning. Skulle projektet blive dyrere vil det koste ca. 50.000 årligt pr. mio. lånet øges. Bestyrelsen fastholdt, at der var styr på økonomien.

Arkitektur

En nabo til vandværket udtrykte usikkerhed om, hvad der bliver etableret. Og spurgte om der var et mere detaljeret arkitektprojekt? Også andre stillede spørgsmål om arkitektur og valg af arkitekt. Hvorfor har man valgt en lokal arkitekt. Hvordan undgås nepotisme? Og hvorfor bruger man ikke Rambøll som arkitekt? Finn Søholt Thomsen oplyste, at Rambøll ikke har bygningsarkitekter.

Hans Jørgen Hansen oplyste, at Bjarne Petersen, der har udarbejdet skitseforslag, har stillet sig til rådighed for vandværket gratis. Når det gælder arkitektopgave og bygningsrådgivning forventes udgifterne derfor at begrænse sig til 30-40.000 kr. for statiske beregninger mv. Og bestyrelsen finder, at BP har udarbejdet et godt forslag.

En anden nabo, Ole Vilhelmsen, spurgte, om der var gennemført støjberegninger. Finn Søholt Thomsen var enig i, at der skulle foretages støjberegning, men oplyste dog, at der ikke noget der støjer meget på moderne vandværker. FST fandt at skitserne over byggeri var tilstrækkelige for projektets stade. Det ligger desuden fast, at der ikke vil blive etableret noget der går ud over lokalplanens muligheder. Byggeriet skal indpasses i omgivelserne. Derfor holdes byggeriet også så lavt som muligt.

Forslaget generelt

Jørgen Plough, Blichersvej nr. 1 støttede planen om nyt vandværk. JP er civ. ing. og har gennem mange år arbejdet med vandforsyning i Danmark og internationalt. JP sad i vandværkets bestyrelse tilbage i 80'erne, hvor man var så heldig at finde det gode vand i plantagen. Vandet har en hel unik kvalitet. Vi skal være glade for at have haft en god vandforsyning, men procesanlægget er nu 40-50 år gammelt og modent til udskiftning. JP fandt ved indkaldelsen selv, at oplægget kunne have været mere detaljeret, men takkede bestyrelsen for initiativet, og opfordrede til at bakke op. Indlægget affødte stort bifald fra forsamlingen.

Flere udtrykte kritik over, at det materiale, der blev præsenteret på generalforsamlingen ikke var kommet ud før. Kåre Mynster, Åkjærvej, fandt at bestyrelsens forslag var langt under lavmålet. Det forpligtende beløb fremgår ikke. En anden troede ikke på budgettet, og mente at der skulle have været investeringsberegninger over alternativerne, og mente desuden, at bestyrelsen havde handlet forkert ved at sørge for finansiering.

Det blev stillet spørgsmål om solceller og et nyligt politisk indgreb. Finn Søholt Thomsen bekræftede, at der pt. at usikkerhed om økonomien i solcelleanlæg. Det er bestyrelsen opmærksom på. Beslutning om evt. at anlægge et solcelleanlæg afventer derfor en nærmere økonomisk beregning. Nogle undrede sig over behovet for toilet, når der ikke var ansatte? FST forklarede, at krav om toilet ikke er af hensyn til ansat personale, men vandværksmester og håndværkere.

Afstemning.

Thea Olesen takkede for alle indlæg og deltagelse og opsummerede: Vi har et 80 år gammelt vandværk, som er nedslidt. Bestyrelsen har undersøgt tre alternativer:

1. Sammenlægning med andre værker, som ville medføre dårligere vand og højere omkostning.
2. Delvis eller trinvis renovering, som ikke opfylder kravene

3. Et nyt vandværk, som sikrer fortsat høj vandkvalitet, forbedret forsyningssikkerhed, og som vil kunne etableres på eksisterende fundamenter og med genbrug af eksisterende bygning.

Det fører til det fremlagte forslag om optagelse af lån + opførelse af nyt vandværk. Thea oplæste herefter formuleringen af den erklæring, der skulle stemmes om:

"Generalforsamling bemyndiger bestyrelsen til at gennemføre den under punkt 2 skriftligt beskrevne projekt vedrørende opførelse af nyt vandværk, herunder til at søge projektet finansieret ved delvis kommunal garanteret lån og delvis ved anvendelse af foreningens egenkapital og i øvrigt inden for lovgivningens rammer"

Medens generalforsamlingen fortsatte med næste punkt, blev stemmerne optalt. Vedtagelse ville ske ved almindeligt flertal.

Resultatet af afstemningen blev:

1 blank stemme

33 nej

90 Ja.

Forslaget blev således vedtaget.

4. Forslag til vedtægtsændringer

Thea Olesen præsenterede forslaget fra bestyrelsen. Den primære anledning er, at vi ønsker at reducere administrationsudgifterne. Udgifterne til porto er stigende, og fremover er der udsigt til endnu dårligere levering af post. Bestyrelsen ønsker mulighed for, at indkaldelse til generalforsamling kan pr. mail. I erkendelse af, at det ikke er alle der har mulighed for at modtage pr. mail, bibeholdes muligheden for, at man også fremover kan få indkaldelsen pr. post. Det kræver blot at man registrerer sig – fx ved denne eller den kommende generalforsamling.

Men det er vedtægtsbestemt, at indkaldelse til generalforsamling ska ske pr. brevpost. Skal dette ændres, er det nødvendigt at ændre vedtægterne. Vedtægtsændring kræver 2/3 flertal af samtlige andelshavere. Ved vedtagelse i dag kræves vedtagelse på endnu en generalforsamling.

Vi benytter lejligheden til at få indført forskellige småændringer og præciseringer. Kommunens navn rettes til Halsnæs og forskellige mindre fejl er rettet. § 10 indeholder en præcisering om bestyrelses honorar. I § 12 er ændret bestemmelsen om, hvordan overskud kan anvendes. Krav herom følger af ny lovgivning.

Det primære forslag ligger i §8 stk. 2. I forhold til den udsendte formulering skal tilføjelsen læses med et komma før ", samt ved ... ", således at §8 stk. 2 lyder:

"Indkaldelse til generalforsamlinger sker med mindst 14 dages varsel ved offentliggørelse på selskabets hjemmeside, indrykning af annonce i den i Liseleje udgivne lokalavis, opsætning af indkaldelse på informationstavler i forsyningsområdet, samt ved almindelig brevpost eller mail til de andelshavere, der har fremsendt begæring herom."

Liseleje Vandværk A.m.b.a.
Skovledet 95 A 2. th.
3400 Hillerød

Administration: 4824 1019
Teknik: 2459 5444
CVR. Nr.: 6344 5711
E-mail: lisevand@mail.dk
Hjemmeside: www.liselejevand.dk

En kort drøftelse af forslaget omdelte Jan Heisterberg-Andersen og Torsten Slichtkrull hver nogle ændringsforslag, som ønskedes til afstemning.

Dirigenten bad her om en pause for at drøfte mulighederne for afstemning med bestyrelsen.

Konklusionen blev, at da forslagene ikke havde været udsendt til andelshaverne, og der derfor ville være 1300-1400 andelshavere, som ikke havde haft mulighed for at forholde sig til forslagene, så måtte man ved denne ekstraordinære generalforsamling afstå fra at stemme om forslagene. Dirigenten oplyste dog, at bestyrelsen generelt var positivt stemt overfor forslagene, og at bestyrelsen havde givet udtryk for, at man gerne ville drøfte forslagene med forslagsstillerne med henblik på mulig fremlæggelse ved en kommende generalforsamling.

Resultatet af afstemningen blev.

2 ugyldige

25 nej

77 ja

Forslaget opnåede således det krævede 2/3 flertal, men jo ikke med 2/3 fremmøde ud af de i alt 1457 andelshavere. Endelig vedtagelse forudsætter fornyet vedtagelse ved en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget igen skal opnå 2/3 flertal for vedtagelse.

5. Eventuelt

HJH præsenterede vore vandværksmester Frank Hansen, der var til stede under generalforsamlingen for at kunne besvare eventuelle spørgsmål om det eksisterende vandværk.

Efter enkelte spørgsmål vedrørende pumpehuse i plantagen og betaling for indvindingsret kunne generalforsamlingen afsluttes.

Peter LaCour takkede forsamlingen for deltagelse. Og Hans Jørgen Hansen takkede dirigenten.

Referent og medlem af
bestyrelsen

Jens Jørgen Lind

Dirigent

Advokat ~~ANDELSMEDLEM~~
Peter La Cour

Bestyrelse

Hans Jørgen Hansen
Formand