

Andelshaveforeningen Engvang

Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



Kun for medlemmer eller deres evt. ægtefælle/partner.

Dato: Tirsdag d. 29. september kl. 19:30

VIGTIGT: Særlige COVID-19 forhold

Grundet COVID-19-pandemien bliver generalforsamlingen denne gang afholdt under særlige forhold. Bestyrelsen opfordrer til, at alle, der har mulighed for det, deltager via Zoom.

HUSK TILMELDING

- For at sikre at vi kan overholde afstands anbefalingerne, vil der kun blive lukket 40 personer ind til generalforsamlingen.
- Derfor kræver deltagelse tilmelding til bestyrelsen på mail hfengvang@gmail.com eller med stemmeseddel i postkassen på foreningshuset senest mandag d. 22. Kl. 20.00 (anvend venligst vedlagte stemmeseddel - hvis du svarer på mail, så kopier stemmesedlen ind i din mail).
- Hver have kan kun tilmelde én person.
- Hvis der er mere end 40 personer, der ønsker at deltage, vil der blive trukket lod. Personer, der efter lodtrækning ikke kan deltage, vil få en seddel i deres postkasse.
- Disse personer kan indtil 18.00 på dagen for generalforsamlingen afgive deres stemme til indkomne forslag pr. mail (hfengvang@gmail.com) eller ved at lægge stemmesedlen i postkassen på foreningshuset.
- De to forslagsstillere, evt. opstillere til bestyrelse mv. og et udvalg af bestyrelsen vil have fortrinsret til at deltage i generalforsamlingen.

MULIGHED FOR AT STEMME FORUD FOR GENERALFORSAMLINGEN

- Man kan vælge at afgive sin stemme til forslagene ved personligt fremmøde i foreningshuset mandag d. 22. mellem kl. 20.00 og 22.00.

DELTAGELSE I GENERALFORSAMLINGEN ONLINE

- Generalforsamlingen bliver vist online på Zoom: <http://bit.do/hfengvang>
- Der vil være mulighed for at stemme online via Zoom.
- Der vil være mulighed for at stille spørgsmål via Zoom (spørgsmål skrives som kommentar og læses derefter op)
- Vi opfordrer til, at alle, der har mulighed for det, deltager via Zoom.

Andelshaveforeningen Engvang

Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



FORHOLD TIL GENERALFORSAMLINGEN

- Som nævnt vil der maksimalt være 40 deltagere.
- Deltagerne vil være placeret på stole, med god afstand og pegende i samme retning.
- Alle deltagere skal bære masker. Man kan medbringe sin egen eller alternativt få en maske udleveret ved fremmøde.
- Der vil være rigeligt med håndsprit.

Dagsorden

1. Formandens velkomst og valg af dirigent
2. Godkendelse af referatet fra sidst
3. Formandens beretning
4. Foreningens regnskab
5. Indkomne forslag
6. Valg i henhold til vedtægter
7. Eventuelt

Ad 5. Indkomne forslag

Andelshaveforeningen Engvang

Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



1) Forslag fra have 86 - garanti for kloak

I forbindelse med vores salg af have 86 har vi måttet sande at hovedkloakledningsproblematikken desværre stadig ikke er afsluttet. Vi vil derfor åbne op for sagen igen her på GF med følgende 5 forslag. Bestyrelsen og haveforeningen fik i sin tid så fint forhandlet en aftale hjem med Københavns Kommune og HOFOR, hvilket løser problematikken med byggelinjerne og genopførelse eller nyopførelse af huse. Tilbage i lokalplanen står der nu at hvis HOFOR/Københavns Kommune får behov for helt eller delvist at nedrive sker dette for ejers regning. Da foreningen ejer jorden jf. vedtægterne er dette ensbetydende med at foreningen udlejer et stykke jord, der ikke er i orden. Vi beder derfor om, at foreningen endnu en gang forholder sig til mulige løsninger i kloaksagen for at løse den sidste forhindring i lokalplanen. På forhånd tak for jeres forståelse og forhåbentlig gode vilje til at samarbejde omkring en løsning af kloakproblemet, der jo har ramt 21 andelshavere. Vi ser følgende 5 forslag som løsninger og ønsker dem hermed til afstemning til Generalforsamling i HF.

Engvang:

1. Kloakkerne føres ud i intern vej nu.
2. Haveforeningen køber vores hus nr. 86.
3. Haveforeningen opretter kloak-fond for på sigt at føre kloakkerne ud i intern vej.
4. Haveforeningen udarbejder en erklæring om at hæfte solidarisk, hvis uheldet er ude og et hus skal nedrives helt eller delvist samt genopføres.
5. Haveforeningen giver på denne GF en garanti for, at vores købers for omkostninger er dækket, hvis huset skal fjernes helt eller delvist samt genopføres.

Bilag 1: Mail fra Henrik Oehlenschlæger <ho@rialtoadvokater.dk>

Kære Jonna.

Tak for din mail af 16. august vedr. det problem, at der på Haveforeningen Engvangs arealer er tinglyst en deklaration om, at Hofor skal have adgang til en kloakledning, der ligger under bl.a. det hus, du har opført på have 86.

Ved generalforsamlingen den 29. september 2014 blev det af haveforeningens bestyrelse oplyst, at haveforeningen havde allieret sig med advokat og afholdt møde med Københavns Kommune og Hofor med henblik på at få indgået en aftale, der indebar, at der kunne etableres byggeri ovenpå kloakledningen.

Andelshaveforeningen Engvang

Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



Det fremgår af referatet for generalforsamling i haveforeningen den 29. september 2015, at haveforeningen havde indgået en aftale med Hofor og Københavns Kommune, der betød, at de beboere, der bor oven på en af de hovedkloakker, som løber igennem Engvang, ikke længere er stavnsbundet.

Den aftale, der henvises til, er indgået mellem haveforeningen og Hofor Spildevand København A/S og er godkendt af kommunen.

Aftalen indebærer, at kommunen er berettiget til at dispensere fra lokalplanen, og at kommunens plan- og byggemyndighed Center for Bygninger, er i stand til at administrere byggeansøgninger, der indkommer, selvom de forudsætter dispensation fra de byggelinjer, der er fastsat i lokalplanen.

Det fremgår af forarbejdet til den indgåede aftale, at andelsforeningens advokat, Morten Stausholm, ved skrivelse af 30. april 2014 til kommunen har anført, at han har drøftet spørgsmålet med Hofor, der ejer kloakledningerne. Hofor A/S har i anledning af advokatens forespørgsel undersøgt, hvorvidt selskabet eller tidligere ledningsejere af det københavnske kloaknet på noget tidspunkt har krævet nedrivning af eksisterende bebyggelse i forbindelse med ledningsbrud og har konstateret, at det aldrig er forekommet, ligesom Hofor har oplyst, at det formentlig ej heller vil forekomme i fremtiden, bl.a. som følge af teknologiske fremskridt, herunder muligheden for at strømpeføre kloakledningerne, hvilket ikke medfører krav om nedrivning.

Det er givet på den anførte baggrund, at kommunen ved skrivelse af 25. august 2014 har tilkendegivet, at der er mulighed for dispensation fra byggelinjerne.

Det er min vurdering, at haveforeningen vil være forpligtet til at afholde udgiften til de foranstaltninger på et havelods bygninger, som kunne blive nødvendige, hvis Hofor stiller krav om adgang til kloakledningen under huset.

Dette skyldes, at haveforeningen med henvisning til den indgåede aftale med Hofor og Københavns Kommune har erkendt, at haveforeningen stiller et lod til rådighed for det enkelte medlem af haveforeningen med henblik på bebyggelse, og at foreningen dermed vil være ansvarlig, såfremt medlemmet ikke i overensstemmelse med denne tilkendegivelse for foreningen har adgang til at bebygge henholdsvis bevare byggeri på loddet.

Den foreningsretlige lighedsgrundsætning medfører samme resultat.

Andelshaveforeningen Engvang

Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



Jeg kan se, at haveforeningen den 10. august 2020 til dig har anført, at foreningen tidligere har haft et ingeniørfirma til at undersøge muligheden for at omlægge kloakkerne, hvilket generalforsamlingen dog ikke stemte for, antagelig fordi udgiften er meget væsentlig og risikoen for, at Hofor vil kræve nedrivning helt eller delvist med henblik på adgang til kloakledningen, meget begrænset.

Det fremgår af bestyrelsens mail, at ønske om en garanti for dækning af udgifter, hvis huset skal fjernes, skal fremsættes som forslag til generalforsamlingen. Det er imidlertid ikke afvigende fra min ovenfor anførte opfattelse, idet en garanti fra generalforsamlingen blot er en bekræftelse på den retstilstand, der allerede efter min opfattelse hersker.

Med venlig hilsen

Henrik Oehlenschlæger

Rialtoadvokater

Falkoner Alle 1, 5.

2000 Frederiksberg

Mail: ho@rialtoadvokater.dk

Tlf: + 45 38 38 08 30

Bestyrelsens bemærkninger til forslaget

- Forslag 1: Forslaget vil ifølge NCC (som laver vores veje) koste foreningen i omegnen af 10 mio. kr.
- Forslag 2: Forslaget vil koste foreningen 3-4 mio. kr, men til gengæld vil foreningen eje et hus.
- Forslag 3: Forslaget vil på sigt koste foreningen i omegnen af 10 mio. kr. jf. NCC, men betalingen ville ske løbende over en række år.
- Forslag 4: Forslaget kan - hvis uheldet er ude - koste foreningen et anseeligt millionbeløb, hvis en række huse skal genopføres.
- Forslag 5: Forslaget kan - hvis uheldet er ude - koste foreningen i omegnen af 2 mio. kr. Herudover vil forslaget - hvis vedtaget - skabe præcedens for andre huse, der ligger oven på en kloak jf. forslag 4.

Bestyrelsen bakker ikke op om forslaget.

2) Forslag fra have 13 - køb af jordstykke

1. Have 13 køber 70 m² af det smalle fællesareal mod englandsvej for 100.000 kr. (dertil 6.000 kr. ekstra i årlig haveleje, som foreningen pt. betaler)

Andelshaveforeningen Engvang

Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



På tidligere generalforsamling blev der rejst bekymring om eventuelle skattemæssige konsekvenser. Bestyrelsen har efterfølgende afklaret med SKAT (Vurderingsstyrelsen) at foreningen ikke fremover vil blive beskattet anderledes ifm. denne ændring.

På generalforsamling i efteråret 2019 blev muligheden for en ekstern vurdering drøftet. En sådan beløber sig til 12.000 kr. + moms, så denne model er bestyrelse og Have 13 ikke gået videre med.

Have 13's formål med at købe jordstykket er at lave en tilbygning på 19m² til eksisterende hus på 101 m² (se bilag 1 for regnestykket). Det er ikke muligt at bruge jordstykket til at etablere et selvstændigt én-familiehus.

Beløb og haveleje bliver betalt når byggesag er færdigmeldt hos kommunen.

Bilag 1:

Formålet med at købe jordstykket er at lave en tilbygning på 19m² til eksisterende hus på 101 m² (max husstørrelse ifølge lokalplan er 120 m² uanset grundstørrelse).

Have 13 har været i kontakt med Anders Riis fra Realmæglerne for at få vurderet hus og tilbygning samt en vurdering af prisen for 70 m² grund.

Han vurdere således:

Nuværende hus 4,5 mio. kr.

Nuværende hus (med 19m² tilbygning) 5 mio. kr. (dvs. lidt over 40.000 kr. pr. m². (5 mio. kr./120 m²))

Dvs. merværdi af tilbygning er 500.000 kr. (5 mio. kr. - 4,5 mio. kr.)

Pris tilbygning på 19 m². ca. 380.000 kr. (tilbud fra firmaer. Ét på 480.000 kr. og et på 380.000 kr.)

Haveleje 70m² ca. 6.000 kr. årligt svarer til ca. 60.000 kr. (kapitalisering af 6.000 kr. årligt med faktor 10. En gængs måde at regne på fra en ejendomsmægler side)

I alt 440.000 kr.

Have 13 vil betale 60.000 kr. (merværdi tilbygning 500.000 kr. - 440.000 kr.) for 70m². af fællesarealet. (udover de 6.000 kr. ekstra i haveleje årligt)

Andelshaveforeningen Engvang

Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



+ 40.000 kr. ekstra i Engvang herlighedstillæg (vi er glade for at bo her).

Bestyrelsens bemærkninger til forslaget

- Prisen svarer til 1.428 kr. pr. kvm (+ evt. omkostninger).
- Stykket er i alt ca. 200 kvm, så det er kun en andel af stykket der evt. sælges fra.

Bestyrelsen bakker ikke op om forslaget.

Ad 6. Valg

Følgende er på valg:

- Kasserer (Arvi, have genopstiller)
- 1 bestyrelsesmedlem (Jonas Herby, have 56, genopstiller)
- Revisor B
- 2 revisorsuppleanter

Andelshaveforeningen Engvang

Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



***** STEMMESEDDEL *****

1) Forslag fra have 86 - garanti for kloak

Forslag fra have 86 - garanti for kloak	Stemmer for (sæt kryds)	Stemmer imod (sæt kryds)
1. Kloakkerne føres ud i intern vej nu.		
2. Haveforeningen køber vores hus nr. 86.		
3. Haveforeningen opretter kloak-fond for på sigt at føre kloakkerne ud i intern vej.		
4. Haveforeningen udarbejder en erklæring om at hæfte solidarisk, hvis uheldet er ude og et hus skal nedrives helt eller delvist samt genopføres.		
5. Haveforeningen giver på denne GF en garanti for, at vores købers for omkostninger er dækket, hvis huset skal fjernes helt eller delvist samt genopføres.		

Der stemmes efter ønske fra have 86 først om forslag 1, dernæst forslag 2 osv. Hvis der er flertal for forslag 1, kommer forslag 2 altså ikke til afstemning.

2) Forslag fra have 13 - køb af jordstykke

Forslag fra have 13 - køb af jordstykke	Stemmer for (sæt kryds)	Stemmer imod (sæt kryds)
1. Have 13 køber 70 m2 af det smalle fællesareal mod englandsvej for 100.000 kr. (dertil 6.000 kr. ekstra i årlig haveleje, som foreningen pt. betaler)		