

Andelshaveforeningen Engvang

Referat fra generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



Dato: Tirsdag d. 26. maj 2021 kl. 19:30

Kun for medlemmer og deres evt. ægtefælle/partner.

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 1. Formandens velkomst og valg af dirigent

Formanden bød velkommen og blev af hensyn til de særlige COVID-19-procedurer valgt som dirigent.

Ad 2. Godkendelse af referat

Referatet fra generalforsamlingen i efteråret blev ikke officielt godkendt. Det skyldes, at vi gik direkte til sagen om kloakkerne, fordi vi havde foreningens advokat til stede.

Ad 3. Formandens beretning

I efteråret dukkede vores onde ånd – kloaksagen – op igen. En af de beboere som er ramt af HOFORs og Københavns Kommunes kloak-klausul har forgæves forsøgt at sælge og anmodede sidste generalforsamling om en løsning på sagen og er gået til advokat. Der var ikke opbakning til de fremlagte forslag.

Bestyrelsen lovede dog at gå i dialog – dels for at undgå en retssag – dels for at forsøge at skaffe os af med den her onde ånd, der dukker op igen og igen. Der er nu sket flere ting i den sag, som gør, at vi som bestyrelse føler, at der nu er en mulighed for at løse sagen på en måde, som faktisk kommer hele foreningen til gode.

Med til historien hører, at der er kommet afgørelse i den skattesag, som netop vedrører grundene med kloakklausuler. Med baggrund i en lignende skattesag i Elmegården – afgjort for et par år siden – hvor foreningen blev kompenseret i deres grundskyld på grund af, at et antal grunde havde kloakklausuler, valgte foreningen at få advokat Morten Stausholm til at undersøge, om Engvang også kunne få nedsat grundskyld. Det er nu lykkedes – endda med tilbagevirkende kraft, så vi har fået 2.5 mill. kr. tilbage i for meget betalt grundskyld og vi bliver nedsat ca. 250.000 kr. om året fremadrettet – fordi der løber hovedkloakledninger under de ca. 20 huse.

Hvem tilfalder de penge ? I Elmegården førte det spørgsmål til store uenigheder og retssag, og det umiddelbare svar derovre var, at pengene tilhører foreningen. Bestyrelsen mener, at det med baggrund i grundskyldsnedsettelsen er ret og rimeligt at at friholde de berørte for evt økonomisk skade. Uden kloakkerne under deres huse, ville vi skulle betale markant mere i grundskyld. Så hvad er der så af muligheder?

Vores advokat har også informeret os om, at hvis en af beboerne over kloakkerne lægger sag an mod foreningen, fordi vi ikke leverer en fuld funktionsdygtig grund, er vi ikke sikre på, at vi vil vinde sådan en retssag. Og den vil kunne føre til en løsning, som er ud af vores hænder.

En af de løsninger vi havde drøftet var at forsøge at frikøbe os fra klausulerne hos HOFOR. Det er set andre steder, så måske, men vi synes ikke det er en god løsning, for hvis vi gør det, hæves vores grundskyld formentlig tilbage til niveauet før kloaksagen, fordi vi ikke længere har begrundelse for et nedslag i grundskylden. Så det er en kompliceret sag.

Vi valgte derfor et mere pragmatisk løsningsforslag, og et der ikke koster noget. Fakta omkring kloakkerne er nemlig, og vi har HOFORs mundtlige ord for, at HOFOR aldrig har gjort brug af klausulen om at fjerne folks huse for at reparere en defekt kloak. I dag ville man uden tvivl skyde en strømpeføring ind i kloakken. Så holder den 50 år igen.

Så risikoen for, at et af de berørte huse skal rives ned og bygge op igen må regnes for nærmest ikke-eksisterende. Det er bare ikke godt nok for en sælger og en køber - måske fordi sælger har svært ved at opnå samme viden om sagen og risikoen som os her i foreningen. Det er den minimale risiko, der gør, at køber vælger en anden bolig i stedet.

Vi nåede derfor i samråd med vores advokat frem til, at hvis vi som forening skal kompensere de kloakramte beboere på en måde, hvor vi ikke mister vores store nedsættelse i grundskyld og som stort set uden risiko for foreningen, så er det ved

netop at tage den minimale risiko på os i god fællesånd som forening. At garantere at vi betaler for nedrivning og at vi kompensere for gamle hus, så man som beboer kan bygge et nyt.

Ikke nyt for gammelt – men ud fra skøn fra to uvildige skønsmænd eller ejendomsmæglere. Så det er det forslag vi lægger frem i dag og som er vendt med - og godkendt af - Jonna i have 86, der som sælger af et hus ovenpå en kloak lige nu står med problemstillingen, og som vi håber foreningen kan bakke op om. Vi har for at svare på alle de juridiske spidsfindigheder inviteret vores advokat Morten Stausholm til at deltage i generalforsamlingen.

Med de ord vil jeg give ordet til Morten og give jer mulighed for at spørge Morten og selvfølgelig os omkring detaljerne i forslaget.

Ad 4. Indkomne forslag

Der var to indkomne forslag; ét om kloakproblematikken, og ét om byggeprocent og højde.

- 1) Det første forslag blev vedtaget med stemmerne 41 for, 23 imod, og 3 blanke.
- 2) Det andet forslag blev trukket tilbage af forslagsstiller, Jonas have 56. Jonas blev gjort opmærksom på, at forslaget var formuleret således, at mindst ét af de 6 forslag ville blive vedtaget, hvilket var en fejl. Forslaget vil blive ændret og taget op igen til efteråret.

Vi havde henvend 3 timers diskussion om forslag nr. 1, hvor der blev fremhævet gode argumenter for et ja og et nej. Diskussionen drejede sig i sig om, hvorvidt der skulle arbejdes på alternative løsningsforslag, om vi vil mindske eller øger foreningens risici med en vedtagelse, og om hvorvidt vi ville vinde eller tabe eventuelle retssager som de berørte haveejere måtte anlægge. På trods af stor uenighed om forslaget, og en langtrukken diskussion, forløb alt i god ro og orden.

Det vil gå for vidt at gengive hele diskussionen her i referatet, men hvis nogen har en pointe eller to, de ønsker skal med i referatet, så skriv den til bestyrelsen. Så bliver den medtaget.

Forslag 1. Løsning af problematik med kloakker under visse haver Forslagsstiller: Bestyrelsen

I efteråret anmodede en af foreningens beboere generalforsamling om en løsning, da de grundet HOFORs og Københavns Kommunes kloak-klausul forgæves har forsøgt at sælge sit hus. Bestyrelsen lovede at gå i dialog – dels for at undgå en retssag – dels for at forsøge at

løse sagen. Der er nu sket flere ting i den sag, som gør, at vi som bestyrelse føler, at der nu er en mulighed for at løse sagen for alle på en god måde.

Der er kommet afgørelse i den skattesag, som vedrører grundene med kloak klausuler. Det er lykkedes – med hjælp fra advokat Morten Stausholm at få 2.5 mill. kr. tilbage i for meget betalt grundskyld over de sidste 10 år og vi bliver nedsat ca. 250.000 kr. om året fremadrettet – fordi der løber hovedkloakledninger under de ca. 20 huse.

Uden kloakkerne under deres huse, ville vi skulle betale markant mere i grundskyld. Bestyrelsen mener, at det med baggrund i grundskyld nedsættelsen er ret og rimeligt at friholde de berørte for evt økonomisk skade – ligesom vi mener, at det vil være i alle medlemmers interesse at undgå risikoen for fremtidige retssager.

Vi har vendt forskellige løsninger, som vi vil fremlægge på generalforsamling, og vi er i samråd med både foreningens og en af de berørte beboeres advokat nået frem til en løsning, hvor vi som forening skal kompensere de kloakramte beboere ved at garantere at vi betaler for nedrivning og at vi kompensere for det gamle hus, så man som beboer kan bygge et nyt. Ikke nyt for gammelt – men ud fra et skøn fra to uvildige skøns mænd eller ejendomsmæglere.

På den måde mister vi ikke vores store nedsættelse i grundskyld, vi fjerner den store risiko ved en retssag og det er med minimale risiko for foreningen – samtidig med det støtter op om god fællesånd som forening. Vedlagt er forslag. Foreningens advokat Morten Stausholm vil deltage på generalforsamling hvor han vil svare på spørgsmål.

Forslaget vedr. kloak

- (i) Ved krav fra Hofor i henhold l kloak deklARATIONEN og indholdet i lokalplanen om tiltag der medfører enten hel- eller delvis nedrivning er den eller de berørte bygningsejer(e) bereget l at få erstattet rimelige omkostninger l hel eller delvis genopførelse af bygninger eller bygningsdele der er opført med tilladelse og godkendt i forbindelse med lokalplanprocessen, eller er lovliggjort i forbindelse med lokalplanprocessen, eller er vedtagelsen af lokalplanen er opført med tilladelse. Fsva. forståelsen af rimelige omkostninger og fsva. fremgangsmåden ved fastsættelse af rimelige omkostninger fastsættes disse i overensstemmelse med punkt (ii) og punkt (iii) nedenfor.
- (ii) Rimelige omkostninger forstås i nærværende aftale som de med genopførelse af de hele eller delvist berørte bygningsdele forbundne genopførelsesomkostninger. Ved vurderingen heraf foretager den sagkyndige vurderingsmand eer bedste evne en sagkyndig vurdering af karakteren, standen og anvendelsen af de helt eller delvist berørte bygningsdele og fastsætter genopførelseværdien heraf. I den forbindelse indlægger den sagkyndige vurderingsmand en betragtning om at der ikke i forbindelse hermed ydes erstatning for nyt- for gammelt.
- (iii) Som sagkyndig vurderingsmand kan udpeges en af enten Forsikrings og Pension i forslag bragt sagkyndig vurderingsmand eller en af Teknologisk Institut i forslag bragt sagkyndig vurderingsmand. Såfremt hverken Forsikring og Pension eller Teknologisk Institut ser sig i stand at bringe en egnet sagkyndig vurderingsmand i forslag må hhv. foreningen og den eller de pågældende bygningsejere i fællesskab forsøge at finde en egnet kandidat der kan findes konsensus omkring. Om muligt skal

den valgte sagkyndige vurderingsmand have adgang til den eller de bygningsdele der omfattes af tiltag der medfører enten hel- eller delvis nedrivning forud for selve gennemførelsen heraf. Alternativt skal den sagkyndige vurderingsmand efter bedste evne genskabe et så godt billede af de berørte bygningsdele heraf som muligt ud fra tegningsmateriale beroende hos Københavns Kommune og/eller foto materiale udleveret af foreningen og/eller den eller de berørte bygningsejere.

Forslag 2. Ændring af bebyggelsesprocent i lokalplan

Forslagsstiller: Jonas Herby, have 56

Ifølge lokalplanen for HF Engvang (Lokalplan 415) må bygningerne i HF Engvang maksimalt være 4,25 meter høje og bebyggelsesprocenten højst være 30%. Med de nyeste regler for isolering i taget betyder højdekravet, at der ikke kan etableres ordentlig hemse og opbevaring i husene. Samtidig betyder den lave bebyggelsesprocent (som afviger fra de 40%, der står i kommuneplanen), at boligerne er for små for moderne børnefamilier, hvilket betyder at flere børnefamilier er flyet fra foreningen de seneste år.

Derfor foreslås det, at generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at arbejde for at få ændret lokalplanen i et af nedenstående forslag. Der ønskes en afstemning af alle forslag, for at finde det forslag, der er størst opbakning i.

1. Byggehøjde hæves til 4,75 meter (0,50 meter højere end i dag) og bebyggelsesprocenten hæves til 40%
2. Byggehøjde hæves til 4,50 meter (0,25 meter højere end i dag) og bebyggelsesprocenten hæves til 40%.
3. Byggehøjde er uændret og bebyggelsesprocenten hæves til 40%
4. Byggehøjde hæves til 4,75 meter (0,50 meter højere end i dag) og bebyggelsesprocenten hæves til 35%
5. Byggehøjde hæves til 4,50 meter (0,25 meter højere end i dag) og bebyggelsesprocenten hæves til 35%
6. Byggehøjde er uændret og bebyggelsesprocenten hæves til 35%

Minimums- og maksimumsstørrelser på husene ændres i alle forslag relativt i forhold til bebyggelsesprocenten, så mindstestørrelsen bliver $80 \times 40\% / 30\% = 107$ kvm, hvis forslag 1 vedtages.

Ad. 5 Foreningens regnskab

Jonas præsenteret foreningens regnskab som blev vedtaget uden bemærkninger. Jonas gjorde opmærksom på, at foreningen tidligere brugte håndholdte regnskaber, hvilket kunne resultere i uoverensstemmelser mellem kassererens regnskab og administrationsfirmaets regnskab. Denne praksis har Jonas ændret til at bruge Excelark, der kan synkronisere med administrationsfirmaets udtræk.

Det blev forklaret (igen), at den sag som vores advokat (Morten Stausholm) førte for i efteråret har resulteret i, at vi har fået $\approx 2,5$ mio. tilbage i grundskyld, samt en fremtidig besparelse på ≈ 250.000 (og stigende) om året. Hertil kommer foreningens opsparing på knap 1 mio.

Jonas anbefaler, at vi tager en diskussion til efteråret, om hvad vi skal gøre med opsparing samt besparelsen.

Viksi (revisor) gjorde opmærksom på, at foreningens regnskabspraksis har betydet, at vi køre med underskud. Jonas gjorde opmærksom på, at underskuddet skyldes, at vi tidligere har vedtaget at spare 100 kr. op pr. husstand pr. måned svarende til ca. 133.200 kr. pr. år. Hvis vi ikke satte penge af til opsparingen, ville foreningen køre med et lille overskud, men til gengæld ville vi ikke spare midler op til fremtidige investeringer.

Viksi gjorde lige ligeledes opmærksom på, at posten vand på fællesarealerne udgjorde ≈ 68.000 kr. i 2019 og ≈ 28.000 I 2020. Jonas kunne ikke direkte forklare den store difference, men mente, at det handlede om både fejlaflæsninger og spild.

Viksi (revisor) argumenterede for, at vi har al for mange penge stående i én bank. Med fortiden in mente, burde disse blive spredt ud. Bestyrelsen lovede at finde en løsning.

Hertil bemærkede Jonas, at vores store indestående betyder, at vi betaler knap 70.000 kr. om året i negative renter.

Ad 6. Valg

Følgende er på valg:

- Formand - Morten blev genvalgt som formand
- 2 bestyrelsesmedlemmer - Anders, have 46 og Gitte, have 106 blev genvalgt
- 2 bestyrelsessuppleanter - Anette, have 68 og Arvi, have 116 blev valgt

- Revisor A - Viksi have 120 blev genvalgt
- 2 revisorsuppleanter - Arne, have 85 og Lene, have 66 blev valgt

Ad 6. eventuelt

Arne, have 85 spurgte, om vi skal til at have nye skraldespande på vores parceller. Der skal rigtig nok store ændringer for tiden i KBH og omegn, men bestyrelsen kender ikke til nogen konkrete planer i Engvang. Det forventes, at vi vil blive taget med på råd, og derfor at bibeholde vores nuværende løsning, eller en der minder om den. Som det er nu, kan den enkelte beboer godt frasige sig skraldespande (organisk og haveaffald) på sin grund.

Tobias, have 64 spurgte om ikke vi kunne få udskifte fx en af papircontainerne med en til plastik eller pap.

Hertil blev det nævnt, om ikke vi skulle finde en skraldeansvarlig, men ingen havde lyst til at melde sig. Hvis nogen får lyst til at påtage sig denne opgave, kan de henvende sig til bestyrelsen.

Bestyrelsen lovede at gå videre med Tobias' forslag.

Gerda bemærkede, at der bliver talt om et nyt fælleshus, som om vi har vedtaget, at vi skal have det. Det har vi ikke. Og det er en beslutning, der skal tages på en generalforsamling.

Klokkeslættet for Generalforsamlingerne i fremtiden blev diskuteret, der var både for og imod. Bestyrelsen lovede at overveje, om det kan blive tidligere næste gang, men bemærkede også, at det sjældent bliver så sent som denne gang.