

Andelshaveforeningen Engvang

Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



Dato: mandag d. 27. September kl. 19.30

Kun for medlemmer og deres evt. ægtefælle/partner.

NB: OPDATERET MED FORSLAG FRA HAVE 13

Mulighed for deltagelse fysisk og online - med ændringer

Der er ingen regler mod forsamlings mere, så alle er velkommen i foreningshuset.

Det vil ligesom sidste gang være muligt, at deltage online via Zoom. I logger på mødet via linket her: <https://zoom.us/j/7911143083>. Mødet åbner op 15 min før (kl. 19.15) log meget gerne på for at sikre jer, at teknikken virker. Vi starter kl 19.30.

Vær opmærksom på, at det IKKE er muligt at stemme online denne gang. Det er dog muligt at være med i debatten, hvis man ønsker det.

Stemmeafgivning:

Kan man ikke være med fysisk på generalforsamlingen, men gerne vil stemme, kan man aflevere sin stemme ved et personligt fremmøde i foreningshuset kl. 18.45 - 19.15 på selve dagen for generalforsamlingen, som er mandag d. 27. september.

Eller man kan stemme ved personligt fremmøde i foreningshuset søndag d. 26. september kl 16 - 16.30

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

Andelshaveforeningen Engvang

Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



Ad 2. Godkendelse af referat fra sidst

Referatet kan hentes på foreningens hjemmeside:

<http://hf-engvang.dk/generalforsamlings-referater/>

Ad 5. Indkomne forslag

Forslag 1

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 generelt er for små for moderne børnefamilier, hvilket betyder at flere børnefamilier er flyttet fra foreningen de seneste år.

Personligt sætter jeg stor pris på det relativt lave byggeri, som giver en helt speciel fornemmelse, når man cykler ind i HF Engvang sammenlignet med fx Bastiansminde. Derfor foreslår jeg alene en ændringen i byggehøjden, der tager højde for de højere krav til isoleringstykkelser i taget. Derimod anser jeg ikke bebyggelsesprocenten for at være afgørende for oplevelsen af HF-engvang. Husene på de små grunde (hvor bebyggelsesprocenten kan være høj, fordi alle må bygge mindst 80 kvm) bidrager i mine øjne lige så meget til Engvang-fornemmelsen som øvrige huse.

Derfor foreslår jeg, at generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at arbejde for at få ændret lokalplanen til et af nedenstående forslag. Der ønskes en afstemning i prioriteret rækkefølge:

- 1) Byggehøjden hæves til 4,50 meter (25 cm højere end i dag) og bebyggelsesprocenten hæves til 40% (10%-point højere end i dag)

Andelshaveforeningen Engvang

Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



- 2) Byggehøjden hæves til 4,50 meter (25 cm højere end i dag) og bebyggelsesprocenten hæves til 35% (5%-point højere end i dag)
- 3) Bebyggelsesprocenten hæves til 35% (5%-point højere end i dag). Byggehøjden holdes uændret.
- 4) Byggehøjden hæves til 4,50 meter (25 cm højere end i dag). Bebyggelsesprocenten holdes uændret.

Minimums- og maksimumsstørrelser på husene ændres i alle forslag relativt i forhold til bebyggelsesprocenten, så mindstestørrelsen bliver $80 \times 35\% / 30\% = 93$ kvm og maksimumsstørrelsen $120 \times 35\% / 30\% = 140$ kvm, hvis forslag 2 vedtages.

Bemærk, at uanset hvad generalforsamlingen beslutter, skal et flertal i Borgerrepræsentationen vedtage at lokalplanen skal ændres, før eventuelle nye regler vil være gældende.

Forslag 2

Klubberne har førsteret til brug af foreningshuset.

Forslagsstiller:

Bestyrelsen

Begrundelse:

Dette gælder de forskellige faste klubber, som fx strikkeklubben og madklubberne – som er åbent for alle og har faste dage i foreningshuset.

Fællesskabet er fundamentet for et godt naboskab, det skaber tryghed og et solidt sammenhold i foreningen. Det er derfor vigtig at disse fællesskaber bliver prioriteret.

Forslaget lyder på, at foreningshuset ikke kan lejes ud på de faste klubb dage, medmindre at aktiviteten er aflyst og at dette vides på forhånd.

Forslag 2 er forudsat, at klubberne respektere at melde ind, hvis og når de ved, at de i perioder ikke bruger huset, så andre har mulighed for at booke det. Dette gøres til husbestyren. Hører husbestyreren ikke noget, opfattes det som at klubberne bruger foreningshuset.

Klubdagene - som på lige fod med andre foreningsaktiviteter - skal ligeledes skrives ind på Hf. Engvang kalenderen, så alle ved hvilke dage det er muligt at booke foreningshuset.

Andelshaveforeningen Engvang

Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



Forslag 3

For at minimere støjen ved udendørs fester foreslås det, at høj musik skal holdes indendørs efter kl. 23.

Forslagsstiller:

Bestyrelsen

Begrundelse

Nattesøvnen er vægtet højt hos de fleste mennesker. Også her i Engvang. Når ens nabo giver den gas på anlægget i haven, kan det være rart at kunne læne sig op ad et regelsæt, som gælder os alle. Der er tider i vores liv hvor vi larmer meget og andre tidspunkter, hvor vi helst undgår at larme selv, og hvor vi er mere sensitive overfor naboens larm. Vi skal alle være her. Både de festglade og dem som vægter deres egen og deres families søvn højt. I de fleste tilfælde kan en venlig henvendelse fra naboen, som er generet løse problemet – men desværre ikke altid.

Reglen er allerede gældende i foreningshuset og er således at høj musik skal holdes indendørs efter kl. 23. Denne regel skal også gælde i de enkelte haver.

Forslag 4

Fast dato for sommerfesten: sidste lørdag i august.

Forslagsstiller:

Bestyrelsen

Begrundelse:

Sommerfesten bliver prioriteret hos mange beboere i Engvang. Når datoen ikke ligger fast hvert år, kan det være svært at planlægge efter. Forslaget er at sommerfesten altid bliver afholdt sidste lørdag i august.

Andelshaveforeningen Engvang

Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



Forslag 5

Have 13 køber 70 m² af det smalle fællesareal mod englandsvej for 210.000 kr. (dertil 6.000 kr. ekstra i årlig haveleje, som foreningen pt. betaler).

Forslagsstiller:

Louise og Sune have 13

Begrundelse:

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

Bestyrelsen har afklaret med SKAT (Vurderingsstyrelsen) at foreningen ikke fremover vil blive beskattet anderledes ifm. denne ændring. Prisen er fastsat af to ejendomsmæglere i fællesskab (se bilag for detaljer).

Beløb og haveleje bliver betalt når byggesag er færdigmeldt hos kommunen. Have 13 står for eventuelle udgifter der måtte tilkomme i forbindelse med at tilføje det ekstra jordstykke til det eksisterende.

Bilag: Mail fra valuar (se næste side)

Andelshaveforeningen Engvang

Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



13.09.2021 20.49

Gmail - Vurdering af have i HF Engvang



HF Engvang <hfengvang@gmail.com>

Vurdering af have i HF Engvang

Mogens Steffensen <mstef@home.dk>

23. april 2021 kl. 12.02

Til: Bestyrelsen HF Engvang <hfengvang@gmail.com>, Lars Sørensen <las@edc.dk>

Kære Bestyrelse, Lars Sørensen og jeg har besigtiget jordstykket i forbindelse med have 13.

Vi vil mene at prisen er kr. 210.000,- for 70 kvm. jord. Vi har prissat det ved at se på den værdistigning som have 13 vil kunne opnå ved et større hus samt på den værdi jorden ellers vil have for hele foreningen.

Dertil kommer eventuelle udgifter til opmåling, eventuelt nyt plankeværk eller hæk, disse udgifter kan så deles mellem parterne.

Giver ovenstående anledning til spørgsmål eller bemærkninger må I endelig tage fat i os igen.

Endelig vil I fra hver af os efterfølgende modtage en faktura på 1½ times arbejde til os hver, 2 x 2.000 + moms.



Venlig hilsen

Mogens Steffensen
Indehaver - Ejendomsmægler & Valuar MDE
home Amager - Sundbyvester
Amagerbrogade 252, 2300 København S

home

Andelshaveforeningen Engvang

Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



Ad 6. Valg

Følgende er på valg:

FORÅR

- Formand
- 2 bestyrelsesmedlemmer
- 2 bestyrelsessuppleanter
- Revisor A
- 2 revisorsuppleanter

EFTERÅR

- Kasserer
- 1 bestyrelsesmedlem
- Revisor B
- 2 revisorsuppleanter

Diskussionsoplæg

Hvilke beløb skal der bruges på fester/fællesskabende aktiviteter i Hf. Engvang?

Vi lægger op til en diskussion, hvor vi vejre stemningen og så kommer bestyrelsen med forslag til næste generalforsamling.

Begrundelse:

Bestyrelsen mener ikke, at det være op til dem eller arrangørerne hvert år at tage bestemme, hvor mange penge der skal bruges på hyggelige fester og traditioner i Hf. Engvang. Dette er en beslutning, som hører sig til på en generalforsamling, så alle beboere har mulighed for at ytre sig. Derfor dette oplæg.

Faste beløb?

Fx.

- Sommerfest: 20.000 kr.

Andelshaveforeningen Engvang

Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



- Fastelavn: 4500. kr.
- Nytårskomsammen: 1500 kr.
- Julehygge: 1500 kr.
- Loppemarked: 2500 kr.

Eller skal beløbet være pr. person? Eller måske en kombination, med fast grundbeløb + et beløb pr. tilmeldt?

Når man som beboer i Engvang melder sig som arrangør af en fest/aktivitet er det helt og holdent som ulønnet frivillig. Beløbene er ene og alene til udgifter til et arrangement og må ikke bruges til lønmidler. Og kvitteringer skal fremvises på alle udgifter.

Skal der være egenbetaling til fx. sommerfesten?

Gode grunde til det:

- Det vil hæve niveauet for den mad man kan købe ind?
- Måske det vil forebygge at folk melder sig til og så alligevel udebliver uden konsekvens

Foreningen inviterer til en årlig Frivilligfrokost

Begrundelse for Frivilligfrokost:

- For at fejre og motivere det store frivillige engagement skal der arrangeres en årlig frokost for alle dem, som har lagt kræfter i at sikre planlægning og udførelse af de frivillige arrangementer.

Andelshaveforeningen Engvang

Årsregnskab



Halvårsregnskab FOR PERIODEN 1. Januar - 30. juni 2021

	Budget 2021	Budget 2020	2021	2020
			Udgifter	Indtægter
** INDTÆGTER FOR. HUS **				
Udlejning HUS	5.000	15.000		0
INDTÆGTER FOR. HUS. I ALT	5.000	15.000	0	5.350
**** UDGIFTER HUS ****				
Husreparation & vedligeholdelse	20.000	20.000	0	4.485
EI HUS	10.000	10.000	1.829	8.113
Ejendomsskat HUS	10.000	10.000	4.966	12.011
Fjernvarme hus	20.000	20.000	7.961	15.245
Div. indkøb/nyanskaffelser	10.000	10.000	0	9.971
Administration hus + rengøring	5.000	15.000	0	15.126
UDGIFTER I ALT HUS	75.000	85.000	14.756	64.951
PERIODENS RESULTAT Foreningshus.	-70.000	-70.000	14.756	59.601
* INDTÆGTER ENGVANG *				
Haveleje	3.225.535	3.553.903	1.602.027	3.225.536
Indmeldelsesgebyr m.v.	30.000	30.000	20.000	90.000
Div. indbetalinger (nyt andelsbevis)	0	0	0	2.556.497
Renteindtægter	2.000	7.900	0	4.177
Vand / lejejusteringer	0	266.000	0	0
Rykkergebyr	0	0	-100	100
INDTÆGTER I ALT	3.257.535	3.857.803	1.621.927	5.876.310
** UDGIFTER ENGVANG **				
OFFENTLIGE AFGIFTER				
Grundskyld	2.546.743	2.705.017	1.276.317	2.700.358
Vand		266.000	0	0
Elektricitet veje	10.000	11.000	5.592	8.895
Offentlige afgifter I ALT	2.556.743	2.982.017	1.281.908	2.709.253
** ANDRE UDGIFTER **				
Traktor / snerydning / saltning	10.000	10.000	2.040	0
Rep. og vedligeholdelse	50.000	50.000	0	0
Rep. Kloak	0	0	0	60.198
Div. småanskaffelser	10.000	10.000	0	0
Vejbump incl. rådgivning	0	0	0	0
Legeplads	0	0	0	0
Veje	5.000	5.000	0	16.728
Nye tiltag til at sænke farten på vores veje	0	0	0	0
Gartner og haveanlæg	12.000	12.000	6.750	0
Projektarbejde nyt fælleshus (GF 27/3-19)	50.000	80.000	0	0
Udendørsområder	0		0	3.575
Reparation og vedligeholdelse I ALT	137.000	167.000	8.790	80.501

ADMINISTRATIONSUDGIFTER			<u>Udgifter</u>	<u>Indtægter</u>	<u>Udgifter</u>	<u>Indtægter</u>
Administration/Revision/regnskab	87.000	87.000	42.953		86.737	
Advokatbistand	20.000	20.000	207.813		0	
Forsikringer/SGF - grundejerforening	12.000	11.000	0		10.935	
Foreningsaktiviteter (fastelavn, sommerfest, mm)	28.000	28.000	0		20.416	
Brandsikring	0	0	5.750	0	0	156
Kontor Div.	4.000	4.000	0		0	
Møder / forsamlinger	12.000	12.000	0		618	
Telefon / internet	1.500	1.500	0		0	
Gebyrer	15.000	15.000	10.575		10.285	
Administration intern/bestyrelse	26.000	26.000	24.066		9.525	
Gaver og blomster	3.000	3.000	0		1.050	
Vand fællesarealerne (+ spild og forkerte aflæsninger)	50.000	0	0		27.835	
Øredifference	0	0	0,00		0	
Renteudgifter	37.500	0	17.296		18.233	
Administrationsudgifter I ALT	296.000	207.500	308.451		185.477	
UDGIFTER ENGVANG I ALT (inkl. foreningshus)	2.919.743	3.426.517	1.613.906		3.034.832	
Resultat før afskrivninger	337.792	431.286		8.022		2.841.478
Afskrivninger	200.088	200.088	0		200.088	
Hensat til opsparing (GF d.27/03/19 Ad.4)	133.200	133.200	0		137.377	
PERIODENS RESULTAT	4.504	97.998		8.022		2.504.013

Indestående og kassebeholdning

Kassebeholdning	0	8.289
Jyske Bank	585.230	586.866
Nordea	4.789.243	4.766.173