

# Andelshaveforeningen Engvang

Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



Kun for medlemmer i foreningen

Dato: 26. maj 2021

## **Mulighed for deltagelse fysisk og online.**

Da vi kun har 50 indendørs pladser, vil vi gerne at I tilmelder jer generalforsamlingen, hvis I vil møde fysisk op. Det gør I via email: [hfengvang@gmail.com](mailto:hfengvang@gmail.com) - eller ved at lægge en seddel i postkassen ved foreningshuset senest onsdag d. 19.maj. På den måde kan vi holde styr på hvor mange vi er - og få omarrangeret - skulle vi ske at blive for mange, som ønsker fysisk fremmøde.

Vi anbefaler også at I bliver testet hvis I gerne vil møde fysisk op. Dog er det ikke et krav og vi spørger ikke ind til coronapas.

### **Online:**

Det vil ligesom sidste gang være muligt, at **deltage online via Zoom**.

I logger på mødet via linket her: <https://zoom.us/j/92623519657>

(Meeting ID: 926 2351 9657)

**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.**

## 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



## Af 4. Foreningens regnskab

Se vedlagte regnskab.

## Ad 5. Indkomne forslag

### 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. 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 kloakklausuler. 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 grundskyldsnedsættelsen er ret og rimeligt at friholde de berørte for evt økonomisk skade – ligesom vi mener, at det vil være i alle medlemmers interesse at fjerne 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 en løsning, hvor vi som forening skal kompensere de kloakramte beboere ved 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.

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 til kloakdeklarationen og indholdet i lokalplanen om tiltag der medfører enten hel- eller delvis nedrivning er den eller de berørte bygningsejer(e) berettiget til at få erstattet rimelige omkostninger til hel eller delvis genopførelse af bygninger eller bygningdele der er opført med tilladelse og godkendt i forbindelse med lokalplansprocessen,

# Andelshaveforeningen Engvang

## Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



eller er lovliggjort i forbindelse med lokalplansprocessen, eller efter 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 efter bedste evne en sagkyndig vurdering af karakteren, standen og anvendelsen af de helt eller delvist berørte bygningsdele og fastsætter genopførelsesværdien 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 til 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 fotomateriale udleveret af foreningen og/eller den eller de berørte bygningsejere.

## 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 flyttet fra foreningen de seneste år.

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

# Andelshaveforeningen Engvang

## Indkaldelse til generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



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 6. Valg

Følgende er på valg:

### FORÅR

- Formand
- 2 bestyrelsesmedlemmer (Anders og Gitte genopstiller)
- 2 bestyrelsessuppleanter (vi har ikke nogen pt.)
- Revisor A (Viksi)
- 2 revisorsuppleanter (Katrine Knudsen, have 79, og Sune Birk Olsen, have 13).

### EFTERÅR

- Kasserer
- 1 bestyrelsesmedlem
- Revisor B
- 2 revisorsuppleanter

# Andelshaveforeningen Engvang

## Årsregnskab



### Resultatopgørelse FOR PERIODEN 1. Januar - 31. december 2020

	Budget 2021	Budget 2020	2020		2019	
			Udgifter	Indtægter	Udgifter	Indtægter
<b>** INDTÆGTER FOR. HUS **</b>						
Udlejning HUS	5.000	15.000		5.350		16.240
INDTÆGTER FOR. HUS. I ALT	<u>5.000</u>	<u>15.000</u>		<u>5.350</u>		<u>16.240</u>
<b>**** UDGIFTER HUS ****</b>						
Husreparation & vedligeholdelse	20.000	20.000	4.485		636	
EI HUS	10.000	10.000	8.113		6.785	
Ejendomsskat HUS	10.000	10.000	12.011		11.279	
Fjernvarme hus	20.000	20.000	15.245		17.026	
Div. indkøb/nyanskaffelser	10.000	10.000	9.971		3.264	
Administration hus + rengøring	5.000	15.000	15.126		13.223	
UDGIFTER I ALT HUS	<u>75.000</u>	<u>85.000</u>	<u>64.951</u>		<u>52.212</u>	
PERIODENS RESULTAT Foreningshus.	<u>-70.000</u>	<u>-70.000</u>	<u>59.601</u>		<u>35.972</u>	
<b>* INDTÆGTER ENGVANG *</b>						
Haveleje	3.225.535	3.553.903		3.225.536		3.085.682
Indmeldelsesgebyr m.v.	30.000	30.000		90.000		63.526
Div. indbetalinger (nyt andelsbevis)	0	0		10.500		4.000
Renteindtægter	2.000	7.900		4.177		7.777
Vand / lejejusteringer	0	266.000		0		0
Rykkergebyr	0	0		100		100
INDTÆGTER I ALT	<u>3.257.535</u>	<u>3.857.803</u>		<u>3.330.313</u>		<u>3.161.085</u>
<b>** UDGIFTER ENGVANG **</b>						
<b>OFFENTLIGE AFGIFTER</b>						
Grundskyld	2.546.743	2.705.017	2.700.358		2.552.322	
Vand		266.000	0		0	
Elektricitet veje	10.000	11.000	8.895		9.186	
Offentlige afgifter I ALT	<u>2.556.743</u>	<u>2.982.017</u>	<u>2.709.253</u>		<u>2.561.508</u>	
<b>** ANDRE UDGIFTER **</b>						
Traktor / snerydning / saltning	10.000	10.000	0		445	
Rep. og vedligeholdelse	50.000	50.000	0		0	
Rep. Kloak	0	0	60.198		0	
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	16.728		35.511	
Nye tiltag til at sænke farten på vores veje	0	0	0		0	
Gartner og haveanlæg	12.000	12.000	0		2.100	
Projektarbejde nyt fælleshus (GF 27/3-19)	50.000	80.000	37.500		0	
Udendørsområder	0		3.575		18.709	
Reparation og vedligeholdelse I ALT	<u>137.000</u>	<u>167.000</u>	<u>118.001</u>		<u>56.765</u>	

<b>*ADMINISTRATIONSUDGIFTER*</b>			<b>Udgifter</b>	<b>Indtægter</b>	<b>Udgifter</b>	<b>Indtægter</b>
Administration/Revision/regnskab	87.000	87.000	86.737		86.803	
Advokatbistand	20.000	20.000	0		0	
Forsikringer/SGF - grundejerforening	12.000	11.000	10.935		10.580	
Foreningsaktiviteter (fastelavn, sommerfest, mm)	28.000	28.000	20.416		25.428	
Brandsikring	0	0	0	156	0	2.908
Kontor Div.	4.000	4.000	0		0	
Møder / forsamlinger	12.000	12.000	618		3.285	
Telefon / internet	1.500	1.500	0		0	
Gebyrer	15.000	15.000	10.285		10.001	
Administration intern/bestyrelse	26.000	26.000	9.525		27.096	
Gaver og blomster	3.000	3.000	1.050		1.002	
Vand fællesarealerne (+ spild og forkerte aflæsninger)	50.000	0	27.835		61.254	
Øredifference	0	0	0,00		-10	
Renteudgifter	37.500	0	18.233		2.551	
<b>Administrationsudgifter I ALT</b>	<b>296.000</b>	<b>207.500</b>	<b>185.477</b>		<b>225.081</b>	
<b>UDGIFTER ENGVANG I ALT (inkl. foreningshus)</b>	<b>2.919.743</b>	<b>3.426.517</b>	<b>3.072.332</b>		<b>2.879.326</b>	
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>337.792</b>	<b>431.286</b>		<b>257.981</b>		<b>281.759</b>
Afskrivninger	200.088	200.088	200.088		200.087	
Hensat til opsparing (GF d.27/03/19 Ad.4)	133.200	133.200	137.377		140.977	
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>4.504</b>	<b>97.998</b>		<b>-79.485</b>		<b>-59.305</b>
Refusion af ejendomsværdiskat					2.545.997	
<b>PERIODENS RESULTAT INKL. REFUSION AF EJD.SKAT</b>					<b>2.466.513</b>	
<b>*BALANCE*</b>			<b>2020</b>		<b>2019</b>	
			<b>Aktiver</b>	<b>Passiver</b>	<b>Aktiver</b>	<b>Passiver</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>						
Grundværdi Forening.			82.545.000		82.545.000	
Foreningshus Værdi			1.050.000		1.050.000	
Traktor			0		0	
<b>Materielle anlægsaktiver I ALT</b>			<b>83.595.000</b>		<b>83.595.000</b>	
<b>Nye investeringer afskrives over 20 år</b>						
Fjernvarme foreningshus (2012)			57.487		62.277	
Vandrør i veje (2012)			960.000		1.040.000	
Lysmaster (2012)			347.922		376.916	
Ny vej (2014)			1.030.809		1.104.438	
<b>Nye investeringer afskrives over 10 år</b>						
Underlag legeplads (2019)			101.400		114.075	
<b>Værdi nye investeringer</b>			<b>2.497.617</b>		<b>2.697.706</b>	
<b>Likvide midler for foreningshus</b>						
Kasse Foreningshus			3.342		3.402	
<b>Likvide midler for foreningshus I ALT</b>			<b>3.342</b>		<b>3.402</b>	
<b>* Likvide Midler Engvang*</b>						
Kassebeholdning			8.289		8.289	
Jyske Bank			586.866		592.323	
Nordea			4.766.173		1.877.251	
Bevægelser Jyske Bank			0		0	
<b>Likvide Midler Engvang</b>			<b>5.361.328</b>		<b>2.477.863</b>	
<b>Likvide midler i alt</b>			<b>5.364.670</b>		<b>2.481.265</b>	
<b>* TILGODEHAVENDE *</b>						
Tilgodehavende hos medlemmer			0		0	
Haveejere			-5.026		1.145	
Vandregnskab, beboere			0		-8.519	
Vejlån til medlemmer			27.814		91.429	
<b>Tilgodehavende I ALT</b>			<b>22.788</b>		<b>84.055</b>	
<b>AKTIVER I ALT</b>			<b>91.480.076</b>		<b>88.858.025</b>	

**\* Egen kapital \***

Fri egenkapital primo	88.018.510	88.077.815
Opskrivning grundværdi	0	0
Overført periodens resultat	2.466.513	-59.305
Nye investeringer	0	0
<b>Fri egenkapital I ALT</b>	<b>90.485.023</b>	<b>88.018.510</b>
Opsparing primo	862.401	721.424
Årets hensættelse til opsparing + Renter vejlån	137.377	140.977
Nye investeringer	0	0
<b>Opsparing ultimo</b>	<b>999.778</b>	<b>862.401</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>91.484.801</b>	<b>88.880.911</b>
<b>* GÆLD *</b>		
Depositum Hus	3.200	1.600
Vandregnskab, beboere	-20.242	-27.835
Andre kreditorer	12.318	3.350
<b>Kortfristetgæld I ALT</b>	<b>-4.724</b>	<b>-22.885</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>91.480.077</b>	<b>88.858.026</b>
<b><u>Egenkapital i alt pr. andel ( 1 / 111 )</u></b>	<b><u>824.187</u></b>	<b><u>800.729</u></b>

**Materielle anlægsaktiver**

	Primo 2020	Afskriv.	Ultimo 2020
<b>Nye investeringer</b>			
<b>Afskrives over 20 år</b>			
Fjernvarme foreningshus (2013)	62.277	4.791	57.487
Vandrør i veje (2013)	1.040.000	80.000	960.000
Lysmaster (2013)	376.916	28.994	347.922
Ny vej (2015)	1.104.438	73.629	1.030.809
<b>Afskrives over 10 år</b>			
Underlag legeplads (2019)	114.075	12.675	101.400
<b>Afskrivning nye investeringer 2019</b>	<b>2.697.706</b>	<b>200.088</b>	<b>2.497.617</b>

**Vejlån til medlemmer**

Lån medlemmer	91.429	
Afdrag		67.792
Renter af tilgodehavendeoverført til vejfond	4.177	
Tilgodehavende vejlån		<u>27.814</u>

**Vandregnskab**

Vand indbetalt medlemmer		265.367
Betalt HOFOR vand	285.609	
Vandforbrug		<u>20.242</u>

**INVENTARLISTE**

1 traktor	2 Skovle	2 Kloarkrensere
1 Kopimaskine	1 Stige	1 Rensesplit
2 festtelt ( 50 personer )	1 Afspærringsnøre	1 Føringsrør til split
0 skrivemaskiner	0 telefon	2 Havegrille på hjul
1 havetromle	1 Hulgraver	0 Regnemaskine
12 borde	1 båndoptager	1 Drænspeade
80 Stole	2 Udhængsskabe	1 Ukrudstsbrænder m/flaske
2 flag	1 Haveslange	1 Kapsav med stativ
1 Computer	2 koste	1 Ladvogn
	1 vimpler	1 Projektor + lærred

**Regnskabet indstilles hermed til generalforsamlingens godkendelse.**

Godkendt og revideret af:

Kasserer:

Jonas Herby

Revisorer:

Jesper Mølgaard

Viksi Jønsson

**Aktiver**

Aktiv	Etableringsår	A Anlægssum	Afs Værdi, primo	Værdi, ultimo
Fjernvarme foreningshus (2012)	2013	95.811	## 62.277	57.487
Vandrør i veje (2012)	2013	1.600.000	## 1.040.000	960.000
Lysmaster (2012)	2013	579.870	## 376.916	347.922
Ny vej (2014)	2015	1.472.584	## 1.104.438	1.030.809
Nyt underlag legeplads (2019)	2019	126.750	## 114.075	101.400

Kilde: Regnskab 2019. Bemærk, at der er lavet en fejl i regnskabet, da der ikke skulle have været afskrevet på legepladsen i etableringsåret 2019

År	2020
----	------

**Resultat af vandregnskabet**

År	Sum af diff vand
2016	8.683,00
2017	-26.677,00
2018	8.518,80
2019	
2020	
2021	
2022	
<b>Aktuel: 2019</b>	<b>0,00</b>

**Renter og reglueringer på konto 6080 (=beløb på 4320)**

År	Sum af diff vand
2016	
2017	15.540,85
2018	11.429,33
2019	7.776,90
2020	4.177,36
2021	
2022	
<b>Aktuel: 2020</b>	<b>4.177,36</b>