

Andelshaveforeningen Engvang

Referat fra generalforsamling

Sted: Foreningshuset, have 63



27. september 2021

Formandens velkomst/beretning og valg af dirigent

Dan blev valgt som dirigent

Godkendelse af referatet fra sidst

Der var ingen kommentarer så referatet betragtes som godkendt

Formandens beretning

For præcis et år siden stod vi til den første virtuelle generalforsamling i foreningen nogensinde. Corona-epidemien hærgede og vi kunne ikke mødes fysisk. Det kan vi igen nu, og det er rigtig rart, men vi har alligevel valgt at holde fast i den virtuelle del – i hvert fald lidt endnu. Om den er kommet for at blive, må vi se. Vi synes det er godt, at så mange som muligt deltager.

Omvendt er der nogle udfordringer omkring afstemning etc vi mener der skal løses.

En af de store fordele ved at møde fysisk er at kunne møde alle de mange nye mennesker, der er flyttet ind. Derfor synes jeg vi skal benytte lejlighed til at hilse på dem. Kan jeg ikke bede alle der er flyttet ind siden januar 2020 om at rejse sig op og måske hurtigt sige navn og havenr, så vi kan byde jer ordentlig velkommen.

Fællesskab og naboskab er vigtigt for os her i Engvang. Og med til fællesskabet, hører naboskabet. Vi ved vi bor tæt. Det skaber nærhed men det kræver også respekt, og derfor er det også vigtigt, at vi engang imellem prøver at sætte os ind i, hvordan vores adfærd påvirker vores omgivelser. Selv om vi foretrækker så få regler som muligt, er der desværre har vi haft enkelte eksempler på, at det ikke er tilfældet, og vi har derfor et forslag på dagsorden i dag om høj musik udendørs efter kl. 23.

Heldigvis er det langt de fleste, der ikke bare tager hensyn men faktisk bidrager aktivt og positivt til fællesskabet. Det vil vi gerne takke for igen. Den store sommerforeningsfest, fællesfitness, loppemarkeder, fastelavn, madklubber, julehygge, fællessang. Jeg kunne blive ved. Lad os lige give en hånd til alle.

Vi vil gerne sikre, at alle frivillige, der bidrager fremover ikke bare får en hånd, men faktisk belønnes med en stor årlig frivilligfrokost til at fejre fællesskabet. Mere herom senere.

For præcis et år siden, havde vi faktisk også to sager oppe på generalforsamling, som fællesskabet i første omgang afviste. Der var sagen om kloakkerne, hvor have 86 havde et forslag oppe om, at fællesskabet skulle være med til at løse kloakproblematikken. Det blev i første omgang afvist, men på den efterfølgende fandt vi en god løsning, som der var tilslutning til, og have 86 har nu fået solgt. Det er en stor succes synes vi i bestyrelsen, at vi kunne finde en løsning i fællesskab, og vi er – som lovet - i gang med en beskrivelse af procedure, hvis det usandsynlige uheld skulle være ude.

Den anden sag der var oppe for et år siden var have 13, der vil købe det lille grundstykke som de i årevis har passet godt på. Sidste år var vi uenige om prisen. Nu har en ejendomsmægler vurderet grunden og er kommet med en pris, som have 13 nu håber at kunne købe grundstykket til. Vi håber igen at fællesskabet kan nå til enighed.

Til sidst vil jeg blot nævne et forslag vi havde oppe sidste år om én gang om året at kåre den eller de, der har gjort mest for fællesskabet - ligesom vi i gamle dag kårede årets have. Alle kan nominere og i et fællesskabsudvalg skal der så vælges et projekt eller en person, så de gode eksempler kan vise vejen. Alle kunne melde sig til udvalget. Vi synes fortsat ideen er god, men ingen har meldt sig, så enten skal vi måske gentænke ideen eller finde en anden måde at udvælge en vinder, eller også skal vi måske blot lade fællesskabet gro videre, så det allerede gør nu.

Foreningens regnskab

Kasserens fremlæggelse foregår af indkaldelse

Kommentarer til regnskabet:

Jonas fortæller at han har betalt advokaten to gange. Det handler om ca. 40.000 kr. for meget – og det bliver der selvfølgelig rettet op på.

Viksi påpegede, at det på regnskabet fremstår som om, at der er underskud på 118.000 - og at det ser ud nu, så kan driften ikke klares for de penge, der er sat til side, hvis vi samtidig ønsker at spare 132.000 kr. op om året. Viksi ønsker at balancen også skal fremstå af halvårsregnskabet.

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 ordentlige 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 ændring 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)
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.

Diskussion:

Der var livlig diskussion og følgende bekymringer og meninger blev fremført:

- Om byggelinjer stemmer overens med de grunde som har en kloak?
- Nogle syntes at folk ikke behøver at bo større
- En hel del beboer nævnte problematik omkring sol/skygge.
- Der blev spurgt ind til om der var sat penge af til skyggeberegninger?
- Ønske om skyggeberegning til inden forslaget skal effektueres/besluttet
- Bekymringer omkring byggehøjden, da 25 cm ikke lyder af meget – men kan se ud af meget

- Bekymringer for at mangfoldigheden bliver udfordret af de huspriser der kan følger med byggeprocenten
- Rent idealistisk set, var der ønske om, at det bevares som det er i dag
- Der var ønsker om at holde fast i den variation af klientel som bor i Engvang, ved at bevarer nuværende byggeprocent
- En mente at bebyggelsesgraden er den samme i hele Kbh og det vil Kbh kommune ikke pille ved, med fare for sagsanlæg
- Der blev stillet spørgsmål til processen, om hvorvidt den koster penge. Det mener Jonas, ikke – men vil selvfølgelig tjekke op på det hvis det bliver stemt hjem
- Der var spørgsmål omkring bebyggelse mod skel

Afstemning:

Der var overvejende nej-stemmer til alle forslag, så forslagsstiller valgte at trække forslaget.

Forslag 2:

Klubberne har førsteret til brug af foreningshuset.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

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 vigtigt at disse fællesskaber bliver prioriteret.

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

Forslag 2 er forudsat, at klubberne respekterer 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.

Begravelser er undtagelsen frem for reglen, så skulle der ske at forekomme en begravelse i foreningen, må ugentlige faste aktiviteter hermed vige.

Det er ikke muligt at have fast foreningsaktivitet i weekenden, da det skal være muligt at booke huset. Er huset ledigt, er det ok at lave en foreningsaktivitet.

Diskussion:

Der var en livlig diskussion, som medførte at der er skrevet et forbehold omkring begravelser og weekender ind i forslaget. Der blev dog påpeget at begravelser typisk ligger om formiddagen, så det vil nok ikke blive problematisk at huse en begravelse og en foreningsaktivitet på samme dag.

Afstemning:

Forslaget blev vedtaget med:

Ja: 28

Nej: 13

Forslag 3:

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

Forslagsstiller: Bestyrelsen

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.

Diskussion:

Der var en livlig og til tider ophedet debat. Der var tilslutninger og bekymringer:

- tager hensyn, at der helst skal undgås højt musik
- forslaget skal siges således at der ikke må spilles musik udenfor efter kl. 23
- svært at definere hvad 'høj' musik er
- der skal være lidt elastik i, eller bliver det nabostrid.... I sidste ende må man gå til bestyrelsen.
- problem med regler – ikke for mange regler, man skal lytte til hinanden
- andelsbevismødet – kan man gøre mere på den front
- kig på ordene og evt. find et andet ord for 'regel'
- Forslag til ord som 'hensyn' – og 'godt naboskab'
- det er svært at agere på det her som bestyrelse, da der ikke er et reglement som bestyrelsen kan henvise til
- forslag om at ringe til politiet da vi bor i Kbh kommune, hvor der eksisterer lov om støj

- ønsker om at sidestille regler med dem som er i foreningshuset
- dejlig med hensyn til støj – men meget gerne flere fester

Afstemning:

Efter en livlig debat besluttede bestyrelsen at trække forslaget og arbejde videre med det. Punkter fra diskussionen taget i betragtning.

Forslag 4

Fast dato for sommerfesten: sidste lørdag i august.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

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.

Afstemning:

Forslaget blev vedtaget med

Ja: 35

Nej: 4

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

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 indkaldelse)

Diskussion:

Der var en livlig debat og følgende blev noteret:

- en beboer påpegede at vi skal sikre os at det er skrevet korrekt. 'Køber' er misvisende – de får vel bare brugsretten/andelsretten

Forslaget bliver rettet til ift. beboers kommentarer

- der blev sat spørgsmålstejn ved om beløb og haveleje bliver betalt når byggesag er færdigmeldt hos kommunen?
- Det blev diskuteret om hvorvidt købet skal gennemføres inden der bygges på det.

Forslaget ændres til at betaling sker når byggetilladelsen foreligger.

- Der blev spurgt ind til det stykke som bliver tilbage- og svaret, er at foreningen kan bruge det som de lyster – fx til at plante træer m.m.

Afstemning:

Med ovenstående rettelser blev forslaget stemt hjem med:

Ja: 37

Nej: 4

Valg i henhold til vedtægter

Følgende var på valg

- Kasserer
- 1 bestyrelsesmedlem
- Revisor B
- 2 revisorsuppleanter

Der var en diskussion om hvorvidt man kan stille op, når man ikke er til stede.

Vedtægterne siger intet om, at man ikke kan det.

Maibritt blev stemt ind selvom hun ikke er til stede, da hun havde givet sin tilkendegivelse om, at hun gerne vil stille op.

Jonas Herby - blev valgt for en ny periode som kasserer.

Julie Køster – blev valgt som revisor suppleant

Anette Garcia – blev valgt som revisor suppleant

Diskussionsoplæg – fremsat af bestyrelsen

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

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

Begrundelse:

Bestyrelsen mener ikke, at det skal være op til dem eller arrangørerne hvert år at 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.
- 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.

Diskussion om fester og beløb:

Livlig debat om egenbetaling m.m.

Formanden spørger om en håndsoprækning

Flertal for egenbetaling/tilmeldingsgebyr 30 – 50 kr. Det var et mindre flertal.

Enighed om at beløbene til arrangementer er rimelige

Eventuelt

Status på nyt foreningshus

Jesper Mølgaard - fremlægger status på nyt foreningshus: priserne for byggebranchen er røget i vejret, det har gjort at udvalget har valgt at se tiden an, men der arbejdes fortsat videre i udvalget.

Udkørsel er svær at overskue. Opfordring til at bestyrelsen henvender sig til kommunen igen - og at alle andre kan gøre det, så virker det nok bedre.

Affaldscontainer – ønske om at der bestilles en mere plast eller pap i stedet for en papir

Beboer spurgte om der bliver gjort noget ved skraldespandene – bestyrelsen opfordrede hende til at stille op til skraldeudvalg.

Tak til Elizabeth for hendes bidrag til bestyrelsen

Kontaktpersoner i HF Engvang

Bestyrelsen

- Morten (formand)
- Jonas (kasserer)
- Anders (medlem)
- Maibrit (medlem)
- Gitte (medlem)

Arbejdsgrupper

- Nyt foreningshus