

Andelsforeningen Engvang



Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

Den 16. april 2024 kl. 19.30

Sted: Hf. Engvang 63 (Foreningshuset)

Kun for medlemmer og deres evt. ægtefælle/partner.

Dagsorden

1. Formandens velkomst og valg af dirigent
2. Indkomne forslag
3. Eventuelt

2. Indkomne forslag

Forslag 2.1 fra Lene Aagerup have 66

Kære Engvangere

Vi får nu præsenteret et forslag til nyt fælleshus og en tilhørende omkostning pr.have, som vi skal stemme om.

Inden vi stemmer, mener jeg, at der bør vedtages nogle rammer, for de aktiviteter huset skal tilbyde, så man ved, hvad ens penge går til og hvad man præcis stemmer ja eller nej til.

Huset er designet efter frie ønsker uden rammer på en fællesaften, men hvordan træffes beslutninger om aktiviteter og hvad er økonomien for disse.

Usikkerheden, over hvad huset skal bruges til, gør, at jeg ikke kan stemme ja.

Følgende tre punkter, ønsker jeg, at der stemmes om, inden den endelige afstemning:

2.1.A: Hus og aktiviteter må ikke give gener for naboer og øvrige beboere.

2.1.B: Aktiviteter må ikke give fællesudgifter i form af udstyr og andet, med mindre, det bliver godkendt på en generalforsamling.

2.1.C: Fællesskabet skal prioriteres over private behov.

Andelsforeningen Engvang



Uddybende forklaring til punkterne:

Ad A.

Husudvalget har arbejdet godt for at forhindre gener ifm fester, men i have 66 føler vi os ikke beskyttet mod gener fra aktiviteter som fx fællesværksted og hotel/multirum med dør/vindue og overdækket baggang mod have 66.

Hvordan vil foreningen sikre det naboetslige ansvar, som foreskriver, at man ikke må være til gene for sin nabo? Forslaget, om at etablere støjhegn mod have 66, er bare en dyr nødløsning, der ikke vil gavne nævneværdigt og de hensyn, der er logik for den ene, er det ikke for den anden, så jeg håber, at der vil være opbakning til generelt at sikre naboer og hinanden mod gener.

Ad B.

Hvis foreningen skal afholde udgiften, bør det være til aktiviteter, der er åbne og til fællesskab for beboerne og udgifter til udstyr/værktøj mm, bør ønskes og godkendes på en generalforsamling.

Ad C.

Oprindeligt blev der talt meget om, at fokus skulle være på et 'fælleshus', med aktiviteter til gavn for fællesskabet og ikke på et 'festhus'. Der ser alligevel ud til mest at være fokus på private behov ifm fester og hotelværelse til private gæster. Der bekostes fx både toilet og bad til hotelværelset, mens 'værkstedet' ikke har adgang til toilet.

Godt nok kaldes rummene også for 'multirum', men hvordan skal det rent praktisk kunne foregå og hvad bliver prioriteret. Skal en fællesgruppe fx vige for udlejning af hotelværelset, som der ikke er noget fællesskab i, og kan festsalen bruges, selvom der er gæster på hotelværelset, som gerne vil have deres nattesøvn. Der er i øvrigt rigtig mange Airbnb i området, så jeg forstår slet ikke, at et hotelværelse skal være noget foreningen skal prioritere.

Med venlig nabohilsen

Lene, have 66

Forslag 2.2 om etablering af et nyt fælleshus i HF. Engvang

Generalforsamlingen i efteråret 2018 besluttede at nedsætte en fælleshusgruppe til at se på mulighederne for etablering af et nyt fælleshus. Fælleshusgruppen fremlagde sit forslag på en Engvang aften den 20. februar 2024 med mulighed for debat og fremlægger hermed forslaget til beslutning



2.2.A: Forslag til afstemning: Fælleshusgruppen gives tilladelse til at:

- Nedrive den nuværende fælleshus og tilstødende overdækninger
- Ansøge om byggetilladelse og opføre et projekt svarende til tegningerne i bilag 01
- Bygge for en samlet projektramme på 7,0 mio. kr.
- Anvende foreningens formue til projektet således at der fortsat henstår 1,5 mio kr
- Optage byggekredit og efterfølgende lån som grundlag for lån til foreningens medlemmer.
 - Alternativt at kunne anvende foreningens midler til fælleslån, forudsat at tilstrækkelig mange vælger at betale deres andel kontant.
- Deltagere i fælleslånet betaler den aftalte rente med banken + 0,5% til håndtering af foreningens omkostninger i forbindelse med administration af låneaftaler og regnskab.

Forslaget er mere detaljeret beskrevet i bilag 01.

Udgangspunktet for fælleshusgruppens arbejde har været ønsker fra beboere indsamlet på Engvangaften d.25/09/2019 og 20/02/2024 samt ønsket om at skabe en ramme om forskellige fællesskaber i haveforeningen. Der fremlægges derfor et forslag til et hus, der indeholder en række forskellige rum, der giver mulighed for forskellig anvendelse. Fælleshusgruppen har fastlagt placering af køkken, bad, toilet, rengøringsrum og indgangsparti. Herudover er der 3 lokaler, hvis anvendelse ikke er fastlagt.

Fælleshusgruppen leverer huset med køkkenet færdigindrettet, med indbyggede skabe, og der vil være borde og stole, så der kan dækkes op til 80 spisende gæster i den store sal/det store multirum.

På Engvang aftenen 20. februar 2024 fremlagde fælleshusgruppen forslag til nyt fælleshus, overslag over byggeproces og økonomi, samt finansieringsforslag med henblik på at få medlemmernes feedback. Fælleshusgruppen har bearbejdet medlemmernes feedback og indarbejdet rettelser på baggrund af dette, hvilket kan ses af tegningerne bilag 01.

Processen med at udarbejde byggeansøgning og tekniske tegninger som grundlag for udbud kan ligeledes give anledning til mindre justeringer i det forslag, der her fremlægges.

Den foreløbige dialog med banker indikerer et renteniveau på ca 7%, men den præcise rente kendes først på lånetidspunktet, og rente vil være variabel i lånets løbetid. Fælleshusgruppen foreslår, at de helt præcise vilkår for fælleslånet aftales på et senere tidspunkt med deltagelse af de medlemmer, der ønsker at indgå i dette.

Andelsforeningen Engvang



Med udgangspunkt i regnskab 2023 for foreningen giver fastholdelse af en formidlet mulighed for en udbetaling fra foreningen på 4,5 mio. kr. Dette giver et finansieringsbehov på 2,5 mio. kr., og fordelt på 111 medlemmer giver det 22.523 kr. pr. medlem.

Dette beløb kan enten indbetales kontant, eller man kan indgå i et fælleslån, som under forudsætning af en rente på 7% og en løbetid på 10 år giver en månedlig ydelse på 261 kr. Pr. låntager.

Fælleshusgruppen har haft dialog med lokale ejendomsmæglere. Home's vurdering, var at ejendommene blev nemmere og hurtigere at afsætte, og Nybolig vurderede, at et nyt fælleshus ville give en værdistigning på 50.000 kr. pr. medlem.

Fælleshusgruppen henstiller, at den ekstraordinære generalforsamling under eventuelt nedsætter et udvalg, der har til opgave at beskrive anvendelsen af de 3 rum - herunder ordensregler og udlejningspriser - til vedtagelse på en kommende generalforsamling.

Husbestyreren har sagt ja til at stå i spidsen for dette udvalg.

Udvalget forpligter sig til at levere rammer, der kan rumme mange forskelligartede aktiviteter, for grupper af varierende størrelse.

Bilag 01 er vedlagt:

- Skitser til nyt fælleshus
- Estimat, byggeomkostninger
- Tidslinje for byggeproces

Forslag 2.3 Forøgelse af opsparing

Foreningens udgifter til grundskyld er blevet næsten halveret, så havelejen i gennemsnit falder med ca. 900 kr. pr. have afhængig af fordelingstallet. Der er blevet stillet forslag om, at foreningen skal bygge et nyt foreningshus. Hvis generalforsamlingen vedtager dette forslag, foreslår bestyrelsen, at generalforsamlingen overvejer at øge foreningens opsparing med henblik på at finansiere foreningshuset.

Foreningens opsparing er pt. 100 kr. pr. have pr. måned svarende til, at foreningen samlet sparer 133.200 kr. op hvert år. Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen øger foreningens opsparing med et af følgende beløb:

2.3.A: 600 kr. pr. måned (vil øge foreningens opsparing med ca. 799.200 kr. pr. år)

2.3.B: 400 kr. pr. måned (vil øge foreningens opsparing med ca. 532.800 kr. pr. år)

2.3.C: 200 kr. pr. måned (vil øge foreningens opsparing med ca. 266.400 kr. pr. år)

Vedtages ingen af forslagene, vil foreningens opsparing være uændret.

Andelsforeningen Engvang



Forslaget udløber automatisk, når foreningshuset er endeligt finansieret, hvorefter opsparingen igen vil være 100 kr. pr. måned, med mindre generalforsamlingen til den tid beslutter noget andet.

Forslag 2.4 fra Per Hansen have 18

2.4.A:

Det pålægges fælleshusgruppen for det nye fælleshus at indhente en ekstern gennemgang og vurdering af Rådgiveraftalen inden underskrivning. Den eksterne gennemgang har til formål at sikre foreningen og fælleshusgruppen bedst muligt mod yderligere udgifter for forhold der ikke er taget højde for.

2.4.B:

Det pålægges fælleshusgruppen for det nye fælleshus at indhente en ekstern gennemgang og vurdering af entrepriseaftalen inden underskrivning. Den eksterne gennemgang har til formål at sikre foreningen og fælleshusgruppen bedst muligt mod yderligere udgifter for forhold der ikke er taget højde for.

Forslag 2.5: Vedtægtsændring vedr. godkendelse af nye medlemmer

Bestyrelsen har på GF d.25/09/2023 foreslået, at godkendelse af nye medlemmer droppes helt, Dette kræver en vedtægtsændring.

Andelsforeningen Engvang



Forslag 2.5.A: Bestyrelsen foreslår nedenstående vedtægtsændring.

OVERDRAGELSE AF ANDEL

11. Vil et medlem overdrage sin andel til en anden, skal medlemmet forinden overdragelsen henvende sig til bestyrelsen, ~~idet ingen overdragelse kan finde sted uden dennes godkendelse af køberen som medlem.~~ Overdragelse kan ~~heller~~ ikke finde sted før eventuelle restancer til foreningen er afviklet. Endvidere påhviler det sælger at afholde udgifterne til en brandteknisk gennemgang af alt byggeri på parcellen. Den brandtekniske gennemgang udføres efter bestyrelsens anvisning. Overdragelse af andelen kan ikke finde sted før det er dokumenteret, at alt byggeri på parcellen opfylder de gældende brandtekniske standarder for H/F Engvang. Medlemmer med under 2 års medlemskab kan kun efter skriftlig ansøgning til, og efter skriftlig accept fra bestyrelsen overdrage sin andel. Ansøgningen skal indeholde overdragelsespris og betingelser. Disse bestemmelser gælder ikke, såfremt der foretages overdragelse til eller overdragelse fra et realkreditinstitut eller et pengeinstitut, der har pant i andelen.

Forslag 2.6: Vedtægtsændring - direkte valg til sekretærpost

Bestyrelsen har på GF d.25/09/2023 foreslået, at der oprettes en sekretærpost i lighed med formands- og kassererposten, som vælges for 1 år af gangen. Dette kræver en vedtægtsændring.

Andelsforeningen Engvang



Forslag 2.6.A: Bestyrelsen foreslår derfor nedenstående vedtægtsændring.

§ 6 BESTYRELSEN

BESTYRELSEN & VALG

1. Foreningens ledelse varetages af en bestyrelse på 5 medlemmer, bestående af 1 formand, 1 kasserer, 1 sekretær og 3-2 bestyrelsesmedlemmer, der vælges på de halvårlige generalforsamlinger for et tidsrum af et år af gangen, således at formanden, sekretæren og 2-et bestyrelsesmedlemmer vælges på generalforsamlingen i marts måned, og kassereren og et bestyrelsesmedlem vælges på generalforsamlingen i september måned.
Genvalg kan finde sted.

Ad 3. Eventuelt

- Nedsættelse af udvalg, jf. Fælleshusgruppens forslag.
- Bestyrelsen søger en ekstra snevagt til backup for Dan i tilfælde af ferie eller sygdom.

Ekstraordinær Generalforsamling

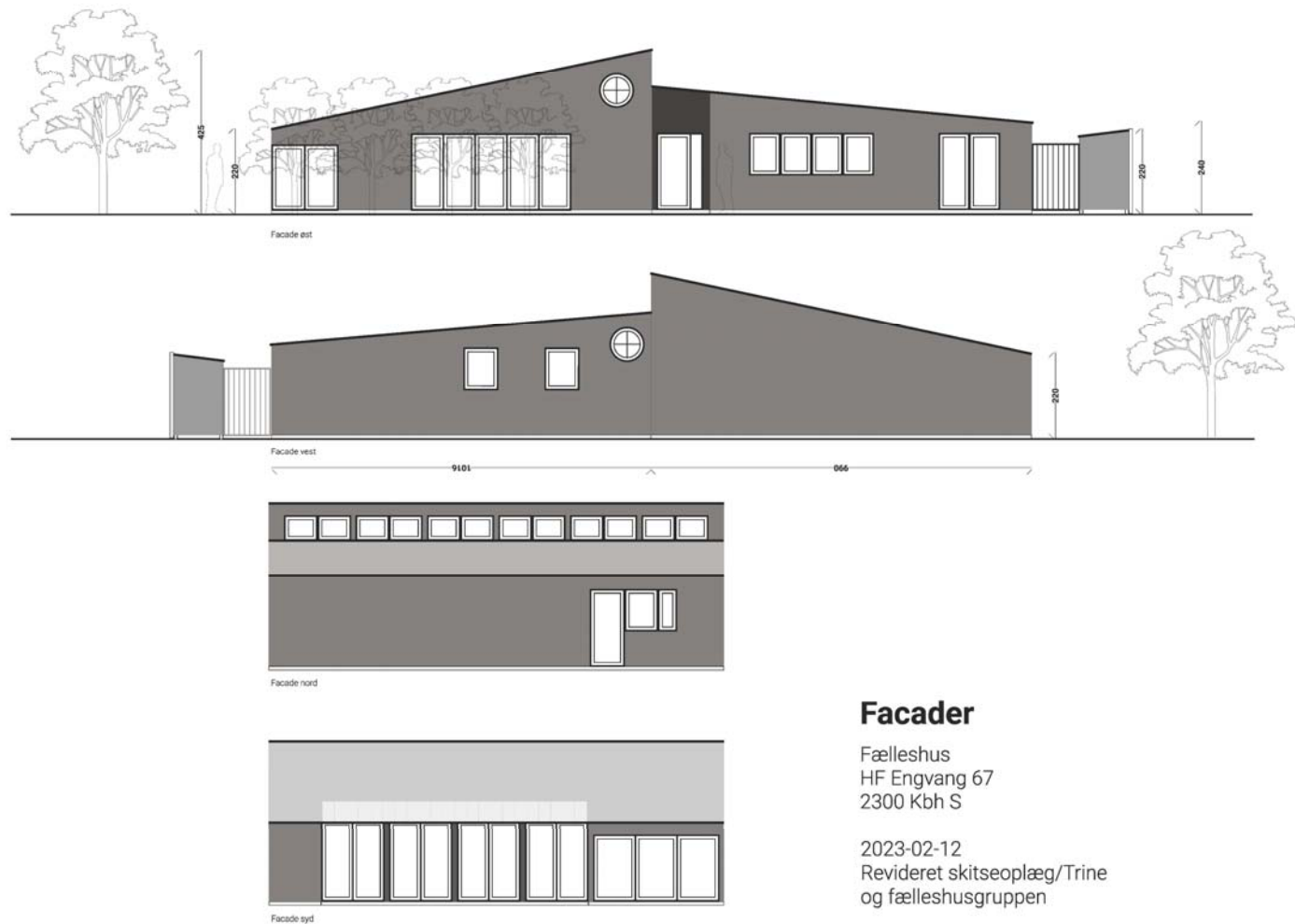
16.04.2024

Bilag 01: Nyt fælleshus

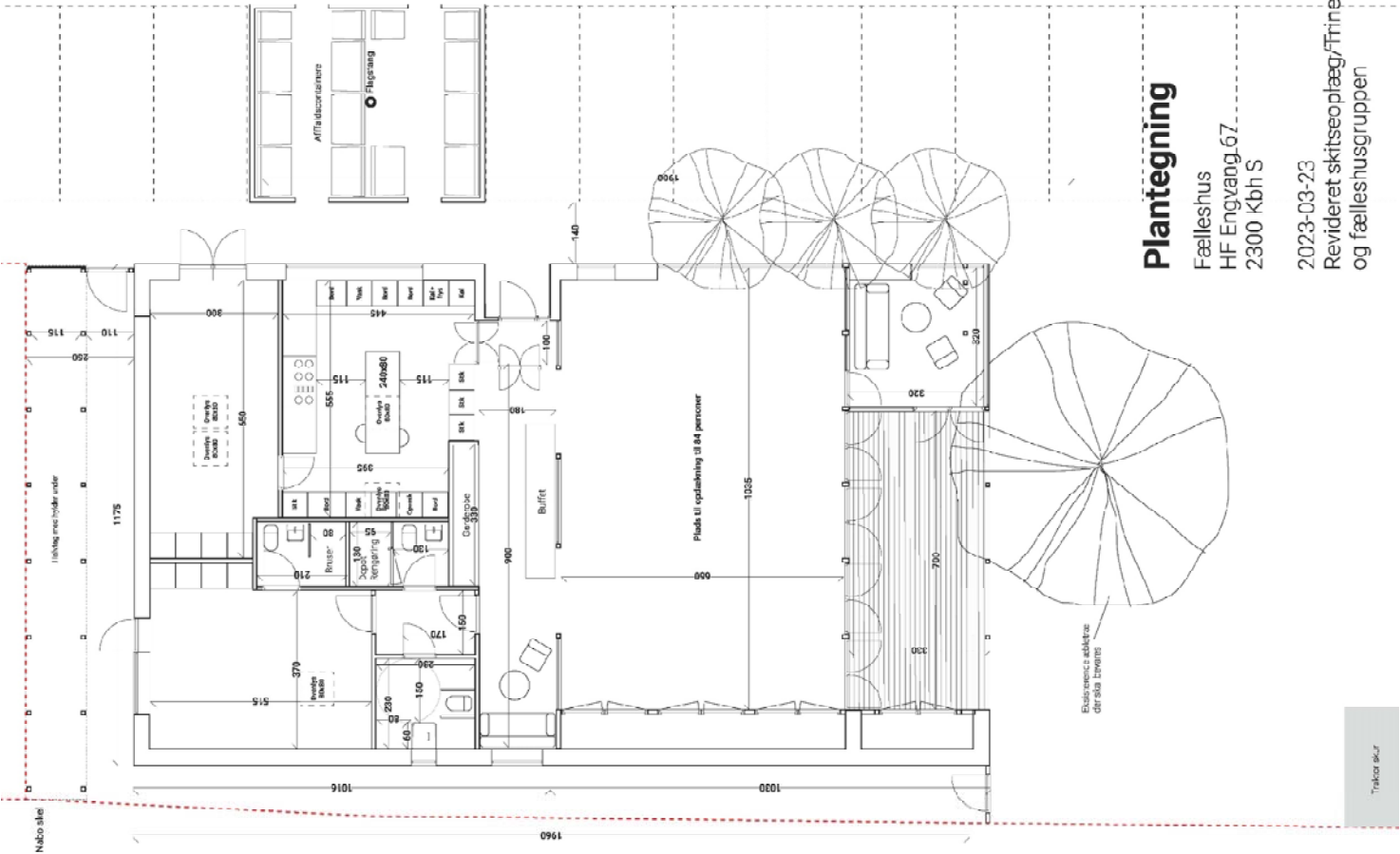
- Skitser til nyt fælleshus
- Byggeomkostninger
- Tidslinje for byggeprocess



Skitse nyt fælleshus



Skitse - Plantegegning



Plantegegning

Fælleshus
 HF Engvang.67
 2300 Kbh S

2023-03-23
 Revideret skitseoplæg/Trine
 og fælleshusgruppen

Estimat for omkostninger

29.02.2024	Estimat for okostninger for opførelse af HF Engvang - nyt fælleshus		
Dato	Opgave	Omfang	Estimat
	Entreprenør omkostninger inkl. Moms (estimat):		kr. 5.400.000
	Nedrivning 185 m2 inkl. Bortskaffelse af affald		kr. 287.500
	Entreprenør omkostninger fælleshus (220m2 x 18.000 kr.)		kr. 4.950.000
	Entreprenør omkostninger 30 m2 skur og 35 m2 skraldeindhegning		kr. 81.250
	Entreprenør omkostninger udearealer		kr. 81.250
	Rådgiver honorar inkl. moms:		kr. 756.000
	Projektering, byggeansøgning = 7% af entreprenør omkostninger		kr. 378.000
	Kontrahering, byggestyring og opfølgning = 7% af entreprenør omkostninger		kr. 378.000
	Uforudseet omkostninger/ risiko inkl. moms:		kr. 432.000
	Risiko = 8% af entreprenør omkostninger		kr. 432.000
	Andre omkostninger inkl.moms:		kr. 410.000
	Nyt inventar, køkkenudstyr og service		kr. 300.000
	Genetablering af have og udearealer		kr. 110.000
	Økonomi i alt inkl. moms		kr. 6.998.000
	Prisen på rådgivning er fast i hele byggeriets løbetid og reguleres ikke		

Tidslinje

