

Referat fra generalforsamling i Hf. Engvang den 29. september 2026

1. Velkomst og valg af dirigent

Mathias Bay Lynggaard, have 173, blev enstemmigt valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Til stede var 29 stemmeberettigede, og derudover var afgivet 1 fuldmagt.

2. Godkendelse af referat fra sidst

Der var ingen kommentarer eller spørgsmål. Referatet blev enstemmigt godkendt.

3. Forpersonens beretning

“Kære alle,

Der er sket meget i Engvang siden generalforsamlingen i marts. Mest synligt er selvfølgelig det nye foreningshus.

Og lad mig begynde med det vigtigste: Det er blevet virkelig smukt.

Når man står der nu, kan man for alvor se, hvad alle årene med tegninger, møder og beslutninger er på vej til at blive til. Et hus, der forhåbentlig skal danne ramme om fester, møder, aktiviteter og almindeligt samvær i Engvang i mange år frem.

Byggeriet er nu kommet ind i den afsluttende fase. Langt det meste er udført, og de fleste store beslutninger er truffet. Der kan stadig dukke ting op, men risikoen for de helt store overraskelser er mindre end tidligere.

Hen over sommeren har vi dog haft nogle alvorlige ting at få løst. Den største har været gulvvarmen.

Fundamentet ved udestuen var oprindeligt støbt for stort, og varmeslangerne var derfor ført ud i et område, hvor de ikke skulle ligge. Da fundamentet senere blev gjort mindre, blev slangerne skåret over 28 steder.

Entreprenøren forsøgte først at samle dem igen og lave en inspektionsrende i gulvet, så samlingerne kunne tilgås.

Her valgte bestyrelsen at hente en uafhængig byggerådgiver ind. Vi havde brug for et fagligt blik på løsningen fra en rådgiver, der ikke tidligere havde været involveret i projektet.

Det har vist sig at være en rigtig god beslutning.

Den nye rådgiver vurderede, at løsningen med de mange samlinger og inspektionsrenden ikke var lovlig. Derfor blev der valgt en anden løsning: Der skulle fræses cirka 7,5 centimeter dybe riller i betonen, så der kunne lægges nye gulvvarmeslanger uden de mange samlinger.

Det arbejde har taget entreprenøren væsentligt længere tid end forventet, og det er først og fremmest derfor, byggeriet nu bliver omkring halvanden måned forsinket.

Det er selvfølgelig ærgerligt. Men den vigtigste opgave for os har været at sikre, at det, der bliver bygget ind i huset, er lovligt og holdbart.

Halvanden måneds forsinkelse kan vi leve med. En fejl i gulvet, som først viser sig om fem eller ti år, er noget helt andet.

Der har også været spørgsmål til fundamentet ved udestuen. Her har den uafhængige rådgiver hjulpet os med at få afklaret, hvad der skal rettes, og hvad der skal dokumenteres.

Og meget af det her var vi ikke kommet så langt med uden byggegruppen.

Derfor skal der lyde en stor tak til Jesper, Nild, Trine og Viksi. De har brugt et meget stort antal timer på huset og har især gennem de seneste måneder fulgt arbejdet tæt, stillet spørgsmål og reageret, når noget ikke så rigtigt ud.

Den indsats har været helt afgørende.

I forhold til økonomien holder vi os foreløbigt inden for det godkendte byggebudget på 7,7 mio. kr.

Vi er ved at afslutte finansieringen af det budget, og den allerede besluttede opkrævning på cirka 18.000 kr. pr. have vil blive sendt ud. Kassereren kommer senere ind på de præcise muligheder for betaling og finansiering.

Der kan stadig komme udgifter ud over de 7,7 mio. kr. Vi kender i øjeblikket til ekstra poster på omkring 150.000 kr., mens andre endnu ikke er afklaret.

Den største usikkerhed er et krav fra vores oprindelige byggerådgiver på cirka 220.000 kr. for ekstra rådgivning i forbindelse med den forlængede byggeperiode.

Det krav har vi ikke accepteret i den form, det er fremsat. Vi har bedt om dokumentation for både perioden, arbejdet og beregningen.

Samtidig er vi også realistiske. Et længere byggeforløb kan have givet rådgiveren noget ekstra arbejde, og vores uafhængige rådgiver vurderer også, at vi må være forberedt på, at en mindre del af kravet kan være rimeligt.

Vi prøver derfor at finde en rimelig afslutning. Vi betaler selvfølgelig kun det, vi skal betale. Og vi skal kunne se, hvad vi betaler for. Det betyder også, at vi endnu ikke kan sige præcist, om der kommer en yderligere opkrævning til medlemmerne.

Planen er, at vi først afslutter det allerede godkendte budget på 7,7 mio. kr. Når de sidste usikre poster er afklaret, lægger vi det samlede billede frem. Hvis der er behov for yderligere penge, bliver det behandlet på en ekstraordinær generalforsamling.

Og her synes jeg, det er vigtigt at sætte tallene lidt i perspektiv.

Hvis de samlede ekstraudgifter eksempelvis skulle ende omkring 400.000 kr., svarer det med den nuværende finansieringsmodel til omkring 30 kr. ekstra pr. have om måneden over ti år.

Det gør ikke 400.000 kr. ligegyldige. Hver krone er medlemmernes penge, og dem skal vi passe på.

Men det viser, at et stort samlet beløb ikke nødvendigvis betyder en stor månedlig ekstraudgift for den enkelte.

Engvang har heldigvis handlet om meget andet end byggeri det seneste halve år.

Vi havde en fremragende sommerfest. Der var mange mennesker, god stemning og masser af liv. Kæmpe tak til Jacob, Jasper og Jonas for en superfest. Og jeg synes egentlig, at den aften viste meget godt, hvorfor vi bruger så mange kræfter på et nyt foreningshus. Vi har allerede fællesskabet. Nu er vi ved at bygge nogle bedre rammer til det.

Samtidig er den almindelige drift selvfølgelig kørt videre.

Vi har blandt andet arbejdet videre med vandspildet. Der er besluttet løbende overvågning af hovedmåleren, og vi er i gang med at få stophanerne undersøgt og indhente flere tilbud på det arbejde, der skal udføres. Det er vigtigt, fordi vi skal kunne lukke sikkert for vandet, hvis der opstår et brud.

Vi er også begyndt at mødes med Bastiansminde og Sundbyvester. Vi har mange af de samme udfordringer, og der er ingen grund til, at tre naboforeninger hver især skal opfinde den samme løsning. Et af de første konkrete områder, vi ser på sammen, er snerydning. Vi drøfter også idéer til, hvordan vi kan styrke fællesskabet mellem de tre foreninger.

Vi skal også have fundet en ny vicevært. Per har meddelt, at han ikke længere har tid til opgaven, så hvis nogen kunne have lyst – eller bare gerne vil høre mere om, hvad den indebærer – så kom meget gerne til os.

Vi har også fulgt op på et par tidligere beslutninger.

Forsøget på at få de nye vedtægter tinglyst viste sig mere besværligt end forventet, så vi undersøger nu en anden vej.

Og efter generalforsamlingens beslutning om jordstykket ved have 13 arbejder vi videre med mulighederne dér og med, hvad der konkret kan lade sig gøre.

Og så tilbage til det, jeg begyndte med.

Der har været ting i byggeriet, som vi meget gerne havde været foruden. Der er stadig nogle ting, vi skal have løst, og vi mangler endnu at kende den endelige økonomi.

Men der står nu et virkelig smukt foreningshus i Engvang.

Vi mangler den sidste del.

Og snart skal vi forhåbentlig bruge langt mindre tid på at tale om, hvordan huset bliver bygget – og langt mere tid på, hvad vi skal bruge det til.

Det glæder jeg mig til.

Tak til alle jer, der i løbet af det seneste halve år har bidraget til Engvang – i byggegruppen, til sommerfesten, i de andre grupper, med praktiske opgaver, spørgsmål, kritik og hjælp.

Det er det, der får foreningen til at fungere.

Tak.”

Efterfølgende blev der spurgt, hvorfor vedtægterne skulle tinglyses. Svaret er, at dette blev vedtaget på generalforsamlingen 23. marts 2026, da en tinglysning ventes at gøre det lettere at optage lån til køb af hus i Engvang.

Beretningen blev godkendt.

4. Foreningens regnskab for 1. halvår 2026 og budget for 2027

Foreningens regnskab for 1. halvår 2026 blev fremlagt. Der var ingen kommentarer, og regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Ligeledes blev budgettet for 2027 fremlagt med kommentarer til enkelte af posterne:

Hidtil har vandspild været bogført under fælleshuset, men da det nye hus får egen vandmåler, vil vandspildet fra 2027 kunne adskilles for forbruget i huset.

Budgettet for 2027 indebærer, at administrationsbidraget forhøjes med 100 kr. pr. måned pr. have.

Der er budgetteret med lidt mere i grundskyld, da denne stiger ved årsskiftet.

Det foreslås, at det nye fælleshus afskrives over 50 år, dvs. frem til 2077.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

.

5.1. Forslag til opsætning af el-ladestandere på fællespladsen

Efter fremlæggelsen af forslaget blev der rejst spørgsmål om, hvorvidt mellemfinansieringen er i strid med foreningens vedtægter. Hertil blev det oplyst, at finansieringen blev vedtaget i 2025, mens forbuddet mod mellemfinansiering først blev indført i marts 2026. Heroverfor blev det anført, at finansieringen er i strid med foreningens formålsparagraf.

Det blev foreslået, at bestyrelsen undersøger, om finansieringen er i overensstemmelse med vedtægterne og ligebehandlingsprincippet. Bestyrelsen påtog sig ikke at foretage denne undersøgelse.

Dirigenten bragte Helle Dams forslag om at bevilge 34.625 kr. til etablering af tre ladestandere på fællespladsen til afstemning. Dirigenten anførte, at medlemmer, der ønsker at anfægte beslutningen, kan henvende sig til bestyrelsen eller fremsætte et forslag på næste generalforsamling, alternativt en ekstraordinær generalforsamling.

Afstemningens resultat:

23 stemte for

1 stemte imod

6 stemte blankt

Forslaget blev vedtaget.

6. Status fra grupper

6.1. Tinglysning af foreningens vedtægter

Tinglysningen blev afvist med bl.a. den begrundelse, at samtlige tinglyste ejere skal angives med rollen "ejer" og underskrive anmeldelsen, da anmeldelsen indeholder særligt bebyrdende forpligtelser. Desuden står i svaret fra tinglysningskontoret, at kommunalbestyrelsen iflg. Planlovens § 42 skal underskrive i rollen "Myndighed".

Bestyrelsen har nu rettet henvendelse til de omkringliggende haveforeninger for at høre, om - og i givet fald hvordan - de har fået tinglyst deres vedtægter.

6.2. Status for byggeriet af det nye fælleshus

Status fra byggegruppen, v. Jesper Mølgaard:

I forlængelse af Mortens bemærkninger om nyt fælleshus vil jeg give lidt uddybende status over byggeriet. Jeg vil gøre det sammen med visningen af en række billeder, som Nild har taget af byggeriet.

Som I kan se, går det fremad, og man begynder at få et klart indtryk af, hvordan det færdige hus kommer til at se ud. Alle døre og vinduer er monteret, tagpladerne er monteret, hegn til naboerne er lavet og beklædningsbrædderne begynder at komme op. Indvendigt mangler nogle vægge maling, men ellers færdige, og lofter er stort set monteret.

I umiddelbar forlængelse af at byggeriet er afsluttet, skal vi selv stå for at få monteret køkkenet (ekstern hjælp), købe møbler til salen og indrette de forskellige rum samt ordne haven.

Der er ved at blive indlagt fjernvarme, så der snart kan sættes lidt varme på huset.

Der er en flot sal, og det føles rart at gå rundt i huset bla i forhold til støj.

Vi er sikre på, at det ender godt, og at vi får et fantastisk dejligt fælleshus, som kan danne rammen for foreningens sociale liv, selvom der har været flere bump, end vi havde forventet i tilblivelsen.

Status fra kassereren:

Bestyrelsen sender nu aconto opkrævning af medlemsbidrag til det nye fælleshus. Opkrævningen lyder på kr. 18.918,92 som afspejler vedtagelsen på generalforsamlingen den 23. Marts 2026.

I lighed med tidligere, er der naturligvis skabt lånemuligheder for de medlemmer, som ikke ser sig i stand til at betale hele beløbet på kort tid.

Med udgangspunkt i en variabel rente på 7 % plus 0,5 % i bidrag vil det koste følgende:

kr. 224,57 pr. måned i 10 år, som er lånets løbetid. Denne kan ikke ændres, men ved fraflytning skal lånet betales ud. Dette koster et gebyr b.la. til banken på kr. 1.600,-
 Det samlede beløb, man betaler via et 10 årigt lån, vil være kr. 26.948,40.

Man kan vælge at betale hele beløbet på én gang eller betale ad flere omgange. Hvis man kun indbetaler en del af beløbet, kan resten finansieres gennem foreningens låneordning.
 Der kan foretages hele eller delvise indbetalinger frem til den 31. januar 2027. Ønsker man mere fleksibilitet eller andre lånevilkår, må man gå til egen bank eller andet.
 -Dette er hvad Hf.Engvang kan tilbyde.

Når vi har det endelige overblik over økonomien, planlægger bestyrelsen at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor vi fremlægger og drøfter, hvordan en eventuel overskridelse af budgettet kan håndteres.

Proportionerne er vist i nedenstående skema. For hver 100.000 kr., som budgettet eventuelt overskrides med, vil det koste hvert medlem ca. 10 kr. ekstra om måneden i lånets 10-årige løbetid eller ca. 900 kr. ekstra ved kontant betaling.

	KONTANT	LÅN		
	én gang pr. medlem	Månedlig ydelse v.10-årigt lån 7+0,5%	Samlet betaling v. 10-årigt lån	Kontant betaling vs. Lån
Medlemsindskud				
Medlemsindskud 2,1 Mio.	18.918,92	224,57	26.948,40	- 8.029,48
+ 100.000	19.819,82	235,26	28.231,20	- 8.411,38
+ 100.000	20.720,72	245,96	29.515,20	- 8.794,48
+ 100.000	21.621,62	256,65	30.798,00	- 9.176,38
+ 100.000	22.522,52	267,35	32.082,00	- 9.559,48
+ 100.000	23.423,42	278,04	33.364,80	- 9.941,38
+ 100.000	24.324,32	288,73	34.647,60	- 10.323,28
+ 100.000	25.225,23	299,43	35.931,60	- 10.706,37
+ 100.000	26.126,13	310,12	37.214,40	- 11.088,27
+ 100.000	27.027,03	320,82	38.498,40	- 11.471,37

6.3. Husgruppen

Lenna har fået mange forespørgsler om, hvornår huset kan lejes fra. Lige nu håbes der på 1. april, men det er for tidligt at love noget. Der vil blive givet en endelig melding i marts.

Booking af fælleshuset sker ved at sende besked til Lenna på tlf. 22929183.

Hvis man booker huset, men til den tid ikke ønsker at betale den pris, der vedtages, får man sit depositum retur.

Der er en gruppe, der sidder og arbejder med forslag til regler for brug af huset samt priser. Gruppens arbejde bliver præsenteret på generalforsamlingen i marts 2027.

7. Valg i henhold til vedtægter

- 1 bestyrelsesmedlem (Jonas Herby, have 56) genopstillede og blev enstemmigt valgt.
- Kasserer (Viksi Jønsson, have 120) genopstillede og blev enstemmigt valgt.
- Revisor (Jesper Mølgaard, have 21) genopstillede og blev enstemmigt valgt.
- Revisorsuppleant (Natascha Sofie Ancher, have 99) genopstillede og blev enstemmigt valgt.

8. Eventuelt

Erindringsbogen: Der blev spurgt til Erindringsbogen. Dorte svarede, at arbejdet stod stort set stille. Hvis nogen i foreningen brænder for at hjælpe med fondsansøgning, må de meget gerne kontakte Dorte, have 10.

Næste generalforsamling: Det blev foreslået, at næste GF, hvor der skal være afstemning om fælleshuset, lægges tidligere på dagen/aftenen - evt. i en weekend.

Vicevært: Dirigenten opfordrede til, at en kandidat til viceværtopgaven melder sig. Henvendelse til bestyrelsen.

Parkering på fællespladsen: Der var en opfordring til, at man undlader at parkere langs hegnet til byggepladsen, da det kan gøre det vanskeligt at komme ud fra de egentlige p-pladser.

Snerydning: Er der en i foreningen - eller en, der kender en, som mod betaling vil påtage sig opgaven at skovle sne i vinter, så giv gerne besked til bestyrelsen. Det drejer sig om snerydning i tre foreninger.

Have 13: Jonas orienterede om, at brugen af stykket vil blive udbudt således, at fælles ting får forrang for private ting. Kom gerne med idéer og overvej, hvordan det skal skrues sammen, så det kan blive bragt til afstemning på næste generalforsamling. Tegning vedhæftes som bilag.

Der blev videregivet et hjertesuk fra en nabo om, at stykket på Englandsvej er fyldt med brændenælder og hundeefterladenskaber.

Hække ud mod Engvangs veje: Det blev nævnt, at nogle hække er meget høje og tager lyset fra vejene (og muligvis også naboer). Bestyrelsen opfordrede til, at medlemmet fremsætter forslag.