

3. marts 2020

## Andelshaveselskabet Strandbo

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Andelshaveselskabet Strandbo:

**Onsdag den 18. marts 2020 kl. 19.00**

i Restaurant Krunch's selskabslokale, Øresundsvej 14, 2300 København S.

### Dagsorden i henhold til vedtægternes §3:

1. Valg af dirigent.
2. Protokol.
3. Formandens beretning.
4. Regnskab og budget til godkendelse.
5. Indkomne forslag:
  - a. Orientering fra bestyrelsen (Bilag 2):
    - Vedr. brandsikring, lovliggørelse og tinglysning af deklaration.
    - Vedr. ophævelse af tinglyst servitut for vejgennemføring i Strandvejsafdelingen.
  - b. Forslag fra bestyrelsen:
    - Forslag om at udvide vedtægternes §6, så det klart fremgår, at andelshaveren er ansvarlig for alle omkostninger på loddet – Bilag 2.1.
    - Forslag til ændring af priser – Bilag 2.2.
    - Supplement til forslag vedr. nedsættelse af gruppe til at undersøge muligheden for finansiering via realkreditlån (Bilag 3) – Bilag 2.3
  - c. Forslag fra andelshaverne (Bilag 3):
    - Forslag vedr. nedsættelse af gruppe til at undersøge muligheden for finansiering via realkreditlån.
6. Valg af ledelse, revisorer og suppleanter, jfr. vedtægternes §4 (Bilag 4).
7. Eventuelt.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

## Formandens beretning

Så gik endnu en sæson. Inden vi giver plads til en ny sæson – og nye pladser i bestyrelsen – følger her et par siders refleksion over året, der gik, og det som venter.

### *Året der gik*

Vi startede året med at skulle finde en ny formand for Strandbo. Strandbo havde igen udfordringer med at finde en ny formand. På baggrund af dette blev bestyrelsen enige om internt at finde en kandidat og uddelegere formandsopgaverne indtil vedtægtsændringerne blev vedtaget på generalforsamlingen 2019. Herved er det første gang, der vælges til bestyrelsen, som efterfølgende konstituerer sig med formand og næstformand.

Personligt har jeg valgt ikke at genopstille til bestyrelsen for den kommende sæson. Jeg siger tak for nogle gode år til alle andelshavere. Og med netop ovenstående vedtægtsændring gennemført, vil Strandbos bestyrelse fremadrettet lettere kunne dele opgaverne hinanden imellem og ikke mindst håndtere hvordan formandsposten besættes.

Jeg stempler således ud for en periode, men glæder mig samtidig til stadig at bidrage med mine simple evner og måske engang i fremtiden at tage endnu en tørn i bestyrelsen. For alle andelshavere har jo en opgave i løbende at bidrage til vores forening, der bygger på frivilligt arbejde ;)

Det har været spændende at være med i en tid hvor Strandbo oplever mange forandringer. De vigtigste, set fra mit ståsted, er først og fremmest at skabe gensidig forståelse og fælleskab imellem flere generationer, og til tider forskellige ønsker og behov. Derudover, at skabe respekt for og opbakning til det frivillige arbejde, som foreningen bygger på og ikke mindst at sikre hele Strandbo kommer godt igennem brandsikrings- og lovliggørelsesprocessen de næste år.

En stor tak skal lyde til hele bestyrelsen, som består af nogle stjerneildsjæle, som gør en stor frivillig indsats for hele Strandbo. I fortjener champagne, dans og glæde hele året ;)

I 2019 sæsonen har bestyrelsen efter bedste evne og tid måtte prioritere opgaverne, da arbejdet i Strandbo kommer på toppen af tiden med familie, arbejde og andre også spændende fritidsinteresser. Ud over de fire nedenstående valgte indsatsområder, der blev prioriteret ved sæsonstart for året, har vi haft flg. opgaver, som skulle håndteres.

Vi oplevede en større revolution i Strandbo da vi gik fra 3 til 4 fællesarbejdsdage og en ekstra dag med haveaffald, som følger vores fællesarbejdsdage. Målsætning var at sprede arbejdet ud over en periode for at holde Strandbo standsmæssig, flere muligheder for at bidrage til foreningen både i praksis og socialt. Dertil bedre service til håndtering af haveaffald. Alt i alt har respons og feedback været positivt hvor der ikke de seneste 5 år har været flere haver, der har deltaget og bidraget. Så vi er godt på vej imod at alle bidrager aktivt til foreningen.

TDC ville bringe Amager og lille Strandbo ind i det næste århundrede med fibernet. Lidt mere end 50% af andelshaverne valgte at sige JA TAK til TDC's tilbud. Bestyrelsen var i dialog med TDC inden vi accepterede tilbuddet; for at minimere generne. Desværre har TDC haft store udfordringer med deres mellemlieferandører på hele Amager og Strandbo er heller ikke gået uberørt forbi. Men nu er ledningerne i jorden og de fleste andelshavere, der har tilmeldt sig, har eller vil få tilsluttet

installationen i foråret. Foreningens stier vil blive genetableret når vinteren er ovre og portene tilrettet – alt sammen for TDCs regning vel at mærke.

Vi har måtte håndtere træfældningsretssagen ved Strandvejen, hvor foreningens træer er blevet fældet uden tilladelse. Personerne bag denne uacceptable hændelse er anmeldt. Dog trækker retssagen ud og retsmødet er blevet udsat.

Fællesplads gruppen har i 2019 arbejdet aktivt på at definere fremadrettet behov, muligheder og plan for fællespladser og -huse. Gruppen fortsætter det gode arbejde, men efterlyser frivillige ildsjæle, som vil arbejde på at skabe fælles rammer, som omfavner alle i Strandbo.

Vi har arbejdet videre på at ruste Fru Strandbo til mange gode år fremover. Vi brød os som sagt ikke om at være uvidende om, hvorvidt der var begyndende forkalkninger i blodårerne eller svamp mellem træerne. Konkret har vi fokuseret på fire indsatsområder:

#### *Affaldspladser – fuld affaldssortering i både Engvejs- og Strandvejsafdelingen*

Københavns Kommune stillede krav til HF Strandbo om at opføre fuld affaldssortering senest ultimo oktober 2019. Konkret havde vi flg. udfordringer.

- At finde en løsning hvor foreningen ikke var nødt til at flytte containerne frem og tilbage
- Engvejsafdelingen havde ikke plads nok til containerne
- Porten i Strandvejsafdelingen var ikke bred nok til at leve op til de nye krav
- Sikre den mest lønsomme løsning

På baggrund af dette blev flere løsninger udarbejdet. Vi endte med at bibeholde og udvide den eksisterende affaldsplads på Engvej. Stor tak til Vagn og Bettina på Engvej 67V for at give foreningen mulighed for at få brugsret over ekstra kvadratmeter. I Strandvejsafdelingen blev det eksisterende affaldsområde udvidet og porten skiftet. Dette betyder at HF Strandbo lever op til de gældende krav, og fra sæsonstart vil have fuld affaldssortering. Mere info om sortering tilgår senere.

#### *Lovliggørelse - beslutning omkring hvorvidt HF Strandbo skal deltage i pilotprojekt*

Vi har arbejdet på at få forståelse og fuld indsigt i Københavns Kommunes proces for brandsikring og lovliggørelse af kolonihaveforeninger. Et arbejde, som vi kommer til at fortsætte i de kommende år. Vi har holdt flere møder med Københavns Kommune og endte ud med et velbesøgt fællesmøde hvor kommunen informerede og alle fik mulighed for at stille spørgsmål. Referat fra mødet blev udsendt i nyhedsbrev, og er vedlagt indkaldelsen som bilag.

#### *Vedligeholdelsesplan – definerer oversigt og plan for vedligeholdelse af Strandbos infrastruktur*

Strandbo er en gammel forening med gammel infrastruktur, og bestyrelsen besluttede for et par år siden at få dannet et overblik over ”hvor skoen trykker mest”. Med stor hjælp fra Søren, Signelilvej 28 og Kurt, Signelilvej 59 er vi i gang med at indsamle og få overblik over forsyningsinfrastrukturen og foreningens gange og bygninger. Denne information vil danne grundlag for en fremadrettet vedligeholdelsesplan, som den nye bestyrelse vil arbejde videre på.

#### *Opdatering af ordensreglement*

På generalforsamlingen 2019 lovede bestyrelsen at arbejde videre med en opdatering af

ordensreglementet, så det kom til at matche de nye vedtægter. Vi nåede ikke at blive færdige til denne generalforsamling, så arbejdet vil fortsætte i den nye bestyrelse og ambitionen er at have et ny ordensreglement klar til afstemning ved næste generalforsamling.

### *Et minuts efterrationalisering...*

I bestyrelsen har vi valgt at prioritere de administrative opgaver og forberede os på at imødegå og håndtere Strandbos kommende udfordringer og forandringer. Vi tolker bestyrelsens ansvar som værende mere et juridisk og økonomisk ansvar end et socialt. Derfor har vi fokuseret vores kræfter dér, mens vi har opfordret andelshavere til med Strandbo-finansiering og lån af klubhuset at tage ansvar for et par sociale arrangementer. Med den kommende sæson stående for døren, skal der lyde en venlig opfordring til ALLE om at bidrage til sociale arrangementer af den ene eller anden karakter. Alle initiativer hilses velkommen – de gode gamle, såvel som nye.

Det betyder at nogle praktiske dagligdagsopgaver som tidligere blev håndteret af bestyrelsen nu flyttes over på hele foreningen, således bliver det alle andelshaveres ansvar at løse og håndtere de opgaver der løbende dukker op. Her beder bestyrelsen om medlemmernes forståelse og ansvarsfølelse for disse opgaver. Det kan fx betyde, at hvis der er gået en pære i fælleshuset, så skifter man den selv i stedet for at bede bestyrelsen om at gøre det.

Stor tak til alle de frivillige, der har ydet en stor hjælp til den daglige drift til hjemmesiden, vandåbning og -lukning, containervagter, blomsterpasning osv.

Endelig skal vi byde alle nye andelshavere velkomne i Strandbo:

Pia Heide Salman & Yahia Toham Salman, Signelilvej 84

Tina Sofie Frese, Signelilvej 63

Nicoline Als & Kenneth Ekstrøm, Engvej 65A

Pernille Mahon Hansen & Kim Vasant Nielsen, Engvej 67M

Jette Astrup, Signelilvej 60

Charlotte Knudsen & Kasper Konow, Engvej 67C

### Den nye sæson

En ny sæson står snart for døren. Det er kun et par måneder siden vi lukkede for vandet og nu skal vi snart i haverne igen. Efter regn kommer sol. Så lad os håbe efter en af de vådeste sæsoner i mands minde, at vi får den mest solbeskinnende sæson i haven. De store udsving i vejret og længere sæsoner gør selvfølgelig at Strandbo også må tilpasse sig. Her tænkes alt fra hvordan vi kan sikre Strandbo for den stigende vandstand til de mere praktiske om hvordan vi kan tilgodese biodiversitet ved at skyde dato for hækkeklipping, regler for vanding af græsplaner, etc.

Men første skridt er at få den nye bestyrelse konstitueret hvor de forskellige opgaver skal fordeles. Kontinuiteten i bestyrelsesarbejdet er sikret ved at 5 personer fortsætter og vi er glad for at Jesper Byrdorf har takket ja til at indgå som medlem i bestyrelsen, hvis altså generalforsamlingen er enig med bestyrelsens indstillinger. Det er med andre ord et meget stærkt hold, der har udtrykt ønske for at køre Strandbo videre. Vi håber, at I er enige i denne indstilling.

Derudover skal vi på finde en suppleant til bestyrelsen og vi håber du/I har interesse i at få indsigt og bidrage til bestyrelsens arbejde.

*Af opgaver ud over den almindelige drift, som venter forude, kan følgende fremhæves:*

- Fortsat arbejde med vedligeholdelsesplanen.
- Arbejdet med brandsikring og lovliggørelse. Udarbejde plan for håndtering af denne proces, som vil gå til afstemning.
- Afslutte retssagen omkring ulovlig fældning af Strandbos træer
- Opdatering af ordensreglement, hvor målet er at det kommer til afstemning på næste generalforsamling.

-oOo-

Dette var det sidste skriv fra mig for denne gang. Lad os hjælpe hinanden med at pleje fællesskabet og de praktiske rammer for Strandbo de næste mange år. Denne perle fortjener det ;)  
Vel mødt til Generalforsamlingen 2020!

Jesper N. Jeppesen, formand for HF Strandbo

## Frivilligt arbejde:

Følgende har taget sig af de frivillige opgaver i 2019:

FRIVILLIGE OPGAVER I STRANDBO:	ANSVARLIG:
Flaghejsning	Ole (Sig. 97) & Svend Erik (Sig. 64)
Pasning af blomster i Engvejsafdelingen	My (Eng. 67P)
Pasning af kummer på festpladsen	Fællesarbejde
Rengøring af toiletter i Engvejsafdelingen	Fortsatte som hidtil
Pasning af området ved toiletter i Engvejsafdelingen	Fællesarbejde
Pasning af festpladsen	Fællesarbejde
Rengøring af toiletterne i Strandvejsafdelingen	Klubhus-brugere
Pasning af området omkring toiletterne i Strandvejsafd.	Fællesarbejde
Snerydning – Engvej og Tovelillevej	Benny (Eng. 65B)
Snerydning på Amager Strandvej	Ole (Sig. 36)
Vandåbning og lukning	Holger (Sig. 89), Jonas (Eng. 67H), Jesper (Sig. 70), Søren (Sig. 28), Kurt (Sig. 59) m.fl.
Pasning af container – Strandvejsafdelingen – 05.05.19	Jesper (Sig. 70) & Rasmus (Sig. 66)
Pasning af container – Engvejsafdelingen – 05.05.19	Mario (Eng. 67T) & John (Eng. 67P)
Pasning af container – Strandvejsafdelingen – 16.06.19	Karsten (Sig. 75) & Ralph (Sig. 82)
Pasning af container – Engvejsafdelingen – 16.06.19	Mario (Eng. 67T) & John (Eng. 67P)
Pasning af container – Strandvejsafdelingen – 15.09.19	Jakob (Sig. 72) & Helle (Sig. 70)
Pasning af container – Engvejsafdelingen – 15.09.19	Tom (Eng. 65G) & Vagn (Eng. 67V)
Fødselsdagsfest den 18. august	Elsebeth (Eng. 65R)
Blomsterkummer ved fælleshuset	Jakob (Sig. 81) & Karin (Sig. 57)
Fællesplads-gruppen	Søren (Sig. 28), Helle (Sig. 70), Mille (Sig. 66) & Tom (Eng. 65G)

**Tak** til alle jer, der ydede et fantastisk stykke arbejde til gavn for hele foreningen.

Hvem vil tage sig af de frivillige opgaver i sæson 2020?:

FRIVILLIGE OPGAVER I STRANDBO:	ANSVARLIG:
Flaghejsning	
Pasning af blomster i Engvejsafdelingen	
Pasning af kummer på festpladsen	Fællesarbejde
Rengøring af toiletter i Engvejsafdelingen	
Pasning af området ved toiletter i Engvejsafdelingen	Fællesarbejde
Pasning af festpladsen	Fællesarbejde
Rengøring af toiletterne i Strandvejsafdelingen	Klubhus-brugere
Pasning af området omkring toiletterne i Strandvejsafd.	Fællesarbejde
Snerydning – Engvej og Tovelillevej	
Snerydning på Amager Strandvej	
Vandåbning	
Pasning af container – Strandvejsafdelingen – 03.05.20	
Pasning af container – Engvejsafdelingen – 03.05.20	
Pasning af container – Strandvejsafdelingen – 12.07.20	
Pasning af container – Engvejsafdelingen – 12.07.20	
Pasning af container – Strandvejsafdelingen – 13.09.20	
Pasning af container – Engvejsafdelingen – 13.09.20	
Fødselsdagsfest den 17. august	
Blomsterkummer ved fælleshuset	
Fællesplads-gruppen	

## Andelshaveselskabet STRANDBO

### Resultatopgørelse for tiden:

### 1. januar – 31. december 2019

Konto	Indtægter:	Regnskab 2019	Budget 2019	Regnskab 2018	Budget 2018
1	Haveleje	763.812,00	760.000	741.413,00	740.000
2	Indskud	31.000,00	30.000	38.000,00	30.000
3	Klubhusleje	5.000,00	1.500	2.000,00	1.500
4	Renteindtægter bank	0,00	0	0,00	0
5	Obl.renter Strandbo	0,00	0	0,00	0
6	Diverse gebyrer	7.100,00	5.000	8.100,00	6.000
7	Fællesarbejde	10.000,00	10.000	12.500,00	10.000
8	Andre indtægter/Loppemarked	0,00	0		0
		<b>816.912,00</b>	<b>806.500,00</b>	<b>802.013,00</b>	<b>787.500,00</b>
Metro konto					
9	Renteindtægter Nykredit Bank	0,00	Nedlagt	0,00	Nedlagt
9a	Obl. Renter	0,00		0,00	
10	Andre indtægter	0,00		0,00	
		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>Indtægter i alt</b>		<b>816.912,00</b>	<b>806.500,00</b>	<b>802.013,00</b>	<b>787.500,00</b>
<b>Udgifter</b>					
11	Grundskyld incl. renovation og st	498.718,16	510.000	501.057,94	490.000,00
12	Fællesplads-gruppen	0,00	30.000	0,00	30.000,00
13	Vandafgifter	82.927,68	70.000	53.717,32	70.000,00
14	Elafgifter	2.640,73	3.500	2.821,83	3.500,00
15	Forsikringer	9.861,62	10.500	9.609,21	10.000,00
16	Kontor/administration	6.533,00	7.000	5.866,00	4.500,00
17	Porto & Gebyrer	4.112,87	4.500	4.084,01	4.000,00
18	Blomster & gaver	0,00	3.000	1.440,00	2.000,00
19	Generalforsamling & møder	19.830,67	16.500	15.122,22	16.000,00
20	Hjemmesiden	286,75	300	278,00	300,00
21	Saltholmslauget	0,00	0	0,00	0,00
22	Reparation & vedligehold,	167.700,65	110.000	70.886,41	92.000,00
23	Toiletter	188,00	3.000	1.169,85	1.000,00
24	Hæk & hegn	1.425,00	7.000	7.247,63	4.000,00
25	Vejvedligehold og snerydning	3.134,55	4.000	0,00	4.000,00
26	Fødselsdag	0,00	3.000	0,00	3.000,00
27	Advokatbistand	18.750,00	20.000	31.875,00	20.000,00
28	Lodopmåling	0,00	0	31.250,00	31.250,00
<b>Udgifter i alt</b>		<b>816.109,68</b>	<b>802.300,00</b>	<b>736.425,42</b>	<b>785.550,00</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>802,32</b>	<b>4.200,00</b>	<b>65.587,58</b>	<b>1.950,00</b>

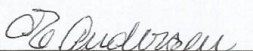
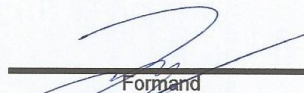
**Andelshaveselskabet Strandbo**

Bilag 1.2


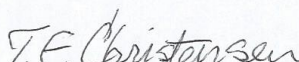
**Status pr. 31. december 2019**

<b>Aktiver</b>	<b>Regnskab 2019</b>	<b>Regnskab 2018</b>
Kassebeholdning	0,00	0,00
Nordea	0,00	0,00
Nykredit Bank Strandbo	0,00	0,00
Danske Bank	799.930,08	773.630,26
Ejendomsværdi	9.948.100,00	9.948.100,00
Restancer haveleje	0,00	0,00
Inventar/nøgler	0,00	2.250,00
Loppemarkedskonto	8.799,50	11.817,00
Obligationer Metro	0,00	0,00
Tilgodehavende	0,00	0,00
Andre aktiver	0,00	0,00
	<b>10.756.829,58</b>	<b>10.735.797,26</b>
<b>Metro konto</b>		
Nykredit Bank	0,00	0,00
Obligationer,	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.756.829,58</b>	<b>10.735.797,26</b>
<b>Passiver</b>		
Købspris	340.000,00	340.000,00
Indbetalt andelskapital	216.000,00	216.000,00
Supplerende andelskapital	124.000,00	124.000,00
Værdistigning	9.608.100,00	9.608.100,00
Forudbetalt haveleje	0,00	0,00
skyldige omkostninger	20.230,00	0,00
<b>Gæld i alt</b>	<b>10.308.330,00</b>	<b>10.288.100,00</b>
<b>Egenkapital</b>		
Saldo pr. 1/1	447.697,26	382.109,68
Periodens resultat	802,32	65.587,58
Kursgevinst	0,00	0,00
Kursregulering	0,00	0,00
<b>Egenkapital i alt 31/12</b>	<b>448.499,58</b>	<b>447.697,26</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.756.829,58</b>	<b>10.735.797,26</b>

København, den 11. februar 2020

  
Kasserer  
Formand**Revisionspåtegning:**

Regnskabet er dags dato revideret og bilag gennemgået og fundet i overensstemmelse med bogføringen. Bank- og værdibeholdninger er afstemt:

  
Revisor  
Revisor



## Budget for Andelshaveselskabet Strandbo 2020

Bilag 1.3

<u>Konto</u>	<u>Indtægter/udgifter</u>	<u>Budget 2020</u>	<u>Regnskab 2019</u>	<u>Budget 2019</u>
1	Haveleje	kr 760.000,00	kr 763.812,00	kr 760.000,00
2	Indskud	kr 30.000,00	kr 31.000,00	kr 30.000,00
3	Klubhusleje	kr 1.500,00	kr 5.000,00	kr 1.500,00
4	Renteindtægter – bank	kr 0,00	kr 0,00	kr 0,00
5	Obl.renter Strandbo	kr 0,00	kr 0,00	kr 0,00
6	Diverse gebyrer	kr 5.000,00	kr 7.100,00	kr 5.000,00
7	Fællesarbejde	kr 9.000,00	kr 10.000,00	kr 10.000,00
8	<u>Div. indtægter/loppemarked</u>	<u>kr 0,00</u>	<u>kr 0,00</u>	<u>kr 0,00</u>
	<b><u>Indtægter i alt</u></b>	<b><u>Kr 805.500,00</u></b>	<b><u>Kr 816.912,00</u></b>	<b><u>Kr 806.500,00</u></b>
11	Grundskyld, incl. renovation og storskrald	Kr 510.000,00	Kr 498.718,16	kr 510.000,00
12	Fællesplads-gruppen	kr 30.000,00	kr. 0,00	kr 30.000,00
13	Vand-afgifter	kr 70.000,00	kr 82.927,68	kr 70.000,00
14	El-afgifter	kr 3.500,00	kr 2.640,73	kr 3.500,00
15	Forsikringer	kr 9.500,00	kr 9.861,62	kr 10.500,00
16	Kontor/administration	kr 7.500,00	kr 6.533,00	kr 7.000,00
17	Porto & gebyrer	kr 4.500,00	kr 4.112,87	kr 4.500,00
18	Blomster & gaver	kr 3.000,00	kr 0,00	kr 3.000,00
19	Generalforsamling & møder	kr 18.000,00	kr 19.830,67	kr 16.500,00
20	Hjemmesiden	kr 500,00	kr 286,75	kr 300,00
21	Aflysning af tinglyst servitut	kr 12.000,00	kr 0,00	kr 0,00
22	Reparation & vedligeholdelse	kr 60.000,00	kr 167.700,65	kr 110.000,00
23	Toiletter	kr 3.000,00	kr 188,00	kr 3.000,00
24	Hæk & hegn	kr 7.000,00	kr 1.425,00	kr 7.000,00
25	Vejvedligehold & snerydning	Kr 40.000,00	kr 3.134,55	kr 4.000,00
26	Fødselsdag	kr 3.000,00	kr 0,00	kr 3.000,00
27	Advokatbistand mm	kr 20.000,00	kr 18.750,00	kr 20.000,00
	<b><u>Udgifter i alt</u></b>	<b><u>Kr 801.500,00</u></b>	<b><u>Kr 816.109,68</u></b>	<b><u>Kr 802.300,00</u></b>
	<b><u>Årets resultat</u></b>	<b><u>Kr. 4.000,00</u></b>	<b><u>Kr 802,32</u></b>	<b><u>Kr 4.200,00</u></b>

## Orientering om Brandsikring, lovliggørelse og tinglysning af deklaration

Som omtalt på de seneste generalforsamlinger identificerede den daværende bestyrelse for ca. 3 år siden, at vi som forening ville have fordel af at få tinglyst en ny eller supplerende deklaration til udlodningstilladelsen, således at foreningen kunne opretholde krav til bebyggelse indenfor rammerne af det reducerede bygningsreglement, som vi har været vant til tidligere.

Årsagen til at bestyrelsen tog fat i området var, at "Udlodningstilladelsen fra 1934 for Strandbo mht. til bebyggelse" var blevet – og stadig er - sat ud af kraft som følge af en tidligere dom i landsretten vedrørende rækkevidden af byggerreglerne for kolonihavehuse – set i forhold til Bygningsreglementet. Københavns Kommune gik på baggrund af denne dom til Trafik-, Bolig- og Byggestyrelsen for at få en konsekvensvurdering. Denne vurdering udløste en ændring i administrationspraksis i Københavns Kommune. Blandt andet kom de frem til, at de ikke kunne tillade den nye deklaration (som de indtil da havde været positive overfor), fordi bygningerne i foreningen ikke er lovlige, og derfor skal lovliggøres, før en ny deklaration kan tinglyses. Denne ændring i administrationspraksis er efterfølgende fulgt op af en ny vejledning for byggeri i kolonihaveforeninger.

Derfor har Københavns Kommune siden 2017 administreret tilladelse til byggeri i kolonihaveforeninger – herunder HF Strandbo – ud fra det fulde bygningsreglement.

Fordi Kommunen var blevet klar over problemerne i administrationen af byggesager i kolonihave-foreninger startede de i 2019 et pilotprojekt for lovliggørelse af bebyggelse i kolonihaveforeningerne og spurgte om vi ville være med. Vi havde kommunen på besøg til et godt møde i oktober og måtte herefter konstatere, at vi ikke kunne nå at være med i pilotprojektet, idet det ville have krævet at vi inden 31.12.2019 kunne indlevere en ansøgning om byggetilladelse for en større del af foreningens bygninger og fremlægge blandt andet en færdig brandsikringsplan for hele foreningen (hvilke bygninger der skulle brandsikres og en tidsplan for udførelse af arbejdet) samt færdige målfaste tegninger for alle lodder og bygninger i foreningen.

Tilbage står at foreningen stadig har udfordringer med brandsikring og lovliggørelse; og flere potentielle købere har også givet udtryk for, at usikkerheden over den manglende brandsikring og lovliggørelse har betydning for om de tør købe sig ind i vores forening.

Den kommende bestyrelse skal fortsætte arbejdet i 2020 med – primært – at få styr på brandsikringen i foreningen. Bestyrelsen vil arbejde på at udarbejde en plan, som foreningen vil tage til afstemning på enten en ekstraordinær eller ordinær generalforsamling. Det bliver et stort arbejde og vil kræve at bestyrelsen og alle berørte andelshavere arbejder sammen for at løse denne udfordring på bedst mulig måde for både forening og hver enkelt andelshaver.

Foreningen må selvfølgelig ikke gå i stå mens dette arbejde pågår, da det kan tage flere år at komme i mål. Så hvis en andelshaver gerne vil have lovliggjort sine bygninger – eller vil bygge om eller bygge nyt – så giver bestyrelsen fortsat fuldmagt til at søge dispensation fra vores nuværende udlodningstilladelse, så andelshaveren kan søge om byggetilladelser.

Fuldmagt gives til at søge om byggetilladelse til:

- bygninger der er opført før Københavns kommunes seneste vejledning om ny bebyggelse i kolonihaver af 7.2.2019
- NYE bygninger – og ændring af eksisterende bygninger – såfremt disse overholder såvel foreningens regler og de regler der er udstukket af Københavns Kommune.

Københavns Kommune har i december 2019 opdateret deres hjemmeside med vejledning om, hvad der skal til for at søge byggetilladelse:

[https://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=201](https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=201)

## **Ophævelse af tinglyst servitut for vejgennemføring i Strandvejsafdelingen.**

I forbindelse med bestyrelsens møder med Københavns Kommune blev kommunen i oktober 2019 opmærksom på, at der ved dannelsen af foreningen tilbage i 1937 var blevet tinglyst nogle vejservitutter. Disse servitutter betød at der var reserveret jord på HF Strandbo's matrikel til at føre de nuværende Hagbardvej, Signelilvej og Liden Gunversvej igennem foreningen til Pallesvej. Denne servitut betyder at der ikke umiddelbart kan gives byggetilladelse til huse der ligger hvor de dengang påtænkte vejgennemføringer skulle være. Kommunen tilkendegav at de var villige til at aflyse disse servitutter hvis Hf Strandbo bad om det. Bestyrelsen har sat gang i processen for at få vejservitutten aflyst. Vi ved ikke hvornår det vil ske, da Købehavns kommune har meget lang ventetid i deres sagsbehandling. Bestyrelsen følger løbende op.

Til orientering er omkring 20 lodder, herunder også vore fællesplads, helt eller delvist berørt af denne gamle servitut, som ingen har tænkt over eller været opmærksom på i mange, mange år.

**Bestyrelsen foreslår vedtægternes §6 udvidet, så det klart fremgår, at andelshaveren er ansvarlig for alle omkostninger på loddet.**

**Motivering:**

Vi er blevet gjort opmærksomme på, at vores vedtægter er mangelfulde på dette område.

Det har altid været en uskreven regel, at andelshaveren hæfter for alle udgifter til vedligehold af hus, have og installationer som vand, el og kloak inde på eget havelod.

I forbindelse med vores samtaler med Københavns kommune blev vi opmærksomme på, at vi som forening kan blive gjort økonomisk ansvarlig for udbedringer på lodderne, hvis der eksempelvis bliver givet et påbud i forbindelse med eksempelvis ulovlig/manglende brandsikring eller ulovlig afledning af regnvand til offentlig kloak, og en andelshaver ikke følger et sådan påbud. Med de nuværende vedtægter kan foreningen ikke pålægge andelshaveren udgiften (eller i yderste konsekvens betaling af en bøde).

Vi ønsker klare retningslinjer, derfor foreslår vi denne vedtægtsændring.

**NYT PUNKT 6.3 gældende fra 1.4.2020:**

Andelshaveren er ansvarlig for alle udgifter, der er relateret specifikt til loddet.  
Andelshaveren hæfter for alle omkostninger ved:

- vedligehold af loddet, herunder kloak-, el- og vandinstallationer
- lovliggørelse, herunder brandsikring, byggetilladelser og kloakering

ligesom andelshaveren hæfter for eksempelvis bøde for manglende brandsikring.

Såfremt en andelshaver ikke får udført påbudt arbejde som følge af offentligt påbud eller krav stillet af bestyrelsen som følge af vedtægterne for HF Strandbo eller som følge af en generalforsamlingsbeslutning, kan bestyrelsen få opgaverne udført på andelshaverens regning. Bestyrelsen vælger selv, hvem de får til at udføre en sådan opgave. Manglende betaling for udførelse af sådanne opgaver er eksklusionsgrund.

**Forslag til ændring af priser:**

Vi vil fortsat gerne holde havelejen på så lavt et niveau som muligt. Men samtidig må vi konstatere at eksempelvis håndværkerpriserne stiger. Derfor har vi behov for at hæve nogle af vores priser for fortsat at kunne holde en lav haveleje til glæde for alle.

**Bestyrelsen foreslår en justering af foreningens prislister pr 1.4.2020 som følger:**

Pris	Motivering
Indskud ved overdragelse. Ændres fra 5000 til 10000 kr	Prisen har været uændret i mange år. Vi synes, det er rimeligt, at nye andelshavere betaler lidt mere i indskud.
Ændre andelsbevis, herunder indskrive nye/ekstra andelshavere (eksempelvis børn) på andelsbeviset. Ændres fra 1000 til 1500 kr	Prisen er ikke justeret, siden den blev indført.
Udeblivelse fra fællesarbejde ændres fra 500 kr til 1000 kr	Prisen for at få udført professionelt arbejde er steget væsentligt. Fællesarbejde skal ud over at være med til at styrke fællesskabet i foreningen også være med til at nedbringe vores behov for at købe professionelle til at udføre opgave i foreningen. Med de stigende priser mener vi, at gebyret for at udeblive fra fællesarbejde skal stige, så vi kan tilkøbe hjælp til de mindre driftsopgaver, vi ikke selv kan klare.
Rykkergebyr ændres fra 150 kr til 250 kr pr rykker	Den nuværende pris dækker alene omkostningerne hos NETS (Betalingsservice) og ikke de yderligere omkostninger der måtte være hos os selv.
Leje af klubhus ændres fra 400 kr til 500 kr; hvis afbud meldes senere end 14 dage før lejedagen skal den fulde leje betales. Samtidig præciseres at lejeperioden er 24 timer, hvis ikke andet er aftalt fra kl. 12 til kl 12 den følgende dag.	Prisen har ikke været reguleret i mange år, og det vil stadig være attraktivt at leje vores hus.

### **Bestyrelsens forslag til supplement til forslag stillet af Eva, Signelilvej 51, i Bilag 3**

Såfremt forslaget i Bilag 3 bliver vedtaget, ønsker Bestyrelsen at dette forslag bliver behandlet:

I 2020 kan gruppen der arbejder med eventuelt forslag til ændring af vedtægter, således at det bliver muligt for andelshaverne at give pant i lod ved låntagning, maksimalt få stillet 20.000 kr til rådighed til ekstern bistand (advokat mv.) Bestyrelsen vælger hvem der skal yde bistanden.

#### Motivering:

Bestyrelsen har tidligere diskuteret muligheden for vedtægtsændringer der tillader en form for belåning/pantsætning af de enkelte lodder. Men bestyrelsen ser også at dette kan give nogle udfordringer i forhold til hvordan foreningen kan/skal administreres i fremtiden. Eksempelvis hvordan panthavere håndteres ved køb/salg, hvordan panthavere orienteres hvis andelshaveren ikke overholder sine forpligtelser i foreningen, og hvordan bestyrelsen skal håndtere de forskellige långiveres krav til foreningen ved långivning til andelshaver.

1. ved at lade bestyrelsen udvælge eventuelle eksterne rådgivere sikres at ikke kun andelshavernes egne økonomiske interesser bliver behandlet og juridisk vurderet samtidig sikres kontinuitet i foreningens juridiske bistand.
2. Det fremsatte forslag fastsætter at bestyrelsen skal støtte økonomisk, men uden et loft for de udgifter arbejdsgruppen kan pålægge foreningen. Dette er imod god skik for økonomisk drift af en forening som vores. Vedtagelse af dette forslag der præciserer arbejdsgruppens økonomiske ramme i 2020 vil medføre, at vi i forhold til det stillede budget vil have et driftsunderskud i 2020 på ca. 15000 kr., som vil skulle indhentes i 2021.

Skulle arbejdsgruppen og/eller bestyrelsen have behov for yderlige midler til disse undersøgelser, skal det medtages i budgettet for 2021.

**Forslag vedr. nedsættelse af gruppe til at undersøge muligheden for finansiering via realkreditlån.**

Forslagsstiller: Eva Papesch, Signelilvej 51.

Der stilles forslag om at nedsætte en gruppe der kan arbejde videre med et forslag til vedtægtsændringer der muliggør finansiering af kolonihavekøb i Strandbo via realkreditlån.

Denne gruppe har til formål at udarbejde et forslag til vedtægtsændringer som opfylder kravene for realkreditlån i kolonihaver, der skal være klar til afstemning på generalforsamlingen i 2021.

Gruppen vil være i tæt dialog med bestyrelsen og samarbejde med advokater og banker om et muligt forslag. I det omfang evt. bistand kræver penge fra Strandbos kasse, skal bestyrelsen give tilsagn til at dette føres ud i livet



**Valg af ledelse:**

<b>Opgave:</b>	<b>Nuværende:</b>	<b>Bemærkning:</b>	<b>Bestyrelsens forslag</b>	<b>Valgt/vælges til:</b>
Bestyrelsesmedlem	Lene Vosbein Nielsen, Signalilvej 28	Modtager genvalg	Lene Vosbein Nielsen, Signalilvej 28	2022
Bestyrelsesmedlem	Jane Ivarsen, Signalilvej 59	Modtager genvalg	Jane Ivarsen, Signalilvej 59	2022
Bestyrelsesmedlem	Jesper Nykjær Jeppesen, Signalilvej 70	Modtager ikke genvalg	Jesper Byrdorf, Engvej 65N	2021
Kasserer	Else Andersen, Signalilvej 29	Ikke på valg	Else Andersen, Signalilvej 29	2021
Bestyrelsesmedlem	Claus Josefsen, Signalilvej 93	Ikke på valg	Claus Josefsen, Signalilvej 93	2021
Suppleant	Jonas Goldin Diness, Engvej 67H	Modtager genvalg	Jonas Goldin Diness, Engvej 67H	2021
Suppleant	Nicolai Ruggren Hansen, Signalilvej 67	Modtager ikke genvalg		2021
Revisor	Holger Andersen, Signalilvej 89	Ikke på valg	Holger Andersen, Signalilvej 89	2021
Revisor	Tonny Ellegaard Christensen, Engvej 65P	Modtager genvalg	Tonny Ellegaard Christensen, Engvej 65P	2022
Revisorsuppleant	Margit Nielsen, Engvej 65B	Modtager genvalg	Margit Nielsen, Engvej 65B	2021

Bestyrelsen konstituerer sig med Formand og Næstformand på sit første møde.