

Nyhedsbrev april 2025

Vi havde en rigtig god generalforsamling den 18. marts. Referatet er næsten klart. Ordstyrer og formand underskrev det i går, og nu skal vi bare lige have scannet det, så det kan sendes ud. Forvent det i jeres email indbakker i løbet af en uges tid.

Vandåbningen i år var - som alle nok har set - lidt mere udfordrende end vi tidligere har oplevet. Vi hørte fra VVS'eren, at der også er en del haver der har haft skader i husene. En del kan nok tilskrives at installationerne i foreningen efterhånden har mange år på bagen, så vi må nok indstille os på flere reparationer i de kommende år.

En opfordring til alle er at I i løbet af sommeren jævnligt ”kikker til” jeres stophane og kontrollerer at den er tæt, Få den repareret hvis den står og drypper.

Den 6. april indledte vi sæsonen 2025 med en hyggelig standerhejsning. Tak til alle der mødte op.

Bestyrelsen har konstituerede sig

Lene Vosbein Nielsen, Signelilvej 28 som formand og

Jesper Byrdorf, Signelilvej 60 som næstformand.

Bestyrelsen består derudover af:

Christine Poulsen, Signelilvej 92, Kasserer

Carsten Riise, Engvej 67S

Susanne Juul, Engvej 65E

Jane Ivarsen, Signelilvej 59, suppleant

Maria Stentz, Signelilvej 52, suppleant

Åbent hus

Bestyrelsen holder første åbent hus den 29. april kl. 18.30 i klubhuset. Kom endelig forbi hvis du har et spørgsmål eller noget du vil snakke med os om.

Fællesarbejde

Årets første fællesarbejde er 10. maj kl 10 - 12. Kom og vær med! Husk at du kan komme til det fællesarbejde der passer dig bedst - eller flere fællesarbejder. Den dato der står i kalenderen for ”din” have er kun vejledende, men alle skal deltage i mindst 1 fællesarbejde.

Kalender

Kalenderen er ajourført. Der var indsneget sig en fejl i august.

I august har vi ikke container til haveaffald.

Ændringer til andelsbeviser

I løbet af vinteren er der flere der har spurgt til at få skrevet familiemedlemmer ”på” andelsbeviset. I den forbindelse vil vi her gentage det vi skrev årsberetningen 2023 om ændringer på andelsbeviser, idet ændringer kan have både juridiske og økonomiske konsekvenser, som både ny og gammel andelshaver bør være opmærksom på og eventuelt søge yderligere rådgivning om :

Om ændring af kredsen af andelshavere eller "at få skrevet nogen på" andelsbeviset.

Set fra foreningens synsvinkel så er alle andelshaver "lige". Alle andelshaver skal skrive under i foreningens protokol ved ændringer. Kun andelshavere kan blive valgt til bestyrelsen.

Andelshaverne skal sørge for, at BBR er/bliver opdateret med den korrekte ejerreds.

I vores forening har vi ikke en venteliste. Derfor er det ikke nødvendigt at "stå på beviset", for at kunne overtage en have efter et familiemedlem (i modsætning til visse andelsboligforeninger, hvor man skal have "stået på beviset", for at kunne overtage en lejlighed udenom en eventuel venteliste).

Ved død

Ved en andelshavers død skal foreningen have kopi af skifteretsattest (hvem der står for bo behandlingen) og dokumentation for, hvordan boet er udlagt, herunder om en ægtefælle sidder i uskiftet bo. Når sagen er afsluttet, skal vi have ført den/de nye andelshavere ind i protokollen, og der skal muligvis udstedes nyt andelsbevis. Det sker på et møde med bestyrelsen, typisk i forbindelse med et åbent hus-arrangement.

Vi har så vidt vi ved ikke været i en situation, hvor foreningen ikke har kunnet optage en arving som andelshaver. Nye andelshavere vil i princippet blive vurderet ligesom ved køb/salg af haver, så eksempelvis andelshavere, der bor fast i udlandet, vil normalt blive afvist.

At "skrive nogen på beviset"

Bestyrelsen får jævnligt henvendelser om, hvordan man "skriver" nogen på beviset og hvilke fordele, ulemper eller konsekvenser, det har.

Hvis man som andelshaver ønsker at ændre i kredsen af andelshavere på loddet, skal man kontakte bestyrelsen og aftale en dag - typisk i forbindelse med et åbent hus-arrangement - hvor eksisterende og nye andelshavere mødes med (mindst) 2 bestyrelsesmedlemmer, for at få udstedt nyt andelsbevis og skrevet de nye andelshavere ind i protokollen. De nye andelshavere skal være myndige. Som ved overtagelse ved død vil nye andelshavere i princippet blive vurderet ligesom ved køb/salg af haver. Der kan blive lagt vægt på, at de nye andelshavere kan og vil bruge haven, da vi desværre i de senere år har oplevet, at nogle har overdraget deres have helt eller delvist til familiemedlemmer, som ikke har interesse i at bruge haven og være en aktiv del af foreningen.

Når man bliver andelshaver, så bliver man som udgangspunkt medejer af bygninger mv. på loddet. Det betyder, at man får del af den værdi som haven har. Og med de priser vi ser på haver i Strandbo og den nye høje ejendomsvurdering, er det ikke ubetydelige beløb man bliver "medejer" af, når man indtræder som andelshaver.

Dette kan have skattemæssige konsekvenser, for den der bliver andelshaver, da denne værdi af skattemyndighederne kan opfattes som en gave, der skal beskattes. En anden konsekvens man bør overveje, inden man sætter eksempelvis sine børn ind som med-andelshavere er, at hvis de af en eller anden grund får behov for at realisere deres andel, eksempelvis til betaling af en gæld, så kan man ende i en situation, hvor man er nødt til at afhænde haven selvom, man selv ønsker at beholde og bruge haven. Er det en risiko, man er villig til at løbe? Det kan være, at det er en bedre løsning at skrive et testamente end det er at få børn med på andelsbeviset.

Derfor råder vi altid til, at man kontakter sin egen revisor/advokat for rådgivning om konsekvenser for skat og eventuelle andre forhold, (det kunne være skriftlige aftaler om, hvad der skal ske, hvis en andelshaver ikke længere vil være medejer af haven).

Hvis der skal ske en ændring, er det en af de ting der er en af de opgaver vi klarer ved "åbent hus". Det kræver, at I på forhånd (i denne måned senest fredag den 25. april) har sendt os navn, adresse, fødselsdato, email og telefonnummer på dem der skal med på beviset og har indbetalt administrationsgebyr (p.t. 1000 kr. jævnfør foreningens liste over priser) til foreningens bankkonto regnr. 1551 kontonr. 3030687. Husk at skrive adressen på haven i bankoverførslen. Både nuværende og kommende med-andelshaver skal møde op på åbent hus og underskrive i protokollen. Gammelt andelsbevis skal medbringes.

Vi bliver også spurgt til ændringer i forbindelse med skilsmisse. I vores vedtægter står der

8.2.3 Skilsmisse og død

Ved ændring af andelsbevis som følge af skilsmisse eller død skal dokumentation for andelshaverens rettigheder i form af bodelingsoverenskomst eller skifteretsattest forevises.

Det gamle andelsbevis skal indleveres, og der udstedes et nyt.

Ved skilsmisse er det letteste hvis alle andelshavere kan møde op og underskrive ændringen af andelsforholdet i protokollen. Ellers skal vi have bodelingsoverenskomsten og - hvis denne ikke fortæller hvem der overtager andelen i Strandbo - også dokumentation herfor. Her er det vigtigt at vi får dokumentation hvor både den fortsættende og den udtrædende har skrevet under med vitterlighedsvidner for underskriften. Ikke fordi vi tror at der er nogen af vores andelshavere der vil forfalske dokumenter, men fordi det desværre er sket hos andre, at der ikke har været orden i papirerne. Det kan medføre store udfordringer eksempelvis i forbindelse med dødsboer, hvor nogen finder dokumenter, der kan få arvinger til at tro, at afdøde er medejer af noget. Hvis ikke vi har underskrift i protokollen, kan vi stå og skulle bruge tid (og måske endda penge på advokathjælp) for at afklare sagen. Det er noget vi gerne vil forsøge at undgå at kommende bestyrelser skal bøvle med.