

Kastrup den 16.02.2023

Til samtlige medlemmer

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling søndag den 5. marts 2023 kl. 10:00 på Skelgårdsskolen, Ugandavej 138-142, 2770 Kastrup.

Dagsorden

1. Formalia:

- a. Valg af dirigent
- b. Valg af 3 stemmetællere

2. Beretning (vedlægges)

3. Regnskab (vedlægges)

4. Indkomne forslag, (vedlægges, så man kan se evt. økonomisk konsekvens)

- a. Tilmelding til Nets for automatisk betaling af havelejen Forslagsstiller: Bestyrelsen
- b. Revisor til udfærdigelse af årsregnskab og evt. rådgivning ifm. bogføringen herover sæsonen. Forslagsstiller: Bestyrelsen
- c. Beslutning om beregning af vandudgiften til den enkelte havelodsejer.
Forslagsstiller: Bestyrelsen
- d. Få lavet en vurdering af hele foreningen af en autoriseret valuar, for dermed at opskrive vores grundværdi ved vurdering. Forslagsstiller: Bestyrelsen
- e. Ændring af vedtægternes pkt. 9.8, så man fremadrettet kan stemme ved fuldmagt ved en generalforsamling, hvis man ikke kan deltage. Forslagsstiller: Ole Landsberg have 140.
- f. Fastsættelse af den m3 pris som haveejere skal betale for vand. Forslagsstiller: Britt Petersen, have 188.

5. Budget (vedlægges)

6. Valg af bestyrelse:

- a. Valg af Formand for 2 år. Afgående Lena Hostrup have 57, som genopstiller
- b. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. Afgående er Mugge have 178, Arne Jørgensen have 16 og Mona Knudsen have 19, som alle genopstiller.
- c. Næstformand Kim Post ønsker desværre at afgå som bestyrelsesmedlem midt i hans periode, og bestyrelsen forslår derfor, at Mona Ottosson stemmes ind som nyt bestyrelsesmedlem for en 1-årige periode, og er dermed på valg igen i 2024.
- d. Valg af suppleant. Afgående Mona Ottosson have 206, genopstiller som bestyrelsesmedlem, hvis det kan accepteres af medlemmerne. Bestyrelsen forslår derfor Palle Rasmussen have 29 som suppleant for en 2-årige periode
- e. Valg af 2 suppleant. Martin Lund have 83 afgår som suppleant midt i hans 2-årige periode, og her forslår bestyrelsen Charlie have 157 som suppleant for en 1-årige periode, og er dermed på valg igen i 2024.
- f. Valg af bilagskontrollanter samt suppleant, medmindre ekstern revision vedtages.

7. Eventuelt

- a. Status på godkendte projekter fra GF2022
 - i. Toiletterne på pladsen
 - ii. Lille låge
 - iii. Overdækningsmulighed ved fælleshuset.
- b. Formanden – afslutningstale.

Formandens beretning

År 2022 har været et fantastisk år i og for Selandia. Arrangementer er gennemført til et 12-tal, vi har fået rigtig mange positive tilkendegivelser og ikke mindst en masse støtte og opbakning fra medlemmerne. Sommerfesten, tænker jeg man vil huske tilbage på som en dejlig fest med et stort deltagerantal, som vi nærmest ikke kunne få smidt hjem igen ☺. Det eneste, som jeg kigger tilbage på med lidt ærgrelse, var børnearrangementerne samme dag som sommerfesten. Der var ikke den helt store tilslutning til ballonmanden, vores forskellige lege mv., og vi (mest Lotte) måtte faktisk ud i haverne og hente børnene til pladsen.

Men 2022 har også været et lærerigt år for bestyrelsen, vi er kommet nogenlunde på plads ift. fordeling af arbejdsopgaver, og vi har ikke mindst fået afprøvet om det hele rent faktisk virker i praksis. Men vi må også tage hatten af for den tidligere bestyrelse, for hold da op, det tager en del af ens fritid at være med i en bestyrelse. Når det så er sagt, så har vi dog også nydt hver en time, som vi har brugt på foreningen, det har helt sikkert givet pote, og vi gør det gerne endnu mere. 2023 bliver dog med lidt mere struktur og involvering, så vi på den måde gør det nemmere for os selv, og ikke tager munden for fuld.

Vi fandt jo bl.a. ud af, at vi sad med 3 forskellige slags værktøjer ift. information til medlemmerne, som sagtens kunne skæres ned til en enkelt informationskanal – nemlig nyhedsbrevet. Så igen opfordrer vi alle, med en mailadresse, til at melde sig til nyhedsbrev via hjemmesiden (nyheder), så kommer det automatisk i jeres mailboks, og man kan altid selv finde tilbage i dem mellem egen mails, hvis der er noget man lige skal læse igen.

Generalforsamlingen i 2022 blev året, hvor det nok på en måde blev tydeligt for alle, at vi ikke kommer ud af kolonihaveforbundet af den ene eller anden grund. Det blev afgjort med få stemmer, men det betød også, at bestyrelsen tog en ny indgangsvinkel til andre forbedringer i forbindelse vores vurderinger, da det jo i bund og grund er pga. denne årsag, at mange mener, at vi skal være "selvstændige" uden indblanding fra kolonihaveforbundet. *Vi har denne gang valgt at fremsætte forslag om en valuarvurdering, som kan løfte vores vurderinger ift. grundværdien, som i dag ligger på knap 59.000 kr., så vi håber selvfølgelig også at se et stort fremmøde i år.*

Vi har bl.a. deltaget i kreds 1 repræsentantskabsmødet, hvor jeg tydeligt udtrykte, at jeg ikke mener, at kolonihaveforbundet kan sidestille os med en kolonihaveforening på lejet grund, og at der altid i en andels have vil blive brugt lidt ekstra penge på forbedringer, så man dermed ikke få sine penge hjem ved et evt. salg. Jo tak, jeg kom i godt nok modvind fra de kolonihaver på lejet grund, som deltog, men ikke mere end at kolonihaveforbundet og kredsens faktisk godt kunne se en mening med det jeg sagde. Og det var så her, at jeg blev inviteret til kolonihaveforbundets kongres i Aalborg i september. En lærerig og givtig kongres, hvor det bl.a. blev besluttet, at vi skal begynde at arbejde videre med et "andelsudvalg", hvis det kan godkendes af hovedbestyrelsen, så vi som andelshavere får et lidt anderledes regelsæt, end det vi er underlagt i dag. (Hold øje med nyhedsbrev vedrørende mere info herom).

Vores pligt dage har været hyggelige, og vi vil så vidt muligt prøve også fremadrettet, at få nogle mere indholdsrige gøremål på disse dage, så det hele ikke går op i, at der skal fjernes ukrudt, men vi kommer nok ikke helt udenom det. Som I ved, har vi som bestyrelse valgt, at der skal være lidt morgenmad til at starte dagen på, ligesom vi har valgt at lave et afkrydsningssystem. Det betyder ganske enkelt, at man får et halvt kryds om morgenen (husk at melde jer selv), og det sidste halve når pligtarbejdet slutter. Jeg vil samtidig minde om, at der i vores ordensregler står tydeligt skrevet, at man har pligt til at deltage på en af disse dage, og ellers skal man i hvert fald forvente en udeblivelsesbøde. Vær obs på pligt-datoerne på

hjemmesiden. Hvis kan man ikke den dato, hvor ens egen gang har dato, så kommer man bare på én af de andre datoer.

Apropos hjemmesiden, jeg håber, at I vil bære lidt over med os, som tidligere skrevet er vi pludselig blevet flyttet over til ny hjemmesideudbyder, og den udbyder giver os en del kvaler. Jeg skal nok forsøge at få helt styr på den snarest.

Som I sikkert kan huske, var vi 9 kolonihaver som klagede via kolonihaveforbundet til planklagenævnet over Lokalplanen. Desværre har jeg netop læst, at det eneste som vi har fået medhold i er en hems? Desværre har jeg også erfaret, at når en sag først har været i Planklagenævnet, så er der ikke meget andet at gøre ved det. Jeg har dog talt med nogle af de andre haver, og jeg indkalder formænd herfra, så vi måske kan tage en fælles front mod kommunen ift. en detail-lokalplan eller lign.

Vi har haft flere møder med Tårnby Kommune heriblandt kolonihaveteamet samt grøft udvalget. Det er gået stille af sig, og vores hensigt er, at opretholde et godt samarbejde fremfor modarbejdelse.

Vi har ligeledes i igangsat nogle initiativer ift. ulovligt byggeri og en ansvarsfraskrivelse. Vi oplever, at Lokalplan 150 ikke tages seriøst af nogle medlemmer, og ifm. denne lokalplan har kommunen reelt mulighed for at give foreningen og bestyrelsen dagbøder. Derfor har vi fået disse skrivelser udfærdiget, og fremadrettet bliver ansvarsfraskrivelse underskrevet ved udlevering af andelsbeviser til nye medlemmer, og for øvrige medlemmer beder vi jer underskrive og udfylde denne til GF. Skrivelsen vedlægges som bilag her, og kan afleveres udfyldt og underskrevet til bestyrelsesmedlemmerne ved indgangen.

I samme forbindelse skal jeg informere jer om, at vi har konstateret, at kommunen laver overflyvninger 1 gang årligt, så hvis man tror, at de har travlt med fjernvarmen pga. Putin, så "glemmer" de altså ikke at holde øje. Bestyrelsen opfordrer til, at man overholder de krav, som der er beskrevet i Lokalplan 150, da det kan blive en dyr fornøjelse for den enkelte.

Og når vi nu er ved fjernvarmen, så ved jeg ikke helt hvorfor vi har fået en besked herom i vores e-Boks, konklusionen er, den del har kommunen ikke helt styr på.

Jeg vil afslutte denne beretning med en bøn til alle, om at indbetalinger til foreningen sker rettidigt! Vi bruger meget tid på at rykke og ofte flere gange, og når vi gør det, så oplever vi, at nogle bliver sure, og det kan ikke have sin rigtighed. Ved overførelsen behøver vi ikke alverdens information, skriv blot have nr. og ikke andet!

Med disse ord afslutter jeg, og jeg håber, at I har nydt at læse med.

Bedste hilsner



Lena

Resultatopgørelse for 2022 og 2021

	2022	2021
Indtægter		
Haveleje	928.650,00	921.300,00
Bøder	16.500,00	7.450,00
Indskud	10.000,00	27.500,00
Teliast	45.377,72	44.056,04
Salg af nøgler	450,00	1.850,00
Udlejning borde og stole	1.158,00	484
Diverse indtægter	3.510,00	150
Indtægter ialt	1.005.645,72	1.002.790,04
Foreningsudgifter		
Forsikringer	-29.003,64	-27.010,87
Kolonihaveforbundet	-91.176,50	-89.710,00
Ejendomskat og renovation	-369.901,20	-412.414,20
Vandafgift	-433.337,41	-411.678,09
Opkrævet vandforbrug	263.575,09	239.162,50
Ørsted	-26.936,59	-14.308,86
Renholdelse	-2.887,89	-2.054,79
Foreningsudgifter ialt	-689.668,14	-718.014,31
Vedligeholdelse m.v.		
Fællesområder og hus	-81.888,90	-39.577,67
Småanskaffelser	-13.159,06	0
Grundfoss	-5.226,88	-5.074,64
Diverse	-9.267,50	-13.410,00
Vedligeholdelse ialt	-109.542,34	-58.062,31
Administration og arrangementer		
Advokat	7.950,00	-17.450,00
Generalforsamling og møder	-7.501,00	-8.595,90
Foreningsarrangementer	-45.238,94	-3.478,17
It	-5.334,50	-8.647,00
Repræsentation blomster og gaver	-3033	-818
Diverse omkostninger	-8.541,75	-11.739,00
Administration og arrangementer ialt	-61.699,19	-50.728,07
Renter m.v. i alt		
Renteindtægter udlån til kolonister	158.550,00	171.300,00
Renteudgifter kloaklån	-60.878,71	-66.443,26
Øvrige renteudgifter	-8.937,37	-7.986,71
Gebyr bank	-1584,5	-842
Boksleje	-700	-437,5
Renter m.v. ialt	86.449,42	95.590,53
Årets resultat	231.185,47	271.575,88
som er overført til balancen		

Resultatet er kr. 74.258 bedre ift. budget for 2022.

Balance pr. 31/12-2022

Aktiver

Ejendomsværdi fælleshus	6.750.000
Grundværdi	6.061.300
Kloakering	12.463.462
Anlægsaktiver ialt	25.274.762

Tilgodehavende, gældsbreve **Ad note 1** 2.017.450

Likvide midler

Kasse	4.200
AL-bank hovedkonto	979.338
AL-bank Opsparingskonto	854.789
AL-bank vandkonto	93.208
AL-bank kloakering	96.330
Omsætningsaktiver i alt	4.045.315

Aktiver i alt **29.320.077**

Passiver

Egenkapital primo	-27.492.142
Årets resultat	-231.185
Egenkapital ialt	-27.723.327

Gæld

Forudbetalinger medlemmer	-97.662
AL-bank kloaklån	-1.499.088
Gæld i alt	-1.596.750

Passiver i alt **-29.320.077**

Ad note 1:

Saldo primo	2.324.450
Indfrielse	-148.450
Opkrævede ydelser	-317.100
Renter	158.550
I alt	2.017.450

Påtegning: Bilag til regnskabet er gennemgået af bilagskontrollanter 13-02-23

25/12-23
Bilagskontrollant
John Johansen

31/1-23
Bilagskontrollant
Susan Osbæk

Torben Majvad
Kasserer
Torben Majvad

13/2-23
Formand
Lena Hostrup

AF Selandia

Forslag til Generalforsamlingen 2023

Havenr. og navn på forslagsgiveren:	Bestyrelsen
Forslagets indhold:	Tilmelding til Nets for betaling af havelejen.
Formål med og argumentation for forslaget:	Det er et kæmpe arbejde at holde styr på indbetaling, og hvem der rent indbetaler. Med tilmelding til Nets kunne det frigive et stort arbejde hos administrationsudvalget.
Forslag til ikrafttrædende:	2023 sæsonen
Økonomi: <i>(hvad vil det koste, og den er vigtig at have med, hvis det har økonomisk konsekvens, da forslaget ellers vil blive forkastet)</i>	4 x 1035: 4196,00 pr. år i transaktioner Gebyr 149 pr. md.: 1788,00 kr. pr. år. I ALT kr. 5984 kr. pr. år.
Evt. bemærkninger til indstilling fra bestyrelsens side:	

AF Selandia

Forslag til Generalforsamlingen 2023

Havenr. og navn på forslagsgiveren:	Bestyrelsen
Forslagets indhold:	Revisor til at varetage årsregnskabet og anden rådgivning ifm. regnskab og kapital.
Formål med og argumentation for forslaget:	Til dels pga styring af en forening med stor kapital, men også fordi det er meget tidskrævende, og specielt hvis man ikke helt "ved" at det man gør rent faktisk er korrekt i forbindelse med et årsregnskab. Fx de 36 haveejer som fortsat betaler af på kloakeringen til foreningen, her flyttet 50% af indbetaling fra balancen over som en renteindtægt i resultatopgørelsen. Det ser pænt ud på resultatet, men er det korrekt?
Forslag til ikrafttrædende:	2023 sæsonen
Økonomi: <i>(hvad vil det koste, og den er vigtig at have med, hvis det har økonomisk konsekvens, da forslaget ellers vil blive forkastet)</i>	Vi har indhentet 2 tilbud for at finde ud af hvordan priserne ligger. 1. tilbud – 11.000 kr. + moms pr. årsrapport rådgivning pr. time 625 kr. + moms 2. tilbud – 4000 kr. + moms pr. årsrapport rådgivning pr. time 450 kr. + moms Bestyrelsen vurderer, at der skal bruges max. 12.000 kr. + moms pr. år for udfærdigelse af årsrapport og lidt rådgivning.
Evt. bemærkninger til indstilling fra bestyrelsens side:	

AF Selandia

Forslag til Generalforsamlingen 2023

Havenr. og navn på forslagsgiveren:	Bestyrelsen
Forslagets indhold:	Beregning af vandafregning til haveejere.
Formål med og argumentation for forslaget:	Bestyrelsen er blevet gjort bekendt med, at vores beregninger ift. afregning af vand ikke er korrekt jfr. tidligere formand. Det fremgår dog ikke tydeligt nogle steder, og bestyrelsen finder det derfor vigtigt, at medlemmer bliver involveret, og den korrekte beregning besluttet på generalforsamlingen og derefter bliver skrevet ind i ordensreglementet, så det ikke kan misforstås fremadrettet. 1) Bestyrelsen har i 2022 afregnet ift. den endelig vandopgørelse modtaget fra Tårnby Kommune fra 1. januar 2022 (forfald marts 2022). M3 blev udfra denne udregnet til 55,25 kr. pr. kubik. 2) Tidligere bestyrelsen har afregnet vand og spildevandsprisen, som kan ses hos Tårnby Kommune vandforsyning som i 2022 var 52,51. Øvrige udgifter blev dermed dækket igennem haveleje. Se også pkt. 4.f.
Forslag til ikrafttrædende:	Vandafregning for 2023.
Økonomi: <i>(hvad vil det koste, og den er vigtig at have med, hvis det har økonomisk konsekvens, da forslaget ellers vil blive forkastet)</i>	Med udgangspunkt i den nuværende formand vandregning betyder det rundt regnet, at hun har betalt 137 kr. "for meget" i år, hvis vi bruger tidligere bestyrelses beregninger. Nuværende bestyrelse finder det ikke rimeligt at bruge den tidligere beregning, da det rent solidarisk vil betyde, at det er dyrere for den enkelte, jo mindre vand man bruger. Det uddybes selv nærmere på GF.
Evt. bemærkninger til indstilling fra bestyrelsens side:	

AF Selandia

Forslag til Generalforsamlingen 2023

Havenr. og navn på forslagsgiveren:	Bestyrelsen
Forslagets indhold:	Valuar vurdering af vores forenings reelle værdi (grund)
Formål med og argumentation for forslaget:	Idet udmeldelse af kolonihaveforbundet sidste år blev nedstemt med meget få stemmer, har bestyrelsen undersøgt mulighederne for at få vurdering vores forenings værdi via en valuar vurdering. I dag ligger vores grundværdi på knap 59.000 kr. pr. havelod, og det mener vi simpelthen er for lidt for en andelsgrund.
Forslag til ikrafttrædende:	2023 sæsonen
Økonomi: <i>(hvad vil det koste, og den er vigtig at have med, hvis det har økonomisk konsekvens, da forslaget ellers vil blive forkastet)</i>	Tilbud fra Valuar Erik Wiborg Kr. 20.000
Evt. bemærkninger til indstilling fra bestyrelsens side:	

AF Selandia

Forslag til Generalforsamlingen 2023

Havenr. og navn på forslagsgiveren:	Ole Landsberg, have 140.
Forslagets indhold:	Ændring af vedtægterne pkt. 9.8
Formål med og argumentation for forslaget:	Ændring til vedtægternes pkt. 9.8 til: Medlemmer kan stemme med fuldmagt til generalforsamlingen.
Forslag til ikrafttrædende:	2023 sæsonen
Økonomi: <i>(hvad vil det koste, og den er vigtig at have med, hvis det har økonomisk konsekvens, da forslaget ellers vil blive forkastet)</i>	
Evt. bemærkninger til indstilling fra bestyrelsens side:	Bestyrelsen støtter forslaget. Dog skal vedtægtsændringer godkendes af kolonihaveforbundets Kreds 1, så ikrafttrædelse vil i givet fald være i 2024.

AF Selandia

Forslag til Generalforsamlingen 2023

Havenr. og navn på forslagsgiveren:	Britt Petersen, have 188
Forslagets indhold:	Fastsættelse af den m3 pris haveejere skal betale for vand. Prisen svarer til forsyningens pris "samlet m3 pris for spildevang og vand" (2023=48,08 kr). Øvrige udgifter betales af haveleje.
Formål med og argumentation for forslaget:	Siden kloakeringen er vandpris for haveejere fastsat som ovenstående, så den enkelte haveejere selv kan udregne/kontrollere regning. Øvrige afgifter er indeholdt i foreningen budget sammen med de 12m3. Bestyrelsen har for 2022 ændret, så det ikke længere er muligt selv at gennemskue pris.
Forslag til ikrafttrædende:	Vandafregning for 2023.
Økonomi: <i>(hvad vil det koste, og den er vigtig at have med, hvis det har økonomisk konsekvens, da forslaget ellers vil blive forkastet)</i>	I budget for 2022 er afsat 412.000 kr. (netto 182.000). Da vandpris for 2023 er billigere end 2022 tror jeg, at budgettet passer, ellers er det udefrakommende stigninger, så bestyrelsen kan budget-regulere.
Evt. bemærkninger til indstilling fra bestyrelsens side:	Se pkt. 4.C i indkaldelsen.

Budget 2023

Indtægter

Haveleje	928.500 kr.
Indskud	17.500 kr.
Teliamastr	48.000 kr.
Salg af nøgler	1.350 kr.
Udlejning borde og stole	2.000 kr.
Udlejning fælleshus	5.000 kr.
Indtægter ialt	1.002.350 kr.

Foreningsudgifter

Forsikringer	-30.000 kr.
Kolonihaveforbundet	-96.000 kr.
Ejendomschat og renovation	-380.000 kr.
Vandafgift	-412.000 kr.
Indb. vandforbrug	250.000 kr.
Ørsted	-25.000 kr.
Renholdelse	-3.000 kr.
Foreningsudgifter ialt	-696.000 kr.

Vedligeholdelse m.v.

Fællesområder og hus	-75.000 kr.
Småanskaffelser	-10.000 kr.
Grundfoss	-5.500 kr.
Vedligeholdelse ialt	-90.500 kr.

Administration og arrangementer

Generalforsamling og møder	-8.000 kr.
Foreningsarrangementer	-60.000 kr.
It	-6.000 kr.
Repræsentation blomster og gaver	-2.500 kr.
Diverse omkostninger	-5.000 kr.
Administration og arrangementer i alt	-81.500 kr.

Renter m.v. i alt

Renteindtægter udlån til kolonister	150.000 kr.
Renteudgifter kloaklån	-62.000 kr.
Øvrige renteudgifter	-9.500 kr.
Gebyr bank	-1.800 kr.
Boksleje	-800 kr.
Renter m.v. i alt	75.900 kr.

Budgetteret Resultat 2023

210.250 kr.

Havelod nr. _____

Ansvarsfraskrivelse for nybyggeri på A/F Selandias grund, matr.nr. 15u Skelgårde, Tårnby.

Som havelodsejer i A/F Selandia modtager du hermed foreningens ansvarsfraskrivelse for ansvar og tab, som måtte følge af din/jeres ulovlige byggeri i strid med den til en hver tid gældende lokalplan og foreningens bygningsreglement.

Bestyrelsen skal inden et byggeri igangsættes modtage en kopi af fuld plantegning over hele grunden med hus, skur mv. korrekt placeret ift. den nye lokalplan. En snittegning ift. højde og evt. udhæng.

1. Som havelodsejer i A/F Selandia bekræftes det hermed, at du/I er gjort bekendt med, at din/jeres bebyggelse på haveloddet til en hver tid skal opfylde de betingelser, der måtte være fastsat af Tårnby Kommune i den til en hver tid gældende lokalplan for ejendommen.
2. Som havelodsejer erklærer du/I jeg hermed indforstået med, at foreningen og foreningens medlemmer ikke kan drages til ansvar for bebyggelse, der er i strid med den til en hver tid gældende lokalplan, ligesom at havelodsejeren bærer det fulde ansvar for eventuelle bøder eller udgifter, som Tårnby Kommune pålægger havelodsejeren eller foreningen, fordi byggeriet er i strid med den til en hver tid gældende lokalplan for ejendommen.
3. I bekræfter desuden, at I er gjort bekendt med, at et byggeri ligeledes er ulovligt hvis det ikke overfor bestyrelsen er godtgjort, at byggeriet overholder den til en hver tid gældende lokalplan.
4. Parterne er desuden bekendt med, at ansvarsfraskrivelsen anses for gældende for alle medlemmer af A/F Selandia, uanset at man nægter at underskrive denne ansvarsfraskrivelse, jf. Vedtægternes § 6.3.

Oplysninger om den til en hver tid gældende lokalplan kan rekvireres hos bestyrelsen eller Tårnby Kommune.

Dato / -

Underskrift havelodsejer

Email: _____

Tlf.: _____