

Bestyrelsesmøde 17/12 2025

Tilstede:

Charlotte Fleischer (CF)	☒ ja	☐ nej
Jørgen Findsen (JF)	☒ ja	☐ nej
Christina Rex Skov (CS)	☒ ja	☐ nej
Jacob Schyum (JS)	☒ ja	☐ nej
Marcus Florentz (MF)	☒ ja	☐ nej
Per Fribo (PF)	☒ ja	☐ nej
Maria Møllerup (MM)	☐ ja	☒ nej
Maria Sommer (MS)	☐ ja	☒ nej
Pia Kirkegaard (PK)	☒ ja	☐ nej



Referent: Christina

Emne	Uddybning	Beslutning/referat
Nyt fra bestyrelses-medlemmerne?	Formand - Problemer med tavshedspligten i bestyrelsen - Info om X-KU - Lovtiltag på vej hvor bestyrelsen får en mere aktiv rolle i at skulle dele data med det offentlige - skal vi sende mailen ud? Kasser - Regnskab udsendt Medlemmer	Formand: Charlotte fortæller, at der er nogle i bestyrelsen, som ikke overholder sin tavshedspligt. Vi har oplevet, at detaljer om dialog og adfærd på et konkret bestyrelsesmøde er blevet delt blandt ikke-bestyrelses medlemmer. Dokumenter er ligeledes blevet delt fra bestyrelsens lukkede messenger tråd blandt ikke-bestyrelses medlemmer. Det samme er mappe-strukturen i bestyrelsens indbakke. Dette er hørt fra flere kilder. Det er et stort problem, at vi ikke kan samarbejde fortroligt i bestyrelsen, og mulighederne for at stille mistillidsvotum blev drøftet. Det skal undersøges nærmere hvordan. Blev drøftet og bestyrelsen besluttede at afvente KU møde 12.1.26, for at høre hvad der er reelt op og ned i lov tiltagene og bestyrelsens fremtidige rolle. Kasser: -Regnskabet blev gennemgået -Vi tiltænker at indlægge en huslejestigning til hver haveejers for 2026 til 2.500 kr pr. have som skal dække driften. - Vi kæmper for betalingen fra 2 haveejers lige nu for betaling af skraldespand. Jacob IT:

		2026 - Ny hjemmeside - så vi har en medlemside og en offentlig side - vi ønsker at referater og andre dokumenter holdes skjult for offentligheden. Der er et ønske om at digitalisere vores sagarkiv. Per Dræn: Der orienteres om dræn og status for spuling. Der opleves at der lugter af afføring flere steder og bestyrelsen vil i 2026 udføre kontrol af dette i alle foreningens haver. Der vil blive skrevet ud om dette, når vi har tid til at tjekke samletanke og toiletter.
Udvalg: - Fremtid (CF) - Økonomi (JF) - Hygge (MM) - Drift (CS) - Byggeri (JF) - Dræn (PF) - Fælleshus (MM) - Rammer (CF)	Update/nyt fra udvalg	Status fra hyggeudvalg: 1. møde er afholdt og udarbejdelse af årshjul er godt igang. Næste møde afholdes i uge 3. Status fra fælleshus udvalg: 1. møde afholdt oversigt over søge muligheder er ved at blive afdækket, og det undersøges hvilke muligheder der er for at søge til fælleshus så længe fremtid ikke er på plads. Der arbejdes derfor også på muligheder for at rejse kapital til festtelt. Drift: Første møde er afholdt, god stemning, effektive folk, det fungerer Drænuudvalget: Drøner afsted ift spuling. Der afholdes møde 20.12. med diverse sager og med fokus på regler og retningslinjer og pumpehusets og drænenes fremtid. Fremtidsudvalget har holdt uddybende møde med vores jurist - referat ligger nederst i dokumentet. Der er desværre opstået uenighed i udvalget, da et medlem er "gået solo", og - uden bestyrelsens viden og uden accept fra Fremtidsudvalget - har sendt et brev direkte til Kommunen underskrevet af vedkommende selv "på vegne af Baagøs lejere". Brevet er sendt 16.12. som anbefalet fysisk post. I udvalget er man uenig om situationen, men føler alle at tilliden

		er brudt, og beder om bestyrelsens holdning hertil. Bestyrelsen har enstemmigt vedtaget at ekskludere medlemmet af fremtidsudvalget, da udvalgene ikke er beslutningsdygtige, men rådgivende jf. "Rammer for udvalg". Ellers er fremtidsudvalget i gang med at forberede GF26 og få vurderet vores jord af en uvildig part.
Sager: - Byggeri - Salg - Konflikter	Konflikter	Høj /igangværende sager gennemgås To-do's fordeles blandt bestyrelsen Kort orientering om lukkede sager. Info om status findes via link Der er heldigvis kun få konflikter, og der tages hånd om dem, der er. Der er god dialog, selvom det nogen gange godt kan tage meget tid.
Advokat	Afstemning om vi skal gå med Ditte Hansen	OK fra bestyrelsen til at engagere Ditte Hansen
Bank	Afstemning om vi skal gennemføre bankskifte til Arbejdernes Landsbank	OK fra Bestyrelsen til bankskifte så hurtigt det er muligt.
Dato for GF	Skal vi fastholde hverdagsaften eller flytte til en weekend dag? Det var et ønske på medlemsmødet	Bestyrelsen fastholder vores GF d. 25/2 kl. 17 Men for at imødekomme medlemmerne vil følgende medlemsmøder blive afholdt: 14.1. Øko-tema møde kl. 19.00 17.2. For-GF møde kl. 17.00 25.2. GF 2025 kl. 17.00 På Øko-tema mødet vil man - inden budgettet bliver lavet kunen komme med konkrete input til det. Desuden kan man kigge "bagom" regnskabet 2025" På For-Generalforsamlingsmødet vil vi præsentere og uddybe, hvad vi skal stemme om til GF, og man har mulighed for at stille uddybende spørgsmål. Det meldes ud hurtigst så man kan reservere datoerne
Emner til GF	Køb - der søges mandat til at: - starte købsproces - forhandle prisen	Emnet flyttes til næste møde

	- indgå aftale - optage lån - gennemføre købet Pga. travlhed overvejer vi at være 9 bestyrelsesmedlemmer, så vi er flere til at løfte opgaverne Hyggeudvalget vil præsentere årshjulet Bestyrelsesaflønning - det er ikke korrekt at det er "haveleje" bestyrelsen aflønnes med, det skal være et fastsat honorar. Vi lægger os op af andre foreningers betalinger, og præsenterer det til beslutning på GF Ordensregler – kommer oplæg fra nye rammer udvalget Vedtægter - kommer oplæg fra nye rammer udvalget Dræn regelsæt under udarbejdelse af drænuudvalget Lovligheds fokus: -Samletanks tjek - med sporingspulver - der lugter af afføring når der spules ud for visse huse ved nogle huse - Vinteradresser skal indsamles, så vi er klar til evt. ny lov - ingen kan nægte, så kan man ikke bo her - Opmåling af huse og haver - skal vi få styr på det? så vi kan lave planer for at få det bragt i orden, så vi ikke kommer i fedtefadet nu med al den politiske bevågenhed?	
Driftudvalg	Medlem i udvalget ønsker adgang til redskabsskuret og kode til kæden - er det muligt?	Ok fra Bestyrelsen
Driftudvalg	Ligger der nogle tilbud fra tidligere, for at få udbedret vejen ved bommen - det ønsker driftudvalget at tage med til GF i 2026	Vi starter forfra og driftudvalget undersøger - vi ser om vi kan nå det inden GF altså inden d. 14/1 til økonomimøde

Driftudvalg	Pumpehuset skal renoveres □ Kan fælleshusudvalget hjælpe os med at søge om penge?	Maria tager det med videre ind i hyggeudvalget
Syge medlemmer	Hvordan gør vi når der er syge medlemmer - sender vi en julehilsen? blomster?	Vi beder hyggeudvalget tage det med i deres overvejelser og arbejde
	Emner flyttet til næste møde pga. tidsmangel	GF punkterne tages på næste møde

Referat fra Fremtidsudvalgets møde 13.12.25 med Jurist Thomas Lang vedr. uddybning af hans betragtninger vedr. tilbudspligten:

Emne: Tilbudspligt, forældelse og prisforhandling vedr. køb af jord til kolonihaveforening.

Baggrund

- Kapitaloverførsel mellem Selvstyre-havnen og Odense Havn A/S skete 1.1.2017, hvilket udløser tilbudspligt jf. Kolonihaveloven (§6 og §7).
- Lejekontrakt mellem Odense Kommune og Odense Havn er dateret 31.3.2016 – før ejerskiftet.
- Tilbudspligten blev ikke fremsendt til lejerne, som loven foreskriver.

Tilbudspligt

- Tilbudspligten burde være udløst ved ejerskiftet i 2017.
- Ingen lejere har modtaget officielt tilbud eller dokumentation.
- Selvstyre-havnen (den oprindelige ejer) eksisterer ikke længere → ingen at gøre krav gældende overfor.
- Og hvilket krav? tilbudspligten er ikke relevant for selve købet nu, da vi er tilbudt køb i 2023, men kan have betydning for pris og vilkår.

Forældelse

- Hvis kendskab til ejerskifte: 3 års frist.
- Hvis ingen kendskab: 10 års frist.
- Lejere før 2016 har sandsynligvis ikke haft kendskab og ikke modtaget tilbud.
- Lejere efter 2016 har set lejekontrakten med A/S-havnen og er således ikke omfattet af de 10 år.
- Så hvem er det der kan rejse kravet? foreningens bestyrelsen som har betalt regninger mv. fra Odense Havn A/S vil heller ikke kunne hævde "manglende kendskab".

Prisforhandling og Strategi

Tre muligheder:

1. **Købe nu og evt. senere rejse krav om tilbudspligt** (anbefalet af Thomas Lang).
2. **Kæmpe for tilbudspligt først, derefter købe** (frarådes pga. konflikt og risiko).
3. **Acceptere prisen (10 mio. kr.) og droppe tilbudspligt.**

Thomas Langs anbefaling:

- Vælg mulighed 1 for at skabe ro og undgå langvarig konflikt.
- Tilføj note i købsaftalen om, at aftalen er *"aftalen er betinget af at foreningen ikke på anden vis skulle have haft tilbudt ejendommen"*
- Retssag vurderes til ca. 500.000 kr. og 4-5 års varighed med stor usikkerhed.
- Få egen vurdering af jorden.
- Hurtigt køb (indenfor 6 mdr.) vil stabilisere foreningen og muliggøre investeringer.

Brev sendt til kommunen på vegne af "Lejerne i Baagø":

Odense Kommune

Flakhaven 2

5000 Odense

Att.: Ansvarlige administrative leder

Byrådets medlemmer

Odense den 11.12 2025

Angående:

Matrikel nr. 21 f - Baagø Strand Odense Jorder

I forbindelse med et tidligere fremsendt købstilbud fra Odense Havn A/S CVR.nr. 38437011 af den ejendom H/F Baagø er anlagt på, kan vi oplyse, at H/F Baagø er stærkt interesseret i at overtage omtalte areal og vi har derfor gennemgået historikken om ejerskabet af matr.nr. 21 f m.fl. Baagø Strand Odense Jorder.

Den 30.06 1998 registreres/tinglyses matr.nr. 0021f - Baagø Strand Odense Jorder som en del af aktiverne under Odense Havn Cvr.nr. 36675853.

Ved denne registrering af Odense Havn i eget Cvr.nr. mister kommunen muligheden for at anvende undtagelsen i § 6 stk. 3 i Lov om kolonihaver.

Den 01.01 2017 etablerer Odense Kommune et nyt selskab Odense Havn A/S Cvr.nr. 38437011 ved en samtidig nedlægning af Lindø Port of Odense Cvr.nr. 38437011.

Samme dato registreres ved tinglysning matr.nr. 0021f - Baagø Strand Odense Jorder som en del af aktiverne under Odense Havn A/S Cvr.nr. 38437011.

I en BBR-meddelelse fra 2017 dokumenteres ejerskiftet fra Odense Havn til Odense Havn A/S. Odense Kommune er derfor ikke uvidende om, at de har gennemført et ejerskifte uden at give lejerne tilbud om at overtage ejendommen og dermed ikke overholdt Loven om kolonihaver.

Med baggrund i de fremkomne oplysninger, er det vores opfattelse, at ejendommen hvor kolonihaven ligger i henhold til LOV om Kolonihaver § 6 stk 1., burde være tilbudt lejerne i H/F Baagø inden udgangen af 2016 og forinden ejendommen blev overdraget til anden side.

I lov om kolonihaver § 6 står der: I ikke varige kolonihaveområder skal ejeren tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Tilbudspligten er altså alene betinget af at ejendommen overdrages og ikke af, at der er foregået en handel, som en kontorchef i kommunen har anført.

I en svarskrivelse til HF Baagø fra Plan- og Landdistriktstyrelsen skriver de, at en overdragelse imellem to CVR. registrerede selskaber udløser tilbudspligt i henhold til § 6 stk. 1 i LOV om Kolonihaver.

Vi skal også her erindre om, at tilbuddet til lejerne skulle ledsages af dokumentation for, hvilke vilkår ejeren ved overdragelse til anden side kunne opnå. (LOV om Kolonihaver § 7 stk. 2). Vi er oplyst om, at ved kapitaloverførselen var Baagø Strand værdisat til kr. 2.850.000.

Konklusion:

Under henvisning til de foran nævnte faktuelle oplysninger er det vores påstand, at arealet som H/F Baagø gennem Odense Kommune har lejet til kolonihaveformål skulle være tilbudt lejerne i H/F Baagø til køb inden udgangen af 2016.

Da dette ikke skete, ser vi frem til en snarlig drøftelse af, hvordan H/F Baagø snarest og senest med udgangen af 2029 kan overtage arealet på samme vilkår som arealet blev overdraget til Odense Havn A/S Cvr.nr. 38437011 den 1. januar 2017.

Med venlig hilsen

For lejerne i H/F Baagø