Ballerup, den 23. april 2026

Referat af ordinær generalforsamling i Andelshaveforeningen Stuvehøjgaard.

Forkortelser i referat:
Stuvehøjgaards Allé (SA)
Stuvehøj Vænge (SV)
Ved Bålpladsen (VB)
Ved Højen (VH)

Dato og tid: Torsdag den 23. april 2026 kl. 18.30
Lokation: Tapeten, Lille sal, Magleparken 5, 2750 Ballerup

Der var 45 stemmeberettigede mødt op.
Der var yderligere 6 stemmeberettigede gennem fuldmagt.
Stemmeantallet udgør ved generalforsamlingens start 51 stemmer.

Formand Inge (VH16) bød velkommen også til
Anne Cameron, som er bestyrelsens forslag til dirigent. Anne kommer fra haveforeningen Islevgaard og kredsbestyrelsen for hovedstaden midt.

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Anne vælges som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt og at deadlines er overholdt jf. reglerne.

Karen (SV19) vælges som referent.

Stemmeudvalg:
Jeannette (VB8)
Thor (SV17)

Dagsorden er godkendt.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år v. Bestyrelsesformand
Formanden præsenterer bestyrelsen for forsamlingen.
Beretningen kan findes i sin fulde længde på foreningens hjemmeside. Men der pointeres at der er lavet gartner arbejde og udarbejdet ny kontrakt med gartner. Der er lavet regler og fastlagt datoer for pligtarbejde på p-pladser. Der er lavet et stort arbejde i forhold til trailere foran fælleshuset. Der har været fejl på 5 af foreningens vandmålere. Disse er udskiftet. Der blev afholdt Halloween fest i foreningens fælleshus med stor succes, hvorfor det er besluttet at gentage. Derudover er der familiefest og sank hans arrangement. Kim (SV66) er ansat som foreningens nye vicevært.

Der er blevet arbejdet med den nye foreløbige grundværdi fra vurderingsstyrelsen. Vi har ikke fået den endelige vurdering og kan derfor endnu ikke klage. Bestyrelsen holder øje med det, da det har stor betydning for grundskyld. Bestyrelsen har også henstillet til at kolonihaveforbundet går ind i arbejdet. Dette afventer dog fortsat.
Der har været afholdt et møde med Ballerup Kommune i forbindelse med et udkast til deklaration der er udarbejdet af Ballerup Kommune. Dette er vendt med foreningens advokat og der er en god dialog med Ballerup kommune, men de er fortsat meget obs på helårsbeboelse og ønsker derfor ikke mulighed for at husene kan bygges større end 50 KVM.
Der er gjort et stort arbejde med at give besked til haveejere, hvor tinglysning ikke er opdateret. Det er haveejers eget ansvar at finde en løsning på dette, selvom det er meget beklageligt at det ikke er gjort korrekt igennem årene. Vores nuværende advokat vil være opmærksom på at fejlen ikke gentager sig.
Der er lavet en gennemgang ved byggesagkyndig af fælleshuset, hvorfor der er udarbejdet et forslag til denne generalforsamling. Foreningen har lavet en aftale med en ny advokat, Ditte Jensen. Der er tidligere direktør i Kolonihaveforbundet. Til sidst skal nævnes at Henning fra Vurderingsudvalget desværre er gået bort i januar måned.

Kim (SV66) en kommentar til tinglysning. Vær OBS på at BBR også er ejers ansvar at ajourføre og opdatere.

Beretningen tages til efterretning

3. Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskab v. Bestyrelsesformand og kasserer
Kasserer Annelise (VH20) gennemgår årsregnskab med noter mm.

Inge pointerer at der er et overskud på 46.288 kr. inden henlæggelse, men at der tidligere er besluttet at henlægge 65.000 om året til vedligehold af vandmålere hvorfor der teknisk set er overført 18.712 kr. fra foreningens aktiver til henlæggelse.

Kommentar fra Torben (SA47) I forhold til grundskyld, hvor galt kan det så gå i forhold til årsregnskab mm.

Inge (VH16) pointerer at vi er nødt til at se tiden an, i forhold til hvad den endelige vurdering bliver, men der er nok ingen tvivl om at vi kommer til at betale mere i grundskyld.

Formand Inge (VH16) gennemgår likvide midler, gæld, aktiver, passiver mm. Der er god balance.

Andelsværdien er i 2026 på 641.690 kroner. Det er første gang en lille nedgang. Dette kan skyldes at vi har fået en ny valuar.

Annemarie (SA9) spørger ind til, hvorfor der er skiftet valuar.

Inge forklarer at det er for at gøre selve valuarvurderingen billigere, og for en gang imellem at lave et skift. Bestyrelsen vil vurdere prisen for rapport i udvælgelse af valuar.

Inge fortæller at den nye advokat oplyser at advokatsalær oftest betales af køber, det vil være med til at gøre fortjeneste ved salg større trods nedgang i valuarvurdering.

Janni (SA7) forklarer at standen på fælleshuset har talt ned i valuarvurderingen i år. Det er risikoen når man fastsætter andelsværdien på 100%.

Torben (SA47) spørger hvorfor øvrige værdier ikke er med i andelsværdien?

Det forslås at dette kan indgives som forslag til GF 2027.

Thor (SV17) kommenterer at han er tilfreds med at værdien ikke er steget og at han generelt ikke synes værdien skal stige.

Dirigent pointerer at det skal stilles som forslag til næste GF hvis det skal tages til efterretning.

Regnskabet er enstemmigt vedtaget.

4. Behandling af bestyrelsens forslag

Bestyrelsesforslag 1 vedr. Fælleshus.

Inge (VH16) fremlægger forslaget. Ved gennemgang er der fundet sætningsskader og over 100 mursten der skal udskiftes. Det mest akutte ville beløbe sig på min. 250.000 kr. Herudover ville der indenfor et par år skulle laves yderligere. Det ville beløbe sig til 850.000 udelukkende for mure-arbejde.
Der fremlægges et vidtgående forslag på et nyt fælleshus og et mindre vidtgående på reparation af nuværende fælleshus.

Lone (VB12) fortæller at der er meget historie i de gamle bygninger og taler ind i tidsånden om at bevare fremfor at rive ned. Der spørges desuden ind til om huset er bevaringsværdigt jf. lokalplan.

Frank (SA43) foreslår at hjælpe med murearbejdet og tror på det kan laves billigere.

Thor (SV17) er glad for at dilemmaet tages op i generalforsamling. Huset kan godt være bedre indrettet både til fest mm. Måske kan der bruges lidt ekstra penge på at optimere nuværende hus?

Dorthe (VB1) fremfører at det er fint at forestille sig at renovere, men at et nyt hus er også værd at overveje der kan imødekomme de behov foreningen har. Dorthe pointerer at hvis der skal bygges nyt bør det gøres ordentligt med en god arkitekt.

Inge (VH16) påpeger at det også er diskuteret meget i bestyrelsen og at huset ikke er fredet. Bestyrelsen vil gerne at der kan nedsættes et udvalg der kan arbejde videre efter dagens drøftelser og udarbejde og arbejde videre.

Torben (SA47) pointerer at byggesagkyndige skal gennemgå alt og vi skal ikke lade os skræmme af en udførlig rapport.

Kirsten (VB55) pointerer at huset er tiltænkt udlejning til fest, ikke en familie der skal bo der.

Jesper (VB27) pointerer at i oplægget står der 4,5 millioner for et nyt hus, dette er en dyr post for et hus v i alle ejer.

Janni (SA7) pointerer at forslaget om at bygge nyt hus kommer fra professionelle håndværkere og at det ikke har været bestyrelsens ønske at nuværende hus skal rives ned. Men at håndværkerne har vurderet at dette er den bedste løsning.

Frank (SA43) mener at det kan laves billigere og stiller sig til rådighed.

Lone (VB12) påpeger at Lyngby Tårbæk kommune havde vedligehold de første mange år.

Kirsten (VB55) pointerer at der er lavet løbende vedligehold.

En undlader at stemme. Forslag 1 stemmes ned med resterende antal stemmer.

Bestyrelsen ser gerne at der nedsættes en arbejdsgruppe der kan hjælpe med en plan for vedligehold.

Kirsten (VB55) og Torben (SA47) pointerer at forslag 2 er svært at gennemskue.

Forslag 2 trækkes tilbage mod at der nedsættes en arbejdsgruppe der kan udarbejde et nyt forslag.

Arbejdsgruppen nedsættes med følgende medlemmer:
Karsten (SA9)
Ken (SA3)
Henrik (SA29)
Frank (SA43)

Forslag nr 3. At Hækkeklipning udskydes til 15. Juli.

Kommentar fra Kim (SV66) det bør pointeres at det skal være senest.

Janni (SA7) pointerer at det er selvfølgelig forslaget. Vurderingen er at man godt kan se om hækken har været klippet tidligere ved havevandring eller er blevet forsømt.

Jeanette (VB8) pointerer at det bør fremgå af forslaget at årets anden hækkeklipning skal være inden oktober.

Dirigenten præciserer hvad sætningen bliver i ordensreglementet.

Thor (SV17) stiller ændringsforslag om at der kun skal klippes hæk en gang om året.

Kim (SV66) vil gerne nedstemme Thors ændringsforslag.

Dirigenten påpeger at ændringsforslag skal stilles skriftligt til dirigenten.
Thor frafalder ændringsforslag.

Keld (VB12) pointerer at der kun laves havevandring efter hækken klippes første gang og ikke i oktober.

3 undlader at stemme. En stemme imod, de resterende stemmer for forslaget.
Forslaget er vedtaget og er gældende fra 2027.

5. Behandling af indkomne forslag
Der er ikke stillet nogle forslag

6. Godkendelse af budget, inklusive fastsættelse af andelsværdi
Gennemgås af Kasserer Annelise (VB20). Indtægten af haveleje stiger. Der sættes en lille stigning ind i indtægter. Der skal ikke længere betales depositum for booking af fælleshus og indbetaling skal foregå via bankoverførsel.

Der forklares at der kun er afsat 100.000 til vedligehold af fælleshus, da det er før inspektionsrapporten, blev udarbejdet. Inge (VB16) foreslår at bevare budgettet, med en velfungerende arbejdsgruppe.

Fastsættelse af andelsværdi stemmes for sig.

Budget er enstemmigt vedtaget

Andelsværdien er sat til valuarvurderingen efter stemmerne: 4 Blanke og resterende for.

7. Valg af formand/kasserer jvf. § 10 stk. 3

a Formand Inge Holtkøtter er ikke på valg
b Kasserer Annelise Egå Hansen er på valg. Genopstiller

Annelise (VH20) genvælges

8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer jvf. § 10 stk. 2

Følgende bestyrelsespost er på valg for en 2-årig periode
Steen Rejnegaard – Genopstiller
Rikke Barnstein – Genopstiller IKKE

Følgende bestyrelsespost er ikke på valg
Janni Clausen
Hajar Jai
Kirsten Hasman

Der spørges til hvem der ønsker at indgå som bestyrelsesmedlem for en toårig periode.

Rikke fortæller om hendes oplevelser med at være med i bestyrelsen. At der er meget spændende arbejde og at det er grundet egne rejseplaner der sætter en stopper for bestyrelsesarbejdet og ikke fordi arbejdet i bestyrelsen ikke er sjovt og spændende. Rikke pointerer at det er en fælles forening og opfordrer til at indgå i fællesskabet.

Der er møde en gang om måneden og om sommeren er det i foreningen og om vinteren er det privat hos de af bestyrelsesmedlemmerne der ønsker at lægge hus til.

Sten pointerer at posten som bestyrelsesmedlem ikke er stor, Sten har været med siden 2005 og opfordrer til man melder sig.

Marie (SV15) melder sig til posten.

9. Valg af 2 suppleanter jvf. § 10. stk. 5

Følgende suppleantposter er på valg for en 1-årig periode
Birthe Flensborg – Genopstiller
Karen Busted Stengelshøj – Genopstiller

Birthe og Karen er genvalgt.

10. Valg af vurderingsudvalg for 1 år

Følgende kandidater stiller op til vurderingsudvalget:
Kim Espenhein Sørensen – Genopstiller
Gunnar Berg – Genopstiller
Kim Olsen – Genopstiller
Ønsker du at stille op til posten, kan du henvende dig på mail til bestyrelsen inden Generalforsamlingen, eller annoncere dit kandidatur på Generalforsamlingen.

Bestyrelsen henstiller til, at der vælges minimum 5 medlemmer i alt.

Frank (SA43) spørger ind til omfanget.
Janni og Inge pointerer at det handler om hvor mange der melder sig, men at der har været 13 salg, som har krævet en vurdering.

Kim (SV66) pointerer at der er et højt ønske om at få flere med. Man vil blive lært op og agere suppleant til man er klar til at indgå. Opgaver fordeles efter kompetencer og Kim vurder ikke det er voldsomt tidskrævende. Kolonihaveforbundet har et kursus der er 6. maj.

Frank (SA43) melder sig.
Ken (SA3) melder sig.

11. Valg af festudvalg

Festudvalget består af Henrik, Ken og Rasmus.
Rasmus har dog ønsket at udtræde af Festudvalget.
På baggrund ønskes et nyt medlem, som vil være med til at løfte især foreningens Familiedag sammen med de andre fra udvalget.

Det lykkes ikke at finde et ekstra medlem til festudvalget på generalforsamlingen. Hvis man senere ønsker at melde sig, er man meget velkommen til at henvende sig til Henrik (SA29). Der vil også blive efterspurgt hjælp på selve dagen gennem facebook.

12. Eventuelt

Inge præsenterer at der er indkøbt et fremmøde gave og beder alle tage en lavendel med hjem.

Vicevært Kim (SV66) fortæller at han har haft møde med Vestforbrændingen. Der er problemer med sortering, der bliver ikke sorteret godt nok på tværs af kommunen. Kim konstaterer at det også er gældende i vores forening. Det har store konsekvenser når der ikke sorteres og kan medføre nedbrud og ophobning af affald. Man overvejer i Ballerup kommune at indføre en bødestraf med udgift på 1000 kroner pr. container der ikke er sorteret. Så husk nu at sorter rigtigt fra start og sæt ikke noget på jorden ved siden af container hvis den er fuld, men tag det med hjem.
Vestforbrændingen tager gerne ud til arrangementer om sortering. Det kunne evt. være et indlæg til familiedag.

Sten (VB12) pointerer at containergården ikke er til storskrald, det skal på en genbrugsstation.

Anette (VB77) spørger ind til om det er blevet lovligt at parkere på grønne områder?

Inge (VB16) pointerer at det ikke er tilladt og står i vores ordensregler.

Gunnar (SA5) fortæller at der tidligere er blevet sagt man må holde på græs. Dette kan Inge ikke erindrer og pointerer at man må finde en anden p-plads hvis der ikke er plads.

Lone (VB12) pointerer om det med affaldssortering skal pointeres for alle i referat. Det er noteret. Samt at Halloween var et godt arrangement. Ballerup bladet ønskes at komme retur.

Kim pointerer at der findes en APP for affaldssortering: perfect waste, hvor man kan scanne stregkoder og få hjælp til hvordan varen skal sorteres. Skal du finde tømmefrekvens for containergården skal du skrive: miljøspot stuvehøjgaards allé 2.

Dorthe (VB1) fortæller at Ballerup Bladet kun kan leveres til en konkret adresse og ikke i kasserne ved indkørsel.

Inge fortæller at der i BBR er oplyst mange forskellige adresser for vores forening. Inge har kontaktet kommunen for at få oprettet adressen stuvehøjgaards Allé 58 til fælleshuset. Denne kan bruges til Ballerup bladet.

Louise (SA3) takker bestyrelsen for det store stykke arbejde.

Henrik (SA29) pointerer det store stykke arbejde Gunnar den tidligere viceværт har gjort.

Inge (VB16) fortæller der vil blive indkaldt til en ekstra ordinær generalforsamling når den nye deklaration er klar til godkendelse.

Inge takker for god ro og orden og ønsker alle er godt sommerhalvår i haverne.

Den 27. april 2026, godkendelse

Som dirigent

_____

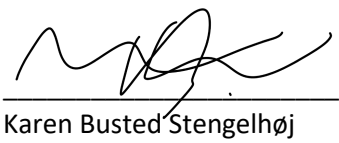
Anne Cameron

Som formand



Inge Holtkøtter

Som referent



Karen Busted Stengelhøj