Andelshaveforeningen Hedehusene/Fløng (AH Bakkevej)

Referat af Ekstraordinær Generalforsamling 2026

Dato for GF

Møde:	11-08-2026
Referat:	12-08-2026

Bestyrelse

Stine	Forperson	Have 8
Alex	Kasserer	Have 12
Kuno	Medlem	Have 13

Dirigent

Thomas	Have 14

Referent

Frederik	Have 8

Stemmetællere

Mathias	Have 5
Marie-Louise	Have 6
Anna	Have 17

Beslutningsdygtighed

12 haver fremmødte fysisk, 0 deltog online og 7 haver havde afgivet fuldmagt/brevstemmer.
5/5 forslagsstillere fremmødt fysisk, dvs. kravene i vedtægt §8.5 er opfyldt.
I alt 19/21 haver (90%), dvs. generalforsamling (GF) er beslutningsdygtig.

Indkaldelse til ekstraordinær GF er sket rettidigt.

Dagsorden

1. Velkommen
2. Valg af dirigent og referent
3. Valg af 3 stemmetællere
4. Indkomne forslag
5. Eventuelt

4. Indkomne forslag:

1) **H21:** Fremrykket valuarvurdering
2) **H14:** Fremrykket valuarvurdering (alternativt forslag)
3) **Bestyrelsen:** Tilføjelse af vedtægt §3.17 vedr. overdragelse
4) **Bestyrelsen:** Præcisering af vedtægt §9.8 vedr. ophævelse af medlemskab
5) **Bestyrelsen:** Præcisering af ordensregel stk. 15 vedr. invasive plantearter

Motivation for forslag 1 og 2 præsenteres samtidigt og første punkt i de to forslag sættes til afstemning for at beslutte hvilken valuarvurdering, som har flertal.

1. Forslag: Fremrykket valuarvurdering

Forslagsstiller: Steffen (H21)

Originalt forslag: Se dagsorden. Forventet valuarvurdering på 11-14 mio. kr. Valuarsalær på 12.500 kr. ekskl. moms.

Punkt 1: Fremrykning af valuarvurdering

Præcisering på GF:

Forslagsstiller ønsker at præcisere forslagets punkt 1 således, at det nuværende krav om valuarvurdering mindst hvert 3 år frafalder. Der er således ikke krav til hyppigheden af nye rekvireringer, men medlemmer/bestyrelsen kan stille forslag til GF ved ønske om en ny vurdering af foreningens grundværdi.

Endeligt forslag:

Generalforsamlingen skal stemme om, hvorvidt foreningen skal bryde den nuværende 3-årige cyklus (hvor næste vurdering er i 2027) og i stedet få udarbejdet en ny valuarvurdering i 2026.

> ***JA:*** *Foreningen bestiller en ny valuarvurdering i 2026. Den nye rapport vil være gældende for prissætningen, så snart den foreligger og er godkendt af bestyrelsen jf. normal procedure. Vurderingen skal dog godkendes af medlemmerne efter vurderingen er forelagt for medlemmerne. Kravet om ny valuarvurdering mindst hvert 3. år frafalder.*
>
> ***NEJ:*** *Foreningen afventer den planlagte valuarvurdering i 2027 jf. beslutningen fra GF 2024. Det betyder at bestyrelsen får foretaget en - for foreningen - attraktiv vurdering som vil være klar til afstemning i starten af April 2027.*

Krav til godkendelse: Simpelt flertal.

Afstemning: 9 for, 2 blank, 8 imod.

2. Forslag: Fremrykket valuarvurdering (alternativt forslag)

Forslagsstiller: Thomas (H14)

Originalt forslag: Se dagsorden. Forventet valuarvurdering på 25-33 mio. kr. Valuarsalær på ca. 16.000 kr. ekskl. moms.

Punkt 1: Fremrykning og godkendelse af valuarvurderingen

Præcisering på GF:

Forslagsstiller ønsker at præcisere forslagets punkt 1 således, at det nuværende krav om valuarvurdering mindst hvert 3 år frafalder. Der er således ikke krav til hyppigheden af nye rekvireringer, men medlemmer/bestyrelsen kan stille forslag til GF ved ønske om en ny vurdering af foreningens grundværdi.

Endeligt forslag:

Generalforsamlingen beslutter, om den planlagte valuarvurdering skal fremrykkes fra 2027 til 2026, og om bestyrelsen skal bemyndiges til at bestille og godkende den endelige rapport, hvis vurderingen ligger mellem 25 og 33 mio. kr.

Det er en betingelse at valuaren er fagligt kvalificeret og uafhængig, at der foreligger en dateret og underskrevet rapport med en begrundet beregning, og at rapporten fremlægges for medlemmerne.

Hvis den endelige vurdering ligger uden for intervallet 25-33 mio. kr., skal den forelægges medlemmerne til en ny afstemning. Den nye værdi træder først i kraft, når rapporten foreligger, medlemmerne har haft adgang til den, og den nødvendige juridiske og administrative kontrol er gennemført. Allerede afsluttede handler påvirkes ikke.

> ***JA:*** *Foreningen bestiller og behandler en ny valuarvurdering i 2026 på ovenstående vilkår. Kravet om ny valuarvurdering mindst hvert 3. år frafalder.*
>
> ***NEJ:*** *Foreningen afventer den planlagte vurdering i 2027, og den nuværende grundværdi anvendes indtil da.*

Krav til godkendelse: Simpelt flertal.

Afstemning: 13 ja, 3 blank, 3 nej.

Konklusion: Det alternative forslag (#2) er hermed vedtaget, eftersom det har stemmeflertal ift. det originale forslag (#1).

Den nye grundværdi er således vedtaget under betingelse af, at den nye valuarvurdering ligger i intervallet 25-33 mio kr, valuaren er fagligt kvalificeret og uafhængig, at der foreligger en dateret og underskrevet rapport med en begrundet beregning, og at rapporten fremlægges for medlemmerne.

Punkt 2: Fremrykning og godkendelse af valuarvurderingen

Valuarvurderingen forventes at koste cirka 16.000 kr. eksklusive moms. Udgiften skal afholdes, uanset om vurderingen gennemføres i 2026 eller 2027. Beløbet betales indledningsvis af foreningens opsparede midler.

> ***JA:*** *I to år fra den nye vurderings ikrafttrædelse betaler hver sælger 2.000 kr. til foreningen i forbindelse med et salg.*
>
> ***NEJ:*** *Udgiften betales udelukkende af foreningens opsparede midler.*

Krav til godkendelse: Simpelt flertal.

Afstemning: 18 ja, 1 blank, 0 nej.

Konklusion: Forslaget er vedtaget. Valuarsalær betales indledningsvist af foreningens likvide midler. Enhver sælger skal betale 2.000 kr til foreningen i forbindelse med salg i to år fra vurderingens ikrafttrædelse.

3. Forslag: Tilføjelse af vedtægt §3.17 vedr. overdragelse

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Originalt forslag:

Det foreslås at tilføje vedtægt §3.17:

> ***Stk 17*** *Ved ophør af medlemskab og brugsret hæfter medlemmet fortsat for alle økonomiske forpligtelser over for foreningen, indtil haven er lovligt overdraget eller ryddet. Medlemmet har pligt til at vedligeholde haven indtil overdragelsen. Bebyggelse kan kun overdrages efter foreningens regler om vurdering og overdragelse. Skyldige beløb kan modregnes i afregningen ved overdragelsen. Hvis medlemmet ikke medvirker til overdragelsen inden en af bestyrelsen fastsat frist, kan bestyrelsen gennemføre overdragelsen efter vedtægterne.*

Krav til godkendelse: Stemmemajoritet (⅔).

Afstemning: 18 for, 1 blank, 0 imod.

Konklusion: Forslaget er hermed vedtaget.

4. Forslag: Præcisering af vedtægt §9.8 vedr. ophævelse af medlemskab

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Originalt forslag:

Det foreslås at præcisere vedtægt §9.8 fra:

> ***Stk. 8*** *Bestyrelsen har mandat til at ophæve medlemmer, som handler i strid med medlemmets brugsretsaftale, foreningens vedtægter og ordensregler eller bestemmelser pålagt området udefra.*

til:

> ***Stk. 8*** *Bestyrelsen har mandat til at ophæve et medlems medlemskab og den tilknyttede brugsret, når medlemmet:*
>
> - *handler i strid med brugsretsaftalen,*
> - *groft eller gentagne gange overtræder foreningens vedtægter eller ordensregler,*
> - *ikke efterlever bestemmelser eller påbud pålagt området udefra,*
> - *ved sin eller husstandens adfærd er til væsentlig gene eller ulempe for foreningen eller dens øvrige medlemmer.*

Krav til godkendelse: Stemmemajoritet (⅔).

Afstemning: 18 for, 1 blank, 0 imod.

Konklusion: Forslaget er hermed vedtaget.

5. Forslag: Præcisering af ordensregel stk. 15 vedr. invasive plantearter

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Originalt forslag:

Det foreslås at præcisere ordensregel stk. 15 fra:

> ***Stk. 15*** *Det er ikke tilladt at plante, så eller på anden måde indføre invasive plantearter på foreningens arealer. Som invasive plantearter anses arter, der fremgår af EU's liste over invasive arter, samt arter der af Miljøstyrelsen vurderes som invasive eller problematiske i Danmark. Bestyrelsen kan til enhver tid udvide listen over forbudte arter i overensstemmelse med gældende lovgivning og myndighedsanbefalinger.*
>
> *Medlemmer, der har invasive plantearter på deres havelod, er forpligtet til at bekæmpe og fjerne disse på behørig vis inden for en, af bestyrelsen, fastsat frist. Såfremt et medlem ikke efterkommer påbud om fjernelse, er bestyrelsen berettiget til at lade arbejdet udføre for medlemmets regning. En sådan udgift anses for en pengepligtig ydelse. Manglende efterlevelse af nærværende bestemmelse kan anses som væsentlig misligholdelse af have- og ordensreglementet og kan medføre sanktioner i henhold til foreningens vedtægter, herunder eksklusion.*
>
> *Bekæmpelse anses ikke for gennemført ved enkeltstående fjernelse, men først når der ikke er observeret genvækst i mindst 2 på hinanden følgende vækstsæsoner, og bekæmpelsen er udført på en måde, der forhindrer spredning. Medlemmet er forpligtet til at:*
>
> - *følge de af bestyrelsen anviste metoder for bekæmpelse,*
> - *sende dokumentation for indsatsen til bestyrelsesmailen, herunder fotodokumentation og tidsangivelse,*
> - *sikre forsvarlig bortskaffelse af plantemateriale i henhold til kommunale regler, således at spredning undgås. Plantematerialet må ikke efterlades nogen steder på andelsforeningens fællesarealer. Derudover skal man undgå at bruge haveredskaber, som kan sprede plantematerialet uhensigtsmæssigt (eksempelvis græsslåmaskine).*
>
> *Bestyrelsen er berettiget til at føre tilsyn og fastsætte nærmere krav til bekæmpelsen, herunder frister og kontrolforanstaltninger. Såfremt medlemmet ikke efterkommer påbud eller bekæmpelsen ikke gennemføres effektivt, kan bestyrelsen:*
>
> - *lade arbejdet udføre for medlemmets regning, og/eller*
> - *anse forholdet som væsentlig misligholdelse af medlemskabet.*

til:

> ***Stk. 15*** *Det er ikke tilladt at plante, så eller på anden måde indføre invasive plantearter på foreningens arealer. Som invasive plantearter anses arter, der fremgår af EU's liste over invasive arter, samt arter, der af Miljøstyrelsen vurderes som invasive eller problematiske i Danmark. Bestyrelsen kan til enhver tid udvide listen over forbudte arter i overensstemmelse med gældende lovgivning og myndighedsanbefalinger.*
>
> *Bestyrelsen eller personer bemyndiget af bestyrelsen har med mindst 3 dages varsel ret til adgang til et havelod og dets bebyggelse, når dette er nødvendigt af hensyn til kontrol af vedligeholdelse, lovliggørelse, reparation af fælles installationer eller anden varetagelse af foreningens interesser. Ved akutte forhold kan adgang ske uden varsel.*

Medlemmer, der har invasive plantearter på deres havelod, er forpligtet til at bekæmpe og fjerne disse på behørig vis inden for en af bestyrelsen fastsat frist. Såfremt et medlem ikke efterkommer et påbud om bekæmpelse eller fjernelse, er bestyrelsen berettiget til at lade arbejdet udføre for medlemmets regning. En sådan udgift anses som en pengepligtig ydelse. Manglende efterlevelse af nærværende bestemmelse kan anses som væsentlig misligholdelse af have- og ordensreglementet og kan medføre sanktioner i henhold til foreningens vedtægter, herunder eksklusion.

Bekæmpelsen anses ikke for gennemført ved en enkeltstående fjernelse, men først når der ikke er observeret genvækst i mindst to på hinanden følgende vækstsæsoner, og bekæmpelsen er udført på en måde, der forhindrer spredning. Medlemmet er forpligtet til at:

- *følge de af bestyrelsen anviste metoder for bekæmpelse,*
- *sende dokumentation for indsatsen til bestyrelsens e-mailadresse, herunder fotodokumentation og tidsangivelser,*
- *sikre forsvarlig bortskaffelse af plantemateriale i overensstemmelse med kommunale regler således at spredning undgås,*
- *undlade at efterlade plantemateriale på foreningens fællesarealer, og*
- *undlade at benytte haveredskaber eller maskiner, herunder græsslåmaskiner, på en måde, der kan sprede plantemateriale eller jord med roddele.*

Bestyrelsen er berettiget til at føre tilsyn og fastsætte nærmere krav til bekæmpelsen, herunder frister, dokumentation og kontrolforanstaltninger.

Bestyrelsen kan efter en konkret, saglig og dokumenteret vurdering beslutte helt eller delvist at overtage, koordinere eller lade bekæmpelsen udføre, også selv om medlemmet endnu ikke har misligholdt et påbud, når forekomsten må anses for særlig alvorlig. Som særlig alvorlig anses navnlig en forekomst, der kræver en flerårig, koordineret eller fagligt specialiseret indsats, eller som indebærer en nærliggende risiko for spredning til nabolodder, foreningens fællesarealer, bygninger, ledninger, andre installationer eller arealer uden for foreningen.

Medlemmet skal som udgangspunkt skriftligt orienteres om grundlaget for bestyrelsens beslutning, den planlagte indsats, den forventede varighed og det forventede omkostningsniveau. Ved en konkret og nærliggende risiko for spredning eller skade kan bestyrelsen uden forudgående høring iværksætte nødvendige foreløbige sikringsforanstaltninger. Medlemmet skal i så fald orienteres snarest muligt.

De nødvendige, rimelige og dokumenterede udgifter til faglig vurdering, sikring, bekæmpelse, efterfølgende kontrol og lovlig bortskaffelse, som kan henføres til medlemmets havelod, afholdes af medlemmet og udgør en pligtig pengeydelse i medlemsforholdet. Hvis den begrundede mistanke ikke bekræftes, afholder foreningen udgiften til den indledende faglige vurdering.

Undlader medlemmet at efterkomme et skriftligt påbud, hindrer medlemmet den besluttede indsats eller handler medlemmet i strid med bekæmpelsesplanen, kan dette efter en konkret vurdering anses som væsentlig misligholdelse af have- og ordensreglementet og medføre sanktioner efter foreningens vedtægter.

Krav til godkendelse: Stemmemajoritet (⅔).

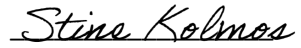
Afstemning: 17 for, 2 blank, 0 imod.

Konklusion: Forslaget er hermed vedtaget.

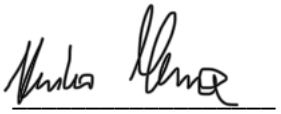
Referent på GF:

Frederik Budde (H8)	2026-08-12	
NAVN & HAVE	DATO	UNDERSKRIFT

Bestyrelsens forperson:

Stine Kolmos (H8)	2026-08-12	
NAVN & HAVE	DATO	UNDERSKRIFT

Bestyrelsens kasserer:

Alessandro Messina	2026-08-12	
NAVN & HAVE	DATO	UNDERSKRIFT

Bestyrelsesmedlem:

Kuno Trabolt (13)	2026-08-12	
NAVN & HAVE	DATO	UNDERSKRIFT