

KETTEHØJ II

Referat af ordinær generalforsamling 21. maj 2023

Rigtig mange var mødt op og på generalforsamlingen på pladsen, hvor formand Pia Ellinghaus (Have 62) bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Jesper Hesselholdt (Kettevej 16) blev foreslået som dirigent og valgt. Jesper takkede for valget, og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning 2023, af Pia Ellinghaus.

Formanden, Pia Ellinghaus startede med at sige, at vi var holdt op med at holde 1 minuts stilhed for dem der var gået bort i løbet af året, men det syntes hun alligevel vi skulle gøre i år, da Svend Nielsen i have 81, desværre var gået bort. Han havde haft have i foreningen i over 60 år - og alle kendte Svend. Svends dør stod altid åben til en sludder og en øl, og han vil blive savnet af rigtig mange. Der blev holdt 1 minuts stilhed for Svend.

Tale:

Bestyrelsen vil gerne byde velkommen til vores årlige generalforsamling. Det er dejligt at se så mange der er mødt op.

Jeg vil starte med vores fælles arbejdsdag, der i år blev afholdt den 22. april. Bestyrelsen havde valgt en tidlig dato i sæsonen, så vi kan nyde det flotte arbejde vi har lavet, i løbet af sæsonen. Der var 43 haver repræsenteret og vi fik lavet alt på listen. Selvom folk de knoklede, var det superhyggeligt. Jeg vil også sige stor tak til Ruth, have 52, som kom med nybagt kage. Vi sluttede dagen af med pizza til alle.

Fremover vil vores fælles arbejdsdag lægge den 2. sidste lørdag i april.

Vi mangler stadigvæk en havemand. Hvis der ikke er en der melder sig, må vi desværre købe os til en udefra. Rikko vil fortsætte med at hejse og sænke vores flag og vande vores blomster på pladsen.

Igen i år har vi fået lavet vores veje. Jeg har allerede nu fået en del henvendelser på, om vejen er færdig, og om vej mændene kommer tilbage, samt spørgsmål til de mange sten på vejen. Jeg har ikke kunne svare, så måske under "eventuelt" kan vi få svar fra en anden i bestyrelsen.

KETTEHØJ II

Så har Shao fra have 57 lavet og betalt for et nyt bump nær hans have. Dette blev udført efter aftale med bestyrelsen, fordi det oprindelige bump var gået i stykker af pga. for tunge køretøjer.

Vi havde desværre en masse problemer med vores låger der stod åbne i vinters. Dette skyldes at vi skulle have skiftet simkortene til et fast CVR-abonnement, i stedet for et taletidskort som ikke kørte ordentligt. Disse kort kunne kun udskiftes via CVR MitId som heller ikke virkede, men det blev heldigvis løst til sidst.

Vi har også arbejdet på vores gadebelysning hen over vinteren, for da strømpriserne pludselig steg, besluttede bestyrelsen at slukke for det, da vi kunne se ind i en meget dyr elregning. Men jeg blev ringet op af vores el-selskab og de fortalte at de havde talt med formanden i Kettehøj I, og de ville ikke have lyset slukket. Hvad vi ikke vidste var - at oppe på Kettevej i målerskabet har vi en fælles kontakt, men inde hos vores el-selskab har vi hver vores måler. Så det var altså ikke en mulighed at slukke for vejbelysningen. De lovede os at regningen ikke ville stikke af.

Som altid holdte vi vores årlige sommerfest. Der var ikke så mange haver der havde tilmeldt sig. Mere om sommerfesten under ”eventuelt”.

Så er der huset her ved pladsen. Der er rigtig mange der spørger hvad der sker med byggeriet og hvad bestyrelsen gør ved det. Hvidovre kommune er på sagen og de siger at haveejer kan nå at lovliggøre det endnu.

I starten af sæsonen blev jeg ringet op af politiet som havde vores indkørsel til haveforeningen under observation, da et køretøj de havde en mistanke om var involveret i en sag de efterforskede. Jeg har ikke hørt fra politiet siden.

Så vil bestyrelsen gerne takke alle de frivillige, som hjælper til i vores forening:

Anni fra have 117 og John fra have 102 som gør en kæmpe indsats for at skaffe gevinster til vores lotteri til sommerfesten og igen en stor tak til John i have 102 og Jesper i have 72 samt Noel have 83 og Janice have 68, som hjælper med til vores arrangementer og er vores grillmestre.

En stor tak til Søren og Annette i have 118, som har været så søde at give vores forening et spritnyt toilet og et stort tak til Helle have 94, som har rengjort vores nymalede toiletrum og har lovet at holde det rent fremover.

Desuden en stor tak til Jesper Hesselholt som er vores faste dirigent til vores generalforsamling.

Velkommen til vores to nye haveejerne, Charlotte fra have 74 og Mustafa i have 51.

Husk at tjekke info-skabene for informationer om bl.a. arrangementer, samt jeres mailbokse, Facebook og vores hjemmeside www.kettehoej.dk

Dirigenten spurgte om beretningen kunne godkendes, hvorefter den enstemmigt blev godkendt.

KETTEHØJ II

3. Årsregnskab

Kasserer, Flemming Pedersen fremlagde regnskabet og nævnte, at der var et mindre underskud på kr. 33.140,-

Flemming fortalte at det havde kostet omkring kr. 100.000,- at sætte hus, overdækning, det lange hegn, vejskilte mv. i stand. Malingen til hegnet fx havde været dyr, så et lille underskud på kr. 33.140,- var ikke noget. Kasserer forklarede at det var betaling for fællesarbejdet der gik ind under posten ”reparationer og snevagt”, og at vi først indkasserer pengene senere på året – så derfor er der minus lige nu, men det udligner sig til september.

Der var 50 haver repræsenteret til generalforsamlingen.

Der var 7 fuldmagter repræsenteret til generalforsamlingen.

Der er i alt 57 haver ud af 83 haver som var stemmeberettiget.

Regnskabet blev sat til afstemning, og dirigenten konstaterede, at det var enstemmigt godkendt.

4. Indkomne forslag

Af indkomne forslag skulle der stemmes om følgende:

1) Forslag om automatisk lukning af portene uden for sæsonen:

Forslaget er fremsat af Thomas Skellund, Have 90, som gennemgik forslaget:

Jeg er begejstret for vores nye porte, og jeg elsker at de er automatisk lukkede om vinteren, hvor der ikke er så mange herude.

Men portene er af en eller anden grund blevet besluttet åbne en måned før sæsonen åbner hele marts, og en måned efter sæsonen lukker - hele oktober. Det synes jeg giver unødigt nem adgang til vores forening for fremmede i to måneder af året, hvor der ikke er så mange herude.

Jeg foreslår derfor, at portene er automatisk lukkede, hele perioden uden for sæsonen fra 1. oktober til 1. april.

Der blev snakket lidt frem og tilbage om fordele og ulemper.

Der var én der oplyste, at den udvidede åbningstid havde noget at gøre med afhentning af grøntaffald, som så kan blive afhentet 1 måned før og 1 måned efter normal sæson. Det var noget der var stemt JA til på en tidligere generalforsamling for ca. 10 år siden.

Der blev spurgt til reglerne i lokalplanen, og Thomas forklarede at der skal være offentlig adgang fra 1. april – 30. september mellem kl. 9-23.

KETTEHØJ II

En spurgte om der var problemer herude med fx indbrud, siden forslaget blev stillet - hvortil det blev svaret, at det var der ikke for nuværende, men den udvidede lukketid kunne afskærme evt. indbrud og vi kunne få en bedre sikkerhed for vores huse, når nu der ikke var så mange herude.

Det ville være en mere tryk følelse at bo her, hvis lukketiden blev forlænget med 2 måneder, men så ville der være problemer med afhentning af affald.

Forslaget blev sendt til afstemning.

Der var 8 der stemte for forslaget.

Forslag om automatisk lukning af portene uden for sæsonen, blev nedstemt.

2) Videoovervågning ved portene:

Bestyrelsen foreslår videoovervågning ved indkørselsporten og udkørselsporten, placeret i den 1. lysmast inden på vores matrikel fra lågerne af.

De vil blive udstyret med en ”maske” så de KUN filmer lågerne og hvem der kører ud og ind, samt tidspunkt. De vil ikke kunne filme ind i haverne, da masken gør at der kun filmes til hækken.

Optagelserne bliver gemt i 30 dage og slettes automatisk.

Årsagen er flere, bl.a. at begge porte har været påkørt af tunge lastbiler flere gange, på trods af at de ikke må køre ind. Bestyrelsen skal herefter finde ud af hvem der har gjort det, bevise det, og sende en regning, enten til andelshaver, eller chauffør eller forsikringsselskab. Det er ikke rimeligt, at vi skal bruge den tid på at udrede disse forhold, for at det ikke skal gå ud over økonomien for resten af foreningen.

Det er heller ikke rimeligt at andre andelshavere, skal gå og tage billeder af forholdene og underrette bestyrelsen når det sker.

Det er dyrt at vedligeholde påkørte låger, da de er elektroniske. De bliver simpelthen udsat for så kraftig påvirkning af de tunge køretøjer, at automatikken går i stykker, malingen bliver ridset, og dermed påbegynder rustdannelser.

Desuden knækker vores bump af den tunge trafik. 1 sæt bump koster kr. 9500,- og vi har 10 sæt, så det er altså dyrt at vedligeholde – og det er også derfor der er lavet den regel med at tung trafik over 10 tons ikke må køre ind, medmindre man erstatter de bump og låger man ødelægger – men andelshaverne melder desværre ikke dette ind, så derfor står vi i en dårlig situation, når det sker.

Derudover er vi også generet af skummel trafik i haveforeningen, både om dagen men i særdeleshed også om natten.

KETTEHØJ II

Prisen er en engangsbetaling og koster kr. 25.000,- ex. Moms.

Vi har pengene til det i foreningen.

Den årlige udgift vil fremover være kr. 1.000,- i strøm, som tages over driften.

Forslaget er fremsat af bestyrelsen og blev læst op af dirigenten.

Der blev talt frem og tilbage om GDPR, fordele og ulemper.

Det blev oplyst, at man godt må filme, men man skal dog oplyse at der er videoovervågning ved skiltning, så folk ved det. Vi har allerede skilte opsat lige nu. Det blev også gjort klart, at der ikke filmes ind i haverne, kun mod lågerne – og at bestyrelsen ikke sidder og kigger på filmen når vi keder os, men kun aktivt, når der er sker noget, hvor vi skal bruge et bevis.

Det er også en hjælp til politiet, hvis de har brug for oplysninger.

Der var 47 der stemte for.

Der var 5 der stemte imod.

Forslaget med videoovervågning ved begge porte blev vedtaget.

3) Forslag om ændring af ordensregel nummer 6 omkring beplantning i have:

Der forslås en ændring af ordensregel 6 ordlyd vedr. træhøjder, da det har vist sig at hegnsloven som nævnes i ordensreglen i dag, ikke dækker enkelte træers højde, men kun grupper af træer. Konkret forslås en anden ordlyd og samtidig forslås en debat og et valg af to konkrete maksimale højder (et hække-mål tæt op ad nabo og et højeste-mål på resten af grunden) så der findes et værktøj der kan regulere træer og anden beplantnings højder i tilfælde af tvister.

Ordensregel 6 lyder i dag:

Haver skal passes og vedligeholdes på en sådan måde, at man ikke med unødige store og vildtvoksende træer eller urimelige ukrudtsmængder, generer naboerne.

Træer og buske ved hæk skal overholde hegnsloven.

Ved påbud udføres arbejdet efter 3 dage på medlemmets regning uden yderligere varsel.

Ordensreglen foreslås ændret til:

Haver skal passes og vedligeholdes på en sådan måde, at man ikke med unødige store og vildtvoksende træer eller urimelige ukrudtsmængder, generer naboerne.

Træer og anden beplantning i 2 meters nærhed af hæk kan af direkte fysisk generede andelshavere kræves beskåret ned til [hække-mål]. Træer og beplantning på resten af havens grund kan på samme betingelser kræves beskåret ned til [højeste-mål].

Ved påbud udføres arbejdet efter 3 dage på medlemmets regning uden yderligere varsel.

KETTEHØJ II

Begrundelse:

Vores forenings ordensregler skal kunne bruges som redskab til at løse uenighederne i tilfælde af tvister mellem vores andelshavere.

I forbindelse med at bestyrelsen har forsøgt at løse en uenighed mellem to af foreningens haver, hvor et træ placeret nær hæk til anden have af den ene part menes at bryde ordensreglerne og af den anden part menes at overholde ordensreglerne, er det blevet klart at den nuværende formulering i ordensreglen omkring krav af overholdelse af hegnsloven er utilstrækkelig og i praksis uden betydning.

Årsagen er den, at ordensreglen i dag blot kræver at træer skal overholde hegnsloven.

Men hegnsloven er afgrænset på en sådan måde at den kun dækker ”hegn” defineret som en gruppe af træer. En sag i vores haver vil typisk handle om et enkelt træs højde. Og det er slet ikke dækket af hegnsloven.

Vi foreslår derfor en mere konkret formulering af ordensreglen og vi opfordrer alle beboere til at deltage i en debat om samtidig af beslutte to helt konkrete maksimal-højder som træer ved henholdsvis hæk og på resten af grunden kan tvinges til at overholde hvis og kun hvis der klages over træer af direkte fysisk generet andelshavere.

Det er for bestyrelsen klart at ånden og målet med den nuværende ordensregel som nævner hegnsloven, har været at man ønsker regler om træhøjde. Det ønsker vi at bevarer, men vi opfordrer til at regler altid er nemme at forstå og følge, og at de kan bruges som værktøj ved tvister. Det kan den nuværende ordensregel ikke.

Medlemmer af bestyrelsen har efter bedste evne forsøgt at sætte sig ind i lovteksten om hegnsloven og efter bedste evner forsøgt at forsikre som om denne begrundelses rigtighed. Men vi er ikke jurister. Vi opfordrer alle der har tid og lyst til at gå forslaget efter i sømmene, og vi håber alle vil komme med input og deltage i diskussionen om maksimalhøjder på generalforsamlingen.

Bestyrelsens forslag til et udgangspunkt for diskussionen af hække-mål er 3,5 meter og højestemål er 7 meter, således at træer nær hæk maksimalt må være 3,5 meter høje og træer på resten af grunden maksimalt må være 7 meter.

Forslaget er fremsat af bestyrelsen på nær ét bestyrelsesmedlem.

Der blev snakket lidt frem og tilbage om fordele og ulemper.

Kim oplyste, at han gik klart imod 3 dages reglen, og at han ikke brød sig om alle de regler.

Michael fortalte at hans træ havde stået der i mindst 15 år og nu var det pludselig et problem. Han syntes hele sagen var håbløs og skulle afvises. Haver skulle være mangfoldige og ikke være ens og snurrelige. Han var sur over 3 dages reglen og at det var blevet en principalsag for ham, pga. håndteringen.

KETTEHØJ II

Thomas fra bestyrelsen sagde at der pt. ikke var nogen sag, fordi hegnsloven ikke fungerede sidste år, og det var derfor bestyrelsen foreslog en max. højde på træer ved hæk og direkte fysisk generet andelshaver.

Carsten fra bestyrelsen var ked af at høre, at Michael ikke følte han havde fået støtte. Sidste år havde 2 fra bestyrelsen været på besøg med 2 uvildige personer udefra, som ikke vidste noget om sagen, for at tale om træet og gener til nabo, netop for at høre tingene fra begge parter.

John var enig i at 3 dages reglen var dum og at haver skulle være mangfoldige, men dog ikke med så høje træer, at de var til gene for naboer, der ikke kunne få sol på sin terrasse og i sin have. Han oplyste at sådan et hjertetræ var meget populært at give i bryllupsgave for 20 år siden, hvor det typisk var en lille busk der blev sat, men at træet i dag var ca. 10 meter højt, og slet ikke færdigudvokset – og på nuværende tidspunkt var så højt at naboen - som før træet var blevet for højt - altid kunne sidde og spise og hygge i det familien kalder ”solgården”. Men nu var der skygge det meste af tiden, og at de stort set ikke kunne bruge den del af haven mere pga. skygge og kulde. Det var kun midt på sæsonen i 1 måned hvor solen står meget højt på himlen, at der var sol i gården. John fortalte også at man normalt lige fikser sådan noget med godt naboskab.

Kim nævnte noget med et modforslag.

Thomas fra bestyrelsen nævnte igen, at regel nr. 6 ikke virkede og ikke kunne bruges, da hegnsloven ikke virker i vores nuværende regelsæt.

Dirigenten sagde at man godt kunne ændre 3 dages reglen i det nuværende forslag, så det blev ændret.

Kim mente at det kunne de 2 haver godt selv klare med godt naboskab.

Thomas fra bestyrelsen sagde igen, at de nuværende regler ikke duede.

Kim mente at vi bare skulle køre videre med de regler der ikke duede. Det var der flere der syntes.

Forslaget blev sendt til afstemning og blev nedstemt.

4) Mulighed for at få helårsstatus:

Forslag: Mulighed for at få helårsstatus.

Fremsat af Rasmus Øris, Have 110

Dirigenten bad Rasmus om at fremlægge forslaget.

Rasmus ville gerne vide om der var andre der var interesseret i at bo her fast, og få helårsstatus. Ikke at vi skulle stemme om det i dag, men om bestyrelsen kunne undersøge muligheden, og finde ud af fordele og ulemper. Verden forandrede sig hele tiden, unge mennesker flyttede ind,

KETTEHØJ II

og når og hvis det blev gennemført, var mange af dem der boede her nu – her ikke mere. Dette blev dog sagt med et glimt i øjet.

Der blev spurgt ind til lovgivningen. Rasmus sagde, at som han læste loven, kunne det ikke lade sig gøre – men bestyrelsen kunne undersøge, om det kunne ændres.

Anja fra bestyrelsen nævnte at ejendomspriserne i Hvidovre sandsynligvis ligger mellem kr. 3000-3500 kr. om måneden, uden at vide det præcist. Dertil skulle lægges kontingent og forhøjet vedligeholdelsesbudget til helårligt affald og reparation af vejen samt låger, da der ville blive et permanent større slid på tingene. Hun mente også at der nok skulle en professionel administrator på, da der ville være meget mere lovgivning ind over køb/salg af ejendomme og at det måske også ville blive svært at finde en ubetalt bestyrelse, som skulle være på arbejde 24/7 året rundt. Så der er mere i dét end som sådan.

Men tanken er da besnærende - især for dem som har planer om at sælge og/eller bare gerne vil bo her lovligt, hvilket er helt forståeligt.

Det er selvfølgelig godt for fremtidige sælgere og købere, da der så kan indhentes et billigere realkreditlån og ikke som nuværende et andelsboliglån, som er dyrere – men det efterlader en månedlig høj betaling til dem som nyder deres have om sommeren og deres lejlighed om vinteren, hvor mange måske ikke vil have råd til begge dele og derfor vil blive tvunget til at sælge deres have.

Kisser syntes det var en dårlig idé og sagde at hun ikke havde råd til det. Det var der mange der nikkede til.

Forslaget blev sendt til afstemning, om medlemmerne var interesseret i at få helårsstatus.

Der var 8 der stemte for forslaget.

Forslag blev derfor nedstemt.

5. Valg

Formanden Pia Ellinghaus startede med at sige, at hun gik af med øjeblikkelig virkning, så der skulle findes en ny formand.

- Formand for 1 år – Søren Hagner (have 118) blev valgt.
- Kasserer for 2 år - Flemming Pedersen (have 85) blev genvalgt.
- Næstformand for 2 år - Anja Jacobsen (have 102) blev genvalgt.
- Bestyrelsesmedlem for 1 år – Annette Hagner (have 118) blev valgt.
- Bestyrelsessuppleant for 1 år - Carsten Damgaard (have 68) blev genvalgt.
- Bestyrelsessuppleant for 1 år – Thomas Skellund (have 90) blev genvalgt.
- Revisor for 2 år – Jesper Nielsen (have 72) blev valgt.
- Revisorsuppleant for 1 år – Kirsten Olsen (have 104) blev valgt.

KETTEHØJ II

6. Eventuelt

Bestyrelsen sagde at de gjorde meget ud af, at vi var en forening – og at vi syntes det er vigtigt at vi har det godt og kender hinanden. Sådan noget kommer der meget positivt ud af. Vi lægger mange kræfter i at lave nogle arrangementer. Nogle er mere populære end andre. Petanque turneringen er meget populær, samt standerhejsning og standerstrygning er populært. Solsikkekonkurrencen blev lukket ned for et par år siden, da der ikke var deltagere nok. Bestyrelsen havde lagt mærke til at der ikke var så stor tilslutning til sommerfesten som ellers er rigtig hyggelig – og at vi havde lavet et nyt tiltag med mad til Sankt Hans.

Problemet er at vi til sommerfesten skal booke telt i februar samt finde og booke et band samt finde mad til en god pris, men hvis der ikke er tilslutning, er det en udgift som er stor, samt en masse spildt arbejde.

Der var ikke rigtig en konklusion, andet end at bestyrelsen skal invitere og hvis der ikke er tilslutning, aflyses arrangementet.

Afslutningsvis kan det oplyses at vejen ER færdig. Vejen var/blev desværre meget ødelagt hen over vinteren, bl.a. pga. tung trafik, meget trafik, samt vådt grus som trækkes med rundt. Dette har medført mange- og meget store huller. Den eneste måde at reparere dette på, er at rive hele belægningen op og lægge den igen, men så kommer de store sten som er i underlaget med op. Bestyrelsen har valgt denne form for vedligehold i år, da endnu et lag grus er dyrt og man kan heller ikke bare lægge nyt grus på hvert år, så bliver vejen højere og højere. Til næste år må vi se på om et tyndt lag grus giver mening, men det kommer an på hvor slemt det bliver til vinter.

Afslutning

Dirigenten takkede for i dag.

Formanden takkede dirigenten, og takkede generalforsamlingen for i dag.

KETTEHØJ II

Referent & Næstformand:



Anja Jacobsen

Formand:



Søren Hagner

Dirigent:



Jesper Hesselholdt

Bestyrelsesmedlem:



Rikko Jensen