enp advokater

Marianne Wittenkamp
Elisagårdsvej 5, 3.sal
4000 Roskilde
Tlf. 4635 4017
Sagsnr. 3310029-MW

REFERAT

af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Lindevang 7 eø, der afholdtes i:

Spejderhytten Jacala, Lindevangshusene 71
(ved siden af kolonihaverne)

tirsdag d. 27. juli 2021 kl. 18.30

med følgende

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent.

2. Bestyrelsens beretning.

3. Fremlæggelse af årsregnskab med revisorpåtegning til godkendelse.

4. Fremlæggelse af driftsbudget med indbetalinger til grundfond, fællesudgifter samt antenneforening til godkendelse.

5. Valg af bestyrelsesformand og kasserer for så vidt de afgår. (Formanden afgår i lige år, og kassereren afgår i ulige år, jfr. vedtægternes § 8)

   På valg er formanden Ove Ravn (116, 1. th.), som er villig til at modtage genvalg.

6. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen:
   På valg var Karin Andersen (90, st.tv.), som var villig til genvalg.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
   1. suppleant Gertie Hansen (108, st.th.) er på valg i år, og ønsker ikke genvalg.
   Der vælges ikke en 2. suppleant.

8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer til hovedbestyrelsen

9. Valg af revisor og revisorsuppleant

10. Indkomne forslag fra bestyrelsen og medlemmer.

11. Eventuelt.

Ad pkt. 1

Som dirigent og referent valgtes administrator, advokat Marianne Wittenkamp, der konstaterede, at 28 ejere med et samlet fordelingstal på 3.835 ud af 9.894 var mødt personligt.

Dirigenten startede med at konstatere, at generalforsamlingen var forsinket p.g.a. Corona-situationen, idet nærværende generalforsamling skulle have været afholdt i efteråret 2020, men det var ikke muligt. Generalforsamlingen var dog indkaldt med behørigt varsel og var derfor lovlig og beslutningsdygtig.

Til trods for at generalforsamlingen var placeret midt i sommerferien, var fremmødet faktisk 50 % højere end året før, så det var dejligt at se, at så mange havde taget sig tid til at komme.

Ad pkt. 2

Bestyrelsen fremlagde den skriftlige beretning. Ove Ravn præciserede kort et par af punkterne i beretningen.

Herefter blev beretningen godkendt uden bemærkninger fra forsamlingen.

Ad pkt. 3

Årsregnskabet blev gennemgået i hovedtræk af ekstern revisor René Hansen.

Årets resultat blev et underskud på kr. 306.964,00, hvilket var et større underskud end budgetteret, og det skyldtes, at koldvandsledningerne havde kostet kr. 189.000,00, som ikke var med på budgettet.

Der er ingen restancer.

Grundfonden er nu på kr. 3.979.613,00, heraf udgør den særlige tagfond kr. 2,7 mio.

Den samlede egenkapital beløber sig til kr. 4.902.099,00

Herefter blev regnskabet godkendt uden bemærkninger.

Ad pkt. 4

Bestyrelsens budgetforslag lyder på, at de almindelige fællesudgifter ikke skal stige i forhold til sidste år, da det stadig hænger fint sammen. Indbetalingen til forsikringsfonden fortsætter uændret, men indbetaling til tagfonden foreslås hævet til kr. 2,50 pr. måned pr. fordelingstal.

Med de foreslåede indtægter budgetteres der med et underskud på kr. 138.000,00.

Budgettet blev herefter godkendt uden bemærkninger.

Ad pkt. 5

Som formand genvalgtes Ove Ravn (116, 1. th.).

Ad pkt. 6

Som bestyrelsesmedlem genvalgtes Karin Andersen (90, st.tv.)

Bestyrelsen består herud over af kasserer Gunnar Kjær (84, st.th.), Carsten Nielsen (108, 1.th.) og Per Maae (110, 1.tv.)

Ad pkt. 7

1. suppleant Gertie Hansen (108, st.th.) var på valg, og ønskede ikke genvalg.

Herefter nyvalgtes Helle Schrøder (86, 1. tv.) som ny 1. suppleant.

Ad pkt. 8

Generalforsamlingen overlod det til bestyrelsen at foretage valg af bestyrelsesmedlemmer til hovedbestyrelsen.

Ad pkt. 9

Som intern revisor genvalgtes Bendt Kristensen (116, st.th.)
Som revisorsuppleant genvalgtes Jørn Krag Nielsen (116, st.tv.)

Ad pkt. 10

Bestyrelsen havde foreslået, at husordenen blev revideret vedr. støj:

"Leg på legepladsen er ikke tilladt i tidsrummet kl. 21.00-08.00"

Endvidere foreslog bestyrelsen, at der opsættes skilte ved indgangen til området med følgende tekst: "Privat område. Boldspil ikke tilladt"

Der var herefter følgende bemærkninger fra forsamlingen:

Det er forståeligt, at der ønskes fred og ro, men det er ærgerligt, hvis boldspil og leg helt skal stoppes.

Man skal huske, at hvis der ikke kan leges i området, så sender det børnene væk fra udearealerne og ind i lejlighederne, hvor der så kan komme støj.

Ofte er det børn udefra, som ødelægger området.

Når så mange børn sidder bag en skærm, bør mulighed for udendørs leg ikke begrænses.

Der blev spurgt til, om skiltene overhovedet kan håndhæves, og til det svarede bestyrelsen, at udfordringen havde været, at når man henstillede børnene til at dæmpe sig, bliver der spurgt: "hvor står det?". Derfor er der brug for skiltning. Ingen skal i øvrigt spille "politimand".

Tidsrummet skal også stå på skiltet, hvis der skal henvises til det. Det vil ikke være nok, at det står i husordenen.

Definitionen på boldspil kan være svær. Der henvises til boldbanen ved kraftigt/voldsomt boldspil. Boldbanen passes, så den kan bruges.

Det bør ses som en positiv ting, at der er støj fra leg, for det betyder, at børnene er trygge i området. Skiltning er meget restriktivt, og børnene i foreningen bør også kunne lege i andre gårde. Til det blev svaret at det alle dage har været muligt at lege i hinandens gårde, men efterhånden er der næsten ingen af foreningens egne børn, der leger på legepladsen.

Det er mere "ødelæggende leg" end boldspil, der skal være forbudt.

Det er i virkeligheden børn udefra, der er problemet, for børn fra foreningen kan man godt tale med, og man kan også tale fornuftigt med deres forældre.

Der har været en episode, hvor der nærmest kom et tæskehold (en vred far) fra lejeboligerne, som ville give svar på tiltale, da en af ejerforeningens beboere havde sagt noget til et lille barn. Man skal huske at tænke på tonen, når man taler til børnene.

Tidsrummet er meget passende, og det kan evt. prøves af. Man skal hellere sige, at boldspil er forbudt og så se igennem fingre med mindre boldspil.

Det blev herefter sat til afstemning, at følgende tekst indsættes i **husordenen**:

"Støj på legepladsen er ikke tilladt i tidsrummet kl. 21.00-08.00"

25 stemte for, 2 stemte imod, 1 stemte blankt, hvorefter forslaget er vedtaget.

Herefter blev det sat til afstemning, at der opsættes skilte med følgende tekst:

"Privat område. Boldspil ikke tilladt"

10 stemte for, 16 stemte imod, 2 stemte blankt, hvorefter forslaget ikke er vedtaget.

Herefter blev ændringsforslaget om opsætning af **skilte** med følgende tekst sat til afstemning:

"Privat område. Støj på legepladsen er ikke tilladt i tidsrummet kl. 21.00-08.00"

24 stemte for, 4 stemte imod, hvorefter forslaget er vedtaget.

Ad pkt. 11

Hvis man holder ovre på lejeboligernes p-plads, får man en bøde, men mange holder på foreningens p-plads, uden at der kan gøres noget. Det virker ikke rimeligt.

Trafikken i området af folk udefra, som kører ned og hænger ud ved plejehjemmet, bokseklubben og lign. er steget, og bestyrelsen opfordres til at tage kontakt til kommunen eller andre for at få reguleret trafikken, måske med en fartdæmpende foranstaltning. Til det kan bestyrelsen oplyse, at politiet er meget opmærksomme på området i øjeblikket og patruljerer ofte, men det vil også være fint at lægge pres på kommunen. Det tages op i hovedbestyrelsen. Grupperingerne flytter sig lidt hele tiden, men gårdmanden ringer også til politiet, når det er utryghedsskabende.

Man kan på kort sigt ang. trafikregulering booke en fartmåler.

Helle har sat et opslag op ang. altaner, og der er nu 8 interesserede. Hun går videre med projektet, og hun er opmærksom på reglerne om udseende mv.

Overvejelser om isolering af gavle er sket, men bestyrelsen prioriterer tagene først. Prisen på udskiftning af tag ligger på ca. kr. 7,6-7,8 mio. i 2020-priser. Det forventes, at der skal bruges mellem kr. 8-9 mio., når tagene skal skiftes.

Der betales negative renter af opsparede midler, så det kunne evt. overvejes at fremrykke projektet, men bestyrelsen vurderer, at det bliver for dyrt, da der p.t. opspares kr. 260.000,00 årligt, og der afsættes penge til reparationer. Hvis der skal optages et større lån, skal der betales mere i fællesudgifter, da det nuværende beløb til opsparing og til reparationer så ikke kan dække udgiften på lånet.

De grønne områder er græs, og det kunne evt. overvejes at ændre noget af områderne til naturgenopretning/biodiversitet.

Der er først lige givet byggetilladelse ang. det nye affaldssorteringssystem, men det indhentede tilbud var forældet, så der skal indhentes nyt. Inden udgangen af året regner man med, at det er på plads. Sortering SKAL ske, når det nye system er på plads, for ellers kommer det til at koste ekstra. I hovedbestyrelsen drøftes et forslag om nyt fælles låsesystem med brikker og videoovervågning.

Fodboldbanen tilhører 4 foreninger, og det er 7 æ og 7 ez, som passer den. Fodboldbanen ved City 2 tilhører kommunen.

Herefter var der ikke yderligere under eventuelt og dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 19.30.

Som dirigent og referent:

Marianne Wittenkamp

I bestyrelsen:

Formand Ove Ravn

Kasserer Gunnar Kjær

Karin Andersen

Carsten Nielsen

Per Maae