

**Referat af den ekstraordinære generalforsamling i Grundejerforeningen Avedørelejren
tirsdag, den 12. januar 2016 klokken 19.00
i Auditoriet i Værestedet, Vestre Kvartergade 5, 2650 Hvidovre**

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Leif Sommerdal (formand), Johnny Heidler (næstformand), Lars Jeppsson, Bjarne Fritzboeger, Henrik Friis, Erik Blicher Hansen og Niels Ulsing (H.K.), samt suppleanterne Tina Nordahl Jensen og Rajka Jotanovic..

Ved opråb konstateredes det at følgende medlemmer var repræsenterede:

30-0001 H. K., Hovedporten 2	4,10
30-0002 H. K., Hovedporten 1	2,50
30-0003 H. K. Cirkusmuseet, Hovedporten 6	18,50
30-0004 H. K. Forstadsmuseet, Alarmpladsen 3	9,20
30-0005 H. K., Alarmpladsen 2	23,30
30-0006 H. K., Østre Messegade 3 A	3,20
30-0007 H. K., Østre Messegade 5	9,40
30-0010 H. K., Østre Kvartergade 4	1,00
30-0011 Lillebælt Kapitalformidling A/S, Alarmpladsen 4	12,40
30-0012 EF Alarmpladsen 5	12,40
30-0013 H. K., Alarmpladsen 6 A-B	9,25
30-0014 AB Avedørelejren I, Vestre Kvartergade 2 - 18	103,30
30-0015 H. K., Alarmpladsen 6 B	3,55
30-0016 AB Avedørelejren II, Østre Kvartergade 1 - 17	103,30
30-0017 EF Hovedporten 3, Hovedporten 3	17,10
30-0018 EF Konstabelgade 11 A - F	15,50
30-0019 H. K., Vestre Kvartergade 22	17,40
30-0020 H. K., Vestre Kvartergade 20	17,40
30-0021 AB Artillerimagasinet, Magasingade 10 A - F	12,20
30-0022 H. K., Vestre Kvartergade 5	8,40
30-0023 H. K., Fægtesalsvej 5	31,53
30-0026 H. K., Fægtesalsvej 11	17,30
30-0027 H. K., Daginstitutionen "Tinsoldaten", Østre Messegade 6	18,80
30-0028 EF Messegården, Messegården	50,70
30-0029 AB Magasingården, Magasingården	73,20
30-0030 AB Artillerigården	95,20
30-0031 AB Fægtegården	104,50
30-0034 H. K., Gammel Byvej 2	41,50
30-0035 H. K., Fægtesalsvej 5 - 9	76,67
I alt	912,80

Der var således et samlet fordelingstal på i alt 912,80 af 1.000,00 mulige repræsenteret på den ordinære generalforsamling. Fra IP Administration A/S mødte administrator Carsten Hecht.

Generalforsamlingen afholdtes med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsen stiller forslag om, at der træffes beslutning om, at foreningen indgår lejeaftale med Hvidovre Kommune om Smedjen, Østre Messegade 5 til anvendelse af beboerlokale til en forventet årlig leje af ca. 150.000 kr. **ændret til: Bestyrelsen stiller forslag om at beslutte at give grundejerforeningens bestyrelse mandat til at fortsætte sine forhandlinger med Hvidovre Kommune om betingelserne for leje af Smedjen til beboerhus I Avedørelejren.**

Ad 1) og 2)

Formand Leif Sommerdal bød velkommen og fortalte om det ændrede forslag og baggrunden herfor, og samtidig bad han om forsamlingens godkendelse af ændringen. Herefter foreslog han, at Carsten Hecht fra IP Administration A/S blev valgt som dirigent, hvilket ingen modsatte sig.

Carsten Hecht fra IP Administration A/S takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i forhold til foreningens vedtægter samt beslutningsdygtig i forhold til den udsendte dagsorden. Samtidig informerede han om, at bestyrelsen ikke behøvede forsamlingens godkendelse af ændringen i forslaget, da det faldt inden for rammerne af det oprindelige forslag.

IP

Endvidere informerede dirigenten om, at der umiddelbart inden afstemning ville blive holdt en kort pause, således at de tilstedeværende grupper af medlemmer havde mulighed for at votere og afgøre, hvad det enkelte medlem skulle stemme.

Herefter forhørte han sig, om der var nogen, der ønskede at modsætte sig generalforsamlingens lovlige gennemførelse, hvilket ikke var tilfældet, så ordet blev givet til formand Leif Sommerdal, idet der skulle vælges en referent, og her foreslog formanden igen Carsten Hecht, hvilket ingen modsatte sig. Carsten Hecht takkede hurtigt for valget og gav så igen ordet til formand Leif Sommerdal, der ville gennemgå forslaget, og det arbejde der lå bag og fremtidige muligheder.

Ad 3)

Formand Leif Sommerdal fortalte om, hvor lang tid projektet havde været undervejs her gengivet i punktform:

- Februar 2013 begynder man at se sig om efter beboerlokaler, hvor Smedjen er et emne, men da Hvidovre Kommune selv skal bruge lokalerne, er det ikke en mulighed.
- Februar 2013. Derfor rettes henvendelse til Filmbyen, hvor der er tale om forskellige lokaler, men hver gang man er ved at nå til enighed om nogle lokaler, så skal de bruges til noget andet, så der bliver brugt meget tid på dette frem til januar 2014 uden, at der opnås et resultat.
- En kort overgang er der interesse for Grønningen, men det bliver heller ikke til noget.
- Marts 2014 bliver der igen interesse for Smedjen, som kommunen ikke mere selv benytter, og der bliver holdt nogle møder med kommunen i den anledning.
- September 2014 bliver der afholdt et "Åben Hus arrangement", hvor det bliver meddelt, at behandlingstiden vil være kort, men den bliver nu trukket. Endvidere bliver man omkring dette tidspunkt opmærksom på, at kommunen kun må indgå lejeaftaler for to år ad gangen. Her er det ikke uden betydning om lejeaftalen kan garanteres forlænget, hvis det ønskes af lejer.
- Januar 2015 bliver der foretaget en vurdering af lokalerne, hvor kommunen finder frem til, at den årlige leje skal fastsættes til 270.000 kr. om året (lokalerne er ca. 430 kvm.).
- Maj 2015. Den af kommunen fastsatte leje vil helt sikkert være for høj for grundejerforeningen, men da det stadig er interessant indleder man en dialog/forhandling med kommunen.
- August 2015. Grundejerforeningen byder 150.000 kr. i leje pr. år, men det vil kommunen ikke umiddelbart være med til, så det bliver et nej. Kommunen bringer nu lokalerne i offentligt udbud, hvor foreningen byder 180.000 kr. inkl. forbrug og 150.000 kr. ekskl. forbrug. Da kommunen ikke har nogen bedre bud accepteres umiddelbart 150.000 kr. pr. år ekskl. forbrug. Dette betyder ikke, at der er indgået nogen endelig aftale, men man var nu nået så langt, at grundejerforeningen ønskede udarbejdet et udkast til lejekontrakt. Desværre modtog bestyrelsen først dette udkast 7. januar 2016, hvilket var medvirkende årsag til, forslaget på dagens dagsorden blev ændret.

Herefter fortsatte formanden med forhold omkring en eventuel lejeaftale og udnyttelse af faciliteterne, som her ligeledes gengives i punktform:

- Beboerne skal udarbejde et regelsæt for drift, brug og ordensregler for beboerhuset.
- Der skal være en styregruppe til at administrere disse. Styregruppen skal have et (lille) budget, som de kan råde indenfor, og hvis de skal bruge flere penge, må de gå til grundejerforeningens bestyrelse. Styregruppen refererer til bestyrelsen i grundejerforening.
- Den årlige udgift til beboerhuset ventes at blive på i alt ca. 235.000 kr.; dog skal man være opmærksom på, at kommunen i sit udkast til lejekontrakt har lagt op til, at den årlige leje på 150.000 kr. en gang årligt pristalsreguleres – dog minimum 3 %. Lejekontrakten er dog kun et udkast, og der er mange ting der skal ses efter i sømmene og forhandles på plads, herunder altså pristalsreguleringen.
- Hvordan skulle udgiften til omkostningerne fordeles? Der er blandt andre muligheder mulighed for fordeling efter fordelingstal, pr. bolig eller eventuel brug af grundejerforeningens opsparing i en periode.
- Hvordan med selve lejemålet? Umiddelbart kan kun indgås en lejeaftale for to år. Men er der mulighed for at tale sig til rette med kommunen om option på forlængelse eller endda en køboption? Det er også nogle af de uafklarede spørgsmål.
- Bestyrelsen har til hensigt, hvis de kan nå til enighed med kommunen at indgå aftale under forudsætning af, at aftalen siden godkendes på en generalforsamling.
- Formanden havde desuden opfundet et udtryk: "Bekymringspunkter" i forbindelse med sagen og opfordrede folk til endelig at komme frem med deres bekymringer, således at man kunne bearbejde disse, for nogle gange er det sådan, at visse ting kan virke bekymrende, indtil man får undersøgt tingene nærmere, finder løsninger og kommer til bunds i sagerne.
- Hele projektet er dog intet værd, hvis der ikke er en stor nok interesse for at benytte de nye faciliteter, eller hvis der mangler deltagelse i driften af et sådant beboerhus

IP

- Formanden sluttede af med at takke alle de, der havde deltaget i "Beboergruppen", og som havde hjulpet til med at bearbejde forskellige emner i denne forbindelse og opfordrede endvidere til at folk i auditoriet meldte sig frivilligt til en eller flere arbejdsgrupper frem mod den ordinære generalforsamling, der er planlagt til 14. april 2016.

Der var stor applaus til formanden for fremlæggelsen, der i øvrigt skete med overskrifter og film fra det mulige beboerhus kørende på stort lærred i baggrunden.

Herefter fik Rolf Larsen, der havde deltaget i arbejdet i beboergruppen ordet.

Rolf Larsen startede med at gennemgå de forskellige ideer til brug/aktiviteter angivet nedenfor i punktform:

Sociale aktiviteter:

- Generalforsamlinger/beboermøder/foreningsmøder
- Beboerklubber
- Madklub
- Vinklub
- Banko
- "Slyngelklub"/samvær
- Kortklub
- Billard
- Ungdomsklub
- Loppemarked

"Private" aktiviteter:

- Familiefester
- Børnefødselsdage
- Beboerfester
- Selskabslokaler

Kultur – aktiviteter:

- Caféaftener med musik
- Musik øvelokale
- Udstillinger
- Foredrag
- Filmklub – T.V./filmstue
- Undervisning
- Kor
- Læsesal

Bevægelsesaktiviteter:

- Træningslokale
- Gymnastik
- Yoga
- Ældredans
- Dans
- Bordtennis
- Bordfodbold
- Legerum for børn

Værksted:

- Værksteder
- Cykelværksted
- Syværksted
- PC- og fotoværksted (klub)

Kommercielle aktiviteter:

- Firmaer
- Erhverv i dagtimerne

Diverse:

- Fodboldbane
- Børnehave
- Udkigstårn
- Kikkeværelse

Rolf Larsen fortalte om, at der naturligvis var mange flere muligheder end disse – ja, at faktisk kun fantasien sætter grænser, men at nu efter aftenens generalforsamling betragtede Beboergruppen deres arbejde som tilendebragt. Nu måtte en styregruppe, som kunne indeholde undergrupper overtage arbejdet.

Som gennemgangen også indikerede, indeholder det mulige beboerhus mange forskelligartede rum, som derfor også er egnede til mange forskelligartede aktiviteter, og desuden mente Rolf Larsen at der, hvis beboerhuset blev en realitet, skulle være plads til aktiviteter på såvel faste tider som løse tider, og endvidere skulle det være et sted, hvor man blot kunne mødes over en kop kaffe eller for at sidde og læse en bog.

En spurgte til handicappede menneskers mulighed for brug af huset, og hertil blev der svaret, at man fint kunne køre ind i stuen i kørestol, men det ikke ville være så "nemt" med 1. salen.

En anden gjorde opmærksom på, at Brandtilsynet skulle godkende lokalerne til brug for beboerhus, samt at der kun var to toiletter, hvilket ikke var mange, såfremt man var mange forsamlet i beboerhuset en dag.

Herefter fik Bjarne Fritzbøger ordet, og han fortalte, at selv om han sad i bestyrelsen for grundejerforeningen, så var han slet ikke enig, og han syntes, at man skulle stemme imod. Bjarne Fritzbøger gav udtryk for at han var bekymret for både brug (ville der være nok brugere), drift (ville der være nok frivillige til at drive det) og pris. Han gav udtryk for, at han måske ville være mere positiv overfor projektet, hvis huset var halvt så stort og lejen ligeså.

Endvidere var indtægterne jo usikre, og foreningen kunne ende med at stå med et "spøgelseshus", som ingen ville bruge, men som der kun var udgifter til.

Det var i øvrigt en lang "bekymringsliste" til mange af de punkter der var fremlagt. Så Bjarne Fritzbøger anbefalede at stemme nej.

Herefter havde Niels Ulsing et indlæg, hvor han gjorde opmærksom på, at han i lang tid havde syntes, at det var underligt at en forening som Grundejerforeningen Avedørelejren ikke havde et beboerhus. Samtidig gjorde han dog opmærksom på, at han som repræsentant for Hvidovre Kommune (der jo samtidig optræder som mulig udlejer til grundejerforeningen) ville stemme blankt.

En deltager mente, at Niels Ulsing nok også ville være inhabil, men hertil svarede Niels Ulsing, at han forlods havde undersøgt sagen og fundet frem til, at han var fuldt berettiget til at stemme på kommunens vegne, hvilket dirigenten gav Niels Ulsing medhold i. Så hvis Niels Ulsing ønskede at stemme blankt, så ville det udelukkende være hans beslutning på vegne af kommunen.

I øvrigt opfordrede Niels Ulsing til at undlade at afvise forslaget i aften, men i stedet i det mindste at afvente den endelige aftale. Endvidere mente han at vide, at kommunen ikke kunne afbryde lejeforholdet efter to år til trods for, at kommunen kun kan indgå lejeaftaler med en varighed på to år, såfremt lejer ønskede at forsætte lejeforholdet. Endvidere gav Niels Ulsing udtryk for, at han kunne forestille sig, at kommunen efter to års udlejning til grundejerforeningen kunne forestilles at være interesseret i at sælge til grundejerforeningen og det endda til en fordelagtig pris.

Lars Jeppsson delte holdninger med både Bjarne Fritzbøger og Niels Ulsing, men han opfordrede til at stemme ja, idet 40 kr. om måneden pr. bolig (hvis det var det, det endte med) var en ringe pris for denne facilitet.

Leif Andresen bemærkede, at det var godt, at der endnu var tid, for han syntes, at der endnu manglede at komme orden på nogle ting, herunder at indtægterne var usikre. Endvidere mente han, at man skulle kunne

IP

holde fester til længere end klokken 21.00 om aften, og at der skulle være en vis garanti for, at lejemålet kunne vare mere end to år, såfremt grundejerforeningen ønskede det.

Leif Sommerdal var igen på banen, hvor han blandt andre ting takkede Bjarne Fritzbøger for alle hans bekymringer, for det gav bestyrelsen noget at arbejde videre med, og desuden var det altid godt med en sund skepsis, om end Leif Sommerdal ikke var enig i Bjarne Fritzbøgers konklusion. Leif Sommerdal udtrykte det således: "Det er omkostningsfrit at sige ja i dag, da der først skal tages endelig beslutning til generalforsamlingen."

Tina Nordahl Jensen var som en tidligere debattør nervøs for hvilket niveau, indtægterne ville kunne forventes at ligge på, men syntes at et beboerhus, som efter hendes mening "først og fremmest" skulle bruges til fest, ville være godt for det generelle fællesskab i foreningen, og Tina Nordahl Jensen anbefalede ja.

Erik Blicher Hansen havde drøftet sagen i de to foreninger, han repræsenterede, og de havde endda allerede stemt om det, og i begge foreninger var resultatet et nej. Endvidere gjorde han opmærksom på, at han fuldt ud var enig i Bjarne Fritzbøgers holdninger samt, at man skulle være opmærksom på, om lokalerne var godkendt af Brandtilsynet til brug for beboerlokaler, og at det var ønskeligt, at kommunen ville investere i, at stedet blev mere handicapvenligt.

Niels Ulsing var ikke i tvivl om, at lokalerne var godkendt til brug, men skulle der alligevel være en lille ting "i et hjørne", så var han sikker på, at der også fandtes en god løsning på det.

Bjarne Fritzbøger gav igen udtryk for, at han syntes, at det var for dyrt.

Lone sagde, at hun var enig med Tina Nordahl Jensen i, at huset hovedsageligt skulle bruges til fest.

Raika Jotanovic mente ligeledes at et beboerhus hovedsageligt var til fest, men hvis man skulle stoppe klokken 21.00, så kunne det jo dårligt bruges til det, og hvorfor så overhovedet leje et beboerhus eller have et beboerhus.

Tina Nordahl Jensen gjorde opmærksom på, at de aktiviteter, der tidligere var gennemgået, var nogle folk selv havde fundet, og at der derfor måtte være en vis interesse for dem.

Erik Blicher Hansen gjorde igen opmærksom på, at de to foreninger han repræsenterede havde stemt nej.

Her var der en kort pause på ca. 10 minutter.

Anne Ryom sagde, at såfremt det blev et ja, så skulle aktiviteterne undersøges nærmere.

Bent Petersen opfordrede til, at der blev indkaldt til møde i samtlige foreninger, således at dette blev ordentligt gennemdrøftet ud i alle kroge.

Leif Sommerdal synes, at det var en udmærket idé, og gjorde samtidig opmærksom på, at der var repræsentanter til dagens ekstraordinære generalforsamling fra næsten alle foreninger.

Benny Frederiksen havde i hans forening holdt en afstemning på nettet, hvor der var 19, der havde stemt for og 2, der havde stemt imod, så han opfordrede til, at arbejdet skulle fortsætte.

Til sidst kom Sven med et spørgsmål om, hvem der skulle betale, eller hvor der skulle komme penge fra til inventar, og hertil svarede Leif Sommerdal, at det havde man endnu ikke noget svar på, men at det var en af de opgaver styregruppen skulle tage fat på op til den ordinære generalforsamling i april.

Herefter var der ikke flere spørgsmål eller svar, så der blev igen fastsat pause i et kvarter til 21.35.

Da pausen var slut og stemmerne var afleveret, kunne det hurtigt gøres op, at der var et overvældende flertal for forslaget. Siden er de nøjagtige tal gjort op således:

For: 406,6 fordelingstal af 912,8 repræsenterede; svarende til 44,5 %.
Imod: 193,2 fordelingstal af 912,8 repræsenterede; svarende til 21,2 %.
Blanke: 313,0 fordelingstal af 912 repræsenterede; svarende til 34,3 %.

Forslaget var således vedtaget.

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen, takkede dirigenten for et godt tilrettelagt arrangement og for god ro og orden og hævede generalforsamlingen ca. klokken 21.40.

Som dirigent



Carsten Hecht