

København den 29. maj 2012
Ejendom 3- 703 uk.

Referat fra den ordinære generalforsamling 2012 i Foreningen Borgerhjemmet i Gentofte Kommune

Torsdag den 10. maj 2012 kl. 16.30, afholdtes ordinær generalforsamling i Foreningen Borgerhjemmet i Gentofte Kommune.

Generalforsamlingen blev afholdt i Ordrup Menighedshus, Henrik Hertz Vej 1, 2930 Charlottenlund. Indkaldelse til generalforsamlingen var udsendt til samtlige medlemmer den 24. april 2012.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Det reviderede regnskab fremlægges til drøftelse og godkendelse.
4. Eventuelt indkomne forslag.
Der er ikke indkommet forslag.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
På valg er:

Jan Hamilton Clausen	(boende)	(modtager genvalg)
Palle K. Rasmussen	(boende)	(modtager genvalg)
Claus Buhl	(ikke boende)	(modtager genvalg)
Peter Jacobsen	(ikke boende)	(modtager genvalg)
6. Valg af intern revisor blandt medlemmerne og ekstern revisor, som skal være registreret eller statsaut. revisor.
På valg er:

Intern revisor: Kirsten Caspersen (modtager genvalg)
Ekstern revisor: Bestyrelsen foreslår, som ekstern revisor, genvalg af BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
7. Eventuelt.

Der var 27 medlemmer til stede fordelt med 19 beboer og 8 ikke boende.

Fra Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S deltog direktør Michael Tarding samt foreningens daglige sagsbehandler Ulla Knudsen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad. 1 Valg af dirigent.

Jan Hamilton Clausen bød forsamlingen velkommen.

Jan Hamilton Clausen foreslog Michael Tarding som dirigent og Ulla Knudsen som referent.

En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede lovligt kald og varsel i henhold til vedtægterne § 7.

Da der ikke var forslag til afstemning, blev der ikke valgt stemmetællere.

Herefter gav dirigenten ordet til foreningens formand.

Ad. 2 Bestyrelsens beretning.

Jan Hamilton Clausen indledte med at præsentere de fremmødte medlemmer af bestyrelsen, Peter Dalkiær og Peter Jacobsen (ikke boende i ejendommen) samt Edel Ording, Palle K. Rasmussen og Jan Hamilton Clausen selv, (alle boende i ejendommen).

Jan Hamilton Clausen aflagde herefter bestyrelsen beretning således:

BIGK – ordinær generalforsamling d. 10.05.2012

Bestyrelsens beretning

Velkomst:

På bestyrelsens vegne er det mig en meget stor glæde, at byde hjertelig velkommen til den ordinære generalforsamling.

Præsentation

Indledningsvis vil jeg gerne præsentere følgende fra Sven Westergaards Ejendoms Administration A/S

1. Direktør Michael Tarding
2. Ejendomsadministrator Ulla Knudsen

Dagsorden.

Pkt. 1.0 Valg af dirigent
Bestyrelsen foreslår: Direktør Michael Tarding

Pkt. 2.0 **Bestyrelsens beretning.**

2.1

Sommerfesten fandt sted d. 20. august med 24 deltagere. Den kom til at vare i 2 dage, da man 2. dagen nedtog telt, foretog oprydning og afsluttede med en god frokost. På alle måder en rigtig god sammenkomst. Vejret var perfekt og ikke mindst opstilling af teltet på østsiden var et plus. Nete og Ib, der for nylig havde holdt krondiamantbryllup sponserede oksemørbrad til alle. Ligeledes var der flere frivillige bidragydere, så festen kunne holdes for 50 Kr, pr, person. Tak til Loa Jørgensen for det store arbejde med koordinering af indkøb og tilberedning.

Til arrangører og medhjælpere samt Skovshoved sangforening "Øresund af 1882" skal lyde en stor tak ved "Juletræ-lys-tændingen" som fandt sted den 26. november. Det var en hyggelig eftermiddag med et(eller flere) glas varm glögg, æbleskiver og småkager. En del af foreningens ikke boende medlemmer deltog også i denne efterhånden traditionsrige sammenkomst.

Havedag – Dette års havedag i efteråret tiltrak 10 aktive beboere og ejendomsmesteren, der virkelig var aktive med, udtynding af buske, rydning af buskadser mv. Vi var delt i 2 hold, Det ene foretog oprydning på højen ved bunkeren og det andet beskar buskadset ind imod SIF. Det endte med, at vi måtte have en lastbil med grab til at hente al haveaffaldet, Edel Ording og Kirsten Caspersen havde lavet ristaffel og dessert. Tak til Kirsten og Johannes, der lagde hjem til et dejligt måltid.

2.2

Det forgangne år har været en meget travl periode for bestyrelsen. Der har været afholdt 5 bestyrelsesmøder.

Fra møderne kan bl.a. nævnes nogle af de sager, der har været til behandling:

2.3

Vand og varmeaflysning.

Vi har nu skiftet leverandør til BRUNATA. Der var lidt forvirring om. At vores tidligere leverandør ISTA skulle foretage måler aflæsning tidligere på året. Dette skyldtes, at ISTA skulle udfærdige 2011 varmeregnskabet. Ligeledes skulle Brunata lave en førstegangs aflæsning uden beregning.

2.4

I forbindelse med udskiftning af indfatninger rundt vinduer og døre, har vi fra vores rådgivende arkitekt Center for Bygnings bevaring i Rådvaed (CFB) modtaget færdigt materiale. CFB oplyste ved et efterfølgende møde hvilke fonde vi burde søge. Pt. ligger ansøgningen til behandling i 1 fond, I forbindelse med ansøgningen til denne fond har fonden yderligere anmodet om, at vi udfærdigede et kontrakt udkast mellem BIGK og CFB inden fonden tog stilling til ansøgningen. , hvorfor vi sammen med vores advokat havde et møde med CFB for afklaring af diverse spørgsmål. Efter oplysning fra fonden kan vi forvente svar ultimo maj 2012.

Såfremt svaret er negativt fra fonden har vi stadig al materialet fra ansøgningen og kan hurtigt fremsende dette til andre fonde, som foreslået fra CFB.



2.5

I henhold til en beslutning vedtaget på en ekstraordinær Generalforsamling i 2007 blev det udover reparation af sandstensindfatninger og tag vedtaget, at der skulle foretages omlægning af brandvej, renovering af haveanlæg og kloakker. Vi har nu fået et opdateret tilbud på dette. Med baggrund i dette tilbud har vi indhentet tilbud om finansiering gennem Grundejernes Investeringsfond (GI). De tilbyder et 30 årigt lån til 3 % rente. Arbejdet skal være sat i gang inden 3. april 2013. Inden arbejdet med brandvejen mv. iværksættes afventer vi svar fra fonds ansøgningen. Såfremt dette er negativt tager vi imod tilbuddet fra GI, således arbejdet kan påbegyndes formentlig i juli 2012.

2.6

Bestyrelsen undersøger i øjeblikket en låneomlægning med en reduktion af den nominelle rente for øje. Samtidig undersøges også en låneomlægnings indflydelse på byfornyelsesstøtten.

Bestyrelsen er blevet gjort opmærksom på, at der i forbindelse med tinglysning af lånedokumenter evt. kan stilles spørgsmål om en generalforsamlings godkendelse af låneomlægning/-optagelse.

For en sikkerheds skyld anmodes generalforsamlingen derfor om at give bestyrelsen bemyndigelse til at kunne omlægge og optage fornødne lån.

Til orientering skal alle lånedokumenter underskrives af bestyrelsesformanden i forening med tre andre bestyrelsesmedlemmer.

2.7

Udskiftning af linoleum og måtter i opgangene er afsluttet. Vi skal i løbet af sommeren have gennemgået belægningen med STECA gulve for evt. fejl og mangler. I henhold til garanti bestemmelserne skal der afholdes syn efter 1. og 5 år.

Der har igen i år været stormskade på taget, så løse tagsten faldt ned på kørebanen. Som nævnt i beretningen for sidste år måtte foreningen entrere med en anden muremester for at udbedre tag skaderne. Det viste sig, at den tidligere muremester ikke havde været omhyggelig nok med at understryge tagstenene. Dette er nu udbedret og ved en gennemgang af det udførte arbejde synes det at være i orden.

2.8.

Altaner. På sidste års generalforsamling kom der forslag om etablering af altaner. Bestyrelsen har undersøgt mulighederne. Prisen på en altan vil være ca. Kr. 87.000, såfremt alle 1 & 2. sals lejligheder forsynes med altaner. Udgiften til disse altaner vil blive pålagt huslejen, såfremt dette vedtages.

Sammenlægning af lejligheder, På sigt arbejder bestyrelsen arbejder med at sammenlægge 3 lejligheder til 2, således det kan blive attraktivt for par at søge optagelse i Borgerhjemmet. Nyt forslag til sammenlægning er udarbejdet af et bestyrelsesmedlem. Pt. har vi dog mange potentielle ansøgere til de små 2 værelses lejligheder.

2.9

Foreningens 100 års jubilæum den 11. november 2012. – Hvordan skal vi markere dette jubilæum ???

Input fra foreningens medlemmer, såvel boende som ikke boende imødeses. Henvendelse kan ske til Formanden Jan Hamilton, Palle K. Rasmussen eller Edel Ording senest 1. juli 2012.

2.10

Restancer. Bestyrelsen så sig nødsaget til at opsigte et lejemål idet de pågældende lejer trods adskillige rykkere ikke havde betalt husleje mv. igennem 3 måneder. Sagen blev sendt til fogedretten og efter 6 måneder blev beboeren ved fogedens hjælp sat ud af lejligheden. Lejligheden var misligholdt, hvorfor fornøden rengøring og reparationer blev foretaget for lejerens regning. SWE vil på Foreningens vegne foretage det videre fornødne, så foreningen får dækket afholdte udgifter.

2.11

Det blev så også igen i år ejendommens driftsforhold, som denne beretning kom til at omhandle.

2.12

Sluttelig vil jeg rette en tak til vores administrator Ulla Knudsen for en god indsats, Ligeledes tak til Ib Larsen for din indsats og for din behagelige måde at være på.

2.13

Til mine bestyrelseskolleger rettes en hjertelig tak for den ildhu man er gået til arbejdet med. Ligeledes en tak til medlemmerne af Ad Hoc udvalget.

Endvidere blev det oplyst, at filterne i emhætter ville blive udskiftet 1 gang årligt af ejendommens vicevært.

Et medlem spurgte, hvorfor der blev arbejdet videre med projektet "sammenlægning af lejligheder", når der på generalforsamlingen i 2011 ikke var stemning for sammenlægning af lejligheder.

Bestyrelsen oplyste, at hensigten ved generalforsamlingen i 2011, var at høre om der var interesse for større lejligheder i Borgerhjemmet – flere havde tilkendegivet, at de måske kunne være interesseret i større lejligheder. Bestyrelsen arbejdede videre med projektet, således at man var forberedt, hvis der skulle blive problemer med udlejning af de små lejligheder. Endvidere blev det oplyst, at skulle det blive aktuelt skulle endelig beslutning træffes på en generalforsamling.

Der blev spurgt om, hvor mange der ønskede altaner. Hertil oplyste bestyrelsen, at det var der ikke tal på, men at hvis der skulle opsættes altaner ville det blive alle lejligheder (dog ikke i st. lejlighederne) der ville få altaner – dog skal et sådan projekt besluttes på en generalforsamling.

Efter enkelte spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

Ad. 3 Årsregnskab 2011.

Peter Dalkiær gennemgik under dette punkt sammendraget af årsregnskab for 2011, der var udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

Peter Dalkiær oplyste, at regnskabet var delt op i budget 2012, regnskab 2011 samt regnskab 2010

Peter Dalkiær gjorde deltagerne opmærksom på, at der var tale om et revideret regnskab, og at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold. Endvidere blev det oplyst, at tallene i kolonnen der vedrørte 2010 var i hele tusinder.

Vedligeholdelsesudgifterne er opdelt i ordinære udgifter og ekstraordinære udgifter.

De ordinære vedligeholdelsesudgifter vedrører de almindelige vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.

De ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter vedrører trapperenovering, tagdækning, rådgivning vedrørende sandstensindfatninger m.m.

Af den frivillige lejeforhøjelse er ca.50 % trådt i kraft den 1.3.2008, resten bliver opkrævet i takt med, at det øvrige vedligeholdelsesarbejde udføres/lån optages, f.eks. arbejdet vedrørende reparation af alle indfatninger omkring vinduer, etablering af kørevej m.m. igangsættes.

Et enkelt medlem ønskede, at vaskeriudgifter blev specificeret yderligere, således at reparationer og udgiften til sæbe/blødgøringsmidler m.m. blev opgjort hver for sig.

Udgifterne for 2011 kan specificeres således:

Reparationer	kr.	3.253,84
Sæbe/blødgøringsmiddel	kr.	11.915,67
Service doseringsanlæg	kr.	4.500,00
Indkøb af vaskekort	kr.	1.875,00
Vandforbrug 2010	kr.	9.851,20
El-forbrug 2010	kr.	<u>10.214,82</u>
I alt	kr.	<u>41.610,53</u>

Ingen havde yderligere spørgsmål/bemærkninger og regnskabet for 2011 blev godkendt.

I forlængelse af regnskabet, havde bestyrelsen i samarbejde med administrator udarbejdet et vejledende budget for 2012.

Bestyrelsesmedlem Peter Dalkiær gennemgik budgettet.

Peter Dalkiær l oplyste, at budgettet var udarbejdet som et nul budget, det vil sige at indtægterne i 2012 skulle dække udgifterne i 2012. Der er således ikke budgetteret med træk på foreningens likviditet.

Ingen havde yderligere spørgsmål/bemærkninger, og budgettet for 2012 blev taget til efterretning.

Ad. 4 /5 Forslag.

Der var ikke indkommet forslag.

Ad. 6 Valg af bestyrelse.

Jan Hamilton Clausen, Palle K Rasmussen, Claus Buhl og Peter Jacobsen var på valg.

Da ingen andre ønskede at stille op til bestyrelsen blev følgende blev valgt til bestyrelsen:

Jan Hamilton Clausen (boende)
Palle K. Rasmussen (boende)
Claus Buhl (ikke boende)
Peter Jacobsen (ikke boende)

Bestyrelsen består herefter af:

Jan Hamilton Clausen (formand)	På valg i 2014
Palle K. Rasmussen	På valg i 2014
Peter Jacobsen	På valg i 2014
Claus Buhl	På valg i 2014
Peter Dalkiær	På valg i 2013
Edel Ording	På valg i 2013
Leo Poulsen	På valg i 2013

Ad. 7 Valg af revisor.

Som intern revisor blev Kirsten Caspersen enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsen foreslog genvalg af BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev enstemmigt genvalgt.

Ad. 8 Eventuelt.

Det blev fra salen oplyst, at der var problemer med betalingssystemet i vaskeriet – Jan Hamilton Clausen tager en snak med vicevært Ib Larsen om løsning af problemet.

Flere af medlemmerne spurgte om, hvorfor generalforsamlingen ikke blev afholdt hos SIF som tidligere år. Hertil blev det oplyst, at faciliteterne hos SIF var ændret, og at lokaliteterne ikke mere egnede sig til at afholdelse af generalforsamlingen.

Dato for sommerfesten er endnu ikke fastlagt. Opslag vil blive opsat når datoen er besluttet.

Da der ikke var flere bemærkninger til dette punkt, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for god ro og orden.

Bestyrelsen takkede slutteligt dirigenten og de fremmødte medlemmer for deltagelsen i generalforsamlingen.

København, den 29. maj 2012

Ulla Knudsen

Ulla Knudsen

Referent