

København den 13. maj 2011  
Ejendom 3- 703 uk.

## Referat fra den ordinære generalforsamling 2011 i Foreningen Borgerhjemmet i Gentofte Kommune

---

Torsdag den 12. maj 2011 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 26. april 2011.

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.  
Forslag fra Hans Heilskov om ændring af foreningens vedtægter:
5. Ny § indføres i vedtægterne: **Det er ikke tilladt at holde husdyr.**
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.  
På valg er:  
Peter Dalkiær (ikke boende) (modtager genvalg)  
Søren Bilstrup (boende) (modtager ikke genvalg)  
Edel Ording (boende) (modtager genvalg)
7. Valg af intern revisor blandt medlemmerne og ekstern revisor, som skal være registreret eller statsaut. revisor.  
På valg er:  
Intern revisor: Kirsten Caspersen  
Ekstern revisor: Bestyrelsen foreslår, som ekstern revisor, genvalg af revisor Ruth Sloth Frederiksen fra BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
8. Eventuelt.
9. Bestyrelsens tanker om større lejligheder i Borgerhjemmet:
  - Bestyrelsens tanker om større lejligheder i Borgerhjemmet

I de senere år har der været en stadig stigende efterspørgsel efter større lejligheder i Borgerhjemmet. Bestyrelsen har derfor drøftet muligheder for at tilgodese disse ønsker, hvilket der er nærmere redegjort for i vedlagte oplæg. Før bestyrelsen går videre, er der behov for medlemmernes tilkende-

givelse, i særdeleshed fra alle "ikke boende", hvis ønsker bestyrelsen i første omgang vil forsøge at imødekomme. Lad os høre dine kommentarer på enten generalforsamlingen eller mail/brev inden 31. maj 2011.

Der var 53 medlemmer til stede fordelt med 28 beboer og 25 ikke boende. 4 medlemmer var repræsenteret ved fuldmagt.

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. Endvidere oplyste dirigenten, at det i indkaldelsen nævnte forslag vedrørende ændring af foreningens vedtægter, i.h.t § 9 i vedtægterne kun kunne vedtages endeligt, hvis mindst halvdelen af medlemmer (123) var til stede på generalforsamlingen. Da dette ikke var tilfældet, kunne forslaget, hvis mindst 2/3 (36) af de fremmødte stemte for, kun vedtages foreløbigt, og der skulle så i.h.t. vedtægternes § 9 indkaldes til en ny generalforsamling, hvor forslaget kunne vedtages endeligt.

Endvidere foreslog dirigenten, at der blev byttet om på dagsordenens punkt 8 og 9, således at punkt 9 blev behandlet før punkt 8, hvilket generalforsamlingen godkendte.

Eva Hansen og Bent Christiansen blev valgt som stemmetællere.

Herefter gav dirigenten ordet til foreningens formand.

### **Ad. 2 Bestyrelsens beretning.**

---

Jan Hamilton Clausen indledte med at præsentere de fremmødte medlemmer af bestyrelsen, Claus Buhl, 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:

#### 2.1

Hjertelig tak til arrangører og medhjælpere af grill-festen som blev afholdt på en god sommerdag/aften. Grundet andre arrangementer i august måned var festen fremskyndet til 7. august. Dette indebærer, at der i 2010 var 15 tilmeldinger, men flere dukkede op i løbet af dagen.. Endvidere takker



SWE

vi for bidrag fra flere beboere, så festen kunne holdes for en deltager pris på 50 kr. Grundet det gode vejr og de færre tilmeldinger blev festen holdt i "Per's grillhjørne" Der var så meget mad og

drikke i overskud, så vi også søndag kunne holde frokost for alle de beboere, som havde overskud "Dagen derpå". Afrigingen foregik i øsende regnvejr, så vi holdt frokosten hos Edel.

Loa Jørgensen vil stå for arrangementet i år til afholdelse lørdag den 20. august 2011

Til arrangører og medhjælpere samt Skovshoved sangforening "Øresund af 1882" skal lyde en stor tak ved "Juletræ-lys-tændingen" som fandt sted den 28. november. Det var en hyggelig eftermiddag med et(eller flere) glas varm gløgg, æbleskiver og småkager.

Havedag – Dette års havedag i efteråret tiltrak 14 aktive beboere, der virkelig var aktive med fældning af træer, udtynding af buske, rydning af buskadser mv. Det blev en dag der rykkede – ikke mindst takket være Kirsten og Johannes, der lagde hjem til en dejlig frokost, hvor deltagerne impulsive mødte op med diverse mad og drikke.

## 2.2

Det forgangne år har været en meget travl periode for bestyrelsen. Der har været afholdt 4 bestyrelsesmøder.

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

## 2.3

Vand og varmeafledning. Der har fra bestyrelsens side været megen utilfredshed med firmaet ISTA. Claus Buhl nævnte, at ISTA (varmeregningsfirma) havde oplyst, at det allerede udarbejdede og udsendte varmeregnskab desværre var forkert.

Der er kun medtaget måleraflæsninger for perioden 1.5.-31.12.09 og ikke som aftalt for perioden 1.1.-31.12.09. – Vi har nu skiftet leverandør til BRUNATA

## 2.4

Vi har fra vores rådgivende arkitekt fået en oversigt på totalløsning vedrørende istandsættelse af sandstensfatningerne omkring ejendommens vinduer og renovering af altanerne.

Udgiften andrager ca. kr. 6.000.000,00.

Bestyrelsen bemyndigede udvalget til at igangsætte arkitekt Søren Vadstrup (SV) til at søge fonde m.m. for midler til dækning af udgifterne. STATUS Vi har netop fået udmelding fra SV om hvilke fonde, som han på vore vegne vil søge. Vi regner med at ansøgningerne udsendes inden sommerferien.

## 2.5

Af andre større arbejder er vi nu i gang med udskiftning af linoleum og måtter i opgangene. Vi startede den 2. maj i de 2 hjørneopgange og fortsætter fra nr. 65 – 81 i nævnte rækkefølge. Linoleummet er så nedslidt, at ejendomsmesteren ikke har mulighed for at foretage en ordentlig trappevask. Der har været stormskade på taget i Sydfløjen, så løse tagsten faldt ned på kørebanen. – Dette er pt. ved at blive udbedret for forsikringens regning. – Derudover har der i forbindelse med vinterens snemængder vist sig at være utætheder på taget i Østfløjen. – Vi har haft kontakt til murerfirmaet, der foretog understrykning/underbinding af taget indenfor de sidste 2 år. – Firmaet er gået konkurs, så vi må selv afholde udgiften til reparation.



SWE

## 2.6

Vi skal huske på, at alt arbejde i bestyrelserne er ulønnet, selvom enkelte beboere tvivler på dette. – Det er meget frustrerende for bestyrelsen at høre nedladende bemærkninger omkring det frivillige

arbejde. Her kan f. eks nævnes havearbejde/beplantning for egne midler - maling af vaskekælder mv.

## 2.7

Beskyttelsesrummene, der ligger ud for nr. 65. Vi afventer stadig kommunalbestyrelsens afgørelse, om vilkår for overtagelse og benyttelse af disse rum.

## 2.8.

Sammenlægning af lejligheder. På given foranledning har bestyrelsen været i kontakt med kommunen, om det er i strid med gældende lov at sammenlægge to af de 2 værelses lejligheder, såfremt udlejning af disse på sigt viser sig at være umuligt. Kommunen oplyser, at dette er muligt med forbehold af byfornyelsesstøtte. Efterfølgende har et par af bestyrelsesmedlemmerne udført et stort arbejde med at undersøge hvordan man kunne sammenlægge 2 lejligheder – Nærmere ved Peter Dalkær – se vedlagte tegninger, som bliver gennemgået under pkt. 9

## 2.9

Foreningens 100 års jubilæum den 11. november 2012. Palle K. Rasmussen har lavet et opsøgende arbejde med at finde gamle dokumenter. Desværre havde der været vandskade hos den forhenværende administrator, hvorfor materialet fra før 1945 var ødelagt. – Jeg kan kort ridse historien op. I forbindelse med jubilæet vil vi benytte dette i forbindelse med fonds ansøgninger.

## 2.10

Et medlem der blev tilbudt en lejlighed i august 2009 har efterfølgende opsagt sin lejlighed efter 14 dage, da vedkommende mente, at lejligheden var i så miserabel en stand, at der skulle bruges mange penge på at gøre denne beboelig. Byretten afsagde dom i november 2010 hvor Vi vandt sagen og modparten skulle erlægge 4.600 kr, til sagfører udgifter. Dommen blev anket til Landsretten, hvor sagen blev afgjort til vores fordel i marts 2011. Klageren skulle så erlægge kr. 3.000 til vores sagfører udgifter. Vi har endnu ikke modtaget pengene, hvorfor sagen nu går til inkasso

## 2.11

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

## 2.12

Sluttelig vil jeg rette stor 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. Samtidig vil jeg på foreningens vegne takke Søren Bilstrup for hans mange år i bestyrelsen. SB har valgt at træde ud af bestyrelsen grundet sygdom. Bestyrelsen indstiller, at Generalforsamlingen vælger Leo Poulsen beboer i nr.81 som nyt bestyrelsesmedlem.

Efter enkelte spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

### **Ad. 3 Årsregnskab 2010.**

---

Claus Buhl gennemgik under dette punkt sammendraget af årsregnskab for 2010, der var udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

Claus Buhl 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 2009 var i hele tusinder.

Claus Buhl gennemgik resultatopgørelsen, der indeholdte et overskud på kr. 543.946,00.

Der er i 2010 ikke brugt det beløb der var budgetteret med på ordinær/ekstra ordinær vedligeholdelse.

Af den frivillige lejeforhøjelse er 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 m.m. igangsættes omtalt i formandens beretning.

Egenkapitalen udgør kr. 8.856.175.

Claus Buhl oplyste endvidere, at Ista som indtil nu havde stået for aflæsning af varme/vand samt udarbejdet Varme-/vandregnskab ikke havde håndteret opgaven særligt godt, og at bestyrelsen derfor havde besluttet at skifte firma. Tilbud fra Brunata er godkendt og Brunata vil fremover være det firma der sørger for aflæsning af varme-/vandmålere i de enkelte lejligheder. Brunata er opmærksom på, at nogle af målerne sider bag ved spejl m.m.

Et medlem stillede spørgsmål til stigningen på administrationshonorar, hertil blev oplyst, at der fra 1.1.2011 er lagt moms på administrationshonorar. Herudover er der, i samråd med bestyrelsen, foretaget en regulering af honoraret.

**Ingen havde yderligere spørgsmål/bemærkninger og regnskabet for 2010 blev godkendt.**

I forlængelse af regnskabet, havde bestyrelsen i samarbejde med administrator udarbejdet et vejledende budget for 2010.

Bestyrelsesmedlem Claus Buhl gennemgik budgettet.

Claus Buhl oplyste, at budgettet var uarbejdet som et nul budget, det vil sige at indtægterne i 2011 skulle dække udgifterne i 2011. Der er således ikke budgetteret med træk på foreningens likviditet.

**Ingen havde yderligere spørgsmål/bemærkninger, og budgettet for 2011 blev taget til efterretning.**

### **Ad. 4 /5 Forslag.**

---

Der var modtaget forslag fra Hans Heilskov om ændring af foreningens vedtægter:

Ny § indføres i vedtægterne: **Det er ikke tilladt at holde husdyr.**

Hans Heilskov begrundede sit forslag, og efter en livlig debat blev forslaget sat til afstemning.

Dirigenten oplyste endnu engang, at forslaget i.h.t. § 9 i vedtægterne ikke kunne vedtages endeligt, idet mindre end halvdelen af medlemmer (123) var til stede på generalforsamlingen. Derfor kunne forslaget, hvis mindst 2/3 (36) af de fremmødte stemte for, kun vedtages foreløbigt, og der skulle så i.h.t. vedtægternes § 9 indkaldes til en ny generalforsamling, hvor forslaget kunne vedtages endeligt.

Bestyrelsen kan efter individuel vurdering give tilladelse til, at en ny lejer der ved indflytning har en hund/kat kan bibeholde denne (der skal søges tilladelse inden indflytning) til den dør, men må herefter ikke må anskaffe nyt husdyr.

For forslaget stemte 13. **Forslaget var herefter forkastet.**

#### **Ad. 6 Valg af bestyrelse.**

---

Peter Dalkiær, Søren Bilstrup og Edel Ording var på valg.

Søren Bilstrup havde meddelt, at han ikke modtog genvalg, og bestyrelsen foreslog Leo Poulsen som nyt bestyrelsesmedlem. Herudover stillede Loa Jørgensen op til bestyrelsen.

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

Peter Dalkiær (ikke boende)  
Edel Ording (boende)  
Leo Poulsen (boende)

Bestyrelsen består herefter af:

Jan Hamilton Clausen (formand)	På valg i 2012
Palle K. Rasmussen	På valg i 2012
Peter Jacobsen	På valg i 2012
Claus Buhl	På valg i 2012
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 revisor Ruth Sloth Frederiksen fra BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab.

Revisor Ruth Sloth Frederiksen blev enstemmigt genvalgt.

#### **Ad. 9 Bestyrelsens tanker om større lejligheder i Borgerhjemmet.**

---

Peter Dalkiær gennemgik bestyrelsen "tanker" vedrørende sammenlægning af lejligheder i borgerhjemmet

Der har i de seneste år ikke være ret mange medlemmer (over 60 år), der havde ansøgt om de små lejligheder. Derfor var der blevet lejet nogle lejligheder ud til personer under 60 år med tidsbegrænset lejekontrakt – således at bestyrelsen har mulighed for at opsig lejeren inden for de første år..

Ulla Knudsen fra administrationen oplyste, at der d.d. kun er 4 personer over 60 år der står som aktiv boligsøgende til en lille 2 værelses lejlighed.

Palle Rasmussen gennemgik mulighederne for sammenlægning af lejligheder.

Bestyrelsen ville gerne have en tilkendegivelse, specielt fra de medlemmer der ikke boede i ejendomme endnu, på om bestyrelsen skulle arbejde videre med projektet.

Efter en livlig debat, hvor flere tilkendegav deres mening, kunne det konkluderes, at der kun var en begrænset interesse for projektet, ligesom der kun var kommet et begrænset antal skriftlige tilbagemeldinger forud for generalforsamlingen. Bestyrelsen tilkendegav, at alt pegede på, at der på nuværende tidspunkt ikke syntes at være tilstrækkelig interesse og tilslutning til at gå videre med projektet.

#### **Ad. 8 Eventuelt.**

---

Der blev fra salen spurgt om muligheden for etablering af altaner.

Jan Hamilton Clausen oplyste, at ejendommen er bevaringsværdi, men at bestyrelsen på sigt – efter reparation af sandstensinddækningerne er foretaget, var villige til at kigge på om altaner kunne etableres.

En beboer efterlyste røgalarmer opsat i opgangene.

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 13. maj 2011

*Ulla Knudsen*  
Ulla Knudsen  
Referent