

København den 19. maj 2014  
Ejendom 3- 703 uk.

## Referat fra den ordinære generalforsamling 2014 i Foreningen Borgerhjemmet i Gentofte Kommune

Torsdag den 14. maj 2014 kl. 17.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Foreningen Borgerhjemmet i Gentofte Kommune.

Generalforsamlingen blev afholdt hos SIF, Krøyersvej 5A, 2930 Klampenborg. Indkaldelse til generalforsamlingen var udsendt til samtlige medlemmer den 28. april 2014.

Med 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. Sammendrag af årsregnskab 2013 vedlægges.
4. Eventuelt indkomne forslag:
  - A) Forslag fra bestyrelsen om renoveringsprojekt vedrørende delvis udskiftning af betonindfatninger samt renovering af altaner.  
Vedlagt er forslag i dets fulde ordlyd samme med budgetoverslag (til alle medlemmer) samt erklæring og informationskrivelse vedr. frivillig huslejestigning (kun til beboere)
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.  
På valg er:

Jan Hamilton Clausen	(boende)
Claus Buhl	(ikke boende)

Såfremt Jan Hamilton genopstiller og vælges, genopstiller Claus Buhl ikke, ligesom Edel Ording (boende) og Peter Dalkiær (ikke boende) udtræder af bestyrelsen uden for tur.

Til nyvalg indstilles Carsten Als (boende) til erstatning for Palle Rasmussen (boende) som er afgået ved døden siden sidste generalforsamling.
6. Valg af intern revisor blandt medlemmerne og ekstern revisor, som skal være registreret eller statsaut. revisor.  
På valg er:

Intern revisor: Anne Plesner-Jacobsen (modtager genvalg)
Ekstern revisor: Bestyrelsen foreslår, som ekstern revisor, genvalg af BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
7. Eventue



Der var 64 medlemmer, heraf 4 ved fuldmagt, til stede, fordelt med 38 boende og 28 ikke boende.

Endvidere deltog fra:

Peter Jahn og Partnere:

Teknisk Rådgiver Claus Dam

Sven Westergaards Ejendomsadministration:

Direktør Michael Tarding

Cand. Jur. Laura Lindberg Knabe

Ejendomsadministrator 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 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.

Herefter gav dirigenten ordet til foreningens formand.

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

---

Jan Hamilton Clausen aflagde bestyrelsen beretning således:

## ***BIGK – ordinær generalforsamling d. 14.05.2014***

### ***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 (SWE) & rådgivere fra Peter Jahn & Partnere (PJP)*

- 1.           Direktør Michael Tarding*
- 2.           Ejendomsadministrator Ulla Knudsen*
- 3.           Cand. Jur. Laura Lindberg Knabe - Lån & byg (SWE)*
- 4.           Direktør Claus Dam (PJP)*

**Dagsorden.**

**Pkt. 1.0** Valg af dirigent  
Bestyrelsen foreslår: *Direktor Michael Tarding*

**Pkt. 2.0** **Bestyrelsens beretning.**

**2.1**

*Følgende bestyrelsesmedlemmer og beboere er afgang ved døden siden sidste generalforsamling:*

- *Palle K. Rasmussen - Beboer og Best. Medlem- Tidl. formand*
- *Verner Misser - Beboer i 37 år*

*Jeg skal bede forsamlingen rejse sig og mindes de afdøde. Æret være deres minde*

**2.2**

*Sommerfesten fandt sted d. 30. august med 25 deltagere. Idet vejrudsigten lovede kulde og regn blev festen flyttet til vores fællesrum i nr. 73 kælderen. Samtidig slap vi for, at sætte telt op, ligesom vi kunne vurdere om lokalet var egnet til fremtidige arrangementer f.eks. udlejning til beboerne. Der var flere frivillige bidragydere, så festen kunne holdes for 50 Kr, pr, person. Tak til Jørgen Christensen og Loa Jørgensen for det store arbejde med koordinering af indkøb og tilberedning.*

*Det viste sig, at lyden i lokalet var elendig med meget resonans. Efterfølgende blev der installeret lydabsorberende plader og opsat ny belysning. Første udlejning af lokalet var juleaften, med stor tilfredshed for ændringerne i lokalet.*

*Havedag – Dette års havedag 27. september tiltrak 12 aktive beboere, der var aktive med, udtynning af buske, rydning af buskadser mv. samt en grundig afrensning af vores havebænke inden de blev sat i hi. 9 havebænke er her i foråret ved beboernes hjælp blevet malet med træbeskyttelse og enkelte lister er udskiftet.*

*Til arrangører og medhjælpere samt Skovshoved sangforening "Øresund af 1882" skal lyde en stor tak ved "Juletræ-lys-tændingen" som fandt sted den 30. november. Det var en hyggelig eftermiddag med et(eller flere) glas varm gløgg, æbleskiver og småkager. En del af foreningens ikke boende medlemmer deltog også i denne efterhånden traditionsrige sammenkomst.*

**2.3**

*I henhold til sidste års beretning er de omtalte jernbane sveller i foråret, blevet omdannet til blomsterkasser og placeret i haveanlægget ud mod Ordrup Jagtvej. Tak til Ad Hoc udvalget for arbejdet med at lave kasserne og udføre beplantning. Det var Palle Rasmussens sidste projekt inden sygdommen brød ud.*

*Det gamle fyrrum er nu blevet færdigt, så det kan benyttes til hobbyrum for beboerne. Vi mangler endnu at isolere loftet, så overboen ikke bliver generet af unødigt støj.*

*En stor tak skal lyde til de beboere, der har hjulpet med disse projekter!!*

*Vores ejendomsmester Ib Larsen valgte grundet alder og lang transport at fratræde med virkning fra 1. juni. I stedet ansatte vi Max Andersen, boende på Ordrup Jagtvej. Max er ansat på deltid hos Gentofte Haveservice og beskæftiger sig om sommeren primært med de udendørs arealer og om vinteren med kælder og loft samt flyttesyn mv. Beboerne kan udover henvendelse til Max kontakte et*

par beboere i tilfælde af fejl og mangler på ejendommen. Der bliver så taget stilling til om der skal rekvireres håndværkere.

#### 2.4

Det forgangne år har bestyrelsen afholdt 4 bestyrelsesmøder. Hvor bestyrelsen i de forgangne år har bestået af 4 beboere og 3 ikke beboere har bestyrelsen været reduceret til 3 beboere og 2 ikke boende. Carsten Als (beboer) har erstattet Palle Rasmussen, men har ikke haft stemmeret. Der er fremsendt forslag til SWE fra et par beboere om, at der skulle vælges suppleanter til bestyrelsen. Ligeledes er der ytret ønske om, at boende i ejendommen skulle have fortrinsret til at skifte lejlighed, f.eks. fra 2.sal til en stuelejlighed.

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

#### 2.5

I forbindelse med udskiftning af indfatninger rundt vinduer og døre, meddelte A.P. Møller & Hustru Chastine Mærsk McKinney Møller fond til almene formål, i maj 2012, at der kunne bevilges 2,1 mill. Kr. til dette formål.

De rådgivende ingeniører Peter Jahn & Partnere (PJP) blev i samråd med SWE og vores advokat Mette Krog fra SWE (Byg og Lån) anbefalet som nye rådgivere i stedet for Center for Bygningsbevaring i Rådvaad.

APM-fonden blev via vores advokat forespurgt om donationen fortsat gjaldt, såfremt vi ændrede materialevalg. Svaret var, at deres arkitekt ville have konkrete oplysninger om fremgangsmåde, prøveopsætning af en indfatning mv. inden endeligt tilsagn.

HEJ – Murerentreprise, udførte efter aftale med PJP og 2 nu afdøde bygnings- sagkyndige bestyrelsesmedlemmer en prøveopsætning af BB. Fiberbeton.

Ved bestyrelsesmødet den 9. september blev Byggesagen drøftet og MK gennemgik de fremsendte budgetter fra PJP. Bestyrelsen og PJP var enige i, at den monterede indfatning i fiberbeton kunne accepteres. Samtidig blev PJP anmodet om at indhente oplysninger på restlevetiden af indfatningerne i Nord og Østfløjen.

De ønskede oplysninger blev meddelt APM-fonden og arkitekt Ulla Lunn fra fonden deltog i et møde ultimo september 2013 med vores advokat, PJP og formanden. Idet vi ikke havde fået andre fondsmidler foreslog Ulla Lunn, at vi søgte APM. Fonden om en tillægsbevilling, så projektet kunne realiseres uden for store huslejestigninger. PJP og SWE udarbejdede i fællesskab det ønskede materiale.

Vi fik en endelig accept fra fonden medio marts 2014, at en tillægsbevilling på kr. 2.000.000 var bevilget.

Bevillingen er under betingelse af, at vi benytter indfatninger fra BB-Fiberbeton eller lignende materiale, som er udført ud for nr. 69, stuen på N-siden. Ligeledes er det under forudsætning, at kun de facader der var hårdt angrebet af frostskaeder blev udskiftet. Dette medfører, at Nord & Øst fløjen ikke bliver renoveret. Gavle ud imod Ordrup Jagtvej, alle 3 fløje i gården og sydfløjen, samt 6 altaner i nr. 73. udskiftes.

#### 2.6

Kørevej. – Gentofte kommune har nu godkendt overkørslerne og den ændrede mærkning af parkeringsbåsene. Fremtidigt vedligehold er nu for kommunens regning.

Vi har stadig en drøftelse med Gentofte Haveservice om ændring af grusbelægningen ud imod Ordrup Jagtvej samt beplantning ved de 2 cykelparkeringer.

2.7

*Udlejning af Ordrup Jagtvej 73, 1. th. - JH oplyste, at han havde søgt en større lejlighed og var interesseret i denne – herefter udspandt der sig en debat vedrørende reglerne for tildeling af en af de store lejligheder (3-4 vær.) i foreningen, som efter reglerne forlods skal udlejes til ægtepar/samboende. Flere i bestyrelsen var af den opfattelse, at JH ikke opfyldte ovennævnte regel selv om hustruen var med på lejekontrakten i JH's lejlighed. Efterfølgende accepterede JH bestyrelsens afslag efter flere drøftelser.*

2.8

*Hjertestarter. – Bestyrelsen har efter opfordring ved sidste generalforsamling ansøgt TRYG fonden om opsætning af en hjertestarter ud for nr. 81. V i kan forvente et svar fra TRYG fonden primo juni.*

2.9

*Hjemmesiden- Nu har vi skiftet udbyder, så hjemmesiden atter er funktionel.- Den vil løbende blive opdateret bl.a. med sidste nyt omkring arbejdet med udskiftning af vinduesindfatninger, altaner mv.*

2.10

*Bestyrelsen har i det indeværende år foretaget en låneomlægning, så den årlige rentebyrde er væsentlig reduceret.*

2.11

*Sluttelig vil jeg rette en tak til vores administrator Ulla Knudsen, advokat Mette Krog og Laura L. Knabe samt vores rådgivere fra PJP for en god indsats. Ligeledes tak til Ib Larsen og Max Andersen samt de beboere, som har trukket det store læs med at servicere beboerne. Ligeledes en tak til medlemmerne af bestyrelsen og Ad Hoc udvalget.*

2.12

*Ved sidste bestyrelsesmøde meddelte de 2 ikke boende medlemmer, og en beboer at de ville træde ud af bestyrelsen, såfremt formanden genopstillede. Normalt vil formanden med en sådan mistillids erklæring træde ud af bestyrelsen, men opfordret af mange beboere har formanden valgt at lade generalforsamlingen tage stilling til dette.*

**Efter enkelte spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.**

### **Ad. 3 Årsregnskab 2013.**

---

Claus Buhl gennemgik under dette punkt sammendraget af årsregnskab for 2013, der var udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

Claus Buhl oplyste, at regnskabet var delt op i budget 2014, regnskab 2013 samt regnskab 2012

Claus Buhl gjorde deltagerne opmærksom på, at der var tale om et revideret regnskab, og at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Regnskabet udviser et driftsoverskud på kr. 424.938,00.

Endvidere oplyste Claus Buhl:



- at posten ekstraordinær vedligeholdelse kr. 371.250,00 var udgifter, som allerede var betalt vedrørende projektet med udskiftning af indfatninger rund om ejendommens vinduer/døre samt renovering af altaner.
- at prioritetsrenterne var faldet, som følge af den låneomlægning der var foretaget i 2012.

Endelig blev det oplyst, at foreningen havde skiftet bank fra Danske Bank til Skjern Bank, som havde sagt ja til at finansiere byggekredit vedrørende det kommende projekt med udskiftning af indfatninger rund om ejendommens vinduer/døre samt renovering af altaner.

**Ingen havde yderligere spørgsmål/bemærkninger og regnskabet for 2013 blev godkendt.**

#### **Ad. 4 Forslag.**

---

**Forslag fra bestyrelsen om renoveringsprojekt vedrørende delvis udskiftning af betonindfatninger samt renovering af altaner.**

**Forslag i dets fulde ordlyd samt budgetoverslag er vedhæftet nærværende referat.**

Claus Dam fra Peter Jahn & Partnere A/S startede med at fortælle generalforsamlingen, at der var indhentet 4 underhåndsbud fra fire forskellige entreprenører. Der havde været en fællesbesigtigelse af de 4 underhåndsbud den 2. maj 2014. Alle fire tilbud havde været meget forskellige i forhold til pris. Billigst var det firma der hedder Øens Murerfirma A/S. Øens Murerfirma A/S var også det eneste der havde givet tilbud med et andet produkt til betonen i vinduesindfatningerne, nemlig et produkt fra Rubin Stuk & Søn, hvor de andre tre entreprenører havde givet tilbud med et produkt fra BB Fiberton.

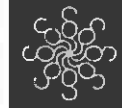
Claus Dam fortalte, at selvom foreningen havde modtaget 4 meget forskellige tilbud, tegnede der sig ikke et skarpt billede af, hvem der skal vælges og hvad der bedst. Men alt i alt kunne Claus Dam oplyse, at alle 4 tilbud fra entreprenørerne lå under, hvad foreningen havde budgetteret med.

Endvidere kunne Claus Dam fortælle, at såfremt forslaget blev vedtaget, ville arbejderne kunne begynde midt juni 2014 og være færdige primo november 2014. Claus Dam kunne herudover fortælle, at arbejderne kun vil foregå udefra. Endvidere oplyste Claus Dam, at der kan forekomme gener i form af larm og støv.

Et medlem spurgte Claus Dam, om altanerne vil komme til at se ud, som de gjorde før, efter renovering? Hertil svarede Claus Dam ja, man forsøger at få altanerne til at ligne de oprindelige uden afstivning.

Et andet medlem spurgte, om det var en mulighed at pudse nuværende indfatninger op og belægge dem med glasfiber, i stedet for at skifte indfatningerne ud. Hertil svarede Claus Dam, at man ikke kan undgå fugtvirkning, hvis man kun dækker indfatningerne ind. Endvidere gjorde Claus Dam også opmærksom på, at det havde vist sig, at der var træring i jernene i indfatningerne, og for at reparere dette, skal det helle alligevel spilles ad.

Herefter gennemgik Laura Lindberg Knabe fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S forudsætningerne for projektet samt det udsendte anskaffelsesbudget, finansieringsplan og driftsbudget. Laura Knabe gjorde herefter opmærksom på, at budgettet var, hvad foreningen maksimalt måtte bruge på renoveringsprojektet.



SWE

Foreningen har desværre ikke midler i den almindelige drift til at betale for disse nødvendige vedligeholdelser af foreningens ejendom. Bestyrelsen har derfor gennem længere tid arbejdet på at fremskaffe økonomisk hjælp fra diverse fonde for hjælp til betaling af arbejdet. Det er lykket at få tilsagn om tilskud fra A.P. Møller og Hustru Chastine Mc-Kinney Møllers Fond på kr. 4.100.000. Dette betyder, at såfremt det nødvendige vedligeholdelsesarbejde skal igangsættes, så er det nødvendigt, at beboerne frivilligt accepterer en huslejestigning, således at foreningen kan finansiere renoveringsprojektet.

For at kunne gennemføre den frivillige huslejestigning, skulle beboerne afgive en skriftlig erklæring om accept af huslejestigningen. En sådan erklæring er udsendt til beboerne. Vedtagelse af en frivillig lejeforhøjelse kræver tilslutning fra et flertal af ejendommens 60 lejemål.

Laura Knabe oplyste, at foreningen allerede havde modtaget et flertal af beboernes tilsagn vedrørende frivilligt lejeforhøjelse, hvilke betød, at hvis et flertal af forsamlingen stemte for forslaget, kunne forslaget endelig vedtages.

Et medlem spurgte indtil, hvad en entreprisforsikring dækkede? Hertil svarede Claus Dam, at en entreprisforsikring dækker mod skade på bygherrens eksisterende bygninger og bygningsanlæg ved uforudsete begivenheder, som er en direkte følge af entreprisens fysiske udførelse. Alt i alt dækker en entreprisforsikring, det de andre forsikringer ikke dækker.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget og bestyrelsen blev bemyndiget til at vælge hvilket tilbud der skulle accepteres samt indgå aftale om optagelse af lån m.m. til finansiering af Foreningens Borgerhjemmets egenbetaling..

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

---

Følgende var på valg:

Jan Hamilton Clausen	(boende)
Claus Buhl	(ikke boende)

Såfremt Jan Hamilton genopstiller og vælges, genopstiller Claus Buhl ikke, ligesom Edel Ording (boende) og Peter Dalkiær (ikke boende) udtræder af bestyrelsen uden for tur.

Til nyvalg indstilles Carsten Als (boende) til erstatning for Palle Rasmussen (boende) som er afgang ved døden siden sidste generalforsamling.

Endvidere ønskede følgende at stille op til bestyrelsen:

Erling Pedersen  
Mette Lund Jensen  
Bjarne Burkal  
Johnnie Nielsen

Bestyrelsen består herefter af:

Jan Hamilton Clausen (formand)	På valg i 2016
Carsten Als	På valg i 2015
Erling Pedersen	På valg i 2015
Mette Lund Jensen	På valg i 2015
Bjarne Burkal	På valg i 2016
Johnnie Nielsen	På valg i 2016
Per Reimann	På valg i 2015

#### **Ad. 7 Valg af revisor.**

---

På valg var:

Bestyrelsen foreslog genvalg af intern revisor Anne Plesner-Jacobsen (ikke boende).  
Anne Jacobsen blev enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsen foreslog genvalg af BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab.  
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev enstemmigt genvalgt.

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

---

Da der ikke var 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 19. maj 2014

Dirigent:



Michael Tarding