

Til medlemmer i foreningen
Borgerhjemmet i Gentofte
Ordrup Jagtvej 65-81
2920 Charlottenlund

København den 6. juni 2005
Journal nr. 703 jan

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

Tirsdag den 24. maj 2005 kl. 16.30, afholdtes ordinær generalforsamling i Foreningen Borgerhjemmet i Gentofte Kommune.

Generalforsamlingen blev afholdt hos SIF Krøyersvej 5 A, 2930 Klampenborg. Indkaldelse til generalforsamlingen var udsendt til samtlige medlemmer den 4. maj 2005. 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.
 - Bestyrelsens forslag, om forhøjelse af det årlige medlemskontingent fra 50 kr. til 150 kr.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
6. Valg af intern revisor blandt medlemmerne og ekstern revisor, som skal være registreret eller statsaut. revisor.
7. Eventuelt.

Der var 56 medlemmer til stede og 3 var repræsenteret ved fuldmagt. Fra Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S deltog foreningens administrator cand. jur. Jan Joensen.

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.

Formand Palle K. Rasmussen bød forsamlingen velkommen og foreslog administrator Jan Joensen, som dirigent og referent.

En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede lovligt kald og varsel i henhold til vedtægterne og dekreterede generalforsamlingen beslutningsdygtighed.

Ad. 2 Bestyrelsens beretning.

Beretningen var ikke sendt ud til medlemmerne, og Formanden Palle K. Rasmussen orienterede deltagerne om årets gang.

Formanden præsenterede medlemmerne af bestyrelsen således:

Jan T. Andersen, Claus Buhl og Peter Dalkiær, som ikke boende i ejendommen. Edel Ording, Vagn Kruse, Palle K. Rasmussen og Reidum Dahl, som boende i ejendommen.

Formanden takkede dem for godt samarbejde og engagement i det forgangne år.

Herefter fremhævede formanden følgende punkter vedrørende driften af ejendommen:

- Klager over entreprenør og ventilation. Formanden kunne oplyse, at bestyrelsen arbejder med sagen.
- Formanden fremhævede, at det er forbudt, at ”skrue/pille” med ventilationsanlægget. Beboerne henstilles til, ikke røre anlægget. Finn Jepsen VVS, har tilkendegivet overfor bestyrelsen, at de ikke længere vil arbejde på anlægget uden beregning. Formanden tilkendegav, at ventilationsanlægget og varmeanlægget har været den overvejende tungeste del af byggesagen.
- Bestyrelsen har ladet udarbejde en tilstandsrapport, til brug for den løbende vedligeholdelse af ejendommen. Formanden fremhævede taget og nævnte, at det var fra 1927 og trænger muligvis til mindre reparationer. Visende til rapporten, kunne formanden oplyse, at der i de kommende år vil der være udgifter i forbindelse med vedligeholdelse af ejendommen, som skal betales af beboerne.
- Foreningen har i årets løb afholdt en ekstraordinær generalforsamlingen i forbindelse med den endelige vedtagelse af punkter fra den ordinære generalforsamlingen i 2004.
- Bestyrelsen har afholdt 6 bestyrelsesmøder siden den ordinære generalforsamlingen i 2004. Formanden fremhævede, at disse møder havde en varighed på op til 3 timer pr. møde.
- Formanden takkede beboerne for deres forståelse og imødekommenhed i forbindelse med byggesagen.
- Han tilkendegav, at han var meget glad for pengene fra byfornyelsen, hvilket havde reduceret foreningens udgifter betydeligt.
- Han takkede, herefter Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S for indsatsen i forbindelse med overtagelsen af administrationen.

- Formanden kunne herefter oplyse, at ejendomsmesteren Ib Larsen, var ansat hos Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S og takkede ejendomsmesteren for godt samarbejde.

Til sidst fremsatte formanden et ønske til medlemmerne, at de henvender sig direkte til administrator og ikke til bestyrelsen. Administrator kan, om nødvendigt altid kontakte bestyrelsen eller formanden. Årsagen til dette er, at bestyrelsen vil behandle henvendelser fra beboerne ved bestyrelsesmøder, hvor en samlet bestyrelse kan træffe beslutninger. Formanden opfordrede endvidere medlemmerne, at henvende sig skriftligt ved brev.

Såfremt der måtte være tale om vandskader, har medlemmerne altid mulighed for at kontakte ejendomsmesteren.

En deltager efterlyste en navn- og adresseliste over medlemmerne i bestyrelsen. Bestyrelsen imødekom anmodningen. Administrator sørger for, at en liste vil blive tilsendt medlemmerne sammen med referatet.

(Listen vedlægges som bilag).

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen og den blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. 3 Årsregnskab 2004.

Dirigenten Jan Joensen gennemgik årsregnskabet for 2004, der var udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

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

Dirigenten gennemgik herefter samtlige poster i regnskabet. Han fremhævede posten ”igangværende vedrørende bygningsforbedring og renovering” under aktiverne i balance.

Af regnskabet for 2003 var denne post kr. 22.741 mio. og i 2004 var denne post kr. 20.576.177. Årsagen til denne reduktion var, at foreningen for det første havde modtaget kr. 784.571 fra Gentofte Kommune og dernæst havde haft en tilgang af forbedringer på omkring kr. 570.000.

Endvidere kunne Dirigenten oplyse, at ejendommens værdi var forhøjet med kr. 1.450.000. i forhold til 2003 regnskabet.

Der var enkelte bemærkninger regnskabet. Et spørgsmål var, hvorvidt der tilkommer foreningen renter på manglende indbetaling af husleje samt, hvorvidt der tilkommer foreningen renter på bevillingen fra Gentofte Kommune på kr. 784.571.

Bestyrelsesmedlem Peter Dalkiær besvarede, at foreningen ikke får renter på en bevilling fra kommunen. Byggesagen er endelig godkendt af Gentofte Kommune og administrator kunne oplyse, at pengene var overført til foreningens konto.

Med hensyn til renter fra huslejedebitorer besvarede Peter Dalkiær således, at enkelte lejere betaler for sent og enkelte betaler for tidligt. Foreningen opkræver ikke særskilte strafferenter hos dem, der ikke betaler retmæssigt. Beboerne har efter administratorskifte mulighed for at tilmeldes sig PBS.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

I forlængelse af regnskabet, havde bestyrelsen i samarbejde med administrator udarbejdet et vejledende budget for 2005. Budgettet var ikke sendt ud til medlemmerne, men blev omfordelt på generalforsamlingen.

Bestyrelsesmedlem Claus Buhl, gennemgik budgettet og forklarede, at det var bestyrelsens intention, at udarbejde et budget for flere år, hvor man inddrager vedligeholdelsesplanerne af ejendommen. Vedligeholdelsesplanerne vil tage udgangspunkt i vedligeholdelsesrapporten. Dog vil der være en fast post på kr. 100.000 til den almindelige løbende vedligeholdelse.

Af budgettet fremgik, at foreningens indtægter fra husleje udgør årligt omkring kr. 2,3 mio. Udgifterne til administrator er nu lavere end i forhold til tidligere administrator.

Bestyrelsen havde budgetteret, men et overskud på 271.000 til henlæggelser.

Peter Dalkiær forklarede, på spørgsmål om faldet i udgifterne til "afgifter kabel-tv," at administrationen havde vejledt bestyrelsen, omkring lovgivningen ved opkrævning og udgifter til kabel-tv. Den må ikke være en del af foreningens resultatopgørelse, men skal fremgå af balancen som en neutral post.

Bestyrelsen har taget administrationens vejledning til efterretning, således at kabel-tv fremover ikke kommer til at fremgå af resultatopgørelse, men vil være en neutral post på balancen. Dog først fra næste års regnskab.

Der blev spurgt om årsagen til, at indtægterne fra medlemskontingentet var med i bestyrelsens budget i 2005, men ikke med i regnskabet for 2003 og 2004. Dirigenten forklarede, at tidligere administrator havde ført et regnskab for driften af ejendommen og for medlemmerne. Nu har bestyrelsen i samarbejde med administrator besluttet, der føres et samlet regnskab for foreningen og medlemmerne.

Der var ikke yderligere bemærkninger til budgettet.

(Budgettet vedlægges som bilag)

Ad. 4 Forslag.

Formanden Palle K. Rasmussen forklarede baggrunden til forslaget fra bestyrelsen. Kontingentet for medlemskab, har været uændret i mange år. Hensigten med kontingentet har været, at medlemskabet skal være omkostningsneutralt for foreningen, derfor henstillede bestyrelsen, at kontingentet forhøjes fra kr. 50 til kr. 150, om året.

Forslaget blev sendt til afstemning.

Der var fire stemmer imod og ingen blank.

Forslaget blev således vedtaget med 52 stemmer for.

Ad. 5 Valg af bestyrelse.

Dirigenten forklarede, at bestyrelsesmedlem Reidum Dahl ikke ønskede genvalg.

Reidum Dahl fik herefter ordet og forklarede, at hun havde været medlem af foreningen i 10 år og havde været medlem af bestyrelsen i 2 år. Hun ønskede, at trække sig på grund af helbredsmæssige årsager. Hun takkede den øvrige bestyrelse for godt samarbejde.

Herefter indstillede hun to kandidater til bestyrelsen. Hun foreslog Dorte Heilskov og Søren Blistrup som kandidater til bestyrelsen.

Formanden Palle K. Rasmussen, takkede Reidum Dahl for aktiv deltagelse i bestyrelsen.

Dirigenten konstaterede, at der to nye kandidater til bestyrelsen. Samtidig var der to medlemmer i bestyrelsen på genvalg, herunder Peter Dalkiær og Edel Ording. Herefter var der 4 kandidater til 3 ledige pladser i bestyrelsen.

Der blev besluttet, at der skulle stemmes med stemmesedler. Det skulle således vælges et stemmeudvalg til optællingen. Bent Christiansen og Fru Rasmussen blev enstemmigt valgt.

Kandidaterne fik hver især efter hinanden ordet, hvor de kort orienterede deltagerne, om deres intentioner med bestyrelsesarbejdet.

Herefter blev der uddelt stemmesedler og stemt. Stemmefordelingen var følgende:

- Peter Dalkiær 50 stemmer
- Dorte Heilskov 41 stemmer
- Edel Ording 40 stemmer
- Søren Blistrup 29 stemmer

Bestyrelsen består herefter af:

Palle K. Rasmussen (formand)	På valg i 2006
Jan T. Andersen	På valg i 2006
Claus Buhl	På valg i 2006
Peter Dalkiær	På valg i 2007
Dorte Heilskov	På valg i 2007
Edel Ording	På valg i 2007
Vagn Kruse	På valg i 2006

Ad. 6 Valg Revisor.

Den eksterne revisor H. P. Noiesen blev enstemmigt genvalgt.

Til interne revision havde dyrlæge Ebbe Christensen trukket sit kandidatur. Bestyrelsen indstillede revisor suppleant Bent Christiansen, som ny revisor. Bent Christiansen blev enstemmigt valgt.

Ad. 7 Eventuelt.

Gårdanlægget:

Der blev spurgt til bestyrelsens planer for gården. Formanden forklarede, at bestyrelsen havde prioriteret foreningens penge til andre formål. Bestyrelsen var dog opmærksom på, at der skal laves noget med gårdanlægget. I den anledning har bestyrelsen anmodet arkitekt Bue Kjems om, at måle anlægget op med den hensigt, at få gårdanlægget lovliggjort. Endvidere vil der blive lavet flere pladser til cykler. Bestyrelsen havde arbejdet med et tilbud med etablering af cykelpladser i øst fløjen. Formanden påpegede endvidere, at der må ikke sættes cykler op ad muren.

På spørgsmål om, hvorfor alle blomsterne var fjernet, kunne formanden oplyse, at skvalderkål var årsagen til at blomsterne var væk.

Kælderrum:

Der blev spurgt, om ikke der kan åbnes flere kælderrum. Formanden svarede, at forslaget var meget relevant, men henviste til administrationen. Medlemmerne kan udarbejde forslag og sende dem til administrationen, som derefter vil tage det op med bestyrelsen og ejendomsmesteren.

Husdyr:

En deltager ønskede en forklaring på, hvorfor medlemmerne ikke må have husdyr i ejendommen. Formanden forklarede, at det var en gammel beslutning. Såfremt beslutningen skal ændres, kræver det et forslag til en generalforsamling. Han understregede, at tilflyttende medlemmer må medbringe kæledyr, men må ikke nyanskaffe sig kæledyr.

Ventilation:

En deltager ville have svar på, hvorvidt ventilationsanlægget kører konstant. Vedkommende mente, at det var skadeligt for helbredet.

Formanden forklarede, at ventilationsanlægget kører konstant. Anlægget var konstrueret til at køre konstant og foreningen var blevet anbefalet til at installere anlægget af ingeniører.

Det varme vand:

Flere deltagere klagede over de skiftende temperaturer i det varme vand. Formanden kunne oplyse, at bestyrelsen arbejder med sagen. Formanden henstillede beboerne til, at sende breve til administrationen. Han fremhævede vigtigheden af beboernes henvendelser, da entreprenøren ikke længere ønskede, at arbejde på anlægget uden beregning.

Dispensation fra ventelisten:

Et medlem af foreningen ville have en tilkendegivelse fra bestyrelsen således han kunne overtage sin afdødes fars lejlighed, selv om han ikke opfyldte betingelserne i foreningens vedtægter til at få en lejlighed.

Bestyrelsen henstillede medlemmet til, at sende en skriftlig ansøgning til bestyrelsen via administrationen. Bestyrelsen vil derefter træffe en beslutning ud fra en konkret vurdering.

Opslagstavlerne i opgangene:

Enkelte deltagere ønskede større skrift på navnetavlerne i opgangene.

Ejendomsmeisteren Ib Larsen:

Flere deltagere havde ris og ros til ejendomsmeisteren. Flere ønskede, at han blev ansat med flere timer. Formanden forklarede, at ejendomsmeisteren er ansat hos administrationen og bliver lønnet af administrationen. Ejendomsmeisteren er ansat til, at løse "bestemte opgaver". Ejendomsmeisteren er ikke ansat på timebasis. Beboerne kan altid ringe til ejendomsmeisteren og det er bestyrelsen meget glad for.

Medlemmerne har altid mulighed for af komme med forslag til næste generalforsamling, såfremt der ønskes ændringer af forholdene omkring ejendomsmeisteren.

Der var ikke flere bemærkninger til punktet og dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for god ro og orden.

Palle K. Rasmussen takkede dirigenten og deltagerne for deltagelsen i denne generalforsamling og ønskede deltagerne forsat god aften.

København, den 6. juni 2005

Jan Joensen
Dirigent