

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Danske Bank
Reg.nr. 4180
Kontonr. 4180518398
CVR Nr. 69 63 23 19

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2020, mandag den 29. juni kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Irgens Gaard på adressen Advokatfirmaet Nicolai Giødesen, Frederiksholms Kanal 18, 1220 København K.

Til stede var: 27 medlemmer, heraf 10 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Advokat Nicolai Giødesen fra administrationen.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent og referent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetningen for foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2019 til godkendelse.
4. Fremlæggelse af turnusplan 2019-2023 til godkendelse.
5. Fremlæggelse af endeligt budget for 2020 til godkendelse.
6. Forslag fra medlemmerne/bestyrelsen.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Foreningens formand, Mikkel Ludvigsen, bød velkommen.

Ad. 1 - Velkomst og valg af dirigent og referent

Til dirigent valgtes Nicolai Giødesen, der efter forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt, idet den dog blev afholdt for sent på grund af forsamlingsbegrænsning i forbindelse med Covid-19 .

Samtidig valgtes Nicolai Giødesen til referent.

Ad. 2 - Formandens aflæggelse af årsberetningen for foreningens virksomhed i det forløbne år

Mikkel Ludvigsen henviste til den tidligere udsendte formandsberetning og rettede en stor tak til bestyrelsen for godt samarbejde.

Max Staal Clausen oplyste, at fundamentsrenoveringen var forløbet fint, men at Københavns Bymuseum havde krævet tilsyn af en arkæolog pga. muligheden for historiske fund, og det havde både forsinket arbejdet og kostet foreningen en del ekstra udgifter.

Linda Holm oplyste supplerende, at de samlede udgifter efter fradrag for modtagne tilskud stemte fint med budgettet.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad. 3 - Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2019 til godkendelse

Nicolai Giødesen gennemgik årsregnskabet i hovedposter. Der var ikke særlige forbehold fra revisors side, men regnskabet udviste et driftsunderskud på ca. kr. 339.000, hvilket dog var mindre end budgetteret. Foreningen havde en god likviditet med en egenkapital på ca. kr. 648.000 inkl. den gennemførte fundamentrenovering, der var regnskabsført som en anskaffelsesudgift og ikke en driftsudgift.

Projektet var i øvrigt finansieret ved kontantindbetalinger fra de fleste af medlemmer, og 17 af medlemmerne havde finansieret deres del af projektet via ejerforeningen, som havde optaget et anlægslån i Danske Bank – i øvrigt med personlig pro rata-hæftelse for de medlemmer, der deltog i finansieringen, men uden personlig hæftelse for de medlemmer, som betalte kontant.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4 - Fremlæggelse af turnusplan 2019-2023 til godkendelse

Mikkel Ludvigsen gennemgik turnusplanen 2019-2023 i korte træk og oplyste, at den i 2020 bl.a. omfattede maling af trappeopgange samt pudsning af sætningsskader.

Max Clausen oplyste, at der i år var afsat kr. 665.000 til aktiviteter på turnusplanen, og bestyrelsen håbede, at det var tilstrækkeligt.

Mikkel Ludvigsen oplyste, at bestyrelsen fulgte arkitekt MAA Sven Feldings rådgivning, og hele tiden forsøgte at finde pragmatiske løsninger.

Kurt Mørch udtrykte ønske om en yderligere hævelse af turnusbudgettet, men uden at fremsætte et konkret ændringsforslag. Dorthe Petersen talte for øget budget til fællesarealer, herunder flere møbler og ukrudtsfjernelse, hvortil bestyrelsen svarede, at der er afsat 50.000 kr. i driftsbudgettet til fællesarealer, og at den nye bestyrelse vil se nærmere på dette. Dog blev det bemærket at ikke alle i ejerforeningen ønskede at bruge penge på fjernelse af ukrudt da ukrudt er en naturlig del af et gammelt brostensbelagt gårdmiljø, men at det stod medlemmerne frit for at fjerne ukrudtet hvis de ønskede dette. Flere beboere har gennem en årrække gjort et stort arbejde med fjernelse af ukrudt.

Rie Duun spurgte, om hoveddøren i H indgår i turnusplanen – hvilket blev bekræftet.

Der blev stillet forslag om at fremrykke vedligeholdelsen af porte og yderdøre fra 2021 til 2020 i turnusplanen. Herved overføres det estimerede beløb for denne post på 170.000 kr. fra turnus budget 2021 til 2020. For ændringsforslaget med forhøjelse af turnusplanen på ca. kr. 665.000 med kr. 170.000 til i alt kr. 835.000 stemte 17, og 7 stemte for den oprindelige turnusplan, og turnusplanen med ændringsforslaget blev således vedtaget og godkendt.

Generelt konstateredes enighed om, at ejendommen er i god stand og unik, samt at vi forsat skal opretholde denne standard.

Ad. 5 - Fremlæggelse af budget for 2019 til godkendelse

Nicolai Giødesen gennemgik budgettet for 2020, som på grundlag af uændret fællesbidrag samt det forhøjede beløb til turnusplanen på kr. 835.000 herefter udviste et underskud på kr. 240.000. Nicolai Giødesen bekræftede, at det pga. foreningens gode likviditet og egenkapital var forsvarligt, at foreningen således fremrykker vedligeholdelse og finansiering af porte og yderdøre som ovenfor beskrevet .

Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt, og ajourført budget vedlægges referatet.

Ad. 6 – Forslag fra medlemmerne/bestyrelsen

a) Forslag fra bestyrelsen

Dørtelefonanlæg – Forslag 1:

Det foreslås, at vedligeholdelse af de eksisterende dørtelefonanlæg i opg. A, B, C, D, E og G overgår til ejerforeningen, og at udgifterne hertil føres over driftsbudgettet. Der påregnes en udgift til reparation af anlæg i 2020 på 30.000 kr. inkl. moms (dækker ikke alle opgange). Hvis ejerne i opg. F ønsker etablering af et dørtelefonanlæg, vil dette være for deres egen regning, men efterfølgende vedligeholdelse vil påhvile ejerforeningen

Dørtelefonanlæg – Forslag 2:

Samme som ovenfor, men hvor ejerforeningen betaler for etablering af anlæg i opg. F. Udgift i 2020: 20-30.000 kr. inkl. moms. Opg. F's ejere er inhabile i relation til forslag 2 og må afholde sig fra at stemme. De kan naturligvis udtale sig.

På bestyrelsens vegne henviste Jørn Lydolff Madsen til begrundelsen anført i generalforsamlingsindkaldelsen, idet han supplerende bemærkede, at han var blevet overrasket over den tidligere generalforsamlingsbeslutning, som indebar, at hver opgang skulle betale sit eget anlæg, da det burde høre under foreningens fælles vedligeholdelse, og at opgang F ikke havde noget dørtelefonanlæg.

Under alle omstændigheder burde ejerforeningen overtage vedligeholdelsen og sørge for, at alle opgange fik et velfungerende dørtelefonanlæg.

Efter drøftelse af behovet herfor, samt rimeligheden i, at opgang F selv skulle betale sit dørtelefonanlæg, før foreningen overtog vedligeholdelsen, vedtog generalforsamlingen med alle stemmer for undtagen 5, som hverken stemte for eller imod, at selve beslutningskompetencen inkl. driftsansvaret for dørtelefonanlæggene skulle overgå til bestyrelsen, dvs. foreningen. Der var kun én repræsentant fra opgang F til stede, og han ønskede ikke selv dørtelefon.

Herefter tog generalforsamlingen stilling til forslag 1 og forslag 2.

Forslag 2 blev vedtaget med 17 stemmer for, idet bestyrelsen tilkendegav, at de ville tage hensyn til de pågældende medlemmers eget ønske i opgang F, ligesom Max Clausen mindede om, at der kun var afsat kr. 30.000 hertil og at det måske kunne vente til næste år.

b) Forslag fra medlemmer

Drøftelse af forslag til ny administrator for Irgens Gaard

Dorthe Pedersen oplyste, at formålet med forslaget var at drøfte en bredere form for administration med flere funktioner, som f.eks. kunne håndtere dørtелефonanlægget.

Fordele og ulemper blev drøftet. Nogle af de tilstedeværende tilkendegav, at det altid var en god ide at finde alternative løsninger, hvilket bestyrelsen også var positiv over for, mens andre af de tilstedeværende lagde vægt på, at ejendommen var unik, og at det var vigtigt at benytte den erfaring og viden om historikken, som foreningens nuværende rådgivere havde.

I tilslutning til drøftelsen blev det herefter aftalt, at de 3 forslagsstillere, som et underudvalg, undersøger mulighederne, og at det sker i samarbejde med bestyrelsen, og at Advokatfirmaet Nicolai Giødesen også får mulighed for at deltage i en ny løsning.

Dette blev noteret uden afstemning.

Ad. 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen

Mikkel Ludvigsen og Jørn Lydolph Madsen ønskede ikke genvalg, men blev takket for deres indsats for foreningen.

Herefter genvalgtes og valgtes enstemmigt:

Linda Holm, Strandgade 44 D, 1. tv.

Max Staal Clausen, Strandgade 44 I

Anne Marie Duun, Strandgade 44 H

Flemming Løfberg, Strandgade 44 G, 3. mf.

Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Til suppleanter genvalgtes enstemmigt som hhv. 1. og 2. suppleant:

Jette Victor, Strandgade 44 I.

Christina Borella, Strandgade 44 D, 2. th.

Ad. 8 – Valg af revisor

Til revisor genvalgtes enstemmigt:

Revisionsfirmaet Hartzberg

Att.: Statsautoriseret Revisor

Hans Peter Hartzberg

Øster Allé 56

2100 København Ø

Ad. 9 – Eventuelt

Christina Borella opfordrede medlemmerne til at være opmærksomme på risikoen for vægglus fra f.eks. kufferter og korttidslejere, da foreningen for et par år siden havde haft et stort problem hermed.

Samtidig præciserede hun, at medlemmerne skulle huske at give besked til administrationen om udlejning og udlån af værelser/lejligheder, således som det fremgik af vedtægtsstillæg.

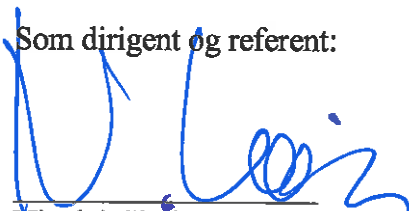
Hun henstillede også til alle at efterkomme brandvæsenets påbud om ikke at oplagre effekter i opgangene.

På foranledning af Michael Sanggård bekræftede Max Staal Clausen, at bestyrelsen som nævnt i beretningen har til hensigt at undersøge muligheden for at implementere nye elektroniske varmemålere, som kan fjernaflæses, hvilket på sigt skulle give driftsbesparelser.

På forespørgsel vedr. udskiftning af entrédør blev det oplyst, at da ejendommen er fredet, er det et krav fra Slots- og Kulturstyrelsen (SLKS), at ændringer skal godkendes af SLKS, ligesom det også er et krav fra SLKS, at en ansøgning om ændring skal være godkendt af ejerforeningens bestyrelse, inden SLKS behandler sagen.

Herefter blev generalforsamlingen hævet kl. 21:30.

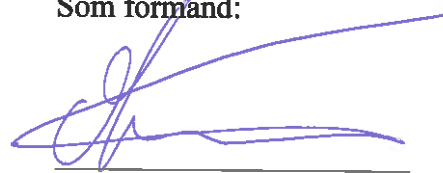
Som dirigent og referent:



Nicolai Giødesen

NG/KBT – 06.07.20

Som formand:



Max Clausen