

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2016, torsdag den 17. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i ejerforeningen Irgens Gaard på adressen Advokatfirmaet Nicolai Giødesen, Frederiksholms Kanal 18, 1220 København K.

Til stede var: 29 medlemmer (fordelingstal 2.698) heraf 2 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Arkitekt MAA Charlotte Felding fra Felding Arkitekter samt 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 2016 til godkendelse.
4. Fremlæggelse af turnusplan 2016-2020 til godkendelse.
5. Fremlæggelse af budget for 2016 til godkendelse samt foreløbig budget for følgende regnskabsår.
6. Fremlæggelse af årsregnskab for programfordelingsanlægget til godkendelse. Endelig fastsættelse af medlemsbidrag og tilslutningsafgift for indeværende regnskabsår samt foreløbig budget for følgende regnskabsår.
7. Forslag fra medlemmerne/bestyrelsen.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Foreningens formand Jette Victor bød velkommen.

Ad dagsorden punkt 1 - Velkomst og valg af dirigent og referent

Til dirigent valgtes Nicolai Giødesen, som efter forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Samtidig valgtes Nicolai Giødesen til referent.

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

Jette Victor kommenterede den udsendte årsberetning. Hun bemærkede generelt, at bestyrelsen var tilfreds med den gennemførte tilbudsindhentning og orienterede herefter yderligere om sagen vedr. væggelus, idet bestyrelsen havde haft et godt samarbejde med de repræsentanter fra den etablerede gruppe, som havde arbejdet med sagen. På gruppens vegne orienterede Cecilie Mee Hansen yderligere om det store og koordinerende arbejde, som de

havde gennemført. Senest havde der været et par væggelusfund af beboere i februar måned. Seneste kontrol af Rentokil var d. 29. februar 2016.

På forespørgsel vedrørende ventilationssystemet i baderum og køkkener i opgang G, bekræftede bestyrelsen at anlægget kører med konstant udsug og er ikke et tænd og sluk system og et af ejerforeningens øvrige medlemmer præciserede, at den enkelte ejer ikke må tilslutte emhætte med motor på systemet. De øvrige lejligheder i Irgens Gaard har individuelle udsug.

Endvidere blev nævnt, at PET holdt øje med ejendommen for at passe på et af foreningens medlemmer – et andet medlem mente at PET muligvis ville betale for opsætning af en klokke i porten – det var tidligere foreslået i foreningen, men havde været for dyrt.

Foreningens næstformand Michael Sanggaard orienterede om brugen af hjemmesiden – der var en opfordring til at informere nye medlemmer om praktiske tips, herunder brug af skralderum.

Bestyrelsen præciserede samtidig, at den ikke ønskede at agere politimand, og Michael Sanggaard præciserede, at beboerne skulle overholde bestyrelsens opslag om f.eks. brug af skralderum og håndtering af stort skrald.

Endelig bekræftede bestyrelsen, at den stilede mod at holde en stabil udvikling i fællesbidraget med en forhøjelse af det samlede årlige bidrag på kr. 60.000, som svarer til ca. kr. 1.500 for en lejlighed på 84 m², som er gennemsnitsstørrelsen i Irgens Gaard. Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad dagsorden punkt 3 - Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2015 til godkendelse.

Nicolai Giødesen gennemgik årsregnskabet i hovedposter.

Revisionen havde ikke givet anledning til forbehold, og driften havde givet et underskud på kr. 218.488, som overførtes til formuen. Underskuddet skyldtes primært den gennemførte vedligeholdelse og reovering, som havde kostet kr. 796.000 inkl. den udførte maling og kalkning af en del af ejendommens facader og vinduer. Foreningen havde stadig en pæn likviditet med et bankindestående på kr. 681.000. Michael Sanggaard bemærkede, at det var vigtigt at fastholde et højt vedligeholdelsesniveau på ejendommen, hvilket der generelt var opbakning fra generalforsamlingen til.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at administrationsomkostningerne i note 4 var steget, bl.a. pga. udgiften til arkitektrådgivning på ca. kr. 46.000 og anden rådgivning vedrørende vedligeholdelsen, hvilke udgiftsposter i virkeligheden hørte under vedligeholdelsesposten. Endvidere havde foreningen haft ca. kr. 32.000 til advokatbistand vedrørende væggelussagen. Michael Sanggaard oplyste i relation til note 5 vedligeholdelse, at bestyrelsen havde fået et godt resultat ud af at sende vedligeholdelsesarbejderne i udbud og havde sikret sig, at deres faste håndværkere også stadig var billigt.

En af de tilstedeværende bemærkede, at det nogle gange måtte være tilstrækkeligt at istandsætte underfacaden i stedet for at istandsætte hele facaden.

Michael Sanggaard præciserede, at foreningen generelt burde have et kapitalredskab svarende til nuværende niveau eller bedre for at kunne få de store udsving i likviditetsbehov i løbet af året til at hænge sammen.

Det ønskedes oplyst, hvad posten diverse kreditorer på ca. kr. 104.000 i note 11 omfattede (Fejekosten kr. 6.706, TaxBøl VVS kr. 4.475, Hagedoren/Murerfirma Jens Nørager kr. 16.461,

VVS Holst Kristiansen kr. 8.120, Herlev Stilladser kr. 19.659, Falck kr. 983, Flaskegenbrug kr. 577, Vaskebjørnen kr. 104,, Rentokil kr. 30.653, Dansk Skadedyr kr. 6.563, Advokatbistand Skadedyr kr. 15.469. Erik Gliese –5.630 I alt kr. 104.140).

Herefter blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

Ad dagsorden punkt 4 - Fremlæggelse af turnusplan 2016-2020 til godkendelse.

Charlotte Felding gennemgik turnusplanen, som blev omdelt, og som vedlægges referatet. Endvidere begrundede hun behovet for de foreslåede arbejder, bl.a. arbejdet ved gavl og facade B og tilsvarende vinduer i opgang B, D og E.

Hvis medlemmerne havde forslag til aktuelle arbejder, skulle de henvende sig til bestyrelsen. Der var adskillige større arbejder planlagt for 2017 og frem, hvorfor udgiftsniveauet for vedligeholdelse stiger til ca. 750.000 kr. årligt. Fra år til år vil det blive vurderet om nogle af de planlagte aktiviteter kan udskydes, men det overordnede princip er at vedligeholde med frekvens på 8 år. En af de tilstedeværende henstillede, at underfacaden mod Bådsmandsstræde blev udført nu, idet det kunne gøres billigt uden stillads, dvs. kun i mandshøjde. Endvidere opfordrede han til at få gjort noget ved fugten over porten, og endelig henstillede han, at foreningen kun betalte for stillads, så længe det blev brugt, hvilket Charlotte Felding bekræftede, idet hun altid sørgede for at afmelde stilladset, så snart arbejderne var færdige – derimod kunne det være et problem at få stilladsleverandøren til at fjerne stilladset hurtigt nok.

Orienteringen vedrørende turnusplanen blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsorden punkt 5 - Fremlæggelse af budget for 2016 til godkendelse samt foreløbig budget for følgende regnskabsår.

Nicolai Giødesen gennemgik budgettet for 2016, som udviste en stigning på kr. 61.001, som fordeltes over de sidste 2 kvartaler af 2016, dvs. fra 1. juli 2016.

Endvidere drøftedes udgiften til vand, som var budgetteret til kr. 140.300 afstemt med de faktiske opkrævninger for 1. halvår 2016 på kr. 70.145,79.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsorden punkt 6 – Fremlæggelse af årsregnskab for programfordelingsanlægget til godkendelse. Endelig fastsættelse af medlemsbidrag og tilslutningsafgift for indeværende regnskabsår samt foreløbigt budget for følgende regnskabsår

Michael Sanggaard kommenterede kort regnskabet for programfordelingsanlægget og oplyste, at der pt. var uændret 38 medlemmer – regnskabet udviste en lille justering, idet et medlem var opkrævet, som ikke deltog i anlægget.

Deltagelse kostede kr. 537 i kvartalet for grundpakken gennem foreningen – resten bestemtes og betaltes individuelt, og der var stadig mulighed for at melde sig ud, hvis man ville.

Punktet blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsorden punkt 7 – Forslag fra medlemmerne / bestyrelsen

Bestyrelsen havde udsendt forslag 1A og alternativt 1B vedrørende betaling af udgifter for den hidtidige behandling af væggelus samt forslag 2-5 med vedtægtsændringer, bl.a. til imødegåelse af fremtidige problemer i denne forbindelse.

Michael Sanggaard henviste til det udsendte notat med begrundelser og formulering af de enkelte forslag.

Efter indgående drøftelse af de forskellige forslag stemtes der herefter om forslagene. I forbindelse med forslag 1 tog et medlem forbehold for at anerkende generalforsamlingens beslutning.

Forslag 1A, som indebar, at ejerforeningen betaler, blev vedtaget med 1.800 stemmer efter fordelingstal, idet kun 700 stemte for 1B, som indebar fordeling af udgifterne, og 1 medlem stemte helt imod, og 1 hverken for eller imod.

Forslag 2 indebar forbud mod fremleje, dvs. forbud mod, at ejernes lejere viderefremlejede lejlighederne, og det blev samtidig præciseret, at forslaget ikke greb ind i bestående lejeaftaler, dvs. ikke havde tilbagevirkende kraft. Forslaget blev vedtaget med 26 stemmer for, med fordelingstal 2.408, idet 1 medlem med fordelingstal 92 stemte imod og 2 medlemmer med fordelingstal 198 hverken for eller imod.

Forslag 3 indebar en indberetningspligt ved udlejning, og det blev præciseret, at forslaget ikke gælder ved bytning af boliger. Forslaget blev vedtaget med 20 stemmer for, med fordelingstal 1.856, idet 4 medlemmer med fordelingstal 398, stemte imod, og 5 medlemmer med fordelingstal 444, stemte hverken for eller imod.

Forslag 4 indebar pligt til skadedyrskontrol efter korttidsudlejning. Bestyrelsen oplyste, at et skadedyrstjek kostede ca. kr. 1.000. Efter skriftlig afstemning stemte 13 stemmeberettigede medlemmer for, 13 imod og resten blanke, og forslaget blev således ikke vedtaget.

Forslag 5 indebar ændring af økonomisk forpligtelse i forbindelse med skadedyrsangreb og havde til formål at sikre en styrkelse af foreningens handlemuligheder ved fremtidige skadedyrsangreb samt at sikre mere klarhed om fordeling af udgifter mellem foreningen og ejeren. Michael Sanggaard bekræftede, at bestyrelsen således havde ret, men ikke pligt til at gribe ind, og det blev efter drøftelse præciseret, at bestyrelsen selv ville vurdere sagen konkret, og at det generelt anbefales bestyrelsen først at sende påkrav, før udgifter blev pålagt de pågældende ejere. Forslaget blev vedtaget med 24 stemmer for med fordelingstal 2.219, idet 3 medlemmer dog stemte imod med fordelingstal 289, og 2 hverken for eller imod med fordelingstal 190.

Dirigenten præciserede, at forslag 1A således var vedtaget med almindeligt flertal, og at forslag 2, 3 og 5 vedrørte vedtægtsændringer, og derfor krævede kvalificeret flertal og var vedtaget med mere end 2/3 flertal efter fordelingstal blandt de repræsenterede, men da der ikke var over 2/3 tilstede på generalforsamlingen, kunne de 3 pågældende forslag først endelig vedtages med kvalificeret flertal på en ny generalforsamling, hvor forslagene kunne vedtages endeligt med kvalificeret flertal med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der er repræsenteret, hvis den blev afholdt inden 4 uger, og ellers skulle foreningen

begynde forfra. De fuldmagter, som var afgivet til denne generalforsamling, kunne også benyttes ved den nye generalforsamling.

Ad dagsorden punkt 8 – Valg af medlemmer til bestyrelsen

Hanne Tung, Peder Malta Rasmussen og Cecilie Mee Hansen ønskede ikke genvalg og blev takket for deres indsats i bestyrelsen.

Herefter genvalgte og nyvalgte enstemmigt:

Jette Victor, Strandgade 44 I, st.
Michael S. Sanggaard, Strandgade 44 C, 1. tv.
Henriette Lund, Strandgade 44 G, 3.tv.
Lise Heilman, Strandgade 44 A, 1.
Sebastian Thoning, Strandgade 44 F, st. th.

Til henholdsvis 1. og 2. suppleant genvalgte og valgte enstemmigt:

Christina Borella, Strandgade 44 D, 2. th.
Cecilie Mee Hansen, Strandgade 44 F, 1. th.

Ad dagsorden punkt 9 – Valg af revisor

Til revisor genvalgte enstemmigt:

Revisionsfirmaet Aaen & Co. Statsautoriserede Revisorer
Att: Søren Bruun-Pedersen
Kongevejen 3
3000 Helsingør

Ad dagsorden punkt 10 – Eventuelt

En af de tilstedeværende opfordrede bestyrelsen til at undersøge prisen på rottesikring og installere dette, bestyrelsen bifaldt forslaget om at undersøge muligheden for rottesikring, og opfordrede pågældende medlem til at komme med et oplæg til dette forslag.

Et andet medlem af ejerforeningen, opfordrede bestyrelsen til at spørge brandinspektoret, om hvordan hele bygningen kunne sikres med f.eks. brandalarmer, og pågældende blev også opfordret til at komme med et oplæg hertil.

Endelig opfordredes alle medlemmer til at kontrollere, at deres toiletter ikke løb, da det gav et for stort vandforbrug.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 23:00.

-
Som dirigent:

Nicolai Giødesen

Som formand:

NG/JWE – 21/4 2016.