

Advokatfirmaet
NICOLAI GIØDESEN
I.C. Mortensens Eftf.

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
Giro 9 06 47 37
CVR Nr. 69 63 23 19

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2017, tirsdag den 28. 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: 24 medlemmer, heraf 7 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Arkitekt MAA Sven 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 2017 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 beretningen, som blev omdelt og som vedlægges referatet.

På forespørgsel oplyste hun, at der siden vedtagelsen af de opstrammede regler for udlejning, ikke var sket udlejning særlig tit, men at bestyrelsen ikke kunne vide om der var udlejning de ikke kendte til. Vedtægtstillægget var i øvrigt ved at blive tinglyst.

Endvidere bekræftede Jette Victor, at Henriette og Lises anvisning på, hvorledes væggelusangreb forebygges er oversat til engelsk og afleveret til administrationen til uddeling til nye ejere. Den vil komme på hjemmesiden snarest muligt.

Endvidere oplyste bestyrelsen, at Hussvamlaboratoriet ikke havde været på ejendommen i 2015, men ellers kontrollerede ejendommens stand hvert år og senest i 2016. Generelt anbefalede bestyrelsen at opretholde varme i kælderen efter de anvisninger der oprindeligt blev udstukket (se formandsberetningen under punktet om svampeskade).

Ebbe Thygesen oplyste, at han samme dag havde kontrolleret fugtigheden i kælderen, som var den samme som de sidste 25 år, samt varmen, som ligeledes var ok.

Bestyrelsen præciserede, at beboerne ikke bør ændre på den indstillede temperatur på radiatorerne i kælderen.

Felding bemærkede, at der ikke var grund til uro over kælderenes stand.

Generalforsamlingen tilkendegav, at foreningen burde følge Hussvamlaboratoriets anbefalinger mht. opvarmning og ventilation og hvor hyppigt og hvorledes det skal kontrolleres.

Endelig oplyste Jette Victor, at ejerforeningen i Standgade 42 endnu ikke havde vedkendt sit ansvar vedr. vandskade på deres gavl.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad dagsorden punkt 3 - Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2016 til godkendelse.

Nicolai Giødesen gennemgik årsregnskabet i hovedposter. Ifølge revisors påtegning gav det et retvisende billede af foreningens økonomiske status og drift. Regnskabet udviste et overskud på kr. 194.936, hvilket især skyldtes, at foreningen havde brugt mindre til vedligeholdelse end budgetteret.

Foreningen havde en likvid beholdning, fortrinsvis i Nordea og Arbejdernes Landsbank, på ca. kr. 759.000.

Næstformand Michael Sanggaard bemærkede, at bestyrelsen generelt var utilfreds med revisors posteringer og fremlagde bilag, hvor han havde foretaget en yderligere specifikation af bl.a. vedligeholdelsesudgifter og rådgiveromkostninger. Bilaget vedlægges referatet.

Med hensyn til elforbruget i note 10, oplyste han, at det var steget pga. periodiseret efterslæb. I øvrigt havde foreningen skiftet vvs-firma fra Gliese A/S til Frambo VVS. Endvidere bemærkede Michael Sanggaard, at der var aktiviteter fra 2016, som ikke var medtaget i 2016 regnskabet og at en del af det regnskabsmæssige overskud på kr. 194.936 derfor burde overføres til dækning heraf i form af korrekt periodisering.

Med disse bemærkninger, herunder overførsel af overskuddet til dækning af vedligeholdelsesudgifter i 2017, blev regnskabet herefter godkendt med alle stemmer for, undtagen 1 imod.

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

Michael Sanggaard oplyste, at turnusplanen fra januar 2016 ikke var opdateret, fordi bestyrelsen ønskede at spare omkostningerne hertil.

Herefter gennemgik Sven Felding den fremtidige turnusplan, som i 2017 bl.a. opfattede facaden mod Wildersgade, spejlet over porten, renovering af opgang G og det 3-årige tageftersyn med lift, inkl. rensning af tagrender, i alt kr. 795.000, som var indarbejdet i budgettet. Formålet med turnusplanen var at fastholde den gode standard på ejendommen.

Det blev bemærket, at den nye bestyrelse evt. kunne prioritere opgaverne. Endelig oplyste Sven Felding på forespørgsel, at den gammeldags behandling af vinduerne med linoliemaling var erstattet af behandling med anden type maling, da vinduerne ellers skulle stå åbent i flere dage.

Med disse bemærkninger blev turnusplanen enstemmigt godkendt.

Ad dagsorden punkt 5 - Fremlæggelse af budget for 2017 til godkendelse samt foreløbig budget for følgende regnskabsår.

Nicolai Giødesen gennemgik budgettet for 2017, som på grundlag af uændret fællesbidrag og efter hensættelse af i alt kr. 895.000 til vedligeholdelse, inkl. turnusplan, udviste et underskud på kr. 328.100, som kunne dækkes af foreningens egenkapital og banklikviditet. Den utilstrækkelige periodisering af udgifter i 2016 regnskabet vil skabe et yderligere pres på budgettet i 2017, da flere aktiviteter end planlagt vil skulle dækkes. Denne omstændighed må bestyrelsen planlægge efter.

Herefter blev budgettet godkendt med alle stemmer for, undtagen 1 imod og 1 hverken for eller imod.

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

Nicolai Giødesen oplyste, at regnskab og budget for fastsættelse af medlemsbidrag og tilslutningsafgift ikke var fremlagt og at det derfor ville blive vedlagt referatet, hvilket generalforsamlingen noterede sig.

Ad dagsorden punkt 7 – Forslag fra medlemmerne / bestyrelsen

Forslag fra bestyrelsen til ændring af punkt 1 i husordenen.

Michael Sanggaard og Jette Victor henviste til det udsendte forslag som indebar, at foreningen herefter ikke mere havde pligt til at opsætte containere i gården, bl.a. fordi det ikke mere var formålstjenligt og ikke mere gratis.

Der burde være plads til kildesortering i skralderummet og beboerne blev opfordret til at trykke papkasserne sammen, når de skulle smides ud.

Husordensændringen blev herefter godkendt med alle stemmer for, idet 3 hverken stemte for eller imod.

Ad dagsorden punkt 8 – Valg af medlemmer til bestyrelsen

Michael Sanggaard, Sebastian Damm Thoning og Jette Victor modtog ikke genvalg til bestyrelsen, men blev takket for deres indsats i bestyrelsen, idet særlig tak blev rettet til Michael for hans mange år i bestyrelsen og til Jette for hendes arbejde som formand.

Til bestyrelsen genvalgtes og valgtes herefter enstemmigt:

Henriette Lund, Strandgade 44 G, 3.tv.
Lise Heilmann, Strandgade 44 A, 1.
Nikolaj Bune Hammer, Strandgade 44 B, st. tv.
Christian Goldbach, Strandgade 44 G, 3. Th.
Max Clausen, Strandgade 44, 1 st.

Endvidere rettedes stor tak til Sven Felding for foreløbig 40 års byggeteknisk rådgivning i foreningen.

Endelig opfordredes medlemmerne generelt til at deltage i foreningens arbejde med frivillige opgaver.

Til henholdsvis 1. og 2. suppleant genvalgtes og valgtes enstemmigt:

Jette Victor, Strandgade 44 I, st.
Christina Borella, Strandgade 44 D, 2. th.

Ad dagsorden punkt 9 – Valg af revisor

Til revisor genvalgtes enstemmigt:

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

3000 Helsingør

med bemærkning, at bestyrelsen gerne ville holde et møde med revisor for at stramme op på regnskabets posteringer.

Ad dagsorden punkt 10 – Eventuelt

Nicolai Giødesen bemærkede, at det pantstiftende beløb for hver enkelt ejerlejlighed udgør kr. 61.671,00 pr. 31.12.2016, men at foreningen maksimalt kræver en pantstiftende sikkerhed ved ejerskifter svarende til hvad kreditforeningerne respekterer, pt. kr. 56.000,00.

En repræsentant fra firmaet Pitzner Ejendomme A/S, Christian Ewald Hansen oplyste, at de gerne ville have overdraget adkomsten til loftrummet over deres lejlighed, som de i forvejen havde brugsretten til. I denne forbindelse ville de gerne sætte nye vinduer i mazarden, samt få fuldmagt til at ansøge Kulturarvsstyrelsen om de relevante bygningsændringer, hvilket ville ske via Sven Felding.

Jette Victor oplyste på bestyrelsens vegne, at bestyrelsen ikke på det foreliggende grundlag, kunne give Pitzner Ejendomme A/S adkomst og tilladelse til at ombygge loftrummet til beboelse, da bestyrelsen havde for få oplysninger, og da foreningen i øvrigt burde have en rimelig kompensation, bl.a. for afgivelsen af adkomsten og den udvidede vedligeholdelsespligt, som foreningen i så fald skulle påtage sig. Derimod havde bestyrelsen ikke noget imod at give Pitzner fuldmagt til at ansøge om tilladelse hos Kulturarvsstyrelsen til ombygninger og udbedringer indvendigt i lejlighed under loft.

Nicolai Giødesen oplyste, at et salg af ejendomsretten over det pågældende loftareal i givet fald skulle godkendes af foreningen med kvalificeret flertal og med fremtidig betaling af fællesbidrag af det nye areal. Parterne ville fortsætte deres drøftelse af sagen, når Pitzner Ejendomme A/S havde fået tilbagemelding fra Kulturarvsstyrelsen.

Endelig rettede generalforsamlingen en stor tak til Hanne Tung for hendes forberedelse af det lækre traktement på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21:00.

Som dirigent:


Nicolai Giødesen

Som formand:

