

Advokatfirmaet
NICOLAI GIØDESEN
I.C. Mortensens Efter

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
Kontour. 4180518398
CVR Nr. 69 63 23 19

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2019, torsdag den 14. 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: 23 medlemmer, heraf 5 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 2018 til godkendelse.
4. Fremlæggelse af turnusplan 2019-2023 til godkendelse.
5. Fremlæggelse af endeligt budget for 2019 til godkendelse.
6. Fremlæggelse af årsregnskab for programfordelingsanlægget til godkendelse. Endelig fastsættelse af medlemsbidrag og tilslutningsafgift for indeværende regnskabsår samt foreløbig budget for følgende regnskabsår. Punktet udgår.
7. Forslag fra medlemmerne/bestyrelsen.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

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

Bestyrelsesmedlem Max Staal Clausen aflagde beretning på formanden Henriette Lunds vegne, idet han oplyste, at formanden var forhindret i at komme. Beretningen vedlægges referatet og anbefales at læses først. Nedenstående er emner som blev debatteret i forbindelse med fremlæggelsen af formandsberetningen

Max Staal Clausen oplyste supplerende, at bestyrelsen i samarbejde med Nicolai Giødesen og arkitekt Sven Felding havde udarbejdet et notat om retningslinjer for kompensation til E/F ved udskiftning af kviste og tagvinduer i taglejligheder, og at dette notat ligeledes ville blive vedlagt referatet.

En af de tilstedeværende udfordrede den måde, som svampebehandlingen i kælderen var foregået på, men Sven Felding oplyste, at det var i overensstemmelse med forskrifterne og under kontrol af Hussvamp Laboratoriet.

Vedr. udfordringerne med varmesystemet oplyste Max Staal Clausen, at det ville blive omkostningstungt, at gennemføre de større ændringer, som anses for at være den bedste tekniske løsning, og man må vurdere om det vil være hensigtsmæssigt at foretage mindre ændringer og vurdere effekten af disse før endelig beslutning tages. Det skal også tages med i beregningen at såfremt temp. på returvandet reduceres, kan dette også betyde en reduktion i de faste udgifter til den leverede fjernvarme, størrelsen af dette beløb skal indgå i vurderingen af den fremtidige løsning. Bestyrelsen opfordrede alle til at læse forundersøgelses rapporten som også vedlægges referatet. I tilfælde af at det anbefales at iværksætte den omkostningstunge løsning vil der blive indkaldt til en ekstraordinær general forsamling.

En beboer i C nævnte, at malingen på væggen i opgangen havde skallet efter den tidligere reparerede svampeskade i kælderen, samt vandpyt på gulv, i forbindelse med regnvejr. Bestyrelsen har bedt Sven Felding om at følge op på dette.

På forespørgsel bekræftede Nicolai Giødesen, at ejerforeningen har fået tinglyst ændringer til vedtægterne i forbindelse med udlejning af lejlighederne.

Endelig bekræftede Sven Felding, at de fleste trappeopgange ville blive renoveret til næste år.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. 3 - Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2018 til godkendelse

Nicolai Giødesen gennemgik årsregnskabet i hovedposter. Der var ikke særlige forbehold fra revisors side, men regnskabet udviste et overskud på kr. 514.902, især fordi en række af de budgetterede vedligeholdelsesudgifter ikke var afholdt endnu. Af overskuddet skulle derfor forlods hensættes det budgetterende underskud for 2019 på kr. 433.500, hvor vedligeholdelsen var medtaget.

På forespørgsel specificerede bestyrelsen foreningens forbrug af teknisk bistand, og med hensyn til udgiften til fortovsrenholdelse, oplyste bestyrelsen, at den ikke havde hørt nærmere fra

Københavns Kommune. Christina Borella oplyste supplerende, at foreningen havde fået tilbud fra kommunen om selv at stå for renholdelse, men at det krævede, at hele blokken, dvs. Strandgade/Bådsmandsstræde/Wildersgade/Skt. Annæ Gade, blev enige om renholdelse, og at alle skulle være ansvarlige for hinanden. Da dette ikke var realistisk, havde vi beholdt den kommunale ordning, som i øvrigt havde fungeret udmærket det seneste års tid.

Med disse bemærkninger blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

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

Sven Felding gennemgik turnusplanen i korte træk.

Generelt oplyste Sven Felding, at den valgte rækkefølge af facadearbejder var bestemt af hensynet til at udnytte stilladset, som skulle bruges til facaderenovering.

Mht. renovering af opgange i 2021 bemærkede Christina Borella, at opgang B stadig var pæn, og at renoveringen af opgang A burde afvente de andre arbejder her. Derimod burde porte og døre males tidligere end planlagt, og huset ved nedgangen til boilerummet var temmelig medtaget og burde renoveres snart.

Et par af de tilstedeværende bemærkede, at foreningen generelt burde ordne de bygningsdele, som kunne nås med en kalkkost uden stillads, således at der kunne gå længere tid imellem de store renoveringer med stillads. Dette var bestyrelsen enig i.

På forespørgsel oplyste Sven Felding, at der ikke ville blive væsentlige besparelser ved at udføre en komplet renovering af ejendommen på én gang fx hver 7. år, da den etapevise renovering i forvejen udnyttede stilladset optimalt, og foreningen betalte kun stilladsleje for den tid, stilladset rent faktisk blev brugt.

Herefter blev turnusplanen enstemmigt godkendt, idet 1 dog hverken stemte for eller imod.

Ad. 5 - Fremlæggelse af budget for 2019 til godkendelse

Nicolai Giødesen gennemgik budgettet for 2019 med uændret fællesbidrag på kr. 1.640.000, dvs. inkl. den tidligere vedtagne stigning på kr. 300.000.

Forsikringsudgiften var som tidligere oplyst steget, men til gengæld havde foreningen fået en bedre dækning.

Max Staal Clausen oplyste at det samlede vedligeholdelsesbudget på kr. 1.205.000 skulle betragtes som et rammebeløb, og

Sven Felding mindede om, at foreningen skal påregne at bruge ca. 1 mio. kr. til sætningsskaden i bygning A. I løbet af efteråret vil der blive indkaldt til en ekstra ordinær general forsamling for at få fastlagt finansieringen for dette.

Nicolai Giødesen præciserede, at det budgetterede underskud ifølge budgettet på kr. 433.500, blev inddækket ved overførsel fra driftsoverskuddet i 2018.

Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt.

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

Punktet udgik, da programfordelingsanlægget ikke længere er en del af Ejerforeningen.

Ad. 7 – Forslag fra medlemmerne/bestyrelsen

To af de tilstedeværende påtalte, at bestyrelsen ikke havde anerkendt deres forslag, som var kommet for sent i forhold til fristen d. 01.02.19, men den efterfølgende weekend burde ikke tælle med i forhold til fristen. Dette fastholdt bestyrelsen, og Nicolai Giødesen henviste behandlingen til punktet Evt.

Herefter behandlede følgende rettidigt indkomne forslag fra Mary-Ann Lee:

Nye cykelstativer i gården, Irgens Gaard:

Mary-Ann Lee bemærkede, at den skønne gård blev skæmmet af et rod af cykler, hvilket bl.a. var baggrunden for hendes forslag. Prisen for selve det foreslåede cykelstativ udgjorde ifølge tilbud kr. 34.700 for 84 pladser, hvortil skulle lægges pulverlakering, transport, demontering af eksisterende og montering af nye samt moms. Nogle af de tilstedeværende oplyste, at der i øjeblikket var 95 cykelstativer til rådighed, og at der blot skulle ryddes op i cyklerne.

Andre af de tilstedeværende bemærkede, at de samlede udgifter var ukendte, og det var svært at få plads til udgiften på det nuværende budget, selvom der generelt var opbakning til at få ryddet op blandt cyklerne.

For forslaget stemte 9, og imod forslaget stemte ligeledes 9.

Generalforsamlingen ønskede ikke at afholde skriftlig afstemning efter fordelingstal, og med forslagsstillerens tilladelse blev forslaget frafaldet, idet forslaget, inkl. fuldt budget, genfremsettes ved den planlagte ekstraordinære generalforsamling til efteråret, hvor sætningsskaden i A skal behandles.

Tilsvarende blev det besluttet, at de førstnævnte for sent modtagne forslag kunne blive behandlet på denne generalforsamling.

Ad. 8 – Valg af medlemmer til bestyrelsen

Den hidtidige formand Henriette Lund og bestyrelsesmedlem Lise Heilmann modtog ikke genvalg, men blev takket for deres indsats for foreningen.

Endvidere var Christian Goldbach udtrådt af bestyrelsen i efteråret 2018, og i stedet var indtrådt hidtidige suppleant Linda Holm.

Herefter genvalgtes og valgtes til bestyrelsen:

Linda Holm, Strandgade 44D, 1. tv.
Max Staal Clausen, Strandgade 44I, st.
Mikkel Ludvigsen, Strandgade 44E, 1. th.
Jørn Lydolff Madsen, Strandgade 44G, 1. th.

Bestyrelsen består således af 4 medlemmer og konstituerer sig selv med formand.

Endvidere genvalgtes og valgtes enstemmigt som suppleanter:

Christina Borella, Strandgade 44D, 2. th.
Jette Victor, Strandgade 44A, 2. sal.

Samtidig blev Christina Borella takket for sin indsat med sin forberedelse af det serverede traktement til generalforsamlingen.

Ad. 9 – Valg af revisor

Til ny revisor valgtes enstemmigt:

Revisionsfirmaet Hartzberg+
Att.: Statsautoriseret Revisor
Hans Peter Hartzberg
Øster Allé 56
2100 København Ø

i henhold til dennes revisionstilbud.

Ad. 10 – Eventuelt

Det blev bemærket, at dørtelefonen igennem lang tid ikke havde fungeret i opgang B og A, og det blev generelt henstillet til bestyrelsen at kontrollere dørtelefonerne. Et af medlemmerne tilbød at hjælpe bestyrelsen med at indhente tilbud, hvorefter bestyrelsen ville tage stilling til igangsætning af arbejdet, som foreningen i givet fald skulle betale.

De 2 for sent indkomne forslag blev herefter drøftet. Det ene forslag vedrørte forbud mod at bruge brændeovne, da de forurener, hvilket er farligt for helbredet og også for brandsikkerheden, og da de på 19 år havde forårsaget i alt 2 ildebrande i ejendommen. Henstillingen ville blive behandlet som forslag ved den næste generalforsamling.

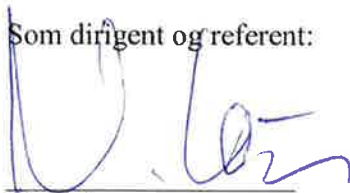
Det 2. forslag vedrørte Elias fra opg. C der gerne ville undersøge forskellige muligheder for aflåsning af porten. Max Staal Clausen præciserede, at bestyrelsen var glad for initiativet og ville kigge på løsningsforslagene, når de forelå, og at der både var fordele og ulemper ved at låse porten.

Generalforsamlingen tilkendegav ikke nogen afklaret holdning til spørgsmålet, som i givet fald kunne behandles som et egentlig forslag ved næste generalforsamling.

En enkelt af de tilstedeværende opfordrede til at få ryddet op i krukker og grills.

Herefter blev generalforsamlingen hævet kl. 21:30.

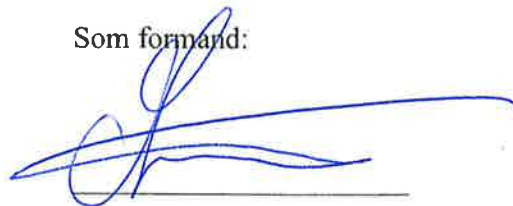
Som dirigent og referent:



Nicolai Giødesen

NG/EVF – 19.03.19

Som formand:



Underskrives digitalt