

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 2022, torsdag den 17. marts kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Irgens Gaard. Generalforsamlingen afholdtes på adressen Villa Wilder, Wildersgade 55, 1408 København K.

Til stede var: 34 medlemmer med et fordelingstal på 3.126 svarende til 77,8%, heraf 12 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Landinspektør Jan Hübbe, arkitekt MMA Sven Felding samt advokat Nicolai Giødesen fra administrationen.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens årsberetning.
3. Årsregnskab.
4. Turnusplan for vedligeholdelse.
5. Budget 2022 til godkendelse.
6. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne:
Forslag om låsetider for porten i Strandgade.
Forslag om fællesejede lofter.
Forslag om ny administrator.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Ad. 1 - Velkomst og valg af dirigent og referent

Foreningens formand Rie Duun bød velkommen.

Til dirigent valgtes Nicolai Giødesen, der efter forespørgsel generelt samt fra Jette Victor om, hvorvidt det var lovligt at indkalde via mail, konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt. Samtidig meddelte Nicolai Giødesen dog, at under behandlingen af punkt 6 C fralagde han sig hvervet som dirigent, hvilket ville blive overtaget af Rie Duun.

Samtidig valgtes Nicolai Giødesen til referent.

Ad. 2 – Bestyrelsens årsberetning

Rie Duun henviste til den udsendte årsberetning, som hun kommenterede, hvorefter den blev enstemmigt godkendt.

Ad. 3 - Årsregnskab

Nicolai Giødesen gennemgik årsregnskabet i hovedposter. Der var ikke særlige forbehold fra revisors side. Regnskabet udviste et driftsunderskud på kr. 68.290, hvilket var mindre end budgetteret og taget fra foreningens likvide bankbeholdning, som nu udgjorde ca. kr. 473.000.

Til vedligeholdelse var i alt benyttet ca. kr. 1.071.000, hvoraf ca. kr. 682.000 var benyttet til turnusplanen.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4 – Turnusplan for vedligeholdelse

Dorthe Petersen kommenterede kort den udsendte turnusplan og oplyste, at nogle af opgaverne formodentlig ville blive udskudt af hensyn til likviditeten, og at det ville ske i samarbejde med Sven Felding.

Herefter gennemgik Sven Felding de planlagte arbejder i 2022 på turnusplanen, som også indeholdt oversigt over planlagte arbejder de næste 4 år.

Der var under alle omstændigheder planlagt arbejder i 2022 vedrørende facade i E/F og huset - H samt port plus udbedringer af rådkader i kælderen til i alt kr. 740.000. Såfremt foreningen fik solgt fællesarealer i tagetagen, var der planlagt yderligere arbejder for kr. 390.000, især vedrørende nedre del af facaden i Wildersgade, overstykket på hovedport, kældeptrappe i Strandgade samt mere rådudbedring - under alle omstændigheder ville det være forsvarligt at udskyde disse arbejder, hvis der ikke var likviditet til det.

Efter yderligere drøftelse, bl.a. vedrørende udbedring af mangler i henhold til svamperapport i kælderen, blev turnusplanen enstemmigt godkendt, idet der i øvrigt var enighed på generalforsamlingen om at have godt styr på ejendommen via turnusplanen.

Ad. 5 – Budget 2022 til godkendelse

Nicolai Giødesen gennemgik det udsendte budget, som balancerede på grundlag af nuværende fællesbidrag inklusive tidligere besluttet forhøjelse. I budgettet var afsat kr. 740.000 til turnusordningen, og den resterende udgift til turnusplanen måtte i så fald enten finansieres ved det foreslåede salg af en del af tagarealet og ellers ved at blive indarbejdet i en 5-årig finanseringsplan.

Med disse bemærkninger blev budgettet godkendt med alle stemmer for, undtagen 1 imod.

Ad. 6 – Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne

- **Forslag om låsetider for porten i Strandgade**

Bestyrelsen henviste til det udsendte forslag, som rummede 2 løsninger, enten natlukket således som vedtaget på generalforsamlingen sidste år eller permanent lukket.

Flere nævnte, at det var upraktisk med den låste port, fordi man kunne få fingrene i klemme, og fordi det var svært at åbne, når man samtidig havde cykel med.

Bestyrelsen oplyste, at pumpen på porten var blevet repareret, og at det formodentlig ikke var relevant at sætte motor på. Under alle omstændigheder skulle beboerne passe på deres fine gamle port.

For løsning B, permanent lukket, stemte 11, og for løsning A, natlukket, stemte 21, hvilket igen så var vedtaget.

2 undlod at stemme.

- **Forslag om fællesejede lofter**

Nicolai Giødesen præciserede, at forslaget kunne vedtages med kvalificeret flertal i henhold til vedtægternes paragraf 12, dvs. med mindst 2/3 flertal af alle stemmeberettigede i foreningen efter fordelingstal, og som nævnt ved generalforsamlingens start var der ca. 77,8-% tilstede.

Jan Hübbe orienterede om, hvorledes salget af de pågældende tagarealer kunne finde sted uden at indhente godkendelse fra samtlige panthavere i alle lejligheder, hvilket ville medføre uforholdsmæssigt høje omkostninger i tinglysningsudgifter. Det var hans vurdering, at foreningen kunne nøjes med en værdierklæring fra ham, fordi det drejede sig om et beskedent areal i forhold til det samlede fællesareal.

Rie Duun henviste til det udsendte detaljerede forslag og orienterede om historikken, herunder behandlingen af forslaget på sidste års generalforsamling, og hun præciserede, at forslaget kun omfattede de arealer, som 8 lejlighedsejere i forvejen havde tinglyst eksklusiv brugsret til.

Forslaget blev indgående drøftet, da det rejste en række spørgsmål, som flere af de tilstedeværende ikke fandt afklaret.

Herefter afholdtes skriftlig afstemning. For forslaget stemte 24 med et fordelingstal på 2108, imod stemte 8 med et fordelingstal på 795, og hverken for eller imod stemte 2 med fordelingstal på 223.

Nicolai Giødesen konstaterede som dirigent, at de afgivne ja-stemmer kun svarede til 53,46% af det samlede fordelingstal på 4018, og forslaget var derfor ikke vedtaget med kvalificeret flertal og bortfaldt derfor.

- **Forslag om ny administrator**

Med Rie Dunn som dirigent behandlede herefter bestyrelsens forslag om ny administrator.

Dorthe Petersen henviste til det udsendte forslag om valg af SM-ejendomme, som hun anbefalede generalforsamlingen, selv om det var dyrere end tilbuddet fra Advokatfirmaet Nicolai Giødesen, idet bestyrelsen foretrak SM-ejendommens digitale løsning.

Forslaget blev vedtaget med 18 stemmer for, svarende til et fordelingstal på 1685, og 9 stemmer imod med fordelingstal 869, 6 stemte hverken for eller imod, og 1 deltog ikke i afstemningen.

Forslaget var således vedtaget, og administrationen forventedes at skifte fra 1/7 2022.

Nicolai Giødesen blev takket for mere end 30 års godt samarbejde.

Ad. 7 – Valg af bestyrelsesmedlemmer

Til bestyrelsen genvalgtes enstemmigt:

Anne-Marie Duun, Strandgade 44H, st+1
Flemming Løfberg, Strandgade 44G, 3. mf
Dorthe Petersen, Strandgade 44C, st. th
Sarah Mai Hammer, Strandgade 44B, st
Christina Borella, Strandgade 44D, 2. th

Endvidere genvalgtes **Christian Goldbach**, Strandgade 44G, 3. th, som suppleant, idet Linda Holm ikke modtog genvalg som suppleant, men blev takket for sin indsats.

Ad. 8 – Valg af revisor.

Til revisor genvalgtes enstemmigt:

Revisionsfirmaet Martinsen
Att: Statsautoriseret revisor Hans Peter Harzberg
Øster Allé 56, 1.sal
2100 København Ø

Ad. 9 – Eventuelt.

Nogle af de tilstedeværende opfordrede til opbakning af Facebookgruppen.

Christina Borella mindede om, at medlemmerne skulle informere administrator, hvis de udlejede eller udlånte deres lejlighed, og at medlemmerne stadig skulle være opmærksomme på risikoen for væggelus, fx på kufferter, som kom hjem fra udlandet.

Endvidere bemærkede hun, at dørtелефoner i A g B efter mange års udfordringer var blevet ordnet og nu fungerede.

Christina Borella nævnte også, at Zoltan, som hidtil har arbejdet for Fejekosten, overtog rengøringen fra 1/4 2022.

Mai Hammer gjorde opmærksom på, at der havde været en alvorlig vandskade i deres lejlighed i B foranlediget af foreningens VVS-firma, Sæmer. Det firma var nu fyret, og at bestyrelsen snarest ville tage stilling til, hvem der skulle være foreningens nye faste vvs-firma.

Herefter blev generalforsamlingen hævet kl. 22:10.

Som dirigent og referent:

Nicolai Gjødesen

Som formand:

Anne-Marie Duun

NG/LMM
25/3 2022

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Christian Nicolai Glødesen

Dirigent

På vegne af: Dirigent og referent

Serienummer: CVR:69632319-RID:73175685

IP: 95.166.xxx.xxx

2022-03-30 07:11:02 UTC

NEM ID 

Christian Nicolai Glødesen

Referent

På vegne af: Dirigent og referent

Serienummer: CVR:69632319-RID:73175685

IP: 95.166.xxx.xxx

2022-03-30 07:11:02 UTC

NEM ID 

Anne Marie Duun

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Irgens Gaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-546910710142

IP: 87.61.xxx.xxx

2022-03-31 14:33:07 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 016FC-38ELJ-MZGQU-YB2W8-Y42ED-T4DJL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>