

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:  
Telefontid hverdage 10-13  
Telefax 33 15 84 48

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 2010, torsdag den 4. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Irgens Gaard på adressen Wilders Gaard, Bådsmannsstræde 5, st. (fælleshuset), 1401 København K.

Til stede var: 13 medlemmer, heraf 5 ved fuldmagt. Fordelingstal 966/4019.

Endvidere deltog: Advokatfuldmægtig Anders Nørgaard Sørensen 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 2009 til godkendelse.
4. Fremlæggelse af turnusplan 2010-2014 til godkendelse.
5. Fremlæggelse af budget for 2009 og foreløbigt budget for 2011 til godkendelse.
6. Fremlæggelse af årsregnskab for programfordelingsanlægget til godkendelse. Endelig fastsættelse af medlemsbidrag for indeværende regnskabsår samt foreløbigt budget for følgende regnskabsår.
7. Forslag fra medlemmerne / bestyrelsen.
8. Valg af nye medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

### **Ad dagsordenens punkt 1 - Velkomst og valg af dirigent og referent.**

Foreningens formand, Lars Øvre Brandt, bød velkommen.

Herefter valgtes Anders Nørgaard Sørensen til dirigent, der på forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Samtidig valgtes Anders Nørgaard Sørensen som referent.

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

Formanden gennemgik i hovedpunkter den med indkaldelsen udsendte årsberetning. Udover de i årsberetningen anførte punkter, blev følgende supplerende oplysninger givet:

- Under punktet vedrørende den nye vicevært nævnte formanden, at kommunens renholdelse af fortovene havde resulteret i, at et dæksel foran opgang C var blevet fejlet op. Formanden oplyste, at dækslet var blevet påført igen, at man ville forsøge at få udgifterne anvendt hertil dækket af kommunen. Det blev ved dette punkt tillige nævnt, at snerydningsarbejder ikke blev udført af viceværten men af et af viceværten engageret snerydningsfirma, da en sådan ordning er kutyme indenfor branchen. I forlængelse heraf lovede Anders Nørgaard Sørensen at redegøre for foreningens ansvar ved manglende snerydning. Retstilstanden er således, at det er foreningen, der hæfter overfor evt. skadelidte. Den fejferklæring vedr. ansvar, der underskrives af viceværten/rydningsfirmaet, er et internt dokument, der som udgangspunkt ikke vedkommer skadelidte. Denne retter sit krav mod foreningen, der så efterfølgende – med fejferklæringen i hånden – kan fremsætte regreskrav mod vicevært/rydningsfirmaet. Foreningen er i øvrigt forsikret mod husejeransvar, og forsikringen forventes at dække.
- Under punktet Falck-forsikring blev det tilføjet, at den tidligere police kun dækkede op til 12 ejendomme ifm. en større skade. Policen er nu lavet om, så alle 47 lejligheder er dækket. Derfor er denne post i budgettet hævet fra kr. 1.000 til kr. 4.000.
- Under punktet GF 2009 ad dagsordenens pkt. 4 – dørhåndtag, blev det af et medlem oplyst, at der evt. kunne findes et passende håndtag i en nærtliggende genbrugstrælast.
- Under punktet YouSee blev det præciseret, at anlægget ikke kunne overtages, da YouSee ejer ledningerne i bygningen. Af samme årsag kunne der ikke umiddelbart skiftes tjenesteyder.
- Under punktet GF 2009 ad dagsordenens pkt. 10 – postkasser, blev det nævnt, at disse var bestilt og ville blive malet med grøn spraymaling. Charlotte Felding ville i øvrigt konstruere belysning, der passer til den fredede bygning. Det blev i øvrigt diskuteret, om man skulle droppe at opsætte ”nej tak til reklamer”-skilte og i stedet lade disse erstatte af en stor postkasse, der kun skulle anvendes til reklamer for alle foreningens beboere. Endelig lovede Anders Nørgaard Sørensen at fremsende forbrugerombudsmandens retningslinier indenfor området. Irgens Gaard har som fredet ejendom efterfølgende opnået dispensation fra kulturarvsstyrelsen. Ingen postkasser opsættes.
- Under punktet kælder blev det oplyst, at den mest effektive måde at forebygge fugt var at opsætte varmeapparater i prisklassen 10-15.000 kr. Disse ville være forholdsmæssigt billigere i drift end den løbende vedligeholdelse/svampebekæmpelse. Endelig blev det - uden sammenhæng til punktet i øvrigt – nævnt, at alle pærerne i ejendommens ene opgang havde været sprunget men nu var blevet skiftet.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

**Ad dagsordenens punkt 3. – Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2009 til godkendelse.**

Anders Nørgaard Sørensen gennemgik årsregnskabet, der blev enstemmigt godkendt. Der blev ved denne lejlighed særligt gjort opmærksom på, at der for 2009 var budgetteret med et underskud på ca. kr. 103.000, der de facto var vendt til et overskud på ca. kr. 10.000. Ændringen skyldes besparelser på posten vedligeholdelse.

**Ad dagsordenens punkt 4. - Fremlæggelse af turnusplan 2010-2014 til godkendelse.**

Formand gennemgik turnusplanen, hvor følgende blev oplyst:

Vinduer skal renoveres i bygning H – der indhentes mindst to tilbud. Det forventes at budgettet overholdes.

Hovedbeløbet under posten "Hoveddøre og postkasser" anvendes til postkasserne. Resten anvendes til renovering af dørene.

Opgang B skal renoveres i år. Det starter tidligt i år, da entreprenørerne i disse tider generelt ikke har meget at lave. Belysning i skralderummet skal laves om, så lyset ikke tænder automatisk samt tænder sammen med aftenlyset.

De mange revner i murene i ejendommen blev i øvrig diskuteret, og nogle medlemmer ønskede dem ordnet én gang for alle ved en større renovering. Den 7-årige turnusordning blev forklaret af formanden: En ordning hvor der ikke totalrenoveres men, hvor der i stedet løbende (og oftere) bliver lavet mindre renoveringsarbejder, dvs. hvert 7. år. Formanden forklarede at en totalrenovering, hvor murene fx bankes ud, er et dyrt og måske umuligt projekt pga. ejendommens alder.

Vedrørende gården betragtes dette beløb som penge til sikkerhed såfremt der måtte komme uforventede udgifter. Der var blevet brugt ca. kr. 100.000 denne pulje til kvistene. De resterende 30.000 forventes anvendt til spredning af grus mv. i gården. Der skal formentlig kontaktes en anlægsgartner til at ordne det.

Vedrørende taget forventes der afholdt et udvidet eftersyn. Normalt tjekkes kun sammenføjninger ved vinduer mv. af "vvs-mand", der til dette formål anvender en lift. I år sættes der penge af, så en byggesagkyndig tager med op i liften og samtidig tjekker tagenes øvrige tilstand.

Orienteringen om turnusplanen blev enstemmigt godkendt.

**Ad dagsordenens punkt 5. - Fremlæggelse af budget for 2009 og foreløbigt budget for 2010 til godkendelse.**

Det blev nævnt, at fællesbidraget blev hævet med 10% for tre år siden – skal det hæves igen? Formand synes aldrig det skal stige og ser det gerne sat ned.

Det blev diskuteret, om det skulle hæves, og om der kunne afsættes ekstra penge til vedligeholdelse. Formanden nævnte, at budgettet var meget stort i forvejen for en sådan forening.

Herefter blev budgettet med uændret fællesbidrag godkendt med alle stemmer for, undtagen to, som stemte blankt.

**Ad dagsordenens punkt 6. - Fremlæggelse af årsregnskab for programfordelingsanlægget til godkendelse. Endelig fastsættelse af medlemsbidrag for indeværende regnskabsår samt foreløbigt budget for følgende regnskabsår.**

Alle på nær én stemte for Tv-budgettet, der således blev vedtaget.

Fællesbidraget blev enstemmigt fastholdt og vedtaget.

**Ad dagsordenens punkt 7. - Forslag fra medlemmerne / bestyrelsen.**

Ingen forslag.

**Ad dagsordenens punkt 8. - Valg af nye medlemmer til bestyrelsen.**

Herefter genvalgtes og valgtes enstemmigt til bestyrelsen:

Lars Øvre Brandt, Strandgade 44C, st. th.  
Carsten Heilmann, Strandgade 44 A, 1. sal  
Kai-Uwe Bergmann, Strandgade 44F, st. th.  
Mikkel Ludvigsen, Strandgade 44E, 1. th.  
Christina Borella, Strandgade 44 D, 3.,

Bestyrelsen konstitueredes med formand Lars Øvre Brandt.

**Ad dagsordenens punkt 9. - Valg af revisor**

Til revisor genvalgtes enstemmigt:

Revisionsfirmaet Bruun-Pedersen I/S,  
Statsautoriserede og Registrerede revisorer,  
Rosenkæret 11 C,  
2860 Søborg.

**Ad dagsordenens punkt 10. - Eventuelt**

Kastanietræerne i gården:

Det blev diskuteret, hvordan disse passedes optimalt. Formanden forklarede, at det gule i kanterne på bladene formentligt skyldtes tørke og ikke minérmøl. Formanden oplyste, at vandet måske ikke kunne trænge ned pga. jordens hårdhed omkring træet. Dette kunne måske skyldes for meget salt i jorden. Der var enighed om, at en

redningsplan skulle iværksættes, hvis træerne fejlede noget. Bestyrelsen ville engagere en fagmand, der kunne definere problemet. Indtil videre sørgedes der for, at kastanietræerne vandedes ofte.

Cykler:

Det blev nævnt, at der var for mange cykler i gården, der (formentligt) ikke blev brugt. Cyklerne blev endvidere ikke sat i stativ. Formanden mente, at det var blevet bedre end tidligere, da de stod mere samlet end før. Det indskærpedes dog overfor medlemmer, at cykelstativerne skulle anvendes. Bestyrelsen ville sørge for, at en ny cykelaktion iværksattes. Kurt ville gerne hjælpe.

Hoveddør/gårddør:

Det blev anført, at medlemmerne ikke låste deres opgangsdøre ordentligt, ligesom frost forårsagede, at oliepumperne i døren ikke fungerede optimalt, og at dørene således ikke lukkede ordentligt. Det indskærpedes overfor beboerne, at dørene skulle lukkes!

Det blev diskuteret, om der monteres lås i porten. Det blev oplyst af formanden, at en tryklås med kode koster ca. 10-15.000 kr. Bestyrelsen havde allerede holdt møde om emnet og var indstillet på det. Der blev taget en vejledende afstemning blandt GF. 8 stemte for, 5 imod, 3 stemte blankt. Indtil videre foretoges der intet.

Sociale arrangementer:

Christina Borella spurgte, om der burde afholdes flere sociale arrangementer? GF svarede umiddelbart nej.

Generalforsamlingen hævedes kl. 21.17.

Som dirigent:



Anders Nørgaard Sørensen

Som fungerende formand:



Lars Øvre Brandt