

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2009, onsdag 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: 14 medlemmer, heraf 7 ved fuldmagt. Fordelingstal 966/4019.

Endvidere deltog: Arkitekt m.a.a. Charlotte Felding samt Stud.Jur. Amalie G. Thystrup 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 2008 til godkendelse.
4. Fremlæggelse af turnusplan 2009-2013 til godkendelse.
5. Fremlæggelse af budget for 2009 og foreløbigt budget for 2010 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.
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 Øwre Brandt, bød velkommen.

Herefter valgtes Amalie G. Thystrup til dirigent, der på forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Samtidig valgtes Amalie G. Thystrup 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.

Jan Krabbe orienterede i den anledning om den forsikrings sag, der pågik vedr. hans kakkelovn efter en mindre brand i lejligheden og præciserede, at foreningen skulle sørge for at være fuldt og grundigt dækket ind vedr. brand, da Jan Krabbe selv havde høstet mange frustrerende erfaringer med forsikringsdækning og -behandling af sagen vedr. lejligheden, hvor forsikringen under henvisning til policen havde afvist at yde erstatning for udgifter til lovliggørelse af dele af bygningen der ikke var beskadiget.

Formanden understregede, at bestyrelsen var opmærksom på forsikrings spørgsmålet, ligesom formanden havde været i kontakt med Forsikringsankenævnet samt spurgt Jens-Georg Hansen, der var forsikringskyndig, til råds. Formanden havde ligeledes ved henvendelse til Forsikringsankenævnet fået oplyst, at ejerforeninger af Irgens Gaards størrelse ikke har ankeadgang. ..

Kai-Uwe Bergmann opfordrede til, at foreningen tog en ekspert på råd.

Det blev aftalt, at Helle Julin i samarbejde med Charlotte Felding undersøgte, hvordan forsikrings spørgsmålet var grebet an i sagen om Kanonbådshusene, der efter at være brændt ned nu var bygget op igen. Bestyrelsen kunne evt. også henvende sig til BYFO.

Formanden gjorde opmærksom på, at administrationen på sidelinjen ville være behjælpelig i forbindelse med forsikrings sager.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3. – Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2005 til godkendelse.

Under henvisning til årsregnskabet, som alle de på generalforsamlingen mødte beboere nøje havde studeret i forvejen, bemærkede Amalie G. Thystrup, at overskuddet på kr. 135.831 forudsattes overført til 2009 med henblik på større facadearbejder m.m., jf. pkt. 4. og 5.

Herefter blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 4. - Fremlæggelse af turnusplan 2009-2013 til godkendelse.

Charlotte Felding gennemgik den med indkaldelsen udsendte turnusplan, udarbejdet for perioden 2009-2013.

Planen for 2009 er afrensning og kalkning af facaden mod Bådsmandsstræde, herunder maling af vinduer, hvilke arbejder i alt var budgetteret til kr. 655.000. Formanden præciserede, at denne udgiftspost var styrende for det budgetunderskud, man regnede med for året 2009, jf. punkt. 5.

I 2010 var det dernæst planen at koncentrere sig om udbedring af brosten, trappetrin m.m., hvilket skulle udføres i granit, samt maling af vinduer i H, opgangsarbejder i B og udskiftning af bjælkeender i kælderen.

Endvidere var der blandt de fremmødte enighed om, at der burde monteres et mere autentisk håndtag på porten mod Strandgade.

Charlotte Felding oplyste, at Murermester Ib Thykjær havde påbegyndt arbejder i opgang C, hvor der var en meget stor sætningsrevne, samt opgang D, der havde fugtproblemer. Fugt problemerne ventes løst efter samme model som tidligere i opg G. Christina Borella udtrykte bekymring over opgang D's tilstand, men Charlotte Felding kunne oplyse, at opgang B var mere presserende. Christina Borella gjorde opmærksom på, at opgangen pådrog sig mange skader, når folk flyttede ind og ud.

Herefter blev turnusplanen for 2009-2013 med ovenstående præciseringer enstemmigt godkendt. Idet bestyrelsen forpligtes til at overholde rammen, og idet bestyrelsen i øvrigt i samarbejde med arkitekterne er bemyndiget til at handle inden for rammen.

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

Amalie G. Thystrup gennemgik budgettet for 2009, som indebar uændrede fællesbidrag.

Amalie G. Thystrup gjorde opmærksom på, at der blev budgetteret med et underskud på kr. 103.100, hvilket hang sammen med de planlagte facadearbejder, jf. punkt 4, men at foreningen omvendt havde afsluttet året 2008 med overskud og i øvrigt havde betydelige midler til rådighed. Formanden understregede, at bestyrelsen var bevidst omkring det budgetterede underskud,

Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt.

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

Amalie G. Thystrup oplyste, at der ikke var udsendt særskilt regnskab for programfordelingsanlægget (hybridnettet), men at det var medtaget i årsregnskabet under note 8.

Amalie G. Thystrup henviste til det udsendte budget for hybridnettet, hvoraf fremgik, at den kvartalsvise opkrævning steg fra kr. 949,50 pr. lejlighed til kr. 991,84.

Jan Krabbe opfordrede til, at anlægget blev nedlagt. Formanden oplyste, at bestyrelsen var i færd med at undersøge muligheden for at overtage anlægget fra YouSee.

Christina Borella henstillede til, at foreningen inden 2013 fik rensset op i kablerne.

Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 7. - Forslag fra medlemmerne.

Fra bestyrelsen forelå forslag til ny husorden, hvilken blev præsenteret af formanden, der i øvrigt bemærkede, at den nye husorden især havde til hensigt at tydeliggøre foreningens regler over for lejerne.

Der fremsattes følgende ændringsforslag : Under pkt. 8 "husdyr" ændres 2. pkt. til: "Hundeluftning i gården er ikke tilladt."

Bestyrelsen og Charlotte Felding sørger for særskilt at informere håndværkerne om foreningens og kommunens parkeringsregler.

Herefter blev ændringsforslaget og husordenen i sin helhed vedtaget med alle stemmer for, dog to hverken for eller imod.

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.,

idet generalforsamling takkede Klaus Svarre og Sarah Mai Hammer, der begge udtrådte af bestyrelsen.

Ad dagsordenens punkt 9. - Valg af revisor

Til revisor genvalgte:

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

Ad dagsordenens punkt 10. - Eventuelt

Christina Borella ønskede opsætning af lovpligtige postkasser belyst. Charlotte Felding oplyste, at hun afventede svar fra Kulturarvsstyrelsen herom. Styrelsen havde tidligere givet udtryk for, at den ville fremkomme med et samlet oplæg fsva. fredede ejendomme eller måske ligefrem fritage fredede ejendomme fra reglerne. Charlotte Felding rykker styrelsen for svar.

Christina Borella opfordrede til, at de opsatte plakater i skralderummet med information om skraldehåndtering samt plakaterne i kælderen med information om kælderreglerne blev ændret til nogle mere iøjenfaldende. Formanden oplyste i øvrigt, at foreningen betalte for afhentning af skrald mandage, onsdage og fredage, men da der reelt kun blev afhentet skrald mandage og torsdage, ville bestyrelsen søge noget af udgiften refunderet.

Efter opfordring fra en beboer vil dørpumpen i opgang B blive eftersat.

Generalforsamlingen hævedes kl. 21.45.

Som dirigent:

Som formand:

Amalie G. Thystrup

Lars Øwre Brandt

Kære naboer i Irgens Gaard

I år kommer formandsberetningen skriftligt sammen med indkaldelsen til Generalforsamling 2009. Hvis nogen kan nikke genkendende til ordlyden visse steder, er det fordi beretningen er løseligt baseret på IG-nyt 2008. Der vil dog være ekstra omtale af økonomi på projekter og i almindelighed - ligesom der kommenteres på spørgsmål/emner fra sidste års Generalforsamling.

- Årets vel nok største projekt var facaderenovering ud mod Wildersgade, hvor Malerfirmaet Arne Valling udførte et nydeligt job. På trods af en temmelig "træt" facade holdt budgettet på nær ca. 4.000,00. (side 10 stk. 4B/facade/kalkning +vinduer/Wildersgade)
- Vores taggennemgang forløb godt og indebar kun nogle mindre reparationer, bl.a. i G hvor vand trængte ind ved flere løse tagsten. Økonomien i tag gennemgangen var god og vi kom ud med et overskud i forhold til budget på ca. 90.000,00 (side 10 stk. 4B/tag eftersyn)
- Vores fælles smertensbarn kælderens har også påkaldt sig en del opmærksomhed i 2008. På sidste GF blev der talt om muligheden for at sænke luftfugtigheden i kælderen ved at støbe et betongulv i den forreste del af kælderen. Vores arkitekt Charlotte Felding og murer Ib Thykjær stillede beredvilligt op med lommeregneren for at give et tilbud. Ca. 700.000,- var den sum man kom frem til, hvorefter vi høfligt smilende forsøgte at bevare fodfæstet...
- Der var i turnusplanen afsat kr.116.000,00 til bl.a. Boracolbehandling af bjælkeenderne i kælderen. Det lykkedes os at slippe med en udgift på ca. 46.000,00 – og kom dermed ud med et plus i forhold til budget på ca. 70.000,00 (side 10 stk. 4B/kælder/udbedringer)
- Hussvampelaboratoriet kom forbi i september og målte sig lykkeligvis frem til, at luftfugtigheden, trods endnu en meget våd sommer, ikke var steget.
- Som svar på sidste års spørgsmål vedr. opsætning af trådhegn i kælderen i stedet for det nuværende træværk, kan det oplyses, at det ikke på nuværende tidspunkt kan dokumenteres at have nogen effekt.
- Kloakkerne omkring kælderen er eftersat for at afsløre eventuelle utætheder, men der var intet at bemærke. Derimod har Københavns E udskiftet en af deres vandløse under fortovet udenfor kælderen i Strandgade, da den var utæt. Måske det har haft en negativ effekt på fugtigheden i kælderen gennem et stykke tid – det vides ikke endnu.
- I september fik vi besøg af skorstensfejeren, som skulle besigtige ildstederne efter branden i opgang B. Det var ikke nemt at få koordineret adgangen - selv ikke med administrators hjælp. Det lykkedes dog omsider og sidste melding er, at alle ildsteder i ejendommen nu er lovmæssigt op to date. Udgiften var på 11.500,00 (side 8 stk. 1/attester Ildsteder)
- Cykelaktionen i efteråret forløb gnidningsfrit. I skrivende stund ser det endda stadig ud til at parkering af cykler op ad træer og mure samt midt i gården er bragt til ophør. Måske fordi der nu er plads i stativerne – vi krydser fingre! Hvis nogen stadig mangler sin cykel, så sig til inden den endegyldigt ryger på lossepladsen.
- Og så en af de sidste turnuskommentarer. Sidst på året har Arne Valling A/S sat opgang A i stand. De kom lige lidt sent fra start, men til gengæld blev de færdige før tid. Opg A var i dårlig stand, der var mange sætningsrevner og budgetmæssigt blev det årets eneste rigtige nedtur. 70% overskridelse eller 47.000,00 om man vil. (side 10 stk. 4B/hoveddøre, porte og opgange)
- 2008 har budt på hele to gange hovedrengøring fra vores Viceværts hånd – det er rigtigt, de skyldte en omgang - sidste gang i november med fokus på skralderummet og alle grønne døre/porte. De (portene, ikke viceværten) var ifølge turnusplanen udset til at være malet i år, men Felding og undertegnede har vurderet dem med lup og har besluttet, at det ikke er akut. Vi kigger på dem igen efter vinter, måske er døre og porte klar til en pletmaling på det tidspunkt.

- Tilbage til vores viceværtsfirma PlanRen. Der har tidligere været utilfredshed med deres arbejdsindsats og dertilhørende pris. Det er slut nu, ikke flere klager –hvad jeg ved af – og højere standard på trappevask samt et nyt og mere rimeligt prisniveau. Ca. 20.000,00 under budget i 2008 og budgetteret til 118.000,00 i 2009 - 20% under resultat for 2008.
- Efter graffitien i efteråret har vi lavet aftaler med Valling og Viceværten om akut udrykning. Hvis nogen opdager graffiti må de MEGET gerne sige til med det samme. Bare ring til mig – nummeret står på hjemmesiden og nedenfor.
- I løbet af året har vi haft et par aktive gårdage og et enkelt julearrangement. Gårdmøblerne behøver ikke opdatering i 2009.
- Vi har fået ny (gammel) samarbejdspartner på VVS. Zinko fusionerede sig bort i 2007 og vores kontaktpersoner med kendskab til Irgens Gaard forsvandt. Gliese VVS kender vi fra tidligere, de bor næsten lige rundt om hjørnet og har indtil videre løst to opgaver tilfredsstillende for os. Senest et sprunget vandør i gården - lokaliseret, repareret, brolagt igen - på en uge. Vores forsikring dækker – minus 10% i selvrisiko.
- Ejendommens forsikring er i øvrigt blevet gennemgået. Konklusionen er, indtil videre, at vi har en god forsikring med bl.a. svamp og insektforsikring for hele ejendommen. Der er endvidere taget højde for at der er tale om en fredet ejendom. Her henholder man sig til, at man vil følge fredningsmyndighedernes anvisninger, hvilket også er positivt. Og som nævnt ovenfor har vi både rørskade og stikledningsdækning på trods af ejendommens noget fremskredne alder.
- Bestyrelsen har holdt 4 møder i perioden. Posten mødeomkostninger (side 10 stk. 5/mødeomkostninger) indeholder også omkostninger vedr. lokaleleje og mad/drikke ved GF2008.
- Der blev på GF2008 gjort opmærksom på forskellige problemer med dørpumperne. De er nu eftersat og repareret flere steder – i særdeleshed i opg. D. Ligeledes er låsene i gadedørene eftersat overalt (side 9 stk. 4A/Låseservice).
- Kastanierne har det godt. Det forhøjede beredskab i forhold til bladopsamling efteråret 2007 har givet bonus. Ligeledes har PlanRen – vores Vicevært – utrætteligt støvsuget gården for nedfaldne blade ugentligt gennem hele 2. halvdel af 2008. Jeg krydser fingre for 2009.
- I skrivende stund afventes der svar fra TDC YouSee vedr. vores eventuelle overtagelse af antenneanlægget.
- Vi har skiftet Vinduespudser, de hedder nu Vaskebjørnen - forventningerne er høje.....
- Der har været et par småepisoder med lidt byggelarm og gøen sidste år og i den forbindelse har administrator gjort bestyrelsen opmærksom på nogle mangler i vores husorden. Derfor kommer den til godkendelse på GF i en ny og opdateret form. Den skulle nu være bedre dækkende da der er skævet til en del andre husordner samtidig med at alle Irgens Gaards særegne punkter er bibeholdt.
- Til allersidst – også vedr. husorden - udlejere bedes fremover om at give oplysninger om deres lejere til administrator. Det vil lette arbejdet for den til enhver tid siddende bestyrelse betydeligt i forhold til større arbejder, vedligeholdelse, håndværkere, forsikringsager og alt hvad der hører ind under husordenen. Administrator vil så stå for information om ejendommen direkte til lejer. Ingen indblanding i kontrakter og den slags. Men kig i forslaget til den ny husorden og ring endelig hvis der er spørgsmål.

Tak for opmærksomheden, vi ses til Generalforsamling onsdag d. 4. marts 2009.

Med venlig hilsen
 Lars Øwre Brandt
 Strandgade 44C stth
 +45 30829858
 lars@irgensgaard.dk