Referat af ordinær generalforsamling i A/B Jutlandia Hus, afholdt den 6. april 2011 kl. 19.00 I restaurant Kronborg, brolæggerstræde 12, 1211 København K

Der var repræsenteret 21 lejligheder, heraf 4 ved fuldmagt, ud af ejendommens 40 lejligheder. Foreningens administrator, Dan-Ejendomme var repræsenteret af ejendomsadministrator Per B. Jensen.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2010 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drift og likviditetsbudget 2011 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften (2,5% pr. 1. januar 2012 og 2013)
5. Behandling af indkomne forslag
   A) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 3.1
   B) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 18.3
   C) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 19.3
   D) Bestyrelsen foreslår regulering af boligafgift med 2,5% pr. 1. januar 2012 og 2013.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
   På valg er Peter Carstensen og John Nyberg
   Valg af suppleant Susan Marquaet for 1 år
7. Orientering om finansieringsmuligheder for andelsboligforeninger ved Realkredit Danmark
8. Eventuelt

Formanden Anders Carstensen bød velkommen.

Ad punkt 1:
Administrator Per B. Jensen blev valgt som dirigent og referent.

Per B. Jensen takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt med de foreskrevne mindst 2 uger (indkaldelsen dateret den 22. marts 2011) . Dirigenten konstaterede endvidere, at forsamlingen var beslutningsdygtig, dog ikke til beslutning om vedtægtsændringerne. Disse kræver et fremmøde på 27 andelshavere.

Ad punkt 2:
Bestyrelsens beretning vedlagt referatet.

Ad punkt 3:
Administrator gennemgik kort regnskabet for 2010

Der blev spurgt om vi sparer nok? *Det mente bestyrelsen bestemt, og oplyste samtidig, at der ikke er påtænkt større udgiftskrævende projekter. Der er i 2010 blevet brugt penge til vedligeholdelse af elevator, blødgøringsanlæg samt en serviceaftale med KONE. Porten er endvidere blevet repareret efter påkørsel.*

Der blev spurgt om, hvorfor bankbeholdningen var mindre end sidste år? *Dette skyldes bl.a årets underskud.*

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt med et driftsresultat på 204.322 og et likviditetsunderskud på kr.346.652

AD punkt 4:

Bestyrelsens forslag under punkt 5d "regulering af boligafgiften med 2,5 % pr. 1. januar 2012 samt pr. 1. januar 2013" er behandlet under punkt 4.

Der var ingen spørgsmål til det fremlagte budget.
Der var ingen indsigelser mod den foreslåede stigning i boligafgiften.

Stigningen i boligafgiften på 2,5 % pr. 1. januar 2012 samt 1. januar 2013 blev vedtaget enstemmigt.

Det fremlagte budget blev enstemmigt vedtaget som vist nedenfor.

A/B Jutlandia Hus

Budgetforslag 2011

	BUDGET 2010	REGNSKAB 2010	BUDGET 2011
Indtægter			
Boligafgift andelshavere	3.873.000	3.873.000	3.969.825
Andre indtægter	100.000	95.700	150.000
I alt	3.973.000	3.968.700	4.119.825
Renteindtægter	10.000	6.377	10.000
Indtægter i alt	**3.983.000**	**3.975.077**	**4.129.825**
Udgifter			
El, vand og renovation			
Ejendomsskatter	336.000	357.588	360.000
El	80.000	88.682	65.000
Renovation	50.000	45.582	45.000
Øvrige afgifter	179.000	174.901	180.000
Forsikringer og abonnementer			
Forsikringer	49.000	49.417	50.000
Abonnementer	70.000	49.383	50.000
Vicevært og renholdelse			
Vicevært	0	1.764	0
Trappevask	225.000	218.011	227.000
Anden renholdelse	0	10.005	0
Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	55.000	55.400	69.000
Revisor	17.000	17.375	18.000
Advokat	15.000	17.875	19.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	8.000	8.964	9.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.	4.000	2.545	3.000
Mødeudgifter	10.000	13.043	12.500
Øvrige foreningsudgifter	8.000	10.074	7.500
Løbende vedligeholdelse			
Løbende vedligeholdelse	50.000	104.847	100.000
Større vedligeholdelsesudgifter			
Vandbehandlingsanlæg, Guldager	85.000	84.750	0
Projekt	0	0	100.000
Vedligeholdelse parkeringskælder	0	15.237	0
Renteudgifter	2.440.000	2.445.314	2.445.000
Samlede udgifter i alt	**3.681.000**	**3.770.755**	**3.760.000**
Driftsresultat	**302.000**	**204.322**	**369.825**
Afdrag på prioritetsgæld	-530.000	-550.974	-550.000
Årets resultat	**-228.000**	**-346.652**	**-180.175**

Ad punkt 5:

Da der ikke var mødt 2/3 dele af samtlige mulige andelshavere, kunne forslagene ikke endelig vedtages, men de fremmødte stemte enstemmigt for at forslagen bliver behandlet på en ekstraordinær generalforsamling.
Der indkaldes inden 4 uger til en ekstraordinær generalforsamling.

Punkt 5 d blev godkendt under punkt 4.

Indkomne forslag fra medlemmerne:

Forslaget fra Bente Rysser, Dorthe Nielsen og Jørgen Lund er tidligere fremsendt til andelshaverne.

Det blev besluttet, at bevilge max. Kr. 20.000,00 til projektet. Det er forslagsstillerne der står for udførelsen af projektet.

Ad punkt 6:
Peter Carstensen og Flemming W. Olsen blev enstemmigt valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:
Anders Carstensen, formand (på valg 2012)
Bjørn Juell-Sundbye (på valg 2012)
Søren Mineka (på valg 2012)
Peter Carstensen (på valg 2013)
Flemming W. Olsen (på valg 2013)

Susan Marquart, John Nyberg samt Maiken Hee blev valgt til suppleanter for ét år.

Ad punkt 7:
Realkredit Danmark kunne desværre ikke deltage, men John oplyste, at bestyrelsen nøje følger udviklingen i foreningens belåning

Ad punkt 8:
Det er et ønske at få emailadresser på beboerne, evt. også/eller Facebook.
Det er før forsøgt med email. Bestyrelsen har allerede en del på email listen men ikke alle. Bestyrelsen tager gerne imod flere/nye tilmeldinger. Maiken står for projektet.

Bestyrelsen oplyste, at varmesystemet er opdateret og anlægget renses til efteråret.

Der er en del planter i plantekasserne der er gået ud.
Marianne i nr. 11, Mette i nr. 7 samt Vigdis i nr. 9 (evt Bente) sørger for udskiftning inden for et rimeligt beløb.

Der ønskes afholdt en sommerfest for beboerne.
Foreningen har 30 stole med tilhørende borde som kan lånes mod henvendelse til bestyrelsen

P-kælderen er kold om vinteren. Sne, regn og skidt blæser ind i hjørnerne. Der foreslås derfor opsat plexiglas for vinduerne evt. med ventilationshuller i.
Det blev vedtaget, at forslagsstilleren (Ahmed i mr. 11) undersøger prisen samt lovligheden af en eventuel opsætning. Det skal samtidig vurderes hvem der renholder plexiglassene.

Dirigenten takkede for god ro og orden, hvorefter generalforsamlingen blev hævet kl. 20.45

København, den 7/5 – 2011

Anders Carstensen, formand

Peter Carstensen

Bjørn Juell-Sundbye

Søren Mineka

John Nyberg

Per B. Jensen, dirigent og referent