Referat af ordinær generalforsamling i A/B Jutlandia Hus, afholdt den 27. april 2010, kl. 19.00. Restaurant Kronborg, Brolæggerstræde 12, 1211 København K.

Der var repræsenteret 23 lejligheder, heraf 2 ved fuldmagt, ud af ejendommens 40 lejligheder. Foreningens administrator, Dan-Ejendomme var repræsenteret af ejendomsadministrator Lone Stausgaard.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2009 samt revisionsberetning
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2010 til godkendelse og evt. beslutning om ændring af boligafgiften.
5. Behandling af indkomne forslag.
   A) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 15
   B) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 3
   C) Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 13, stk. B og C udgår.
   D) Bestyrelsen foreslår regulering af boligafgift med 2,5% pr. 1. januar 2011.
   E) 1)Ændringsforslag til bestyrelsens forslag D
      2) Ny § 8, stk. 3.
   F) Etablering af en vedligeholdelsesfond og en vedligeholdelsesplan.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er Anders Carstensen og Søren Mineka, som er villige til genvalg. Da Kresten Bjørnholdt-Schou og Roland Nielsen er fraflyttet ejendommen, skal der vælges to medlemmer. Et medlem for et år og et medlem for to år.
7. Eventuelt.

Formand Anders Carstensen bød velkommen.

Ad punkt 1:
Administrator Lone Stausgaard blev valgt som dirigent og referent.

Lone Stausgaard takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt med de foreskrevne mindst 2 ugers varsel. Dirigenten konstaterede ligeledes, at forsamlingen var beslutningsdygtig, ved forslag som kræver simpelt flertal. Forslag som kræver 2/3 fremmødte og 2/3 som stemmer for, vil kræve en ekstraordinær generalforsamling for endelig vedtagelse.

Ad punkt 2:
Beretningen er vedlagt referatet.

Ad punkt 3:
Administrator gennemgik kort regnskabet for 2009, hvor det var muligt at stille spørgsmål. Det blev påtalt, at advokatudgift *"Y. og B. Møller"* i år 2008 kr. 77.480,- godtgøres i regnskabsåret 2009 under indtægten *"Renter m.v. vedr. tilgodehavende indskud"*. Der har således ikke været udgifter for foreningen i forbindelse med den pågældende sag.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad punkt 4:
Budgettet for 2010 blev kort gennemgået og enstemmigt godkendt.

Godkendt budget 2010:

Udgifter:	
Løbende vedligeholdelse.....	50.000
Større vedligeholdelsesarbejder.....	85.000
Ejendomsskat og grundejerforening....	515.000
Elektricitet.....	80.000
Renovation.....	50.000
Forsikringer.....	49.000
Abonnementer.....	70.000
Administrationshonorar.....	55.000
Revisor.....	17.000
Vicevært/renholdelse.....	225.000
Advokatbistand.....	15.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	8.000
Diverse.....	22.000
Prioritetsrenter.....	2.440.000
Prioritetsafdrag.....	530.000
Samlede udgifter i alt.....	**4.211.000**
Øvrige indtægter:	
Andre indtægter.....	100.000
Renteindtægter.....	10.000
Resultat, før indb. fra medlemmer	**4.101.000**
Indbetalt, medlemmer	3.873.000
Årets resultat.....	**- 228.000**

Da forslag E under punkt 5 har indvirkning på ovennævnte budget, blev forslaget behandlet under punkt 4, "budget".

Forslag E-1) Ændringsforslag til bestyrelsens forslag D.
Forslaget blev gennemgået hvorefter det blev sat til afstemning.
22 stemte imod
1 stemte for
Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag E-2) Ny § 8, stk. 3.
Forslaget blev trukket tilbage af forslagsstiller.

Ad punkt 5:

a) **Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 15.**
Forslaget blev gennemgået af bestyrelsen, hvorefter det blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.
For endelig vedtagelse skal der afholdes en ekstraordinær generalforsamling.

b) **Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 3.**
Forslaget blev gennemgået af bestyrelsen, hvorefter det blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.
For endelig vedtagelse skal der afholdes en ekstraordinær generalforsamling.

c) **Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 13, stk. B og C udgår.**
Forslaget blev gennemgået af bestyrelsen, hvorefter det blev sat til afstemning.
22 stemte for
1 stemte ikke
Forslaget blev således vedtaget.
For endelig vedtagelse skal der afholdes en ekstraordinær generalforsamling.

d) **Bestyrelsen foreslår regulering af boligafgift med 2,5% pr. 1. januar 2011.**
Forslaget blev gennemgået og herefter enstemmigt vedtaget.

e) **1)Ændringsforslag til bestyrelsens forslag D og 2)Ny § 8, stk. 3.**
Forslaget blev behandlet under punkt 4, driftsbudget.
1) 22 stemte imod, 1 stemte for. Forslaget blev ikke vedtaget.
2) Forslaget blev trukket tilbage af forslagsstiller.

f) **Etablering af en vedligeholdelses fond og en vedligeholdelsesplan.**
Forslagsstiller gennemgik forslaget hvorefter det blev sat til afstemning.
19 stemte imod
2 stemte for
2 stemte ikke
Forslaget blev ikke vedtaget

Ad punkt 5: Punkterne a, b, c, er vedhæftet nærværende referat.

Ad punkt 6:
Anders Carstensen og Søren Mineka blev enstemmigt genvalgt til bestyrelsen.
Bjørn Juell-Sundbye blev valgt for 2 år og John Nyberg blev valgt for 1 år.

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 2011)
John Nyberg (på valg 2011)

Susan Marquart blev valgt til suppleant for ét år.

Ad punkt 7:

Firmaet Guldager A/S er i gang med at montere blødtvandsanlæg og vandrør skylles derfor igennem primo maj. Dette skulle gerne afhjælpe de problemer, der er i nr. 11 med lavt vandtryk i lejlighederne.

Foreningen har samtidig indgået aftale med Guldager A/S om fremtidig vedligeholdelse af anlægget.

Der blev ydret ønske om, at referat fra grundejerforeningen bliver lagt på foreningens hjemmeside.

Susan Marquart vil indhente tilbud på et skilt med "Jutlandia Hus".

Det blev kort debatteret, om det var muligt at installere solceller på taget.

Bestyrelsen opfordrede alle til at give besked til bestyrelsen, hvis de får ny mail, så alle kan være med på mailinglisten med de korrekte adresser.

Der blev udtrykt ønske om, at beboerne kan få lov til at udlevere nøgler til leverandører. Punktet har været drøftet på tidligere generalforsamlinger, men for at undgå at have for mange nøgler i omløb er det ikke tilladt at udlevere nøgler til leverandører m.v.

Ovennævnte netop for at begrænse problemerne og dermed følgerne med gener/skader på ejendommen som følge af indbrud i opgangene mest muligt.

Et medlem opfordrede bestyrelsen til, at foreningen bliver medlem af ABF.

Det blev debatteret om fællesarealerne skulle bruges til noget konkret, eller om der blot skal fjernes ukrudt.

Bente Rysser og Susan Marquart vil undersøge, hvad der kan være af muligheder for brug af fællesarealerne.

En håndværkerliste blev efterlyst. Bestyrelsen kunne oplyse at den er udarbejdet og vil blive lagt på foreningens hjemmeside. Listen vil desuden blive runddelt.

For de beboere som bor i stueetagen og skal have vandet Buksbom, blev det oplyst, at der er en vandhane i P-kælderen hvor beboerne kan trække en vandslange fra.

Dirigenten takkede for god ro og orden, hvorefter generalforsamlingen blev hævet kl. 22.25.

København, den: 31/5 2010

Anders Carstensen
Formand

Peter Carstensen

Bjørn Juell-Sundbye

Søren Mineka

John Nyberg

Lone Stausgaard
Dirigent og referent

J.nr. 1051-006

A/B JUTLANDIA HUS

Forslag om ændring af vedtægternes § 15

Motivation:
På grund af de ofte meget store kontante beløb, der skal betales for andelene, er det en god idè, at køber stiller bankgarantl eller deponerer beløbet på en sikringskonto for at bevidne købedygtigheden. Endvidere for at sikre sælger mod det tab, der eventuelt kan lides, hvis køber senere ikke vil vedstå sit køb og betale.

Yderligere en klargøring af, hvornår overdragelsessummen skal udbetales.

Ændring af § 15, stk. 3 til:
"Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgarantl for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen."

Ny § 15, stk. 4:
"Andelsboligforeningen afregner - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver."

Nuværende § 15, stk. 4 ændres til § 15, stk. 5.

Forslag til præcisering af nuværende § 15, stk. 5, idet der indsættes nedennævnte nye linje efter første punktum.
Ny § 15, stk. 6:
"... boligen. *Erhververen kan kun komme med mangelsindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen.* Såfremt .... "

Nuværende § 15, stk. 6 foreslås ændret til
Ny § 15, stk. 7:
"Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4 - 6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen."

J.nr. 1051-006

A/B JUTLANDIA HUS

Forslag til ændring af vedtægternes § 3:

Motivation:
Fra 1. februar 2005 har det været muligt for andelshavere at belåne deres andel.

Det betyder, at foreningens medlemmer kan optage banklån og samtidig give banken pant i andelslejligheden. Vedtægtens § 6 indeholder regler herom.

En forudsætning for, at foreningens medlemmer kan få billige boliglån er, at banken får pant i andelen, og at banken reelt får mulighed for ved retsforfølgning at kræve andelen solgt på tvangsauktion. Ved en dom fra april måned 2009 blev det imidlertid slået fast, at andelsboligforeningens bestyrelse kan modsætte sig, at panthavere, som bliver højestbydende på tvangsauktion over en andel, midlertidig kan overtage den med henblik på videresalg. Der er i perioden siden april måned 2009 derfor skabt usikkerhed om, hvorvidt bankernes pant reelt har værdi.

For at sikre, at foreningens medlemmer også i fremtiden skal kunne opnå billige boliglån i egen bank mod at give banken pant i andelen, foreslår bestyrelsen derfor indført den præcisering af vedtægtens § 3, at panthavere kan opnå midlertidigt medlemskab i maksimalt 9 måneder således, at panthavere i den periode kan søge andelen overdraget til ny andelshaver, som kan opfylde vedtægtsbestemmelsen om bopælspligt.

Der indføjes ny § 3, stk. 2, hvorefter nuværende § 3, stk. 2 – 4, bliver § 3, stk. 3 – 5.

§ 3, stk. 2:
"Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk eller fysisk person, som har købt andelen på tvangsauktion, som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal dække foreningens tilgodehavender og betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er overdraget på ny. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen / erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamlinger og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, svarende til § 17, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning vil finde sted som anført i § 15."

Forslag fra Bestyrelsen A/B Jutlandia Hus til ordinær generalforsamling 27. april 2010, til endelig vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling den 30. maj 2010.

Ændring af vedtægternes § 13

Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 13, stk. B og C udgår.

Begrundelse: Der har ikke været opskrevet interne andelshavere eller eksterne på ventelisterne side år 2007. Ved salg er der ingen fra ventelisterne som viser interesse. Der er således ingen medlemmer som har købt en lejlighed i de sidste 3-4 år via ventelisterne. Da nuværende lovgivning om tilbud af andelsboliger til ventelister, kræver at indtegnede på ventelisterne bliver tilbudt lejlighederne førend salg via ejendomsmægler igangsættes og ligeledes skal tilbydes igen ved ændring af købesummen, vil salgsprocessen for en andelsbolig blive forlænget på grund af ventelister og risiko for at interesserede købere "springer" er større.

A/B Jutlandia Hus

Bestyrelsens beretning 2009/10
Ordinær Generalforsamling 27. april 2010

Forhøjelse af andelsindskud
Efter beslutningen om forhøjelse af andelsindskud er alle indskud nu betalt.

I den sidste tilbageværende hvor foreningen via advokat foranstaltede en foged sag, blev lejligheden solgt i almindelig handel og foreningen har efterfølgende fået dækket sin gæld.

P-kælderen
Bestyrelsen besluttede at opsige flaskecontaineren da enkelte beboere ikke kunne overskue turen til Netto, når vores egen container var fuld.

Porten har givet foreningen adskillige udfordringer i det sidste års tid; motoren viste sig at være var underdimensioneret efter vægtforøgelsen af det påsatte lærketræ til trods for forvisninger om det modsatte, dernæst have vi ved juletid en påkørsel af lågen – dette blev en meget langvarig sag hvor man ikke kunne fremskaffe en ny motor til porten krydret med ekstrem lang ekspeditionstid hos forsikringsselskabet. Som nogen vil have bemærket har bestyrelsen efter montering af den nye motor, taget ca halvdelen af beklædningen af porten for at reducere vægten og dermed motorens belastning. Nu håber vi det holder.

Den frie adgang til kælderen fristede desværre de mere svage sjæle hvorfor der i samme periode er forsvundet en del cykler. Det var formentlig nogle proffer der havde opdaget at de kunne arbejde uforstyret men til alt held blev de opdaget. Sagen er meldt til politiet og bestyrelsen bekendt har der ikke været tyverier siden.

Varmeanlæg
Vi har fået udslammet foreningens varmeanlæg og fået opsat et kostbart og forhåbentligt effektivt afkalkningsanlæg, der iflg. eksperter på området skulle forlænge foreningens anlæg med adskillige år.

Elevatorer
Bestyrelsen har opsagt aftalen med Otis og indgået en 5-årig aftale med KONE. Aftalen skule baseret på foreningens historiske udgifter til vedligeholdelse af elevatorer, spare foreningen for en række uforudsete udgifter. Der er endvidere udskiftet gulve og opsat LED-lys i alle elevatorer. Sidstenævnte

skulle sikre, at der altid er lys i elevatorerne idet de nye pærer skulle have en levetid på 30.000 timer. I tillæg bruger de næsten ingen strøm.

Varmeventilation i opgangene

For at spare el, har bestyrelsen besluttet at lukke for ventilationsanlæggene om vinteren. Det vil sikkert gå ud over dele af beplantningen, men det vil være billigere kun at udskifte et par planter end at betale i dyre domme for elektricitet ingen af beboerne har den store glæde af.

Maling af opgangene

Som lovet på sidste GF indhentede bestyrelsen tilbud på malerarbejde af foreningens opgange samt trapperum i kælderen. Arbejdet blev udført i december måned og har bestemt medvirket til at vores ejendom fremstår pæn.

Bestyrelsen
A/B Jutlandia Hus

Jutlandia Hus

Referat af ekstraordinær generalforsamling (XGF) afholdt i p-kælderen i Jutlandia Hus 30. Maj 2010

1. Valg af dirigent og referent
    a. Anders Carstensen blev valgt til dirigent og referent
    b. Dirigenten konstaterede at XGF var lovlig indkaldt og at forsamlingen var beslutningsdygtig idet 8 andelshavere var til stede og 1 ved fuldmagt

2. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 15
    a. For stemte 9 andelshavere (heraf 1 ved fuldmagt); ingen stemte imod eller undlod at stemme
    b. Forslaget er således vedtaget

3. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 3
    a. For stemte 9 andelshavere (heraf 1 ved fuldmagt); ingen stemte imod eller undlod at stemme
    b. Forslaget er således vedtaget

4. Bestyrelsen foreslår at vedtægternes § 13 stk. B og C udgår
    a. For stemte 9 andelshavere (heraf 1 ved fuldmagt); ingen stemte imod eller undlod at stemme
    b. Forslaget er således vedtaget

Anders Carstensen / 30-05-2010

Jutlandia Hus

Hermed afsluttedes XGF.

København d. 31. maj 2010

Anders Carstensen

Peter Carstensen

Søren Mineka

Bjørn Juell-Sundbye

John Nyberg