Referat af ordinær generalforsamling i A/B Jutlandia Hus, afholdt den 29. april 2009, kl. 19.00. Restaurant Kronborg, Brolæggerstræde 12, 1211 København K.

Der var repræsenteret 25 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 2008 samt revisionsberetning
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2009 til godkendelse og evt. beslutning om ændring af boligafgiften.
5. Behandling af indkomne forslag.
   Rico Gade stiller forslag om:
   a) Levering fra årstiderne og lignende.
   Susan og Georg Marquart stiller forslag om:
   b 1) Arbejdsweekend/dag for andelshavere.
   b 2) Honorar til bestyrelsen.
   Bestyrelsen stiller forslag om:
   c) § 4 indskud, stk. 1 ændres til det aktuelle andelsindskud efter forhøjelsen.
   Michael Voigt og Helge B. Rasmussen stiller forslag om:
   d1) Pap og flaske containerne fjernes fra p-kælderen.
   d2) Der opsættes en postkasse til viceværten.
   d3) Navnekort i vores dørtelefon skal være ens.
   d4) Alle skader, som skal dækkes af forsikringen skal anmeldes direkte til bestyrelsen og administrator.
   d5) Bestyrelsen skal etablere en håndværkerliste til beboerne.
   d6) Vedligeholdelse af terrasse/altan iht. Vedtægternes § 9, stk. 2.
   d7) Etablering af en vedligeholdelsesfond.
6. Valg af medlemmer til bestyrelse. På valg er Peter Carstensen og Roland Nielsen.
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. Hun konstaterede ligeledes, at forsamlingen var beslutningsdygtig. Der blev gjort opmærksom på, at forslag var fremsendt sent til medlemmerne. Der var ingen indsigelser imod dette og indkomne forslag vil blive behandlet.

Ad punkt 2:
Beretningen er vedlagt referatet.

Ad punkt 3:
Administrator gennemgik kort regnskabet og der var mulighed for spørgsmål.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad punkt 4:
Budget for 2009 blev gennemgået og enstemmigt godkendt.

Godkendt budget 2009:

Udgifter:	
Løbende vedligeholdelse.....	123.000
Øvrige afgifter.....	504.000
Elektricitet.....	70.000
Renovation.....	45.000
Forsikringer.....	48.000
Abonnementer.....	30.000
Administrationshonorar.....	54.000
Revisor.....	15.000
Vicevært/renholdelse.....	220.000
Advokat bistand.....	50.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	8.000
Diverse.....	15.000
Renteudgifter.....	2.938.000
Afskrivninger.....	3.000
Samlede udgifter i alt.....	**4.123.000**
Øvrige indtægter:	
Andre indtægter.....	160.000
Renteindtægter.....	90.000
Resultat før indbetaling fra ejerne.	**3.873.000**
Indbetalt af ejerne ordinært.....	3.873.000
Årets resultat.....	**0**

Ad punkt 5:

a) **Levering fra årstiderne og lignende.**
Som det er p.t. er der ikke mulighed for levering på grund af nøgleregler i ejendommen. Bestyrelsen vil undersøge mulighederne for en løsning.

b) **1. Arbejdsweekend/dag for andelshavere.**
Der vil blive lavet et udvalg under punkt 7. eventuelt

2. Honorar til bestyrelsen.
Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at de ikke ønsker udbetalt honorar for deres arbejde.
Forslaget blev sat til afstemning. 2 stemte for, 12 stemte imod og 11 stemte ikke.
Forslaget blev nedstemt.

c) **§ 4 indskud, stk. 1 ændres til det aktuelle andelsindskud efter forhøjelsen.**
Forslaget blev enstemmigt godkendt med 25 der stemte for.

Forslaget kræver 2/3 fremmødt og 2/3 som stemmer for.
Da der ikke var fremmødt nok medlemmer til vedtagelse af forslaget, bliver der afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 26. maj 2009 for endelig vedtagelse af forslaget.

d) **1. Pap og flaske containerne fjernes fra p-kælderen.**
Forslaget blev trukket tilbage af forslagsstiller.

2. Der opsættes en postkasse til viceværten.
Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at det er bestyrelsen/Søren Mineka som skal kontaktes ved opgaver til viceværten.
Forslaget blev herefter trukket tilbage af forslagsstiller.

3. Navnekort i vores dørtelefon skal være ens.
Bestyrelsen tager dette til efterretning og vil sørge for at det blive udbedret.

4. Alle skader, som skal dækkes af forsikringen skal anmeldes direkte til bestyrelsen og administrator.
Bestyrelsen og administrator orienterede om, at skader **kun** skal anmeldes til administrator som videreanmelder det til forsikringsmægler/forsikringsselskab.
Såfremt der opstår "hårknuder" ved forsikringssagen orienteres bestyrelsen herom.
Forslaget frafaldt herefter.

5. Bestyrelsen skal etablere en håndværkerliste til beboerne.
Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der er et cirkulære hvoraf det fremgår hvad foreningen skal betale/udbedre og hvad medlemmerne selv skal betale/udbedre. Dette cirkulære vil blive omdelt.
Forslaget blev herefter trukket tilbage af forslagsstiller.

6. Vedligeholdelse af terrasse/altan iht. Vedtægternes § 9, stk. 2.
Bestyrelsen vil ikke gå rundt og kontrollerer at alle medlemmerne oliere træværket.
Men opfordrer alle andelshavere til at vedligeholde træ beklædte vægge på altanen.
Forslaget blev trukket tilbage af forslagsstiller.

7. Etablering af en vedligeholdelsesfond.
Bestyrelsen kunne oplyse, at de var i gang med at indhente tilbud fra rådgivende ingeniører om en 10 års vedligeholdelsesplan som forhåbentligt vil kunne blive fremlagt på næste års generalforsamling.
På grund af kommende vedligeholdelsesplan frafalder forslaget om en vedligeholdelsesfond.

Ad punkt 6:
Peter Carstensen og Roland Nielsen blev enstemmigt valgt til bestyrelsen uden modkandidat.

Bestyrelsen består herefter af:
Anders Carstensen, formand (på valg 2010)
Kresten Bjørnholt-Schou (på valg 2010)
Søren Mineka (på valg 2010)
Peter Carstensen (på valg 2011)
Roland Nielsen (på valg 2011)

Anne Elisabeth Østergaard blev valgt til suppleant for ét år.

Ad punkt 7:
Der vil blive indhentet tilbud på skilt "Jutlandia Hus".

Nedsat udvalg til arbejdsweekend/dag består af Susan & Georg Marquart, Mette Valentin Voigt og Helge B. Rasmussen.

Bestyrelsen opfordre alle til at give besked hvis de får ny mail, så alle kan være med på mailinglisten.

Dirigenten takkede for god ro og orden, hvorefter generalforsamlingen blev hævet kl. 22.10.

København, den:

Anders Carstensen
Formand

Peter Carstensen

Kresten Bjørnholt-Schou

Søren Mineka

Roland Nielsen

Lone Stausgaard
Dirigent og referent

A/B Jutlandia Hus

Bestyrelsens beretning 2008/09
Ordinær Generalforsamling 29. april 2009

Erstatningssagen

På XGF 26.02.2009 vedtog foreningen at acceptere tilbuddet fra Tryg Forsikring vedr. erstatning fra foreningens krav mod advokatfirmaet Adlex. Erstatningssagen er dermed afsluttet

Forhøjelse af andelsindskud

Efter beslutningen om forhøjelse af andelsindskud udestår fortsat betaling fra 2 andelshavere.

I den ene af sagerne blev der af en andelshaver anlagt sag mod A/B Jutlandia Hus med påstand om, at beslutningen kræver enstemmighed og ikke ¾ dele flertal som nævnt i foreningens vedtægter. D. 22. april 2009 blev der afsagt dom i sagen med frifindelse af A/B Jutlandia Hus. Hvorvidt sagen ankes vides ikke i skrivende stund.

I den anden af sagerne har foreningen via advokat foranstaltet en foged sag, idet andelshaveren har erkendt, at han skylder foreningen det forhøjede indskud. Lejligheden vil blive solgt og provenuet forventes at dække gælden til foreningen. For en sikkerheds skyld har vi valgt at tinglyse vores tilgodehavende på lejligheden.

P-kælderen

Pga. hærværk og tyverier fra kælderen besluttede bestyrelsen at udskifte nøglelåsene i kælderen med systemlåse, så vi i det mindste har fået styr på, hvem der har lovlig adgang til kælderen. Der arbejdes også på at få sat en vrider på lågen ved porten, så den udgang bliver lovlig.

Bestyrelsen har accepteret tilbud på beklædning af porten med lærketræ så den del af ejendommen kommer til at fremstå som en naturlig del af Jutlandia Hus, og samtidig gøre det lidt vanskeligere at begå indbrud.

I den forbindelse har der været en periode, hvor R98 ikke kunne få adgang til at tømme foreningens containere til pap, aviser og flasker.

Desværre kniber det for nogle af foreningens beboere med at kende forskel på husholdningsaffald og pap. I tillæg til dette problem er der endvidere enkelte beboere, der tror at pap containeren kun er til deres private brug – de undlader at trykke pappet sammen så det fylder mindst muligt. Hvis man gjorde sig den ulejlighed kunne mange flere beboere komme af med deres pap.

P-pladserne har alle bortset fra 3 været udlejet i hele 2008.

A/B Jutlandia Hus

Rengøring

Bestyrelsen har pr. 1. Feb. 2009 udskiftet vores gamle viceværtfirma B&W Polering med AA rengøring og bortset fra lidt begyndervanskeligheder er det bestyrelsens opfattelse, at vi har set en markant forbedring og at vi modtager den ydelse vi betaler for.

5-års gennemgang

Alle andelshavere har modtaget materiale vedr. 5-års gennemgangen og bestyrelsen minder endnu engang om, at det er den enkelte andelshavers ansvar, at evt. fejl og mangler bliver rapporteret.

Bestyrelsen har besluttet at hyre en ingeniør til at foretage en teknisk gennemgang af selve ejendommen, så vi er sikre på at få rapporteret alle fejl og mangler.

Vedligeholdelse

Maling af opgangene blev ikke iværksat i 2008, idet bestyrelsen skønnede, at der ikke var tilstrækkelige midler til rådighed på grund af uforudsete advokatudgifter. Maling vil i stedet blive foretaget i 2009.

Bestyrelsen
A/B Jutlandia Hus