Referat af ordinær generalforsamling
i
A/B Jutlandia Hus
afholdt den 27. april 2006 kl. 19.00
i Kulturhuset Islands Brygge

---

38 ud af 40 andelshavere var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt.

Foreningens administrator, Dan-Ejendomme as var repræsenteret af ejendomsadministrator Steen Skals

Formanden Finn Mikkelsen bød velkommen.

---

1. Valg af dirigent

Steen Skals blev enstemmigt valgt som dirigent og referent, hvorefter generalforsamlingen blev konstateret lovlig og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens Beretning

Formanden Finn Mikkelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsen for A/B Jutlandia Hus har lige fra starten lagt vægt på at holde medlemmerne løbende orienteret gennem bestyrelsens nyhedsblad. Alligevel er der måske behov for en årsberetning, og i hvert fald kræver vedtægterne én.

Da vi aflagde vor første beretning for godt et år siden, var vi travlt optaget af tvisten med JM Danmark om afhjælpning af mangler, men vi valgte snart at sætte vor hyrede advokat på standby, fordi JM Danmarks projektleder, Torsten Sommer, blev erstattet med Peter Simoni, der var mere lydhør over for vore krav. Vi begyndte at tro, at vi i løbet af kort tid ville befinde os i smult vande, så bestyrelsen ville kunne slappe af. Sådan er det ikke gået.

Mangelsituationen fortsatte med at kræve meget arbejde, vore serviceleverandører svigtede og voldte os mange frustrationer, vi valgte at foreslå omprioritering og valuarvurdering, grundejerforeningen Havnestad var tung at danse med, o.s.v.

Heldigvis synes bestyrelsen selv, at vi trods alt har opnået en del gode resultater. Vi tror stadig – eller igen – at bestyrelsesarbejdet snart letter. Alligevel har - som meddelt - 3 af bestyrelsens 5 medlemmer valgt ikke at fortsætte. Det skyldes tidnød på grund af arbejde, baby-boom og andre opgaver. Heldigvis er 2 af de udtrædende parat til at være suppleanter, og bestyrelsen har samarbejdet om at opstille et fornyet hold, som vi tror vil bidrage positivt fra forskellige synsvinkler.

De udtrædende, Bent, Helge og Lisa fortjener stor tak fra generalforsamlingen for en meget stor indsats og desuden fra os andre i bestyrelsen for et meget fint samarbejde.

Mangelsituationen.
Vi har lige konstateret, at der i ca. 15 af de 40 boliger er mangler, som blev anmeldt for længst, men stadig ikke er udbedret godt nok – eller overhovedet. Det arbejdes der på. Værst er situationen i penthouse etagen, hvor den har været helt gal med lofter, ydervægge, gulve, ventilation og baderum, altså stort set alt. Og alt har krævet kamp til stregen – og videre. Det har været et mareridt at bo der samtidig med, at håndværkerne har været der. Trods alt går det fremad. Heldigvis - for os alle, for det er jo vores hus.

På fællesarealerne er næsten alle mangler udbedret. Det største problem er nu, at der er lunker i kældergulvet, så der samler sig store pytter.

Det har været en stor gevinst, at vor nye tekniske rådgiver, Emcon, har gjort JM Danmark meget mere lydhør, og at JM Danmark har skruet bissen på over for sin hovedentreprenør, KPC Byg.

Parkeringsarealerne.
Bestyrelsen stiller på generalforsamlingen forslag om den fremtidige udlejning af P-kælderen. Vi spurgte for flere måneder siden kommunen om tilladelse til at nedlægge nogle af P-båsene for at skabe bedre plads til cykler, for især i vintertiden ser vi tydeligt, at der er for få cykelstativer i kælderen. Vi venter stadig på svar – men så længe momsaftalen med JM Danmark er i kraft, vil vi stadig skulle opkræve leje for båsene, selv om de bruges til cykelparkering.

Vi har igen bedt grundejerforeningen, som ejer gaden og fortovet, om at male fortovskanten gul ved vendepladsen for at markere P-forbudet, som åbenbart ikke er indlysende nok for alle bilister.

Andre sager med grundejerforeningen.
Især nogle medlemmer med børn eller hunde er bekymrede over hurtigtkørende cyklister og knallertkørere hen ad fortovet. Vi har – foreløbig uden resultat –søgt hjælp fra kommunen og politiet for at få grundejerforeningen til at flytte tværstiens start fra enden af fortovet i nord ud til midten af gaden og opdele tværstien til gående og cyklende trafik.

Til gengæld er det vist kun et spørgsmål om tid eller vejrlig, før beplantningen langs gaden samt anlægget af "Den Grønne Kile" gøres færdig. Det ser også ud til, at vi får lov til at opsætte en bom for enden af fortovet og lave et befæstet areal ved starten af den eksisterende tværsti, så vi kan få en liftvogn ind for at pudse vinduer i vor nordgavl, noget som JM Danmark og dets arkitekt glemte at tænke på, da de byggede helt ud til skellet. Dette er nødvendigt og vil koste penge, jf. bestyrelsens forslag om bevilling.

Driften.
Vi var for utilfredse med DANA Ejendomsservice' pasning af ejendommen inkl. viceværtservice, så vi skiftede til Dan–Ejendommes afdeling for den slags. Dan-Ejendomme er samtidig også vor administrator. Rengøring og vinduespudsning blev givet i underentreprise til B&W. Sidstnævnte fungerer omsider godt, mens vi er frustrerede over, at bestyrelsen stadig er nødt til nærmest at være tilsynsførende og hjælper for Dan-Ejendomme og dets vicevært. Endnu værre er det, at vort VVS firma fuldstændig har svigtet vore aftaler om service for varmeanlægget.

På den anden side ser det ud til, at Helbo-Hansen, leverandøren af el-anlæg nu har fundet ud af at få trappelamperne til kun at lyse, når de skal.

Vi arbejder på at få storskraldsrummet til at virke, som det bør. De indkøbte små containere er for brede til døren. Indtil videre står de derfor ved siden af containerne til pap lige inden for kælderrampen. Vi må henstille, at beboerne benytter containerne korrekt. Papkasser skal "flades ud" for at fylde mindst muligt og må kun placeres i de store containere, hvor der ikke må anbringes andet. Vi kommer alle til at betale, hvis reglerne ikke overholdes.

I det hele taget vil bestyrelsen meget alvorligt indskærpe, at budgettet for renovation, rengøring, vicevært og boligafgift er lagt under den forudsætning, at ikke blot flertallet, men ALLE påtager sig et ansvar for at værne om vor ejendom og holde den ren, pæn og ordentlig. Husordenen skal overholdes, så brug lige et par minutter på at læse den igen. Snavs fra fodtøj og barnevogne bør ikke nå længere end til skraberistene uden for gadedørene og måtterne indenfor. Brugen af containerne er lige blevet nævnt, og I skal huske på, at R98 kræver, at storskraldet er sorteret efter art, når viceværten bringer det op på fortovet til afhentning. Det koster flere tusinde kroner, hvis viceværten skal håndsortere, fordi beboerne bare har smidt affaldet ind i storskraldrummet. Vi har bedt viceværten skilte med, at glas og flasker ikke må afleveres i rummet, men skal bringes til flaskecontainerne ved Netto eller sugestationen.

Husk også at tjekke, at dørene i kælder og opgange smækker i lås hver gang.

Et virkeligt lyspunkt: "Det grønne udvalg" har passet vores blomsterkasser virkelig flot og fortjener megen ros. Det er ikke deres skyld, at enkelte planter døde i den hårde vinter, for det skyldes, at varmluftopvarmningen af opgangene svigtede.

Varmeregnskabet er blevet forsinket. Først var der en kommunikationsbrist mellem Brunata og administrator. Brunata ventede på oplysninger fra administrator, men havde glemt at bede om dem. Nu er der lavet et regnskab, men jeg har standset det, fordi jeg blev opmærksom på 2 mulige fejl, der er ved at blive undersøgt. De **kan** være betydelige.

Økonomien.
Bestyrelsens beretning bør også komme ind på økonomien.

Vi har fremlagt et regnskab, der viser, at ca. 80 % af foreningens udgifter går til renter og afdrag på gælden, og at vi har holdt os pænt inden for driftsbudgettet – bortset fra de udgifter til valuar og omprioritering, som var en følge af beslutninger på den ekstraordinære generalforsamling i efteråret 2005.

Vi har fremlagt et budget og et par beslutningsforslag, der indebærer, at vi kan bevare vort hus i fin stand uden at forhøje boligafgiften – hvis alle gør en indsats for det..

Men vi må også interessere os for udviklingen i vor formue og andelsværdi, især i en tid hvor medierne og snakken mand og mand imellem er så præget af ejendomsprisernes himmelflugt. Med valuarvurderingen i efteråret fik vi mulighed for at følge markedet et godt stykke på vej. Generalforsamlingen kan vedtage en næsten fordobling af andelsværdien.

I "Nyt fra bestyrelsen" i oktober 2005 skrev vi endda, at valuarvurderingen alt andet lige ville forøge andelsværdien med godt 100 %. Det ville den også, hvis "alt andet havde været lige"; og det var det ikke.

Dels går en del af boligafgiften til afdrag på vor gæld. Det forøger selvfølgelig vor friværdi og dermed andelsværdien.

Dels skal regnskabet indeholde en ret ukontrollabel post, der hedder kursregulering. Den skal registrere, hvor meget årets ændring i børskursen har ændret kursværdien af foreningens gæld. For de 3 eksisterende lån blev det samlet en lille gevinst. Men for de 3 oprindelige lån, som vi indfriede ved låneomlægningen blev kurstabet knap 5 mio. kr., siden de blev optaget i sin tid. Det tab blev vi regnskabsmæssigt nødt til at bogføre under alle omstændigheder, og det går fra i vor formue og andelsværdi pr. 31.12. 2005. Til gengæld har omlægningen til 2 fast forrentede lån og stigningen i renteniveauet siden nytår tilsammen bevirket, at de 5 mio. kr. er genvundet.

Denne happening er et eksempel på, at når ejendommens værdi fastsættes efter valuarmetoden eller til den offentlige ejendomsværdi, så gælden opgøres til kursværdien, er andelsværdien (dvs. egenkapitalen) meget påvirkelig af ændringer i markedsrenten lige som friværdien i ejerboliger. Hvad det kan betyde, har BG Bank beskrevet i et notat, som er blevet uddelt til andelshaverne. Et par andre interessante notater om andelsboliger kan findes på BG Banks hjemmeside.

Markiser og vindafskærmning på terrasser og altaner.
I "Nyt fra bestyrelsen" har vi ad flere omgange nævnt, at kommunen ikke vil tillade, at der opsættes markiser. Til gengæld har vi fået en principtilladelse til at montere vindafskærmning på altanernes rækværk på en række betingelser. Vi regner med snart at kunne vise en prøvemontering med gråt markisestof.

En del beboere vil kun afskærme for vinden, ikke for udsigten. Derfor har vi i månedsvis arbejdet med forslag til gennemsigtig afskærmning af glas- eller kunststofplader. Vi har flere forslag, men ikke noget, der rigtig kan bruges. Vi regner dog med snart at kunne præsentere en løsning på dette.

En bestyrelsesberetning skal ikke vedtages af en generalforsamling. Den kan tages ad notam. Den kan også kritiseres eller på anden vis kommenteres og sågar erklæres for utilfredsstillende. Bestyrelsen besvarer gerne kommentarer og spørgsmål fra medlemmerne.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Steen Skals gennemgik regnskabet for 2005. Flere andelshavere fandt det ikke nødvendigt, at der under andelskronen var hensat 2.000.000 kr. Denne hensættelse ville medføre en lavere andelskrone end der maksimalt kan opnås.

Der blev stemt om hvorvidt der skulle hensættes 2.000.000 kr. 14 stemte for henlæggelsen og 21 stemte imod.

Dette betyder at andelskronen blev fastsat til kr. 1,92.

Herefter blev regnskabet enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Henrik Winther fremlagde det fremsendte budgetforslag for 2006.

Budgetforslaget vil betyde et samlet underskud på kr. 577.900 for 2006, hvilket samtidig betyder at boligafgiften nedsættes med 68 % i månederne juni og juli 2006.

Det er bestyrelsens opfattelse, at foreningen bør nedsætte sin likvide beholdning, idet den langt overstiger foreningen generelle likvide behov.

Ingen havde spørgsmål til budgettet, hvorfor Steen Skals gjorde opmærksom på at en vedtagelse af budgettet også vil betyde vedtagelse af punkterne 5 B (fastsættelse af boligafgiften), 5 C (udlejning af P-pladser i kælderen) og 5 E (Anlægsarbejde ved nordgavlen).

Herefter blev det forelagte budget godkendt.

5. Indkomne forslag

Forslag som blev vedtaget:

A. Beslutning om vurderingsprincip ved ansættelse af ejendommens værdi
Per 31.12. 2005 og indtil en generalforsamling træffer anden beslutning, ansættes ejendommen Jutlandia Hus til sin kontante handelsværdi som udlejningsejendom i henhold til valuarvurdering, jf. andelsboligforeningsloven § 5. En valuarvurdering må ikke være mere end 18 mdr. gammel. Derfor skal bestyrelsen årlig lade foretage en valuarvurdering.

B. Fastsættelse af boligafgiften
Den månedlige boligafgift fastsættes uændret, idet den dog ekstraordinært nedsættes med 68 (sekstiotte) % for månederne juni og juli 2006.

C. Udlejning af P-pladser i kælderen
Bestyrelsen bemyndiges til med virkning fra 1. august 2006 at sætte den månedlige leje for en P-plads til 600 kr. + eventuel moms, dog mindst det beløb som ifølge et snarligt rundspørge blandt andelshaverne vil give det største provenu som funktion af pris og efterspørgsel.

D. Bemyndigelse til låneomlægning i fremtiden
Bestyrelsen bemyndiges til:
i tiden indtil næste ordinære generalforsamling at omlægge A/B's pantsikrede lån fra realkreditinstitutter og pengeinstitutter, forudsat at omlægningen af et lån reducerer de årlige ydelser med et beløb, der udgør mindst 50 % af en eventuel forøgelse af kursværdien af lånet på omlægningstidspunktet.

E. Anlægsarbejde ved nordgavlen
Bestyrelsen bemyndiges til at investere i størrelsesordenen 75.000 kr. dels på at befæste et areal i Den Grønne Kile i forlængelse af fortovet foran Jutlandia Hus for at sikre adgang for en liftvogn med vinduespudser, dels på opstilling af en bom og/eller andre anlæg til undgåelse af kørende trafik på fortovet.

F. Vindafskærmning

Der må ikke monteres markiser på ejendommen. Hvad angår vindafskærmning på altaner og tagterrasser, må kun opsættes enten mellemgråt markisestof (eller andet stof) i en nuance og kvalitet og fra en bestemt leverandør eller plader/plast i klart materiale monteret med beslag af en bestemt leverandør, alt som bestemt og bekendtgjort af bestyrelsen i henhold til forudgående godkendelse fra Københavns Kommune.

Forslag fra Finn Mikkelsen

Bestyrelsen pålægges at lave eller lade lave en rapport om væsentlige forskelle mellem andelslejligheder og ejerlejligheder samt mulighederne for - og konsekvenser af - at ændre ejerformen i Jutlandia Hus til ejerbolig. Rapporten skal udsendes senest 31. maj 2006. Bestyrelsen skal indkalde til ekstraordinær generalforsamling, der skal holdes senest den 22. juni 2006 til behandling af rapporten og beslutning om eventuel gennemførelse af en sådan ændring. Bestyrelsen bemyndiges at bruge indtil 80.000 kr. på konsulenthonorarer til udarbejdelse og præsentation af rapporten.

Forslag der ikke blev vedtaget:
Forslag fra Jytte Pagh.
Husordenens § 3.7 om regler for brug af grill ændres til:
"Der må ikke anvendes grill på altaner og terrasser."

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Til formand valgtes Finn Mikkelsen for 2 år.

Til bestyrelsen valgtes Henrik Winther for 2 år, Søren Krogh for 2 år, Mette Valentiner Voigt for 1 år og Peter Carstensen for 1 år.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Finn Mikkelsen, formand (på valg 2008)
Henrik Winther (på valg 2008)
Søren Krogh (på valg 2008)
Mette Valentiner Voigt (på valg 2007)
Peter Carstensen (på valg 2007)

Som 1. suppleant valgtes Bent Møller Larsen og som 2. suppleant valgte Helge Rasmussen.

7. Eventuelt.

Det blev oplyst at broen fra Islands Brygge til Fisketorvet er udskudt til omkring jul 2006.

En andelshaver opfordrede til at der blev opsat et messingskilt med andelsboligforeningens navn på ejendommen gavl.

Herefter sluttede formanden generalforsamlingen.

Generalforsamlingen sluttede herefter kl. 21.55.

Hellerup, den 11. maj 2006
Som dirigent:

Steen Skals

København, den 17.05.06
I bestyrelsen:

Finn Mikkelsen (formand)

Mette Valentiner Voigt

Henrik Winther

Peter Carstensen

Søren Krogh Mineka