Onsdag den 9. februar 2005 holdtes generalforsamling i Andelsboligforeningen Jutlandia Hus på adressen Aksel Heides Gade 7A i Havnestaden med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af en foreløbig status og regnskab for de første 5 måneder.
4. Drifts- og likviditetsbudget: Dette er vedtaget på den stiftende generalforsamling og vil ikke blive forelagt.
5. Forslag.
    A. Vedtagelse af bestyrelsens forslag om reviderede vedtægter, hvor det primært drejer sig om ændringer af hensyn til den nye lov om andelsboliger, men også om mindre, sekundære ændringer.
    B. Vedtagelse af bestyrelsens forslag om husorden for A/B Jutlandia Hus.
    C. Bestyrelsens forslag om at give bestyrelsen bemyndigelse til at lave regler om markiser og afskærmning på terrasser og altaner.
    D. Bestyrelsens forslag om at give bestyrelsen bemyndigelse til at etablere yderligere cykelstativer og udlægning af fliser/sten under de to nederste altaner på nordsiden af ejendommen, alt efter indhentelse af godkendelse fra Københavns Kommune.
    E. Beboerforslag om opsætning af billede og opslagstavle i indgangspartier.
    F. Beboerforslag om opsætning af plantekasse i indgangspartier.
6. Valg af bestyrelse.
7. Eventuelt.

Formanden, Roland Nielsen bød medlemmerne velkommen og præsenterede bestyrelsen og Steen Skals fra A/B's administrator.

Ad 1 Valg af dirigent.
Formanden foreslog valg af Steen Skals til dirigent, hvilket forsamlingen besluttede enstemmigt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, og at den med 23 personligt fremmødte medlemmer og 1 medlem repræsenteret ved fuldmagt var beslutningsdygtig også til vedtagelse af vedtægtsændringer, idet der dags dato var 34 medlemmer.

Ad 2 Bestyrelsens beretning.
Formanden aflagde beretningen, der kan resumeres som følger:

Drift
Affald
- Det tog lang tid at få skralderummet tømt for byggematerialer. Men nu er vi endelig ved at være klar. Vores aftale med Dana Ejendomsservice indeholder affaldshåndtering og inden længe vil der blive sat skilte op så de kan holde styr på skraldet for os.
- Bestyrelsen opfordrer til at anvisningerne følges og at alle medvirker til at holde orden i kælderen. Dette gælder også anvisningerne på R98 containere – vi har allerede haft problemer med de ellers så flinke skraldemænd. (F.eks. må pizzabakker ikke lægges i containeren til pap – de skal skæres i stykker og derefter i skakten). Som alternativ må vi bede Dana Ejendoms-service om at sortere affaldet. Dette vil naturligvis betyde en merudgift.

Rengøring
- Det har desværre været nødvendigt at øge rengøringen i forhold til første aftale med Dana Ejendomsservice. Trappevask er således ændret til hver uge og der er udlagt ekstra måtter. Der vil yderligere blive nedlagt skraberiste foran hoveddørene. Dana Ejendomsservice skal naturligvis ha betaling for denne ekstra ydelse.

- Det er bestyrelsens og mange medlemmers opfattelse, at vores fællesarealer, til trods for ekstra rengøring, stadig ikke fremstår som vi ønsker det. Problemet kunne naturligvis løses ved at øge rengøringen yderligere, men dette burde bestemt ikke være nødvendigt. Derfor en venlig men bestemt henstilling fra bestyrelsen... Check lige en ekstra gang om du tager halvdelen af den grønne kile med ind i opgangene eller i kælderen. Forhåbentlig bliver det nemmere at holde rent, efterhånden som byggerierne omkring os færdiggøres.

Parkeringskælder
- Der er stadig kun udlejet 4 pladser internt. Øvrige pladser er udlejet til JM Danmark for en periode på op til 2 år.
- Det har til nu været meget svært at holde orden i kælderen og stadig nye områder inddrages til cykelparkering. Så længe JM Danmark ikke har monteret de lovede cykelstativer i kælderrummene og foran ejendommen kan de næppe klage over, at deres P-pladser bruges uretmæssigt. På sigt må vi dog være forberedt på at cykler kun kan parkeres i de dertil indrettede kælderrum og i stativerne der vil blive opsat foran huset. Under et senere punkt på dagsordenen vil bestyrelsen foreslå anskaffelse af flere cykelstativer.

Adgang til ejendommen
- Desværre er det ikke alle yderdøre i ejendommen der lukker og lige godt. Det arbejdes der naturligvis på at få bragt i orden. Bestyrelsen vil dog gerne henstille til, at alle lige checker om dørene nu også låser bag dem. Det er en væsentlig del af sikkerheden i Jutlandia Hus som vi vel alle værdsætter.

Nøglebokse
- Desværre har der allerede "sneget" sig en nøgleboks op ved indgangen til nummer 7. Det pynter ikke ligefrem og bestyrelsen vil sørge for at denne bliver fjernet og at væggen bliver retableret. Skulle der være medlemmer der har brug for nøglebokse i forbindelse med alarmservice eller lignende, kan disse placeres ved nedkørslen til kælderen efter bestyrelsens anvisning.

Tekniske installationer

Varmecentral
- Vi har stadig ikke overtaget ansvaret formelt fra JM Danmark A/S. Indtil videre har de håndteret de få driftsforstyrrelser der har været.
- Bestyrelsen (Roland) har allerede lovet at udarbejde en betjeningsvejledning og beskrivelse af vores gulvvarme system – er der fortsat behov herfor? A/B's medlemmer er også velkomne til at rekvirere praktisk demonstration hos dem selv hos undertegnede.

Elevatorer
- Der mangler fortsat formel overtagelse, men de alvorlige driftsforstyrrelser er heldigvis fjernet.

Service aftaler.
- Service aftaler vil blive indgået med leverandører når installationerne er formelt overtaget.

Fejl- og mangler

Lejligheder
- Der er fortsat et antal ikke udbedrede fejl og mangler i de enkelte lejligheder. Nogle mindre – andre af mere alvorlig karakter. Bestyrelsen anmoder andelshaverne om fortsat at holde Finn orienteret om, hvordan afhjælpningen forløber. Problemet med træk fra vindueskarmene i vest er blevet påpeget af så mange, at bestyrelsen behandler det som en fælles mangel.

Fællesarealer og andre fælles mangler
- Bestyrelsen kæmper hårdt for at holde JM Danmark fast på at udbedre fejl og mangler. En af de mere oplagte og synlige mangler er de tidligere nævnte cykelstativer.

Bistand fra advokat og teknisk rådgiver

- Bestyrelsen har kontaktet advokat der skal hjælpe med at lægge maksimalt pres på JM Danmark. Generelt viser det sig meget svært så længe bygherren ikke direkte afviser at udføre tingene.

Der var enkelte kommentarer og spørgsmål. Herunder opfordredes andelshaverne til indtil videre at reklamere over varmeproblemer til JM Danmark eller endnu bedre til varmeentreprenøren (se under fane 14 i drifts- og vedligeholdelseshåndbogen) og til altid at sende Finn kopi af al korrespondance om mangler.

Bestyrelsen blev opfordret til at arrangere "arbejdsdag" for beboerne for at reparere de skader på opgangenes vægge, som skete pga. indflytningerne. Bestyrelsen forklarede, at bestyrelsen ikke kan forestå den slags arbejder, med mindre A/B's ansvarsforsikring udvides til at dække arbejdsskader.

Et par spørgsmål om JM Danmarks lån af nøgle til visse boliger blev besvaret med, (1) at man når som helst kan forlange nøglen tilbageleveret, (2) at man samtidig bør skrive til JM Danmark, at håndværkere selvfølgelig kan få adgang til at reparere mangler efter nærmere aftale, og (3) at man ikke kan forvente, at JM Danmark bekoster nye nøgler og omstilling af låsen.

Det blev oplyst, at vinduespudsning for A/B's regning sker kvartalsvis og omfatter opgangene samt de vinduer i gavllejlighederne, som ikke kan nås fra boligen.

Beretningen blev derefter taget til efterretning.

Ad 3 og 4. Regnskabs- og økonomiforhold.
Steen Skals gennemgik det udsendte dokument med foreløbig status og driftsregnskab for de 5 første måneder. Der var ingen indsigelser.

Ad 5. Forslag.
Bestyrelsens 4 forslag og Finn Mikkelsens 2 forslag blev forelagt af forslagsstillerne.

I forslaget til vedtægtsændringer foreslog bestyrelsen selv slettelse af "og C" i § 22, hvorefter forslaget med denne korrektion blev vedtaget i sin helhed med alle stemmer.

Et ændringsforslag om, at husordenen helt skulle forbyde brug af grill på altaner og terrasser, kunne ikke opnå flertal. Derefter blev bestyrelsens forslag vedtaget.

Hvad angår markiser og afskærmning, vedtoges forslaget efter ændring til, at bestyrelsen blev pålagt inden 1. maj 2005 at konsultere kommunen og arkitekten og derpå udsende forslag til urafstemning, hvor vedtagelse skal kunne ske med simpelt flertal.

Forslaget om anskaffelse af yderligere cykelstativer blev vedtaget, mens bestyrelsen tilbagetog forslaget om belægning af pladsen under de nederste altaner i nord.

Forslaget om anskaffelse og opsætning af billeder og opslagstavler blev vedtaget uden ændring.

Det samme gjaldt forslaget om plantekasser i indgangspartierne, efter at Mette (7, 5. tv.), Vigdis (9, 5. tv), Trine (11, st. th.) og Marianne (11, 5. th) havde påtaget sig af egen drift at sørge for pasning af planterne.

6. Valg af bestyrelse.

Roland Nielsen blev på den stiftende generalforsamling valgt som formand for en 2-årig periode, men har ønsket at fratræde som formand, mens han var villig til at fortsætte som menigt medlem. Herefter valgtes Finn Mikkelsen som formand for 1 år.

Roland valgtes for 1 år til at overtage den ledige plads efter Finn.

Bent Møller Larsen og Lisa Falk-Jensen skulle afgå efter tur. De var villige til at modtage genvalg og valgtes for en 2-årig periode.

Suppleanterne vælges for 1 år. Henrik Winther og Elisabeth Østergaard var villige til genvalg og genvalgtes.

Ad 7. Eventuelt.

Trine (11, st. th) opfordrede bestyrelsen til at få tegnet den ovennævnte forsikring for ansvar for skader på personer, der udfører arbejde med A/B som arbejdsgiver.

Bestyrelsen orienterede om beplantning af plantevæggene mellem terrasserne.

Finn Mikkelsen fortalte, at han i løbet af året vil undersøge og formentlig på næste års generalforsamling vil kunne orientere om muligheder for og konsekvenser af en ændring fra andelsboliger til ejerboliger.

Der udtryktes positiv interesse i, at bestyrelsen arbejder med muligheder for at lave en aktiv hjemmeside for A/B.

Hermed var dagsordenen udtømt. Dirigenten takkede for udvist ro og orden og gav ordet tilbage til formanden, som takkede dirigenten for vel udført ledelse af generalforsamlingen og hævede forsamlingen.

Som dirigent:

Steen Skals

Som bestyrelse:

Finn Mikkelsen

Lisa Falk-Jensen

Bent Møller Larsen

Roland Nielsen

Helge Rasmussen