A/B Jutlandia Hus

Referat fra ekstraordinær generalforsamling.

Afholdt den 6. september 2005
Referat dato: 11. september 2005
Referent: Helge B. Rasmussen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Forslag fra bestyrelsen
3. Eventuelle forslag fra andelshavere
4. Eventuelt

Formanden, Finn Mikkelsen, bød velkommen til de fremmødte. Derefter gik han over til dagsorden punkt 1, valg af dirigent. Bestyrelsen forslog Roland Nielsen, som blev valgt..

Dirigenten konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var forvarslet ved opslag i opgangene og lovligt indkaldt med indkaldelse udsendt den 24. august 2005, hvoraf også fremgik en dagsorden. Under punkt 3 var der indkommet to forslag fra en andelshaver. Endvidere at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, da der var fremmødt 28 andelshavere, heraf 7 ved fuldmægtig.

Punkt 2.1: Forslag om omlægning af A/B Jutlandia Hus' kreditforeningslån.
Bestyrelsens forslag var detaljeret beskrevet i forbindelse med indkaldelsen, hvorfor formanden (Finn) kun gennemgik de overordnede linier i forslaget.
Der var et spørgsmål vedr. punkt c) og løbetid, nemlig om det nye lån ville have en løbetid på 30 år, og dermed en længere restløbetid end det nuværende, samt om den forventede minimumsbesparelse på 150.000 kr var over 30 år. Hertil svarede Finn, at det nuværende låns løbetid er på 28 ½ år, og dermed vil det nye lån kun løbe 1 ½ år længere. Besparelsen er pr. år.
Det blev endvidere fastslået, at bemyndigelsen for bestyrelsen til omlægning kun gælder frem til næste ordinære generalforsamling, og der skal på hver kommende ordinære generalforsamling gives en ny bemyndigelse for det kommende år.
Der var ikke flere kommentarer, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning.
Det blev enstemmigt vedtaget.

Punk 2.2: Forslag om valuarvurdering af A/B Jutlandia Hus.
Bestyrelsens forslag var detaljeret beskriver i forbindelse med indkaldelsen, hvorfor Finn kun gennemgik de overordnede linier i forslaget. Finn fremsatte dog et mindre ændringsforslag, nemlig at bestyrelsen skulle indhente to valuarvurderinger.
En valuarvurdering vil få direkte indflydelse på andelskronen. Den beregnes som valuarvurderingen fratrukket foreningens gæld, og derefter fordelt ud på de enkelte andelshavere i forhold til deres indskud (jf. vedtægterne). I sin gennemgang nævnte Finn, at den offentlige vurdering var på 60 millioner kroner, hvilket bestyrelsen har klaget over.

Der var spørgsmål omkring vurderingens, herunder også den offentlige vurderings, betydning for ejendomsskatter. Finn svarede, at valuarvurderingen ikke har indflydelse på ejendomsskatterne, idet de pålignes på basis af den offentlige vurdering (grundværdien). Samtidig blev det understreget, at man ikke betaler ejendomsværdiskat i en andelsboligforening.

Det var spørgsmål om valuarvurderingen og den påklagede offentlige vurderings betydning for vurderingen af lejlighederne efter en eventuel ændring fra andels- til ejerbolig. Der var ingen, som umiddelbart kunne svare på spørgsmålet. Når og hvis Jutlandia Hus ændres til ejerlejlighedsejendom, vil den aktuelle markedsværdi på det tidspunkt givetvis danne grundlag for ejendomsvurderingen.

Der blev spurgt om, hvilke valuarer bestyrelsen havde været i kontakt med. Finn svarede, at man havde været i kontakt med Home Erhvervscenter København og EDC ved Poul Erik Bech. Det var sidstnævnte, som ikke ville give noget "slag på tasken" om værdien, mens HOME anslog, at bruttokvadratmeterprisen vil være mindst 25.000 kr.

Der var ikke flere kommentarer / spørgsmål, hvorefter dirigenten satte følgende forslag til afstemning: Bestyrelsen bemyndiges til at lade foretage to (2) valuarvurderinger af ejendommen i løbet af efteråret 2005. Det blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 2.3: Forslag om udvendig vinduespudsning som fællesanliggende.
Bestyrelsens forslag var detaljeret beskrevet i forbindelse med indkaldelsen. Derfor gennemgik Finn kun de overordnede linier i forslaget. Den andelshaver, som havde stemt nej i forbindelse med bestyrelsens rundspørge, sagde, at han ville fortsat stemme nej, men vil naturligvis acceptere generalforsamlingens beslutning.
Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 26 stemmer for og én stemme imod, mens en undlod at stemme.

Punkt 3.1: Forslag om opsætning af skraldespande ved ejendommens indgangsdøre.
Kresten Bjørnholt-Schou fremlagde og begrundede sit forslag. En vigtig begrundelse for forslaget er, at skraldespande animerer til orden, og dermed har en selvforstærkende effekt.
Der var efterfølgende forskellige synspunkter, idet alle dog var enige om, at behovet er der. Bestyrelsen mente, at det måske bør tages op i grundejerforeningen. Primært fordi hele området er privat, også vejene, men også fordi A/B Jutlandia Hus ikke ejer noget af fortovet eller gaden og derfor kun kan opsætte skraldespande på selve husmuren. Samtidig skal kommunen givetvis også involveres og måske kræves endda dens godkendelse.
Dirigenten sammenfattede diskussionen til følgende forslag: Bestyrelsen pålægges at arbejde med at få opsatte skraldespandene. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
Efterfølgende indgik Kresten og Mette Voigt i et udvalg under bestyrelsen, som skal arbejde videre med opgaven.

Punkt 3.2: Forslag om ændring af brugen af parkeringskælderen.
Kresten havde stillet forslaget, men tidligere under mødet var emnet parkeringskælder berørt. Her blev det blandt andet nævnt, at A/B Jutlandia Hus har indgået en aftale med JM Danmark om momsreguleringsforpligtigelse på parkeringskælderen. Det

betyder, at parkeringskælderen de næste 9 år skal anvendes til parkering. Samtidig vil det kræve en godkendelse fra kommunen, hvis vi vil inddrage parkeringspladser. I henhold til lokalplanen skal der være én parkeringsplads per 100 kvm boligareal, og deraf skal 60 % svarende til 24 pladser være i parkeringskælder eller lignende. Med de nuværende pladser i kælderen og på terræn opfylder A/B Jutlandia Hus lokalplanen. På baggrund af disse kommentarer trak Kresten forslaget tilbage.

Punkt 4. Eventuelt.
Dirigenten nævnte, at under dette punkt kan man diskutere forskellige emner, men der kan ikke vedtages noget.
Der var forskellige spørgsmål blandt andet om, hvornår storskraldsrummet åbner igen. Bestyrelsen svarede, at der arbejdes intensivt på sagen, og det forventes at blive åbnet meget snart.
Mette spurgte, om det ikke var muligt at montere en krog ved de to kælderdøre, så man kan holde døren åben, når man kommer med cykel eller andet. Generelt var der modstand mod dette, da folk desværre har tilbøjelighed til at glemme at lukke døren efter sig, og det vil i givet fald give direkte adgang til parkeringskælderen, hvor der holder biler, motorcykel, cykler mv. Dernæst spurgte Mette, om man kan montere en krog ved hoveddørene, og dette vil bestyrelsen undersøge.

Dirigenten afsluttede den ekstraordinære generalforsamling med at takke for god ro og orden.
Finn takkede dirigenten for god ledelse af generalforsamlingen.

København, den 14.09.05

Roland Nielsen, dirigent

Finn Mikkelsen, formand

Helge B. Rasmussen, referent

Lisa Falk-Jensen

Henrik Winther