Tirsdag den 16. december 2003 afholdtes stiftende generalforsamling for Andelsboligforeningen Jutlandia Hus hos JM Danmark A/S, Vester Farimagsgade 37, 1606 København V med følgende dagsorden.

1. Velkomst.
2. Valg af dirigent.
3. Stiftelse af Andelsboligforeningen Jutlandia Hus på grundlag af de vedtægter, som var bilag til tegningstilbuddet.
4. Formel vedtagelse af budget, som var bilag til tegningstilbuddet.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Evt. valg af administrator.
8. Vedtagelse af bemyndigelse til bestyrelsen til at underskrive skøde vedrørende ejendommen matr.nr. 597 Amagerbros Kvarter samt til at underskrive realkreditpantebreve og ejerpantebreve, nødvendige for finansieringen af foreningens køb af ejendommen.
9. Eventuelt.

Ad 1 Velkomst

Projektudviklingschef Kenn Amhild bød velkommen til den stiftende generalforsamling, idet han samtidig præsenterede de øvrige tilstedeværende fra JM Danmark A/S, som var projektleder Torsten V. Sommer, administrationschef John Vinther og administrationsassistent Lis Hemmingsen.

Ad 2 Valg af dirigent

Kenn Amhild foreslog advokat Allan Thomsen valgt som dirigent og referent, hvilket forsamlingen accepterede uden andre kandidater.

Dirigenten konstaterede efter navneopråb, at ud af 22 solgte andele var 18 til stede eller repræsenteret og JM Danmark A/S repræsenterede de resterende 18 usolgte andele.

Ad 3 Stiftelse af Andelsboligforeningen Jutlandia Hus

Udkastet til vedtægter, som har været en del af grundlaget for tegningsmaterialet, blev gennemgået paragraf for paragraf, idet forsamlingen havde lejlighed til at drøfte indholdet af de enkelte bestemmelser.

En række bestemmelser gav anledning til drøftelser og flere fortrinsvis redaktionelle ændringer af vedtægterne blev godkendt, hvorefter det samlede sæt af vedtægter med fastsatte ændringer blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4 Vedtagelse af budget

Til andelshaverne omdeltes overslag III, som dirigenten oplyste alene var ændret på grund af de kursfald, som har kunnet konstateres på den udbudte finansiering af andelsboligforeningens køb. Overslaget indeholdt en beregning af konsekvensen af, at ydelsen på lånene var steget med mere end 5%. Dirigenten understregede, at overslaget var udtryk for et øjebliksbillede baseret på de aktuelle kurser den 12. december 2003, men oplyste samtidig, at JM Danmark A/S havde besluttet sig for at hjemtage finansieringen som forhåndslån med henblik på at eliminere yderligere renterisiko.

Dirigenten gennemgik finansieringen lån for lån og hæftede sig navnlig ved, at det største kursfald var sket på det stående 10-årige lån. Han oplyste endvidere, at såfremt forsamlingen besluttede at ændre denne del af finansieringen, således at rentetilpasningen ville ske hvert 5. år, ville ydelsen falde med knap 1% p.a. svarende til, at andelshaverne ikke skulle stige i boligafgift. Uanset dette besluttede forsamlingen, at fastholde et finanseringsmix som tilbudt.

På grundlag af de hermed kendte ydelser på lånene, udspandt der sig en drøftelse vedrørende budgettet for andelsboligforeningen, herunder navnlig muligheden for at oppebære den budgetterede indtægt for udlejning af p-pladser i kælderen. Det oplystes, at der på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse var udlejet 3 pladser i kælderen. Forsamlingen udtrykte usikkerhed for, at den budgetterede indtægt kunne opnås. JM Danmark A/S oplyste, at et i hovedtræk tilsvarende billede havde vist sig ved selskabets projekt Selandia Hus, ligesom man gjorde gældende, at den almindelige udbygning af området ville medføre et generelt større pres på parkering i området. Da JM Danmark A/S endvidere var af den opfattelse, at flere af de budgetterede poster indeholder "luft", besluttedes det at fastholde budgettet, idet bestyrelsen dog blev bemyndiget til at se på de generelle vilkår, hvorunder p-pladserne udbydes.

Herefter drøftede forsamlingen, hvorvidt det var rimeligt, at foreningen var repræsenteret ved egen juridisk/teknisk rådgiver. Dirigenten understregede, at han som rådgiver er advokat for JM Danmark A/S og JM Danmark A/S var af den opfattelse, at foreningen ville have behov for teknisk rådgivning i forbindelse med aflevering af byggeriet.

Herefter bemyndigede forsamlingen bestyrelsen til indenfor driftsbudgettets "k – hensættelse til vedligeholdelse" at indgå aftale med teknisk/juridisk rådgiver.

Med disse bemærkninger godkendtes budgettet ensstemmigt.

Ad 5 Valg af bestyrelse

Uden modkandidater blev bestyrelsen sammensat således:

Formand	Roland Nielsen (valgt for 2 år)
	Finn Mikkelsen (valgt for 2 år)
	Helge Rasmussen (valgt for 2 år)
	Lisa Falk-Jensen (valgt for 1 år)
	Bent Møller Larsen (valgt for 1 år)

Som suppleanter:

1. suppleant Henrik Winther (valgt for 1 år)
2. suppleant Elisabeth Østergaard (valgt for 1 år)

Ad 6 og 7 Valg af revisor og administrator

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at indgå aftale med administrator og revisor.

Ad 8 Vedtagelse af bemyndigelse til bestyrelsen til at underskrive skøde vedrørende ejendommen matr.nr. 597 Amagerbros Kvarter samt til at underskrive realkreditpantebreve og ejerpantebreve, nødvendige for finansieringen af foreningens køb af ejendommen.

Dirigenten oplyste, at der ikke i forbindelse med stiftelsen var behov for at udstede ejerpantebreve, hvorfor denne del af bemyndigelsen ikke ville blive aktuel.

Derefter drøftedes indholdet af skødet, som er en del af aftalegrundlaget mellem andelshaverne og JM Danmark A/S. Man enedes om enkelte tilretninger af skødet.

Herefter bemyndigedes bestyrelsen til at underskrive skøde vedr. ejendommen matr.nr. 597 Amagerbros Kvarter samt til at underskrive realkreditpantebreve, nødvendige for finansieringen af foreningens køb af ejendommen.

Ad 9 Eventuelt

På forespørgsel fra forsamlingen oplystes det, at TDC er leverandør af net til ejendommen. Det vil være forbundet med udgift til TDC, såfremt forsyningen ønskes fra anden leverandør. Det oplystes, at der er etableret tomrør i ejendommen, som kan anvendes, hvis foreningen ønsker at etablere et intern net.

Det oplystes endvidere, at ejendomsforsikringen var tegnet på almindelige gængse vilkår. JM Danmark A/S undersøger, hvorvidt disse vilkår indeholder dækning af stikledninger.

Endelig indbød JM Danmark A/S alle andelshavere til rejsegilde den 15. januar 2003 kl. 13.00. Nærmere indkaldelse vil blive fremsendt fra JM Danmark A/S.

Herefter hævede dirigenten generalforsamlingen, idet han takkede for god ro og orden.

København, den 19. december 2003

Som dirigent og referent:

Allan Thomsen

København, den 19. december 2003

Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Jutlandia Hus

Roland Nielsen, formand

Finn Mikkelsen

Helge Rasmussen

Lisa Falk-Jensen

Bent Møller Larsen