Til medlemmerne i
Andelsboligforeningen Jutlandia Hus

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2020

Den 15. juni 2020, kl. 19.30 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Jutlandia Hus i Festlokalet, Københavns Roklub, Tømmergravsgade 13, 2450 København SV.

På generalforsamlingen deltog 29 stemmeberettigede andelshavere, heraf 7 ved fuldmagt, ud af 40 mulige.

Generalforsamlingen valgte Gitte Vesterlund og Gerd Maria Reinhardt Sporup som stemmetællere.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
    a. Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften sættes ned med 20% pr. 1. september 2020
    b. Bestyrelsen foreslår, at medlemmerne får en måneds gratis boligafgift således, at der i juli måned 2020 ikke opkræves boligafgift
    c. Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften ikke stiger pr. 1. januar 2021, men således holdes uforandret i 2021
5. Forslag
    a. Forslag fra bestyrelsen: Ingen forslag
    b. Forslag fra medlemmerne: Nina og Claus Frederiksen foreslår tilføjelse til husorden punkt 2.1. 'Man må maximalt – i ovennævnte tidsrum – pr. dag i alt benytte boremaskiner eller andet støjende værktøj 3 timer på hverdage og 2 timer på lørdage, søndage og helligdage. Skal der en dag bruges mere end 3 timer, skal bestyrelsen give denne dispensation.'
6. Valg
    a. Valg af formand for 2 år. Finn Nicolaisen modtager genvalg
    b. Bestyrelsesmedlemmerne Hans Haugaard Jensen og Per Anders Holm er på valg for 2 år. Begge modtager genvalg
    c. Valg af suppleanter. Marianne Laursen, Jesper Heidemann Lassen og Karsten Sporup modtager genvalg
7. Eventuelt

******

Ad 1 - Valg af dirigent

Formand, Finn Nicolaisen bød velkommen og Lisbeth Larsen, der var foreslået af bestyrelsen, blev valgt som dirigent. Lisbeth Larsen takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig og lovligt indkaldt til trods for, at den - pga. den specielle situation, hvor Corona/Covid 19 havde gjort forsamlinger på over 10 personer ulovlige - havde været indkaldt til afholdelse i april, udskudt til maj og endelig udskudt til 15. juni 2020, hvor det er tilladt at samles op til 50 personer.

Penneo dokumentnøgle: EVT30-GEDXQ-2H5BT-VIPNY-P3UWM-ACNYY

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt til medlemmerne før generalforsamlingen og Anders Bondorf opfordrede formanden til kort at gennemgå låneomlægningen, der var foretaget i februar 2020. Finn Nicolaisen forklarede, at den ekstra indtægt/besparelse på kr. 500.000 var opnået via en konvertering af foreningens ene lån på gunstige vilkår, hvor det var muligt at købe obligationer til kurs 96 til brug for indfrielse af lånet. Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 3 - Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport

Finn Nicolaisen kommenterede kort årsrapporten, der var udsendt via e-mail til medlemmerne før generalforsamlingen. Andelskronen er på 3,11 mod tidligere 3,10. Resultatet er forbedret med kr. 372.000, primært pga. reparationer/vedligehold, der er udskudt. Der var ingen spørgsmål og årsrapporten blev godkendt.

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

Drifts- og likviditetsbudgettet var udsendt via e-mail til medlemmerne før generalforsamlingen. Finn Nicolaisen forklarede baggrunden for bestyrelsens forslag om at nedsætte boligafgiften. Opgørelsen viser de lavere indtægter, der vil følge af en nedsættelse af boligafgiften, ekstra udgifter til reparation af bolværk og større budget til vedligeholdelse samt afdrag på gæld. På baggrund af disse justeringer, er der et budgetteret årsresultat på kr. 99.300, efter hensættelser, hvilket kan dække eventuelle ekstraudgifter. Finn Nicolaisen bemærkede, at vi, på baggrund af foreningens gode økonomi og besparelserne ved den nyligt foretagne låneomlægning, er i en situation, hvor det vil være forsvarligt at nedsætte boligafgiften med 20% pr. 1. september 2020, samt give medlemmerne 1 måneds fritagelse for boligafgift i juli 2020. Den reducerede boligafgift forventes fastholdt i 2021 og 2022.

Gitte Vesterlund udtrykte tilfredshed med formandens redegørelse og spurgte, om der forventes noget, der vil kunne give voldsomme stigninger i boligafgiften fremover. Finn Nicolaisen svarede, at der fra 2022 kommer nye ejendomsvurderinger, som vil kunne have en påvirkning på vores forenings økonomi. Trine Carstensen spurgte, om det var forsvarligt at nedsætte boligafgiften i lyset af de ekstra udgifter vores forening får til GF Havnestad og Finn Nicolaisen svarede, at det må anses for forsvarligt, da vores andel af de i alt kr. 9,5 millioner er kr. 206.000, hvilket ikke har givet anledning til ændring af budgettet. Rie Nielsen spurgte til, om der forsøges at gøre noget politisk i forhold til GF Havnestads forpligtelse til at vedligeholde bolværket. Finn Nicolaisen svarede, at der er en tidsmæssig udfordring i forhold til, hvornår reparationen skal foretages og at forpligtelsen stammer fra By og Havn, der overdrog vedligeholdelsen til DS Industries, der stod for etablering af GF Havnestad da bydelen blev opført.

Jacob Just fik ordet og udtrykte en stor tak til Finn Nicolaisen for det store arbejde med omlægning af lån og besparelse på kr. 500.000. Jacob Just gennemgik poster på vedligeholdelsesplanen, der viser de forventede udgifter til reparationer, der alle håndteres rettidigt. Jacob Just nævnte en ekstraordinær udgift på kr. 44.000 til Ensto, der driver skraldesuget. Udgiften skyldtes, at skraldesuget var blevet blokeret af affald, der stammede fra vores ejendom. Det har, sammen med forøgede udgifter til G/F Havnestad, medført, at vi bl.a. udskyder overfladebehandling af træværket rundt om ejendommen og udbedring af vandproblemer fra tagterrasserne til 2021. Claus Engberg spurgte til problemer med terrasserne generelt og vedligeholdelse af fx fuger rundt om vinduerne, og Jacob Just bekræftede, at der løbende foretages reparationer af terrasser og udskiftes fuger efter behov. Generalforsamlingen godkendte herefter drifts- og

Penneo dokumentnøgle: EVT30-GEDXQ-2H5BT-VIPNY-P3UWM-ACNYY

likviditetsbudgettet og vedtog nedsættelse af boligafgiften pr. 1. september 2020, fritagelse for boligafgift i juli 2020 og ingen stigning i boligafgiften pr. 1. januar 2021.

Ad 5 – Forslag

Claus Frederiksen beskrev kort baggrunden for sit og Nina Frederiksens forslag til tilføjelse under foreningens husordens pkt. 2.1 om at begrænse tidsrummet i hvilket støjende arbejde må udføres. Det ledte til en drøftelse af, hvordan vi kan tage mest muligt hensyn til hinanden i foreningen, bl.a. ved at benytte det mest hensigtsmæssige el-værktøj til at få klaret et givent arbejde hurtigst muligt. Finn Nicolaisen opfordrede til brug af Facebook for at orientere naboer på forhånd om støjende arbejde. Generelt vil bestyrelsen foreslå en opdatering af foreningens husorden og vedtægter. Forslag til opdaterede dokumenter vil blive fremlagt på næste generalforsamling. Claus Frederiksen bekræftede, at han var tilfreds med denne løsning og var glad for at kunne give sit input.

Ad 6 – Valg

a. Valg af formand for 2 år.
   Finn Nicolaisen blev valgt.
b. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
   Hans Haugaard Jensen og Per Anders Holm blev valgt.
c. Valg af suppleanter.
   Jesper Heidemann Lassen, Karsten Sporup og Marianne Laursen blev valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Finn Nicolaisen (formand)	på valg i 2022
Jacob Just	på valg i 2021
Mette Kindberg	på valg i 2021
Hans Haugaard Jensen	på valg i 2022
Per Anders Holm	på valg i 2022

Suppleanter: Jesper Heidemann Lassen, Karsten Sporup og Marianne Laursen er alle på valg i 2021.

Finn Nicolaisen takkede for genvalget og udtrykte tak til bestyrelsen og alle andelshaverne, som på hver sin vis styrker fællesskabet og hjælper foreningen med at spare penge til fx viceværtudgifter. Der er etableret gode traditioner for de to årlige arbejdsdage ligesom containerteams, opgangsmentorer, håndtering af storskrald, bortkørsel etc. er sat godt i system. Også en tak til 'antenneudvalget' hvorfra Jesper Heidemann Lassen nu er indtrådt som foreningens repræsentant i Bryggenet.

Ad 7 – Eventuelt

Følgende emner blev drøftet under eventuelt:

P-kælderen/cykelkælderen:
Gerd Sporup nævnte, at der er en nabo, der jævnligt rydder op i kælderen og sætter alle cykler op i cykelstativerne. Derved ødelægges desværre ofte lygter, bremser etc. så opfordring til alle om at lade cykler stå, og at flytte dem forsigtigt, hvis de står i vejen. Mikail SA tilføjede, at han jævnligt er nødt til at flytte cykler, da de står i vejen for indkørsel i bil og generelt fylder cykler meget i kælderen. Anders Bondorf spurgte til cykeloprydning og det blev aftalt, at der kan tages en ny runde til aktivitetsdagen. Karsten Sporup bemærkede, at der er et initiativ i bestyrelsen til at se nærmere på cykelstativer og placering. Lotte

Penneo dokumentnøgle: EVT30-GEDXQ-2H5BT-VIPNY-P3UWM-ACNYY

Brøndum gav et input til at overveje at sløjfe nogle p-pladser for at kunne etablere fælleslokaler til værksted, sammenkomster etc.

Støj på Bryggen:
Claus Engberg spurgte, om der var planer om større og mere tydelige skilte i området og langs havnen, for at forsøge at nedbringe støj og mængden af affald. Finn Nicolaisen bekræftede, at der er samarbejde mellem Amager Vest Lokaludvalg, Københavns Kommune og GF Havnestad om støjen og affaldet, der desværre er resultatet af sommerens mange besøgende i Havneparken.

Klimavenlige tiltag:
Gitte Vesterlund spurgte til, om foreningen samlet set kunne gøre noget positivt for klimaet. Finn Nicolaisen bekræftede, at der er fokus på klimavenlighed og bl.a. kan den enkelte andelshaver gøre meget ved at spare på el, vand og varme. Jacob Just nævnte, at der kan etableres solceller på taget af penthouselejlighederne, men at det derudover er svært at foretage deciderede klimamæssige forbedringer. Generelt har vores ejendom et ganske lavt energiforbrug. Trine Carstensen nævnte, at udskiftning af toiletter kan nedbringe vandforbruget og at vi kan opfordre naboejendomme til ikke at sprøjte med ukrudtsgift. Arjan Barneveld videregav et tip om at følge med i sit forbrug via Ista og blot ved fx at slukke for vandet i bruseren, mens man sæber håret ind, kan der spares store mængder varmt vand.

Der var ikke flere bemærkninger og Lisbeth Larsen takkede for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

Den ordinære generalforsamling blev afsluttet kl. 20.35.
Marianne Laursen, referent.

******

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID jf. foreningens tegningsregler. Underskrifter fremgår af referatets sidste side.

Finn Nicolaisen	Lisbeth Larsen
Formand	Dirigent

Penneo dokumentnøgle: EVT30-GEDXQ-2H5BT-VIPNY-P3UWM-ACNYY

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Finn Nicolaisen
Formand
På vegne af: A/B JutlandiaHus
Serienummer: PID:9208-2002-2-954157674089
IP: 87.49.xxx.xxx
2020-06-19 06:58:04Z
NEM ID

Lisbeth Larsen
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-598901530580
IP: 87.50.xxx.xxx
2020-06-19 07:38:34Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: EVT30-GEDXQ-2H5BT-VIPNY-P3UWM-ACNYY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**