Til medlemmerne i
Andelsboligforeningen Jutlandia Hus

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2021

Den 15. juni 2021, kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Jutlandia Hus i Festlokalet, Københavns Roklub, Tømmergravsgade 13, 2450 København SV.

På generalforsamlingen deltog 25 stemmeberettigede andelshavere, heraf 2 ved fuldmagt, ud af 40 mulige.

Generalforsamlingen valgte Arjan Barneveld og Thomas Kjellberg Christensen som stemmetællere.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent. Bestyrelsen foreslår valg af Lisbeth Larsen
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 holdes uforandret i 2022
5. Forslag
    a. Forslag 1 fra bestyrelsen: Forslag til opdatering af Husorden
    b. Forslag 2 fra bestyrelsen: Forslag om etablering af et brandmeldeanlæg i kælderen
    c. Forslag 3 fra bestyrelsen: Forslag til etablering af ladestandere i p-kælderen
    d. Forslag fra Vigdis Winther
    e. Forslag fra Gitte Vesterlund
    f. Forslag fra Nina og Michael Petersen
6. Valg
    a. Valg af to bestyrelsesmedlemmer: Jacob Just og Mette Kindberg er på valg, men genopstiller ikke. Bestyrelsen foreslår valg af Karsten Sporup og Peter Carstensen
    b. Valg af tre suppleanter. Marianne Laursen og Jesper Heidemann Lassen genopstiller ikke. Bestyrelsen foreslår valg af Thomas Kjellberg Christensen, Christoffer Gullestrup og Trine Pagh Ludvigsen
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. Pga. Corona/Covid 19 og de deraf indførte forsamlingsrestriktioner afholdes generalforsamlingen senere end vedtægterne foreskriver. Lisbeth konstaterede at dagsorden er i overensstemmelse med vedtægterne og at tre forslag fra medlemmerne var modtaget og udsendt i tide. Øvrige emner behandles under eventuelt.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt til medlemmerne før generalforsamlingen. Finn Nicolaisen opfordrede til at der kunne stilles spørgsmål til beretningen, men ingen havde kommentarer/spørgsmål. Beretningen blev godkendt.

Penneo dokumentnøgle: QVLTD-VLWM0-2WL82-4GEMM-AS1M1-7OSC8

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. Udgifterne er øget en smule ift. budgettet pga. øget betaling til Grundejerforeningen Havnestad og en opstået ekstraordinær omkostning i forbindelse med afhjælpning af stop af centralsuget. Finn forklarede kort den budgetafvigelse, der fremgår af note nr. 9 i budgettet for 2021, som skyldes kurstab i forbindelse med indfrielse af lån og optagelse af nyt lån. Derudover nævnte Finn, at når der ses på hensættelser til forbedringer/vedligeholdelse, fremgår det, at udgifterne svinger en del år til år. Thomas Kjellberg Christensen spurgte om begge foreningens lån er konvertible. Finn bekræftede dette 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.

a. Bestyrelsen foreslår fastholdelse af boligafgiften for 2022. Finn gennemgik kort de budgetterede udgifter til grundejerforeningen og ejendomsskatter, der stiger fremover samt de føromtalte udsving i udgifter til forbedringer og vedligeholdelse. Budgettet viser et estimeret overskud på kr. 143.000 og på den baggrund foreslås uændret boligydelse for 2022. Der var ingen spørgsmål eller indsigelser og forslaget om at fastholde boligydelsen blev godkendt.

Ad 5 – Forslag

a. Forslag 1 fra bestyrelsen: Forslag til opdatering af Husorden
Hans Haugaard gennemgik kort bestyrelsens oplæg til opdateret husorden. Han bemærkede at pkt. 3.10 – opsætning af belysning på ejendommens facader - vil blive genovervejet, så formuleringen bliver helt skarp. Pkt. 3.10 udgår derfor af bestyrelsens forslag. Hans henviste til, at forholdet allerede er reguleret i vedtægternes § 10, stk. 2. Hans uddybede, at der gerne må opsættes en lampe der hvor der er udendørsstik og ved flytning af eksisterende belysning, bør bestyrelsen kontaktes. Julebelysning er tilladt.

   Der er opdaterede regler ift. brug af støjende værktøj, hvor der bør adviseres via Facebook før arbejdet går i gang. Bryggenet, som blev installeret sidste år, er medtaget som nyt emne.
   Ift. tidligere fremsat ønske om et 'hjørne i kælderen til genbrug/udlån' skal det koordineres med bestyrelsen før noget henstilles i kælderen. Der henvises også til brug af Facebook.
   Bestyrelsens forslag til punkt 2.7 vedr. aflæsning af forbrugsmålere blev ændret, så "skal" ændres til "opfordres til at". Det betyder, at den enkelte ikke har pligt til, men opfordres til at holde øje med vand- og varmeforbrug, så der kan reageres hvis der registreres uventede store udsving. Diverse detaljer om målinger og fordeling af forbrug blev drøftet og Jacob informerede om, at ISTA, som blev valgt i 2013, har haft meget få tilfælde af problemer indtil 2020.
   Bestyrelsen har iværksat, at DEAS udarbejder et overblik over, hvordan og hvornår ISTA skønner et forbrug hos en andelshaver. Dette overblik vil blive delt via Facebook.
   Ingen ønskede afstemning om forslag til opdateret Husorden og det blev derfor vedtaget med de to nævnte ændringer.

b. Forslag 2 fra bestyrelsen: Forslag om etablering af et brandmeldeanlæg i kælderen
Jacob Just gennemgik kort rapporten om brandsikkerhed i kælderen. Alarmanlæg anbefales, men var ikke et lovkrav da ejendommen blev opført og er det heller ikke i dag. Det vil primært være brand i biler, der kan udløse så kraftig varme, at alarmen udløses og bestyrelsen foreslår, at finansiering sker

Penneo dokumentnøgle: QVLTD-VLWM0-2WL82-4GEMM-AS1M1-7OSC8

ved at hæve p-pladslejen med kr. 50,00 pr. måned så udgiften på kr. 120.000 løbende tilbagebetales til foreningen. Ingen yderligere bemærkninger og forslaget blev vedtaget.

c. Forslag 3 fra bestyrelsen: Forslag til etablering af ladestandere i p-kælderen
Jacob gennemgik forslaget og informerede om, at ejendommens strømforbrug er blevet målt og at vi har et gennemsnitligt ampereforbrug, der giver basis for etablering af ladestandere. Der vil blive etableret en hovedafbryder ved porten, så al strøm til ladestandere kan afbrydes i tilfælde af brand. Prisen for etablering er kr. 215.000 og denne udgift pålægges P-pladslejerne med ladestandere, via en mindre stigning i den månedlige leje. Derudover kommer en udgift på kr. 250.000-300.000 til ny stikledning, når der på et tidspunkt er opstillet så mange ladestandere, at ejendommens nuværende Ampere-kapacitet ikke længere er tilstrækkelig. Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes et udvalg, der bl.a. skal se på hvordan afregning skal foregå, undersøge muligheder for offentlige tilskud og arbejde videre med praktikken. Etablering af ladestandere afventer videre arbejde med bl.a. betalingsmodel og forslag til bestyrelsen fra udvalget, som består af Christoffer Gullestrup, Jesper Schou og Michael Petersen. Inputs kan gives til udvalget og forslaget blev herefter godkendt.

d. Forslag fra Vigdis Winther
Vigdis uddybede sit ønske om, at bestyrelsen og andre der udfører frivilligt arbejde for foreningen kan modtage honorar/chokolade for indsatsen. Finn fik ordet og takkede for forslaget, som er meget værdsat. Bestyrelsen havde drøftet emnet, og der er et generelt ønske om, at frivilligt arbejde for foreningen skal være ulønnet også fremover og da der er så mange, der udfører opgaver, vil det blive svært at administrere. Den årlige bestyrelsesmiddag er en fin måde at få påskønnelse på. Vigdis indvilligede på den baggrund i at frafalde forslaget.

e. Forslag fra Gitte Vesterlund
Gitte uddybede sit forslag om en 'Sparebande til fordel for miljøet' og ønskede at samle en gruppe folk, der kan arbejde med små og store ændringer og tiltag i foreningen, der kan gavne miljøet og måske samtidig nedbringe nogle udgifter. Klaus Mygind meldte sig som deltager i dette arbejde og kunne bl.a. forestille sig at arbejde på at 'begrønne' Sundhedsstyrelsens p-plads på dækket bag ejendommen. Gittes Sparebande er hermed i værk og yderligere interesserede er velkomne til at deltage.

f. Forslag fra Nina og Michael Petersen
Nina uddybede forslaget om, at det ikke skal være tilladt at anvende kulgrill på terrasser og altaner. Der opleves ofte røggener og høje flammer fra denne type grill. Der var flere, der kunne huske, at dette har været drøftet før og konklusionen blev, at der bør tages hensyn til naboerne og at pkt. 3.8 i Husordenen allerede regulerer dette. Hvis der opleves gener og det ikke har effekt at henvende sig til de, der forårsager denne gene, kan bestyrelsen inddrages. Forslaget blev således frafaldet.

Ad 6 – Valg

a. Valg af to bestyrelsesmedlemmer: Jacob Just og Mette Kindberg er på valg, men genopstiller ikke. Bestyrelsen foreslår valg af Karsten Sporup og Peter Carstensen. Der var ikke andre kandidater. Begge blev valgt.
b. Valg af tre suppleanter. Marianne Laursen og Jesper Heidemann Lassen genopstiller ikke. Bestyrelsen foreslår valg af Thomas Kjellberg Christensen, Christoffer Gullestrup og Trine Pagh Ludvigsen. Der var ikke andre kandidater. Alle tre blev valgt.
Tillykke til de nye bestyrelsesmedlemmer og suppleanter! Finn takkede og overrakte rødvin til de, der ikke genopstillede.

Penneo dokumentnøgle: QVLTD-VLWM0-2WL82-4GEMM-AS1M1-7OSC8

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Finn Nicolaisen (formand)	på valg i 2022
Hans Haugaard Jensen	på valg i 2022
Per Anders Holm	på valg i 2022
Karsten Sporup	på valg i 2023
Peter Carstensen	på valg i 2023

Suppleanter: Thomas Kjellberg Christensen, Christoffer Gullestrup og Trine Pagh Ludvigsen er alle på valg i 2022.

Arne Skov og Gitte Vesterlund udtrykte ønske om, at der vil være fokus på ligelig kønsfordeling i bestyrelsen fremover. Finn erklærede sig enig, men har haft svært ved at finde flere kvindelige kandidater.

Ad 7 – Eventuelt

Følgende emner blev drøftet under eventuelt:

Tunge indgangsdøre til opgangene: Anders Bondorf efterspurgte mulighed for at finde en bedre løsning, så mindre børn og andre med begrænsede kræfter, kan åbne indgangsdørene. Der kan evt. blive kigget på dette i den kommende tid.

Blackstone – og offentlig vurdering af andelsboligers ejendomme: Arjan Barneveld spurgte, hvordan vi fremover vil håndtere vurdering af vores ejendom. Vil det fortsat være den offentlige vurdering eller en valuarvurdering, der skal ligge til grund for ejendomsskat og andelsværdi? Finn svarede, at der pt foregår mange ting og bestyrelsen holder øje med, om vores andele sælges til markedspris (med rabat i forhold til andelsværdien), hvilket har været tilfældet indtil nu. Vi kan køre videre med den offentlige vurdering på kr. 227.000.000 eller vi kan vælge en valuarvurdering, som så skal foretages hvert år fremover. Regeringen har nedsat en kommission der arbejder på at finde en løsning og dette arbejde følges tæt.

Aflæsning af forbrugsmålere: Jacob orienterede kort om den forestående udskiftning af forbrugsmålere, som er sat i værk pga. fejl på energimålere i forbindelse med årsafregning for 2020. Der er konstateret fejl på målere i 5 lejligheder for 2020 og derudover har vi 5-6 målere, der ikke registrerer korrekt forbrug i 2021. Efter en noget træg proces med at få teknikere fra ISTA ud og tjekke vores målere, er der nu tæt dialog med ISTA, som er kommet med et fordelagtigt tilbud på kr. 36.000 for udskiftning af både energi- og vandmålere i hele ejendommen. Lisa Jensen spurgte, hvad vi betaler ISTA for årligt at fjernaflæse målere, og Jacob oplyste, at det koster foreningen kr. 26.000 sammenlagt til ISTA og DEAS for fjernaflæsning og udarbejdelse af forbrugsregnskab. Det diskuteredes om ISTA lever op til deres ansvar, men det er konstateret, at de generelt leverer en bedre løsning end tidligere firmaer gjorde. Lars Jensen spurgte, om der var indhentet tilbud fra andre firmaer end ISTA, men bestyrelsen har pga. ISTAs lydhørhed og ønske om at løse vores udfordringer, valgt at fortsætte med dem. Thomas roste bestyrelsen for at sørge for udskiftning af målere i hele ejendommen og understregede, at det er komplekst at måle/fjernaflæse forbrug. Lisa udtrykte bekymring for, hvordan der vil blive holdt øje med målinger og forbrug når Jacob stopper, men bestyrelsen sørger for at vi får fuld klarhed over processen for måleraflæsninger, som nævnt under punkt 5 a. om forslag til opdateret Husorden. Hans tilføjede, at det kommende notat om processen også vil indeholde bemærkning om, at det påhviler ISTA løbende at tjekke, at fjernaflæsningen fungerer, så evt. svigt ikke først konstateres ved årets slutning.

Penneo dokumentnøgle: QVLTD-VLWM0-2WL82-4GEMM-AS1M1-7OSC8

Grundejerforeningen Havnestad tilbyder plantning af nye vejtræer i kummer: Thomas informerede om, at der i en af nabogaderne bliver plantet vejtræer i store kummer, da der ikke er mulighed for tilstrækkelig jord til at de kan trives, der hvor de er plantet nu. Vi har også mulighed for at få erstattet de udgåede træer vi har i Erik Eriksens Gade og få nye plantet i kummer, men det kræver, at nogen her i ejendommen melder sig til at stå for vanding. Vigdis meldte sig til at stå for vanding udfor vores ejendom og Lisbeth konstaterede, at der var tilslutning til denne idé.
Thomas tilføjede, at Lægemiddelstyrelsen også vil blive kontaktet om dette forslag.
Klaus Mygind roste grundejerforeningen for en god indsats i forbindelse med tiltag imod støj og affald i Havneparken.

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

Den ordinære generalforsamling blev afsluttet kl. 21.20
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: QVLTD-VLWM0-2WL82-4GEMM-AS1M1-7OSC8

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
2021-06-28 10:27:44Z
NEM ID

Lisbeth Larsen
Dirigent
På vegne af: A/B JutlandiaHus
Serienummer: PID:9208-2002-2-598901530580
IP: 87.50.xxx.xxx
2021-06-28 10:44:53Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: QVLTD-VLWM0-2WL82-4GEMM-AS1M1-7OSC8

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**