Til medlemmerne i
Andelsboligforeningen Jutlandia Hus

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2018

År 2018, mandag den 16. april, klokken 19.30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Jutlandia Hus i Københavns Roklub.

I generalforsamlingen deltog 27 stemmeberettigede andelshavere, heraf 1 ved fuldmagt, ud af 40 mulige.

Generalforsamlingen valgte Gerd Sporup, Arend Jan Barneveld og Gitte Vesterlund som stemmetællere.

Derudover deltog ejendomsadministrator Annett Klevenhaus fra DEAS A/S som referent.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

2. Bestyrelsens beretning (sendes til medlemmerne via e-mail før generalforsamlingen)

3. Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport (vedlægges)

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften (vedlægges). Bestyrelsen foreslår uforandret boligafgift i 2019.

5a. Forslag fra bestyrelsen
"Bestyrelsen foreslår nedsættelse af en arbejdsgruppe, der skal vurdere hvorvidt der er basis for at skifte internet- og tv-udbyder, og eventuelt komme med forslag til en ændring af den bestående ordning. I gruppen deltager repræsentanter for beboerne og bestyrelsen"
Baggrunden for forslaget kan ses på næste side (gengivet her:

> **Forslag fra bestyrelsen:**
> "Bestyrelsen foreslår nedsættelse af en arbejdsgruppe, der skal vurdere hvorvidt der er basis for at skifte internet- og tv-udbyder, og eventuelt komme med forslag til en ændring af den bestående ordning. I gruppen deltager repræsentanter for beboerne og bestyrelsen".
> *Forslaget har baggrund i et ønske om at undersøge, hvorvidt Bryggenet eller andre udbydere har internet- og tv-løsninger, der samlet set vurderes som værende bedre end de tilbud, YouSee tilbyder andelshaverne i A/B Jutlandia Hus. YouSee ejer de coax kabler, der fra kælderen leder internet og tv-signalerne frem til de enkelte lejligheder. Anvendelse af signaler fra f.eks. Bryggenet kræver derfor, at der trækkes nye kabler frem til alle lejligheder. Foreningen vil skulle indgå aftale med den nye udbyder, og YouSees kabler vil ikke længere blive anvendt. Bestyrelsen har anmodet Bryg-*

Penneo dokumentnøgle: 5G3AU-DF7VH-SE1X6-V3JPS-425ZE-2G1QI

genet om tilbud på fremførsel af internet- og tv-signaler til samtlige lejligheder. Baseret på samtaler med Bryggenet er der basis for en formodning om, at de månedlige besparelser på at modtage signaler fra Bryggenet står i fornuftigt forhold til de omkostninger, der er ved at etablere nye kabler og skifte udbyder.
Arbejdsgruppen skal bl.a. undersøge, hvilke løsninger medlemmerne i dag benytter sig af i forhold til modtagelse af internet og tv. Arbejdsgruppen skal vurdere, hvorvidt der blandt medlemmerne er et udbredt ønske om at skifte udbyder af internet- og tv-signaler, og i givet fald fremkomme med forslag til bestyrelsen herom. Forslag om skift af internet- og tv-udbyder vil skulle fremlægges på en (ekstraordinær-) generalforsamling. ")

5b. Forslag fra medlemmerne

Forslag 1, stillet af Klaus Mygind, nr. 9, 6. th.
At Jutlandia arbejder på, at vi kun har affaldsbeholdere med låg i Havneparken, Den grønne Kile og andre fællesområder. Motivering: Vi har en del mindre affaldsbeholdere uden låg, som ofte er overfyldte og hvor fuglene tager affaldet op og spreder det ud over området. Jutlandia kan rejse i grundejerforeningen.

Forslag 2, stillet af Klaus Mygind, nr. 9, 6. th.
At bestyrelsen undersøger, om det er juridisk muligt, at Andelsforeningen eller en gruppe af andelshaverne i foreningen overtager en lejlighed i foreningen og giver Københavns kommune mulighed for at anvise en familie til denne lejlighed. Motivering: Der er i København et ønske om at mindske såkaldt ghettodannelse og skabe boligområder, der har en blandet befolkningssammensætning. En af årsagerne til ghettodannelse er, at Kommunen kun kan anvise udsatte familier til almennyttige boliger. Ved at kommunen får mulighed for at anvise andre steder vil problemet blive mindre. Det kan ske ved, at der skabes plads i andelsforeninger.

Forslag 3, stillet af Lis og Frank Faurholt, nr. 11, 4. tv.
Ventilationsanlæg Et velfungerende ventilationsanlæg har stor indflydelse på indeklimaet i lejlighederne, og dermed livskvaliteten ved at bo i lejlighederne. Dette gælder bl.a. i forhold til at forhindre af skimmelsvamp, lugtgener i forbindelse med fx madlavning etc., men også i forhold til støjniveauet fra ventilatorerne.
Særligt støjniveauet er i fokus ved dette forslag, men det fornemmes også at nogle andels-havere har problemer med for lille udsugning fra fx emhætten i køkkenet. Med støjniveau forstås både larmen fra ventilatorerne, men også susen fra døre, vinduer grundet undertryk i lejlighederne.
Det foreslås at der nedsættes en arbejdsgruppe der skal se på ventilationsanlægget.
Gruppe skal bl.a. behandle følgende:
- Analyse af problemets omfang og natur, herunder sammenhæng med opgang (udsugningskanal) og etage (trykforhold, tryktab etc.)
- Evaluering af et mere automatisk system, herunder muligheden for et behovsstyret ventila-tionsanlæg på toilet, badeværelse og køkken (emhætte)
http://www.nilan.dk/da-dk/forside/projektering/centraliserede-loesninger/behovsstyret-central-ventilation (blot et eksempel fra en leverandør)
- Udarbejdelse af løsningsforslag (teknologi, tidsplan og budget)

Penneo dokumentnøgle: 5G3AU-DF7VH-SE1X6-V3JPS-425ZE-2G1QI

Forslag 4, stillet af Lis og Frank Faurholt, nr. 11, 4. tv.
Låger til affaldsskakter
Umiddelbart er der mistanke om at lågerne "arbejder" og til sidst springer op, grundet trykvariationerne i affaldsskakterne under tømning. Resultatet er at lågerne ender med at åbne af sig selv, hvilket både kan beskadige lågerne, samt bevirke luftadgang mellem affaldssystemet og trappeopgangene.
Det foreslås at bestyrelsen – gerne som en del af det ordinære vedligeholdelsesbudget – arbejder med dette problem.

Forslag 5 (ansøgning), stillet af Jeannie Mortensen, nr. 9, 3. th.
Min mor har fået en lille Chihuahua som ikke har det godt med hendes anden hund...den er blot 9 mdr., men det er virkelig synd for alle....derfor tager jeg den i pasning straks, som lige nu er en mulighed for om vi beholder den eller ej....jeg vil helst ikke, men min datter vil elske mig meget hvis vi gjorde det....Jeg talte med min nabo, Jacob som synes jeg skulle skrive denne ansøgning så jeg var på forkant da der er bestyrelsesmøde d. 16.4 jo...så ja, det bliver en ansøgning så...hvis vi ikke beholder den skal jeg blot sige det så? På forhånd tak...:)

Forslag 6, stillet af Christoffer Gullestrup, nr. 7, 2. tv.
Jeg har et forslag til generalforsamlingen:
I mange foreninger er der indført et gebyr, hvis man ikke kan/vil deltage i fællesarbejdet. Det kunne være, at der skulle indføres noget lignende i foreningen; eksempelvis i forbindelse med oprydningen i foråret og efteråret. Der vil så kunne bruges lidt ekstra på forskønnelse af arealerne.

6. Valg
   a. Valg af formand for 2 år. Finn Nicolaisen modtager genvalg.
   b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. Bjørn Juell-Sundbye og Peter Stehr er på valg. Peter genopstiller ikke. Bjørn er villig til genvalg. Hans Haugaard Jensen (nu suppleant) stiller sig til rådighed for valg til bestyrelsen.
   c. c. Valg af suppleanter. Per Anders Holm og Lotte Brøndum modtager genvalg.

7. Eventuelt

*****

Ad 1 - Valg af dirigent

Lisbeth Larsen blev valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, og at forsamlingen var beslutningsdygtig i alle punkter på dagsordenen.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt inden generalforsamlingen.

Finn Nicolaisen forelagde beretningen, og Finn takkede Bent Møller Hansen for, at han i flere år har forestået arbejdet med at køre containere op til tømning og tilbage på plads igen. Da Bent ønsker at stoppe med arbejdet, skal der findes ca. 3 personer til et Container-team. Teamet skal forestå arbejdet med containere. Der skal ligeledes findes en, der vil tilse, at storskraldsrummet holdes ryddeligt. Bestyrelsen skriver ud til medlemmerne og efterlyser frivillige opgaverne. På mødet meldte Klaus Mygind sig til Container-teamet.

Penneo dokumentnøgle: 5G3AU-DF7VH-SE1X6-V3JPS-425ZE-2G1QI

Der var hverken spørgsmål eller kommentarer til beretningen, hvorefter generalforsamlingen godkendte bestyrelsens beretning.

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

Finn Nicolaisen foretog en gennemgang af årsrapporten for 2017, der udviste et positivt resultat efter afdrag på kr. 230.596.

Status med en balance på kr. 106.220.920.

Andelskronen kunne med baggrund i den seneste offentlige vurdering fastsættes til en andelskrone med faktor 3,07, hvilket bestyrelsen indstillede til generalforsamlingens godkendelse.

Generalforsamlingen havde få spørgsmål af oplysende karakter til årsrapporten.

Generalforsamlingen godkendte årsrapporten, herunder at andelskronen frem til næste ordinære generalforsamling er fastsat med faktor 3,07.

Ad 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår uforandret boligafgift i 2019

Finn Nicolaisen gennemgik budgettet, der viser et overskud i driften på kr. 259.800.

Der er i budgettet afsat kr. 385.000 til løbende vedligeholdelse og større vedligeholdelsesopgaver.

Finn Nicolaisen gennemgik kort prognosen for 2019-2023 og knyttede et par enkelte kommentar hertil. Bestyrelsen foreslog uforandret boligafgift i 2019.

Generalforsamlingen godkendte budgettet, herunder den uforandrede boligafgift i 2019.

Ad 5a – Forslag fra bestyrelsen
"Bestyrelsen foreslår nedsættelse af en arbejdsgruppe, der skal vurdere hvorvidt der er basis for at skifte internet- og tv-udbyder, og eventuelt komme med forslag til en ændring af den bestående ordning. I gruppen deltager repræsentanter for beboerne og bestyrelsen"

Finn Nicolaisen forelagde bestyrelsens forslag.

Efter en kort drøftelse gav generalforsamlingen tilslutning til, at der nedsættes en arbejdsgruppe som foreslået.

Bente Rysser meddelte, at Ninett Rysser Ogihara gerne vil deltage i arbejdsgruppen. Christoffer Gullestrup vil også gerne deltage.

Finn Nicolaisen meddelte, at arbejdsgruppen vil blive nedsat, når bestyrelsen har udformet et kommissorium, og at der vil blive mulighed for, at flere kan melde sig.

Penneo dokumentnøgle: 5G3AU-DF7VH-SE1X6-V3JPS-425ZE-2G1QI

Ad 5b – Forslag fra medlemmerne

Forslag 6 blev behandlet først

Forslag 6, stillet af Christoffer Gullestrup, nr. 7, 2. tv.
Jeg har et forslag til generalforsamlingen:
I mange foreninger er der indført et gebyr, hvis man ikke kan/vil deltage i fællesarbejdet. Det kunne være, at der skulle indføres noget lignende i foreningen; eksempelvis i forbindelse med oprydningen i foråret og efteråret. Der vil så kunne bruges lidt ekstra på forskønnelse af arealerne.

Christoffer Gullestrup forelagde forslaget. Forslaget var mest stillet som et debatoplæg, da han oplevede, at det tit er de samme, som deltager på arbejdsdagene.

Finn Nicolaisen redegjorde for, at en meget stor andel af beboerne deltager aktivt i arbejdsdagene, i bestyrelsesarbejdet, som mentorer for nyindflyttere, med affaldshåndtering med meget mere.

Christoffer Gullestrup var tilfreds med tilbagemeldingen og ønskede ikke forslaget sat til afstemning.

Forslag 1, stillet af Klaus Mygind, nr. 9, 6. th.
At Jutlandia arbejder på, at vi kun har affaldsbeholdere med låg i Havneparken, Den grønne Kile og andre fællesområder. Motivering: Vi har en del mindre affaldsbeholdere uden låg, som ofte er overfyldte og hvor fuglene tager affaldet op og spreder det ud over området. Jutlandia kan rejse i grundejerforeningen.

Klaus Mygind forelagde forslaget.

Bestyrelsen meddelte, at man vil oversende forslaget til grundejerforeningens bestyrelse.

Forslag 2, stillet af Klaus Mygind, nr. 9, 6. th.
At bestyrelsen undersøger, om det er juridisk muligt, at Andelsforeningen eller en gruppe af andelshaverne i foreningen overtager en lejlighed i foreningen og giver Københavns kommune mulighed for at anvise en familie til denne lejlighed. Motivering: Der er i København et ønske om at mindske såkaldt ghettodannelse og skabe boligområder, der har en blandet befolkningssammensætning. En af årsagerne til ghettodannelse er, at Kommunen kun kan anvise udsatte familier til almennyttige boliger. Ved at kommunen får mulighed for at anvise andre steder vil problemet blive mindre. Det kan ske ved, at der skabes plads i andelsforeninger.

Klaus Mygind forelagde forslaget.

Efter en debat blev forslaget sat til skriftlig afstemning. Der blev afgivet 27 stemmer. 4 stemte for forslaget. 20 stemte imod. Der var 3 blanke stemmer. Forslaget blev forkastet.

Forslag 3, stillet af Lis og Frank Faurholt, nr. 11, 4. tv.
Ventilationsanlæg Et velfungerende ventilationsanlæg har stor indflydelse på indeklimaet i lejlighederne, og dermed livskvaliteten ved at bo i lejlighederne. Dette gælder bl.a. i forhold til at forhindre af skimmelsvamp, lugtgener i forbindelse med fx madlavning etc., men også i forhold til støjniveauet fra ventilatorerne.
Særligt støjniveauet er i fokus ved dette forslag, men det fornemmes også at nogle andelshavere har problemer med for lille udsugning fra fx emhætten i køkkenet. Med støj-

Penneo dokumentnøgle: 5G3AU-DF7VH-SE1X6-V3JPS-425ZE-2G1QI

niveau forstås både larmen fra ventilatorerne, men også susen fra døre, vinduer grundet undertryk i lejlighederne.
Det foreslås at der nedsættes en arbejdsgruppe der skal se på ventilationsanlægget.
Gruppe skal bl.a. behandle følgende:
- Analyse af problemets omfang og natur, herunder sammenhæng med opgang (udsugningskanal) og etage (trykforhold, tryktab etc.)
- Evaluering af et mere automatisk system, herunder muligheden for et behovsstyret ventilationsanlæg på toilet, badeværelse og køkken (emhætte)
http://www.nilan.dk/da-dk/forside/projektering/centraliserede-loesninger/behovsstyret-central-ventilation (blot et eksempel fra en leverandør)
- Udarbejdelse af løsningsforslag (teknologi, tidsplan og budget)

Frank Faurholt forelagde forslaget.

Jacob Just havde udarbejdet en funktionsbeskrivelse af ventilations- anlægget hvilket forslagsstilleren takkede for

Jakob Just redegjorde for ventilationsanlæggets funktion, og for hvilke arbejder, der skal udføres ved en eventuel opgradering, og for omkostningerne herved.

Efter en debat blev forslaget om nedsættelse af en arbejdsgruppe sat til afstemning. Der blev afgivet 24 stemmer. 4 stemte for forslaget. 10 stemte imod. 10 stemte hverken for eller i mod. Forslaget blev forkastet.

Forslag 4, stillet af Lis og Frank Faurholt, nr. 11, 4. tv.
Låger til affaldsskakter
Umiddelbart er der mistanke om at lågerne "arbejder" og til sidst springer op, grundet trykvariationerne i affaldsskakterne under tømning. Resultatet er at lågerne ender med at åbne af sig selv, hvilket både kan beskadige lågerne, samt bevirke luftadgang mellem affaldssystemet og trappeopgangene.
Det foreslås at bestyrelsen – gerne som en del af det ordinære vedligeholdelsesbudget – arbejder med dette problem.

Frank Faurholt forelagde forslaget.

Bestyrelsen meddelte, at stramning af lågernes lukkemekanisme vil blive et fast punkt på de halvårlige arbejdsdage, og opfordrede til, at beboerne lukker lågerne helt til, når de passerer låger, der er ved at åbne sig.

Forslag 5 (ansøgning), stillet af Jeannie Mortensen, nr. 9, 3. th.
Min mor har fået en lille Chihuahua som ikke har det godt med hendes anden hund...den er blot 9 mdr., men det er virkelig synd for alle....derfor tager jeg den i pasning straks, som lige nu er en mulighed for om vi beholder den eller ej....jeg vil helst ikke, men min datter vil elske mig meget hvis vi gjorde det....Jeg talte med min nabo, Jacob som synes jeg skulle skrive denne ansøgning så jeg var på forkant da der er bestyrelsesmøde d. 16.4 jo...så ja, det bliver en ansøgning så...hvis vi ikke beholder den skal jeg blot sige det så? På forhånd tak...:)

Jeannie Mortensen var ikke til stede.

Ansøgningen om tilladelse til at holde hund blev sat til skriftlig afstemning. Der blev afgivet 27 stemmer. 9 stemte for at give tilladelse. 15 stemte imod. Der var 3 blanke stemmer. Tilladelsen blev afslået.

Penneo dokumentnøgle: 5G3AU-DF7VH-SE1X6-V3JPS-425ZE-2G1QI

Ad 6 - Valg

a. Valg af formand for 2 år.
   Finn Nicolaisen blev valgt.
b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
   Bjørn Juell-Sundbye og Hans Haugaard Jensen blev valgt.
c. Valg af suppleanter
   Per Anders Holm, Lotte Brøndum og Marianne Laursen blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Finn Nicolaisen (Formand)	på valg 2020
Bjørn Juell-Sundbye	på valg 2020
Jacob Just	på valg 2019
Mette Kindberg	på valg 2019
Hans Haugaard Jensen	på valg 2020

Suppleanter: Per Anders Holm, Lotte Brøndum og Marianne Laursen.

Ad 7 - Eventuelt

Finn Nicolaisen takkede Peter Stehr, der udtræder af bestyrelsen, for hans store arbejde i bestyrelsen og som ansvarlig for storskralderummet. Finn Nicolaisen takkede Bent Møller Larsen, der fratræder som containeransvarlig, for hans store arbejde.

En beboer ønskede, at der en gang for alle bliver taget stilling til, om man må have hund eller ikke i foreningen, idet den nuværende ordning ikke er en god løsning. Bestyrelsen vil evaluere den nuværende ordning.

Gerd Sporup spurgte, om man fjerne pip-lyden fra tastaturet på porten.
Bestyrelsen undersøger dette.

En beboer opfordrede til, at man ikke smider cigaretskod eller andet ud over altanen.

Der var ikke flere, der ønskede ordet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

*****

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemId, jf. foreningens tegningsregler. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Finn Nicolaisen Formand	Lisbeth Larsen Dirigent

Penneo dokumentnøgle: 5G3AU-DF7VH-SE1X6-V3JPS-425ZE-2G1QI

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 Jutlandia Hus
Serienummer: PID:9208-2002-2-954157674089
IP: 194.255.43.142
2018-05-14 14:07:43Z
NEM ID

Lisbeth Larsen
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-598901530580
IP: 87.61.158.228
2018-05-14 17:30:30Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 5G3AU-DF7VH-SE1X6-V3JPS-425ZE-2G1QI

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**