Til medlemmerne i
Andelsboligforeningen Jutlandia Hus

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Den 16. April 2024, kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Jutlandia Hus i Festlokalet, Københavns Roklub, Tømmergravsgade 13, 2450 København SV.

På generalforsamlingen deltog 27 stemmeberettigede andelshavere, heraf 3 ved fuldmagt, ud af 40 mulige.

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 stiger med 3% pr. 1/1 2025
    b. Bestyrelsen foreslår at prisen for leje af p-plads i kælderen stiger med kr. 35 pr. måned pr. 1/1 2025
    c. Bestyrelsen foreslår at andelskronen fastsættes til 3,40
5. Forslag
    a. Forslag fra bestyrelsen: Forslag om at arbejde for udtrædelse af Centralsuget
    b. Forslag fra bestyrelsen: Forslag til opdatering af Husorden
    c. Forslag fra Lotte Brøndum og Peter Reeh: Tilladelse til ophæng af individuelle små nøglebokse i kælderen
6. Valg
    a. Valg af formand: Thomas Kjellberg Christensen genopstiller for 2 år
    b. Valg af to bestyrelsesmedlemmer: Per Anders Holm genopstiller. Amdi Otto Pedersen stiller sig til rådighed. Begge er på valg for 2 år
    c. Valg af tre suppleanter. Bente Rysser og Finn Nicolaisen genopstiller. Stig Rosell stiller sig til rådighed. Alle er på valg for 1 år
7. Eventuelt

******

Ad 1 - Valg af dirigent

Formand Thomas Kjellberg Christensen bød velkommen og Lisbeth Larsen, blev som foreslået af bestyrelsen valgt til dirigent. Lisbeth Larsen takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig og lovligt indkaldt. Lisbeth konstaterede at dagsorden er i overensstemmelse med vedtægterne og at et forslag fra medlemmerne var modtaget. Øvrige emner behandles under eventuelt.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt til medlemmerne før generalforsamlingen. Thomas startede med at udtrykke en stor tak til Næstformand Hans Haugaard Jensen for hans store og mangeårige arbejde i foreningen, da Hans har valgt at trække sig fra bestyrelsen. Generalforsamlingen takkede Hans med et stort bifald.

Penneo dokumentnøgle: A7XIS-EHH3I-ACVBA-UXWKM-3YSBN-OMQOK

Thomas takkede madholdet for et fint traktement forud for generalforsamlingen og takkede også for den store indsats, som alle medlemmerne yder med udførelse af små og store opgaver til gavn for foreningen. Og der var stor ros til alle for det arbejde der bliver udført på de to årlige arbejdsdage!

Thomas gennemgik herefter kort enkelte af punkterne i Bestyrelsens beretning:

- Der har desværre været et par indbrudsforsøg i kælderen, og politiet har ikke ressourcer til at gøre noget, hvorfor der nu planlægges at opsætte videoovervågning og desuden kigge på hvordan låse og adgangsdøre kan sikres bedre.
- El- og hybridbiler kan nu oplades i kælderen efter at Drivee netop har overdraget ladeboks-anlægget til foreningen. Ros til arbejdsgruppen, der fik dette gennemført.
- Det store vedligeholdelsesarbejde med udskiftning af strøer på tagterrasserne på 6. sal blev gennemført som planlagt. Da bestyrelsen forventer flere større opgaver, er beløbet til vedligeholdelse hævet fra 385.000 til 500.000 pr. år.
- Foreningens økonomi er generelt god. Der har været lidt større hensættelser i 2023, da bl.a. elpriserne ikke længere er så høje.
- Foreningen har modtaget den foreløbige ejendomsvurdering, som efterfølgende er blevet nedjusteret. Vores grundskyld er faldet med kr. 143.000 i forhold til den gamle vurdering. Endelig vurdering modtager vi først i 2026.
- Ny lov om vurderinger af værdi på Andelsboligforeninger, L111, er netop vedtaget. Den går på at værdien skal følge pristalsreguleringen, baseret på seneste vurderede ejendomsværdi (ikke valuarvurdering). For vores ejendom betyder det en stigning på 20% af andelskronens værdi.
- Thomas bød velkommen til de nye naboer, Gosia og Stig Rosell, i nr. 11, st.tv.
- Til punktet om indbrud i kælderen bemærkede Christoffer Gullestrup, at han og andre har forpurret tyverier af bl.a. den parkerede motorcykel. Der var enighed om, at det er godt vi jævnligt gelejder uvedkommende folk ud af kælderen.

Beretningen blev godkendt.

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

Thomas bemærkede, at der havde været lidt øgede udgifter til renovering og lidt mindre til fx elforbrug.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger 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, at boligafgiften stiger med 3% pr. 1/1 2025
b. Bestyrelsen foreslår at prisen for leje af p-plads i kælderen stiger med kr. 35 pr. måned pr. 1/1 2025
c. Bestyrelsen foreslår at andelskronen fastsættes til 3,40

Thomas kommenterede forslaget om stigning i boligafgiften og nævnte, at der oprindeligt havde været kalkuleret med en stigning på 4%. Dog havde han sammen med Finn Nicolaisen kigget

Penneo dokumentnøgle: A7XIS-EHH3I-ACVBA-UXWKM-3YSBN-OMQOK

nærmere på økonomien og bl.a. grundskylden, og ud fra dette vurderet, at 3% burde være det rette niveau. Lejen på p-pladser reguleres kun hvert andet år og derfor foreslås en stigning nu. Andelskronen falder med en øre til 3,40 og hvis der her og nu (indtil effekten af den nye lov, L111, om værdiansættelse af ejendommen kan inkorporeres) opstår en situation, hvor en andelshaver har mulighed for at sælge sin andel til mere end andelskronen, vil der i denne særlige situation være mulighed for at indkalde til ekstraordinær generalforsamling for at anmode om ny fastsættelse af andelskronen i overensstemmelse med de nye regler. Det vil i et sådant tilfælde være den pågældende andelshaver, der skal afholde udgifterne til en sådan ekstraordinær generalforsamling samt den udgift der vil være for udarbejdelse af regnskab etc.

Der blev herefter åbnet for spørgsmål og Gitte Vesterlund spurgte om vedligeholdelsesbudgettet er tilstrækkeligt og hertil svarede Thomas, at frem til 2034 vurderes det at være det rette niveau. Jesper Schou spurgte til om vedtægterne burde ændres, så boligafgiften fremover kan følge indeksreguleringen, men hertil svarede Thomas, at det giver et mere reelt billede at se på de faktiske udgifter, da vi ikke er direkte påvirket af prisen på fx gas.

Drifts- og likviditetsbudgettet, forslag om at hæve boligafgiften og p-pladslejen samt fastsættelse af andelskronen blev godkendt.

Ad 5 – Forslag

a. Forslag fra bestyrelsen: Forslag om at arbejde for udtrædelse af Centralsuget

Thomas forklarede, at bestyrelsen ønsker mandat til at undersøge mulighederne for at udtræde af Centralsuget, når kontrakten med Ensto udløber i 2028.

Mange havde kommentarer/spørgsmål til dette emne:

- Jesper Schou sagde, at han er imod tanken om at udtræde af Centralsuget og fortalte, at Havnestad var et af de første områder, hvor et centralsug blev indført, da vores og de omkringliggende ejendomme blev opført. Baggrunden var bl.a. ønsket om at minimere belastningen af renovationsmedarbejdere, der herved slap for at håndtere tunge containere. Den belastning risikerer at blive øget, hvis alt vores affald ender i containere.
- Anders Bondorf nævnte, at hans brug af skakten til restaffald er yderst begrænset.
- Claus Asp mente det er rettidig omhu at kigge ind i mulighederne.
- Gitte Bay nævnte, at de ugentligt har max 2-3 poser restaffald, der kommer i skakten.
- Klaus Mygind sagde, at det generelt sikrer bedre sortering, når der ikke er en skakt.
- Gerd Sporup nævnte, at hun naturligvis støtter den grønne omstilling og sortering, men er bekymret for rotter.
- Arne Skov spurgte om det var blevet undersøgt, hvor meget affald, der bliver smidt i skakten og nævnte at flere containere i kælderen til restaffald ville øge containerteamets arbejde med at køre containere op.
- Jesper Schou sagde, at Amager Forbrænding nu er nødt til at importere affald til forbrænding fra England og Italien m.v. med deraf følgende negativ påvirkning af vores CO2 regnskab.
- Finn Nicolaisen oplyste, at undersøgelser viser, at kun 43% af det vi kan sortere, reelt bliver sorteret. Vi gør det godt i vores forening, men fx viser mængden af bioaffald, at flere kunne sortere madaffald fra restaffaldet.
- Karsten Sporup nævnte, at rotter nok prioriterer bioaffaldet.
- Arjan Barneveld foreslog at der arbejdes for mere klarhed ift. brugen af Centralsuget.

Penneo dokumentnøgle: A7XIS-EHH3I-ACVBA-UXWKM-3YSBN-OMQOK

Thomas understregede, at bestyrelsen, hvis et mandat gives, naturligvis vil sørge for at informere om mulighederne og sikre, at en afstemning om til sin tid at udtræde af Centralsuget kan foretages på et oplyst grundlag.

Forsamlingen gik herefter over til afstemning om bestyrelsens forslag om, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at arbejde for, at det bliver muligt for foreningen at udtræde af Centralsuget. Såfremt foreningen får mulighed for at udtræde af Centralsuget, vil bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling og forelægge vilkår og betingelser for en udtræden.

De to stemmetællere, Anders Bondorf og Christoffer Gullestrup, konstaterede, at der var stort flertal for at bemyndige bestyrelsen til dette og forslaget blev dermed godkendt.

b. Forslag fra bestyrelsen: Forslag til opdatering af Husorden

Thomas beskrev kort opdateringen af vores Husorden, hvori helhedsplanen for kælderen er inkluderet for overskuelighedens skyld. Vores Husorden indeholder nu en sektion om el-opladning/el-ladestandere.

Afsnittet om cykelparkering er opdateret, så bestyrelsen i forbindelse med oprydning, har bemyndigelse til at bryde låsen op på gamle cykler, der er fastlåst til cykelstativet, og som tydeligvis ikke har været i brug meget længe.

Opdatering ift. Centralsuget går på, at udgiften til udbedring af evt. stop i Centralsuget skal betales af den andelshaver, der har forårsaget stoppet, hvis det er muligt at fastslå hvem der er tale om.

Gerd Sporup spurgte om vi ved, hvem de gamle cykler tilhører og til dette svarede Thomas, at det ved vi ikke.

Forslaget om opdatering af Husorden blev herefter godkendt.

b. Forslag fra Lotte Brøndum og Peter Reeh: Tilladelse til ophæng af individuelle små nøglebokse i kælderen

Thomas startede med at understrege, at hvis forslaget vedtages, skal bestyrelsen ind over, når en andelshaver ønsker at opsætte en nøgleboks. Det skal sikres, at der vælges samme type sikre boks.

Kommentarer til forslaget:

- Gitte Bay udtrykte betænkelighed ved at udlevere koden til porten til mange personer.
- Christoffer Gullestrup foreslog, at man i stedet får fremstillet ekstra kopier af sin nøgle efter behov.
- Gerd Sporup nævnte at det vil kunne give endnu større rend af uvedkommende folk i kælderen, når flere benytter porten.
- Gitte Vesterlund forstår behovet for fleksibilitet og at for at kunne give adgang til familiemedlemmer m.fl.
- Karsten Sporup nævnte, at han på foreningens vegne ofte har brug for at give adgang til håndværkere, og at der derfor er opsat en nøgleboks specielt til det formål.
  Koden til porten kan ændres efter behov.
- Klaus Mygind forstår godt, at ønsket opstår når der nu allerede er en nøgleboks opsat.
- Gerd Sporup nævnte, at der allerede er opsat en sort 'hængelås-nøgleboks' udfor opgang 7 til hjemmehjælp m.v.
- Gitte Bay spurgte, om der konstant vil ligge en nøgle i nøgleboksen og Karsten Sporup svarede, at det gør der i den boks der sidder indenfor porten.

Penneo dokumentnøgle: A7XIS-EHH3I-ACVBA-UXWKM-3YSBN-OMQOK

- Stig Rosell understregede, at installation skal gøres ordentligt og at boksen skal have høj sikkerhed.

Thomas rundede af med at konstatere, at jo flere nøglebokse der opsættes, jo flere folk får adgang til kælderen. Og hvis vi giver lov til opsætning, må alle sørge for at anvende nøgleboksene på en hensigtsmæssig måde.

Der blev herefter stemt om, hvorvidt der skal gives tilladelse til at opsætte individuelle nøglebokse i kælderen under forudsætning af aftale med bestyrelsen.

8 stemte for og 14 imod. Forslaget blev dermed ikke vedtaget.

Ad 6 – Valg

a) Valg af formand: Thomas Kjellberg Christensen genopstiller for 2 år. Thomas blev genvalgt.
b) Valg af to bestyrelsesmedlemmer: Per Anders Holm genopstiller. Amdi Otto Pedersen stiller sig til rådighed. Begge er på valg for 2 år. Per blev genvalgt og Amdi blev valgt.
c) Valg af tre suppleanter. Bente Rysser og Finn Nicolaisen genopstiller. Stig Rosell stiller sig til rådighed. Alle er på valg for 1 år. Bente og Finn blev genvalgt og Stig blev valgt.

Tillykke til de genvalgte og valgte bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Thomas Kjellberg Christensen (formand)	på valg i 2026
Per Anders Holm	på valg i 2026
Amdi Otto Pedersen	på valg i 2026
Karsten Sporup	på valg i 2025
Eli Skop	på valg i 2025

Suppleanter: Bente Rysser, Finn Nicolaisen og Stig Rosell. Alle er på valg i 2025.

Ad 7 – Eventuelt

Klaus Mygind gjorde reklame for markeringen af, at det i år er 40 år siden Havneparken blev påbegyndt. Dette vil blive fejret d. 28. april med forskellige arrangementer i Kulturhuset. Der vil være oplæg af blandt andre nogle af de folk, der var med til at etablere Havneparken. Der vil bl.a. være debat om den grønne kile, der foreslås at skulle gå fra Havneparken via Kigkurren til Fælleden og også en fællesmiddag kl. 18.00 (pris kr. 100 pr. person) er en del af arrangementet.

Peter Carstensen nævnte, at vores nøgle-/låsesystemer kunne trænge til modernisering.

Jacob Just udtrykte stor glæde over, at der nu er blevet installeret el-ladestandere i kælderen.

Claus Asp ville gerne sige tak til alle for, at der er så meget styr på tingene i denne forening.

Klaus Mygind spurgte til problemstillingen vedr. el-systemet og kontakter, der ikke virker. Karsten Sporup svarede, at det er et problem i penthouselejlighederne og at han får elektrikeren til at kigge på det, når han kommer forbi inden længe.

Penneo dokumentnøgle: A7XIS-EHH3I-ACVBA-UXWKM-3YSBN-OMQOK

Bent Møller ville gerne give stafetten som mentor for nye naboer i opgang 11 videre.
Ulla Greve og Arjan Barnevel har indvilget i at blive mentorer for opgang 11.

Gerd Sporup og Arjan Barnevel og udtrykte begge ønske om, at det kan blive besluttet, at forslagsstillere skal være til stede for at kunne få deres forslag behandlet på en generalforsamling. Dette vil kræve en vedtægtsændring.

Lisbeth Larsen takkede for god ro og orden.

Den ordinære generalforsamling blev afsluttet kl. 20.20
Marianne Laursen, referent.

******

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

Thomas Kjellberg Christensen	Lisbeth Larsen
Formand	Dirigent

Penneo dokumentnøgle: A7XIS-EHH3I-ACVBA-UXWKM-3YSBN-OMQOK

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."

Thomas Kjellberg Christensen
Formand
På vegne af: A/B JutlandiaHus
Serienummer: 8cfde736-0b7d-430e-8c6e-8dcf9b817ba2
IP: 188.64.xxx.xxx
2024-05-07 13:14:10 UTC

Lisbeth Larsen
Dirigent
På vegne af: A/B JutlandiaHus
Serienummer: 82657dfa-6a86-494c-853d-9dfa4592fcac
IP: 87.50.xxx.xxx
2024-05-07 18:23:01 UTC

Penneo dokumentnøgle: A7XIS-EHH3I-ACVBA-UXWKM-3YSBN-OMQOK

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/validator**