

**Til medlemmerne i  
Andelsboligforeningen Jutlandia Hus**

**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023**

Den 19. April 2023, kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Jutlandia Hus i Festlokalet, Københavns Roklub, Tømmergravsgade 13, 2450 København SV.

På generalforsamlingen deltog 24 stemmeberettigede andelshavere, heraf 4 ved fuldmagt, ud af 40 mulige.

Generalforsamlingen valgte Claus Asp Engberg og Bent Møller Larsen 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 stiger med 2% pr. 1/1 2024
5. Forslag
  - a. Forslag fra bestyrelsen: Forslag om mandat til bestyrelsen til etablering af ladebokse til el-biler i p-kælderen
6. Valg
  - a. Valg af formand: Thomas Kjellberg Christensen stiller sig til rådighed for 1 år
  - b. Valg af to bestyrelsesmedlemmer: Karsten Sporup genopstiller. Eli Skop stiller sig til rådighed. Begge for 2 år. Peter Agervig Carstensen genopstiller ikke.
  - c. Valg af tre suppleanter. Bente Rysser genopstiller. Gitte Vesterlund og Finn Nicolaisen stiller sig til rådighed. Alle for 1 år. Christoffer Gullestrup genopstiller ikke.
7. Eventuelt

\*\*\*\*\*

**Ad 1 - Valg af dirigent**

Formand Finn Nicolaisen 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 ingen forslag fra medlemmerne var modtaget. Øvrige emner behandles under eventuelt.

**Ad 2 – Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var udsendt til medlemmerne før generalforsamlingen. Finn svarede på spørgsmål om det forhold, at andelskronen er volatil, fordi den følger rente- og kursudvikling på vores lån. Claus Asp og Jesper Schou uddybede, hvordan andelskronen styres af kursen på vores lån. Kursen falder, når renterne stiger og derved bliver vores gæld i ejendommen mindre og ejendommens værdi derfor større.

I forbindelse med punktet i beretningen vedr. centralsuget, roste Finn medlemmerne af containerteamet for det store arbejde de gør ift. at få kørt containere ud på de rette tømme-dage.

Teamets indsats gør, at vi i ejendommen har de bedste muligheder for at kildesortere affaldet korrekt. Som også nævnt i beretningen, er bestyrelsen interesseret i at høre andelshavernes holdning til, om vi ønsker at fortsætte med at benytte centralsuget efter at kontrakten udløber i 2028.

En række synspunkter og de forventede fremtidige stigende udgifter til centralsuget blev drøftet, herunder om og hvordan centralsuget kan omlægges til anden type affald, fx bio eller plast. En omlægning er ikke umiddelbart mulig. Der er mulighed for, at centralsuget kan køre videre efter 2028, men i så fald skal et selskab etableres til at stå for driften og administrationen. Hvis det besluttes at nedlægge centralsuget (og dette godkendes af Københavns Kommune) skal rørene fjernes eller fyldes op.

I enkelte af de 22 ejendomme, der er tilkøbt centralsuget, er der ikke mulighed for affaldssortering, da de ikke har plads til containere. I vores ejendom vil der være plads til yderligere 2 containere til restaffald, hvis den ene papir-container sløjfes. På gadeplan kommer der på et tidspunkt yderligere affaldsordninger, bl.a. til tøj.

Finn takkede for alle synspunkterne og bestyrelsen vil fremover arbejde videre med situationen omkring centralsuget. Beretningen blev herefter godkendt.

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

Finn bemærkede, at regnskabet er i overensstemmelse med budgettet og at de større vedligeholdelsesopgaver varierer år for år. Som det kan ses på hjemmesiden, har ejendommen fået nyt energimærke: B. Forbedringen skyldes bl.a. de nye cirkulationspumper, der blev installeret for nogle år siden.

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 2% pr. 1/1 2024.  
Finn nævnte, at der på sigt kan blive behov for en smule større stigning i boligafgiften og Thomas Kjellberg nævnte, at der vil komme yderligere udgifter, fx hvis forslaget om ladebokse i p-kælderen godkendes.

Drifts- og likviditetsbudgettet samt forslaget om at hæve boligafgiften med 2% pr. 1/1 2024 blev godkendt.

Jacob Just gennemgik kort vedligeholdelsesplanen og nævnte den største post på ca. 600.000 kr. der dækker udbedring af inddækninger og fjernelse af strøer og terrassebrædder med råd på 6. sal. Holdbarheden af træværket har ikke været helt så god som forventet. Den del af de udskiftede terrassebrædder, der kan genanvendes, bliver genanvendt i størst muligt omfang og resten bliver gemt til brug for senere reparationer.

På forbedringssiden er der bl.a. anvendt kr. 140.000 på at få installeret brandalarm i kælderen. Jacob nævnte afslutningsvis, at det årlige beløb til forbedringer og vedligeholdelse bør øges, da der over en horisont på 10 år vil komme underskud i det akkumulerede beløb.

## Ad 5 – Forslag

- a) Forslag fra bestyrelsen: Forslag om mandat til bestyrelsen til etablering af ladebokse til el-biler i p-kælderen.

Finn bemærkede, at der er en stigende interesse for at købe hybrid- og el-biler og dermed behov for at kunne oplade disse. Status efter rundspørge til ejendommens beboere er, at 5 p-pladslejere ønsker en ladeboks på nuværende tidspunkt og at der er 6 p-pladslejere, der påtænker at anskaffe hybrid- eller el-bil. Den grundinstallation, der skal udføres indebærer, at der trækkes kabler fra el-tavlen til hver af de 19 p-pladser. Den enkelte p-pladslejer kan derefter selv sørge for at få etableret ladeboks på p-pladsen. Prisen for grundinstallationen på ca. kr. 300.000, er ikke medtaget i vedligeholdelses- og forbedringsplanen. Arbejdet fordyres af, at der ved porten skal etableres en hovedafbryder, så brandvæsnet kan slukke strømmen i tilfælde af brand i p-kælderen. Udgiften til grundinstallationen vil blive tilbagebetalt via den forhøjede leje for de p-pladslejere, der benytter sig af muligheden for at etablere ladebokse.

Der var tilslutning til bestyrelsens forslag. Bestyrelsen vil herefter række ud til beboere, der har interesse i og tid til at arbejde videre i et ladeboks-udvalg, så vi kan få etableret den rette løsning for vores ejendom og p-pladslejerne.

## Ad 6 – Valg

- a) Valg af formand: Thomas Kjellberg Christensen stiller sig til rådighed for 1 år. Thomas blev valgt.
- b) Valg af to bestyrelsesmedlemmer: Karsten Sporup genopstiller. Eli Skop stiller sig til rådighed. Begge for 2 år. Peter Agervig Carstensen genopstiller ikke. Karsten blev genvalgt og Eli valgt.
- c) Valg af tre suppleanter. Bente Rysser genopstiller. Gitte Vesterlund og Finn Nicolaisen stiller sig til rådighed. Alle for 1 år. Christoffer Gullestrup genopstiller ikke. Bente blev genvalgt og Gitte og Finn blev valgt.

Tillykke til de genvalgte og valgte bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Finn takkede for de mange gode år som formand og var glad for, at nye kræfter også kommer til. Han takkede desuden for mandatet til bestyrelsen og ser frem til at arbejde videre med bl.a. etablering af ladebokse i kælderen.

Næstformand Hans Haugaard Jensen fik ordet og takkede Finn for hans store indsats i alle årene som formand. Finn har gjort det supergodt!

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Thomas Kjellberg Christensen (formand)	på valg i 2024
Hans Haugaard Jensen	på valg i 2024
Per Anders Holm	på valg i 2024
Karsten Sporup	på valg i 2025
Eli Skop	på valg i 2025

Suppleanter: Bente Rysser, Gitte Vesterlund og Finn Nicolaisen. Alle er på valg i 2024.

## Ad 7 – Eventuelt

### Nyt fra Grundejerforeningen Havnestad

Thomas takkede for valget til formand og understregede, at han ikke vil have mulighed for at bruge helt så meget tid på Jutlandia Hus som Finn, da han jo også er formand for GF Havnestad. Herefter gav Thomas en opdatering fra det forløbne år. Sidste sommer var der mindre støj og affald i vores område end tidligere. Der har været et godt samarbejde med politiet om bl.a. begrænsning af brug af sound-bokse. Bilernes hastighed på Islands Brygge er sænket og der er generelt god trafikafvikling. Placering og antal af vejbumper diskuteres.

Hvis metrobyggeriet på Aksel Heides Gade godkendes, vil byggearbejdet begrænse antallet af p-pladser og påvirke trafikafviklingen. Metrobyggeriet forventes at vare 13-16 år.

Renoveringen af kajkanten er afsluttet og den del, der ligger under Bryggebroen, skal overdrages til Københavns kommune. Der er udfordringer med at holde den Blå kile blå, så forskellige løsninger overvejes, bl.a. vandgennemstrømning fra havnen.

Etablering af el-ladestanderer på gadeplan er blevet et langvarigt projekt. En af udfordringerne er, at P-pladserne ejes af de forskellige grundejere, men GF Havnestad skal administrere dem ift. at etablere ladestanderer. Udrulningen er i planlægningsfasen og flere leverandører høres. P-pladserne i området benyttes intensivt – og er blevet endnu mere eftertragtede efter at Københavns kommune har indført betalingszone på gruspladserne på Fælleden.

Jesper spurgte til muligheden for flere husbåde langs havnekajen. Svaret er, at der ikke vil blive givet nogen tilladelser da GF Havnestad ønsker at bibeholde den unikke mulighed for uhindret udsigt til vand direkte fra de grønne områder.

Claus Frederiksen spurgte om den nedsatte fart i området også kunne komme til at gælde de både der sejler i havnen. Thomas henviste til, at det er Politiets område.

Claus Asp spurgte til den kraftige beskæring af buskadserne langs den Grønne kile. Thomas forklarede, at det havde været nødvendigt for at forny bevoksningen, der tidligere har været beskåret/klippet forkert.

Den ordinære generalforsamling blev afsluttet kl. 20.25  
Marianne Laursen, referent.

\*\*\*\*\*

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

Finn Nicolaisen  
Formand

Lisbeth Larsen  
Dirigent

# PENNEO

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

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

## Lisbeth Larsen

### Dirigent

På vegne af: A/B JutlandiaHus

Serienummer: 82657dfa-6a86-494c-853d-9dfa4592fcac

IP: 87.50.xxx.xxx

2023-04-26 11:10:56 UTC



## Finn Nicolaisen

### Formand

Serienummer: c07d467b-8fa0-4051-8cae-a3a8bed55907

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-26 11:14:16 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>