Referat af ordinær generalforsamling i A/B Jutlandia Hus, afholdt den 22. april 2008, kl. 19.00. IDA, Ingeniørforeningen i Danmark, Kalvebod Brygge 31-33, lokale 101, 1780 København V.

Der var repræsenteret 31 lejligheder, heraf 5 ved fuldmagt, ud af ejendommens 40 lejligheder. Dog var den ene lejlighed først repræsenteret fra kl. 19.30.
Foreningens administrator, Dan-Ejendomme var repræsenteret af ejendomsadministrator Lone Stausgaard.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Fremlæggelse bestyrelsens beretning herunder v. adv. Lars Langkjær:
    a. Status og gennemgang af erstatningssagen A/B Jutlandiahus vs. Adlex
    b. Status og gennemgang af Yvonne og Bendt Møller Larsens sagsanlæg mod A/B Jutlandiahus
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2007 samt revisionsberetning behandles på XGF
   Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2008 til godkendelse samt beslutning om evt. ændring af boligafgiften behandles på XGF
4. Valg af revisor
    a. Bestyrelsen foreslår nuværende revisor udskiftet med Trekroner Revision A/S, Universitetsparken 2, 4000 Roskilde, revisor John Cubbin
5. Behandling af indkomne forslag
    a. Bestyrelsen stiller følgende forslag:
    Generalforsamlingen giver, i sagen om Yvonne og Bendt Møller Larsens sagsanlæg mod A/B Jutlandiahus, bestyrelsen mandat til, på vegne af A/B Jutlandiahus, at føre sagen ved Københavns Byret og evt. Østre Landsret med påstand om frifindelse
    b. Janie Strüwing stiller følgende forslag:
        1. Ændring af vedtægternes §11.2 vedr. betingelserne for fremleje.
        2. Ændring af husordens §2.5 vedr. betingelserne for husdyrhold.
6. Valg af formand,
    a. Den nuværende formand Peter Carstensen er valgt for en 2-årig periode, men ønsker ikke at fortsætte som formand og udtræder samtidig af bestyrelsen.
    b. Bestyrelsen indstiller Anders Carstensen som formand for 2008 og 2009. Anders Carstensen udtræder dermed af bestyrelsen som menigt medlem.
8. Valg til bestyrelse.
    c. Kresten Bjørnholt-Schou og Søren Mineka er på valg og modtager begge genvalg.
    d. Peter Carstensen opstiller som bestyrelsesmedlem for en et-årig periode.
    Det skal bemærkes at såfremt generalforsamlingen ikke godkender bestyrelsens forslag 6.a. stiller alle bestyrelsesmedlemmer deres mandater til rådighed.
9. Valg af suppleanter.
    Bestyrelsen har ingen forslag.
10. Eventuelt.

Formand Peter Carstensen bød velkommen.

<u>Ad punkt 1:</u>
Administrator Lone Stausgaard blev valgt som dirigent og referent.

Lone Stausgaard takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt med de foreskrevne mindst 2 ugers varsel. Hun konstaterede ligeledes, at forsamlingen var beslutningsdygtig.

Ad punkt 2:

Formandens beretning var vedlagt indkaldelsen og er vedlagt referatet.
Bestyrelsen kunne yderligere oplyse, at gangsti omlægges inden for en kort tid.

Muligheden for udskiftning eller ændring af garageporten er blevet undersøgt og den kan ikke ændres, da nuværende sving port er den mest optimale løsning.

Der er ikke tilfredshed med nuværende service firma BW Polering. Bestyrelsen har været i dialog med BW Polering og hvis der ikke sker en forbedring vil bestyrelsen overveje at ansætte ny vicevært. Det blev ligeledes oplyst, at vinduerne pudses udvendigt 4 gange årligt.

Syn og skøns sag mellem JM Danmark og KPC Byg er fortsat i gang. Syn og skønsmand har bl.a. vurderet følgende mangler: Flise og Mosaikarbejder. Trægulve. Betongulve og væg overflade i parkeringskælder. Træk gener fra lette facader. Tagkonstruktionen. Støjgener fra centrale ventilationsaggregater. Manglende brandisolering af ventilationsskakt. Varmeanlæg i penthouse etagen.

a) Advokat Lars Langkjær oplyste, at andelsboligforeningens ejendom, der blev solgt på endeligt skøde, er tilbageskødet andelsboligforeningen uanset andelsboligforeningslovens § 2, hvorefter en sådan ejendom i princippet først kan tilhøre en andelsboligforening 5 år efter et salg.

SKAT har betalt tinglysningsafgiften retur bortset fra 1.400 kr.

Der tilbagestår et erstatningsopgør med den rådgivende advokat. Denne har tegnet forsikring med Tryg Forsikring og er repræsenteret af advokat Morten Samuelsson. Der foregår en drøftelse i denne uge til fastlæggelse af principper for tabsopgørelse.

Hver enkelt andelshaver modtager udkast til tabsopgørelse, forinden den afsendes til forsikringsselskabets advokat.

Også foreningens tab inddrages under opgørelsen.

Det var advokat Lars Langkjærs forventning, at Forsikringsselskabet Tryg på baggrund af den rådgivende advokats ansvarspådragende adfærd accepterer ansvaret, og at kun tabsopgørelsen skal drøftes.

b) Advokat Lars Langkjær oplyste, at andelsboligforeningen er indstævnet for Københavns Byret af en andelshaver, der finder generalforsamlingen i november ulovlig. På et senere punkt på dagsordnen anmodes generalforsamlingen om at tiltræde at der føres sag for Københavns Byret i mangel af et forlig

Ad punkt 3 og 4:
Punkterne udgår, da revisor ikke har været i stand til at udarbejde årsregnskabet for 2007 inden for den aftalte periode. Regnskabsmaterialet er sendt retur til administrator og der skal vælges ny revisor. Når regnskabet foreligger, vil der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling med godkendelse af regnskab for 2007 samt budget for 2008.

Ad punkt 5:
Revisionsfirmaet Trekroner Revision A/S blev enstemmigt valgt.

Ad punkt 6:

a) Bestyrelsens forslag kom under afstemning efter Advokat Lars Langkjærs gennemgang af sagen, som nævnt under punkt 2b.
27 stemte for, heraf 4 ved fuldmagt.
3 valgte ikke at stemme.
Forslaget er hermed vedtaget.

b) 1: Ændring af vedtægtens § 11:
Generalforsamlingen diskuterede fordele og ulemper ved fremleje og forslaget blev herefter sat under afstemning.
30 stemte for forslaget, heraf 5 ved fuldmagt.
1 stemte imod forslaget.
Vedtægtsændring af § 11 er hermed vedtaget.

2: Ændring af husorden § 2, stk. 5:
Forslaget blev diskuteret hvorefter det blev sat til afstemning.
23 stemte for forslaget, heraf 3 ved fuldmagt.
6 stemte imod forsalget, heraf 2 ved fuldmagt.
2 valgte ikke at stemme.
Ændring af husordens § 2, stk. 5 er hermed vedtaget.

Der var stor enighed om at ændringen ikke skulle gælde for lejere men kun andelshavere. Da dette ikke fremgik af forslaget, kan det ikke vedtages på generalforsamlingen, men vil blive medtaget på den ekstraordinær generalforsamling, som afholdes snarest muligt.

Ad punkt 7:
Anders Carstensen blev enstemmigt valgt som formand uden modkandidat.

Ad punkt 8:
Kresten Bjørnholt-Schou, Søren Mineka og Peter Carstensen blev enstemmigt valgt til bestyrelsen uden modkandidat.

Bestyrelsen består herefter af:
Anders Carstensen, formand (på valg 2010)
Kresten Bjørnholt-Schou (på valg 2010)
Søren Mineka (på valg 2010)
Peter Carstensen (på valg 2009)
Roland Nielsen (på valg 2009)

Ad punkt 9:
Mette Voigt og Anne Elisabeth Østergaard blev valgt til suppleant for ét år.

Ad punkt 10:
Der blev spurgt til hvor langt bestyrelsen er med hensyn til et messing skilt med foreningens navn. Bestyrelsen oplyste, at de er i gang, men opgaven har ligget stille, da der var andre sager som var mere verserende. En beboer oplyste, at hun har indhentet tilbud til et messing skilt og hun vil videregive tilbuddet til bestyrelsen.

Flere andelshavere gjorde opmærksom på, at nu nærmere vi os grill sæsonen og opfordre alle til at vise hensyn når de tømmer grillen, da der kommer meget grill aske ind på de andre altaner. Ligeledes er det vigtigt, at alle er opmærksomme på, hvad i stiller på altanen da der op til flere gange er ting der er faldet ned, her i blandt tunge ting.

Anders Carstensen takkede for valget.

Dirigenten takkede for god ro og orden, hvorefter generalforsamlingen blev hævet kl. 21.10.

København, den:

Anders Carstensen
Formand

Peter Carstensen

Kresten Bjørnholt-Schou

Søren Mineka

Roland Nielsen

Lone Stausgaard
Dirigent og referent