

Andelsboligforeningen Jægerhuset II

Referat fra ordinær generalforsamling den 19. marts 2024

Tirsdag den 19. marts 2024 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Jægerhuset II med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos SJELDANI, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV

Tilstede var 4 medlemmer, 5 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 9 stemmer.

Foreningens formand Paul Bolvinkel bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Gitte Illum fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

2023 bød på et turbulent år med stigende inflation, rente og skatter, som vi er kommet godt igennem grundet vores rettidige beslutninger på sidste års generalforsamling.

Vores økonomi er derfor sund i forhold til den daglige drift. Dertil er vores finansielle forhold i top, da vi har et godt realkreditlån med en rente på kun ca. 1 procent. Låntypen er med til at sikre, vi kan have en lav andelsboligafgift, som er et vores klare mål.

Vores største daglige driftsudgift er vaskekælderens, der bruger både vand og EL som en forslugen teenager. Vaskekælderens må derfor kun benyttes af andelens beboere i.f.m. "egenvask". Der skal dertil lyde en opfordring til, der bliver samlet til bunke, så man ikke vasker en enkelt T-shirt eller nogle få tøjstykker, men fylder maskinerne op. Det er dertil godt for miljøet, som vi også skal tage ansvar for.



Andelsboligforeningen Jægerhuset II

Vurderingsstyrelsen

Vi har allerede taget hul på 2024, hvor vi bl.a. har fokus på den nye vurdering, som vi mener er en åbenbar fejl, og hvis ikke den bliver ændret, får stor indflydelse på vores fremtidige omkostninger.

Således vil andelsboligafgiften stige ca. 25%, når grundværdibeskatningen er fuldt udrullet med den nuværende beskatning. Det svarer til ca. 1200 kroner pr. måned pr. andel.

Vi har derfor rejst spørgsmålet over for SKAT samt bedt om fuld aktindsigt i de bagvedliggende beregninger, korrespondance og øvrige dokumenter. Vi har, ikke uden kamp, fået tilsendt ca. 100 sider, som jeg har tænkt mig at gennemgå i løbet af 2024.

Stigende omkostninger til driften af A/B Jægerhuset, kan få ejendomsværdien til at falde, da vi svarer til en investeringsejendom, med udlejning af lejligheder. Det betyder samtidig, vi alle skal have flere penge op af lommen – hver måned.

Vurderingsstyrelsen har i starten af marts erkendt, de har begået en fejl og indtil videre er grundværdien nedsat med ca. 16%, hvad sparer os for ca. 25.000 årligt i skat svarende til 2.500 kroner pr. lejlighed.

Vurderingsstyrelsen har samtidig erkendt, at de ikke har ressourcer til at udarbejde en vurdering gældende for vores ejendom. Vi har tænkt os at benytte de legale muligheder og klagemuligheder, der først åbner i 2025.

Som nævnt de foregående år, er vi, bl.a. grundet ovenstående, mere end nogensinde nødt til at have et fokus på at prioritere vores behov og ønsker, da vi fortsat har et ønske om, vi har et økonomisk beredskab til fremtidigt vedligehold og renovering, jf. den kommende 10-års vedligeholdelsesrapport, der bliver sat i værk 25. marts 2024.

Generelt

Vi vil gerne opfordre til, vi alle deltager i at passe godt på vores fælles hus i det daglige.

Lige fra at samle affald op, hvis man ser det, sørge for vores kælder- og hoveddør er ordentligt aflåst, at der ikke står affald og effekter på trapperne (jf. brandmyndighedernes forskrifter), at der ikke ligger fugtigt tøj i vaskeskælder, at vaskemaskinerne efter brug bliver luftet igennem til at bortskaffe gamle cykler o.l. i gården.

Vores 2 gange årlige gårdage er ligeledes afholdt med et minimum af økonomiske udgifter og god opbakning fra alle. Alt andet lige, der er kun os selv til at betale regningerne – vi er alle viceværter 😊.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 144.636 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 121.704 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **2.330.343,90 kr.** (sidste år: 2.373.465,10 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Jægerhuset II

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2024.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

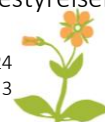
Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 10 Forandringer (tilføjelse)

- 10.5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 10.6 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.
- 10.7 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 16 Eksklusion (Tilføjelse markeret med rød tekst)

- 16-1 Bestyrelsen har bemyndigelse til at ekskludere en andelshaver og bringe brugsretten til ophør når:
 - A. En andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb.
 - B. En andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket andelsboligforeningen har ydet garanti.
 - C. En andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse eller betaler omkostningerne hertil inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
 - D. Foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7,
 - E. En andelshaver handler til alvorlig skade eller ulempe for andelsboligforeningen eller andre andelshavere, herunder gentagne gange overtræder bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter og husorden.
 - F. En andelshaver ved et salg af sin andelsbolig afkræver en større pris end godkendt af bestyrelsen.



Andelsboligforeningen Jægerhuset II

G. En andelshaver gør sig skyldig i forhold, der svarer til lejelovens bestemmelser, som berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Forslag 2 – Placering af affaldscontainere

En andelshaver forslår, at vi fjerner de to containere der står under altan ved st.th., hvor vi kommer de grønne pose med madaffald og den vi kommer metaldåser fra tomater eller tun og andre madvare, over i cykelskuret i forårs-/sommerperioden.

Og sætter vores cykler over under altanen ved st.th. mod bagtrappen, da der kun er nogle stykker der bruger deres hver dag så ville det hjælpe os alle i opgangen, men også især mig da vi for så mange spyfluer op på altanen og ind i stuen. Det er møg ulækkert og sundheds skadeligt. Og det er ikke kun 5-10 stk. om dagen ind i stuen men på altanen mange flere.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Ad 6-8 Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Thomas Keller på valg, Thomas Keller blev genvalgt.

Som suppleanter blev Klaus B Lassen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Paul Bolvinkel	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Sebastian Maibom	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Thomas Keller	på valg i 2024
1. Suppleant	Klaus B Lassen	på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Administrator SJELDANI og foreningens revisor Grant Thornton blev genvalgt

Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Der vil blive indkaldt til arbejdsdag.

HUSK at lukke døren efter jer.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.10

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Gitte Illum(dirigent), Paul Bolvinkel (formand)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Jægerhuset II
A2	Adresse	Sdr. Boulevard 127
A3	CVR-nr.	30 29 65 32

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	19.03.2024
--	------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sæt kryds		
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	26.900.000	30.568
Sæt kryds		
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	1.000.000	1.136
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	699
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		



Andelsboligforeningen Jægerhuset II

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	26.481
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.779
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	30.260
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



PENNEO

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

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

Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-03-21 07:57:13 UTC



Paul Michael Barmann Bolvinkel

Bestyrelsesformand

På vegne af: 160 - AB Jægerhuset II

Serienummer: cb3f8068-37de-42b5-b901-f01d84bc078f

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-03-21 15:28:46 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 tidsstempelt 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**