

## Referat fra ordinær generalforsamling den 19. marts 2025

Onsdag den 19. marts 2025 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen x med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos SJELDANI, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV

Tilstede var 6 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 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 lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

2024 kan man vist roligt kalde et "annus horribilis" med nogle lyspunkter.

I løbet af året har vi haft en brand, flere vandskader og deraf afledte forsikringsarbejder. Vi er endnu ikke færdige med dette, da vi fortsat mener, vi har nogle udgifter, forsikringen skal dække. Dette vil vi arbejde videre med.

SJELDANIs gode hjælp, hvor Gitte har kæmpet bravt for os, har da også betydet, nogle af skaderne allerede bliver dækket af forsikringen.

Det har trukket tænder ud samt fjernet bestyrelsens sparsomme tid fra de områder, vi ellers havde planlagt vi skulle arbejde med. Herunder, SKAT-Vurderingsstyrelsens arbitrære beregning af vores grundværdi, der er højere end den samlede værdi af hus og grund.

Dertil havde vi ønske om at igangsætte vores vedligeholdelsesplan for A/B Jægerhuset II. Denne er nu budgetteret og planlagt til at blive igangsat i 2025.

Vi har haft en enkelt flytning, da Viktoria har overtaget Kates lejlighed. Velkommen til, Viktoria. Vi håber, du bliver glad for at være en del af vores lille fællesskab.



# AB Andelsboligforeningen Jægerhuset II

Vi har dertil den glæde, der har været to familieførøgelser, så der må jo være noget magisk ved at bo i A/B Jægerhuset. Officielt tillykke til Emil+Ray samt Sebastian+Mette.

Vi har endnu en gang – og på trods af et hårdt 2024, præsteret en stærk økonomi. Det er alfa-og-omega, vi fortsætter med en stram økonomisk styring, der kan holde andelsboligafgiften på et sundt niveau.

Vores bedst sammenligningsgrundlag er vores "tvilling" i form af A/B Jægerhuset I. Der for de samme kvadratmeter betaler ca. 60% mere end vi gør. Det er en kæmpe forskel, som kun kan lade sig gøre, hvis vi får opsparet de likvider, vi skal benytte i fremtiden til bl.a. nyt tag med mere. Vi henviser i den sammen hæng til ejendommens vedligeholdelsesplan.

Vores gård har være opgravet i.f.m. fjernvarmearbejder, der medførte, vi ikke havde en Gård dag i foråret 2024. Vi satser stærkt på, vi får to stykker af slagsen i 2025. Der er lidt at se til i år.

Vores største fællesudgift er fortsat vaskekælderens, hvor jeg kun kan opfordre til, maskinerne bliver fyldte. Det er hamrende dyrt i vand og EL. I denne sammenhæng søger bestyrelsen en beboer, der har modet på at afkalke en gang i kvartalet. Kate tog sig pænt af denne opgave, og vi skal have fundet en ny ansvarlig.

Vores opgang bliver benyttet rigtig meget, så vi vil gerne opfordre til alle, passer på den samt ejendommens øvrige fælles områder. Hvis, I ser et eller andet ligger og flyder, må I gerne samle det op. Husk, der må ikke stå noget på vores trapper, jf. brandmyndighederne. Det er ikke for sjov, og vi har modtaget en alvorlig påmindelse om dette i.f.m. den brand vi havde i stueetagen.

Vi har fortsat store problemer med, vores hoved- og kælderør ikke bliver lukket til, efter de har været åbne. Vi har desværre ikke en DSB-aftale med fuldautomatiske døre, så I bedes om at holde øje med dette og manuelt hjælpe til med de er lukkede. Så undgår vi ubudne gæster med de ærgrelser dette giver.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 111.766 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 123.179 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **2.505.911,50 kr.** (sidste år: 2.330.343,90 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 4 - Forslag

---

Der var ingen forslag til behandling på denne generalforsamling:

## Ad 5 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.



# AB Andelsboligforeningen Jægerhuset II

## Ad 6-8 - Valg

---

På denne generalforsamling var bestyrelsesformand Paul Bolvinkel og bestyrelsesmedlem Sebastian Maibom på valg, Poul Bolvinkel havde meddelt at han ikke ønskede at være formand. Som ny formand blev Thomas Keller valgt. Paul Bolvinkel og Sebastian Maibom blev valgt som bestyrelsesmedlemmer.

Som suppleanter blev Victoria Falck Ewertsen

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Thomas Keller</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Sebastian Maibom</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Paul Bolvinkel</b>	på valg i 2027
1. suppleant	<b>Victoria Falck Ewertsen</b>	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Administrator SJELDANI og foreningens revisor Grant Thornton blev genvalgt

## Ad 9 - Eventuelt

---

Der var ingen punkter under dette punkt:

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:45

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:  
[beboer.sjeldani.dk/forening/jaegerhuset](http://beboer.sjeldani.dk/forening/jaegerhuset)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og referenten ---  
Gitte Illum(dirigent), Thomas Keller (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. marts 2025
--	----------------

### 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	28.500.000 kr.	32.386 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	1.000.000 kr.	1.136 kr.
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	699 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

### Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	28.476 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	3.512 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	22.892 kr.
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.		



# AB Andelsboligforeningen Jægerhuset II

## Vedligeholdelse

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

## Friværdi

%

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75 %
(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

2025-03-20 11:58:33 UTC



## Thomas Houliind Keller

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Jægerhuset

Serienummer: 44054c44-a70a-472f-877a-ce1810f6e4e5

IP: 193.106.xxx.xxx

2025-03-20 12:09:01 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter