

## Referat fra ordinær generalforsamling den 28. april 2022

Torsdag den 28. april 2022 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 7 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 stemmer.

Foreningens formand Paul Bolvinkel 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:

2022 har med få undtagelser været et roligt år med et hovedfokus på at etablere en robust økonomi i et godt samarbejde med SJELDANI.

Formålet med dette er, at holde vores andelsboligafgift mest mulig i ro, samtidig med vi har haft råd til uforudsete udgifter. Dette har kommet os stærkt til gode, da den stigende globale inflation også har ramt Danmark og dermed vores almindelige drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

Det har derfor været nødvendigt med en stærk prioritering af ønsker kontra nødvendige behov. Vi har fulgt devisen – mange bække små, gør en stor å.

Vi har i løbet af året haft nogle få store investeringer, der omhandler vaske- og tørremaskiner samt vedligehold af vandværk i kælderområdet.

Vi har dertil haft to gård dage, hvor vi har lykkedes med at få vores hegn vedligeholdt og foretaget oprydning af fællesområder.

Da vi har brugt, hvad vi havde af økonomiske muligheder for større vedligehold på facade, mur og vaskekælder, er det vores forslag, at vi fortsat er mådeholdne med både nyindkøb samt forbedringer. Hvis "tingene" fungerer, bør vi beholde dem.

På trods af vores sparsomhed, må vi se i øjnene, at COVID-nedlukninger og den grusomme krig i Ukraine betyder kraftigt stigende priser, hvorfor vi har foreslået en ændring af boligafgiften, som vi tager stilling til under dagsordenens punkt fem.

Vi ved, vi i løbet af 5 til 10 år skal påregne vedligehold/forbedring af vores tag, hvorfor jeg håber, vi alle kan støtte en fortsat stram økonomi, så vi kan undgå flere lånoptagelser ved at opbygge en økonomi, så vi kan betale denne fremtidige udgift.

Beretningen blev taget **enstemmigt til efterretning**.



# Andelsboligforeningen Jægerhuset II

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 55.209 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 118.806 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ...	28.04.2022
A1 Foreningens navn ...	AB Jægerhuset II
A2 Adresse ...	Sønder Boulevard 127
A3 CVR-nr. ...	30 29 65 32
<b>Ejendommens vurderingsprincip og værdi</b>	
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	27.100.000 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	30.795 kr. pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver ...	300.000 kr.
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver ...	341 kr. pr. m2
<b>Boligafgift</b>	
H1 Årlig boligafgift ...	672 kr. pr. m2
<b>Teknisk andelsværdi</b>	
K1 Andelsværdi ...	26.171 kr. pr. m2
K2 Gæld – omsætningsaktiver ...	4.364 kr. pr. m2
K3 Teknisk andelsværdi ...	30.535 kr. pr. m2
<b>Vedligeholdelse</b>	
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2012)
<b>Friværdi</b>	
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	72 %

Ved afstemning blev værdi pr. fordelingstal fastsat til **2.303.086,10 kr.** (sidste år: 2.160.921,80 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



# Andelsboligforeningen Jægerhuset II

## Ad 4 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Der var ingen indkomne forslag på denne generalforsamling.

## Ad 5 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 4 % i 2022 med tilbagevirkende kraft pr. 1.1.2022.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 6 - Valg

---

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Thomas Keller på valg og modtog genvalg.

Som suppleanter blev Klaus Lassen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Paul Bolvinkel	2.tv	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Sebastian Maibom	St.th	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Thomas Keller	4.tv	på valg i 2024
1. Suppleant	Klaus B. Lassen	St .th	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Foreningens revisor Grant Thornton og administrator SJELDANI blev genvalgt.

## Ad 7 - Eventuelt

---

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Foreningens medlemmer vil tage en snak omkring vedtægtsændringer i forbindelse med overdragelse af andel.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.00

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

<https://jaegerhuset.sjeldani.dk/>

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



# 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."

## Gitte Illum

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-05-03 12:19:00 UTC

NEM ID 

## Paul Michael Barmann Bolvinkel

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Jægerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-758511269079

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-05-03 12:21:27 UTC

NEM ID 

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](mailto: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/validate>