

Andelsboligforeningen Jægerhuset II

Referat fra ordinær generalforsamling den 21. marts 2023

Tirsdag den 21. marts 2023 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, 2 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 lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

2022 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 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 ifm. "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.

Vi er i stand til at lægge til side, til fremtidigt vedligehold, i ønsket om, ikke at optage flere lån. En af fremtidens store udgifter vil blive vedligehold af tag og andre større områder. Hvornår, ved vi ikke, da vores gamle 10-årige vedligeholdelsesplan er udløbet, og vi skal have udarbejdet en ny 10-års plan. Det er derfor et ønske, vi fortsætter med at handle økonomisk konservativt ved at opbygge likviditet til disse områder.



Andelsboligforeningen Jægerhuset II

Vi har ført et nøje opsyn med udgifter, uden at gå på kompromis med vores almindelige vedligehold. I den sammenhæng er det vigtigt at påpege, vi er afhængige af, alle andelshavere deltager efter bedste evne, da vi jo ikke er en udlejningsejendom. Lige fra, vores egen "clean as we go", undlade at stille ting-og-sager til opbevaring på vores fællesarealer, benytte kælderen til tørrerum, til vi i fællesskab sørger for, vores eksterne leverandører er opmærksomme på, de skal passe godt på vores fælles ejendom, når de leverer varer.

Som det blev sagt sidste år, det er nødvendigt med en stærk prioritering af ønsker kontra nødvendige behov. Vi har fulgt devisen – mange bække små, gør en stor å.

Vores 2 gange årlige gårdtage er ligeledes afholdt med et minimum af økonomiske udgifter. Alt andet lige, der er kun os selv til at betale regningerne – vi er alle viceværter. I den sammenhæng har bestyrelsen fremsat forslag til, hvorledes vi får bedst mulig deltagelse af fællesskabet til fremtidige gårdtage og under hensyntagen til private forhold, da alle bør bidrage efter de evner, vi hver især har.

Vi har allerede taget hul på 2023, hvor vi har fået tilføjet en "skadedyrsforsikring", hvis nærmere detaljer kan ses på vores hjemmeside.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 130.268 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 249.074 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **2.373.465,10 kr.** (sidste år: 2.303.086,10 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – opdatering af ejendommens vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen foreslår at der afsættes 25.000 kr. til opdatering af ejendommens vedligeholdelsesplan, da den seneste vedligeholdelsesplan er mere end 3 år gammel.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Jægerhuset II

Forslag 2 – Vedtægtsændring - Arbejdsdage

Bestyrelsen foreslår at der indføres et gebyr for manglende deltagelse på foreningens arbejdsdage. Bestyrelsen kan indkalde til 2 arbejdsdage årligt. Udebliver en andelshaver fra en arbejdsdag, vil denne andelshaver blive opkrævet et gebyr på 600 kr. (foreningens generalforsamling fastsætter gebyret). Undtaget fra ovenstående er medlemmer af andelen, der grundet private årsager, ikke har lægelig-fysik mulighed for at deltage.

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

- 9-09 Foreningens medlemmer skal deltage i 2 årlige arbejdsdage af 4 timers varighed tidsrummet 10:00 – 16:00. Bestyrelsen fastsætter vilkårene for afholdelse af arbejdsdagen. Bestyrelsen skal med mindst 4 ugers varsel ved opslag i opgangene indkalde medlemmerne til arbejdsdagen.
- 9-10 Hvis medlemmet ikke kan deltage på den planlagte arbejdsdag, kan medlemmet opfylde pligten til deltagelse på arbejdsdage ved med bestyrelsen at aftale nogle arbejdsopgaver, som medlemmet udfører en anden dag.
- 9-11 Hvis medlemmet har deltaget på begge arbejdsdage, tilbagebetales hele det indbetalte gebyr (jf. § 9 stk. 11). Hvis medlemmet kun har deltaget i den ene arbejdsdag, tilbagebetales kun halvdelen af det indbetalte gebyr.
- 9-12 Hvis et medlem har en gyldig grund til ikke at deltager (sygdom, handicap mv.) kan bestyrelsen vælge at tilbagebetale hele gebyret, trods manglende deltagelse på arbejdsdag.
- 9-13 Til sikkerhed for betaling af det fastsatte gebyr, opkræves gebyret med 1/12 via den månedlige opkrævning af ydelser til foreningen. Bestyrelsen fastsætter gebyrets størrelse.
- 9-14 Har medlemmet deltaget i arbejdsdagene tilbagebetales gebyret efter udgangen af foreningens regnskabsår. Har medlemmet ikke deltaget i arbejdsdagene tilgår gebyret foreningen.

Forslaget blev **vedtaget** med mere end 2/3 flertal.

Forslag 3 - Husorden

Bestyrelsen foreslår følgende regel for benyttelse af foreningens fælles vaskekælder:

Vaskekælderen må kun benyttes af andelens beboere ifm. "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.

Vaskekælderen må ikke benyttes til opbevaring eller tørring af våde vasketøj, da dette kan udvikle sig til fugt og svamp. Vi har et fælles tørreloft til dette formål.

Reglen vil blive offentliggjort på foreningens hjemmeside.

Forslaget blev trukket.

Forslag 4 – Montering af dørlukker på kælderdør

Beboer Kate Lassen stiller forslag om at der bliver monteret dørlukker, så den ikke kan smækkes ved gennemtræk

Pris for ovenstående 3.500 kr. inkl. moms. Pengene tages fra foreningens opsparede midler.

Forslag 5 – Montering af ny smæklås på kælderdør

Beboer Kate Lassen stiller forslag om at der installeres en smæklås, så døren ikke skal låses manuelt.

Pris for ovenstående 3.625 kr. inkl. moms. Pengene tages fra forenings opsparede midler.

Justering og smøring af dør og tilbehør er med i prisen ved valg af ovenstående løsninger.



Andelsboligforeningen Jægerhuset II

Forslag 6 – Montering af **diktator** på kælderdoor

Beboer Kate Lassen stiller forslag om at der installeres en diktator på kælderdoor. En diktator "griber" døren lige inden den lukker og lukker langsomt til.

Pris for ovenstående 3.728,75 inkl. Moms. Pengene tages fra forenings opsparede midler.

Der blev stillet ændringsforslag til forslagene 4, 5 og 6, således at der afsættes 10.000 kr. i budgettet til at få vedligeholdt døren-diktator samt låsen.

Ændringsforslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 7 – Arbejdsgruppe til etablering af **altaner**

Beboer Mette Houllind stiller forslag til at der nedsættes en arbejdsgruppe på 2-3 personer, der skal undersøge muligheden for etablering af altaner mod Sønder Boulevard.

Arbejdsgruppen skal undersøge følgende:

- Kan der gives tilladelse fra Kommunen til at etablerer altaner mod Sønder Boulevard og hvilken størrelse
- Kan der etableres f.eks.. 3 altaner eller skal alle 8 andelshavere fra 1-4 sal være med og skal andelshaveren der bor i stueetagen i så fald kompenseres og hvordan
- Indhente tilbud fra minimum 2 leverandører
- Finansiering – egenbetaling fra andelshavere eller igennem foreningen, evt. ved øget boligafgift til de andele der ønsker altan til lånet er tilbage betalt.
- Vil foreningen stige i værdi, til glæde for alle, ved etablering af altaner.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**, med en arbejdsgruppe bestående af Mette Syberg, Kate Lassen, Rey og Mette Houllind.

Ad 6-8 Valg

På denne generalforsamling var Formand Paul Bolvinkel og bestyrelsesmedlem Sebastian Maibom på valg, de blev begge genvalgt med applaus.

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.

Foreningens revisor Grant Thornton og administrator SJELDANI blev genvalgt.



Andelsboligforeningen Jægerhuset II

Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Mette Syberg tager sig af alt affald.

Der blev talt om at afholde foreningens 100-års fødselsdag sammen med en arbejdsdag.

Husorden vil blive revideret og herefter omdelt i beboernes postkasser.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:47.

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)



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.	21.03.2023
--	------------

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	27.700.000	31.477
Sæt kryds Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	1.300.000	1.477
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	26.971
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.081
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	31.052
	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)	73
	(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

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-03-24 10:04:24 UTC



Paul Michael Barmann Bolvinkel

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Jægerhuset

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-03-27 04:03:05 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>