



Referat fra ordinær generalforsamling den 3. december 2019

Tirsdag den 3. december 2019 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Omkring Pinse med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i fællesrummet, Sankt Hans gade 30A, st.tv., 2200 København N

Tilstede var 6 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 stemmer.

Foreningens formand Karin Adriansen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsesmøder

Der er afholdt ganske få bestyrelsesmøder, da huset igen er organiseret med husmøder for alle hver måned. Referater findes i Husmødebogen i fællesrummet.

Husmøder

Er afholdt hver måned i bortset fra en pause i sommers og lidt ind i efteråret.

Arbejdsdage

Der er afholdt 2 arbejdsdage. Hovedfokus i foråret var oprydning samt klargøring for vedligehold af varmtvandsbeholder i kælderen. I efteråret blev der holdt husmøde om fordeling af tjaner samt indkøbt måtter, materialer til renovering af trappe i gård samt bordplade i vaskerum.





Vigtigste aktiviteter i året

- Varmecentral er eftersat og vedligeholdt.
- Byggeprojekt afsluttet med nogle frustrationer over dårlig kvalitet.
- Forbedringer i byggesagen er opgjort og indeholdt i årets resultat som værdiforøgelse
- Råddent trin på trappen i gården er udskiftet.
- Bemanding af tjanser justeret med prioritering af de vigtige opgaver. Der er nu ikke selvstændige tjanser med gaden, fællesrum og vaskeri.
- Udluftningsrist fra baderum er renset, så der nu kan hives luft ud igen.

Udestående aktiviteter

- De gamle udluftningskanaler ønskes renset.
- Faldstammer ønskes forbedret ved udskiftning eller foring.
- Nye skilte til dørtelefoner
- Vaskerum mangler ny bordplade(er indkøbt) ved vasken samt inddækning ved faldstamme/vandrør.
- "Træk et rum" – Pinsens ABC/fælles ejerskab er ikke yderligere udviklet/færdiggjort.
- Det er aftalt at der bygges et "møbel" for bedre at kunne nå tøjsnore. Tøjsnorene flyttes, så de udgår mere samlet.
- Besøge vedligeholdelsesplan

Øvrige hændelser

- Aftale med naboen Blegdamsvej 4 er indgået om betaling for afhentning af affald gennem deres gård, efter meget besvær. 7.500,- pr. år. Aftalen genbesøges i 2021. Funke-naboen betaler det samme.
- Ny administrator – Sjeldani er valgt. Deltager i generalforsamlingen

Beboere

- Magnus, Sofie, Osvald og Vigga har fremlejet deres lejlighed i op til 2 år til Hannibal og Fransiska.
- Luka, Sif og Asbjørn er flyttet
- Eva har fået en lille ny "pinseboer", der hedder Bo. Velkommen til!

Vi er p.t. 11 voksne og 4 børn

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018/2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 803.279 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 95.764 kr.

Det store underskud skyldtes foreningens facaderenovering 2018/2019.





I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Offentligvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	10.600.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	15.100 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	397.404 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	566 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	52,50 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	13.429 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	3.792 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	17.221 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja 2017
----	---	---------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	75 %
----	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, findess der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Af spørgsmål og kommentarer til regnskabet fremkom følgende punkter:

- I årsrapporten var vurderingsprincippet ændret fra anskaffelsessummen til offentlig vurdering. Der var ingen god forklaring på, hvorfor og hvordan det er sket, at vurderingsprincippet er ændret. Dirigenten oplyste, at såfremt forsamlingen ønskede årsrapporten ændret tilbage til vurderingsprincip med anskaffelsessum, så ville administrator sørge for dette uden vederlag for foreningen. Ændringen af vurderingsprincippet har ingen betydning for beregningen af andelsværdien
- Der blev fra forsamlingen spurgt til hvad den øvrige indtægt på 2.505 kr. i resultatopgørelse stammede fra. Til dette kan dirigenten efterfølgende oplyse at de 2.505 kr. stammer fra efterposteringer modtaget fra foreningens tidligere administrator ved overtagelse af foreningen.
- Der blev fra forsamlingen spurgt til posten gebyrer på 8.904 kr. i note 6. Til dette kan dirigenten efterfølgende oplyse, at der er tale om gebyrer til Nets, gebyr til Nem-id, bankgebyrer, gebyr til tidligere administrator på 1.863 kr. og gebyrer og renter på 6.126,30 vedrørende en faktura fra Karl Poulsen fra 22.01.2019. Fakturaen blev først modtaget til betaling fra formanden den 28.5.2019.
- Der blev fra forsamlingen spurgt til, hvorfor gælden i passiverne, som er oplyst til 2.595.258 kr., ikke stemmer overens med den oplyste restgæld i note 17, som er oplyst til 2.692.436 kr. Dirigenten kan efterfølgende oplyse at, det er næste års afdrag på 97.178 kr., som er oplyst som kortfristet gæld, der er forskellen mellem de to beløb. Lægger man den gælden på 2.595.258 kr. sammen med den kortfristede gæld på 97.178 kr. bliver gælden 2.692.436 kr., som oplyst i note 17.





- Der blev fra forsamlingen stillet spørgsmål til posten anden gæld i passiverne på 32.002 kr. Dirigenten kan efterfølgende oplyse, at der er tale om omkostninger til revisor, indeværende varmeregnskab samt omkostninger i forbindelse med omprioriteringen. Der er tale om regninger, som ikke er forfalden til betaling, men som vedrører regnskabsåret 2018-2019.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **161,73 kr.** (sidste år: 153,64 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019/2020 fra årsrapporten 2018/2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2019/2020.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation

Bestyrelsen forslår, at der indskrives en ny § 3A i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

§ 3A - Digital kommunikation

- 3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- 3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks





orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg

Bestyrelsen er på valg hvert år, og formanden udpeges af generalforsamlingen (jf. § 26.1)
Alle genopstillede og alle blev genvalgt. Formand blev Karin Adriansen

Som suppleanter blev Hasse Møller valgt og Asger Werner Hansen genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Karin Adriansen	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Kim Sandager	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Kristina Min Barrett	på valg i 2020
1. Suppleant	Hasse Møller	på valg i 2020
2. Suppleant	Asger Werner Hansen	på valg i 2020

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Formanden orienterede om hvad kontoen, som Fællesskabet Omkring Pinse har i Danske Bank anvendes til: Der er tale om fælles penge, der betales til fællesskabskassen hver måned. I tidernes morgen betalte hver beboer over 18 år hver måned kontant til fællesskabskassen. For at lette dette arbejde med indbetaling blev det derfor besluttet at foreningen opkrævede beløbet hver måned tilsammen med boligafgiften og derefter skulle det indbetalte beløb overføres til fællesskabskassen (kontoen i Danske Bank). Fællesskabskassens midler bruges til at drive fælleslokalerne i stueetagen og afholde udgifter i forbindelse med arbejdsdagene i foreningen. Det har aldrig været tanken at der skulle aflægges bilag for fællesskabskontoen.



AAndelsboligforeningen Omkring Pinse



Dirigenten kan efterfølgende oplyse, at kontoen bør fremgå af foreningens årsrapport.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:50.

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

Pinse.sjeldani.dk

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen ---

Lene Hansen (dirigent) - Karin Adriansen (formand) – Kim Sandager (bestyrelsesmedlem – Kristina Min Barrett (bestyrelsesmedlem)



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.”

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-12-18 11:03:05Z

NEM ID 

Kim Sandager

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Omkring Pinse

Serienummer: PID:9208-2002-2-995975445362

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-12-18 11:50:57Z

NEM ID 

Karin Adriansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Omkring Pinse

Serienummer: PID:9208-2002-2-821809043333

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-12-20 15:20:32Z

NEM ID 

Kristina Min Barrett

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Omkring Pinse

Serienummer: PID:9208-2002-2-629620213929

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-12-27 10:24:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y5WBE-S3L36-4JN1H-QGH0G-1Y064-SNZ5G

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>