

Referat fra ordinær generalforsamling den 11. december 2025

Torsdag den 11. december 2025 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 7 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 7 stemmer.

Foreningens formand Karin Adriansen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra By & Bolig blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

BERETNING 2024/2025 (gælder fra sidste generalforsamling til generalforsamling 11. december 2025) v/Bestyrelsen

Bestyrelsesmøder:

Huset er styret via husmøder for alle ca. hver måned. Referater findes i Husmødebogen i fællesrummet. Derudover løbende dialog blandt beboere om diverse emner.

Husmøder:

4 stk. er afholdt. Tilslutning til møderne er ok – der har været mange lidt større emner – mindre tid er brugt til løbende dialog om funktioner og opgaver i foreningen. Tema med at gøre vores fælleslokaler mere indbydende for også at inspirere til øget anvendelse, er igangsat.

AAndelsboligforeningen Omkring PPinse

Arbejdsdage:

Der er afholdt 1 arbejdsdag – primært med oprydning og rengøring. Derudover projekt med opgradering af gæsterum med bl.a. fælles dyner og puder.

Vigtigste aktiviteter udført i året:

- Nye måtter i nr. 30
- Seng gæsterum udskiftet. Proces med skabe til sengetøj og Pinsen's historiske mapper er i gang.
- Rygstøvsuger har fået plads i bænke i fællesrum
- Vi fik sidste år udført en valuarvurdering, som nødvendig for at kunne værdisætte ejendommen i årets regnskab. Nye regler på området muliggør, at vi kan vente med ny valuarvurdering til regnskabsåret 26/27. Dog skal revisor oprette en note om dette i årsregnskab.

Udestående aktiviteter (bør tjekkes om stadig relevante) – alle er gentagelser:

- De gamle udluftningskanaler ønskes rensede.
- Faldstammer ønskes forbedret ved udskiftning eller forring.
- "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 tøjstovene. Tøjstovene flyttes, så de udgår mere samlet fra facaden/det nye møbel.
- Besøge vedligeholdelsesplan, da der skal være en gældende 5-årsplan.
- Genopretning af facadedøre mod gården.
- Opgradering af lys i bunden af opgange og renovering af EL i fællesområder – også kælder.
- Sedum på taget af cykelskuret ønskes for både udseende og mere biodiversitet.

Øvrige emner:

- Grundværdi er hævet fra 1.228.500 til 18.998.000, hvilket genererer højere og højere grundskyld i en periode. Ses på Budget, hvor posten øges hvert år til den når Ca. 77.000.
- Indbetalt fællesøkonomi er 22.925,- indestående er 25.256,-. Det er svært at gennemskue regnskabet for fællesudgifter. OBS at der bliver betalt for 12 voksne???
- Vores vandforbrug er stort set uændret og holder forhåbentligt fortsat et pænt lavt niveau svarende til tal fra HOFOR på ca 75m³ pr. 2 personer pr. år. NB december er ikke endeligt forbrug

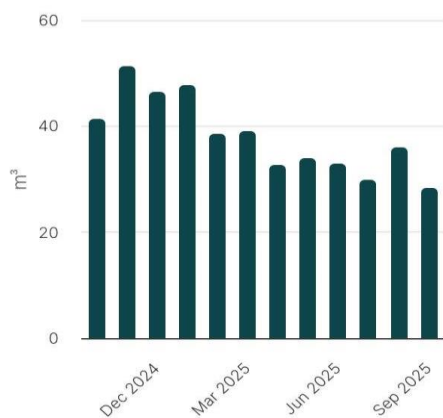
Vandforbrug:



Andelsboligforeningen Omkring Pinse

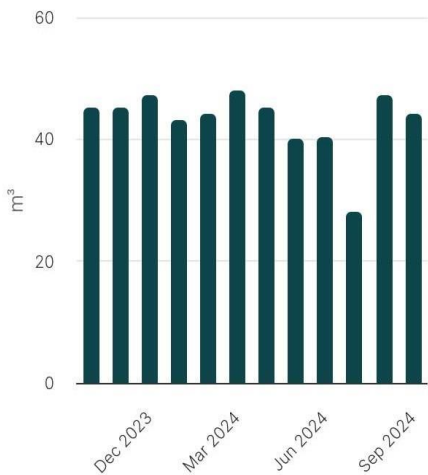
Sankt Hans Gade 30 (540217623) Vand

● Forbrug



Sankt Hans Gade 30 (540217623) Vand

● Forbrug



- Vores strømforbrug på de to målere til fællesarealer, er fortsat dalende.
- Øverst er det bad og fællesrum. Nederst opgange, kælder og Vaskeri.



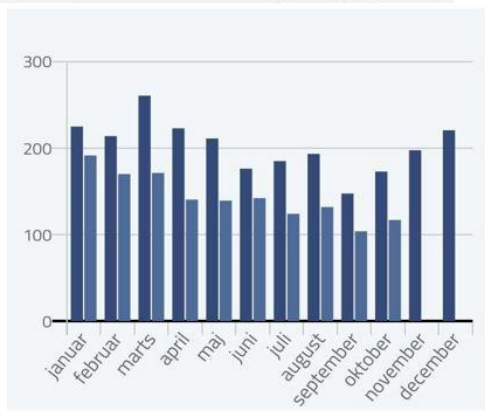
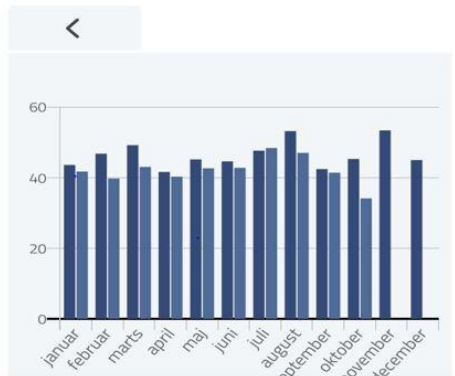
Andelsboligforeningen Omkring P inse

2024

2025

Talværdier

Eksportér...



Vedr. varmeregning må vi vente til opgørelse ved årsskiftet ift. Mulig besparelse på varmeregningen.

Beboere:

- Valdemar, Dagmar og Vito er flyttet til en større bolig på Nørrebro
- Jens Peter er ny beboer. Velkommen til!
- Vi er p.t. 9 voksne og 2 børn. Viktor er p.t. på efterskole

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024/2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 92.817 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 108.722 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til 265,71 kr. (sidste år: 264,35 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025/2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025/2026.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - 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 godkendt**.

Ad 6 - Valg

Bestyrelsen er på valg hvert år, og formanden udpeges af generalforsamlingen (jf. § 26.1)

Alle genopstillede og alle blev genvalgt. Generalforsamlingen valgte Karin Adriansen som formand. I maj 2026 indkaldes til ekstraordinær generalforsamling med henblik på at vælge ny formand.

Som 1. suppleant blev Eva La Cour-Nielsen genvalgt og som 2. suppleant blev Jens Peter Schøler Christiansen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Karin Adriansen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Asger Werner Hansen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Halfdan Wegge	på valg i 2026
1. Suppleant	Eva La Cour-Nielsen	på valg i 2026
2. Suppleant	Jens Peter Schøler Christiansen	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Formanden oplyste, at foreningen har modtaget en mail fra forsikringsmægler, Howden om at der kan tilbydes Brandrådgivning på 10.000 kr. pr. år. Brandrådgivningen omfatter gennemgang af brandforholdene en gang årligt. Dette har bestyrelsen vurderet er unødvendigt, da dette er et forhold som foreningens medlemmer selv kan varetage i form af f.eks at tjekke røgalarmer og tilse andre utilsigtede forhold, som kan være skyld i brand. Det blev noteret at foreningen vil føre en Driftslog til brandgennemgang.

Det blev oplyst, at det ville være en god idé at lave en serviceaftale på rottesikring, set i lyset af de rotter, der var i foreningens kloak sidste år.

Formanden oplyste, at det ønskes noteret, hvilken nummer generalforsamling det er, hvert år, når der afholdes den ordinære generalforsamling (dette har tidligere været oplyst i årsrapporterne af revisor). Dirigenten beder revisor sørge for dette fremadrettet. Efterfølgende har dirigenten regnet frem til at dette var 44. gang der blev afholdt ordinær generalforsamling.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:48

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

Flatcom eller

<https://beboer.byogbolig.com/forening/omkringpinse>

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

Lene Hansen (dirigent) - Karin Adriansen (formand) – Asger Werner Hansen (bestyrelsesmedlem – Halfdan Wegge (bestyrelsesmedlem)

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.”

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: a04e538d-0f5b-4c24-baa3-a0ecc36dc95e

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-01-11 10:57:05 UTC



Karin Adriansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 136 AB Omkring Pinse

Serienummer: df80e97a-9a00-49a0-8ba2-4581467deac6

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-01-11 18:54:45 UTC



Halfdan Wegge

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 136 - AB Omkring Pinse

Serienummer: c3ff985c-d945-4acf-98eb-c75bf6be0d74

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-01-11 22:16:26 UTC



Asger Werner Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 136 - AB Omkring Pinse

Serienummer: be525c76-8ded-47c5-ad4e-f11d8e2568c8

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-01-15 20:19:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: TQMKG-FMDJN-9CHN6-34YR4-STZ14-AHWUE

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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.