



Referat fra ordinær generalforsamling den 12. december 2024

Torsdag den 12. december 2024 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 SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste af forslag 2 om stigning i boligafgiften vil blive behandlet under pkt. 4 – Budget beslutning har betydning for budgettet.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

BERETNING 2023/2024 (gælder fra sidste generalforsamling til generalforsamling 12. december 2024) 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.





Arbejdsdage:

Der er afholdt 1 arbejdsdag – primært med oprydning, rengøring og klargøring til renoveringsopgaven i kælder.

Vigtigste aktiviteter udført i året:

- Varmecentral er renoveret. Varmtvandsbeholder mv. og styresystem er udskiftet.
- Ny dør til kælder er udført, da den gamle var udtjent og så ny beholder kunne komme ind.
- Defekte kloakrør og samlebrønd blev afdækket i forbindelse med renovering af varmecentralen - der kom rotter i kælderen. Dette er renoveret - delvist(rør) dækket af forsikring.
- Vi har fået udført en brandteknisk gennemgang. Vi har endnu ikke nået at gennemgå rapporten, men det gode er, at der allerede er mere fokus på at f.eks. opgange ikke bruges som opmagasiner. Det kan også konstateres, at ejendommen grundlæggende er brandsikret iht. Anvisninger, så forbedringspotentiale er af mindre omfang og primært adfærd.
- Vi har fået udført en valuarvurdering, som nødvendig for at kunne værdisætte ejendommen i årets regnskab. Der er en stor værdiforøgelse på knap 8 mio. Beslutning om større hensættelser for sikring mod ændret markedsværdi samt større robusthed ift. Vedligeholdelsesmidler afgøres på GF ved fastsættelse af andelskrone.

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

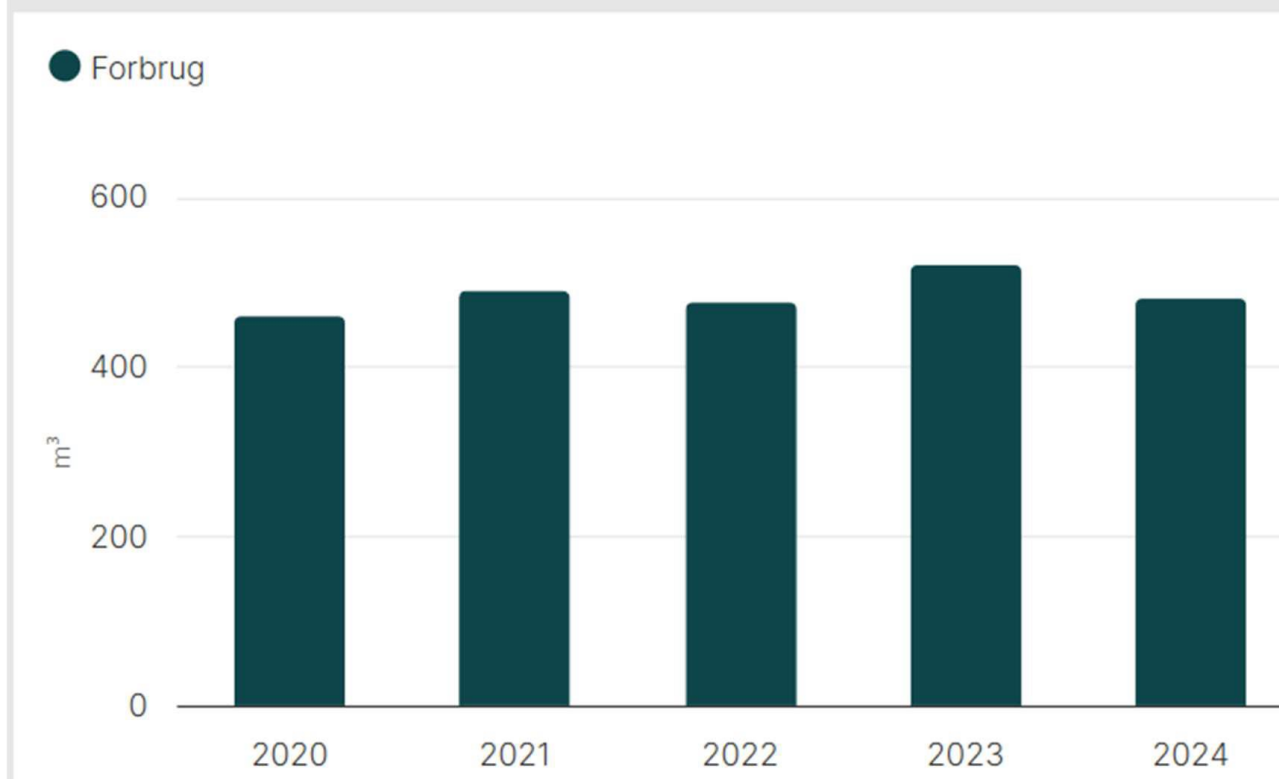
- De gamle udluftningskanaler ønskes rensat.
- Faldstammer ønskes forbedret ved udskiftning eller forring.
- "Træk et rum" – Pinsens ABC/fælles ejerskab er ikke yderligere udviklet/færdiggjort.
- Det er aftalt at der bygges et "møbel" for bedre at kunne nå tøjasnore. Tøjasnorene flyttes, så de udgår 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.
- Plads for ny rygstøvsuger skal afklares.
- 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.
- Indbetalt fællesøkonomi er 25.200,- indestående er 12.323,86. Det er svært at gennemskue regnskabet for fællesudgifter. OBS at der bliver betalt for 12 voksne???
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har suppleret affaldssystemet med en stander med bioposer, spande og holdere. På opfordring har vi fået lov at nøjes med en til deling mellem os og Funkegården. Den står hos os, da de fleste affaldsbeholdere til sortering står i Funkegården.
- 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

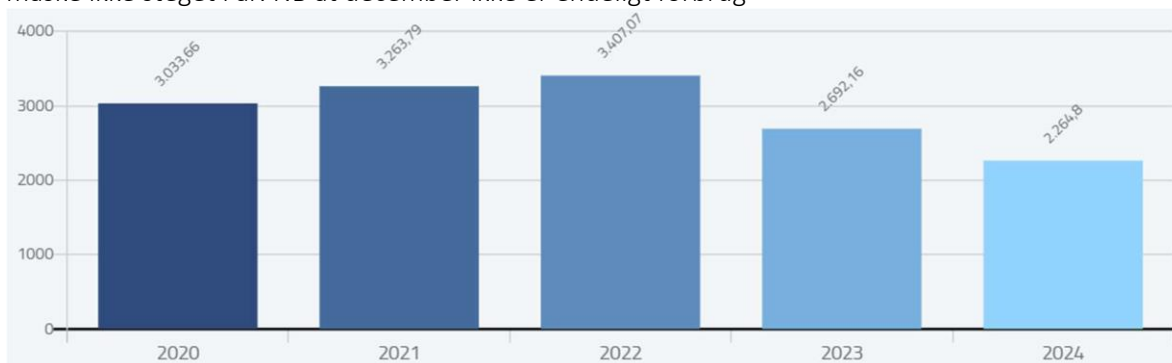


Sankt Hans Gade 30 (540217623) Vand



Vandforbrug

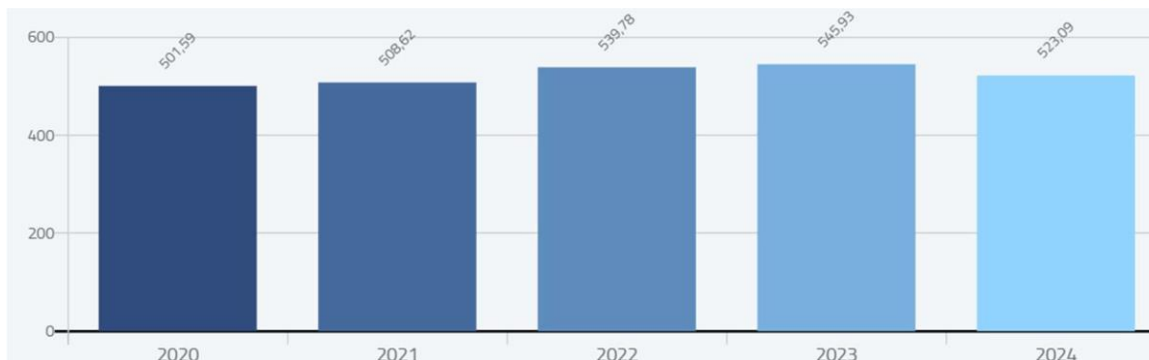
- Vores strømforbrug i fællesarealer inkl. vaskerimaskiner, er fortsat dalende. Strøm i afdelingen med gæsterum og "projektrum" har været stigende fra 2019 til 2023, men er måske ikke steget i år. NB at december ikke er endeligt forbrug



Elmåler i 30



Andelsboligforeningen Omkring Pinse



Elmål i 30A

Vedr. varmeregning må vi vente til næste år for vished om den noget mindre varmtvandsbeholder fører til besparelser.

Beboere:

- Oskar er flyttet, men Søren bor nu hos Kim og Camille.
- Ting er flyttet
- Vi er p.t. 11 voksne og 3 børn

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023/2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 117.675 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 107.854 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **264,35 kr.** (sidste år: 176,72 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024/2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige enten 5 eller 10 % i 2024/2025.

Forslag 2 – Stigning i boligafgift blev behandlet

Bestyrelse stiller forslag om at boligafgiften stiger enten 5 % eller 10 % pr. 1.1.2025

Som det mest vidtgående forslag blev forslaget om en stigning på 10 % taget til afstemning

Forslaget blev **ikke vedtaget**





Dernæst blev forslaget om en stigning i boligafgiften på 5% pr. 1.1.2025 taget til afstemning
Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Med en stigning i boligafgiften på 5 % pr. 1.1.2025 blev Budgettet **enstemmigt vedtaget**.

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 vedtaget**

Forslag 2 – Stigning i boligafgift.

Bestyrelse stiller forslag om at boligafgiften stiger enten 5 % eller 10 % pr. 1.1.2025

Blev behandlet under pkt. 4 – Budget

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 10 Forandringer (tilføjelse)

10. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
10. 6 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-5, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
10. 7 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 20 Eksklusion (Tilføjelse markeret med rød tekst)

20. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen:





- a) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
- b) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 A.
- c) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- d) Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10,
- e) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder overtræder husorden eller vedtægter.
- f) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- g) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

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. Generalforsamlingen valgte Karin Adriansen som formand under forudsætning om at den øvrige bestyrelse hjælper mere til med Pinsens ABC - vejledning.

Som suppleanter blev x Eva La Cour-Nielsen og Valdemar Wegge genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Karin Adriansen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Asger Werner Hansen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Halfdan Wegge	på valg i 2025
1. Suppleant	Eva La Cour-Nielsen	på valg i 2025
2. Suppleant	Valdemar Wegge	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Det blev foreslået at foreningens valuarvurdering lægges i Beboerarkivet så alle andelshavere har adgang til den. Dette var bestyrelsen enig i og SJELDANI sørger for at valuarrapporten bliver gemt i Beboerarkivet.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:07.



Andelsboligforeningen Omkring Pinse



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

Flatcom eller
beboer.sjeldani.dk/forening/omkringpinse

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

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



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 Omkring Pinse
A2	Adresse	Sankt Hans Gade 30 – 30 A, 2200 København N
A3	CVR-nr.	35 62 16 95

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	12. december 2024
--	-------------------

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	18.400.000 kr.	26.211 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	3.850.000 kr.	5.484 kr.
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	630 kr.
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.		

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	21.949 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	3.046 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	24.995 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.		





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)	87 %	
(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.”

Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-01-12 10:40:56 UTC



Karin Adriansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 136 AB Omkring Pinse

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-01-12 16:25:59 UTC



Asger Werner Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 136 - AB Omkring Pinse

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-01-12 22:48:48 UTC



Halfdan Wegge

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 136 - AB Omkring Pinse

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-01-12 23:10:05 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