



## Referat fra ordinær generalforsamling den 10. december 2020

Torsdag den 10. december 2020 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 lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

#### Bestyrelsesmøder:

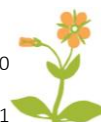
Der er afholdt et bestyrelsesmøde, for planlægning af møde med Sjeldani som optakt til GF. Huset er styret via husmøder for alle hver måned. Referater findes i Husmødebogen i fællesrummet. Derudover løbde dialog blandt bestyrelsesmedlemmer.

#### Husmøder:

Er afholdt lidt begrænset grundet Corona. Der har desuden været afholdt flere møder vedr. nye andelshavere i forbindelse med 3 lejlighedssalg.

#### Arbejdsdage:

Der er afholdt 2 arbejdsdage. Den ene i foråret. I efteråret blev der holdt arbejdsdag, hvor vinterklargøring af udearealer, oprydning på lofter samt udskiftning af bordplade i vaskeriet, blev udført.





## Vigtigste aktiviteter i året:

- Varmecentral havde defekt pumpe, som nu er udskiftet. Der udestår en regulering, da pumpen er på overarbejde og vil gå i stykker igen, hvis det ikke fikses.
- Byggeprojekt har haft et-årsgennemgang. Der blev monteret ny skiferplade, da det udførte var dårligt og flækkede. Ligeledes blev der justeret på nogle inddækninger ved kviste.
- Gamle Veluxvinduer i Asgers lejlighed er blevet udskiftet
- Gasrør i bad er rustbehandlet og malet
- Køkkenbord og bord/bænk i gården er oliebehandlet.
- Nye skilte til dørtelefoner er udført
- Vaskerum har fået ny bordplade ved vasken.
- På spidsloftet er der udført murerarbejder i gavlen grundet nedfaldne sten og løst puds. Dette for forbedring af arealerne for depotplads
- Ved renovering af lejligheden 30, stuen er bjælker og mur mod kælder i køkkenet genoprettet. Desuden er gasinstallation omlagt i kælder for tilpasning til køkken. Der er ikke ført gas videre op på den streng.
- Vandrør mellem fælleskøkken og toilet i 330, 1. sal er udskiftet og tilpasset lavtskylstoilet i 30, 1. sal

## Udestående aktiviteter:

- De gamle udluftningskanaler ønskes rensset.
- Faldstammer ønskes forbedret ved udskiftning eller foring.
- "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:

- Der er indgået en skriftlig aftale med naboerne i Sankt Hans Gade 32 om, at vi kan benytte de særlige affaldsfraktioner – bortset fra pap.
- Corona har præget året – ingen alvorlige hændelser i ejendommen

## Beboere:

- Hasse, Ellen og Eddy er flyttet til Nørrebrogade med Helle og har solgt lejligheden i 30, stuen
- Magnus, Sofie, Osvald og Vigga er flyttet til Svendborg og har solgt lejligheden i 30, 3. sal.
- Hannibal og Fransiska, der havde fremløjet Magnus' lejlighed er flyttet til Mimergade
- Halfdan og Valdemar er nye beboere. I hhv. 30A, 2. sal tv og 30, stuen
- Kristina og Viktor har købt 30, 3. sal af Magnus.
- Til lykke med alle de nye lejligheder
- Ting er flyttet ind hos Eva og Bo

Vi er p.t. 11 voksne og 2 børn

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**





## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019/2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 29.981 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 97.141 kr.

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 ...	10.997.101 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	15.665 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	547.014 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	779 kr. pr. m2

### Boligafgift

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

### Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	13.429 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	3.577 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	17.006 kr. pr. m2

### Vedligeholdelse

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

### Friværdi

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

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders 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.

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

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.





## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020/2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020/2021.

Fremadrettet vil beboernes indbetalinger til fælleslokalerne (175 kr./voksen i foreningen) fremgå af budgettet som indtægt og ligeledes vil udgifterne til fælleslokalerne fremgå og få en separat konto i bogholderiet.

Budgettet blev **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**.

Formand Karin Adriansen vil tage kontakt til SJELDANI senest den 17. december 2020 kl. 8.00, således at SJELDANI kan bestille lånetilbud inden jul.

## Ad 6 - Valg

Bestyrelsen er på valg hvert år, og formanden udpeges af generalforsamlingen.

Alle genopstillede og alle blev genvalgt. Generalforsamlingen valgte Karin Adriansen som formand.

Som suppleanter blev Eva La Cour-Nielsen og Asger Werner Hansen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Karin Adriansen</b>	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	<b>Kim Sandager</b>	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	<b>Kristina Min Barrett</b>	på valg i 2021
1. Suppleant	<b>Eva La Cour-Nielsen</b>	på valg i 2021
2. Suppleant	<b>Asger Werner Hansen</b>	på valg i 2021

Bestyrelsen konstituerer sig selv.



## Ad 7 - Eventuelt

---

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

- En andelshaver oplever problemer med sit gulv, som menes at henhøre under foreningens vedligeholdelse. Andelshaver skal lave et oplæg til bestyrelsen, som beskriver problemet og hvad det kommer til at koste, således at bestyrelsen kan vurdere om det henhører under foreningens vedligeholdelsespligt.
- Spørgsmål: Hvem betaler for punkterede ruder?  
Svar: Det gør foreningen.
- Der blev talt lidt om vedligeholdelsesplanen og hvor gammel den er. Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet i 2017 – og findes på bestyrelsens del af hjemmesiden. Hvis den skal gøres tilgængelig for andelshaverne skal SJELDANI have besked fra bestyrelsen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:51.

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

[Pinse.sjeldani.dk](http://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 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: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-01-20 14:13:13Z

NEM ID 

## Kim Sandager

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Omkring Pinse

Serienummer: PID:9208-2002-2-995975445362

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-01-20 14:18:03Z

NEM ID 

## Kristina Min Barrett

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Omkring Pinse

Serienummer: PID:9208-2002-2-629620213929

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-01-20 23:51:23Z

NEM ID 

## Karin Adriansen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Omkring Pinse

Serienummer: PID:9208-2002-2-821809043333

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-01-22 10:02:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: F857B-BW5BE-06EVL-J03UT-HIEIC-QSSZ5

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>