



Referat fra ordinær generalforsamling den 15. december 2022

Torsdag den 15. december 2022 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 5 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 5 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:

BERETNING 2021/2022 (gælder fra sidste generalforsamling til generalforsamling 15. december 2022)
v/Bestyrelsen

Bestyrelsesmøder:

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

Husmøder:

Er afholdt jævnligt – 6 stk er afholdt, 2 stk er aflyst. Aftale om fast at indkalde til den sidstetirsdag i måneden ændres til d. næstsidsde tirsdag i måneden

Arbejdsdage:

Der er afholdt 2 arbejdsdage. Den ene i foråret, hvor bl.a. rønnebærtræer blev skåret ned og gård blev ordnet.



Derudover EL-tjek i kælder og grundig rens af tørretumbler mv. Plan for sedumtag på cykelskur blev opstartet. Arbejdsdag i efteråret var primært at få malet badet efterdiverse forarbejder.

Vigtigste aktiviteter i året:

- Varmecentral skal renoveres. Valdemar, Halfdan og Anders går med projektet. P.T er det aftalt at Hecon Energi skal stå for rådgivning hen mod udførelse i sommer 2023. Det skal ligeledes afklares om styringssystemet, som er et "Trend" skal bibeholdes, da mulige serviceleverandører er begrænset. Emner som evt. nye termostater og andet medtages.
- Fællesbadet er blevet istandsat og malet. Gulv er afkalket (næsten færdigt).
- Internet er opdateret og tjekket for om det er så hurtigt som stillet i udsigt
- Grundet stigende EL-priser og fokus på reduktion af energi, er der først sent på efteråret, tændt for varmen og vi passer på alt forbrug, der opgøres fælles. Det er afdækket, hvilke EL-målere, der dækker hvilke forbrugssteder, så det, hvis nødvendigt, kan identificeres, hvad vi evt. kan gøre for større besparelser. Derudover arbejdes der på flere muligheder for tøjttørring, så brug af tørretumbler kan forsøges reduceret.

Udestående aktiviteter:

- De gamle udluftningskanaler ønskes rensat - gentagelse.
- Faldstammer ønskes forbedret ved udskiftning eller foring - gentagelse.
- "Træk et rum" – Pinsens ABC/fælles ejerskab er ikke yderligere udviklet/færdiggjort -gentagelse.
- Det er aftalt at der bygges et "møbel" for bedre at kunne nå tøjnsore. Tøjnsorene flyttes, så de udgår mere samlet fra facaden/det nye møbel - gentagelse.
- Besøge vedligeholdelsesplan, da der skal være en gældende 5-årsplan. Gentagelse
- Genopretning af facadedøre mod gården. Gentagelse
- Projekt med opgradering af lys i bunden af opgange. Gentagelse
- Plads for ny rygstøvsuger skal afklares. Gentagelse
- Sedum på taget af cykelskuret ønskes for både udseende og mere biodiversitet

Øvrige emner:

- Fællesspisning med Kristina som primus motor, har foregået 3-4 gange i forbindelse med husmøder – afregning pr. deltager pr. gang.
- Karin og Anders's andele er nu blevet til en, så det passer med myndighedernes registrering af lejligheden som en.
- Indbetalt fællesøkonomi(12 voksne) er 23.975,- udgifter er 23.097.
- Der er kommet besked om at TMF/KK etablerer nyt nøgleboks system til affaldsafhentning.

Beboere:

- Der er udsigt til en ny pinseboer hos Valdemar og Dagmar 🏠
- Vi er p.t. 12 voksne og 2 børn

Supplerende oplysninger fremkom fra formanden:

- Indbetaling til fællesudgifter er det samme som der er forbrugt i fælleslokalet.
- Der er udestående aktiviteter, som mangler opfølgning og det er ærgerligt, hvis aktiviteterne ikke følges til dørs.

Et medlem kunne oplyse at der er malet repos og dørpartier på 5.sal i nr. 30

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**





Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021/2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 51.720 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 105.331 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "D". Foreningen anvender ikke valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.		15-12-2022
A1	Foreningens navn ...	AB Omkring Pinse
A2	Adresse ...	Sankt Hans Gade 30 – 30A, 2200 København N
A3	CVR-nr. ...	35 62 16 95
Ejendommens vurderingsprincip og værdi		
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Offentlig vurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
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 ...	872.591 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.243 kr. pr. m2
Boligafgift		
H1	Årlig boligafgift ...	630 kr. pr. m2
Teknisk andelsværdi		
K1	Andelsværdi ...	14.282 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	3.183 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	17.465 kr. pr. m2
Vedligeholdelse		
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2017)
Friværdi		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	77 %

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.

Der blev stillet ændringsforslag til en andelskrone på 172,00 kr. i forhold til den foreslåede andelskrone på 178.63 kr. jf. regnskabet





Som det mest vidtgående forslag til andelskrone på 178,63 kr. kom dette til afstemning som det første. Ved afstemning blev andelskrone på 178,63 kr. **ikke vedtaget**.

Ved afstemning blev **andelskronen** herefter fastsat til **172,00 kr.** (sidste år: 167,34 kr.).

Dirigenten har efterfølgende bedt revisor om at udarbejde revideret regnskab med en andelskrone på 172,00 kr., som er modtaget.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022/2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022/2023.

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**.

Forslag 2 - bemyndigelse til indhentning af valuarrapport

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at indhente valuervurdering af ejendommen indenfor en beløbsramme af maks. 25.000 kr. Beløbet betales af foreningens opsavede midler.

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.

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





Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Karin Adriansen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Kim Sandager	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Kristina Min Barrett	på valg i 2023
1. Suppleant	Eva La Cour-Nielsen	på valg i 2023
2. Suppleant	Asger Werner Hansen	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der fremkom ingen punkter under dette punkt:

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:04.

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

2022-12-21 08:59:23 UTC

NEM ID 

Kim Sandager

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Omkring Pinse

Serienummer: 1694bebe-6faa-4aa6-9764-ae22faadd443

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-12-21 09:28:30 UTC

Mit  

Kristina Min Barrett

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Omkring Pinse

Serienummer: PID:9208-2002-2-629620213929

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-12-25 11:32:02 UTC

NEM ID 

Karin Adriansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Omkring Pinse

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-12-26 09:28:47 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: QDOJN-1KOV4-5A06U-VE2M4-PSVBY-GSC5W

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>