



Referat fra ordinær generalforsamling den 7. december 2023

Torsdag den 7. december 2023 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:

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

Husmøder:

3 stk. er afholdt. Tilslutning til møderne er udfordret. Vi har dialog om dette for afstemning af forventninger til husmødernes karakter og funktion og vurdering af, om formen er holdbar.

Arbejdsdage:

Der er afholdt 1 arbejdsdag – primært med oprydningsopgaver.

Vigtigste aktiviteter i året:

- Varmecentral skal renoveres og det tegner nu til, at det meste kan udføres i vinteren 23/24. Styringsystemet, som er et "Trend" skal udskiftes, da mulige serviceleverandører er begrænset. Dette kan udføres særskilt efterfølgende. Renovering af dør til kælder afventer færdige arbejder i kælderen.
- Indkøb af ny kondensørretumbler. Den er mere energivenlig – også fordi den tørrer meget langsomt, så flere vælger at bruge tørrestativ.



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

- 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 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:

- Indbetalt fællesøkonomi er 25.200,- udgifter er 17.595,- indestående er 87.400,-.
- Teknik- og miljøforvaltningen i Københavns Kommune har forsøgt at opstarte et affaldsprojekt med os og nabogården, men det ville nabogården ikke være med til, så det er droppet. Men fokus kom på, at med al den sortering, der foregår, skal restaffaldsmængden reduceres. Vi har i lyset af dette afmeldt den ene af vores to restaffaldsbeholdere, da den stort set ikke blev brugt. Besparelse 3.600,- hvis logikken er, at den nuværende betaling halveres.
- Vores vandforbrug holder et pænt lavt niveau svarende til tal fra HOFOR på ca 75m³ pr. 2 personer pr. år.
- Vores strømforbrug i fællesarealer, er dalet – måske primært grundet ny tørretumbler. Strøm i afdelingen med gæsterum og "projektrum" har været stigende fra 2019 til 2022, men ser nu ud til at stagnere/evt. falde lidt.
- Evt. beslutning om at overgå til valuarvurdering afventer beslutninger for andelsboligforeninger vedr. "holdbarhed", da det kan være en stor forøgelse af foreningens driftsudgifter. Vores ønske om at kunne levere "billige" lejligheder er også fortsat en prioritet.

Beboere:

- Der er landet en ny pinseboer – "Vito" hos Valdemar og 🇩🇪🇻
- Vi er p.t. 12 voksne og 3 børn

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022/2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 15.700 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 106.535 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **176,72 kr.** (sidste år: 172,00 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**





Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023/2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023/2024.

Under gennemgange af budgettet oplyste formanden, at det desværre nok blive nødvendigt at skifte beholderen i varmecentralen, hvilket andrager ca. 175.000 kr. (dette beløb er ikke med i budget 2023-2024)

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**

Ad 6 - Valg

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

Kim Sandager og Kristina Min Barrett, ønskede ikke at genopstillede, som bestyrelsesmedlemmer.

Som bestyrelsesmedlemmer blev Asger Werner Hansen og Halfdan Wegge valgt.

Generalforsamlingen valgte Karin Adriansen som formand.

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

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Karin Adriansen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Asger Werner Hansen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Halfdan Wegge	på valg i 2024
1. Suppleant	Eva La Cour-Nielsen	på valg i 2024
2. Suppleant	Valdemar Wegge	på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.





Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Formanden konstaterede at foreningens udgifter til gebyrer er stigende, men at det er umuligt at gøre mere ved.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:55.

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

[Pinse.sjeldani.dk](https://pinse.sjeldani.dk)

--- 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.	7. december 2023
--	------------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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.			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	10.997.101 kr.	15.665 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	872.591 kr.	1.243 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	14.673 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	3.029 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	17.702 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)	77 %
(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

2023-12-22 08:26:41 UTC



Karin Adriansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 136 AB Omkring Pinse

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-12-22 08:48:21 UTC



Halfdan Wegge

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 136 - AB Omkring Pinse

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-12-24 13:35:50 UTC



Asger Werner Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 136 - AB Omkring Pinse

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-12-25 20:16:36 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**