

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Peblinge Dossering 30

År 2018, den 17. april, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Peblinge Dossering 30 på adressen Peblinge Dossering 30 i mødetlokalet.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning. **Udsendes særskilt.**
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. **Udsendes særskilt.**
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. **Vedlagt.**
5. Forslag.

a) Bestyrelsens forslag – justering af boligafgift:

For at sikre at andelsforeningens budget fremover tager højde for prisudviklingen i samfundet, anbefaler PD30 bestyrelse følgende forslag til vedtagelse på foreningen generalforsamling 2018:

"PD 30 Generalforsamlingen beslutter, at der i budgetforslaget hvert år i foreningens budget, foretages en justering af boligafgiften på halvdelen af udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks pr. 01 JAN."

Baggrunden for at der kun foreslås 50 % regulering ift. prisindeks udviklingen er, at en meget betydelig del af foreningens omkostninger udgøres af betaling på obligationslån, der ikke er påvirkede af inflationsudvikling.

b) Bestyrelsens forslag - retningslinjer for intern revisor – **se bilag.**

For at tilgodese revisors bemærkninger i protokollatet til årsrapport 2017 om mulighed for besvigelse har bestyrelsen udarbejdet "Retningslinjer for intern revisor" Retningslinjerne er en mulighed for generalforsamlingen for at udøve kontrol af omkostninger vedtaget af generalforsamlingen er i overensstemmelse med omkostningerne i foreningens regnskab og årsrapport, anbefaler bestyrelsen følgende forslag til vedtagelse på foreningen generalforsamling 2018:

"PD 30 Generalforsamlingen beslutter at "retningslinjer for intern revisor" godkendt af bestyrelsen 05 SEP 2017 er gyldig."

c) Bestyrelsens forslag – oprettelse af venteliste

For at tilgodese et stadig stigende behov for en ekstern venteliste og for at en sådan ikke skal belaste foreningens omkostninger og arbejdsbyrde, foreslå bestyrelsen følgende forslag til vedtagelse på foreningen generalforsamling 2018:

”PD30 Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen i samarbejde med foreningens administrator at oprette og vedligeholde en venteliste over personer, der er interesserede i at erhverve en andel i foreningens formue, og dermed får en lejlighed stillet til rådighed i foreningens ejendom. Ventelisten må ikke belaste foreningens økonomi”

6. Valg.

På valg er:

Bestyrelsesmedlem Lisbeth Rømer - villig til genvalg.

Bestyrelsesmedlem Karsten Nielsen - villig til genvalg.

Bestyrelsessuppleant Michael Wright – villig til genvalg.

”Revisorsuppleant” Lotte Valbjørn – villig til genvalg.

7. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent.

Formanden Henning Jerichau bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Hulda Henriksdóttir fra Newsec Datea.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Da punkt 5 a) (forslag) havde indflydelse på punkt 4 (budget) på dagsordenen, gjorde dirigenten opmærksom på, at der ville ske en ændring i dagsordenen, således at punkt 5 a) ville blive behandlet før punkt 4. Der var ingen indvendinger mod dette.

Der var repræsenteret 10 andelshavere ud af i alt 12, heraf 2 ved fuldmagt.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var blevet udsendt særskilt til alle andelshavere inden generalforsamlingen. Der var en enkelt kommentar fra en beboer til intern kommunikation og foreningens hjemmeside. Beboeren mente ikke at hjemmesiden er opdateret. Formanden oplyste at Marianne Zimmermann er ny hjemmeside ansvarlig.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2017, som inden afdrag på foreningens prioritetsgæld viste et overskud på 446.395.- kr. og en andelskrone på kr. 5,703882.

Formanden gjorde opmærksom på, at der i regnskabet og andelskroneberegningen er medtaget en henlæggelse til vedligeholdelse på i alt kr. 60.000.- som vedrører vedligehold af haveanlæg jf. beslutning vedtaget på ordinær generalforsamling i 2017. Henlæggelsen vedrører udelukkende dette regnskabsår og vil således ikke fremgå af næste års regnskab.

Årsregnskabet for året 2017 blev godkendt og andelskronen fastsat til kr. 5,703882.

Ad 5 – Forslag

a) Bestyrelsens forslag – justering af boligafgift:

For at sikre at andelsforeningens budget fremover tager højde for prisudviklingen i samfundet, anbefaler PD30 bestyrelse følgende forslag til vedtagelse på foreningen generalforsamling 2018:

”PD 30 Generalforsamlingen beslutter, at der i budgetforslaget hvert år i foreningens budget, foretages en justering af boligafgiften på halvdelen af udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks pr. 01 JAN.”

Baggrunden for at der kun foreslås 50 % regulering ift. prisindeks udviklingen er, at en meget betydelig del af foreningens omkostninger udgøres af betaling på obligationslån, der ikke er påvirkede af inflationsudvikling.

Dirigenten gjorde opmærksom på at såfremt forslaget vedtages vil ændringen træde i kraft pr. 1. juni 2018 med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2018. Ovenstående vil være gældende indtil andet vedtages. Dirigenten gjorde endvidere opmærksom på, at boligafgiften fremadrettet reguleres automatisk når udviklingen i nettoprisindekset offentliggøres for det pågældende år.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2018, som indebar en 0,4 % stigning i boligafften, svarende til halvdelen af udviklingen i nettoprisindekset pr. 1. januar 2018. Stigningen træder i kraft pr. 1. juni 2018 med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2018.

Der er i vedligeholdelsesbudgettet afsat 20.000 kr. til termofotografering samt 50.000.- kr. til tætning af døre og vinduer.

Formanden gjorde opmærksom på, at der i foreningens vedligeholdelsesplan fremgår, at der i 2017 skulle være foretaget maling af opgangen. Bestyrelsen har valgt ikke at få dette foretaget på nuværende tidspunkt og kunne endvidere oplyse, at dette ikke er med i vedligeholdelsesplanen for de næste 10 år.

Budgettet for året 2018 blev herefter enstemmigt godkendt. Stigningen på 0,4% træder i kraft pr. 1. juni 2018 med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2018.

Ad 5 – Forslag

b) Bestyrelsens forslag - retningslinjer for intern revisor – **se bilag.**

For at tilgodese revisors bemærkninger i protokollatet til årsrapport 2017 om mulighed for besvigelser har bestyrelsen udarbejdet "Retningslinjer for intern revisor". Retningslinjerne er en mulighed for generalforsamlingen for at udøve kontrol af omkostninger vedtaget af generalforsamlingen er i overensstemmelse med omkostningerne i foreningens regnskab og årsrapport, anbefaler bestyrelsen følgende forslag til vedtagelse på foreningens generalforsamling 2018:

"PD 30 Generalforsamlingen beslutter at "retningslinjer for intern revisor" godkendt af bestyrelsen 05 SEP 2017 er gyldig."

Efter en kortere drøftelse blev forslaget sat til afstemning.

Retningslinjer for intern revisor blev enstemmigt vedtaget.

c) Bestyrelsens forslag – oprettelse af venteliste

For at tilgodese et stadig stigende behov for en ekstern venteliste og for at en sådan ikke skal belaste foreningens omkostninger og arbejdsbyrde, foreslår bestyrelsen følgende forslag til vedtagelse på foreningens generalforsamling 2018:

"PD30 Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen i samarbejde med foreningens administrator at oprette og vedligeholde en venteliste over personer, der er interesserede i at erhverve en andel i foreningens formue, og dermed får en lejlighed stillet til rådighed i foreningens ejendom. Ventelisten må ikke belaste foreningens økonomi"

Dirigenten kunne oplyse, at det koster ikke noget for foreningen at have en venteliste hos Newsec Datea. Det koster 245.- kr. + moms pr. ansøger der ønsker at stå på den eksterne venteliste og dette opkræves en gang årligt. Gebyret går til Newsec Datea for administration af ventelisten.

Efter en kortere drøftelse blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Ad 6 – Valg.

Som bestyrelsesmedlemmer var Lisbeth Rømer og Karsten Nielsen på valg for to år. Begge var villige til genvalg. Begge blev valgt ved fredsvalg.

Som suppleant blev Michael Wright genvalgt for en et-årig periode.

Som revisorsuppleant blev Lotte Valbjørn genvalgt for en et-årig periode.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Henning Jerichau	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Niels Radisch	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Søren Schwartz Sørensen	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Lisbeth Rømer	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Karsten Nielsen	på valg 2020
Bestyrelsessuppleant Michael Wright	på valg 2019
Intern revisor Ulla J. Nielsen	på valg 2019
Inter revisor suppleant Lotte Valbjørn	på valg 2019

Revision Vadestedet blev genvalgt som revisor.

Newsec Datea blev genvalgt som administrator.

Ad 7 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Varmeregnskab: Varmeregnskabet er ikke færdigt endnu da der mangler aflæsning fra en enkelt lejlighed. Administrator rykker for aflæsning således at varmeregnskabet kan afsluttes.
- Vandtab: Beboerne blev opfordret til at holde øje med deres vandforbrug specielt mht. vandtab. Hvis man kan se at f.eks. en vandhane drypper skal der reageres på dette hurtigst muligt.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 19:15 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

ANDELSBOLIGFORENINGEN PEBLINGE DOSSERING 30 (PD30)

Peblinge Dossering 30
2200 København N

Nr.:

12718

Dato:

05 MAR 2018

(Bedes anført ved henvendelser)

Beretning 2017

GENERELT

1. Der har i årets løb ikke været grundlag for gennemførelse af administratormøde. Kommunikationen mellem foreningen (formanden) og administrator finder sted telefonisk og elektronisk. Denne kommunikation har forløber meget tilfredsstillende.
2. Der har været gennemført 7 bestyrelsesmøder. Disse giver anledning til at gøre opmærksom på at bestyrelsesarbejdet er frivilligt og at fremmødet procentuelt har været meget højt.
3. 3 beboermøder har været afholdt. Dagsordenen til disse møder har ud over en generel orientering om foreningens drift haft følgende principielle indhold:
 - a. Generelt bliver der på disse møder orientering vedr. gårdlaug samt aktuelle problemstillinger.
 - b. På mødet i marts drøftes årsrapport og budget samt emner, der skal drøftes på den kommende generalforsamling. Denne dagsorden bliver dermed en forudsætning for kortere og mere effektive generalforsamlingsbeslutninger.
 - c. På mødet i oktober drøftes aktuelle emner, især for at give bestyrelsen et indtryk af medlemmernes holdninger til disse.
 - d. På mødet i december, der samtidig er en afslutning på forenings året, drøftes resultaterne af årets økonomi og vedligeholdelse.
4. På årets generalforsamling, der igen blev ledet af administrator, er udsendt separat referat til alle andelshavere.
5. Der har været gennemført 2 arbejdsdage, tidligere kaldt havedage. Arbejdsdagens indhold af vedligeholdelsesmæssig karakter omfatter mere end vedligeholdelse af have arealer, der indgår tillige bygningsvedligeholdelse. Bygningsvedligeholdelsen bliver mere og mere omfattende proportionelt med bygningens alder.
 - a. Foreningens 20 års jubilæum blev festligholdt 10 DEC 2017 i foreningens mødelokale. Andelshaverne bidrog med forplejning, supplerede i samarbejde med drikkevarer.

Formand	Henning J. Jerichau	Telefon: 4731 6686	E-mail: Henning@pd30.dk
Næstformand	Niels Radisch	Telefon: 3539 1944	E-mail: Niels@pd30.dk
Sekretær	Lisbeth Rømer	Telefon: 3315 1700	E-mail: nukke43@gmail.com

ØKONOMI

6. Foreningens økonomi vurderes til at være sund. Pressens omtale af andre foreningers fejlslagne økonomiske arrangementer omfatter ikke PD30. På længere sigt er vore realkreditomkostninger stabile, omkostninger der er en stor del af foreningens udgifter.
7. Omkostningerne til vedligeholdelse følger meget stramt den foreliggende vedligeholdelsesplan. Dette er nødvendigt for at bevare omkostningsniveauet.

ORGANISATION

8. I fortsættelse af ovenstående har bestyrelsen udarbejdet "Retningslinjer for intern revisor". Det er bestyrelsens opfattelse at den interne revisor er generalforsamlingens sikkerhed for at omkostningerne følger det vedtagne budget. Det er derfor vigtigt at generalforsamlingen vedtager retningslinjerne. Den interne revisor har direkte elektronisk adgang til foreningens regnskab. Retningslinjerne fremsættes derfor til vedtagelse på generalforsamlingen 2018.
9. Der er nedsat en arbejdsgruppe bestående af Ulla J. Nielsen (10) og Lisbeth Rømer (12) der ligeledes er bestyrelsens repræsentant i arbejdsgruppen. Arbejdsgruppen leder og kontrollerer vedligeholdelsen drift af haveanlæg i samarbejde med den kontraktansatte gartner.
10. Lisbeth Rømer har tilbudt og bestyrelsen accepteret at Lisbeth har påtaget sig ansvaret for at tilse og eventuelt arrangere bortskaffelse af cykler.

VEDLIGEHODELSE

11. Bygning

a. Vedligehold

- i. Jfr. vedligeholdelsesplanen blev gavle undersøgt for isolering. Bdr. Lauridsen var entretteret først på konsultativ basis. Det blev vurderet at der ikke var grundlag for efterisolering. Dette medførte en omkostningsbesparelse.
- ii. Tagterrasser blev forsynet med nyt nedløbsrør. Omkostningerne indenfor budgetrammen.
- iii. Gelænder på tagterrasser blev efterset hvilket ikke gav grundlag for bemærkninger.
- iv. Tagrender mod øst renses bla. ved anvendelse af lift. Tagrende mod vest ligeledes renses ved Bdr. Lauridsen foranstaltning.
- v. Ved samme lejlighed blev tagbelægningen på bygningens kviste inspiceret for brud og revner. Overfladerne fotograferet. Inspektionen gav ikke anledning til bemærkninger.

b. Drift

- i. Foreningens drift er stabil. Uregelmæssigheder rettes umiddelbart og kun i få tilfælde af fagfolk.
- ii. Mørtel mellem sten i øst facade ved altaner i lejlighed 3 efterset. Skal have opmærksomhed.
- iii. Andelshaver lejlighed 12 har skriftligt anmodet bestyrelsen om at identificere og eventuelt afhjælpe manglende varmforsyning. Bestyrelsen har besluttet at andelshaveren for egen regning lader vinduer og døre efterse og udbedre eventuelle fejl og utætheder. Foreningen hæver i en forsøgsperiode indtil 01 APR 2018 fremløbstemperaturen med 2 grader. Endelig termofotograferes lejlighederne 11 og 12 for at identificere eventuelle fejl. Foreningen dækker de dermed forbundne omkostninger.

12. Have

a. Vedligehold

- i. Foreningen har modtaget tilbud på og truffet aftale med gartner om græsslåning af plæner og hækkлипning. Dette arbejde er udført tilfredsstillende om end med nogle begyndervanskeligheder, der skyldes manglende forventnings overensstemmelse.

b. Drift

- i. Der er ligeledes indhentet tilbud på og truffet aftale med gartner om:
 1. Styning af træer,
 2. Styning af hække
 3. Fældning af træ på plateau.
 4. Rydning af bevoksning på plateauskrænt
 5. Beplantning af plateauskrænt lav bevoksning.
 6. Opretning af sten langs trappe på plateau.
- ii. Dette arbejde er udført tilfredsstillende og indenfor budgetramme og tilbud.

ADMINISTRATION

13. Bestyrelsen har besluttet at udarbejde en efter indflytning prioriteret liste over andelshaverne, der skal anvendes ved eventuelt køb af ledige andele.
14. Samarbejdet med administrator er gennemført på et niveau der ligger langt over det man normalt kan forvente.

GÅRDLAUG

15. Bestyrelsesarbejdet forløber gnidningsfrit, men samarbejdet mellem afdelingerne lader noget tilbage at ønske. Afdeling 1 nægter at samarbejde og nægter at acceptere en generalforsamlingsbeslutning om opdeling i afdelinger. Den selvbestaltede formand, John Kay Jensen, påberåber sig hensyn til mindretallet, et hensyn den pågældende ikke efterlevede i sin tid mod PD 30. Der konstateres ugentlige vold mod låsesystemet i døren til storskraldrum og Have arealerne bliver ikke vedligeholdt. Afdeling 1 lader sig ikke repræsentere ved generalforsamlinger og på trods af tilbud herom bliver afdelingen ikke repræsenteret på bestyrelsesmøderne. Man påberåber sig demokrati men deltager ikke.

KOMMUNIKATION

16. Det er bestyrelsens indtryk at den interne kommunikation i foreningen er tilfredsstillende ikke mindst fordi hjemmesiden fungerer.
17. Den eksterne kommunikation mellem administrator er beskrevet tidligere.

18. UDVALC

19. Vaskekælderudvalget arbejder med et forslag til tilrettede instruktioner i forbindelse med brugen af vaskekælder.
20. Resterende udvalg hviler i sig selv uden aktuelle projekter.

ANDELSBOLIGFORENINGEN

PEBLINGE DOSSERING 30 (PD30)

Retningslinjer for PD30 Interne Revisor

FORMÅL

1. Foreningens interne Revisor skal medvirke til at foreningens økonomiske ressourcer anvendes i overensstemmelse med foreningens vedtægter, generalforsamlingens beslutninger og vedtagne budgetter.
2. Formålet med disse retningslinjer er at beskrive funktionen af foreningens Interne Revisor .
3. Retningslinjerne er styrende for alle aktiviteter tilpasset den aktuelle situation.
4. Bestyrelsens virke er afhængigt af accept fra alle andelshavere. Denne accept er en forudsætning for at kunne løse de stillede opgaver. For at opnå dette, skal revisoren have forståelse af opgavernes sammenhæng.
5. Den interne revisor refererer til foreningens generalforsamling.

MÅL

6. Revisionsfunktionen er opfyldt når alle pålagte opgaver er løst til en for foreningen og bestyrelsen tilfredsstillende måde. Tilfredsstillende er i denne forbindelse mindst mulige fejl.
7. Revisoren har udført sine opgaver når revisorfunktionerne er opfyldt hurtigt, sikkert, effektivt og økonomisk til gavn for helheden og på en sådan måde, at bestyrelsens funktioner ikke hæmmes heraf.

OPGAVER

8. Revisoren har overfor bestyrelsen ansvaret for at følgende kontroller udføres:
 - a. Bogførte transaktioner kontrolleres for korrekt beløb og datering.
 - b. Bogførte transaktioner kontrolleres ved kontrol af tilhørende bilag, der kontrolleres for datering, omkostningsart, beløb. samt relevant brug.
 - c. Kontroller udføres stikprøvevis.

UDFØRELSE

9. Revisoren har ansvaret for at opgaverne udføres mest hensigtsmæssigt under hensyntagen til de til rådighed værende ressourcer samt den til rådighed værende tid.
10. Intern Revisor skal have adgang til foreningens digitale regnskab. Adgang opnås ved en identifikationskode samt et kodeord, der udleveres af administrator.

RAPPORTERING

11. Såfremt opgaverne ikke kan udføres i overensstemmelse hermed gives information herom til foreningens formand hurtigst muligt.
12. Årlig revisionsrapport indgår som del af bestyrelsens beretning.

Godkendt på bestyrelsesmøde forudsat elektronisk godkendelse 05 SEP 2017
Godkendt på PD30 ordinære generalforsamling "dato"

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henning Jørgen Jerichau

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-892588210719
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2018 kl.: 10:18:37
Underskrevet med NemID

Hulda Henriksdóttir

Dirigent/referent NEM ID
RID: 59887356
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2018 kl.: 11:01:28
Underskrevet med NemID

Karsten Knud Nielsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-988570934002
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2018 kl.: 12:07:30
Underskrevet med NemID

Lisbeth Rømer

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-656645729248
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2018 kl.: 13:14:15
Underskrevet med NemID

Niels Henrik Radisch

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-148193456613
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2018 kl.: 19:50:39
Underskrevet med NemID

Søren Schwartz Sørensen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-130598759213
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2018 kl.: 14:28:28
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 9a146490pxWz10054593