

11. maj 2023

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Peblinge Dossering 30

År 2023, den 25. april, kl. 18.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Peblinge Dossering på adressen Peblinge Dossering 30, kælderen.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for 2022.
3. Forelæggelse af årsrapport for 2022 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
 - a) Formand. På valg er Ulla Juul Nielsen, som ønsker at genopstille.
 - b) Bestyrelse. På valg er Niels Radisch og Michael Peetz-Schou. Begge genopstiller.
 - c) Suppleant. På valg er Lone Jerichau, som ønsker at genopstille.
 - d) 2 interne revisorer. På valg er Lasse Oeztmann og Henning Jerichau. Begge genopstiller.
7. Eventuelt.

1. Valg af Dirigent og referent.

Formand Ulla Juul Nielsen bød velkommen. Catrine Sejberg Jensen, Newsec blev valgt til dirigent. Lisbeth Rømer blev valgt til referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Henning bemærkede, at den omdelte dagsorden var udateret. Den var samtidig fremsendt pr mail.

Generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet 8 andelshavere var fremmødt og 3 andelshavere havde afleveret fuldmagt, som ikke kunne anvendes, da fuldmagtshaveren ikke selv var fysisk til stede. 1 andelshaver var fraværende. Andelsboligforeningen har 12 andelshavere i alt.

2. Bestyrelsens beretning for 2022.

Beretningen var udsendt på forhånd og gav ikke anledning til yderligere spørgsmål og den blev enstemmigt taget til efterretning.

Formanden bemærkede, at vi 21.2.2023 på en ekstraordinær generalforsamling havde vedtaget at anvende den foretagne valuarvurdering.

Formanden, som repræsentant for PD 30, og Henning, som repræsentant for Gårdlauget, havde netop holdt møde med ejeren af det gule hus (Wesselsgade 17), som pt anvender en del af vores have under renoveringen, og dette ville fortsætte til 1. oktober 2023.

Beplantningsudvalget orienteres om dette. Vi kan bruge vores egen gartner til re-plantning af haven.

Henning er medlem af bestyrelsen af Gårdlauget, som er ved at strømline procedurer. Henning er både PD30's repræsentant og bestyrelsens repræsentant, d.v.s. 2 kasketter ved afstemninger på Gårdlaugets generalforsamling.

Vores 25års jubilæum var 10.12.1997, så det må fejres.

De fysiske arkiver er fra 1.1.2023 blevet fravalgt, således at der fremover kun er elektronisk arkivering i Probo.

3. Forelæggelse af årsrapport 2022 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Dirigenten gennemgik årsrapporten, der viste et overskud på kr.158.714 kr. Alt så fint ud. Dirigenten gennemgik herefter foreningens centraløkonomiske nøgletal. Der er en urealiseret kursgevinst i regnskabet, og der er ikke hensat til at imødekomme disse (buffer). Såfremt der fremkommer oplysninger om forhold af væsent-

lig negativ betydning for fastsættelse af andelenes værdi, herunder eksempelvis negativ kursudvikling, skal der laves en genberegning af andelskronen ved andelsoverdragelser, der sker inden næste generalforsamling for at forhindre evt. overprissager.

Med hensyn til andelskronen var det indkomne forslag fra Niels og Lasse/Maria, at man ikke skulle anvende den fulde valuarværdi. Forslaget blev behandlet under forelæggelsen af årsrapporten og fastsættelsen af andelskronen.

Ulla kommenterede bestyrelsens valg af at anvende valuarvurderingen:

1. Hjemtage kursgevinst vil resultere i stor huslejestigning.
2. Vi afdrager ca. kr. 500.000 hvert år på vores realkreditlån. Den totale gæld er ca. kr. 14 mio.
3. Vi har besluttet at bruge valuarvurderingen, som er forsigtig. Den beregnede andelskrone er en maksimalpris, og der skal jfr. § 14. stk. 1 beregnes en aktuel pris ved salg.

Dirigenten oplyste, at der først skulle stemmes for det af bestyrelsen fremlagte forslag til andelskrone, da det var mest vidtgående i forhold til den andelskrone der blev fastlagt på sidste års generalforsamling.

Forslaget blev vedtaget med at 6 stemte for forslaget, 2 stemte imod og årsrapporten for 2022 blev hermed godkendt og andelskronen fastsat til

kr. 11,152724.

Det fremsatte forslag fra Niels og Maria/Lasse kom således ikke til afstemning.

4. Forelæggelse af driftsbudget og likviditetsbudget for 2023 til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

Budgettet, som indebar en stigning i boligafgiften på ca. 36.000 kr. med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2023, blev enstemmigt godkendt. Boligafgiftsopkrævnningen vil blive reguleret snarest i overensstemmelse hermed.

5. Indkomne forslag

5.a.

Forslaget fra Søren er vedhæftet som dokument. Forslaget indebærer, at boligafgiften fremadrettet årligt reguleres med halvdelen af ændringen i nettoprisindekset. Dette skulle først ske fra 2024.

Regulering af boligafgiften kan først ske på generalforsamlingen 2024, og da den har virkning fra 1.1.2024 vil stigninger blive opkrævet med tilbagevirkende kraft fra

1.1.2024, såfremt budgettet godkendes som forelagt på næstkommende ordinære generalforsamling.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.b.

Forslaget fra Niels og Maria/Lasse er vedhæftet som dokument. Forslaget blev som nævnt drøftet under punkt 3.

6. Valg til bestyrelsen.

- a) Formand. På valg er Ulla Juul Nielsen, som ønsker at genopstille.
- b) Bestyrelse. På valg er Niels Radisch og Michael Peetz-Schou. Begge ønsker at genopstille.
- c) Suppleant. På valg er Lone Jerichau, som ønsker at genopstille.
- d) 2 interne revisorer. På valg er Lasse Oeztmann og Henning Jerichau. Begge ønsker at genopstille.

Henning Jerichau stiller på vegne af PD 30 op til Gårdlauget.

Alle blev enstemmigt valgt.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Ulla Juul Nielsen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Niels Radisch	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Michael Peetz-Schou	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Michael Wright	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Lisbeth Rømer	på valg 2024

7. Eventuelt.

Der er generalforsamling i Gårdlauget den 27.4.2023.

Der vil være rundvisning i det gule hus i Wesselsgade kl. 18 torsdag den 27.4.2023.

Formanden takkede dirigenten. Generalforsamlingen blev opløst kl. 18.55.

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

FORSLAG TIL PD30 GENERALFORSAMLING 2023.04.25

Forslagsstillere:

Niels Radisch, Lasse Hjort Oetzmann, Maria Purtoft

Vedr. andelsværdi

Der er i indkaldelsen til generalforsamling anvendt den fulde handelsværdi i h.t. valuarvurdering sep. 2022.

For at sikre en stabil andelsværdi foreslås det hermed at anvende et reduceret tal i lyset af de faldende priser på lejligheder det sidste stykke tid.

Forslag:

Ved anvendelse af valuarvurdering tilstræbes det at sikre en stabil andelsværdi ved ikke at anvende den fulde værdi i h.t. vurderingen - men kun:

80%

alt. 85%

alt. 90%

af valuarvurderingen.

Der stemmes først om 80% - vedtages det ikke så 85% osv.

Begrundelse:

Der vil altid være en vis usikkerhed i vurdering af ejendommens værdi (se valuarvurderingens ”Bemærkninger”) og derfor er der en risiko forbundet med at anvende en vurdering direkte til at ansætte andelenes værdi.

I et uændret marked kan næste vurdering ramme både over og under den tidligere vurdering.

Vores valuarvurdering er foretaget sep. 2022 og siden da er priserne på lejligheder i København faldet og dette bør vi tage med ved fastlæggelsen af andelsværdien.

Det må være et overordnet mål at holde en stabil andelsværdi, så vi ikke kommer i en situation, hvor nyindflyttede efter kort tid ikke kan sælge deres andel til deres egen købspris.

Undertegnede anbefaler – i betragtning af at vi har været – og stadig er - i et marked med faldende ejendomspriser, at vælge 80% af valuarvurderingen som det rette grundlag for at ansætte andelsværdien.

Det kan revurderes i f.m. med næste valuarvurdering om tallet skal ændres.

Forslag til generalforsamlingsbeslutning ved GF for PD30 25-4-2023

Forslagsstiller:

Søren Schwartz Sørensen, Lejlighed 7. Peblinge Dossering 30,3th

Forslag:

Det foreslås at den årlige husleje reguleres med aktuelle husleje + ½ af ændringen i nettoprisindekset

Begrundelse:

PD 30 har tidligere haft årlig regulering af huslejen med ½ af ændringen i nettoprisindekset. Dette var for at sikre at huslejen, og dermed indtægterne til andelsforeningen modsvarede de generelle prisstigninger og dermed udgifter. At det er halvdelen, skyldes at foreningens udgifter består af renter og afdrag på lån, der ligger fast samt almindelige driftsudgifter. De sidstnævnte udgår ca. halvdelen af vore samlede udgifter. Imidlertid blev dette princip for ganske få år siden ændret til 1% årlig huslejestigning, da inflationen var negligibel.

Begrundelsen for atter at gå tilbage til det tidligere princip med øge huslejen årligt med halvdelen af ændringen i nettoprisindekset er at der nu atter er inflation og PD30 bør sikre at indtægter modsvarer udgifter.

10-04-2023

Søren Schwartz Sørensen

Ulla Juul Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ulla Juul Nielsen

Formand

ID: 041ee89b-2b68-4bdc-862d-e6f59ca23646

Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 14:01:29

Underskrevet med MitID



Michael Wright

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Wright

Bestyrelsesmedlem

ID: 683d40c8-3635-4579-b522-e40b29296b95

Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 14:26:45

Underskrevet med MitID



Lisbeth Rømer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lisbeth Rømer

Bestyrelsesmedlem

ID: d291ac39-0189-4872-ba52-a7d97b7baa7e

Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 15:02:46

Underskrevet med MitID



Niels Radisch

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Henrik Radisch

Bestyrelsesmedlem

ID: 7608dc67-6b94-4733-b5dc-466a1af77934

Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 18:40:56

Underskrevet med MitID



Michael Peetz-Schou

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Michael Peetz-Schou

Bestyrelsesmedlem

ID: c075fee1-b424-468f-942f-2998a2f51377

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 14:42:51

Underskrevet med MitID



Cathrine Sejberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Cathrine Sejberg Jensen

Dirigent

ID: 622ec67a-01b0-4e60-839d-2e471aa07bbb

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 11:06:40

Underskrevet med MitID

