

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Peblinge Dossering 30

År 2024, den 23. april, kl. 18.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Peblinge Dossering på adressen Peblinge Dossering 30 i kælderen.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for 2023.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
 - a) På valg er Lisbeth Rømer og Michael Wright. Begge genopstiller.
Som suppleant genopstiller Lone Jerichau.
 - b) 2 interne revisorer, Lasse Oetzmann og Henning Jerichau genopstiller.
7. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Ulla Juul Nielsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt Camilla Faber fra Newsec.

Som referent blev valgt Lisbeth Rømer.

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

Der var repræsenteret 9 andelshavere ud af i alt 12, heraf ingen ved fuldmagt.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Formanden Ulla Juul Nielsen fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Derudover orienterede formanden om den nye Andelslov, hvorefter ny valuarvurdering skal foretages hvert 3. år.

YouSees udbedring af vand i kælderen ved rørindførsel ser ud til at holde.

Alle har fået nye varmemålere og varmeregnskabet for 2023 er på vej.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Dirigenten gennemgik årsrapporten for året 2023, som viste, at årets resultat blev et overskud på kr. 94.709. De samlede aktiver udgør 20.717.414 kr., og egenkapitalen ultimo året udgør 7.125.394 kr. Årsrapporten viste en andelskroneværdi på kr. 11,118347, svarende til et fald på kr. 0,034377.

Hertil gjorde administrator opmærksom på, at andelskroneværdien fortsat er påvirket af en positiv urealiseret kursgevinst, og at foreningen derfor skal acceptere udsving i andelskronen, da der ikke er hensat en buffer til at imødekomme dette.

Administrator gjorde særligt opmærksom på, at såfremt der fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelenes værdi, herunder eksempelvis negativ kursudvikling, vedtagelse af større vedligeholdelsesprojekter m.v. skal der laves en genberegning af andelskroneværdien ved andelsoverdragelser, der sker inden næste generalforsamling for at forhindre evt. overprissager.

Dirigenten gennemgik herefter foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Årsrapporten for året 2023 blev godkendt, og andelskroneværdien fastsat til kr. 11,118347.

Henning og Søren havde gennemgået regnskabet med hensyn til de for beløbet kr. 19.866,337 mange betegnelser, som er korrekt. Bestyrelsen undersøger hos revisor, hvorfor det samme beløb skal betegnes forskelligt.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2024, som indebar en stigning i boligafgiften på 0,5 % med virkning fra 1. januar 2024, som allerede er effektueret.

Budgettet for året 2024 blev herefter vedtaget.

Punkt 5. Forslag

Der var ikke indkommet nogen forslag.

Punkt 6. Valg til bestyrelsen

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

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Ulla Juul Nielsen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Peter Michael Peetz-Schou	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Niels Henrik Radisch	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Michael Wright	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Lisbeth Rømer	på valg 2026

Som suppleant blev valgt Lone Jerichau som 1. suppleant for ét år.

Som interne revisorer blev Lasse Oetzmann og Henning Jerichau valgt for ét år.

Punkt 7. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

Formanden orienterede om ventelisten hos Newsec. Det koster 400 kr. årligt at stå der.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 18.45 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.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Bestyrelsens beretning for 2023

Generelt

Der blev afholdt ekstraordinær GF 21 februar.

Her blev det vedtaget fremover at anvende valuarvurdering som fremtidigt værdiansættelsesprincip.

Der blev afholdt ordinær GF 23 april.

Her blev andelskronen fastsat til 11,15kr.

Det blev vedtaget fra 1.1. 24 fremover at regulere boligafgiften med halvdelen af stigningen i nettoprisindekset det foregående år.

Indkaldelse og referater findes på PD 30s hjemmeside.

I årets løb er der afholdt 2 fælles arbejdsdage, 2 beboermøder samt 6 bestyrelsesmøder.

Referat fra bestyrelsesmøder findes under dokumenter i ProBo

Foreningens 25 års jubilæum blev markeret med middag i byen 29.10

Fra 1 oktober har vi skiftet forsikringsselskab.

Vores bygningsforsikring er nu hos Gjensidige, policenummer 1377937, forsikringsbetingelser R 406212.

Forsikringsbetingelser findes under dokumenter i ProBo.

Økonomi

Foreningens samlede økonomi er fortsat stabil og god.

Der er ikke brugt af vedligeholdelses-/reservekontoen i år og der står stadig ca. 678.000kr

Vi skal have ny valuarvurdering i februar 24, som sammen med regnskab fra 23 skal danne baggrund for andelskronen der vedtages på GF 24.

Der er udkommet ny foreløbig vurdering af vores grundværdi. Før var den ca. 4,1 mill. kr. Nu er den ca. 41 mill.kr. Den ny værdi danner grundlag for beskatning. Det vil betyde en øgning af skatten, men der er begrænsning på max ca. 4 procents stigning årligt de næste 20 år.

Organisation

Der er ikke sket ændringer, fraset at Lotte efter eget ønske er udtrådt af vaskekælderudvalget og heller ikke er suppleant for intern revisor.

Jesper, Dorte og Niels har i årets løb arbejdet med beplantningsplan for græsarealet mod Wesselsgade.

Arbejdet forventes tidligst at kunne begynde efter 1 april 24.

Vedligehold Bygning

Varmtvandsbeholder er rensset og der er sket anodeskift i juni, utæthed ved rørsamling tætnet september.
4 ildslukkere er udskiftet i oktober, næste skift bliver i 2028

Vores YouSee abonnement (fastnetlinje til elevatorialarm), er udskiftet med en mobiløsning gennem KONE.

Installationen og simkort til telefonen der gælder i 10 år, har kostet 15.000kr (ubudgetteret), men er tjent hjem efter 6 år, grundet besparelsen på YouSee abonnementet

Der har i efteråret, i forbindelse med kraftigt regnvejr, atter været vandindtrængen i Lejl. 3 s depotrum i kælderen. Indtrængen af vand kom fra kanalen hvor YouSees coaxkabel er ført ind. YouSee har via Dansk KabelTV repareret (tætnet) indefra. Det er oplyst, at ved evt. ny utæthed her, skal repareres med udgravning udefra, med udboring af større kabelindgang der bedre kan tætnes.

Der er i Oktober konstateret fugt i nordlige krybekælders gruslag over plastikdækket.

Vi har ikke kunnet finde læk fra rørføring derinde. Rummet er nu udluftet og igen tørt.

Udendørsareal:

Træet på græsset mod Wesselsgade er beskåret i januar

Græsarealet mod Wesselsgade har hele året været "udlånt" til WG17 som byggeplads.

Genopretning af arealet forventes igangsat når foråret 24 indtræder.

Drift

I August/September har vores tørretumbler været i udu. Der har været mere end 10 servicebesøg fra Electrolux i perioden, før den fungerede. Næsten alt er skiftet, før det lykkedes at få en fungerende maskine.

Vi har haft et 10 årigt serviceabonnement og reparationer har hidtil været omkostningsfri. Maskinerne er 10 år gamle og afskrevet. Vi har fremover et 1 års serviceabonnement. Der har længe været budgetteret med indkøb af ny(e) maskine(r) allerede fra 24, men der bliver ikke indkøbt nye før de gamle er i udu og ikke kan betale sig at reparere mere.

Administration

Vi har fortsat Letadministrationaftale med Newsec.

Ved henvendelse til Newsec, skal vores ejendomsnummer 60113 anføres.

Vi skal have valuarvurdering hver 18 måned, næste gang 6 februar 2024. Pris 10.000 kr+ moms.

Gårdlaug

Henning er medlem i gårdlaugets bestyrelse og stemmer ved generalforsamlingsbeslutninger der med det forholdstal PD 30 repræsenterer.

Referater fra gårdlaugets GF ligger i ProBo under dokumenter

TIL BERETNING FOR 2023 - afsnit DRIFT (eller drift og vedligehold)

Forbrugstal (ikke graddagekorrigerede) pr år

	1999- 2000 Middel	2001- 2010 Middel	2011- 2020 Middel	2020	2021	2022	2023
Fjernvarme (MWh)	104	89	84	79	97	89	91
Afkøling fjv. (°K)	32	44,7	46,1	44,2	44,8	41,2	40,9
Vand i alt (m ³)	866	806	679	583	609	618	593
Varmt vand (m ³)		250	253	228	247	237	230
El, fælles (MWh)	10,6	10,4	7,0	4,7	4,9	5,0	4,7

2023 blev endnu et relativt varmt år. Det slår dog ikke helt igennem på vores varmeforbrug, hvilket nok skyldes, at vi har vedtaget at hæve temperaturen på centralvarmen for et par år siden.

Renoveringen af kvistene med bl.a. forbedret isolering og nye tagvinduer viser sig ikke på varmeforbruget, men har i stedet givet mere lune tagboliger.

Afkølingen (udnyttelsen) af fjernvarmen er faldet til det mindste hidtil – bortset fra de første par år 1999-2000, hvor varmeanlægget ikke var indreguleret rigtigt. Det skyldes sandsynligvis, at HOFOR har sænket temperaturen på fjernvarmen, samtidig med at vi har hævet temperaturen i varmeanlægget.

I maj fik vi rensset varmtvandsbeholderen og udskiftet anoden (beskytter mod korrosion). I den forbindelse blev fjernvarmetilslutningen ved beholderen utæt. Den blev repareret for vores regning efter at vi havde diskuteret det med beholderrensefirmaet et par gange.

Vandforbruget – det samlede incl. varmt vand – ligger på niveau med de sidste 10 år.

Elforbruget ligger på det samme lave niveau som 2020-23.

Det er mere end halveret – en besparelse på 5-10.000 kr/år – i f.t. for 10-15 år siden.

Der er i et begrænset omfang skiftet gulvvarme-ventilmotorer.

Som tidligere opfordres der til, at de enkelte beboere finder ud af, hvordan deres varmeanlæg er forbundet og får markeret hvilke ventiler, der styrer de enkelte rum. Det er nemmest at udføre dette, når anlægget fungerer - og mærkningen er en stor hjælp, når der er problemer med funktionen. Der findes et notat om dette og andet godt på hjemmesiden.

Niels 2023-03-18

60113 Ulla Juul Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ulla Juul Nielsen

Bestyrelsesformand

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

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 16:43:02

Underskrevet med MitID



60113 Michael Wright

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Wright

Bestyrelsesmedlem

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

Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 13:36:44

Underskrevet med MitID



60113 Lisbeth Rømer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lisbeth Rømer

Bestyrelsesmedlem

ID: d291ac39-0189-4872-ba52-a7d97b7baa7e

Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 21:25:28

Underskrevet med MitID



60113 Niels Radisch

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Henrik Radisch

Bestyrelsesmedlem

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

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2024 kl.: 22:44:24

Underskrevet med MitID



60113 Michael Peetz-Schou

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Michael Peetz-Schou

Bestyrelsesmedlem

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

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 11:54:11

Underskrevet med MitID



Camilla Faber

Navnet returneret af dansk MitID var:

Camilla Faber

Dirigent

ID: 41411803-7712-4146-bf57-e2c38aed307d

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 10:51:46

Underskrevet med MitID

