



**INDGÅET**

**23 APR. 2018**

## **REFERAT FRA GENERALFORSAMLING**

**TORSDAG DEN 5. APRIL 2018 KL. 18.00 PÅ HOTEL SIDESPORET  
KURSUSLOKALET**

Med følgende dagsorden:

1. Velkomst v. formand Uffe Neise
2. Valg af dirigent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskab og revisionsberetning, samt fastsættelse af andelskronen.
5. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Indkomne forslag fra bestyrelsen og beboerne.

Bestyrelsen foreslår:

Der er forslag fra bestyrelsen om låneomlægning per 31.12.2018, idet vores lån på kr. 21.570.000 udløber og skal omlægges. Vi har inviteret Orla Lei fra Nordea til at præsentere Nordeas oplæg, som er udarbejdet i samarbejde med bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslår, at vi enten omlægger til hhv. et Nordea Kredit lån på nominelt kr. 11.885.000 med 2% i rente og med afdrag, samt et Nordea Kredit lån på nominelt kr. 10.000.000 (10 årigt stående lån) med en rente på 1% og uden afdrag.

Den anden mulighed er at omlægge til et 2%, 30-årigt obligationslån der er afdragsfrit de første 10 år.

Renovering af tagterrassen.

Renovering af trappeopgangene.

Forslag om ændring af husordenens §32 som ændres til: P-pladser i kælderen må kun udlejes til beboere i ejendommen eller beboere i naboejendommen (Vejerhuset).

Forslag fra Claus Halle.

1. Jeg foreslår at foreningen udskifter belysningen i opgangene til LED-lys og at vi gør det samme i P-kælderen og i fællesrummene. Det burde kunne bringe vores elforbrug betydeligt ned.

2. Derudover vil jeg foreslå, at foreningen flytter postkasserne væk fra opgangene og ud på ejendommens ydervæg således, at posten, aviser, reklamer mv. bliver lagt direkte i beboernes egne postkasser i stedet for i opgangens kasse udenfor døren. Den skal jo tømmes og indholdet lægges ind på en hylde i opgangen.



**A/B DOKHUSET  
PAKHUSSTRÆDE 2 - 6  
4300 HOLBÆK**



3. Ville det være en ide, at få lavet vores nøglesystem om således, at opgangens indgangsdør og døren fra P-kælderen blev lavet om til enten et briksystem eller et system med kode. Samme system vil kunne laves til foreningens fællesdøre og herefter vil det kun være beboernes egne døre og postkasser, der skal bruges nøgler til.

7. Valg til bestyrelsen. På valg er:

Næstformand Steve Nielsen, ikke villig til genvalg.

Bestyrelsesmedlem Keld Petersen, ikke villig til genvalg.

Suppleant Benthe Møller, ikke villig til genvalg.

8. Eventuelt.

Bestyrelsen vil orientere om afløb fra altaner.

Jørgen Hansen orienterer om arbejdet i Havnegruppen.

Keld Petersen orientere om eventuelt erstatningskrav mod KEOPS

Der var 22 andelshavere tilstede og 1 fuldmagt ud af 29 mulige.

Ad 1. Formanden bød velkommen.

Ad 2. Administrator Torben BB Hansen blev valgt som dirigent og som referent Benthe Møller.

Ad 3. Årets beretning dækker fra sidste generalforsamling den 5. april 2017 til 5. april 2018.

Velkommen til de nye andelshavere, Linea og Steffen i opgang 2 og Janne og Carsten i opgang 6.

Bestyrelsen er blevet gjort opmærksom på at det kan undersøges, om vi betaler for meget i ejendomsskat. Undersøgelsen er sat i gang. Det koster ikke foreningen noget, hvis det vi betaler er korrekt. Jeg har i dag fået oplyst at foreningen får tilbagebetalt ca. 30.000 kr. med fradrag på 25%.

Bestyrelsen er glade for at så mange mødte op til vores gløggarrangement. Vi har i bestyrelsen talt om nabohjælp. Vi er ikke alle så unge mere, og der kunne være brug for at man gav naboen et telefonnummer, hvor pårørende kunne træffes, hvis det blev nødvendigt. Vej og park havde vist glemt at de står for snerydningen, så det måtte jeg gå over og fortælle dem. Steve og jeg har haft møde med Vejerhuset for at styrke et godt naboskab og udveksle erfaringer. Haveanlægget: Trækasserne holder ikke evigt. Der er råd nogen steder. Tømrer vurderer og giver tilbud, hvis han skønner udskiftning er nødvendig. Petanque banen trænger til et lag grus og beplantning fornyes efter behov. Der har været lugtgener i Dokhusets del af P-kælderen. Steve og Uffe har rensset kloakken. Vejerhuset sørger for at det samme gøres i deres del af P-kælderen. Der var fra Vejerhuset ønske om fælles julearrangement. Jeg kunne fornemme at Dokhuset ikke synes det var en god ide.

Foreningen har ikke gjort brug af vores **vedtægt § 13 (13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig**. Nu hvor lejlighederne er blevet mere eftertragtede, skal denne § efterleves.





**A/B DOKHUSET  
PAKHUSSTRÆDE 2 - 6  
4300 HOLBÆK**



Jeg har modtaget 2 klager. Den første over formuleringen vedrørende lukning af tagterrassen. Der er råd i flere brædder, hvorfor bestyrelsen følte det fornuftigt at lukke, så ingen kom til skade. Den anden fordi jeg havde sagt ok til , at vi kunne udleje en ubenyttet P-plads til en beboer fra Vejerhuset.

Til sidst vil jeg oplyse de nye beboere om, at foreningen kommer med en lille hilsen på runde fødselsdage ( fra 50 år ) og andre mærkedage. Hvis man vil kan oplysningerne gives til Birgit Kristiansen nr. 6 st.

Beretningen blev godkendt.

Ad 4 Regnskabet blev gennemgået . Regnskabet blev **ikke** godkendt . Der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

Ad 5. Budgettet blev gennemgået. Budgettet blev **ikke** godkendt. Der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

☐ Ad 6. Bestyrelsen foreslår:

Der er forslag fra bestyrelsen om låneomlægning per 31.12.2018, idet vores lån på kr. 21.570.000 udløber og skal omlægges. Vi har inviteret Orla Lei fra Nordea til at præsentere Nordeas oplæg, som er udarbejdet i samarbejde med bestyrelsen.

1.Bestyrelsen foreslår, at vi enten omlægges til hhv. et Nordea Kredit lån på nominelt kr.11.885.000 med 2% i rente og med afdrag, samt et Nordea Kredit lån på nominelt kr. 10.000.000 ( 10 årigt stående lån) med en rente på 1% og uden afdrag.

2.Den anden mulighed er at omlægges til et 2%, 30-årigt obligationslån, der er afdragsfrit de første 10 år.

Forslag nr. 2 blev vedtaget. Lånet kurssikres.

Administrators honorar i forbindelse med låneomlægning er kr. 6000 ex moms.

Renovering af tagterrassen.



Tilbud fra Nordkystens Multiservice på renovering af selve terrassen koster kr. 83.454, og platform kr. 32.300 begge beløb ex moms.

Forslag blev godkendt.

Renovering af trappeopgangene.

Tilbud fra Holbæk Malerservice : Maling af trappeopgange kr. 74.912,50, cykelrum og skralderum kr. 9375,- begge beløb incl. moms. Uffe indhenter nyt tilbud , der er incl. spartling .

Forslaget blev vedtaget.

Forslag om ændring af husordenens §32 som ændres til: P-pladser i kælderen må kun udlejes til beboere i ejendommen eller beboere i naboejendommen ( Vejerhuset).

Forslaget nedstemt.



**A/B DOKHUSET  
PAKHUSSTRÆDE 2 - 6  
4300 HOLBÆK**



Forslag fra Claus Halle.

1. Jeg foreslår at foreningen udskifter belysningen i opgangene til LED-lys og at vi gør det samme i P-kælderen og i fællesrummene. Det burde kunne bringe vores elforbrug betydeligt ned.

Der er allerede LED- pære i 80% af lamperne i opgangene. Bestyrelsen undersøger pris for udskiftning i P-kælder o.a. Tilbud medtages på ekstraordinær generalforsamling.

2. Derudover vil jeg foreslå, at foreningen flytter postkasserne væk fra opgangene og ud på ejendommens ydervæg således, at posten, aviser, reklamer mv. bliver lagt direkte i beboernes egne postkasser i stedet for i opgangens kasse udenfor døren. Den skal jo tømmes og indholdet lægges ind på en hylde i opgangen.

Forslag nedstemt.

3. Ville det være en ide, at få lavet vores nøglesystem om således, at opgangens indgangsdør og døren fra P-kælderen blev lavet om til enten et briksystem eller et system med kode. Samme system vil kunne laves til foreningens fællesdøre og herefter vil det kun være beboernes egne døre og postkasser, der skal bruges nøgler til.

Bestyrelsen Indhenter tilbud.

Ad 7. På valg var:

Næstformand Steve Nielsen. Modtog ikke genvalg.

Bestyrelsesmedlem: Keld Petersen. Modtog ikke genvalg.

Suppleant: Benthe Møller. Modtog ikke genvalg

Nyt bestyrelsesmedlem: John Olsen

Nyt bestyrelsesmedlem: Carsten Norsk Olsen

Ny suppleant: Nils Møller

Bestyrelsen består herefter af:

|                                                                    |            |         |
|--------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Uffe Neise, Pakhusstræde 2, 1. tv.                                 | Valgt 2017 | Formand |
| Mail: <a href="mailto:uffeneise@gmail.com">uffeneise@gmail.com</a> |            |         |
| Telefon : 7236 6046                                                |            |         |

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| John Olsen Pakhusstræde 4, st. tv.         | Valgt 2018 |
| Jens Christiansen, Pakhusstræde 6, st. th. | Valgt 2017 |
| Carsten Norsk Olsen Pakhusstræde 6 st. tv. | Valgt 2018 |

|                                     |            |           |
|-------------------------------------|------------|-----------|
| Nils Møller, Pakhusstræde 4, 4. th. | Valgt 2018 | Suppleant |
|-------------------------------------|------------|-----------|

Ad 8. Bestyrelsen har indhentet tilbud på nedløbsrør løsning for at beskytte altaner/terrasser.



**A/B DOKHUSET  
PAKHUSSTRÆDE 2 · 6  
4300 HOLBÆK**



Tilbuddet Kr.69.300 ex moms. Det blev vedtaget selvom forslaget blev fremført under eventuelt.

Jørgen Hansen orienterede om arbejdet i Havnegruppen og medbragte forslag der også tages op på de andre generalforsamlinger i havneområdet.

Beboergruppen for havneområdet i Holbæk foreslår:

- at de respektive andels- og ejerforeninger på havneområdet får en mere officiel og styrket profil i forhold til udvikling og aktiviteter på havneområdet,
- at bestyrelserne for de respektive foreninger udpeger medlemmer til Beboergruppen,
- at der kan udpeges 1-2 medlemmer pr. forening,
- at den enkelte forening afgør valgperioden for de udpegede medlemmer,
- at der ydes finansiel støtte i mindre omfang til eventuelle forhold, som måtte kræve likvider.

Generalforsamlingen valgte John Olsen som medlem.

Keld Petersen orienterede om erstatningskrav mod KEOPS. Erstatningskrav er sendt til kurator. Sagen afsluttes efter sommerferien. Evt. erstatning tidligst slut 2018. Advokathonorar ca. kr. 7000,- Claus Halle overtager sagen.

Da ingen andre ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen.

Som dirigent

Torben BB Hansen

Referent

  
Benthe Møller

Referat godkendt af bestyrelsen, Holbæk, den

Uffe Neise, Formand

Steve Nielsen, Næstformand

Jens Christiansen

Keld Petersen

Formand:  
Uffe Neise  
72366046  
Mail: [uffeneise@gmail.com](mailto:uffeneise@gmail.com)

Administrator  
VEBA Aps  
46423070  
Mail: [torbena@veba.dk](mailto:torbena@veba.dk)