

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Dokhuset

Der blev afholdt generalforsamling på Hotel Sidesporet, kursuslokalet, Ahlgade 1B, 4300 Holbæk den 15/6 2020 kl. 18.00.

Dagsorden var jf. vedtægterne følgende:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning for det forløbne år
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport. Bestyrelsen stiller til forslag om at fastsætte andelsværdien på baggrund af den offentlige vurdering.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om vedligeholdelse af altaner mod Pakhusstræde, jf. forslag 5 A.
 - b) Bestyrelsen stiller forslag om køb og opsætning af brandslukningsmateriel, jf. forslag 5 B.
 - c) Bestyrelsen stiller forslag om rensning af udluftningskanaler, jf. forslag 5 C.
 - d) Bestyrelsen stiller forslag om sikring mod stormflod, jf. forslag 5 D.
 - e) Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af ny husorden, jf. forslag 5 E.
 - f) Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring, jf. forslag 5 F.
 - g) Bestyrelsen stiller forslag om afløb fra altanerne i gavlene, jf. forslag 5 G.
 - h) Indkommet forslag fra Jørgen Hansen

- 6) Valg
Formand, John Olsen er ikke på valg
Næstformand, Nils Møller er på valg og modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem, Jens Christiansen er ikke på valg
Bestyrelsesmedlem, Carsten Norsk Olsen er på valg og modtager genvalg
1. Suppleant, Steve Nielsen er ikke på valg
- 7) Valg af administrator
Bestyrelsen foreslår genvalg af Real Administration
- 8) Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm
- 9) Eventuelt
a. Afholdelse af næste ordinære generalforsamling bliver den 14. april 2021.

Ad 1. Formanden John Olsen bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. Bestyrelsen foreslog Tonni Sørensen som dirigent og Christina Hegner som referent, begge blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen, grundet Covid-19 forsamlingsforbuddet, blev afholdt for sent i forhold til vedtægternes bestemmelser herom, men at varslingen og indkaldelsen i øvrigt var som beskrevet i vedtægterne og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig. Dirigenten fastslog at generalforsamlingen derfor ansås for lovlig og der var ingen medlemmer der havde indsigelser her til.

Der var mødt eller repræsenteret i alt 23 ud af 29 andele.

Ad 2. Dirigenten gav herefter ordet til formand John Olsen, som aflagde bestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. 3. Statsaut. revisor Kenneth Brøndum gennemgik foreningens regnskab for 2019.

En andelshaver gjorde opmærksom på en skrivefejl på side 17, idet der er henvist til vedtægternes § 15, men som rettelig skal være § 14. Revisor retter skrivefejlen, så det vil stå korrekt i regnskab for 2020.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål, blev regnskabet sat til afstemning.

Årsrapporten for 2019 med fastsættelse af andelsværdien på baggrund af den offentlige vurdering blev godkendt.

Ad. 4. Administrator Christina Hegner gennemgik herefter budgettet for 2020.

Efter besvarelse af få spørgsmål, blev budgettet for 2020 godkendt.

Ad. 5.

- a. Formanden fremlagde forslaget på bestyrelsens vegne, og svarede på de spørgsmål, der blev stillet af de fremmødte omkring udførelsen af arbejderne.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev vedtaget.

- b. Formanden fremlagde forslaget på bestyrelsens vegne. Der blev fra andelshaverne stillet spørgsmål og udtrykt forskellige holdninger.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev vedtaget.

- c. Formanden fremlagde forslaget på bestyrelsens vegne.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev vedtaget.

- d. Formanden fremlagde forslaget på bestyrelsens vegne.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev vedtaget.

- e. Formanden fremlagde forslaget på bestyrelsens vegne. Der var en drøftelse af nogle af punkterne i den nye husorden. Der blev udtrykt forskellige meninger og bestyrelsen oplyste, at de var åben overfor forslag til ændringer af indholdet.

Følgende ændringer blev herefter aftalt:

- Punkt 1.4 udgår
- Punkt 1.5 udgår
- Punkt 3.1 ændres til: "Altanfronternes glas, mod øst, må ikke tildækkes eller påklæbes film eller andet"
- Punkt 5.2 ændres til: "Samtlige gangarealer og trapper skal friholdes for effekter, undtagen dørmåtter"

De under punkt 13.2 anførte tider blev godkendt ved håndsoprækning.

Den nye husorden, med ovenfor anførte ændringer, blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning og blev vedtaget.

Den nye husorden, med ændringerne, er vedlagt nærværende referat.

- f. Formanden fremlagde forslaget på bestyrelsens vegne og henledte opmærksomheden på, at der til vedtægtsændringen er udarbejdet en tillægstekst, som lyder:
"Honoraret til vurderingsmanden udlægges af foreningen, men betales af den fraflyttende andelshaver i forbindelse med afregning af overdragelsessummen, dog senest 6 måneder efter vurderingsmanden har udarbejdet opgørelsen, uanset om andelen er solgt eller ej".
Christina Hegner fra Real Administration besvarede spørgsmål samt forklarede og gennemgik proceduren ved salg.

Vedtægtsændringen, inklusiv ovennævnte tillægstekst, blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev vedtaget.

- g. Formanden fremlagde forslaget på bestyrelsens vegne.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev vedtaget.

- h. Dirigenten gav ordet til Jørgen Hansen, Pakhusstræde 6, 3.tv., som efter udsendelse af indkaldelsen har stillet et forslag, der er indkommet rettidigt og eftersendt til andelshaverne.
Jørgen Hansen fremlagde sit forslag og der var herefter en mindre drøftelse. Der blev udtrykt bekymring for, at miste udsigten til vandet samt at andelshaverne bliver mere isoleret i forhold til hinanden. Andre mente, at det ville give mere læ på altanerne.
Formanden oplyste, at man har indhentet et tilbud på arbejdet, som lyder på kr. 17.000,00.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev vedtaget.

Ad. 6. Valg af bestyrelse

Formand John Olsen er ikke på valg

Næstformand Nils Møller blev genvalgt for en 2-årig periode.

Jens Christiansen har valgt at træde ud af bestyrelsen, hvorfor der skal vælges et nyt bestyrelsesmedlem. Steve Nielsen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Carsten Norsk Olsen blev genvalgt for en 2-årig periode

Claus Jensen blev valgt som ny 1.suppleant for en 2-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand John Olsen (på valg i 2021)

Næstformand Nils Møller (på valg i 2022)

Bestyrelsesmedlem Steve Nielsen (på valg i 2021)

Bestyrelsesmedlem Carsten Norsk Olsen (på valg i 2022)

1. Suppleant Claus Jensen (på valg i 2022)

Formanden oplyste at, John Olsen og Jørgen Hansen fortsætter som repræsentanter til Havnefronten.

Ad. 7. Real Administration A/S blev genvalgt.

Ad. 8. Beierholm blev genvalgt.

Ad. 9. Eventuelt.

Afholdelse af næste års generalforsamling bliver den 14. april 2021.

Måge-problematikken var igen i år oppe at vende. Der er lidt udfordringer med at mågerne vender bagenden ud over tagkanten og klatter ned på de øverste altaner. Bestyrelsen oplyste, at der er planer om montering af fuglepigge. Det blev desuden oplyst, at kommunen arbejder på at nedbringe mågebestanden.

Der blev af en andelshaver henstillet til, at rygerne samler deres cigaretskodder op ved opgangsdørene. Bestyrelsen oplyste, at de overvejer at sætte skilte op med, at rygning er forbudt.

Der var ikke yderligere punkter til eventuelt og generalforsamlingen blev hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af både dirigent og bestyrelse.



En del af Havnefronten i Holbæk

Dato: 09-06-2020

Formandens velkomst og beretning

1. Velkomst og indledning

Velkommen her til A/B Dokhusets GF 2020.

Velkommen til REAL administration ved indehaveren Tonni og til vores daglige kontakt Christina

Velkommen til revisionsfirmaet Beierholm ved Kenneth Brøndum.

Jeg vil gerne takke både REAL og Beierholm for det gode samarbejde i det forgangne år.

Jeg skal beklage, at GF i år er anderledes med ændret tidspunkt, begrænset deltagerantal og uden forplejning. Coronaen har fået skyld for meget - og også dette.

Så skal jeg spørge om alle er registreret og har afleveret eventuel fuldmagt og fået udleveret stemmekort til begge. Når der stemmes rækkes stemmesedlen op i vejret og har man fået udleveret en fuldmagtsstemme – rækkes denne også op. Fuldmagter til bestyrelsen ligger ved referenten.

Marker med en hånd i vejret og afvent mikrofonen.

Beretningen

Jeg håber på et ordentligt og sobert møde, og vil pointere at dirigentens anvisninger skal følges. Det håber jeg alle vil respektere.

Jeg håber også, at alle, der tager ordet, vil begrænse sig, så alle kan komme til.

Nævn dit navn, så alle ved, hvem der taler.

Året 2019/20 har været et rigtig godt år for foreningen.

Jeg vil gerne takke den siddende bestyrelse for det meget, meget store arbejde, der er præsteret i 2019/20. Der har været holdt 11 bestyrelsesmøder, og 2 X-traordinære GF samt møder i forskellige arbejdsgrupper.

Tak til de fra bestyrelsen, der har lavet bestyrelsesrum, cykelstativer, hylder til opbevaring af cykelholdere, fremskaffet sandsække og medvirket til renovering af terrasserne, og til de, der har ordnet reklamer og affaldsrum, samt rengjort indgangspartierne med mere.

Tak til de bestyrelsesfruer, som i det forgangne år har serviceret bestyrelsens møder.

Det foregår alt med frivilligt og ulønnet arbejde - næsten. Teknisk Support får udbetalt honorar.

Bestyrelsen har i 2019 indfriet de forslag, som blev vedtaget ved sidste generalforsamling:

Udskiftning af vand- og energimålere

Renovering af altanernes afløb

Renovering af altanernes front - balustre/glas

Ændring af kommunikation mellem andelshaverne og foreningen

Renovering af cykelrum m.m.

Renovering af rum for bestyrelsen

Ændring af vedtægterne

Renovering af terrasserne

Desuden blev låneomlægningen primo 2019 udmøntet den 01-07-2019 med nedsættelse af boligafgiften med kr. 29.000,00 pr. måned efter generalforsamlingen.

Dette gentog sig senere, da vi foretog en ny låneomlægning med effekt fra 01-10-2019, hvor boligafgiften igen med nedsat med kr. 29.000,00 pr. måned.

I alt en gennemsnitlig nedsættelse på kr. 2.000,00 pr. måned pr. andel.

I april, maj og juni er foreningens terrasser blevet renoveret i henhold til beslutningen på den X-traordinære generalforsamling den 01-12-2019 og med et godt resultat.

Bestyrelsens og terrassebrugernes indsats med demonteringen af den gamle terrasse skønnes at have sparet foreningen for omkring kr. 75.000,00.

Bestyrelsens visioner for året 2019/20 er dermed blevet indfriet efter den lagte strategi.

Visionerne for næste år er blandt andet renovering af altanerne mod vest, færdiggørelse af beredskabsplanen omfattende sikring af nedkørslen til P-kælderen samt afklaring af forholdet omkring højt vandssikring. Herunder hører også brandsikkerheden.

Bestyrelsen følger tæt udviklingen omkring El-biler, men foreløbig kan disse ikke parkeres i P-kælderen og ej heller serviceres med opladere.

Vi skal se på en omlægning af teknisk support.

Corona pandemien ramte os uventet og vores tilværelse ændredes drastisk. Bestyrelsen greb hurtigt ind med advarsler og med afspritning af de berøringsflader, som var vigtigst i opgangene. 2 gange i døgnet er alle berøringsflader og kontakter blevet afsprittet. Tak til de få andelshavere, som meldte sig til disse opgaver. Det har alt sammen været med til at nedsætte smittefaren i huset.

Citat fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation:

"En husorden kan forebygge konflikter, men ikke løse dem".

Bestyrelsen har revideret husordenen og forhåbentlig gjort den mere overskuelig. Med relation til citatet, så er konsekvenserne nu synliggjort for alle. Mere om det senere under forslag.

Bestyrelsen har praktiseret en transparent ledelse med et højt informationsniveau. Alle beslutninger er truffet i henhold til vedtægterne og med demokratiske afstemninger.

Der er i 2019/20 udsendt ca. 14 mail-info med løst og fast omkring Dokhuset.

På det lidt mere festlige område har der været afholdt

6/6	Rejsegilde for Fjordtårnet
16/6	Sommerparty på tagterrassen
8/9	Altanfest
1/12	Dokhusets juleparty

Bestyrelsen har haft travlt, men på den gode måde. Der har været mange projekter i støbeskeen.

Der er hos nogen en opfattelse af, at bestyrelsen skal klare hvad som helst, såsom ordne stoppede vandlåse og afløb, ordne fjernsynet, når det ikke virker o.s.v.

Vi er ikke håndværkere og andelshaverne må selv klare alt inden for entredøren.

Vi har en Teknisk Support, som kan svare på spørgsmål, vejlede og henvise.

På ABDokhusets hjemmeside er anført de håndværkere, som foreningen bruger, så man kan ringe til dem.

Der er styr på økonomien, og den ser ud til at have det fint, men mere herom senere.

Regnskabet i 2019/20 er holdt under budget. Bestyrelsen har udarbejdet en vedligeholdelsesplan, så vi kan se omkring 10 år frem i tiden.

Vi har dog for nylig måttet betale en skattegæld for A-skat fra 2013 på kr. 4.629,38.

Det forventes, at "Blackstone" indgrebet vedtages ved lov den 01-07-2020. Med REAL administrations mellemkomst har vi iværksat en valuarvurdering for eventuel beskyttelse af vores værdiansættelse. Vi ser det som en forsikring.

Beboersammenslutningen Havnefronten, der nu består af 7 foreninger med ca. 310 boligenheder har lavet et stort arbejde med at påvirke kommunens beslutninger for havneområdet under mottoet "Der skal være liv på havnen, men ikke støj og larm". I den særlige arbejdsgruppe omkring Filmtorvet (politi/kommune/Filmtorvet og beboere/naboer) er der også arbejdet med at opnå en symbiose, der er til gavn for alle.

Jørgen Hansen og jeg fortsætter gerne med at repræsentere Dokhuset.

Alt i alt ser det fornuftigt ud for Dokhuset og andelshaverne.

Der er dog kommet en dråbe malurt i bægeret.

Nogle få er ikke tilfredse. I årets løb er bagvaskelsens uskønne ansigt kommet frem i debatten og der er fremsat fornærmende og ærekrænkende udtalelser mod formand og bestyrelse.

Det er nemt at sprede ufred, hvis man vil, men det hverken kan eller vil bestyrelsen finde sig i.

Der er ikke ført bevis for påstandene, men svaret på bestyrelsens henvendelser har været en bølgeagtig adfærd, der virker intimiderende.

"Det man lader sig byde - bliver man budt" har en klog dame udtalt. Vi skal derfor have stoppet bagvaskelse og ærekrænkende udtalelser. Det hører ikke hjemme i vores forening.

Alle skal dog have lov at have sin egen mening, men det skal fremsættes på en sober måde.

Man skal huske ikke at kaste med sten, hvis man selv bor i et glashus.

Vi skal huske, at vi er samlet i en forening - Andelsboligforening. Vi har lavet nogle fælles regler, vedtægterne, der bliver administreret gennem husordenen. Hvis disse regler bliver overtrådt bevidst og måske flere gange, så skal og må der være en konsekvens.

Det er flertallet, der bestemmer, og der er ikke vetoret.

På den lidt mere muntre front vil jeg erindre om foreningens "tillykke" liste. Hvis man tilmelder sig hos formanden, så vil man ved runde fødselsdage og lignende modtage en lille hilsen fra foreningen. Det er naturligvis frivilligt, men ganske hyggeligt.

Jeg gav sidste år udtryk for håbet om, at beretningen kunne blive noget kortere i år end sidste år. Det er vist lykkedes.

Tak for opmærksomheden.

John Olsen
bestyrelsesformand

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.”

Nils Henrik Møller

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: A/B Dokhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-305142375417

IP: 83.89.xxx.xxx

2020-06-23 06:53:02Z

NEM ID 

John Olsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Dokhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-352354678666

IP: 83.94.xxx.xxx

2020-06-23 07:00:11Z

NEM ID 

Tonni Sørensen

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-06-23 07:15:39Z

NEM ID 

Steve Benny Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dokhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-151034329599

IP: 87.52.xxx.xxx

2020-06-23 20:12:50Z

NEM ID 

Carsten Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dokhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-358898901530

IP: 83.94.xxx.xxx

2020-06-24 12:50:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T1J3I-QON1I-PJ688-2E2QT-JDMN6-F6E8S

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/validate>**