

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Dokhuset

Der blev afholdt generalforsamling på Hotel Sidesporet, kursuslokalet, Ahlgade1B, 4300 Holbæk den 14/9 2021 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 (regnskab 2020 vedlagt). 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 (budget 2021 vedlagt).

Til orientering oplyses det, at antennebidraget fremadrettet automatisk reguleres pr. 1. januar hvert år på baggrund af prisregulering fra YouSee.

a. Bestyrelsen stiller forslag om, at der opkræves boligafgift for 11 måneder i 2021 således, at der ikke opkræves boligafgift for december 2021.

- 5) Forslag
Ingen.

- 6) Valg
Formand, John Olsen er på valg og modtager genvalg.
Der skal vælges en formand frem til ordinær generalforsamling 2023.

Bestyrelsesmedlem, Steve Nielsen er på valg og modtager genvalg.
Der skal vælges et bestyrelsesmedlem frem til ordinær generalforsamling 2023.

Næstformand, Nils Møller er på valg og modtager genvalg.
Der skal vælges et bestyrelsesmedlem frem til ordinær generalforsamling 2022.

Bestyrelsesmedlem, Carsten Norsk Olsen er på valg og modtager genvalg.
Der skal vælges et bestyrelsesmedlem frem til ordinær generalforsamling 2023.

Bestyrelsesmedlem, Edith Johannessen er på valg og modtager genvalg.
Der skal vælges et bestyrelsesmedlem frem til ordinær generalforsamling 2022.

1. Suppleant, Claus Jensen er på valg og modtager genvalg.
Der skal vælges en suppleant frem til ordinær generalforsamling 2023.
2. suppleant, Jørgen Hansen er på valg og modtager genvalg.
Der skal vælges en suppleant frem til ordinær generalforsamling 2023.
- 7) Valg af 1-2 medlemmer til Havnefronten for 1 år.
Claus Jensen og Jørgen Hansen stiller op til valg.
- 8) Valg af administrator
Bestyrelsen foreslår genvalg af Real Administration
- 9) Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm
- 10) Eventuelt
 - a. Afholdelse af næste ordinære generalforsamling bliver den 21. april 2022.

Ad 1. Formanden John Olsen bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. På bestyrelsens forslag blev Christina Hegner fra Real Administration valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen, grundet Covid-19 forsamlingsforbuddet, samt nødvendigheden af afholdelse af ekstraordinær generalforsamling den 8. juni 2021, 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. Formanden gennemgik og fremlagde endvidere situationen omkring de uoverensstemmelser der er mellem formanden og nogle af andelshaverne. Denne del af beretningen indgår ikke som en del af bestyrelsens beretning, men kan rekvireres hos formanden eller administrator.

Der blev, fra begge parter, udtrykt forskellige opfattelser af konkrete situationer.

Beretningen er vedlagt nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning.



Ad. 3. Statsaut. revisor Michael Vejgaard Hansen gennemgik foreningens regnskab for 2020.

En andelshaver gjorde opmærksom på følgende:

At der i budgettal for 2020 mangler kr. 5.000,00 således, at årets budgettet resultat rettelig er kr. 38.782,00 og ikke som angivet kr. 43.782,00. Revisor beklagede fejlen.

At regnskabet skal være forsynet med en note om, at der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring samt angivelse af forsikringssummens størrelse, jf. vedtægternes § 30, stk. 5. Dette vil blive indskrevet i regnskabet fremadrettet. Det ønskes, at andelsværdi fra året før bliver anført under note 13 Fordeling af andelsværdi mv.

Der var en drøftelse omkring skift af vurderingsprincip, idet bestyrelsen har fået indhentet en valuarvurdering inden den 1. juli 2020. Christina Hegner forklarede baggrunden for, at der var blevet udarbejdet en valuarvurdering.

Foreningen bliver for nuværende værdiansat på baggrund af den offentlige vurdering. Regeringen har vedtaget, at der ikke længere vil blive lavet nye offentlige vurderinger på andelsforeninger, hvorfor foreningens offentlige vurdering bliver fastholdt på nuværende niveau og dermed aldrig vil stige.

Der var positiv tilkendegivelse om ændring af værdiansættelsesprincip til valuar, hvilket bestyrelsen vil arbejde videre med frem til næste ordinær generalforsamling.

Efter besvarelse af yderligere spørgsmål, blev regnskabet sat til afstemning:

4 imod
17 for

Årsrapporten for 2020 med fastsættelse af andelsværdien på baggrund af den offentlige vurdering blev således godkendt.

Ad. 4. Administrator Christina Hegner gennemgik herefter budgettet for 2021.

Christina Hegner oplyste, at antennebidraget fremadrettet automatisk reguleres pr. 1. januar hvert år på baggrund af prisregulering fra YouSee.

Der blev givet udtryk for, at der ønskes en generel nedsættelse af boligafgiften, i stedet for 1 boligafgiftsfri måned hvert år. Bestyrelsen oplyste, at det også var bestyrelsens holdning, hvorfor det vil blive taget med til næste ordinær generalforsamling.

Der var herefter en drøftelse af muligheden for parkering af el-biler i parkeringskælderen. Bestyrelsen oplyste, at foreningens forsikring dækker, såfremt der måtte opstå brand i en el-bil. Bestyrelsen afventer udtalelse fra brandmyndighederne og E/F Vejerhuset. Der henvises i øvrigt til foreningens husorden (vedtaget på generalforsamlingen den 15. juni 2020) hvoraf det fremgår af pkt. 8.4, at parkering af el-biler i P-kælderen, indtil videre, ikke er tilladt.

Budgettet for 2021 blev herefter, inklusiv forslaget om at der ikke opkræves boligafgift i december 2021, godkendt.

Ad. 5. Ingen forslag

Ad. 6. Valg af bestyrelse

Dirigenten foreslog, at der blev valgt 2 stemmetællere i forbindelse med valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Kun Edith Johannessen meldte sig og blev valgt.

Formanden, bestyrelsesmedlemmerne samt suppleanterne blev alle genvalgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand John Olsen (på valg i 2023)

Bestyrelsesmedlem Steve Nielsen (på valg i 2023)

Næstformand Nils Møller (på valg i 2022)

Bestyrelsesmedlem Carsten Norsk Olsen (på valg i 2023)

Bestyrelsesmedlem Edith Johannessen (på valg i 2022)

1. suppleant Claus Jensen (på valg i 2023)

2. suppleant Jørgen Hansen (på valg i 2023)

Ad. 7. Valg af 1-2 medlemmer til Havnefronten for 1 år

Jørgen Hansen blev genvalgt

Claus Jensen har valgt ikke at genopstille, hvorfor John Olsen blev valgt som nyt medlem

Der blev udtrykt ønske om, at andelshaverne modtager mere information fra de valgte repræsentanter om Havnefrontens arbejde.

Ad. 8. Real Administration A/S blev genvalgt

Ad. 9. Beierholm blev genvalgt.

Ad. 10. Eventuelt.

Afholdelse af næste års generalforsamling bliver den 21. april 2022.

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: 14-09-2021

Bestyrelsens beretning

Beretningen for året 2020/21 bliver lidt anderledes end tidligere, idet den gælder for perioden fra Den 15-06-2020 til den 07-01-2021 og så igen fra 08-06-2021 til d.d.

I den mellemliggende periode havde ex-bestyrelsen ingen beføjelser eller ansvar, men gav tilsagn til REAL-administration om at ville træde til og afhjælpe vigtige udfordringer såsom, elevatorer, port, lysgivere, tømning af papcontainer m.m. Dette også med baggrund i, at bestyrelsen ikke har været dækket af "bestyrelsesforsikringen".

Der var ikke andre, der meldte sig.

Ud over dette har vi også lidt under Coronapandemien.

Den øvrige periode har været forholdsvis rolig i foreningen.

Jeg vil gerne takke den siddende bestyrelse for det store arbejde, der er præsteret i 2020/21. Der har været afholdt mange bestyrelsesmøder, to ekstra ordinære generalforsamlinger samt en mængde ad hoc møder i forskellige arbejdsgrupper.

Tak til vores fruer og mænd, der har sørget for kaffe og småkager til møderne.

Efter den ordinære generalforsamling i 2020 har bestyrelsen iværksat og færdiggjort de projekter, som blev vedtaget af forsamlingen:

Terrasseprojektet er afsluttet og der har ikke efterfølgende været indsigelser mod resultatet.

Glasadskillelse på altanerne er gennemført til alles tilfredshed.

Altaner på vestsiden er blevet rensat og malet udvendigt og flere andelshavere valgte også en gang maling på indvendig side. Hele facaden fik derved et pænt ensartet udseende igen.

Sikring mod stormflod. En planlagt mur er blevet opført som værn mod overfladevand og som sidegevinst har vi fået en pæn nedkørselsrampe. Nu tilbagestår kun at gennemføre en beredskabsøvelse. (sat i bero)

Brandeftersyn. Godkendt på GF og efterfølgende gennemført. Der fandtes fatale fejl, som nu er udbedret.

Afløbsrør, gavle. Godkendt på GF og gennemført.

Rensning af luftkanaler. Godkendt på GF og gennemført. Det var virkelig tiltrængt.

Bestyrelsen har diskuteret **eksisterende gasfyr kontra fjernvarme** eller alternativ energi.

Situationen følges i henhold til regeringens og kommunens udspil. (sat i bero)

Der er monteret **spritdispensere**, som aflastning for bestyrelsens månedlange afspritning af opgangene.

Som følge af **Blackstone indgrebet** fik bestyrelsen foretaget en valuar vurdering, der øgede vurderingen med i omegnen af kr. 13.000.000,00.

Året sluttede af med en **afgiftsfri måned i december** og som kompensation for julekomsammen, så var bestyrelsen rundt med en **"julegodtepose"**.

Vi har i det forgangne år sagt farvel til Linnea og Steffen og goddag til Lene Larsen og Leif Jensen

Den 07-01-2021 trådte bestyrelsen tilbage for så at blive genvalgt den 08-06-2021. Tak for tilliden hos de fleste.

I den mellemliggende periode påtog vi os nogle bestemte opgaver til foreningens bedste, fordi vi er ordentlige mennesker. Der var ikke andre, der trådte til.

Den extra ordinære generalforsamling 08-06-2021 var for at få valgt en bestyrelse, så der kunne holdes ordinære generalforsamling. Derfor sidder vi her nu igen. Bestyrelsen har ikke behandlet større spørgsmål efter genvalget.

Vi håber nu at blive valgt igen, så vi kan fortsætte det gode arbejde.

I kommende periode skal der være fokus på elevatorer, el-biler i garagen, eftersyn af cisterner og rørføringer fra overløbsrørene fra samme, fællesarealet og fyret.

p.b.v.

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.”

Christina Hegner

Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:95446696

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-10-11 09:35:20 UTC

NEM ID 

Nils Henrik Møller

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-305142375417

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-10-11 09:59:33 UTC

NEM ID 

John Olsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-352354678666

IP: 87.52.xxx.xxx

2021-10-11 10:47:57 UTC

NEM ID 

Edith Johannessen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-257706701559

IP: 188.181.xxx.xxx

2021-10-11 13:52:06 UTC

NEM ID 

Steve Benny Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-151034329599

IP: 87.52.xxx.xxx

2021-10-11 15:35:28 UTC

NEM ID 

Carsten Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-358898901530

IP: 188.181.xxx.xxx

2021-10-12 15:02:37 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IAPEN-166ZE-ZAYMY-SXEY7-4NAKV-ENT10B

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 tidsstemplet 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>