

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Dokhuset

Der blev afholdt generalforsamling på Hotel Sidesporet, kursuslokalet, Ahlgade1B, 4300 Holbæk den 21/4 2022 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.
 - a. Bestyrelsen stiller til forslag om at fastsætte andelsværdien på baggrund valuarvurdering pr. 31.12.19 samt at valuarvurderingen fastfryses.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om, at der opkræves boligafgift for 11 måneder i 2022 således, at der ikke opkræves boligafgift for december 2022.
- 5) Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordens pkt. 3.2 samt tilføjelse af nyt pkt. 3.6.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordens pkt. 8.4.
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordens pkt. vedr. Overtrædelse af vedtægterne eller husordenen.
 - d. Bestyrelsen stiller forslag om bemyndigelse til videre undersøgelse af etablering af ladestandere i P-kælderen.
- 6) Valg

Bestyrelsen skal bestå af formand samt 2-4 bestyrelsesmedlemmer. Formanden vælges for 2 år ad gangen. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges ligeledes for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Formand, John Olsen er ikke på valg

Bestyrelsesmedlem, Steve Nielsen er ikke på valg

Næstformand, Nils Møller er på valg og modtager genvalg.
Der skal vælges et bestyrelsesmedlem for 2 år.

Bestyrelsesmedlem, Carsten Norsk Olsen er ikke på valg

Bestyrelsesmedlem, Edith Johannessen er på valg og modtager genvalg.
Der skal vælges et bestyrelsesmedlem for 2 år.

1. Suppleant, Claus Jensen er ikke på valg

2. suppleant, Jørgen Hansen er ikke på valg

- 7) Valg af 1-2 medlemmer til Havnefronten for 1 år.
John Olsen og Jørgen Hansen er på valg og modtager begge genvalg.
- 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 20. april 2023.

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 var lovligt varslet og beslutningsdygtig. Der var mødt eller repræsenteret i alt 25 ud af 29 andele.

En andelshaver ønskede at få ført til referat, at han ikke mener generalforsamling er blevet bekendtgjort rettidigt, idet dato for generalforsamling skal oplyses ved opslag eller brev senest 4 uger før. Dirigenten oplyste, at dato for generalforsamlingen blev bekendtgjort i både indkaldelsen og referatet af ordinær generalforsamling den 14. september 2021.

Ad 2. Dirigenten gav herefter ordet til formand John Olsen, som aflagde bestyrelsens beretning.

Efter besvarelse af spørgsmål blev beretningen taget til efterretning og er vedlagt nærværende referat.

Ad. 3. Statsaut. revisor Kenneth Brøndum gennemgik foreningens regnskab for 2021.

Der blev løbende stillet og besvaret spørgsmål.

Formand John Olsen tog ordet og redegjorde for bestyrelsens forslag om skift af vurderingsprincip fra offentlig vurdering til valuarvurdering. Bestyrelsen indstiller, at valuarvurderingen pr. 31.12.19, som bestyrelsen fik udarbejdet inden den 1. juli 2020, og som således kan fastfryses, nu bliver aktiveret. Forskellen på den offentlige vurdering og valuarvurderingen er kr. 12 millioner, som bestyrelsen foreslår fordeles med kr. 7,5 millioner til hensættelse og kr. 4,5 millioner til stigning i andelsværdi.

Årsrapporten for 2021 blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning.

Årsrapporten for 2021 med fastsættelse af andelsværdien på baggrund af valuarvurdering pr. 31.12.19 samt fastfrysning af denne, blev godkendt.

1 andelshaver stemte imod.

Ad. 4. Administrator Christina Hegner gennemgik herefter budgettet for 2022.

Det blev stillet og besvaret spørgsmål undervejs.

Budgettet for 2022 blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning.

Budgettet for 2022 samt forslaget om at der ikke opkræves boligafgift i december 2022, blev herefter godkendt.

2 andelshavere stemte imod.

Ad. 5.

a. Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af husordens pkt. 3.2 samt nyt pkt. 3.6.

Der var herefter en meningsudveksling omkring en konkret situation vedrørende afskærmning på en altan.

Forslaget om ændring af husordens pkt. 3.2. blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev **vedtaget** med følgende stemmer:

JA: 24

NEJ: 1

Forslaget om tilføjelse af nyt pkt. 3.6 i husorden blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev **vedtaget** med følgende stemmer:

JA: 19

NEJ: 6



- b. Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag om at pkt. 8.4 udgår af husorden. Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.
- c. Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag om nyt pkt. 19 i husorden. Der blev herefter givet udtryk for forskellige meninger og holdninger samt stillet og besvaret spørgsmål. Forslaget om nyt pkt. 19 blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning og blev **vedtaget** med følgende stemmer:
JA: 18
NEJ: 7
- d. Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag om yderligere undersøgelser af muligheden for el-ladestandere samt undersøgelse af de forskellige løsninger der findes på markedet. De i forslaget nævnte 4 muligheder blev alle gennemgået og der blev stillet og besvaret spørgsmål. Drøftelserne kom ligeledes ind på fremtidige varmekilder (varmepumper/ fjernvarme). Hver mulighed blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning og stemmerne faldt som følger:
1. Der foretages ikke yderligere vedrørende ladestandere: 0 stemmer.
 2. Clever: 0 stemmer.
 3. Sperto: 12 stemmer.
 4. OK: 10 stemmer.

Det blev således besluttet, at bestyrelsen arbejder videre med mulighed 3 og 4.

Endelig beslutning om el-ladestandere vil der blive taget stilling til på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Ad. 6. Valg af bestyrelse

Nils Møller samt Edith Johannessen blev begge genvalgt for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand John Olsen (på valg i 2023)

Bestyrelsesmedlem Steve Nielsen (på valg i 2023)

Næstformand Nils Møller (på valg i 2024)

Bestyrelsesmedlem Carsten Norsk Olsen (på valg i 2023)

Bestyrelsesmedlem Edith Johannessen (på valg i 2024)

1. suppleant Claus Jensen (på valg i 2023)

2. suppelant Jørgen Hansen (på valg i 2023)

Ad. 7. Valg af 1-2 medlemmer til Havnefronten for 1 år
Jørgen Hansen og John Olsen blev begge genvalgt.

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 20. april 2023.

Jens Christiansen gjorde opmærksom på, at der er meget kalk i vandet. Bestyrelsen oplyste, at de vil se nærmere på det.

Claus Halle spurgte ind til hvilken bemyndigelse repræsentanterne i Havnefronten har på vegne af foreningen. Derudover savnes der mere åbenhed og information til de øvrige andelshavere om de beslutninger der bliver taget i Havnefronten. Formanden oplyste, at der hvert år på generalforsamlingen bliver valgt 2 repræsentanter der repræsenterer og varetager foreningens interesser på bedste vis.

Derudover blev der spurgt ind til proceduren ved salg, hvilket administrator oplyste og redegjorde for.

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

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

Beretningen

Beretningen for året 2021/22 er gældende fra 14-09-2021 og til d.d. Der er trods den kortere tid sket adskillige ting.

Tak til den siddende bestyrelse for det store arbejde, der er præsteret i 2021/22.

Der har været afholdt mange bestyrelsesmøder.

Tak til vores fruer og mænd, der som sædvanligt har givet en hånd med ved møderne og til f.eks. Julekomsammen, der var godt besøgt.

Stormen Malik overhalede en planlagt Beredskabsøvelse i vinteren 2022

Beredskabet virkede efter planen. Bestyrelsen og fremmødte sørgede for at sandsække og afspærringer blev etableret – og senere fjernet. Alle, der flyttede sandsække, fandt ud af, hvor tunge de egentlig er.

Indsatsen blev evalueret ved efterfølgende møde med Vejerhuset og planen rettes til.

Det vedrører afspærring ved rampen med plader. Spærring af riste til afløb i P-kælderen med plader og fastholdeordning. Skiltning i elevatorer, således at de ikke afspærres helt.

Grundskatteloftsværdiansættelse på ejendomsvurderingen 2006 for Pakhusstræde 2-6, 4300 Holbæk.

Ansættelse af grundskatteloftværdien for år 2006 er afvist af Vurderingsstyrelsen.

Vores advokat mener, at vi skal klage over afgørelsen og det er så sat i værk. Vi hører nok nyt inden for et par år.

Udvidelse af affaldsfamilien den 01-06-2022 bl.a. med papcontainer og farligt affald. Guide udsendes senere.

el-biler Ved sidste Generalforsamling blev der advokeret for, at El-biler bare kunne parkeres i P-kælderen, men desværre havde forsamlingen året forinden bestemt det modsatte.

Bestyrelsen besluttede efterfølgende at suspendere forbuddet efter at have sendt forbuddet til høring.

Derfor er denne beslutning nu sat til afstemning/godkendelse. Se bestyrelsens forslag senere.

Overløbsrørene fra lejlighedernes cisterner til depotrummene er nu monteret som lovet. Endnu engang en opfordring til at hæve indbo op fra gulvet.

Cisternerne, som var årsag til overløbene er nu undersøgt hos alle og 17 ud af 29 får besøg af VVS for udbedring af tilkalkede cisterner og andre reparationer. VVS samt et bestyrelsesmedlem var rundt til alle lejligheder. Et sted blev bestyrelsesmedlemmet nægtet adgang! Bestyrelsen har forhandlet en god pris for de enkelte andelshavere. Endvidere skal der skiftes 2 x 29 stophaner for varmt og koldt vand i teknikrummet, som foreningen betaler.

2 regnvandspumper i P-kælderen er skiftet p.g.a. slitage. Fælles med Vejerhuset.

Fællesarealet har fået en overhaling og ser nu tilforladeligt ud. Der bliver sat kant på de runde bede og etableret automatisk vanding til alle planter i de sorte baljer i maj måned. Resten vandes som vanligt.

Elevatore har voldt lidt problemer det sidste års tid. Det har især været galt med tilkalde trykkene. Vi må forberede os på, at alle 3 elevatorer skal have en større overhaling.

Energiforsyning. Gasfyret er måske ved at være en saga blot. Krigen i Europa har ændret på gasforsyningerne og ikke mindst prisen, så det er måske på tide at overveje alternativer som Solceller og varmepumpe/luft til vand. En del af vores naboer i Havnefronten går i samme tanker. En tak til David Thoby, der løbende har fulgt gaspriserne på bestyrelsens vegne.

En plan for tømning af bohaver ved vand i opbevaringsrummene har været diskuteret og bestyrelsen har besluttet, at skal et rum ryddes akut, så kan pågældende andelshaver benytte sin P-plads i nødstilfælde i op til 14 dage eller benytte sig af opbevaringsfirmaer. Foreningen har ikke plads til den slags opbevaring. Check eventuelt din indboforsikring om dækning.

2 lejligheder er fraflyttet/tomme. Bobestyrerne/familien har endnu ikke meddelt bestyrelsen om salgs- og overtagelsesdatoer. Udløbsdatoerne for at indstille en ny andelshaver i henhold til vedtægternes § 16 er henholdsvis 3/5 og 17/5 2022.

Året sluttede af med en **afgiftsfri måned i december** og med julekomsammen, som var ganske godt besøgt.

Vi har i det forgangne år sagt farvel til **Bent Storm Hansen**, der døde i januar måned, og til **Edle Hanne Kristiansen**, som er fraflyttet i februar.

I den kommende periode skal der sættes fokus på **elevatorer, ladestandere** i P-kælderen, **fællesarealet** og **alternativ energi**.

Alle ønskes en god sommer.

John Olsen
bestyrelsesformand



En del af Havnefronten i Holbæk

Dato: 25-03-2022

Bestyrelsens forslag 5A vedrørende:

Ændring af husordenens pkt. 3.2 samt ny pkt. 3.6

Situationen er:

Der er opstået tvivl om, hvorledes reglerne er for brugen af de vestvendte altaner.

Bestyrelsen søger bemyndigelse til at ændre pkt. 3.2:

3.2 Parentes slettes (henvises til altaner på vestsiden, hvor man kan se, om man generer nogen)

Nyt pkt. 3.6 (Altaner og terrasser).

3.6 De vestvendte altaner er underlagt samme regler, som de østvendte altaner.

Der må ikke opsættes markise. Der må ikke monteres yderligere afskærmning.

Matteret folie (svarende til glasfronten på østvendte altaner) kan påsættes glassiderne.

Alle påtænkte ændringer skal foreholdes bestyrelsen til vurdering i henhold til vedtægternes § 10.2.

John Olsen
bestyrelsesformand



En del af Havnefronten i Holbæk

Dato: 25-03-2022

Bestyrelsens forslag 5B vedrørende:

Ændring af husordenens pkt. 8.4

Situationen er:

Det vedtagne forbud mod parkering af El biler i P-kælderens jfr. Pkt. 8.4 er ikke mere aktuel.

Bestyrelsen søger bemyndigelse til at fjerne pkt. 8.4:

Pkt. 8.4 udgår af husordenen.

John Olsen
bestyrelsesformand



En del af Havnefronten i Holbæk

Dato: 25-03-2022

Bestyrelsens forslag 5C vedrørende:

Overtrædelse af vedtægter og husorden.

Situationen er:

Bestyrelsen har oplevet flere tilfælde, hvor vedtægter og/eller husorden er blevet overtrådt, og hvor indklagede har nægtet at følge bestyrelsens henstillinger og påbud.

Der er i vedtægterne ikke anført sanktionsmuligheder ud over ekskludering, der kan syntes en voldsom indgriben i mindre sager. Omvendt kan man sige, at indklagede andelshaver har fået adskillige chancer for at rette for sig.

En mulighed er at ændre vedtægter og husorden, så de forekomne overtrædelser "lovliggøres".

Vedtægterne og husordenen skal følges, og der kan som udgangspunkt ikke klages over bestyrelsens arbejde og beslutninger. Det skal ske på en generalforsamling. Er det af hastende karakter, så kan indklagede andelshaver søge indkaldt til ekstraordinær generalforsamling. Er der sket lovovertrædelser, så kan sagen anmeldes til politiet.

Generalforsamlingen bestemmer og bestyrelsen udfører beslutningerne.

Der er ingen, der er større end fællesskabet.

Bestyrelsen søger, med udgangspunkt i vedtægternes § 20, bemyndigelse til at indsætte som ny pkt. 19 i husordenen:

19. Overtrædelse af vedtægter eller husorden.

19.1

Ved tvistigheder mellem andelshaver og bestyrelse retter bestyrelsen henvendelse til vedkommende andelshaver med en henstilling.

Efterkommes henstillingen ikke sendes et påbud med tidsfrist på 14 dage, hvor andelshaveren skal have rettet for sig.

Efterkommes påbuddet ikke sendes sagen videre til Administrator, der håndterer sagen på foreningens vegne.

Efterfølgende henvendelser fra Administrator til andelshaveren vil blive fulgt af en fakturering af merudgifterne til behandling af sagen. Beløbet kan fastsættes til kr. 1.500,00, der faktureres foreningen til dækning af sagens omkostninger.

John Olsen
bestyrelsesformand



En del af Havnefronten i Holbæk

Dato: 25-03-2022

Bestyrelsens forslag 5D vedrørende:

Etablering af ladestandere i P-kælderen

Situationen er:

Foreningen må imødesee et behov for ladestandere i P-kælderen til brug for de andelshavere, som måtte ønske at benytte El drevne biler.

Bestyrelsen har gennem længere tid undersøgt de forskellige muligheder, der kan tilpasses Dokhusets El forsyning. Husets brandforsikring dækker skader opstået i El biler.

Beredskabstjenesten har oplyst, at der ikke er lovbefæstede regler for El biler i private P-kældre. Vi har undersøgt forholdene hos vore naboer – i samarbejde med Vejerhuset. Forholdene er ikke helt sammenlignelige.

Vores indledende specifikationskrav har været:

Tilbud ønskes med præcisering af: Grundinstallation, Tilkobling af ladestander, Eventuelt abonnement, Vedligehold

Der blev lavet en behovsanalyse i november 2021 omkring andelshavernes behov for en ladestander: 3 inden for et år – 1 inden for 3 år – 2 vidste ikke – 4 aldrig og 19 svarede ikke

Vi har søgt oplysning hos flere udbydere bl.a. fra:
Clever, Sperto, og OK

Clever kan tilbyde ladeudstyr

Til 4 biler (sammenhængende pladser), leje kr. 98.329 eks. moms

Til 6 biler " kr. 108.681 "

Heri indgår ikke tilkøb af flere ampere (ca. kr. 100.000)

Clever kan ikke levere anlæg, der kan integreres med huset øvrige el-forbrug.

Sperto kan tilbyde ladeudstyr

Til 25 – 28 biler – intelligent styring

Etablering af grundinfrastruktur kr. 315.000 eks. moms

medregnet ombygning af jeres nuværende tavle,
kabler til ny undertavle, ny undertavler, etablering af
føringsveje, brand lukninger osv.

Opsætning af ladeboks på individuel P-plads kr. 7.800 "

Pris på ladeboks mellem kr. 6.999 til kr. 11.000 "

Grundinfrastrukturen er "intelligent" og disponerer opladning i forhold til husets øvrige forbrug.

OK kan tilbyde individuelle ladestandere, der kan kobles på andelens måler. Derfra trækkes kabel ud til den enkeltes P-plads.

Oprettelse, leje	kr.	4.995
Abonnement pr. md.	Kr.	249
Oprettelse, eje	kr.	11.995
Abonnement pr. md.	Kr.	99

Direkte aftale mellem OK og bruger/abonnent.

Bestyrelsen skal godkende og sætte regler for udnyttelse, der beregnes efter husets spidsbelastninger m.m.

Begrænset antal biler.

Bestyrelsen søger bemyndigelse til at:

Fortsætte undersøgelse efter vejledning fra generalforsamlingen.

Langsigtet vil Sperto måske være den mest økonomiske løsning, hvor foreningen en gang for alle investerer i grundpakken.

Kortsigtet vil OK måske være den billigste løsning. Her skal foreningen etablere kabelbakker i P-kælderen efter behov til de biler, der holder i midt i kælderen. Kablerne skal føres fra de 3 teknikrum og ud til ladestanderne.

Begrænset antal biler.

Ved senere etablering af f.eks. Sperto skal de opsatte "private" standere fjernes af- og for andelshaverens regning.

Der er således flere muligheder, som bestyrelsen kan arbejde videre med:

1. Der foretages ikke yderligere vedrørende ladestandere
2. Clever
3. Sperto
4. OK (mormor lader)

Bestyrelsen foreslår, at der tilkendes gives på hvert punkt.

Bestyrelsen fortsætter undersøgelsen på det punkt, som får størst tilslutning.

Herefter indkaldes til ekstraordinær generalforsamling i P-kælderen til endelig godkendelse.

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

2022-05-13 10:47:03 UTC

NEM ID 

Nils Henrik Møller

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-305142375417

IP: 83.89.xxx.xxx

2022-05-13 10:48:26 UTC

NEM ID 

John Olsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 6c80dfd0-23d6-4792-b2a6-19c699784dd5

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-05-13 12:29:25 UTC

Mit  

Carsten Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-358898901530

IP: 213.158.xxx.xxx

2022-05-13 13:59:42 UTC

NEM ID 

Steve Benny Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-151034329599

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-05-13 18:59:07 UTC

NEM ID 

Edith Johannessen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1bb0ca90-e250-4670-b75d-6ea120ecfd77

IP: 188.181.xxx.xxx

2022-05-18 00:58:34 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: TZ8T1-PWBIZ-20DXC-B7411-M2EUE-OHOM0

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>