

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Dokhuset

Der blev afholdt generalforsamling på Hotel Sidesporet, kursuslokalet, Ahlgade 1B, 4300 Holbæk den 20/4 2023 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
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
- 5) Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 14.2 (forslag vedlagt)
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 15.5 (forslag vedlagt)
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 27.1 (forslag vedlagt)
 - d. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 27.4 (forslag vedlagt)

Forslagene 5 a- d kræver, at mindst 2/3 dele af samtlige mulige stemmer er repræsenteret samt at mindst 2/3 dele stemmer for forslaget.
- 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 på valg og modtager genvalg

Bestyrelsesmedlem, Steve Nielsen er på valg og modtager genvalg

Næstformand, Nils Møller er ikke på valg

Bestyrelsesmedlem, Carsten Norsk Olsen er på valg og modtager ikke genvalg

Bestyrelsesmedlem, Edith Johannessen er ikke på valg

1. Suppleant, Claus Jensen er på valg og modtager genvalg
2. suppleant, Jørgen Hansen er på valg og modtager ikke genvalg
- 7) Valg af 1-2 medlemmer til Havnefronten for 1 år.
John Olsen og Jørgen Hansen er på 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 18. april 2024 kl. 18.00.

Ad 1. Formand John Olsen bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. På bestyrelsens forslag blev administrator 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 23 ud af 29 andele.

Ad 2. Dirigenten gav herefter ordet til formanden, som aflagde bestyrelsens beretning.

Der var ingen spørgsmål til beretningen.

Beretningen blev taget til efterretning og er vedlagt nærværende referat.

Ad. 3. Statsaut. revisor Kenneth Brøndum gennemgik foreningens årsrapport for 2022.

Bestyrelsen foreslår en hensættelse til kursudsving på kr. 7.500.000. Grunden til dette er den seneste tids rentestigning, som bevirker kursfald på realkreditlånene. Såfremt renten falder igen vil foreningen kunne bruge hensættelsen til at modvirke et fald i andelskronen på grund af kursstigning.

Der blev stillet og besvaret enkelte spørgsmål.

Årsrapporten for 2022, med fastsættelse af andelsværdien på baggrund af valuarvurdering af den 22.06.2020 og med en værdi pr. indskudt andelskrone på kr. 2,520, blev herefter enstemmigt godkendt.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger er endvidere forelagt generalforsamlingen.

Ad. 4. Administrator gennemgik herefter budgettet for 2023.

Budgettet for 2023 blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt godkendt.

Ad. 5.

a. Administrator fremlagde bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 14.2.

Ændringen af ordlyden i paragraffen består i, at bestyrelsen kan vælge at deltage ved vurderingsmandens gennemgang af andelen samt at der skal laves et autoriseret el- og VVS-eftersyn ved salg af en andel.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning:

JA: 22
NEJ: 1
Blank: 0

Forslaget blev således **vedtaget**.

b. Administrator fremlagde bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 15.5

Ændringen af ordlyden i paragraffen består i, at bestyrelsen ikke skal gennemgå andelen sammen med køber efter dennes overtagelse. Derudover er der nu fastsat en frist på 14 dage for købers mangelindsigelser.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.

c. Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 27.1.

Formanden oplyste, at bestyrelsen er af den mening, at 4 bestyrelsesmedlemmer er for mange. Det gælder både med at skulle samles ved bestyrelsesmøder og finde en dato hvor alle kan mødes.

Der var nogle andelshavere der udtrykte en anden holdning til dette.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning:

JA: 20
NEJ: 2
Blank: 1



Forslaget blev således **vedtaget**.

d. Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 27.4 blev sat til afstemning ved håndsoprækning:

JA: 21

NEJ: 1

Blank: 1

Forslaget blev således **vedtaget**.

Foreningens vedtægter, tilrettet med ovenstående ændringer, er udsendt til andelshaverne samtidig med nærværende referat.

Ad. 6. Valg af bestyrelse

Formand John Olsen og bestyrelsesmedlem Steve Nielsen blev begge genvalgt for 2 år. Suppleant Claus Jensen blev ligeledes genvalgt for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand John Olsen (på valg i 2025)

Næstformand Nils Møller (på valg i 2024)

Bestyrelsesmedlem Steve Nielsen (på valg i 2025)

Bestyrelsesmedlem Edith Johannessen (på valg i 2024)

Suppleant Claus Jensen (på valg i 2025)

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

John Olsen blev genvalgt.

Jørgen Hansen ønskede ikke genvalg og ingen andre ønskede valg til Havnefronten.

Ad. 8. Real Administration A/S blev genvalgt

Ad. 9. Beierholm blev genvalgt.

Ad. 10. Eventuelt.

a. Afholdelse af næste års generalforsamling er torsdag den 18. april 2024 kl. 18.00.

Carsten Norsk Olsen oplyste, at grunden til at han ikke genopstiller til bestyrelsen, er fordi han ønsker at prioritere sin tid på projektet omkring el-ladestandere.

Der blev spurgt ind til a conto opkrævning af vand, varme og el. Administrator oplyste, at man er meget velkommen til at kontakte hende, såfremt man ønsker at ændre sine a conto opkrævninger.

Der var en snak om elevatorerne. Elevatoren i nr. 2 nede i parkeringskælderen virker kun hver 6.-7. gang. Bestyrelsen oplyste, at de har været i dialog med TKE om problemet.

Bestyrelsesmedlem Edith Johannessen oplyste, at der er planer om sommerfest til august. Bestyrelsen håber, at så mange som muligt har mulighed for at deltage. Nærmere information om arrangementet udsendes senere.

Der blev givet udtryk for problemer med parkering af cykler ned i parkeringskælderen. Der holder mange cykler og det er småt med pladsen. Det mistænkes, at mange af cyklerne placeres af udefrakommende. Der blev foreslået opsætning af skilt, at cykelparkeringen kun er for A/B Dokhusets beboere.

Det blev oplyst, at når vinduespudseren polerer foreningens ruder, er en andelshaver generet af, at vandet sprøjter ned på hans ruder. Bestyrelsen tager en snak med vinduespudseren.

Bestyrelsen overrakte Carsten Norsk Olsen og Jørgen Hansen en flot vingave og takkede mange gange for deres arbejdsindsats i bestyrelsen og i Havnefronten.

Derudover udtrykte bestyrelsen også en stor tak til revisor Kenneth Brøndum og administrator Christina Hegner for det gode samarbejde.

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

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

**Ordinær Generalforsamling 2023****Beretningen for året 2022/23.**

Det har været et forholdsvis roligt år i foreningen.

Der har dog været mange møder omkring de projekter, som blev omtalt ved den ekstra ordinære generalforsamling i januar, og som jeg vender tilbage til senere.

Generalforsamlingen i januar 2023 forløb i en god og sober tone.

Jeg vil først takke den siddende bestyrelse for det store arbejde, der er præsteret i 2022/23.

Tak til vores ægtefæller, der som sædvanligt har givet en hånd med ved møderne og til f.eks.

Sommerfest og Julekomsammen, der begge var godt besøgt.

En særlig tak til de fra bestyrelsen, der har sørget for at flytte affaldscontainere, så der altid er plads til affaldet.

Vi har i det forgangne år sagt farvel til Keld Steen Petersen, der døde i 2022 og til Lene Steen Petersen, der døde her i 2023

Birgitte Broberg og John Olsen er flyttet fra nr. 4, st. tv. og til nr. 4, 4. tv.

Vi har sagt velkommen til

Lone Maibritt og Mirosław Bozykowski, der er flyttet ind i nr. 6, 1. th.

Og Harriet Nørregaard, der er flyttet ind i nr. 4, st. tv.

Affald og rengøring

Bestyrelsen opfordrer til, at vi i fællesskab medvirker til at holde bygning, trappeopgange, elevatorer m.m. så rene og pæne, som muligt. Begrænse unødigt støj. Følg husordenen og vis hensyn.

Fællesarealet

Vores nuværende gartner holder fællesarealet til begge foreningers tilfredshed.

Der er bekymring for, hvorvidt minigolfbanerne kan klare en sæson mere. Forslag til anden brug af fællesarealet modtages gerne.

Bestyrelsen planlægger **rengøring af P-kælderen** i maj måned.

Kælderen fejes med fejmaskine. Hjørner, svært tilgængelige steder rengøres manuelt. Unidræn renses. Aftørring af rør og kabelbakker. Spindelvæv fejes ned. Trådhegn rengøres. Alt i samarbejde med Vejerhuset. Rengøringen skal foretages på en hverdag og P-kælderen skal tømmes helt.

El-biler og ladestandere

Arbejdet med basisinstallation og ladestandere blev påbegyndt den 23-02-23 og forventes afsluttet med udgangen af april måned/primo maj. Installationerne er næsten afsluttet

Tilkobling og brug af ladestandere bliver meddelt brugerne. Carsten gav en kort intro til Monta.

Solceller på taget af Dokhuset:

Vi har indhentet oplysninger om taget på bygningen hos 2 tagfirmaer.

3 solcelle udbydere er kommet med tilbud. Besigtigelse af solceller hos vores nabo, Pakhuset

Bestyrelsen har konkluderet, at det IKKE er det rigtige tidspunkt at installere solceller i Dokhuset.

Derfor har bestyrelsen ikke fremsat forslag om samme.

Taget skønnes i god stand og der gives en løbetid på 5 – 10 år. Renovering vil koste i omegnen af kr. 500.000.

Montering af solceller nu er uhensigtsmæssig, idet de så skal afmonteres i utide, når taget skal laves, for så at skulle monteres igen.

Pakhuset mener ikke, at deres anlæg giver den forventede kapacitet og dermed er økonomien ikke som ventet.

Priserne på el er faldende, og giver dermed dårligere økonomi.

Om 5 – 10 år er der måske skabt mulighed for oplagring af strøm på batterier.

Det kan forventes, at solcelleanlæg bliver billigere og med større kapacitet.

Solcelleanlæg vil i dag koste mellem kr. 268.750 og til kr. 409.265 inkl. Moms. Dertil kommer så ekstra omkostninger til anslået kr. 100.000.

Undersøgelsen lægges i bero og kan danne grundlag for en ny vurdering, når tid er.

Der er ikke brugt penge på konsulentbistand i undersøgelsen.

Forslag fra ekstra ordinær GF

Bestyrelsen stiller forslag om installering af ABB basisinstallation til kommende ladestandere (er iværksat)

b. Bestyrelsen stiller forslag om installering af varmepumpe (i bero)

c. Bestyrelsen stiller forslag om montering af solceller (i bero)

d. Bestyrelsen stiller forslag om varmtvandsbeholder (afventer fjernvarme installation)

e. Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af elmålere (er udført)

f. Bestyrelsen stiller forslag om finansiering (er ikke aktuel mere)

Rentestigning og kursfald:

Har medført en større kunstig stigning uden at Dokhuset, som sådan, er blevet mere værd (ca. 350.000 pr. andel). Når renten igen falder, vil andelsværdien og andelskronen også falde.

Det giver store udsving i andelsværdien. Med rettidig omhu har bestyrelsen foreslået hensættelse af kr. 7.500.000 til kursudsving efter kyndig vejledning fra administrator og revisor. Vi vil fastholde en stabil andelskroneværdi.

Trods dette vil der være en pæn stigning af andelskroneværdien svarende til gennemsnitlig ca. kr. 75.000 pr. andel. Revisoren forklarer nærmere senere.

Elevatore:

Vi syntes at have oplevet flere fejlmeldinger på elevatorerne.

Hvis vi skal til at renovere elevatorerne, så er det en bekostelig

affære. Bestyrelsen vil iværksætte en nærmere undersøgelse og følger selvfølgelig udviklingen.

John Olsen
Bestyrelsesformand

Forslag 5 a

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 14.2

§ 14.2 ændres fra

Bestyrelsen anviser en vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med det til enhver tid gældende forbedringskatalog med tilhørende afskrivningskurver og sats for værdi af eget arbejde, som udarbejdes af Andelsboligforeningernes Fælles Repræsentation (ABF). Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Der skal ved hvert salg laves el- og vvs eftersyn af andelen, og eventuelle fejl eller mangler påtalt ved eftersynet skal dokumenteres udbedret senest på overtagelsesdatoen. Såfremt ulovlige installationer ikke bliver lovliggjort senest 3 måneder efter købers overtagelse, kan foreningen igangsætte udbedring for købers regning. Bestyrelsen forelægges vurderingsmandens opgørelse til godkendelse. 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

§ 14.2 ændres til

Bestyrelsen anviser en vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med det til enhver tid gældende forbedringskatalog med tilhørende afskrivningskurver og sats for værdi af eget arbejde, som udarbejdes af Andelsboligforeningernes Fælles Repræsentation (ABF). Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. **Bestyrelsen kan vælge at deltage ved vurderingsmandens gennemgang af andelen.** Der skal ved hvert salg laves **autoriseret** el- og vvs eftersyn af andelen, og eventuelle fejl eller mangler påtalt ved eftersynet skal dokumenteres udbedret senest på overtagelsesdatoen. Såfremt ulovlige installationer ikke bliver lovliggjort senest 3 måneder efter købers overtagelse, kan foreningen igangsætte udbedring for købers regning. Bestyrelsen forelægges vurderingsmandens opgørelse til godkendelse. 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

Forslag 5 b

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 15.5

§ 15.5 ændres fra

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 15.5 ændres til

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 18 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Forslag 5 c

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 27.1

§ 27.1 ændres fra

Bestyrelsen består af en formand og 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

§ 27.1 ændres til

Bestyrelsen består af en formand og 2-3 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Forslag 5 d

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 27.4

§ 27.4 ændres fra

Generalforsamlingen vælger desuden for to år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af rækkefølge.

§ 27.4 ændres til

Generalforsamlingen vælger desuden for to år ad gangen 1 bestyrelsessuppleant.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christina Hegner

Dirigent

Serienummer: c66b19fc-3f39-41da-b148-2a366624ddd5

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-05-04 11:58:17 UTC



John Olsen

Bestyrelsesformand

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-05-04 12:15:59 UTC



Nils Henrik Møller

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: 7a3d104a-46e5-4fb5-b1ce-ec946ad6fb71

IP: 212.97.xxx.xxx

2023-05-04 13:40:35 UTC



Steve Benny Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 414c8ee5-0c7d-4500-acd0-65f5a1257b49

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-05-06 14:22:38 UTC



Edith Johannessen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.181.xxx.xxx

2023-05-09 21:00:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: EA6AV-SX5GY-KBA64-HCEG5-N22LE-4TWJA

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>