

Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/B Dokhuset

Der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling på Hotel Sidesporet, kursuslokalet, Ahlgade 1B, 4300 Holbæk den 19/1 2023 kl. 18.00.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om installering af ABB basisinstallation til kommende ladestandere (forslag 2 a vedlagt).
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om installering af varmepumpe (forslag 2 b vedlagt)
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om montering af solceller (forslag 2 c vedlagt)
 - d. Bestyrelsen stiller forslag om varmtvandsbeholder (forslag 2 d vedlagt)
 - e. Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af el-målere (forslag 2 e vedlagt)
 - f. Bestyrelsen stiller forslag om finansiering af forslag 2 a, 2 b, 2 c og 2 d (forslag vedlagt)

Ad 1. Formand John Olsen bød velkommen til ekstraordinær 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 22 ud af 29 andele.

Ad 2. Dirigenten gav herefter ordet til formand John Olsen, som på bestyrelsens vegne samt understøttet af PowerPoint præsentation fremlagde og redegjorde for bestyrelsens forslag.

a.

Der blev stillet og besvaret flere spørgsmål omkring installering af ABB basisinstallation og ladestandere.

Bestyrelsen oplyste, at udgiften til installering af ABB basisinstallation koster kr. 216.000,00 (tilbud), hvilket er lidt højere end det i indkaldelsen anførte beløb.

ABB basisinstallationen vil prioritere strøm til husholdningerne, og dernæst til opladning af el-biler.

Bestyrelsen oplyste, at administrationen af systemet samt betaling og afregning af el vil blive varetaget af firmaet Monta og det vil blandt andet være muligt via app at følge med i el-priserne.

Det blev endvidere oplyst, at såfremt en andelshaver bekoster installering af ladestander, vil udgiften indgå som en individuel forbedring, der afskrives over 20 år.

Efter en længere drøftelse, herunder finansieringsmuligheder, blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning:

JA: 18

Nej: 4

Forslaget blev således vedtaget.

b.

Formanden redegjorde for forskellige energiformer som alternativ til foreningens nuværende gasfyr.

Holbæk Kommune har besluttet, at der skal være fjernvarme i Holbæk. Fors skal stå for etablering af fjernvarmen og de har ved et fællesmøde oplyst, at der vil gå 5-7 år før fjernvarmen er tilgængelig for husstandene i Holbæk.

Installering af varmepumpe giver nogle udfordringer, idet den ikke kan placeres indendørs samt at arealerne ikke umiddelbart giver mulighed for at den kan placeres udendørs i gadeplan. Eneste mulighed er placering på taget, hvilket kan medføre støjgener for både foreningens beboere og naboejendommene. Varmepumpen vejer omkring 1,5 tons, hvorfor ejendommens bæreevne ligeledes skal undersøges.

Bestyrelsen foreslår, at projektet sættes i bero på baggrund af de store omkostninger og placeringsmæssige udfordringer, det vil medføre at montere varmepumper. Bestyrelsen anbefaler, at afvente udviklingen i fjernvarme planerne i kommunen samt at følge udviklingen i alternative energiformer.

Der var yderligere drøftelse og besvarelse af spørgsmål.

Bestyrelsen udbad sig en vejledende tilkendegivelse om bestyrelsen skal arbejde videre med undersøgelse af installering af varmepumpe.

Ved håndsoprækning blev følgende tilkendegivet:

JA: 3

NEJ: 19

Det blev således besluttet, at der på nuværende tidspunkt ikke arbejdes aktivt videre med installering af varmepumpe, men at bestyrelsen følger med i udviklingen på området.

c.

Forslaget blev livligt drøftet og der var mange positive tilkendegivelser.

Der var blandet andet et ønske om, at projektet skal være selvfinansieret inden for et vist antal år.

Bestyrelsen udbad sig en vejledende tilkendegivelse om bestyrelsen skal arbejde videre med undersøgelse af montering af solceller på ejendommens tag, herunder mulighed for at solcellerne kan dække hele foreningens el-forbrug samt delvis opvarmning af varmtvandsbeholderen.

Ved håndsoprækning blev følgende tilkendegivet:

JA: 21

NEJ: 1

Det blev således besluttet, at bestyrelsen, med konsulentbistand, undersøger de forskellige muligheder og indhenter tilbud, som forelægges andelshaverne til endelig beslutning på en ekstraordinær eller ordinær generalforsamling.

d.

Efter en kort præsentation og drøftelse udbad bestyrelsen sig en vejledende tilkendegivelse af om bestyrelsen skal arbejde videre med undersøgelse om varmtvandsbeholderen skal udskiftes samt om den kan tilkobles solceller.

Ved håndsoprækning blev følgende tilkendegivet:

JA: 21

NEJ: 1

Det blev således besluttet, at bestyrelsen, med konsulentbistand, undersøger muligheden for at tilkoble solcelleanlæg til varmtvandsbeholderen samt indhenter tilbud, som forelægges andelshaverne til endelig beslutning på en ekstraordinær eller ordinær generalforsamling.

e.

Foreningens el-målere og bi-målere har overskredet den estimerede levetid.

Der er derfor indhentet tilbud hos Brunata lydende på ca. kr. 65.000,00, hvortil formanden kunne oplyse, at Installatør Mogens Pedersen er kommet med et estimat på ca. kr. 14.000,00 for udskiftning/ montering af el- og bi-målere.

Bestyrelsen stiller til forslag, at målerne udskiftes samt at udgiften hertil på i alt ca. kr. 79.000,00 medtages i foreningens driftsbudget for 2023.

Arbejdet ønskes igangsat inden for de nærmeste måneder.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev vedtaget med følgende stemmer:

JA: 22

NEJ: 0

f.

Finansieringen af de forskellige forslag blev drøftet.

I forhold til det udsendte forslag 2 f er der på generalforsamlingen truffet beslutning om:

Forslag 2 a: Vedtaget. Udgiften til basisinstallation koster ca. kr. 216.000,00 (tilbud)

Forslag 2 b: Sat i bero.

Forslag 2 c: Besluttet endeligt på generalforsamling efter bl.a. indhentning af tilbud

Forslag 2 d: Besluttet endeligt på generalforsamling efter bl.a. indhentning af tilbud

Forslag 2 e: Vedtaget. Udskiftning af el-målere koster ca. kr. 79.000,00. Beløbet medtages i driftsbudgettet for 2023.

Konsulentbidrag er anslået til kr. 100.000,00. Bestyrelsen forventer dog at udgiften bliver lavere.

Bestyrelsen stiller til forslag, at forslag 2 a (basisinstallation), forslag 2 e (udskiftning af el-målere) samt udgift til konsulentbidrag finansieres af foreningens likvide midler.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning:

JA: 20

NEJ: 2

Der var ikke yderligere punkter, hvorfor generalforsamlingen blev hævet.

Såfremt man ønsker bestyrelsens PowerPoint præsentation fremsendt, er man velkommen til at kontakte formanden John Olsen.

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



En del af Havnefronten i Holbæk

Dato: 10-12-2022

FORSLAG 2 A

Bestyrelsens forslag vedrørende: Etablering af basisinstallation til ladestandere

Situationen er:

Ved foreningens ordinære generalforsamling i april 2022 fik bestyrelsen i opdrag at undersøge omkring ladestandere – henholdsvis "mormor" modellen fra OK og fælles basisinstallation fra Sperto.

Efterfølgende er dette udvidet til også at gælde ABB basisstation og ladestandere.

Bestyrelsen søger bemyndigelse til at:

Igangsætte installering af ABB basisinstallation til kommende ladestandere.

Installationen er teknisk på højde med Sperto - et intelligent system, der prioriterer strøm til husholdningen, og derefter på de rette tidspunkter til bilerne.

Fravalget af "mormorløsningen" er begrundet i, at det ikke er muligt at kontrollere strømforbruget til lade standerne.

Løsningen med ABB og fravalg af "mormor" modellen er gennemført i Molehusene.

Efterfølgende skal den enkelte andelshaver selv finansiere ladestander og montering ved egen P-plads inklusive abonnement.

Tilbud:

Basisinstallation til en samlet pris af kr. 174.375,00 inklusive moms.

Individuel tilslutning med ladestander kr. 22.800,00 inklusive moms. (egenbetaling)

Udgifterne finansieres af foreningen ved etablering af kassekredit eller kreditforeningslån alt afhængig af, hvor mange projekter forsamlingen vælger.

Iværksættelse snarest muligt efter omstændighederne og kan være etableret medio marts.

John Olsen
bestyrelsesformand



En del af Havnefronten i Holbæk

Dato: 14-12-2022

FORSLAG 2 B

Bestyrelsens forslag vedrørende: Alternativ energiforsyning – varme/varmt vand.

Situationen er:

Varmeforsyning søges stadig løst ved en fælles indsats i Havnefronten, hvor der er holdt møde de 09-11-2022.

Internt i Dokhuset har vi haft besøg af Per Kristensen fra Pers VVS. Han har gennemgået huset og installationerne sammen med repræsentant fra et varmepumpefirma m.h.t. montering af varmepumpe.

Der er IKKE plads til en varmepumpe på matriklen i stue/kælderhøjde. Eneste mulighed er på taget.

Bestyrelsen har ansøgt Holbæk kommune om at kunne købe, leje eller få brugsretten over ca. 8 m² af grus arealet mod Havnevej op mod muren til P-kælderen. Dette er afvist.

Bestyrelsen søger forsamlingens holdning til at:

Igangsætte yderligere undersøgelse af mulighederne for installering af varmepumpe på taget af ejendommen. Det indebærer, at der skal hentes tilbud om gennemgang af bygningens bæreevne m.m.

Tilbud:

Der foreligger endnu ikke et fast tilbud, men det skønnes, at prisen for en varmepumpe vil komme op omkring kr. 1.000.000,00.

Udgifterne finansieres med kreditforeningslån. Se senere gennemgang af forslag 2 f.

John Olsen
bestyrelsesformand



En del af Havnefronten i Holbæk

Dato: 14-12-2022

FORSLAG 2 C

Bestyrelsens forslag vedrørende: Etablering af Solceller på taget af Dokhuset.

Situationen er:

Vores naboer i Pakhuset har fået installeret solceller, og vi har fået indblik i økonomien og fremtidsperspektivet med solceller.

Bestyrelsen har ad flere omgange vurderet økonomien omkring solceller og fundet, at det ikke var rentabelt. Det ser nu ud til at have ændret sig.

Den strøm, der fremstilles med solceller, fungerer i dagtimerne/solskin og kan ikke lagres til om natten.

I Pakhuset dækker solcelleenergien det daglige forbrug af strøm til fælles faciliteter såsom elevatorer, udsugningsventilatorer m.m.

Bestyrelsen søger forsamlingens holdning til at:

Igangsætte yderligere undersøgelse af mulighederne for installering af solceller på taget af ejendommen. Det indebærer, at der skal foretages en professionel vurdering af økonomien ved etablering af solceller – herunder om det kan betale sig at solcellerne skal dække hele husets elforsyning herunder delvis opvarmning af varmtvandsbeholderen.

Med erfaringerne fra Pakhuset vil kunne spares penge på planlægningen.

Tilbud:

Der foreligger endnu ikke et fast tilbud, men det skønnes, at prisen for solceller kr. 500.000,00 med en margin på +10%.

Udgifterne finansieres med kassekredit eller kreditforeningslån. Se senere gennemgang af forslag 2 f.

Bestyrelsen gives bemyndigelse til at iværksætte, hvis den skønnede pris holder.

John Olsen
bestyrelsesformand



En del af Havnefronten i Holbæk

Dato: 14-12-2022

FORSLAG 2 D

Bestyrelsens forslag vedrørende: Varmtvandsbeholder

Situationen er:

Beholderen har overskredet den forventede levetid, og vi ved ikke, hvor tilkalket den er. Ydermere er beholderen måske overdimensioneret, hvorfor vi til stadighed opvarmer mere varmt vand end nødvendigt.

Ved etablering af solceller kan beholderen muligt tilkobles en "el-snegl" og opsamle energi fra solcellerne.

Bestyrelsen søger forsamlingens holdning til at:

Undersøge nærmere om beholderen skal udskiftes samt om den kan tilkobles solceller, hvis der ikke etableres varmepumpe.

Hvis forslag 3 vedtages, så bemyndiges bestyrelsen til at iværksætte arbejdet.

Tilbud:

Der er ikke indhentes specifikt tilbud, men prisen vurderes til omkring kr. 30.000,00 med margin +10%.

Udgifterne finansieres af foreningen ved etablering af kassekredit eller kreditforeningslån alt afhængig af, hvor mange projekter forsamlingen vælger.

,

John Olsen
bestyrelsesformand



En del af Havnefronten i Holbæk

Dato: 14-12-2022

FORSLAG 2 E

Bestyrelsens forslag vedrørende: Udskiftning af måler og bi-målere

Situationen er:

Det har tidligere været på tale at udskifte elmålerne, da de er forældede.

El bi-målerne skal skiftes. De er for længst forældede.

Bestyrelsen søger bemyndigelse til at:

Udskifte de omtalte målere.

Christina har forhandlet med Brunata, der har fremsendt tilbud.

I spørgsmålet om eje eller leje anbefaler bestyrelsen, at vi køber målerne, da den årlige leasingydelse er kr. 19.689,00 inkl. moms.

Tilbud:

Christina har modtaget tilbud på målere fra Brunata, som lyder på ca. kr. 65.000,00.

Vores installatør Mogens Petersen (ladestandere) tilbyder arbejdet med udskiftningen til en fornuftig pris. Udføres i påkommende tilfælde i forlængelse af montering af ladestandere.

Udgifterne finansieres via driften i 2023, hvor arbejdet også udføres. Da budgettet for 2023 først godkendes ved den ordinære generalforsamling til april 2023, og udskiftningen ønskes gennemført i februar/marts, bedes forslaget godkendt ved den ekstraordinære generalforsamling.

John Olsen
bestyrelsesformand

*En del af Havnefronten i Holbæk*

Dato: 14-12-2022

FORSLAG 2 F**Bestyrelsens forslag vedrørende:
Finansiering af projekterne 2 a – 2 d****Situationen er:**

Foreningen skal tilvejebringe midler til betaling af de 4 foreslåede projekter.

I den anledning har vi søgt råd og vejledning hos Nordea, der har foreslået, at der enten optages et nyt kreditforeningslån, hvis lånebeløbet er højt eller en kassekredit hvis lånet er lavt.

Økonomien for de 4 projekter ser således ud:

2 a - Etablering af basisinstallation til ladestandere (Etablering af ladestander/egenbetaling ca. kr. 22.800,00, Der er ens uanset kabellængde til basisinstallation)	kr. 174.375,00 (tilbud)
2 b - Omlægning af energiforsyning (hvis muligt) Varmepumpe Eventuelt fællesprojekt med Havnefronten	kr. 1.000.000,00 (anslået)
2 c - Udskiftning af varmtvandsbeholder	kr. 30.000,00 (anslået)
2 d - Solceller	kr. 450.000,00 (anslået)
Konsulent honorar	kr. 100.000,00 (anslået)
I alt	kr. 1.754.375,00 (anslået)

Der stilles til forslag om udgifterne skal finansieres af foreningen via etablering af kassekredit eller kreditforeningslån alt afhængig af, hvor mange projekter forsamlingen vælger.

Alt er baseret på, at finansieringen ikke vil påvirke boligafgiften. Foreningens gode økonomi sammenholdt med opnåede besparelser vil dække finansieringen.

Den afgiftsfri måned, som har været praktiseret i 3 år, bortfalder indtil økonomien igen tillader det.

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-01-26 10:19:23 UTC



Nils Henrik Møller

Bestyrelsesnæstformand

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

IP: 212.97.xxx.xxx

2023-01-26 10:44:58 UTC



John Olsen

Bestyrelsesformand

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-01-26 12:13:24 UTC



Edith Johannessen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-01-26 12:33:03 UTC



Carsten Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 474fe52a-ed94-48cd-8561-795cd8d2bacc

IP: 83.151.xxx.xxx

2023-01-26 14:04:19 UTC



Steve Benny Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-01-27 13:09:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1YFLQ-8IQMQ-7Q7OY-APBZG-KO4CZ-5NWEK

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 tidsstempet 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 s igneringsbeviser i ndle-jret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>