

## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Pakhuset

Der blev afholdt ordinær generalforsamling den 1. juli 2020 på Blegstæde 16-20, 4300 Holbæk.

Dagsorden var jf. vedtægterne følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
  - A: Bestyrelsen i AB Pakhuset stiller forslag om "Etablering af ladefaciliteter i parkeringskælderen til opladning af el-biler".
  - B: Bestyrelsen stiller forslag om ændring af princip for fastsættelse af andelsværdien fra anskaffelsespris til valuarvurdering.
  - C: 3 forslag fra Kobra Avasi
6. Valg. På valg er Jørgen Jensen og Knud Baltser.
7. Valg til "beboergruppen Havnefronten" 2 repræsentanter på valg. Bestyrelsen foreslår at Anders og Knud fortsætter.
8. Eventuelt. Herunder henvendelse fra beboer om forståelse af vedtægternes § 9 (9.1).

Ad 1. Til dirigent blev Tonni Sørensen fra Real Administration A/S valgt og til referent blev Anja Pettersson fra Real Administration A/S 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. Der var mødt eller repræsenteret 27 af 29 andelshavere.

Ad 2. Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen og er vedlagt nærværende referat. Formanden Anders Jensen gennemgik beretningen og oplyste endvidere at bestyrelsen vil arbejde på et løft i parkeringskælderen i form af farver på betonstolperne.

Formanden fremhævede husordenen, som i flere tilfælde ikke blev overholdt. Der blev henstillet til, at der ikke sættes fodtøj i trappeopgangen og at parkeringskælderen kun bliver benyttet til biler og ikke opbevaring af forskellige effekter og væsker i plasticdunke.

Der blev forespurgt til den seneste husorden. Formanden oplyste, at han gerne vil udlevere husordenen, såfremt der er nogle der mangler. Formanden gjorde endvidere opmærksom på, at foreningen vil oprette en hjemmeside i samarbejde med Real Administration A/S, hvor der vil være mulighed for at hente foreningens dokumenter.

Formanden gjorde endvidere opmærksom på, at der er 2-3 på ventelisten til parkeringspladser.

Der var ingen yderligere spørgsmål hertil og beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3. Referenten gennemgik regnskabet for 2019 og gjorde opmærksom på, at der er indsat en ny tekst under note 3, da der er indhentet valuarvurdering gældende pr. 26. juni 2020.

Formanden oplyste, at der var sket et fald i el-udgifterne fra ca. kr. 100.000 til kr. 56.000 grundet udskiftning til LED. Det blev oplyst, at almindelige besparelse har haft sin værdi.

Der var ikke yderligere spørgsmål hertil og regnskabet blev godkendt.

Endvidere blev Centrale Økonomiske Nøgleoplysninger fremlagt og taget til efterretning.

Ad 4. Referenten gennemgik budgettet for 2020 med uændret boligafgift. Formanden oplyste, at ejendomsskatten er steget til kr. 155.000. Dette er sket på baggrund af en regulering af grundskylden fra kr. 3.000.000 til kr. 6.500.000. Bestyrelsen er i gang med en klagesag mod vurderingsstyrelsen via en advokat.

Formanden oplyste, at posten tinglysning på kr. 15.000 er for tinglysning af vej- og færdselsret til nedkørsel til garage, som aldrig var blevet udfærdiget. Der var indgået en ny aftale på 9 % og denne er tinglyst på ejendommen.

Der var ingen spørgsmål og budgettet for 2020 blev godkendt.

Ad. 5.A. Bestyrelsesmedlem Knud Baltser fortalte om bestyrelses forslag om etablering af ladefaciliteter i parkeringskælderens til opladning af el-biler. Da der i fremtiden vil komme et stigende antal el-biler ønsker bestyrelsen at klargøre til dette ved at ændre i både husorden og vedtægter. Forslaget medførte derfor en begrænsning for den enkelte andelshaver, således at andelshaver ikke selv kan opsætte en ladestander. Bestyrelsesmedlem Knud Baltser gjorde opmærksom på, at der er et EU-direktiv, som endnu ikke er vedtaget i den danske lovgivning, men at det forventes i 2025. EU-direktivet indeholder krav om opsætning af ladestander.

Det blev oplyst, at ladestanderen koster kr. 40.000 og at der ikke vil være nogle omkostninger for foreningen, da det beror på brugerfinansiering via ladefirmaet. Det vil derfor ikke medføre administration hos hverken bestyrelsen eller hos administrator. Der vil være mulighed for at udvide med flere ladestander senere hen.

Etableringen vil medføre flytning af nogle enkelte parkeringspladser i første omgang ved nr. 5, således at der er kortest vej til strømforsyningen.

Forslaget medførte en livlig debat om fordele og ulemper især i forhold til flytning af parkeringspladser. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at de vil forsøge at lave flytningerne så lempeligt som muligt.

Der blev forespurgt til muligheden for opladning af scooter i ejendommen. Formanden oplyste, at der skal indgås særskilt aftale herom med bestyrelsen, og at forbruget skal betales af andelshaver.

Forslaget om etablering af ladefaciliteter i parkeringskælderen til opladning af el-biler inkl. ændring i husorden blev sat til afstemning og blev godkendt med 19 stemmer for.

Vedtægtsændringerne blev herefter sat til afstemning og blev godkendt med kvalificeret flertal med 22 stemmer for.

Ad. 5.B. Bestyrelsen stillede forslag om ændring af princip for fastsættelse af andelsværdien fra anskaffelsespris til valuarvurdering. Formanden oplyste, at det har været meningen at foreningen skulle overgå til den offentlige ejendomsvurdering, når den lå klar. Dette er dog blevet udskudt af flere omgange.

I forbindelse med Blackstone-indgrebet i lejelovgivningen, som muligvis kan medføre et fald i ejendommens værdi og derfor også andelsværdien, har bestyrelsen indhentet en valuarvurdering pr. 26.06.2020 med en værdi på kr. 59.500.000, som er en stigning på ca. kr. 7.750.000. Denne valuarvurderingen kan fastfryses fremadrettet og udløber derfor ikke efter 18 måneder som normalt.

Bestyrelsen stillede derfor forslag om at benytte valurvurderingen til brug for beregning af andelsværdien, dog med en hensættelse på kr. 2.000.000, således at stigningen er på ca. kr. 5.750.000. Hensættelsen skal anses som en reservefondshensættelse.

Der var flere spørgsmål omkring ændringen af princippet og muligheden for at ændre på dette igen. Dirigenten oplyste, at beslutningen kan ændres på et senere tidspunkt.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget ikke kan godkendes endeligt, da det vil kræve en beregning af andelsværdien på baggrund af valuarvurderingen fra revisor. Denne beregning kan godkendes endeligt på en ekstraordinær generalforsamling.

Der var enighed på generalforsamlingen om ændring af princippet og bestyrelsen vil derfor snarest muligt indkalde til en ekstraordinær generalforsamling efter modtagelsen af beregningen fra revisor.

Ad. 5. C. Der var indkommet 3 forslag fra Kobra Avasi, som ikke var tilstede på generalforsamlingen. Der var en kort debat omkring installation af afløbssystem fra

altanerne og gavlene. Det blev oplyst, at problemet har været der siden indflytningen og at det ikke er muligt at ændre på dette.

Forslaget omkring oprettelse af glasvæg blev ikke debatteret, da det ikke var et konkret forslag med en mulig løsning samt en økonomisk konsekvens.

Forslaget omkring undersøgelse af terrasseunderlaget blev ikke debatteret, da det ikke var et konkret forslag med en mulig løsning samt en økonomisk konsekvens. Det blev oplyst, at andelshaver har fået et godt råd i forhold til behandling af ukrudt.

Ad. 6. Bestyrelsesmedlem Jørgen Jensen og Knud Baltser var på valg og modtog genvalgt. De blev begge valgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Anders Jensen, på valg i 2021

Bestyrelsesmedlem Torsten Frydenholm, på valg i 2021

Bestyrelsesmedlem Jørgen Jensen, på valg i 2022

Bestyrelsesmedlem Knud Baltser, på valg i 2022

Ad 7. Anders Jensen og Knud Baltser blev begge genvalg til "beboergruppen Havnefronten".

Ad 8. Formanden takkede alle de frivillige i foreningen og omdelte gaver.

Der var indkommet en henvendelse omkring forståelse af vedtægternes § 9.1. Formanden oplyste, at vedtægternes § 9 kan medføre tvivl om hvem der står for vedligeholdelsen, andelshaver eller andelsboligforeningen. Formanden oplyste, at det er vigtigt at der er en ensartet behandling og retningslinjer for alle, og at bestyrelsen tager stilling til de enkelte sager løbende. Formanden gjorde opmærksom på, at den der bestiller arbejdet, betaler arbejdet som udgangspunkt.

Der blev forespurgt til foreningens venteliste. Formanden oplyste, at der var 22 på ventelisten, dog med et maksimum på i alt 29 på ventelisten, svarende til antal andele i foreningen.

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

# 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.”

## Jørgen Jensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-790760993346

IP: 176.21.xxx.xxx

2020-07-09 10:35:57Z

NEM ID 

## Anders Fournaise Jensen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-880761098145

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-07-09 14:11:47Z

NEM ID 

## Knud Baltser

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-272957588847

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-07-10 10:13:01Z

NEM ID 

## Torsten Claus Hjorth Frydenholm

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-992552913659

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-07-13 11:26:35Z

NEM ID 

## Tonni Sørensen

### Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-07-14 08:03:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U6EVU-EC2E7-ZTXYTK-6NPZ0-DSJG0-JAJSI

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>