



REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B PAKHUSET

Generalforsamlingen fandt sted den 07. april 2022 kl. 19:00 i Fælleshuset, Blegstræde 16-20, 4300 Holbæk.

Dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg
Bestyrelsesmedlem Jørgen Jensen – På valg - Genopstiller.
Bestyrelsesmedlem Knud Baltser – På valg - Modtaget ikke genvalg.
7. Valg til "beboergruppen Havnefronten" 1 repræsentant på valg.
8. Eventuelt

Formanden bød velkommen og åbnede generalforsamlingen.

Formanden oplyste, at det var blevet oplyst, at medlemmer af A/B Pakhuset, kunne få lov at leje fælleshuset – hvor generalforsamlingen blev afholdt – til private formål, og til en favorabel pris. I første omgang skal man kontakte Formanden for yderligere oplysninger.

AD 1

Tonni Sørensen fra Real Administration blev valgt som dirigent.
Vinnie Bækkel fra Real Administration blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var varslet og indkaldt som bestemt i foreningens vedtægter og det blev oplyst, at dirigenten anså generalforsamlingen som lovlig og beslutningsdygtig.

Det blev i øvrigt konstateret, at der var fremmødt eller repræsenteret 25 ud af 29 mulige andelshavere.

AD 2

Formanden supplerede sin skriftlige beretning og fremhævede at bestyrelsen er meget økonomisk bevidst, også når der er arbejder som skal udføres.

Der har været en vandskade i opgang 3 og 5 – hvor der den 29/3 kom vand ud/ind der hvor loft og væg mødes. Det stoppede selv, og derfor er der mistanke om, at der kan være tale om noget kondens. Bestyrelsen har haft ejendommens VVS firma til at fejlsøge på rør og installationer, uden noget resultat. Bestyrelsen har kontaktet et firma vedrørende skimmelsvamp, som skal undersøge forholdet.

Da det endnu ikke er fastslået, hvor skaden kommer fra, er det usikkert om hvorvidt forsikringsselskabet dækker skaden, eller om foreningen selv skal dække den.



Bestyrelsen er opmærksom på problematikken omkring nye forbrugsmålere, og om ejendommen opfylder kravene i reglerne herom.

Endvidere skulle bestyrelsen viderebringe en ros, fra aflæsningsmanden, det var super dejligt, at der var klargjort, således at han hurtigt kunne komme til at aflæse.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En beboer udtrykte stor tilfredshed med bestyrelsens arbejde, samt det positive regnskab. Han ønskede at udvendige vedligeholdelsesarbejder, hvor der var behov for kraner/lift/stilladser kunne koordineres af/med bestyrelsen.

Han ønskede endvidere løbende oplysninger om de kvartalsvise priser på forbrugsudgifter, således at man ved hvad man kan forvente af prisstigninger. Bestyrelsen vil forsøge at efterkomme dette ønske.

Han ønskede endvidere at der i affaldsrummet, blev stillet et gribe-/opsamlertang således at man kan nå de fejlsorterede emner i containerne når der er sket en fejlsortering.

En beboer påpegede at hun ønskede fokus på udskiftning af fuger rundt om vinduet. Bestyrelsen besigtiger løbende fuger ved vinduer og døre, og vurderer om der er behov for udskiftning. Bestyrelsen har ligeledes haft en fagmand ude og besigtige vinduerne, for at vurdere standen.

En beboer ønskede at forbrugsregnskaberne kom hurtigere.

En beboer ønskede at havnefronten arbejdede mod de planlagte bassiner.

Der var ikke yderligere bemærkninger eller spørgsmål.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

AD 3

Referenten fremlagde årsregnskabet 2021, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Nøgleoplysningsskema blev omdelt/udleveret.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

AD 4

Dirigenten fremlagde budgettet for 2022, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En beboer spurgte om, hvorfor man havde meldt sig ud af ABF når udgiften hertil var så forholdsvis lav. Formanden oplyste, at man havde valg at melde sig ud, da man fik den rådgivning og support man ønskede fra Real Administration A/S i stedet.

Formanden oplyste, at ejendomsskattesagen endnu ikke er helt afsluttet, og at man afventer kommunen får opgjort sagen og tilbagebetalt merindbetalingen fra 2018 og frem.

En beboer ønskede at foreningen brugte penge på vedligeholdelse af altaner, balustre, glas mv. Formanden oplyste, at vedligeholdelsespligten af altanernes udstyr påhviler den enkelte andelshaver.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.



AD 5

Forslag om appendix til husorden

Bestyrelsen foreslog:

Appendiks til Husordenen af 01.07.2020 under punktet: henstilling af Barnevogne/rollator/kørestol.

Punktet ændres til: Cykler/barnevogne/rollator/kørestole/el-scootere el.lign. små el-køretøjer:

Ovennævnte køretøjer må kun henstilles på fælles inde-udearealer efter aftale med bestyrelsen.

For el-køretøjer: ønskes opladning af batteri ved "tankning" fra ejendommens fælles el-net via stikkontakt betales en tilslutningsafgift pr. år på kr. 250,00 pr. køretøj.

Afgiften skal afspejle prisen på et gennemsnitsforbrug af el og kan reguleres af bestyrelsen afhængigt af prisudviklingen for el og køretøjets forbrug.

Formanden motiverede forslaget og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag om solceller

Knud Baltser motiverede forslaget som er vedlagt som bilag til nærværende referat.

Knud Baltser oplyste, at Holbæk kommune pt. stiller nogen uhensigtsmæssige krav om udarbejdelse af en VVM redegørelse, hvilket ikke burde være nødvendigt.

Ingemann og Fischer Arkitekter arbejder på, om man kan få lov at lave anlægget uden. Kan anlægget laves uden VVM redegørelse, vil rådgivningen forventeligt andrage omkring kr. 30.000,-. Hvis Holbæk kommune fastholder, at der skal laves en VVM redegørelse, vil det beløbe sig til langt over kr. 100.000,- og bestyrelsen vil i det tilfælde føle sig nødsaget til at tage emnet op på en ekstraordinær generalforsamling.

Efter rådgivning fra revisor, blev det forslået at investeringen foretages af midler fra vedligeholdelseskontoen, da investeringen således ikke går ud over andelskronen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

AD 6

Jørgen Jensen blev genvalgt.

Der blev ikke valgt yderligere bestyrelsesmedlemmer.

Der blev ikke valgt nogen suppleanter.

Formanden takkede Knud Baltzar for sit store arbejde i foreningen herunder med den grønne omstilling.

Bestyrelsen består herefter af:

Anders Jensen som formand,

Jørgen Jensen som bestyrelsesmedlem og

Torsten Frydenholm som bestyrelsesmedlem.

AD 7

Anders Jensen blev genvalgt som repræsentant til Havnefronten



AD 8

Snehold og Team havehold

Formanden takkede sneholdet og teamet omkring havehold – de gode frivillige kræfter i foreningen.

P-plads nye beboer

En beboer spurgte, om de nye beboere får en p-plads.

Formanden oplyste, at de får den tildelte plads ved opgang 1.

P-pladser i øvrigt

En beboer spurgte hvad der bliver gjort når man har brug for en bredere parkeringsplads.

Bestyrelsen oplyste, at der er mange beboere i foreningen som har det behov, og at foreningen alene råder over de p-pladser som de nu har. Bestyrelsen er bevidst om, at det kan blive et problem, da der ikke er nok handicappladser.

Afslutningsvis takker formanden for en godt møde.

Da der ikke var yderligere punkter til behandling blev generalforsamlingen hævet.

Signeres og dateres digitalt via www.Penneo.dk

af Tonni Sørensen som dirigent,

af Anders Jensen som formand,

af Jørgen Jensen som bestyrelsesmedlem og

af Torsten Frydenholm som bestyrelsesmedlem.

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.”

Torsten Claus Hjorth Frydenholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-992552913659

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-04-21 07:48:39 UTC

NEM ID 

Tonni Sørensen

Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-04-21 07:57:31 UTC

NEM ID 

Anders Fournaise Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-880761098145

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-04-21 08:18:50 UTC

NEM ID 

Jørgen Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-790760993346

IP: 85.83.xxx.xxx

2022-04-21 08:46:16 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SVWS0-SNOXE-F3A6J-EDPX8-T8HFZ-IN312

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>