



REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B PAKHUSET

Generalforsamlingen fandt sted den 3. maj 2023 kl. 19:00 i Fælleshuset, Blegstræde 16-20, 4300 Holbæk.

Dagsordenen var 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.
Forslag om ændring af boligafgiften
Bestyrelsen stiller forslag om en stigning i boligafgiften pr. 01.06.2023 med i alt kr. 65.000,00 om året.
5. Forslag
Forslag fra bestyrelsen ad elevatorer
Bestyrelsen foreslår at større reparationer/renoveringer af elevatorerne ved driftsstop om nødvendigt kan gennemføres af bestyrelsen med midler fra vedligeholdelsesfonden op til kr. 500.000,00
6. Valg
Formand Anders Jensen – På valg - Genopstiller.
Bestyrelsesmedlem Torsten Frydenholm – På valg - Genopstiller.
7. Valg til "beboergruppen Havnefronten" 2 repræsentant på valg.
8. Eventuelt

Formanden bød velkommen og åbnede generalforsamlingen.

AD 1

Vinnie Bækkel fra Real Administration A/S blev valgt som dirigent og referent.

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

Det blev i øvrigt konstateret, at der var fremmødt eller repræsenteret 26 ud af 29 mulige andelshavere.

AD 2

Formanden supplerede sin skriftlige beretning og fremhævede, at der havde været store udfordringer med driftstop på den ene elevator. Bestyrelsen havde haft servicefirmaet til at vurdere problematikken, og havde anslået udbedringen til at koste omkring kr. 350.000,00. Elevatoren var blevet repareret midlertidigt for ca. kr. 50.000,00. Bestyrelsen stillede derfor det forslag, som skulle behandles senere, således at det er muligt at få lavet en korrekt og langtidsholdbar løsning.



Formanden redegjorde for bestyrelsen beslutning om at hensætte kursværdien i regnskabet. Dispositionen var foretaget i samråd med revisor og administrator, for at undgå store udsving i andelsværdien.

Formanden gjorde opmærksom på, at Torsten Frydenholm og formanden selv, havde besluttet, at stille op til bestyrelsen for sidste gang, efter at have siddet i bestyrelsen i 10 år. Såfremt de måtte blive genvalgt til bestyrelsen, er det den sidste valgperiode de sidder i. Formanden oplyste, såfremt der ikke kan vælges en bestyrelse blandt foreningens medlemmer, er der følgende meget omkostningstunge alternativer: 1. At ændre vedtægten, således at det er muligt at få en professionel lønnet bestyrelse. 2. At opløse foreningen og sælge til en investor, som kan omdanne den til udlejningsejendom. Formanden gjorde opmærksom på, at det derfor var vigtigt, der kom nye kræfter til bestyrelsen!

Holbæk kommune har oplyst, at 1 stk. specielt metalskab til farligt affald, ikke må stå inden i en ejendom – hvorfor metalskabet er leveret tilbage, da foreningen ikke har noget sted at placere det. Farligt affald skal derfor forsat på genbrugspladsen!

Formanden oplyste, at Havnefronten har fået nye formål, og forsætter som et arbejdsfællesskab med fokus på etablering af fjernvarme, og spejlbassiner ved Brostræde.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En andelshaver udtrykte stor bekymring for salget af foreningen, og ville gerne have, at bestyrelsen afholdt et dialog møde herom.

Formanden gjorde tydeligt opmærksom på, at det ikke var et arbejde bestyrelsen havde igangsat, men at bestyrelsen alene ønskede at gøre opmærksom på konsekvenserne, såfremt man ikke fik valgt nye kræfter til bestyrelsen fremadrettet.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

AD 3

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

En andelshaver spurgte til de negative renter, idet der jo burde være en renteindtægt på de midler som var placeret på investeringskontoen.

Formanden oplyste, at aftalen på investeringskontoen var udløbet, og at der havde være negative renter i 2022. Den renteindtægt, som var i regnskabet, kom fra den refunderede ejendomsskat fra tidligere år. Formanden oplyste endvidere, at emnet ville blive behandlet under eventuelt.

Nøgleoplysningsskema til brug for generalforsamlingen var blevet sendt ud sammen med indkaldelsen.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

AD 4

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

Formanden gjorde opmærksom på, at ny bygningsforsikring er tegnet hos Gjensidige.

Budgettet med den foreslåede ændring i boligafgiften pr. 01.06.2023 med tilbagevirkende kraft pr. 01.01.2023 som anført på fordelingsarket bilag budgettet blev enstemmigt godkendt.



AD 5

Forslag fra bestyrelsen ad elevatorer

Bestyrelsen foreslog at større reparationer/renoveringer af elevatorerne ved driftsstop om nødvendigt kan gennemføres af bestyrelsen med midler fra vedligeholdelsesfonden op til kr. 500.000,00

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

Der var enighed på generalforsamlingen om, at det var vigtigt at elevatorerne var i drift.

Forslaget blev vedtaget.

AD 6

Anders Jensen blev genvalgt som formand for 2 år.

Torsten Frydenholm blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Der blev ikke valgt nogen suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

Anders Jensen som formand,

Jørgen Jensen som bestyrelsesmedlem og

Torsten Frydenholm som bestyrelsesmedlem.

AD 7

Anders Jensen og Jørgen Jensen blev genvalgt som repræsentanter til Havnefronten

AD 8

Bank - Investeringskonto

Formanden orienterede om, at aftalen på investeringskontoen i Sparekassen var udløbet.

Bestyrelsen havde undersøgt markedet. Jyske Bank, som har foreningens øvrige bankforretninger, har tilbudt den bedste løsning med en binding på 12 måneder.

Generalforsamlingen udtrykte sin opbakning hertil.

Trappevask

En andelshaver foreslog, at spare trappevasken væk hver anden uge.

Der var en kortere dialog herom.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at der ikke blive vasket med vand hele vejen op til 4.

Bestyrelsen vil følge op på det.

Andelsværdien

En andelshaver spurgte til beregningen af andelsværdien, og der var en kortere drøftelse herom.

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

Afslutningsvis takker formanden for en godt møde.

Signeres og dateres digitalt via www.Penneo.dk

af Vinnie Bækkel som dirigent,

af Anders Jensen som formand,

af Jørgen Jensen som bestyrelsesmedlem og

af Torsten Frydenholm som bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsens beretning for 2022/23.

Endnu engang et godt regnskab hjulpet godt på vej med den afgørelse om ejendomsskat, som vi vandt over kommunen, som medvirkede til tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat og renter.

Til gengæld har reparation af elevatorerne trukket i den gale retning og med den viden som bestyrelsen erfarede i tiden med at finde en løsning for elevatoren i opgang 1, forventes betydelige omkostninger på elevatorerne i de nærmeste år. (teknisk levetid 15-20 år). For at sikre et robust regnskab til at klare den udfordring forslår bestyrelsen efter flere år med nedsættelser af boligbidraget en mindre stigning af boligbidraget.

Resultatet af vores gode lån i ejendommen oplever vi netop i dette regnskab, hvor stigningen i markedsrenten har medført en stort kursfald for realkredit lån med lav rente Dette har medført en kursgevinst på kr. 8 millioner. Det er altid svært at spå om den fremtidige rente og bestyrelsen har valgt at bevare denne "buffer" og derved sikre, at andelsværdien kan holdes uændret i tilfælde af rentefald i årene fremover.

Til gengæld har bestyrelsen fundet det rigtigt at nulstille den buffer på kr. 1,4 million, som blev hensat efter valuar vurderingen af ejendommen i 2020. Det er vores vurdering at ejendomsværdien på grundlag af huslejeniveauet og områdets generelle huslejeniveau kan fastholdes i årene fremover med en pil op. Dette provenu medvirker til, at andelsværdien pr. lejlighed forøges med ca. kr. 50000.

Tid til forandring. Bestyrelsen har faktisk 10 års jubilæum i år. 10 år hvor der har været op og nedture, men heldigvis flest af de gode. Formanden og næstformanden Torsten er på valg. Vi "smækker ikke med døren", men er indstillet på at tage 2 år mere, hvis Generalforsamlingen ønsker det.

Dermed håber vi ,at andre vil tage over når der skal afholdes valg i 2025. Vi opfordre til, at en eller flere vil melde sig og træde ind i bestyrelsen og få erfaring når nye kandidater skal vælges i 2024 og 2025.

Året 2022 blev året hvor Pakhuset blev endnu "grønnere." Projekt solceller blev gennemført og producere hver dag grøn strøm til fælles glæde. På 6 måneder er det blevet til 3.494kwh. Bedste dag indtil nu har været på 83kwh.

Året 2022 blev året med usandsynlige høje energipriser, som heldigvis for både el og gas er faldet i til næsten normal priser. I juli/august kommer regnskabet time fra Brutana og forhåbentlig med et overkommeligt resultat for de fleste, såfremt a conto bidrag er justeret og besparelserne i forbruget er slået igennem.

I relation til vedligeholdelsesplanen blev gennemført maling af opgangene, så indgangspartierne står knivskarpt. Planerne med beplantning af fællesområdet blev gennemført og det bliver dejligt at se når plantebedende rigtig kommer i blomst. For 2023 vil fokus være på vedligeholdelse af bygningen og der udestår en lovet ekstraordinær rengøring af p-kælderen.

Affaldshåndteringen udvikler sig og seneste skud på stammen er et miljøskab til farligt affald, som er opsat i affaldsrummet opgang 3.

Som i tidligere år sender bestyrelsen en tak til de frivillige, som medvirker til at holde haveanlægget pænt og vores fortove fri for is og sne om vinteren, Det er beviselig en meget stor økonomisk gevinst for fællesskabet.

En af de nye opgaver i beboergruppen Havnefronten bliver at skubbe på kommunen og Fors, så vores område kommer blandt de første i omstillingen til fjernvarme.

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.”

Vinnie Bruun Bækkel

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:51667854

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-05-12 09:50:29 UTC

NEM ID 

Jørgen Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Pakhuset

Serienummer: 5fbb329c-45c7-44d1-8f02-ecc0346b7233

IP: 85.83.xxx.xxx

2023-05-12 10:14:19 UTC

Mit  

Anders Fournaise Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Pakhuset

Serienummer: d0411938-6c29-40e3-9b54-63870a368251

IP: 87.50.xxx.xxx

2023-05-12 10:29:40 UTC

Mit  

Torsten Claus Hjorth Frydenholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Pakhuset

Serienummer: 4aac5a14-4e4a-46f0-a02c-336dedc18ec6

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-05-14 06:54:51 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: Q3UKH-ASMPN-4SQWK-3WFMS-M5CK3-5DYX5

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>**