



REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B PAKHUSET

Generalforsamlingen fandt sted den 25. april 2024 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.
5. Forslag
6. Valg
Bestyrelsesmedlem Jørgen Jensen – På valg - ønsker ikke genvalg.
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 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 27 ud af 29 mulige andelshavere.

AD 2

Formanden fremhævede enkelte punkter fra sin skriftlige beretning.

Det blev præciseret, at kontrakten med advokatfirmaet Rafn & Søn var blevet opsagt og var ophørt.

Formanden redegjorde for ventelisten, herunder at det fremgår af vedtægten § 13 litra C, at indtegning på foreningens venteliste kan standses, når antallet af indtegnede svarer til antallet af boliger i ejendommen.

Formanden redegjorde endvidere kort for, forholdet omkring nye fjernaflæste forbrugsmålere.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En andelshaver spurgte, hvordan bestyrelsen håndterede venteliste i forbindelse med et salg. Formanden gjorde opmærksom på, at det er andelshaveren selv, der skal forestå salget, og andelshaveren selv skal kontakte ventelisten i overensstemmelse med vedtægtenes bestemmelser.



Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

AD 3

Dirigenten fremlagde årsregnskabet 2023, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En andelshaver spurgte til om der i regnskabet kunne komme en specifikation over solcelleregnskabet. Formanden oplyste, at bestyrelsen løbende sendte opgørelser ud.

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

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

AD 4

Dirigenten fremlagde budgettet for 2024, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En andelshaver spurgte til om faldet i foreningens el-udgift skyldtes solcellerne. Formanden svarede bekræftende herpå.

En andelshaver spurgte til skift af elevator-service-firma. Bestyrelsen oplyste, at man havde oplevet en bedre service, så man har besluttet at give firmaet en chance mere, og at der endvidere ikke var noget at spare på at skifte leverandør.

Formanden bemærkede, at dem med el-biler meget gerne måtte lade om dagen, når solen skinnede, for at opnå størst mulig gevinst fra solcellerne.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

AD 5

Der er fremsendt 3 punkter anført betegnelsen forslag:

- Forslag til gadedørs ændring (udskiftning af "dreje knop")
Bestyrelsen havde på forhånd oplyst, at dette forslag ikke skulle til afstemning, da forholdet kunne udbedres inden for rammerne til almindelig vedligeholdelse i budgettet for 2024. Bestyrelsen oplyste i den forbindelse, at bestyrelsen inden forslagets fremsættelse havde undersøgt, hvad udgiften udgjorde, hvorfor de var bekendte hermed.
- Opsætning af duepigge
- Tildeling af p-pladser

Dirigenten konstaterede, at ingen af de fremsendte anmodninger opfyldte kriterierne for at kunne komme til afstemning som en forslag. De to uafklarede punkter skulle derfor behandles under eventuelt. Der var en længere debat herom.

Dirigenten redegjorde for at følgende kriterier skal være opfyldt, for at et forslag kan behandles som et forslag og sættes til afstemning på generalforsamlingen:

Et forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være indgivet skriftligt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

For at forslaget kan behandles på generalforsamlingen, skal det tydeligt fremgå, hvad forslaget har af konsekvens for foreningen og dens medlemmer. Herunder fysiske, praktiske og administrative.



Hvis forslaget er forbundet med en udgift, skal størrelsen på udgiften være oplyst, ligesom finansieringen af udgiften skal fremgå af forslaget, herunder også vedligeholdelsesudgifter. I det tilfælde der stilles forslag om ændring af husorden/vedtægter, skal det tydeligt fremgå hvilken paragraf/bestemmelse i husordenen/vedtægten, der foreslås ændret/tilføjet. Derudover skal det fremgå hvad paragraffen/bestemmelsen ændres fra og til. Det skal ud fra forslaget være muligt at stemme "ja, nej eller blankt" uden der er uafklarede forhold. Det er forslagsstiller som skal foranledige, at forslaget er tilstrækkeligt belyst.

AD 6

Per Malling Jensen blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Mogens Mortensen blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Dorte Gliese blev valgt som suppleant for 1 år

Imad Anouti blev valgt som suppleant for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Anders Jensen (2025)

Bestyrelsesmedlem Torsten Frydenholm (2025)

Bestyrelsesmedlem Per Malling Jensen (2026) og

Bestyrelsesmedlem Mogens Mortensen (2026)

AD 7

Anders Jensen blev genvalgt som repræsentant til Havnefronten

Torsten Frydenholm blev valgt som ny repræsentant til Havnefronten

AD 8

Duepigge

"Forslagsstilleren" oplyste, at man ønskede duepigge opsat således, at man ikke havde gener ved at der blev skidt ned på altanen. Der var ikke i det fremsendte taget stilling til omfanget af opsættelsen, herunder hvor det skulle opsættes og hvad den samlede udgift udgjorde.

Der var en kortere drøftelse i forbindelse hermed.

Bestyrelsen gav herefter tilsagn om, at de ville arbejde videre med idéen.

Tildeling af p-pladser

"Forslagsstilleren" udtrykte stor utilfredshed med, at bestyrelsen uden samtykke fra andelshaveren havde flyttet deres parkeringsplads, idet andelshaveren ikke kunne køre sin bil ind og ud af parkeringspladsen, og ønskede regler om placering af parkeringspladser ændret.

Bestyrelsen redegjorde for:

At ladestanderne var placeret ved udgangen, som følge af anbefaling fra brandmyndighederne.

Andelshavere med el-biler er selv forpligtet til at foretage rotationsordning – så de tilmeldte har mulighed for at lade.

At man ved omrokering af parkeringspladser, bestræbte sig på, fastholde princippet om, at man har en parkeringsplads i "opgangszonen", sådan som princippet for tildeling af parkeringspladser havde været fra foreningens stiftelse.

Der var en lang ophedet debat herom, og man kom ikke nærmere en løsning.

Bestyrelsen foreslog andelshaveren, at spørge om der var nogen i ejendommen, som ønskede at bytte parkeringsplads.



Vedligeholdelsesplan

En andelshaver spurgte til om der var en vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen brugte til at vurdere vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Bestyrelsen oplyste, at foreningen har en 10 årig vedligeholdelsesplan udarbejdet i primo 2018.

El-biler

En andelshaver bemærkede, at man måtte forvente en tilgang af el-biler de kommende år, og spurgte til om bestyrelsen havde en plan herfor.

Formanden oplyste, at bestyrelsen er meget opmærksomme på udviklingen i antallet af elbiler, og at man skal op på 5-6 elbiler i ejendommen, før der skal en ekstra ladestander til.

Cykelkælder

En andelshaver spurgte til henstillede cykler i cykelkælderen.

Formanden henstillede til, at "passive" cykler blev flyttet i venterummet – man skal kontakte bestyrelsen herom. Således vil der kunne skabes plads til den "aktive" cykler i cykelkælderen.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der i plads i cykelkælderen i nr. 1-3, men at nr. 3-5 er fyldt godt op.

Altankasser

En andelshaver henstillede til, at når man bor oppe og vander sine altankasser, skal man tage hensyn til sine underboer.

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

Signeres og dateres digitalt via www.Penneo.dk af dirigenten og den samlede bestyrelsen

Bestyrelsens beretning for 2023/24

Som altid har bestyrelsen haft fokus på økonomien. Med den mindre stigning af huslejen i 2023 blev målsætningen om, at få en forbedret likviditet til imødegåelse af elevatorvedligeholdelse opnået. Andelskronen er holdt uændret, selvom der har været uro på rentemarkedet, men i kraft af vores buffer til kursudligninger er taget i brug er andelsværdien for boligerne fastholdt..

Desværre indeholder regnskabet 1 par uforudsete omkostninger, herunder forlig med Rafn & Søn, hvor vi endte med at dele kravet.

Yderligere dukkede en post op på kr. 19.000 under antenneregnskabet et forhold, som ikke blev taget hånd om ,da regnskabet blev overgivet fra IP administration til Real administration. Ellers et godt regnskab på linje med budgettet. Bestyrelsen foreslår boligbidraget uændret med forbehold af udviklingen i grundskylds beregningen.

Et enkelt salg af lejlighed nr. 104 blev gennemført i 2023 og i 2024 er yderligere nr. 003 lige ved at blive solgt begge efter ventelisten.

De nye ejendomsvurderinger er det rene ”Cirkus”, hvilket desværre også berører AB Pakhuset. Pt ved vi ikke ,hvad det ender med. Vi håber på det bedste og frygter det værste. Bestyrelsen ønsker ikke at komme med løse rygter, men når der er noget konkret vil der straks blive informeret.

I 2023 blev gennemført en hovedrengøring af P-kælderen. Ordensreglerne blev strammet op med et godt resultat og beboerne værner om, at husordenen overholdes i p-kælderen..

Den 21-22.12.23 kom stormen PIA ind over Holbæk og ramte Pakhuset med vand i kælderen. Ved en god indsats fra beredskabsholdet blev der ikke påført skader på Pakhuset. I april 2024 bliver lavet en efterkontrol af kloakmesteren, at alle ledninger er forbundet korrekt mellem eget og offentlig ledningsnet. Herefter vil yderligere henvendelse blive foretaget til Fors, som vi mener er den hovedansvarlige for vand i P-kælderen.

En vigtig opgave for bestyrelsen har været at medvirke til en problemfri overgang til en ny bestyrelse. Vi er glade for at kunne meddele, at vi kan fremlægge et forslag om en ny bestyrelse fra 2024 og bestyrelse med ny formand fra 2025.Så ,er det op til generalforsamlingen at vælge de foreslåede kandidater eller stille andre forslag.

Siden der blev stillet forslag om fjernaflæsning af energimålere i 2021 har bestyrelsen fulgt udviklingen og afvejte indkommende tilbud på opgaven. Derfor har vi et godt grundlag for at beslutte at 2024, er det rigtige år til at få gennemført fjernaflæsning og fornyet energimålerne. I relation til lovgivning har energimålerne, udstået deres juridiske levetid for at sikre nøjagtighed forbruget og skulle alligevel udskiftes. Dertil kommer de nye EU krav fra 2027 om dataoplysning til forbrugerne. Yderligere er konkurrencesituationen gunstig, så faktisk er investeringen på et lavere udgiftsniveau end i 2021.

Kommunalbestyrelsen har godkendt at fjernvarme skal udrulles i vores område og Fors har meddelt det for ventes i 2026-2030 afhængig af tilslutning. Så året 2024 skal der tages stilling til tilslutning om fjernvarme.

I året 2023 har der været ekstra brug af frivillige for at klare opgaverne i Pakhuset. ”De grønne fingre” på fællesarealet har været godt beskæftiget med bl.a.de nye bed.. Der var frivillig hjælp til rengøring af P-kælderen, Sneholdet fik en chokstart og har vel aldrig haft så travlt, som sæsonen 2023/2024. Yderligere fik beredskabsholdet sin dåb i.f.m. Stormen PIA. Bestyrelsen takker de frivillige, som fortjener en erkendtlighed for deres indsats. Samtidig kan vi glæde os over de frivillige aktiviteter styrker fællesskabet og medvirker til den gode økonomi i Pakhuset. .

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

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-05-01 11:40:14 UTC



Torsten Claus Hjorth Frydenholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Pakhuset

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-01 12:26:15 UTC



Mogens Edvard Mortensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Pakhuset

Serienummer: cef93c49-222a-4d21-ad8b-0c288f9046ef

IP: 176.21.xxx.xxx

2024-05-01 13:15:17 UTC



Per Malling Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Pakhuset

Serienummer: 5cf97dd1-ae3f-46fc-931c-6bf9bd8f91a4

IP: 188.181.xxx.xxx

2024-05-01 14:36:45 UTC



Anders Fournaise Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Pakhuset

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

IP: 192.38.xxx.xxx

2024-05-02 07:11:41 UTC



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/validator>**