

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Dokhuset

Der blev afholdt ordinær generalforsamling i caféen på plejehjemmet Fjordstjernen, Isefjords Allé 27, 4300 4300 Holbæk den 14/4 2026 kl. 18.00.

Dagsorden var jf. vedtægterne følgende:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning for det forløbne år
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport
 - a. Bestyrelsen foreslår beregning af andelskronen fastsat på baggrund af valuarvurderingen pr. 31.12.25
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
- 5) Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 13.2.C (forslag vedlagt). Såfremt forslaget vedtages vælges der samtidigt medlemmer til indflytningsudvalget.

Forslaget kræver, at mindst 2/3 dele af samtlige mulige stemmer er repræsenteret samt at mindst 2/3 dele stemmer for forslaget.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordens punkt 2 og 17.1 (forslag vedlagt)
- 6) Valg
Bestyrelsen skal bestå af formand samt 2-3 bestyrelsesmedlemmer. Formanden vælges for 2 år ad gangen. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges ligeledes for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Formand Janne Helmer er ikke på valg

Næstformand Nils Møller er på valg og modtager ikke genvalg

Bestyrelsesmedlem Claus Jensen er ikke på valg

Bestyrelsesmedlem Edith Johannessen er på valg og modtager ikke genvalg

Bestyrelsen foreslår Louis Jørgensen og Bo Janholm som nye bestyrelsesmedlemmer

Suppleant Leif Skovgaard Jensen er ikke på valg

- 7) Valg af 1-2 medlemmer til Havnefronten for 1 år.

Janne Helmer er på valg og modtager genvalg

Edith Johannessen modtager ikke genvalg

Bestyrelsen foreslår Lotte Christensen som nyt medlem til Havnefronten

- 8) Valg af administrator
Bestyrelsen foreslår genvalg af Real Administration
- 9) Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm
- 10) Eventuelt
a. Afholdelse af næste ordinære generalforsamling er tirsdag den 13. april 2027 kl. 18.00.

Ad 1. Formand Janne Helmer bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. På bestyrelsens forslag blev Christina Hegner fra Real Administration A/S valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet og beslutningsdygtig. Der var mødt eller repræsenteret i alt 26 ud af 29 andele.

Ad 2. Dirigenten gav herefter ordet til formanden, som aflagde bestyrelsens beretning.

Der var ingen spørgsmål hertil og beretningen blev taget til efterretning og er vedlagt nærværende referat.

Ad. 3. R

Revisor Steen Agerskov Jørgensen gennemgik foreningens årsrapport for 2025.

Årsrapporten for 2025, med fastsættelse af andelsværdien på baggrund af valuarvurdering af den 31.12.2025 og med en værdi pr. indskudt andelskrone på kr. 2,870, blev herefter enstemmigt **godkendt**.

Ad. 4. Dirigenten gennemgik herefter budgettet for 2026.

Budgettet for 2026, indeholdende uforandret boligafgift, blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **godkendt**.

Ad. 5.

a. Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 13.2.C.

Efter besvarelse af spørgsmål blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning:

JA: 22
NEJ: 2
Blank: 2

For vedtagelse af forslaget krævede det mindst 18 stemmer for. Forslaget blev således **vedtaget**.

Herefter var der valg til Indflytningsudvalget, som skal bestå af 1-3 andelshavere og 2 bestyrelsesmedlemmer for en 1-årig periode:

Uffe Neise (opgang nr. 2)
Margrethe Bjerre (opgang nr. 4)
Camilla Wohlmuth (opgang nr. 6)
Formand Janne Helmer
Bestyrelsesmedlem Bo Jensen Janholm

Foreningens vedtægter, tilrettet med ovenstående ændring, er udsendt til andelshaverne sammen med nærværende referat.

b. Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af husordens punkt 2 og 17.1.

En andelshaver kom med en opfordring til, at andelshaverne i forbindelse med oliering af håndlisterne er opmærksomme på ikke at dryppe med olie ned til underboen.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.

Foreningens husorden, tilrettet med ovenstående ændringer, er udsendt til andelshaverne sammen med nærværende referat.

Ad. 6. Valg af bestyrelse

Louis Jørgensen og Bo Janholm blev valgt som nye bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af:
Formand Janne Helmer (på valg i 2027)
Næstformand Louis Jørgensen (på valg i 2028)
Bestyrelsesmedlem Claus Jensen (på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem Bo Janholm (på valg i 2028)

Suppleant Leif Skovgaard Jensen (på valg i 2027)

Ad. 7. Valg af 1-2 medlemmer til Havnefronten for 1 år

Janne Helmer blev genvalgt og Lotte Christensen blev valgt som nyt medlem som foreningens repræsentanter i Havnefronten.

Ad. 8. Real Administration A/S blev genvalgt

Ad. 9. Beierholm blev genvalgt.

Ad. 10. Eventuelt.

a. Afholdelse af næste års generalforsamling er tirsdag den 13. april 2027 kl. 18.00.

Bestyrelsen oplyste, at den har modtaget et ønske fra nogle andelshavere omkring installering af afkalkningsanlæg, som spalter kalken i brugsvandet så kalkaflejringer formindskes. A/B Pakhuset er i gang med netop at undersøge denne mulighed nærmere, hvorfor bestyrelsen afventer resultatet af naboforeningens undersøgelser og konklusioner. Umiddelbart anslås det til at være en udgift på omkring kr. 100.000,00 for installering af selve anlægget og dertil skal tillægges de årlige drifts- og vedligeholdelsesudgifter. 9 andele tilkendegav ønske om at bestyrelsen arbejder videre med dette.

Formanden sagde tak til revisor Steen Agerskov Jørgensen og administrator Christina Hegner for det gode samarbejde.

Slutteligt takkede formanden afgående bestyrelsesmedlem Edith Johannessen for hendes arbejdsindsatsen igennem sine 5 år i bestyrelsen.

Formanden takkede også afgående næstformand Nils Møller mange gange for hans 8 år i bestyrelsen, hvor han har udført et kæmpe stort stykke arbejde.

Begge modtog store klapsalver og fik overrakt et Holbæk gavekort samt en termotaske med drikkevarer.

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

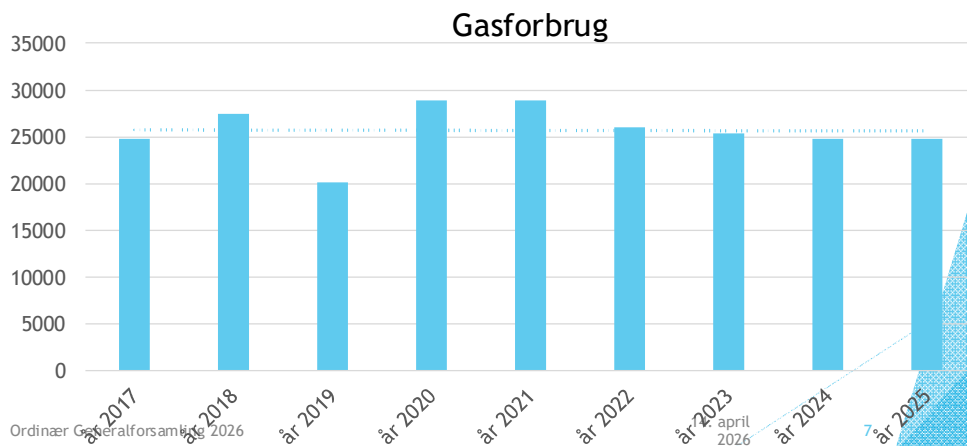
Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af dirigenten og bestyrelsen.



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

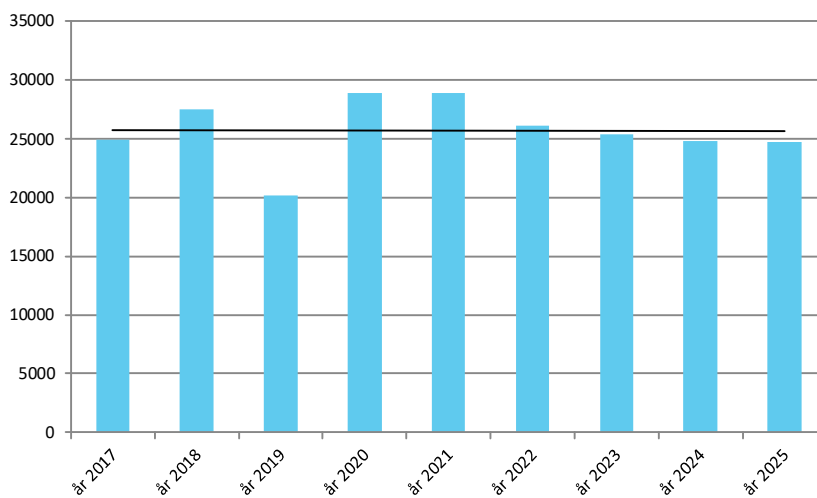
2. Bestyrelsens beretning 2025/26

- ▶ Vores økonomi er rimelig fin.
- ▶ Den daglige drift fungerer og vores forbrug er nogenlunde stabilt.



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

Vandforbrug



Ordinær Generalforsamling 2026

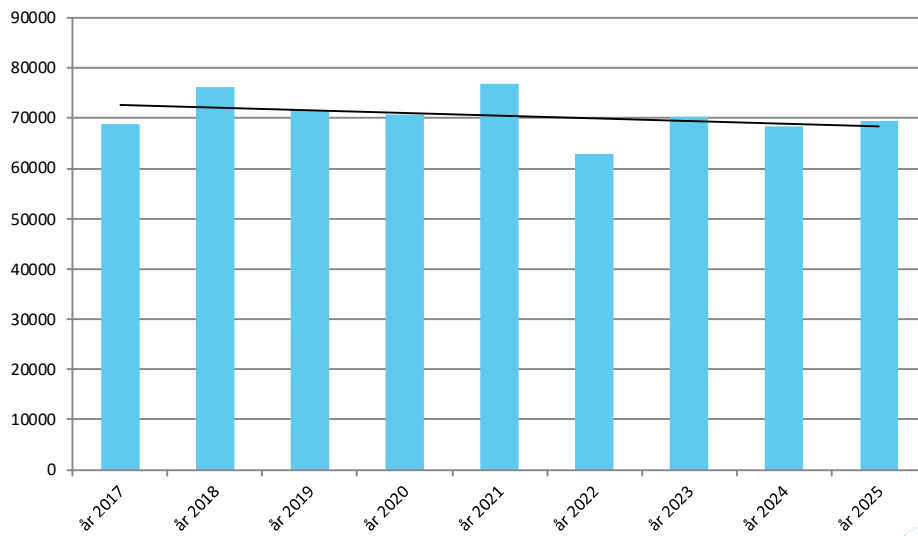
14. april
2026

8



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

EL-forbrug



Ordinær Generalforsamling 2026

14. april
2026

9



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

- ▶ Der har været afholdt 9 bestyrelsesmøder + samt diverse småmøder og arbejdsmøder med håndværkere m.m.
- ▶ Der er udsendt i alt 18 mail-info i 2025 samt 1 julehilsen.

I 2025 har bestyrelsen håndteret sager som fx:

- ▶ hvepsebo
- ▶ trappetrin
- ▶ knallert
- ▶ få personlige sager
- ▶ Udskiftning af 2 varmemålere

Ordinær Generalforsamling 2026

14. april
2026

10



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

De vestvendte altaner er alle undersøgt for råd, og de som trængte er blevet repareret.



Det viste sig heldigvis kun at berøre 8 altaner, så dermed slap vi noget "billigere" end først antaget.

Ordinær Generalforsamling 2026

14. april
2026

11



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

Fibernet:

Juni: Ved en ekstraordinære GF i juni vedtog vi installation fibernet.

Oktober: Arbejdet begyndte med installation i opgange i oktober og herefter adgang til de enkelte lejligheder i november.

December: Fibernet blev tilsluttet 1 december og med visse indkøringssvanskeligheder specielt i forhold til YouSee delen!

Ordinær Generalforsamling 2026

14. april
2026

12



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

Styresystemet til garage porten blev udskiftet i starten af april, og efter ca. ½ år med mange timers irritation /frustration virker det endeligt.



I den anledning en særlig tak til Nils Møller for stor tålmodighed og vedholdenhed i forbindelse hermed.

Ordinær Generalforsamling 2026

14. april
2026

13



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

Et lille indblik i noget af bestyrelsens tidsforbrug

- ❖ Der har i forbindelse med salget af 2 andelslejligheder været mindst 247 mails, mange sms samt diverse telefonsamtaler.
- ❖ Der har i forbindelse med indlæggelse af Fibernet været mindst 274 mails samt diverse tlf samtaler
- ❖ I forbindelse med det nye adgangssystem til porten har der været mindst 262 mails samt mange tlf samtaler og sms korrespondance

Ordinær Generalforsamling 2026

14. april
2026

14



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

Aftaler lavet på foreningens vegne i 2025

El- samt gaspris er fastlåst frem til 2027.

Der er lavet aftale om årligt tageftersyn med Phønix tag

Der er lavet aftale om målerservice med Brunata

Kontrakt med AAR om snerydning/saltning er tilrettet

Aftale med BWT om årlig afsyring af varmtvandsbeholder

Ordinær Generalforsamling 2026

14. april
2026

15



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

Ladestandere:

- ▶ Der er nu opsat 6 ladere, og med den nye router kører det, som det skal.
- ▶ Det kan være svært at beregne pris på ladning, idet det er styret af bl.a. markedspris som jo kan skifte fra time til time, afgifter, hvor meget der lades, og hvornår der lades.
- ▶ I tilfælde af underskud på den fælles ladekonto - som kører udenom foreningen - bliver der udsendt ekstrabetaling til de involverede.
- ▶ Info: Fibernet til ladestandere vil blive alt for dyrt

Ordinær Generalforsamling 2026

14. april
2026

16



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

Ladestandere:

- ▶ Der er nu opsat 6 ladere, og med den nye router kører det, som det skal.
- ▶ Det kan være svært at beregne pris på ladning, idet det er styret af bl.a. markedspris som jo kan skifte fra time til time, afgifter, hvor meget der lades, og hvornår der lades.
- ▶ I tilfælde af underskud på den fælles ladekonto - som kører udenom foreningen - bliver der udsendt ekstrabetaling til de involverede.
- ▶ Info: Fibernet til ladestandere vil blive alt for dyrt

Ordinær Generalforsamling 2026

14. april
2026

16



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

Vi har i år for første gang afholdt et Dialogmøde for alle i foreningen.

Der snakkede vi bl.a. vente-/interesseliste, prepping og kriseberedskab samt oprettelse af en bytte-bog-reol. Læselysten er stor i vores forening 😊 og ordningen skal nu evalueres

Det var et rigtig godt møde med 25 fremmødte på

Fjordstjerne

Ordinær Generalforsamling 2026

14. april
2026

17



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

I 2025 er 2 andelshavere fraflyttet
og 1 ny flyttet ind 😊



Ordinær Generalforsamling 2026

14. april
2026

18



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

Nogle af de fremtidige tanker/ønsker/ideer/som vi arbejder videre med:

- Maling af fronter på vestvendte altaner
- Kriseberedskab
- El-generator
- Højt vandlukker og olieudskiller
- Fjernvarme
- Gennemgang af huset mhp fremtidige renoverings/optimeringsopgaver

Ordinær Generalforsamling 2026

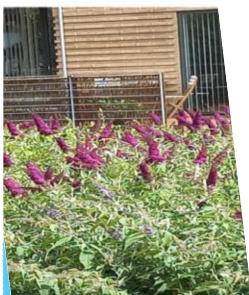
14. april
2026

19



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

- ▶ Bestyrelsen har holdt 4 møder med Vejerhuset - alle i én god ånd men med visse meningsudvekslinger.
- ▶ Vi varetager på skift:
- ▶ Sommerfest i haven
- ▶ Lys på træerne i vinterperioden
- ▶ Fællesarealet - minigolfbanen har set sin sidste sæson
- ▶ Vores gartner holder fællesarealet til begge foreningers tilfredshed.



Ordinær Generalforsamling 2026

14. april 2026

20



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

Havnefronten:

Havnefronten er en interesse- og erfaringsgruppe bestående af beboerforeninger afgrænset af Havnebyen i vest til Østbryggen mod øst og Krag's Brygge mod nord og Havnevej i syd - Formålet med Havnefronten er at sikre størst mulig indflydelse på udviklingen i havneområdet ved dialog med kommunen, herunder at sikre at intentionerne i gældende lokalplaner for området gennemføres.

Dokhuset (Formanden) varetager fra 2025 - 2027 formandskabet for Havnefronten.

Sekretær er Anders Jensen fra Pakhuset.

Der har været afholdt 4 møder i Havnefrontsregi.

Hovedpunkter har været

- ▶ Trafik i Havneområdet
- ▶ Fjernvarme
- ▶ Holbæk Ny havn

Ordinær Generalforsamling 2026

14. april
2026

21



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

- ▶ Tak til bestyrelsen for de mange timer I har lagt i arbejdet med vores forening, jeres enorme velvillighed, og det gode samarbejde i 2025/26.
- ▶ Tak til alle, som har givet en hånd med ved møderne fx sommerfest med Vejerhuset, komsammen på tagterrassen samt dialogmødet. De var alle godt besøgt.
- ▶ En særlig tak til de fra bestyrelsen, der velvilligt har flyttet affaldscontainere, når rengøringsmanden har haft forfald eller FORS har ændret afhentningsdage.

Ordinær Generalforsamling 2026

14. april
2026

22



A/B Dokhuset *en del af Havnefronten i Holbæk*

- ▶ Ingen nævnt - ingen glemt 😊
- ▶ Tak til vores "first runners", der reagerer på vores varslingsanlæg/alarm i P-kælderen.
- ▶ Tak for styr på og levering af "opmærksomheder"
- ▶ Tak for initiativ til julefrokost
- ▶ Tak for initiativ til Kagekomsammen på tagterrassen
- ▶ Tak for Administration af ladestanderne
- ▶ Tak for sammenpresning af pap i containerne
- ▶ Tak for alt muligt andet hjælp i foreningen 😊
- ▶ Tak for jeres positive måde at være på siden jeg tiltrådte formandsposten

Ordinær Generalforsamling 2026

14. april
2026

23



En del af Havnefronten i Holbæk

Forslag 5 a

Tendensen fremadrettet i andelsboliger er interesselister – hvor foreningen selv kan afgøre hvilke beboere, man ønsker i foreningen. Forskellen på en traditionel venteliste og en interesseliste er, at på en traditionel venteliste kan alle skrives op, og boligerne bliver så tilbudt efter rækkefølge i forhold til, hvornår man er skrevet op.

På interesselisten kan alle skrives op, men det er så foreningens bestyrelse eller et udvalg i foreningen, som vælger de kommende andelshavere, der er optaget på interesselisten, og som lever op til nogle saglige kriterier som foreningen selv stiller op. På interesselisten har man altså ikke krav på at blive tilbudt en ledig bolig efter en bestemt rækkefølge

- ***Vedtægterne nævner ikke ordet venteliste – udover for nuværende andelshavere. Tidligere blev lejligheder fx solgt gennem ejendomsmægler, da foreningen på det tidspunkt ikke var "interessant."***
- ***"Ventelisten" blev lavet, da vores forening igen blev interessant, og det gav god mening. Det betød også, at man ikke skulle afvente beboerforslag, som egentlig beskrevet i vedtægterne, og så kunne lejlighederne sælges langt hurtigere. Det gav også mindre arbejde til bestyrelsen***
- ***"Ventelisten" bliver lige nu administreret efter opskrivningstidspunkt samt anbefaling af beboer i huset.***
- ***I 2024 havde ventelisten en gennemsnitsalder på over 70 år***
- ***Lidt om vores venteliste i dag:***
- ***Der er opskrevet 1 andelshaver på den interne venteliste***
- ***21 opskrevne (17 par og 4 singler) – alene i år er 9 opskrevet på listen***
- ***11 er anbefalet af beboere***
- ***Resten er opskrevet fordi de har fundet os på hjemmesiden eller andet***
- ***Gennemsnitsalder på ventelisten er p.t 63,5 år - den er faldet med 4 år idet flere yngre par nu er opskrevet.***
- ***13 er over 70.***
- ***3 enlige damer - 1 enlig herre***

Nogle af de tanker bestyrelsen har gjort sig: Vi i Dokhuset bliver kun ældre - Hvem vil sidde i bestyrelse – hvem vil/kan lave det praktiske arbejde? Bliver der for mange enlige? Skal vi ansætte en vicevært som koster – og den udgift må nødvendigvis lægges på boligafgiften.

Forslag til AB Dokhusets ordinære Generalforsamling den 14. april 2026

Bestyrelsen søger bemyndigelse til ændring af vedtægternes § 13. C

Nuværende ordlyd:

C) Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive hvilken bolig, der er/vil blive ledig samt overdragelsessummen for boligen. Hver andelshaver kan indstille én kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13.1.

Ønskes ændret til:

- C) Andre personer der er indtegnet på foreningens interesseliste.

Generalforsamlingen vælger 1 x årligt medlemmer til et indflytningsudvalg bestående af 1-3 nuværende andelshavere – helst 1 fra hver opgang. Valgte andelshavere kan sidde i udvalget i max 2 på hinanden følgende år. Man kan genvælges efter 4 år. Udvalget består desuden af 2 bestyrelsesmedlemmer.

Der udvælges op til 4 par/personer - indtegnet på foreningens interesseliste - til samtale, og som efter indflytningsudvalgets skøn findes bedst egnede. Indflytningsudvalget skal ved sit skøn lægge vægt på ansøgeres mulighed for og holdning til fx deltagelse i det nødvendige fællesskab fx bestyrelsesarbejdet, kompetencer i forhold til foreningens behov, hurtig indflytning m.v. eller efter andre kriterier, som på det tidspunkt af indflytningsudvalget skønnes at være relevante for foreningen.

Indflytningsudvalget kan fastsætte nærmere regler for administration af interesselisten, herunder antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes af listen, og at de indtegnede én gang årligt, skal bekræfte deres ønske om at stå på interesselisten, idet de ellers slettes.



En del af Havnefronten i Holbæk

Forslag 5 b

Ved den ordinære generalforsamling i Dokhuset tirsdag den 14. april 2026

Bestyrelsen foreslår følgende ændringer i husordenen:

2. Affald

Nuværende ordlyd:

Rum 2

Rødt og grønt affald
Batterier
2 x aviser og blade

Rum 4

Rødt og grønt affald
Batterier
Metal & Pap

Rum 6

Rødt og grønt affald
Batterier
Glas & Plast

Ændres til:

Rum 2

Rødt og grønt affald
Batterier og farligt affald
Aviser og blade + Metal

Rum 4

Rødt og grønt affald
Pap
Glas

Rum 6

Rødt og grønt affald
Plast x 3

Nuværende ordlyd:

17. Vedligeholdelse.

17.1 Oliering af håndlister på altaner og terrasser varetages af en fagmand en gang i foråret, dels for at sikre ensartet vedligeholdelse, og dels for at undgå brandfare med de brugte materialer.

Ændres til:

17.1 Oliering af håndlister på altaner på altaner og terrasser varetages af andelshaver 1 x hvert forår.

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

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: a245575e-4ba1-4132-83d8-72536719a7a5

IP: 91.215.xxx.xxx

2026-04-29 08:03:43 UTC



Janne Louise Helmer

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Dokhuset

Serienummer: 53088e2f-543a-4720-9434-c81b975c4764

IP: 146.70.xxx.xxx

2026-04-29 08:05:45 UTC



Louis Ivan Jørgensen

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: A/B Dokhuset

Serienummer: e095cd23-624f-4af3-ab4c-132912555128

IP: 188.176.xxx.xxx

2026-04-29 08:18:54 UTC



Claus Munkholm Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dokhuset

Serienummer: cab1e010-1629-4a04-be04-cda215bf30a1

IP: 93.163.xxx.xxx

2026-04-29 10:40:39 UTC



Bo Janholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dokhuset

Serienummer: 81a19e64-1b8f-4fc6-9385-b4f38c5303f4

IP: 5.103.xxx.xxx

2026-04-30 08:08:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: LWHRW-93MYY-DJA3F-H24BA-LNPF1-QH6GC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.