

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B PAKHUSET

Generalforsamlingen fandt sted den 16. april 2025 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  
Formand Anders Jensen – modtager ikke genvalg  
Bestyrelsesmedlem Torsten Frydenholm – modtager genvalg
7. Valg til "beboergruppen Havnefronten", 2 repræsentant på valg.
8. Eventuelt

Formanden Anders Jensen 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 28 ud af 29 mulige andelshavere heraf 3 via fuldmagt.

### AD 2

Formanden Anders Jensen fremhævede enkelte punkter fra sin skriftlige beretning.

Det blev præciseret, hvorfor bestyrelsen havde valgt at få udarbejdet en ny valuarvurdering som er lagt til grund for den nye andelsboligværdiberegning.

Det blev endvidere fortalt om den gode onlineløsning som skiftet til målerfirmaet Techem har givet, og alle blev opfordret til at udforske de gode muligheder.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En andelshaver spurgte, om bestyrelsen havde planlagt, at gennemgangen af toiletterne skulle komme igen.

Bestyrelsen oplyste, at det på nuværende ikke var planen, men at de kunne se, det var en god løsning og ville arbejde videre med ideen.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

## **AD 3**

Dirigenten fremlagde årsregnskabet 2024 inkl. beregning af andelsværdien, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Bestyrelsen redegjorde herunder for valget om, at hensætte kun en del af stigningen i valuarvurderingen, således at ikke hele beløbet blev medtaget i år. Dette gør, at der er plads til udsving i valuarvurderingen.

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

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

## **AD 4**

Dirigenten fremlagde budgettet for 2025, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Bestyrelsen bemærkede, at der var aftalt rens af ventilationsanlægges den 02.05.2025 – og at der skulle være adgang til alle lejligheder. Bestyrelsen vil orientere yderligere herom direkte til medlemmerne.

En andelshaver var utilfreds med trappevasken, men kunne ikke oplyse, hvornår det var sket. Bestyrelsen opfordrede derfor til, at man kontaktede dem løbende, såfremt der var noget som ikke var i orden, så bestyrelsen kunne tage hånd om det.

Bestyrelsen oplyste endvidere om, at Anders Jensen foreløbigt fortsætter som vicevært, men at der arbejdes på en løsning for at få Anders Jensen frigjort for opgaven.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

## **AD 5**

Der var ikke fremkommet nogen forslag.

## **AD 6**

Mogens Mortensen blev valgt som ny formand for 2 år.

Til de to bestyrelsesposter var der tre kandidater, Torsten Frydenholm, Imad Ahmad Fouad og Dorte Gliese. Imad præsenterede sig selv inden valget. Dorte havde meddelt sit kandidatur til bestyrelsen.

Efter skriftlig afstemning blev følgende valgt:  
Imad Ahmad Fouad som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år og  
Torsten Frydenholm som bestyrelsesmedlem for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:  
Formand Mogens Mortensen (2027)  
Bestyrelsesmedlem Torsten Frydenholm (2026)  
Bestyrelsesmedlem Per Malling Jensen (2026) og  
Bestyrelsesmedlem Imad Ahmad Fouad (2027)



## AD 7

Anders Jensen blev genvalgt som repræsentant til Havnefronten  
Mogens Mortensen blev valgt som ny repræsentant til Havnefronten

## AD 8

### Mogens Mortensen

Den nyvalgte formand Mogens Mortensen takkede for tilliden ved valget som ny formand, og bød Imad Ahmad Fouad velkommen som nyt bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen takkede Anders Jensen for det store arbejde som formand gennem 12 år, og roste ham for det store engagement og den energi, som han havde lagt i foreningen.

### Beredskabsplan

En andelshaver spurgte om der kunne udarbejdes en form for beredskabsplan for foreningen. Det blev oplyst at det var andelshavernes eget ansvar, men at bestyrelsen ville arbejde videre med ideen.

### Scootere/handicap

En andelshaver spurgte til om der var en fremtidsplan vedrørende parkering af handicapscootere, da der på nuværende tidspunkt ser ud til at blive flere af disse i foreningen.

### Hund

En andelshaver gjorde opmærksom på, at det er den enkelte andelshavers eget ansvar at rydde op efter eventuelle hunde, som har være på besøg og besørget på foreningens ejendom.

### Altankasser

Der var en kort drøftelse om, at alle skal huske at tage hensyn til dem som bor neden under, når de vander altankasser og krukke på altanen.

Den afgangende formand Anders Jensen takkede af for denne gang og delte et par anekdoter fra sin tid som formand for foreningen.

Dirigenten takkede for god ro og orden og generalforsamlingen blev hævet.

Signeres og dateres digitalt via [www.Penneo.dk](http://www.Penneo.dk) af dirigenten og den samlede bestyrelsen.

### Bestyrelsens beretning 2024/2025

12 års gennemgang af bestyrelsens beretninger viser, at der har været nok at se til, men nu er det slut og dette bliver den sidste beretning fra min hånd.

Et gennemgående tema har været økonomien, som blev overtaget i 2013 i en elendig forfatning, men ved hjælp af bl.a. at "sætte tæring efter næring" er det lykkedes af få rettet "skuden" op og i 2024 står vi med et solidt og stærk økonomisk grundlag for AB Pakhuset.

Det er et faktum, at ejendomsmarkedet i Holbæk er steget betydeligt de seneste 5 år, hvorfor det er bestyrelsens opgave at få den retmæssige værdi signaleret til Andelshaverne. Derfor har vi fået foretaget en valuarvurdering pr. 31.12.2024 og på det grundlag fremsætter bestyrelsen forslag om at ophæve fastfrysningen af vurderingen fra 2020 for at få den korrekte andelsværdi frem på lejlighederne, De nye andelsværdier fremgår af tillægget til regnskabet for 2024.

I 2024 har der været fokus på vedligeholdelse af ejendommen, bl.a. med fornyelse af udluftsventiler, fornyelse af rør og ventiler i fyrrummet, samt nyt styringskit til fyret, .. Med baggrund i en vandskade på et Gerberit toilet, blev der foretaget en gennemgang af alle toiletter, så disse dyre vandskader kan undgås fremover.

Tilsyneladende er det også lykkedes at få stoppet den utæthed under terrassen i opgang 1. Aflæsning af energimålinger er blevet tilpasset fremtiden med fjernaflæsning. Desuden giver det mulighed for den enkelte på Techem portalen at følge forbruget og sætte ind mod unødvendigt energispild.

Vedligeholdelsesplanen 2018/2027 er blevet opfyldt, med en undtagelse, hvilket er den bløde fuger mellem vinduer og mursten. Den har bestyrelsens opmærksomhed og tages op til vurdering fra år til år.

El biler er på vej i Pakhuset og presser vores kapacitet, hvilket er som forventet. Idet udbygning hviler på det grundlag at el-bilerne over tid selv skal finansiere muligheden for ladestander. I 2025 kan det blive aktuelt at udbygge med endnu en ladestander, hvilket vil medføre en rokade af P-pladser i henhold til regler i vedtægter og husorden.

Udrulning af fjernvarme er på vej i Holbæk, men med forsinkelse i henhold til plan 1, så indtil videre er tilslutningen på 70% ikke opfyldt, men Fors tror på, at anlægsprocessen igangsættes år 2028 med gennemførelse i vores område 2030. Vores nuværende fyr er godt vedligeholdt og vi kan kun krydse fingre for, at med en vedvarende vedligeholdelse, at det holder frem til 2030. Følg udrulningen af fjernvarme på [www:Fors.dk](http://www.Fors.dk) Holbæk by.

En medvirkende årsag til det gode regnskab er de frivillige, som giver et nap med i ejendommens drift..

En særlig tak til dem, som passer fællesarealet, hvor blomsterne i kummerne rigtig vil folde sig ud i 2025. Det samme til Sneholdet, som i alt slags vintervejr sørger for, at vort fortov er ryddet for sne og is. Bestyrelsen arbejder med planer på at udvide sneholdet til et Sne- og beredskabshold.

Den nye bestyrelse med ny formand vil jeg overdrage "stafetten" og håber, at de følger i det

”spor,” som er lagt fra den afgående formand.

# 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

2025-05-01 13:09:19 UTC



## Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

### Referent

På vegne af: Real Administration A/S

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-05-01 13:09:19 UTC



## Mogens Edvard Mortensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Pakhuset

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

IP: 176.21.xxx.xxx

2025-05-01 13:50:30 UTC



## Torsten Claus Hjorth Frydenholm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Pakhuset

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

IP: 62.74.xxx.xxx

2025-05-01 14:10:00 UTC



## Imad Ahmad Fouad Anouti

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Pakhuset

Serienummer: ce6b99e2-cda5-476e-9a00-c3b69f929b0e

IP: 83.93.xxx.xxx

2025-05-01 15:06:56 UTC



## Per Malling Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Pakhuset

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

IP: 188.181.xxx.xxx

2025-05-02 06:16:47 UTC



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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### 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.