



G/F Århusgadekvarteret
CVR-nr. 35173234
Referat af ordinær generalforsamling 2026

Mandag den 23. marts 2026 kl. 17.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Århusgadekvarteret i The Silo, 2150 Nordhavn.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Godkendelse af årsrapport med revisionspåtegning samt bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport.

Årsrapporten afspejler en strategi som skal ses i sammenhæng med drifts- og vedligeholdelsesplanjfr. punkt 4, hvor vi arbejder henimod at have afskrevet så meget så muligt og inddrage opsparingen i de kommende års budgetter.

4. Forelæggelse af budget 2026 og 2027 til godkendelse.

Vi har i 2025 fået afsluttet arbejdet med en udvidet drifts- og vedligeholdelsesplan, som også skal dække de nye områder, som vi kan læne os op ad i de kommende års budgettering. Mange af vores installationer har en meget lang levetid. Planen rækker derfor langt ud i fremtiden, men bestyrelsen har valgt at fokusere på de kommende 30 år. Planen har skabt klarhed over, hvad der kan forventes af fremtidige udgifter og hvilke krav det vil afføde for udviklingen i medlemsbidraget.

5. Fastsættelse af fordelingsnøgle og det årlige medlemsbidrag for det kommende regnskabsår.
6. Valg af 3-7 medlemmer til bestyrelsen

Formand Bente Hyldahl Fogh, er ikke på valg
Næstformand Ove Dahl Kristensen, er på valg og genopstiller
Bestyrelsesmedlem Kenneth Darre er ikke på valg
Bestyrelsesmedlem Emil Hahn Pedersen, er på valg og genopstiller
Bestyrelsesmedlem Michael Demsitz er på valg og genopstiller
Bestyrelsesmedlem Anne Frederikke Aage, er på valg men ønsker ikke at genopstille som bestyrelsesmedlem, men evt. gerne som suppleant
Bestyrelsesmedlem Renata Gomes er ikke på valg.

Der er således valg til i alt 4 bestyrelsesposter, hvortil der er 3 der genopstiller.

Bestyrelsen konstituerer sig selv efter generalforsamlingen

7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for en etårig periode

Suppleant Christina Lykke Ors er på valg og afgiver gerne suppleantposten, hvis en anden ønsker at være på valg.

Suppleant Peter Juul Andersen, er på valg og genopstiller, hvis ikke andre melder sig. Til at være på valg.

Bestyrelsesmedlem Anne Frederikk Aage ønsker ikke at opstille som bestyrelsesmedlem men evt. som suppleant.

Der er således valg til 2 suppleantposter, der er mulighed for at stille op til.

8. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

9. Forslag fra bestyrelse og medlemmer

10. Eventuelt

---o0o---

Formand Bente Hyldahl Fogh bød velkommen til generalforsamlingen og til Lotte Knøfler og Charlotte Rosenkilde fra CEJ Ejendomsadministration. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Charlotte Rosenkilde (CEJ) som dirigent og Lotte Knøfler (CEJ) som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 11 ud af 40 medlemmer med et samlet fordelingstal på 183.685 ud af 340.658 grundejere var repræsenteret.

E/F Havnekanten, fordelingstal 8.767

E/F Havnehuset, fordelingstal 7.055

E/F Provianthuset, fordelingstal 10.651

E/F Frihavns Tårnet, fordelingstal 9.843

E/F Harbour Park, fordelingstal 12.128

E/F Kronløbshuset, fordelingstal 9.010

E/F Fortkaj, fordelingstal 8.181

Nrep, fordelingstal 24.153

G/F Frikvarteret, fordelingstal 6.700

E/F The Silo, fordelingstal 9.866

By og Havn, fordelingstal 23.331
Nordø (PFA), fordelingstal 54.000

Ad 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Formanden viste det foreløbige resultat af den beboerenquete, som bestyrelsen har sendt ud via Nordhavns Avisen, Facebook og hjemmeside. Enqueten skal give bestyrelsen et klart indblik i, hvad beboerne mener om at bo i Århusgadekvarteret, herunder kvaliteten af renholdelsen, ba-deaktivitet og andre forhold.

Herudover kunne formanden oplyse, at der er indgået en aftale med By og Havn om en kompen-sation på 200.000 kr. for de dræningsproblemer, der er på Sankt Petersborg Plads.

Efter generalforsamlingen havde haft lejlighed til at stille spørgsmål til bestyrelsen, blev beretnin-gen taget til efterretning.

Ad 3. Godkendelse af årsrapport med revisionspåtegning samt bestyrelsens forslag om anven-delse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport.

Næstformand Ove Dahl Kristensen gennemgik hovedtrækkene i foreningens årsrapport for 2025 med sammenligningstal for 2024.

Resultatopgørelsen for 2025 viste et driftsunderskud på -1.016.456 kr.

Næstformanden begrundede underskuddet med, at foreningen har overtaget flere arealer, som kræver mere drift, uden at der kommer flere indtægter ind, da By og Havn hele tiden har betalt bidrag til GFÅ for de områder, som endnu ikke er overdraget. Derudover har der været udgifter til bl.a. udskiftning af træbrædder på Sandkaj, som flere steder var rådnet.

Næstformanden uddybede også posten planlagte projekter med, at foreningen har brugt mange penge på, at Cowi har udarbejdet en 100 års vedligeholdelsesplan, hvor foreningen dog har valgt at begrænse fokus til økonomien de 30 år. Der har bl.a. været foretaget en dykkerundersøgelse af foreningens bolværker og udskiftning af anoder, som har kostet i nærheden af 1,3 mio. kr.

Derudover har foreningen valgt at afskrive alle aktiver til 0 kr. i 2025, hvilket også afspejler sig i underskuddet. Bestyrelsen har valgt ikke at afskrive på anoderne.

Årsrapporten blev herefter taget til efterretning og godkendt.

Ad 4 Forelæggelse af budget 2026 og 2027 til godkendelse.

Ove gennemgik foreningens budget for året 2025, der var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne samt det af Cowi udarbejdede drifts- og vedligeholdelsesbudget.

Budgettet for 2027 er kun vejledende og skal ikke godkendes.

Da ingen havde indsigelser til budgettet for 2026, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at budgettet var enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Fastsættelse af fordelingsnøgle og det årlige medlemsbidrag for det kommende regnskabsår.

Dirigenten henviste til den udsendte fordelingsnøgle. Bestyrelsen foreslog en stigning i bidraget til 16 kr. pr. fordelingstal om måneden, med opkrævning første gang den 1. juli 2026.

Dette blev accepteret og taget til efterretning.

Ad 6. Valg af 3-7 medlemmer til bestyrelsen

Formand Bente Hyldahl Fogh, er ikke på valg

Næstformand Ove Dahl Kristensen, er på valg og genopstiller

Bestyrelsesmedlem Kenneth Darre er ikke på valg

Bestyrelsesmedlem Emil Hahn Pedersen, er på valg og genopstiller

Bestyrelsesmedlem Michael Demsitz er på valg og genopstiller

Bestyrelsesmedlem Anne Frederikke Aage, er på valg men ønsker ikke at genopstille som bestyrelsesmedlem, men evt. gerne som suppleant

Bestyrelsesmedlem Renata Gomes er ikke på valg, men valgte at trække sig af personlige årsager.

Der var således valg til i alt 5 bestyrelsesposter, hvortil der var 3 som genopstillede. Mads Aagaard Winther stillede op til nyvalg.

Nedenstående blev valgt, og de har efter generalforsamlingen konstitueret sig således:

Formand Bente Hyldahl Fogh	The Silo	(på valg i 2027)
Næstformand Ove Dahl Kristensen	E/F Frihavnstårnet	(på valg i 2028)
Michael Demsitz	E/F Havnehuset	(på valg i 2028)
Kenneth Darre	E/F Harbour Park	(på valg i 2027)
Emil Hahn Petersen	E/F Kronløbshuset	(på valg i 2028)
Mads Aagaard Winther	E/F Kronløbshuset	(på valg i 2028)

Suppleanter:

1. Lykke Ors	Urban Partners	(på valg i 2027)
--------------	----------------	------------------

2. Peter Juul Andersen

E/F Fortkaj

(på valg i 2027)

Ad 7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for en etårig periode

Christina Lykke Ors og Peter Juul Andersen blev valgt som suppleanter.

Ad 8. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Redmark genvalgte som foreningens revisor.

Ad 9. Forslag fra bestyrelse og medlemmer

Der var ingen forslag.

Ad 10. Eventuelt

Der var ingen bemærkninger til punktet eventuelt.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. 18.15.

**Dette dokument er underskrevet digitalt af formanden og dirigenten ved brug af MitID.
Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.**

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.”

Charlotte Rosenkilde

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Dirigent

Serienummer: 7ef6df8a-7b34-418b-bf0e-043074c6aac6

IP: 170.118.xxx.xxx

2026-04-07 13:34:11 UTC



Bente Hyldahl Fogh

Bestyrelsesformand

På vegne af: G/F Århusgadekvarteret

Serienummer: 9289327a-8ebd-428f-857e-469633b44a79

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-04-10 16:11:04 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. 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.