

REFERAT

E/F Pakhusene Living – ordinær generalforsamling

Mødested: MIB – Mariane Thomsens Gade 2F, 8000 Aarhus C
Mødedato: Tirsdag den 05. maj 2026, kl. 17.30
Fremmødte: Der var repræsenteret 14 af foreningens 88 medlemmer, hvoraf 1 var repræsenteret via fuldmagt. De fremmødte repræsenterede 174 af ejendommens i alt stemmeberettigede 1000 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med revisors påtegning.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
6. Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer.
7. Valg af revisor.
8. Behandling af indkomne forslag.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Jesper Madsen fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

Bestyrelsen foreslog desuden Mikkel Johannesen fra DEAS A/S som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Formanden aflagde bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år, og er gengivet nedenfor.

Det forgangne år har været med store udfordringer bl.a. den store vandskade på 6.10 – en forsikringssag der trak tænder ud og blev en stor udgift til selvrisiko. Så var der vandindtrængen og utætte tagbrønde med videre. Derudover har vi arbejdet med en fyrværkeriskade i 6.3.

Vi har skiftet ejendomsadministrator fra Mose til DEAS. Beslutningen blev truffet på baggrund af en samlet vurdering af foreningens behov og et ønske om at sikre mere effektiv drift og bedre service for beboerne; hvilket har betydet hurtigere svar tider og bedre økonomistyring.

Vi har i årets løb haft udfordringer med affaldssortering og det har medført, at kommunen i flere tilfælde har afvist at tømme vores containere. Bestyrelsen har derfor haft fokus på at forbedre sorteringen gennem information og påmindelser til beboerne og det er meget positivt, at vi nu oplever en klar forbedring og vi vil gerne opfordre alle til fortsat at være opmærksom på korrekt affaldssortering.

Herudover er vi blevet gjort opmærksom på udfordringer med vand fra altaner og terrasser på de øvrige etager, når der vaskes vinduer, vandes planter og vaskes terrasser. Vi skal derfor indskærpe, at der skal tages hensyn og ske i et omfang og på en måde, så det ikke medfører gener for naboen nedenunder. Vi opfordrer alle til at tage hensyn.

Lugtgener fra ventilationsanlægget har i årets løb været et væsentligt problem for flere beboere. Bestyrelsen har derfor undersøgt forholdene nærmere og har været i dialog med et ventilationsfirma for at få afdækket årsagerne. Der arbejdes nu på en løsning, så generne kan blive udbedret og vi forventer, at der iværksættes tiltag i den kommende periode. Vi har oplyst på Facebook, at hver enkelt lejlighed selv skal stå for omkostningen, dog skal ejerforeningen stå for omkostningen af udskiftning af filterne i ventilationsanlægget i kælderen.

På den ekstraordinære generalforsamling blev det vedtaget at afsætte midler til udbedring af de elastiske fuger i ejendommene. Bestyrelsen har efterfølgende arbejdet på at indhente tilbud fra relevante firmaer.

I processen er der fremkommet ønske fra andre beboere om, at der også indhentes tilbud fra yderligere leverandører. Dette har naturligvis medført en længere sagsbehandlingstid. Arbejdet er derfor fortsat under forberedelse, og vi forventer at kunne tage næste skridt, når det samlede tilbudsgrundlag foreligger.

Måger; vi arbejder i øjeblikket med mågeforhindringer. Det er meget generende for dem der bor f.eks. på 10. Og vores nye vicevært fra Dalbøge er i gang med ideudvikling.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen, hvorefter beretningen blev taget til efterretning.

3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med revisors påtegning.

Mikkel Johannesen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2025. Regnskabet viste et resultat på kr. 131.084, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2025 udgjorde negative kr. 189.127.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet. Herefter blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Bestyrelsen gennemgik kort status på arbejdet vedrørende udskiftning af elastiske fuger samt lugtgener fra ventilationsanlægget.

Leverandøren, der havde afgivet tilbud på udskiftning af elastiske fuger på den ekstraordinære generalforsamling den 02.12.2025, blev vurderet til at udgøre en høj konkursrisiko, idet selskabet var nystartet.

Bestyrelsen havde efterfølgende indhentet tilbud fra et veletableret firma. Prisen for udskiftning udgjorde 745.500 kr. inkl. moms. Tilbuddet omfattede alene let tilgængelige fuger og ekskluderede dermed fuger ved terrasser og franske altaner.

Forsamlingen blev gjort opmærksom på, at udskiftning ved brug af kran ville kræve afspærring af vejarreal, hvorfor der skulle indhentes tilladelse fra kommunen.

Den kommende bestyrelse blev opfordret til at indhente yderligere ét tilbud, herunder eventuelt et tilbud på udskiftning udført via rappelling.

Vedrørende lugtgenerne var den daværende serviceleverandør på ventilationsanlægget gået konkurs. Der blev derfor arbejdet på at finde en ny leverandør. Forsamlingen blev samtidig gjort opmærksom på, at ansvaret for vedligeholdelsen var todelt, idet ejerne selv skulle vedligeholde egne kanaler og filtre tilknyttet deres lejligheder.

Forsamlingen blev endvidere orienteret om, at emhætteerne fungerede via et centralt ventilationsanlæg, og at installation af motor på egen emhætte kunne bringe systemet ud af balance. Ved udskiftning af emhætte skulle der derfor vælges modeller, som var kompatible med det eksisterende ventilationssystem.

Ved 5-års gennemgangen var foreningen blevet oplyst om, at det var normalt med begrænset sug i emhætteerne som følge af det centrale ventilationsanlæg.

Efter enkelte afklarende spørgsmål blev vedligeholdelsesplanen enstemmigt godkendt.

5. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

Mikkel Johannesen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2026 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Forhøjelsen af fællesudgifterne ville ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 01.07.2026 og med samtidig efterregulering for perioden 01.01.2026 – 30.06.2026.

Forhøjelsen af fællesudgifterne skyldes primært, stigning i ejendomsforsikringen og budgetteret overskud til forbedring af foreningen egenkapital.

Dertil blev forsamlingen gjort opmærksom på, at bestyrelseshonoraret ved godkendelse af budgettet steg, med fordelingen 25.000 kr. til formanden og 15.000 kr. til de tre øvrige bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen blev dertil gjort opmærksom på beskatning, eftersom beløbene oversteg den skattefrie sats.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2026 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

BUDGET	NOTE	BUDGET 2026
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		1.850.000
Øvrige indtægter	1	1.000.000
INDTÆGTER I ALT		2.850.000
UDGIFTER		
Bidrag til andre foreninger	3	88.000
Forbrugsafgifter	4	546.000
Forsikringer og abonnementer	5	277.500
Ejendomsdrift	6	163.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		95.000
Administrationshonorar, tidl. Administrator		0
Øvrige administrationsomkostninger	7	212.000
Løbende vedligeholdelse		100.000
Større vedligeholdelsesarbejder	8	1.312.500
UDGIFTER I ALT		2.794.000
DRIFTSRESULTAT		56.000
RESULTATDISPONERING		
Overført resultat (egenkapital)		56.000
DISPONERET I ALT		56.000

6. Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Følgende var på valg: Poul Bruun Christensen (formand), Søren Skibsted Als (Kasserer) & Anders Højrup.

Søren Skibsted Als & Poul Bruun Christensen, ønskede ikke genvalg.

Anders Højrup, ønskede genvalg.

Der var genvalg til Anders Højrup.

Der var nyvalg til Nels Vagn Dinitzen og Freja Clinton Andersen.

Bestyrelsen var herefter sammensat således:

Nels Vagn Dinitzen, ejer af Mariane Thomsens Gade 3, 6. 4. (formand)	(på valg i 2027)
Freja Clinton Andersen, ejer af Mariane Thomsens Gade 6, 8. 4. (Kasserer)	(på valg i 2027)
Anders Højrup, boende Mariane Thomsens Gade 3, 6. 3. (bestyrelsesmedlem)	(på valg i 2027)

Anders er ikke ejer men godkendt til, at varetage posten som bestyrelsesmedlem, i henhold til den praksis ejerforeningens generalforsamling tidligere har godkendt.

Suppleanterne var herefter følgende:

Nicki Thomas Hansen ejer af Mariane Thomsens Gade 6, 6. 2.	(på valg i 2027)
Kirsten Langfeldt ejer af Mariane Thomsens Gade 6, 9. 3.	(på valg i 2027)

7. Valg af revisor.

BDO blev enstemmigt genvalgt som revisor.

8. Behandling af indkomne forslag.

Der var ingen rettidigt indkomne forslag til behandling.

9. Eventuelt.

- Der var udarbejdet en vedligeholdelsesplan, og bestyrelsen blev opfordret til at gennemgå denne nærmere samt sikre opsparing til fremtidig vedligeholdelse.
- Kanalerne langs husene ville blive oprenset.
- DEAS A/S tilbød at afholde et opstartsmøde med den nye bestyrelse.
- PFA skulle kontaktes, såfremt der var ønske om etablering af ladestandere. Dette havde tidligere været undersøgt og blev umiddelbart vurderet ikke at være muligt grundet begrænset amperekapacitet.
- Telefonnummeret på vinduespuddseren fremgik af håndværkerlisten.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 18:40.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af MitID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne 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."

Jesper Snedker Madsen

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: c1d15f52-9bdb-4981-8646-99d6826d9123

IP: 64.224.xxx.xxx

2026-05-13 07:08:41 UTC



Nels Vagn Dinitzen

Dirigent

På vegne af: E/F Pakhusene Living

Serienummer: 79ad19b2-0f35-46a1-8f8a-1d225d544864

IP: 80.161.xxx.xxx

2026-05-13 07:45:36 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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