

## REFERAT

af  
**ordinær generalforsamling**

i

**Andelsboligforeningen Bronzealdervej 1-43, A-C, 8210 Aarhus V**

- Tid:** torsdag, den 17. juni 2021 kl. 19.00
- Sted:** Kantinen på Ellekærskolen, Jernaldervej 5, 8210 Aarhus V.
- Deltager:** 20 andelshavere var mødt, heraf mødte 6 andelshavere i henhold til fuldmagt til andre andelshavere og 1 med fuldmagt fra andelshaver til ægtefælle/myndigt husstandsmedlem. Endvidere deltog administrator, advokat Flemming Dahl og Karin Høgsberg.

Dagsorden for den ekstraordinære generalforsamling var følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forlæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften (bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift)
5. Forslag:
  - 5.1. Renovering af teknikskabe stillet af bestyrelsen – bilag 2
  - 5.2. Indkøb af 5-6 nye bord/bænkesæt stillet af bestyrelsen – bilag 3
  - 5.3. Fældning / beskæring af træet stillet af bestyrelsen – bilag 4
  - 5.4. Skift af administrator stillet af Lone Horn Bjerring (Claus Bjerring) 39B – bilag 5 forslag 1
  - 5.5 Ændring af retningslinjer for brug af viceværtsskur stillet af Lone Horn Bjerring (Claus Bjerring) 39B – bilag 5 forslag 2
  - 5.6. Skift af ejendomsserviceselskab stillet af Lone Horn Bjerring (Claus Bjerring) 39B – bilag 5 forslag 3
6. Valg:

Bestyrelse:

Formand Camilla Diener – genopstiller ikke

Medlem Nina Nikolajsen – genopstiller ikke

Medlem Carina Sønderkær Rechnagel – genopstiller ikke

Medlem Mette Veel Christensen – genopstiller ikke

Medlem Mads Brinch Sørensen – genopstiller

Suppleanter:

1. suppleant Lukas Albjerg – genopstiller

2. Suppleant Lene Brittta Brolund-Jensen - genpstiller

7. Valg af revisor

8. Eventuelt

## **1. Valg af dirigent og referent:**

Som dirigent valgtes advokat Flemming Dahl, der erklærede generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter. Som følge af Corona-krisen er generalforsamlingen ikke afholdt senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb som det fremgår af vedtægterne, men dette forhold medførte, ikke at generalforsamlingen ikke kunne gennemføres,

Flemming Dahl udpegede administrator Karin Høgsberg til referent.

Flemming Dahl gennemgik dagsordenen og gav herefter ordet til bestyrelsen.

## **2. Bestyrelsens beretning:**

Formand Camilla Diener henviste til den med indkaldelsen udsendte beretning, og spurgte om der var spørgsmål. Da der ingen spørgsmål var til beretningen uddybede Camilla Diener beretningen med, at der siden udsendelse af beretning var sket maling af skur og indhentet tilbud på reovering af sokler, og bestyrelsen havde på foreningens vegne accepteret det billigst tilbud der var fra Murerfirmaet Weibel der tidligere har udført arbejde for foreningen i forbindelse med reovering af brusekar.

Camilla Diener oplyste, at de cykler hvor den gule seddel ikke var fjernet inden den 20. juni 2021 ville blive fjernet.

En andelshaver oplyste, at hun mente at have en skade på badeværelset og bestyrelsen bad hende sende en mail til dem, hvorefter de ville se på sagen.

Beretningen blev taget til efterretning.

## **3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten:**

Flemming Dahl (FD) gennemgik det foreliggende udkast til årsrapport og henviste til side 5 i regnskabet hvor revisor giver regnskabet en blank revisionspåtegning.

Der var herefter anledning til at stille spørgsmål til regnskabet. Der blev stillet uddybende spørgsmål blandt andet vedrørende posten udskiftning af brønde og låneomkostninger og note 1 indtægter.

Claus Bjerring stillede spørgsmål til, hvorfor udgiften til administration ikke var blevet sat ned for 2020, Flemming Dahl oplyste, at der på den seneste ordinære generalforsamling var afgivet tilbud om nedsættelse af administrationshonoraret med virkning fra 1.1.2021, og at posten var nedsat i det fremsendte budget. Claus Bjerring anfægtede, at der skulle være blevet været blevet sagt, at nedsættelsen først ville ske pr. 1.1.2021. Bestyrelsen og andre i salen bekræftede, at det tilbud der blev givet på den seneste ordinære generalforsamling af administrator, var med nedsættelse af administrationshonoraret pr. 1.1.2021.

Herefter blev årsrapporten og den beregnede andelskrone sat til afstemning. Ved håndoprækning blev årsrapporten og den i årsrapporten beregnede andelskrone enstemmigt vedtaget.

Flemming Dahl gennemgik Centrale nøgleoplysninger til brug for generalforsamling, der var sendt ud sammen med indkaldelsen.

Claus Bjerring stilledes spørgsmål, hvad den nye ejendomsvurdering ville betyde for foreningen. Flemming Dahl oplyste at der ikke ville komme en ny ejendomsvurdering på ejendommen, da der fra Skat side ikke vil komme vurderinger på erhvervsejendomme, og andelsboligforeninger anses at være en erhvervsejendom.

#### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Flemming Dahl gennemgik det fremsendte drifts- og likviditetsbudget og spurgte om forsamlingen havde spørgsmål til budgettet.

Claus Bjerring 39B spurgte, om det var meningen at man ville sælge alle de udlejede lejligheder, bestyrelsen oplyste at det er planen at sælge de udlejede lejligheder efterhånden som de bliver ledige. Claus Bjerring spurgte ind til hvorfor overdragelsessummen på de solgte lejelejligheder ikke indgik som en indtægt i budgettet. Flemming Dahl oplyste

at salg lejelejligheder til andelsboliger ikke påvirker resultatopgørelsen men alene er balanceposter. Indtægten fra et salg påvirker likviditeten i foreningen positiv og man kan vælge at benytte denne likviditet til yderligere afdrag på foreningens lån eller at hensætte beløbene til senere vedligeholdelse.

Der blev stillet spørgsmål til posten diverse omkostninger udvendig vedligeholdelse og spurgt ind til om der ikke burde være yderligere en post til akut vedligeholdelse i foreningen.

Der blev stillet forslag om nedsættelse af boligafgiften med 20 % da budgettet udviste et stort overskud og da der ikke forventes yderligere vedligeholdelse end de poster der er medtaget i vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen oplyste at der havde været overvejelser om nedsættelse af boligafgiften, men at de som bestyrelsen ville indstille til at overskuddet i 2021 skulle bruges til yderligere hensættelse til vedligeholdelse.

Efter den del snak frem og tilbage besluttede bestyrelsen at indstille til en nedsættelse af boligafgiften med 10 %.

Flemming Dahl oplyste, at da der benyttes forskellige fordelingstal til fordeling af boligafgiften idet driftsudgifter fordeles ligeligt og finansieringsudgifter i henhold til oprindeligt indskud, ville en eventuel nedsættelse af boligafgiften blive beregnet som en reduktion af driftsudgifter, dette kan betyde at nogle andelen ender med en nedsættelse på eksempelvis 9% og andre med en nedsættelse på eksempelvis 11%.

Herefter blev de 2 forslag sat til afstemning:

Forslaget om nedsættelse af boligafgiften med 20% 2 stemme for  
Forslaget om nedsættelse af boligafgiften med 10% 17 stemmer for  
Der var 2 der stemte blank.

Budgettet blev herefter vedtaget med en nedsættelse af boligafgiften med 10%. Nedsættelsen vil ske pr. 1.8.2021 med regulering fra den 1.1.2021.

Da der var en andelshaver der var nødt til at gå fra generalforsamlingen, er der efterfølgende kun 19 andelshavere til de følgende afstemninger.

## 5. Forslag.

## **5.1. Renovering af teknikskabe stillet af bestyrelsen – bilag**

Flemming Dahl gav ordet til bestyrelsen, der havde stillet forslaget. Bestyrelsen motive-rede forslaget og oplyste, at der var indhentet tilbud fra 3 håndværkere, og at Bravida var den billigste, samt at Bjarne Stenlykke fra Tri-Consult anbefalede, at det var denne håndværker, man valgte til at udføre projektet.

Der blev stillet spørgsmål til, om det var nødvendigt at renovere alle teknikskabe. Bestyrelsen oplyste, at der i forbindelse med udførelse af projektet ville ske en vurdering af de enkelte teknikskabe, og såfremt der ikke var tegn på nedbrydning af rør mv. ville der ikke ske renovering af skabet. Prisen for projektet kunne derfor godt blive mindre end den anførte.

Der blev stillet spørgsmål til, om de hårdest ramte teknikskabe ville blive renoveret først. Hertil svarede bestyrelsen at da alle teknikskabe ville kunne laves inden for 2 måneder, var dette ikke nødvendigt. Hvis arbejdet skulle deles op over f.eks. 2 år, så ville man have renoveret de hårdest ramte først.

Som anført i tilbuddet er der afgivet pris for både renovering med og uden skift af varmerør. Der er allerede udført arbejde i teknikskakten i nr. 11, hvor varmerørene ikke skulle skiftes, da der kun er ubetydelige overfladeskader. Dette arbejde er udført af Bravida, som på nuværende tidspunkt vurderer, at varmerørene i teknikskabene ikke vil skulle renoveres, da de er i god stand. Men det er selvfølgelig en vurderingssag i det enkelte teknikskab, når arbejdet skal igangsættes.

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

## **5.2. Indkøb af 5-6 nye bord/bænkesæt.**

Bestyrelsen ønskede at få afklaret om bord/bænkesæt blev brugt af foreningens medlemmer inden de ville indkøbe nye. Der var en klar overbevisning i forsamlingen om at bord/bænkesættene blev benyttet.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og der 14 stemmer for indkøb af nye bord/bænkesæt, forslaget var dermed vedtaget.

## **5.3. Fældning/beskæring af træer stillet af bestyrelsen.**

Mette Veel Christensen motiverede forslaget med at fortælle at der var et stor træ foran hendes vindue som hun ønskede fældet. Der var i forsamlingen flere der sagde, at det generelt var alle træer i foreningen, der kunne trænge til en beskæring. Bestyrelsen ønskede at forhøre sig blandt alle andelshavere, inden tilbud på beskæring og fældning af træer blev hentet hjem.

Der blev spurgt ind til, hvad det ville koste med fældning af træet, og da bestyrelsen ikke havde hjemtaget priser på fældning af træet blev det vedtaget, at bestyrelsen ville undersøge omkostningen til beskæring af træer og medtage det på næste års generalforsamling.

Forslaget blev dermed trukket tilbage.

#### **5.4. Skift af administrator stillet af Lone Hoprn Bjerring (Claus Bjerring) 39B.**

Flemming Dahl gav ordet til Claus Bjerring der motiverede forslaget med at fortælle, at han til sidste års generalforsamling havde konstateret, at der var en del penge at spare ved skift af administrator. Forslaget var blevet nedstemt på sidste års generalforsamling, og han ønskede nu at bestyrelsen ved selv at undersøge markedet, kunne blive bekræftet i hans overbevisning om, at der både kunne findes bedre administratorer samt spares penge for foreningen.

Formand Camilla Diener oplyste, at det for bestyrelsen var meget vigtigt at have en administrator, der kender foreningen og at det var stor hjælp for en bestyrelse, hvor medlemmerne ikke sidder i flere år ad gangen, at administrator altid havde kendskab til foreningens forhold.

Camilla Diener mente ikke, at alt kan gøres op i penge, og trygheden for bestyrelsen med den nuværende administrator vejede mere end besparelsen ved skift af administrator.

Der var fra forsamlingen melding om, at stabilitet var mere værd end penge.

Efter lidt diskussion frem og tilbage blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning.

1 stemte for skift af administrator

17 stemte imod skift af administrator

1 stemte blank

Forslaget blev dermed nedstemt.

## **5.5. Ændring af retningslinjer for brug af viceværtsskur stillet af Lone Horn Bjerring (Claus Bjerring) 39B.**

Flemming Dahl gav ordet til Claus Bjerring, der motiverede forslaget ved at fortælle at han gerne ville have retfærdighed i benyttelsen af viceværtsskuret. Han oplyste, at det, som det var nu, kun skete betaling for benyttelse af viceværtsskuret til MC-pladser, og at han fandt det naturligt at de andelshavere der benytter skuret til at stille barne- og klapvogne også skulle betale for dette. Claus Bjerring foreslog en betaling på kr. 300,00 pr. år for benyttelse af skuret.

Bestyrelsen oplyste, at indtægten for opbevaring af barne- og klapvogne hurtigt ville blive brugt på administration af dette. Claus Bjerring mente at denne administration burde være en del af administrationshonoraret.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning:

2 stemte for forslaget

17 stemte ved ikke

0 stemte imod forslaget

Forslaget blev dermed vedtaget.

## **5.6. Skift af ejendomsserviceselskab stillet af Lone Horn Bjerring (Claus Bjerring) 39B.**

Flemming Dahl gav ordet til Claus Bjerring, der motiverede forslaget ved at fortælle, at han tidligere havde indhentet tilbud på vedligeholdelse af fællesarealer og han havde konstateret at der var penge at spare ved skift af ejendomsserviceselskab.

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

## **6. Valg:**

Camilla Diener, Nina Nikolajsen og Carina Sønderkær genopstiller ikke.

Mette Veel Christensen og Mads Brinch Sørensen genopstiller. Suppleanterne Lukas Albjerg og Lene Britta Brolund-Jensen genopstiller som suppleanter.

Bestyrelsen oplyste, at de meget gerne ser at der vælges yderligere 3 medlemmer, således at bestyrelsen består af 5 medlemmer.

Da der ikke var nogen, der meldte sig til bestyrelsen, opfordrede den afgående bestyrelse Flemming Dahl til at fortælle hvad konsekvensen for foreningen ville være, hvis der ikke blev valgt en bestyrelse.

Flemming Dahl oplyste at, man ikke kan have en foreningen uden en bestyrelse og at den yderste konsekvens ville være, at foreningen blev nød til at blive likvideret. En likvidation af foreningen ville betyde, at foreningens ejendom ville blive solgt og andelshaverne ville have mulighed for at fortsætte som lejere i ejendommen. Overskuddet efter et salg af ejendommen ville skulle fordeles på de enkelte andelshavere i henhold til oprindeligt indskud.

Efter længere betænkningstid valgte Jonas Høegh Erlandsen at stille op som formand til bestyrelsen.

Da der ikke var nogen modkandidater, blev Jonas Høegh Erlandsen valgt som bestyrelsesformand.

Forsamlingen gik videre med valg af bestyrelsesmedlemmer og efter længere betænkningstid i forsamlingen og Carina Sønderkær Rechnagel indvilgede i at genopstille, lykkedes det at vælge:

Medlem: Carina Sønderkær Rechagel (15A)

Medlem: Lars Blok (15B)

Medlem: Mette Veel Christensen (1A)

Medlem: Mads Brinch Sørensen (31B)

Som suppleanter valgtes:

1. suppleant Lukas Albjerg (5A- forældrekøb)

2. suppleant Lene Britta Brolund-Jensen (3A)

Bestyrelsen består herefter af:



Formand: Jonas Høegh Erlandsen (31A)  
Medlem: Carina Sønderkær Rechagel (15A)  
Medlem: Lars Blok (15B)  
Medlem: Mette Veel Christensen (1A)  
Medlem: Mads Brinch Sørensen (31B)  
1. suppleant Lukas Albjerg (5A- forældrekøb)  
2. suppleant Lene Britta Brolund-Jensen (3A)

## 7. Valg af revisor.

Revisoin2 blev genvalgt til revisor.

## 8. Eventuelt.

Camilla Diener oplyste, at der er fundet slyngplanter, der gror op af murværket. Disse slyngplanter skal fjernes, idet det ikke er godt for ejendommen, at de gror der.

Der vil blive lavet en ændring til husordenen til næste års ordinære generalforsamling vedrørende planter, der gror op af murværk og eventuelle drivhuse uden bagbeklædning der står op af murværket.

Bestyrelsen opfordre alle til, at fjerne eventuelle slyngplanter der gror op af murværket med det samme.

Flemming Dahl takkede den afgående bestyrelsen for godt samarbejde gennem det seneste år og sagde tillykke til de nye medlemmer i foreningen med et håb om fremtidigt godt samarbejde.

Flemming Dahl takkede for god ro og orden

Aarhus, den 2021

Som dirigent:

Som referent

---

Flemming Dahl

---

Karin Høgsberg

# ABEL & SKOVGÅRD LARSEN

Tiltrådt af bestyrelsen:

---

Formand: Camilla Diener

---

Medlem: Carina Sønderkær Rechnagel

---

Medlem: Nina Nikolajsen

---

Medlem: Mette Veel Christensen

---

Medlem: Mads Brinch Sørensen

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Karin Høgsberg

### Referent

På vegne af: Abel & Skovgård Larsen, Advokatfirma

Serienummer: CVR:81993513-RID:1268044576235

IP: 94.137.xxx.xxx

2021-07-08 10:10:42Z

NEM ID 

## Mads Brinch Sørensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bronzealdervej 1-43 A-C

Serienummer: PID:9208-2002-2-327868342043

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-07-08 10:24:21Z

NEM ID 

## Carina Sønderkær Rechnagel

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bronzealdervej 1-43 A-C

Serienummer: PID:9208-2002-2-698496360799

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-07-08 10:44:23Z

NEM ID 

## Mette Veel Christensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bronzealdervej 1-43 A-C

Serienummer: PID:9208-2002-2-144462547968

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-08 11:20:40Z

NEM ID 

## Nina Nikolajsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bronzealdervej 1-43 A-C

Serienummer: PID:9208-2002-2-689939568676

IP: 213.83.xxx.xxx

2021-07-08 11:33:40Z

NEM ID 

## Flemming Dahl

### Dirigent

På vegne af: Abel & Skovgård Larsen

Serienummer: CVR:81993513-RID:1272279236455

IP: 94.137.xxx.xxx

2021-07-08 12:10:27Z

NEM ID 

## Camilla Diener

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Bronzealdervej 1-43 A-C

Serienummer: PID:9208-2002-2-792638549635

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-07-08 22:24:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SZUED-4AYOT-4JKOG-751KC-M6EZZ-IENY

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/validate>