

# REFERAT

## af ordinær generalforsamling

### i Andelsboligforeningen Bronzealdervej 1-43, A-C, 8210 Aarhus V

- Tid:** tirsdag, den 29. marts 2022 kl. 19.00
- Sted:** Kantinen på Ellehøjskolen, Jernaldervej 5, 8210 Aarhus V.
- Deltager:** 35 andelshavere var mødt, heraf mødte 8 andelshavere i henhold til fuldmagt til andre andelshavere og 1 med fuldmagt fra andelshaver til ægtefælle/myndigt husstandsmedlem. Endvidere deltog administrator advokat Flemming Dahl.

#### 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. Flemming Dahl gennemgik dagsordenen og gav herefter ordet til bestyrelsen.

#### 2. Bestyrelsens beretning:

Formand Karsten Kjær Thomsen aflagde på bestyrelsens vegne beretning. Den skriftlige beretning vedlægges som bilag til referatet. Der var mulighed for at komme med bemærkninger til beretningen hvorefter den blev taget til efterretning.

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

Flemming Dahl gennemgik det foreliggende udkast til årsrapport 2021 samt nøgleoplysninger.

Flemming Dahl henledte opmærksomheden på, at foreningen havde indhentet en valuarvurdering der viste at ejendommen var vurderet til kr. 85.900.000,00 eller kr. 11.900.000,00 mere end værdiansættelsen i 2020-regnskabet, hvor ejendommen var optaget til den offentlige ejendomsvurdering.

Endvidere oplyste Flemming Dahl at den negative værdi af rentesikringen var blevet cirka kr. 600.000,00 mindre end det foregående regnskab.

Flemming Dahl oplyste endvidere, at priserne på udlejningsejendomme siden finanskrisen stort set var steget hvert eneste år, hvilket blandt andet var en følge af, at renten var faldet til et historisk lavpunkt i 2021. Da den lange rente var øget fra niveau, der mindre end 1% til nu ca 3 %, kunne det frygtes, at det ville få priserne på udlejningsejendomme og dermed andelsboligforeningsejendomme til at falde.

På den baggrund foreslog bestyrelsen og administrationen at der blev hensat et beløb på kr. yderligere kr. 5.000.000,00 til imødegåelse af værdiforringelse på ejendommen og at der blev hensat et beløb yderligere kr. 1.000.000,00 til vedligeholdelse af ejendommen. Selv efter disse betydelige hensættelser ville andelskronen stige med cirka 30%.

Der var mulighed for at stille spørgsmål til regnskabet og ovennævnte.

Der blev spurgt ind til posten skadedyrsbekæmpelse på kr. 40.494,00, det kan oplyses at denne post vedrører montering af rottespær.

Årsrapporten 2021 og forslaget til andelskrone blev herefter enstemmigt vedtaget.

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

Flemming Dahl gennemgik det fremsendte drifts- og likviditetsbudget for 2022 og oplyste, at bestyrelsen foreslog en nedsættelse af boligafgiften med cirka 13%. Selv efter en nedsættelse af boligafgiften blev der budgetteret med et overskud på cirka kr. 700.000,00.

Der var mulighed for at stille spørgsmål til budgettet.

Budgettet med forslaget om nedsættelse af boligafgiften blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **5. Forslag.**

##### **5.1. Nedlæggelse af vaskekælder**

Mette Veel Christensen havde på vegne af bestyrelsen anledning til at motivere forslaget, der var begrundet i, at Miele havde meddelt, at betalingssystemet til de nuværende vaskemaskiner mv. pr. 1. april 2022 ville ophøre med at fungere.

Der var mulighed for at drøfte spørgsmålet, og det blev blandt andet tilkendegivet fra de fremmødte, at man tidligere havde besluttet at lade de nuværende vaskemaskiner mv. køre indtil de ikke længere fungerede. Det blev endvidere påpeget, at vaskemaskinerne mv. kunne frakobles betalingssystemet, og at foreningen herefter kunne bruge disse uden betaling.

Det blev herefter besluttet, at foreningen ikke indkøber nye vaskemaskiner mv., men at bestyrelsen sørger for at maskiner frakobles betalingssystemet, hvorefter maskinerne mv. kan bruges af andelshaverne og lejerne uden betaling.

## **5.2. Beskæring af træer.**

Mette Veel Christensen havde mulighed for på bestyrelsens vegne at motivere forslaget. Der blev spurgt ind til hvilke træer der skulle fældes og til de enkelte tilbud. Forslaget om beskæring af træerne efter tilbuddet fra Buus blev herefter enstemmigt vedtaget.

## **5.3. Behandling af skægkræ.**

Mette Veel Christensen havde på bestyrelsens vegne mulighed for at motivere forslaget. Der var anledning til at drøfte problemets omfang, alternative afhjælpnings metoder, og den praktiske gennemførelse af forslaget. Med en præcisering af, at arbejdet skulle planlægges, således at sprøjtningen kunne gennemføres i samtlige lejligheder uden for stor gene for beboerne, blev forslaget med 21 stemmer for og 11 imod.

## **5.4. Drøftelse og beslutning om hvorvidt bestyrelsen skal arbejde videre med opsætning af el-standere til opladning af el-biler.**

Flemming Dahl gav ordet til Karsten Kjær Thomsen der motiverede forslaget på bestyrelsens vegne. Da udgifter til opstilling af ladestandere var betydelig og da arbejdet med forberedelse heraf var omfattende ønskede bestyrelsen en tilkendegivelse af om bestyrelsen skulle arbejde med projektet.

Der var anledning til at drøfte forslaget og det blev blandt andet fremført at alternativ mulighed for opladning med strøm fra de enkelte lejligheder ikke var en mulighed. Det blev endvidere fremført at der på sigt ville opstå et større behov for ladestandere. Endelig blev det fremført som en ulempe, at andre end andelshaverne eksempelvis naboer skulle have adgang til ladestanderne.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev ikke vedtaget idet 15 stemte imod og 10 for.

## 6. Valg:

Til bestyrelsen blev følgende valgt:

Formand: Karsten Kjær Thomsen

Medlem: Lars Blok

Medlem: Rasmus Danneskjold Koldtoft

Medlem: Katinka Johanne Vang

Medlem: Carina Sønderkær

Som suppleanter blev følgende valgt:

1. Suppleant Max Møller Viuff
2. Suppleant Mads Brinch Sørensen
3. Suppleant Bente Heilskov Jensen

## 7. Valg af revisor.

Revisoin2 blev genvalgt til revisor.

## 8. Eventuelt.

Der blev spurgt til status på afhjælpning af mangler ved vinduer og døre og det blev oplyst fra den nye bestyrelse, at bestyrelsen ville tage hånd om dette punkt snarest.

Flemming Dahl takkede for god ro og orden

Aarhus, den            2022

Som dirigent og referent:

---

Flemming Dahl

Tiltrådt af bestyrelsen:

---

Formand: Karsten Kjær Thomsen

---

Medlem: Carina Sønderkær Rechnagel

# ABEL & SKOVGÅRD LARSEN

---

Medlem: Lars Blok

---

Medlem: Rasmus Danneskjold Koldtoft

---

Medlem: Katinka Johanne Vang

## Bestyrelsens beretning for 2021

Jeg tiltrådte som bestyrelsesformand i august 2021 efter ekstraordinær generalforsamling med en ny bestyrelse. Så jeg har været ved at lære, hvordan jeg skulle navigere i dette.

Af ting der er sket i løbet af året kan nævnes:

Der er sket renovering af rør i teknikskabe, projektet er næsten færdigt. Der er enkelte teknikskabe, der mangler, men disse vil Bravida tage sig af i løbet af i år.

Der er blevet lavet vedligeholdelse af murværket.

I december blev der skiftet ejendomsservicefirma til HedeDanmark. Skiftet skete i henhold til beslutning truffet på sidste generalforsamling.

Ventilationsanlægget i kælderen er blevet forbedret.

Grundet indbrudsforsøg i kælderen er der blevet sat en gitterdør op.

Bestyrelsen er begyndt at overveje fremtidige arbejder i foreningen. Et medlem i foreningen gjorde opmærksom på, at man kan få tilskud til opsætning af ladestandere. Foreningen har søgt dette tilskud og har fået tilsagn og støtte på 20 % . Nærmere orientering om dette punkt er sket på generalforsamlingen.

Der har været problemer med gadebelysningen, dette skulle være udbedret.

Foreningen blev af AffaldsVarme orienteret om, at returvarmen var for høj på et af foreningens 4 aflagenumre. Foreningen har haft et VVS firma ude og indstille anlægget således, at varmen udnyttes bedst muligt.

VVS firmaet orienterede om, at ældre termostater på radiatorerne gør at varmen ikke udnyttes optimalt. Foreningen har derfor indhentet et tilbud på udskiftning af termostater. Da termostater er andelshavernes egen vedligeholdelse, er det op til andelshaverne selv at beslutte, om man vil skifte termostater.

# 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.”

## Flemming Dahl

### Dirigent

På vegne af: Abel & Skovgård Larsen

Serienummer: CVR:81993513-RID:1272279236455

IP: 94.137.xxx.xxx

2022-05-11 09:54:06 UTC

NEM ID 

## Flemming Dahl

### Referent

På vegne af: Abel & Skovgård Larsen

Serienummer: CVR:81993513-RID:1272279236455

IP: 94.137.xxx.xxx

2022-05-11 09:54:06 UTC

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

2022-05-11 10:45:38 UTC

NEM ID 

## Karsten Kjær Thomsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Bronzealdervej

Serienummer: PID:9208-2002-2-412661923991

IP: 131.164.xxx.xxx

2022-05-11 15:38:34 UTC

NEM ID 

## Lars Blok

### Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-187220594471

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-11 17:37:41 UTC

NEM ID 

## Katinka Johanne Vang Overgaard

### Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-469749050871

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-11 19:43:44 UTC

NEM ID 

## Rasmus Danneskjold Koldtoft Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-593260161511

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-05-23 08:33:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IVAEW-XKA5F-GMT8U-NZMUM-E5V3M-SBPP3

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](mailto: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>