

Ekstraordinær Generalforsamling

Jvn. tidligere fremsendte mail afholdes der en ekstraordinær generalforsamling i Fælleshuset tirsdag d. 7.januar kl. 19:00.

I overensstemmelse med Vedtægterne §21 & 23 fremsendes hermed dagsorden

1. Valg af dirigent og ordstyrer
2. Beslutningsforslag fra bestyrelsen
3. Aktivitetsgrupperne
4. Eventuelt

VEDR. #2

BESLUTNINGSFORSLAG VEDR. UDBEDRING AF FEJL OG MANGLER

Baggrund og begrundelse

1 års gennemgangen viste, at der var en række fejl og mangler ved byggeriet - både indvendigt i boligerne og udvendigt

Indvendige fejl og mangler

De indvendige fejl og mangler har Rasmus Jakobsen A/S (herefter RJ) i det store hele udbedret. Bestyrelsen vil derfor kun i begrænset omfang forholde sig hertil fremadrettet.

Udvendige fejl og mangler

Fokus vil i stedet være på de registrerede udvendige fejl og mangler, da 1 års gennemgangen viste, at det drejer sig om alvorlige udvendige fejl og mangler. Det drejer sig om forhold ved terrænet, zinkinddækninger over rulleskifte, altaner og stålplatforme, facadebeklædningen, tagene og skurene.

Risici og mulige konsekvenser

De fejl og mangler, der er registrerede her, indebærer en øget risiko for at bygningerne på ejendommen over tid lider skade, der kunne have været undgået, hvis byggeriet havde været udført som projekteret.

Det er fejl og mangler, der på sigt vil risikere at påføre ABF store - ikke budgetterede - økonomiske omkostninger til vedligehold. Med den viden vil det efter bestyrelsen opfattelse være ansvarspådragende for Andelsboligforeningen ikke at forfølge sagen her og nu. Vi er derfor forpligtet til at få de påviste fejl og mangler udbedret enten ved at lave en aftale med RJ eller om nødvendigt ved at gå ad rettens vej.

Ansvar og pligt

Det er RJ, der som Totalentreprenør har ansvaret for de registrerede fejl og mangler. Det er derfor også deres pligt at udbedre de anviste fejl og mangler på en sådan måde, at de er håndværksmæssige forsvarlige.

Status pr ultimo december 2024

Bestyrelsen har sammen med vores eksterne tekniske ekspert, vores advokat og Kuben ført forhandlinger med RJ med henblik på at finde en løsning, der indebærer at RJ anerkender sit ansvar for de registrerede fejl og mangler og sin pligt til at udbedre dem.

D.20. december fik vi imidlertid et svar fra RJ, der klart indikerer, at det er de ikke indstillede på.

På det grundlag og efter anbefalinger fra vores tekniske ekspert og advokat ser vi fra bestyrelsens side ikke anden mulighed end at forfølge sagen ad rettens vej ved at indlede en syn og skønssag.

Beslutningsforslag

1. Den ekstraordinære generalforsamling bemyndiger bestyrelsen til at indlede en syn og skønssag mod RJ for at få udbedret de registrerede udvendige fejl og mangler ved 1-års gennemgangen.

Bestyrelsen vil under hele processen søge juridisk og teknisk rådgivning fra vores eksterne eksperter. De vil rådgive os, så vi sikrer, at vi A) vælger at forfølge de vigtigste fejl og mangler (*nice to have* vs. *need to have*) ud fra en professionel teknisk vurdering og B) at vi ud fra en ditto juridisk vurdering skærer sagen til, så der er størst mulig chance for, at vi vinder sagen.

Bestyrelsen gør andelshaverne opmærksom på, at en retssag må forventes at blive en langvarig proces, og at der altid er en risiko forbundet med at indlede en retssag.

VEDR. #3

AKTIVITETSGRUPPER

Bestyrelsen vil fremlægge sit forslag til, hvordan aktivitetsgrupperne formelt set kan agere i 2025 - specifikt med henblik på deres beskrivelse af planlagte aktiviteter og budget for 2025

PRAKTISK INFO

Vi opfordrer alle til at møde op. Det er et vigtigt emne, der skal diskuteres på mødet.

Hvis du ikke kan komme, opfordrer vi dig til at udstede en fuldmagt iht. vedtægterne