

REFERAT

af ekstraordinær generalforsamling

i

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

- Tid:** Torsdag, den 20. juni 2019
Sted: Kantinen på Ellekærskolen, Jernaldervej 5, 8210 Aarhus V.
Deltager: 34 andelshavere var mødt, heraf mødte 13 andelshavere i henhold til fuldmagt. Endvidere deltog administrator, advokat Flemming Dahl og Karin Høgsberg.

Dagsorden for den ekstraordinære generalforsamling var følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Orientering om den af 2 andelshavere rejste kritik af bestyrelsen
3. Efter orientering og debat skal der stemmes om følgende:
 - Har andelshaverne fortsat tillid til bestyrelsen?
 - Har andelshaverne fortsat tillid til administrator?
4. Eventuel valg af bestyrelsesformand og bestyrelsesmedlemmer i henhold til vedtægternes § 27

1. Valg af dirigent og referent:

Som dirigent valgtes enstemmigt advokat Flemming Dahl, der erklærede generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter, og som samtidig udpegende Karin Høgsberg til referent.

Claus Bjerring, der mødte sammen med Lone Horn Bjerring (39B), bad om at få ført til referat, at han først havde modtaget indkaldelsen med post den 13. juni 2019, og han mente derfor ikke, at fristen for indkaldelse var overholdt. Han ville dog ikke gøre indsigelse mod afholdelse af den ekstraordinære generalforsamling.

Flemming Dahl fortalte om baggrunden for afholdelse af den ekstraordinære generalforsamling og gennemgik dagsordenen, herunder henviste han til det i indkaldelsen vedlagte bilag.

De rejste kritikpunkter fra 2 andelshavere var valg af låsesystem, adgang til lejlighederne i forbindelse med udførelsen af entreprise med udskiftning af vinduespartier og hoveddør samt håndtering og prioritering af udførelse og vedligeholdelsesarbejder. Flemming Dahl foreslog at man gennemgik punkterne en af gangen.

Claus Bjerring bad om at få ført til referat, at han mente, at der manglede et punkt på den fremsendte dagsorden, hvilket var valg af administrator.

Flemming Dahl gav herefter ordet til bestyrelsen.

2. Orientering om den af 2 andelshavere rejste kritik af bestyrelsen:

Jonas Høegh Erlandsen (JHE) startede ud med valg af låsesystem:

Bestyrelsen har i henhold til beslutning taget på den ordinære generalforsamling undersøgt det af Claus Bjerring indhentede tilbud fra AKD Teknik. Bestyrelsen har henvendt sig til Bjarne Stenlykke fra Tri-Consult vedrørende vurdering af det 2 låsesystemer. Svaret fra Bjarne Stenlykke var:

Når vi indhenter pris på en ydelse i hovedentreprise lægger hovedentreprenøren et dækningsbidrag på ydelser som han køber ved underentreprenører, da hovedentreprenøren skal stå inde for det leverede. KH Tømrer og Glarmester har oplyst, at nettoprisen for det foreskrevne låsesystem er kr. 50.000,00 inkl. Moms, hvor tilbud fra ADK Teknik er på kr. 51.150,00 inkl. Moms.

Min konklusion er således, at prismæssigt er de to systemer ligestillede. Jeg har talt med en låsesmed der oplyser, at det tilbudte låsesystem fra AKD Teknik er et udmærket system, det er alene AKD Teknik, der kan servicere systemet, mens Ruko Triton 501 kan serviceres af alle låsesmede der samarbejder med Ruko.

For ikke at forsinke udskiftningen af vinduer til slutningen af september og efter vejledning fra Bjarne Stenlykke, besluttede bestyrelsen at acceptere det tilbudte låsesystem fra Ruko.

Bestyrelsen har endvidere undersøgt lovligheden af en hovednøgle ved Flemming Dahl, svaret fra Flemming Dahl var:

En udlejer må ikke opbevare en nøgle til lejligheden uden lejerens samtykke, som til enhver tid kan tilbagekaldes. Tilsvarende antager jeg gælder for andelsboliger. Da en systemnøgle pr. automatik giver adgang til en lejlighed, må I kun etablere et sådant system, hvis det er muligt at koble de lejligheder fra, hvor andelshaver eller lejer ikke ønsker, at I skal have adgang til lejligheden

Da det ikke er lovligt at have en hovednøgle, besluttede bestyrelsen, at de ikke ville modtage nøglen på noget tidspunkt, og at nøglen ved entreprisens afslutning skulle afleveres til administrationen ved Abel Skovgård Larsen, hvorefter den ville blive ødelagt og fjernet fra låseplanen.

Bestyrelsen har på intet tidspunkt været i besiddelse af hovednøglen. Det er alene KH Tømrer og Glarmester der har haft nøglen.

Hovednøglen er på tidspunktet for afholdelse af generalforsamlingen klippet over og afleveret ved Special Låse ApS samt fjernet fra låseplanen.

Ordet blev herefter givet til generalforsamlingen

Jamilla fra 1A stillede spørgsmål til, hvorfor JHE havde sagt, at hovednøglen skulle bruges til at komme ind i deres lejlighed.

JHE svarede, at det havde været planen, at nøglen der er en del af låsesystemet skulle være hos håndværkerne indtil entreprisens afslutning og, at nøglen herefter skulle have været destrueret. JHE påpegede igen at hovednøglen allerede er destrueret og fjernet fra låseplanen.

Claus Bjerring 39B mener at der er en fejl i bilaget der er udsendt sammen med indkaldelsen, idet det ikke er låsesystemet de har anket over, men det at der findes en hovednøgle. Claus Bjerring betragter det som en bevidst ulovlig handling, at der er bestilt et låsesystem hvor der findes en hovednøgle.

Claus Bjerring har talt med Ruko der oplyser, at hovednøglen ikke er fjernet fra låsesystemet men blot inaktiveret. JHE svarede, at det er delvist rigtigt, hovednøglen er fjernet fra låseplanen og er inaktiv. Han har dog fået oplyst, at for at få hovednøglen aktiveret på låseplanen igen kræver det sammentykke fra samtlige andelshavere i foreningen. Samtidig henviser han til låseplanen fra Special Låse, hvoraf der ikke fremgår en hovednøgle.

Claus Bjerring påpeger at han mener der er en fejl i svaret fra Tri-Consult idet det kun er Special Låse ApS der kan lave nye nøgler.

JHE svarede, at det er rigtigt at nøgler skal bestilles ved Special Låse ApS, men at service på cylinderne kan foretages af alle låsesmede, der samarbejder med Ruko.

En andelshavere, der blev bakket op af flere i forsamlingen spurgte hvorfor denne diskussion var relevant, idet hovednøglen var destrueret, og om det ikke var en diskussion 1A, 39B og bestyrelsen kunne tage indbyrdes.

Jamilla 1A stillede spørgsmål om, hvem der kunne bestille nøgler. JHE svarede, at som det er nu, er det administrator /bestyrelsen, der kan bestille nye nøgler. Når entreprisen med udskiftning af døre er færdig, skal der laves en procedure for, hvordan der bestilles nøgler og bestyrelsen foreslår, at det kun er administrator, der skal have fuldmagt til at bestille ekstra nøgler.

Mads fra 1A stillede spørgsmål til, hvorfor bestyrelsen havde tilbageholdt en nøgle uden andelshavers sammentykke. Gurmeet fra bestyrelsen svarede, at de stadig manglede at indhente tilladelse fra et par andelshavere i de blokke, hvor udskiftning af vinduer og døre ikke var påbegyndt.

Flere i forsamlingen stillede spørgsmål til hvorfor denne diskussion var relevant og om man ikke kunne komme videre. Efter afsluttende bemærkninger fra forsamlingen lukkede Flemming Dahl punktet låsesystem og bad bestyrelsen gå videre med næste punkt.

Adgang til lejlighederne:

Flemming Dahl redegjorde kort for årsagen til punktet og henviste til det bilag, der er sendt ud med indkaldelsen.

Mads 1A stillede spørgsmål til om det er tilladt at lukke fremmede ind i lejlighederne. JHE oplyste, at det ikke var en fremmed men næstformanden Gurmeet, der var blevet lukket ind. Hun var med for at se en konkret problemstilling vedrørende udskiftningen af vinduer.

Claus Bjerring 39B spurgte om håndværkere bare må gå ind, selv om det er varslet i god til?

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN

Helt konkret har Jamilla og Mads i 1A oplevet, at en håndværker har lukket sig selv ind.

Mads 1A beskriver hændelsen som, at håndværkeren ringer på, og da der ikke bliver lukket op bare går ind i lejligheden. JHE har fået en anden beskrivelse fra håndværkeren der var meget ked af situationen. Han har forklaret, at han ringer på, tager i håndtaget og råber halløj.

Denne hændelse medfører en ophedet diskussion mellem JHE og Jamilla.

Jamilla 1A spurgte til om det er den håndværker, der bare er gået ind, der har nøglerne? JHE svarede at det var det ikke.

Der udtrykkes fra Jamilla og Claus Bjerrings side stor utilfredshed med bestyrelsen og hele deres håndtering af entreprisen som beskrives som værende uprofessionel.

Pia Ravnmark 5B byder ind med, at nej bestyrelsen er ikke professionel, men andelshavere som yder et stort stykke arbejde for foreningen, at bestyrelsen ikke kan holdes ansvarlig for den enkelte håndværkers handlinger, samt at der har været en meget lang varsling af igangsættelse af projektet, hun har de sidste 2 år vidst, at i 2019 ville der ske udskiftning af de sidste vinduer og døre i foreningen.

Claus Bjerring svare, at nej bestyrelsen er ikke professionel, men det er administrator, der burde have rådgivet bestyrelsen bedre.

En andelshaver spurgte ind til, hvad frygten er for at håndværkerne har en nøgle. En anden andelshaver til, om man ikke burde have tillid til de håndværkere, der er hyret til at udføre et stykke arbejde for foreningen.

Jamilla 1A svarede, at frygten er, at forsikringen ikke dækker, hvis der ikke er tegn på indbrud, og en håndværker kan jo aflevere nøglen til andre eller glemme at låse efter sig.

Forsamlingen udtrykte et ønske om at komme videre fra emnet.

Claus Bjerring stillede spørgsmål til, hvorfor der var sendt et brev fra administrator til Jamilla med trussel om eksklusion, hvis hun ikke lukkede håndværkerne ind.

Jamilla svarede, at hun aldrig har nægtet at lukke håndværkere ind, og det er et forsøg på at lukke munden på hende.

JHE svarede, at det ikke det var det, hun havde sagt til ham i samtalen efter den uheldige oplevelse med håndværkeren.

Dette startede en heftig diskussion i forsamlingen.

En andelshaver bød ind med, at det var spild af tid og, om det ikke var noget, der burde kunne ordnes indbyrdes uden at bruge hele forsamlingens tid.

Flemming Dahl lukkede emnet.

Kritik af bestyrelsens prioritering:

JHE startede med, at oplyse, at der i august 2017 er udarbejdet et rapport vedrørende teknikskabene, denne rapport er lavet af Tri-Consult.

De punkter, der er anført i rapporten, er lavet.

Jamilla 1A stiller spørgsmål til, hvorvidt man kan stole på rapporten, da hun en måned efter rapporten var lavet, havde en vandskade fra teknikskabet.

Jamilla påpegede, at alle disse vandskader fra teknikskabene har været årsag til, at andelsboligforeningens forsikring har varslet stigning i forsikringspræmien og har indsat en klausul om, at visse vandskader ikke er dækket. Dette betyder, at bestyrelsens dårlige prioritering, koster foreningen rigtig mange penge på skader, der ikke er forsikringsdækket.

Claus Bjerring spurgte, om der tidligere havde været lavet en rapport på teknikskabene?

JHE og administrator oplyste, at der dem bekendt ikke tidligere var lavet en rapport. Claus Bjerring henviste til en bestyrelses beretning fra 2014/2015, hvori stod, at der en gang om året skulle ske gennemgang af teknikskabene.

JHE besvarede med, at rapporten ikke er blevet videregivet fra tidligere bestyrelsen, og han først har set rapporten efter afholdelse af den ordinære generalforsamling. Hvis han havde vidst, hvor slemt det stod til med teknikskabene, ville projektet med vinduer og døre være blevet udskudt, og der ville være foretaget en reovering af teknikskabene i stedet.

Jamilla 1A var af den opfattelse, at bestyrelsen er for langsomme til at reagerer på skader, hvilket øger skaden.

JHE oplyste at årsagen til skaden i hendes teknikskab er lavet, og at skaden ikke bliver større men blot står og tørre. Jamilla var uenig i denne udlægning.

En andelshaver spurgte, om det kunne tages indbyrdes i stedet for at bruge til på generalforsamlingen.

Efter en livlig debat lukkede Flemming Dahl emnet og gik videre til næste punkt på dagsordenen.

3. Afstemning om tillid til bestyrelsen og til administrator:

Der blev afholdt skriftelig afstemning om tillid til bestyrelsen, der efter optælling udviste et resultat med 30 stemmer for tillid til bestyrelsen og 4 stemmer imod tillid til bestyrelsen

JHE takkede på bestyrelsens vegne for tilliden og fortalte at den samlede bestyrelse havde valgt at trække sig som følge af det psykiske pres og de ubehagelige situationer, de havde været udsat for i forbindelse med mistillidssagen.

Der blev afholdt skriftelig afstemning om tillid til administrator, der efter optælling udviste et resultat med 28 stemmer for tillid til administrator, 4 stemmer imod tillid til administrator og 2 blanke stemmer.

FD konstaterede, at der skal stemmes om en ny bestyrelse og der blev holdt en kort pause hvor forsamlingen kunne overveje om de ville stille op til bestyrelsen.

4. Valg af bestyrelsesformand og bestyrelsesmedlemmer.

Claus Bjerring oplyste, at han ikke ville stille op til bestyrelsen, da der var mistillid til ham. Jamilla delte sammen holdning som Claus Bjerring og ville ligeledes ikke stille op til bestyrelsen.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN

Da der på generalforsamlingen ikke var nogen der ville stille op til bestyrelsen, blev det foreslået, at der indkaldes til en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor valg til bestyrelse er eneste punkt.

Det blev besluttet at den nuværende bestyrelse fortsætter indtil den næste ekstraordinære generalforsamling.

Da den nuværende bestyrelse sidder indtil en den næste ekstraordinære generalforsamling, har bestyrelsen grundet sommerferie valgt, at der først vil blive indkaldt til ekstraordinære generalforsamling efter sommerferien.

Flemming Dahl takkede for god ro og orden


Aarhus, den 2/7 2019

Som dirigent:



Flemming Dahl

Som referent



Karin Høgsberg

Tiltrådt af bestyrelsen:

Jonas Erlandsen

Gurmeet Singh

Arnela Ajanovic

Camilla Diener

Charlotte Jensen

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."

Arnela Ajanovic

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-752974137197

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-07-03 11:35:38Z

NEM ID 

Camilla Diener

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-792638549635

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-07-04 15:50:09Z

NEM ID 

Jonas Høegh Erlandsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-954925471552

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-07-06 13:09:09Z

NEM ID 

Charlotte Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-756827699670

IP: 178.157.xxx.xxx

2019-07-07 19:46:41Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-428137950431

IP: 193.163.xxx.xxx

2019-07-08 06:08:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XDZZE-WNGHO-241MM-1XIEA-ITJGM-E43J4

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>