

## Ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen Kvintus Have

Øresundsvej 6, onsdag den 24. januar 2007

### Dagsorden

- Pkt 1: Valg af dirigent og referent
- Pkt 2: Valg af nye bestyrelsesmedlemmer
- Pkt 3: Valg af suppleant
- Pkt 4: Evt. nyvalg af revisor
- Pkt 5: Valg af evt administrator
- Pkt 6: Forslag fra medlemmer
- Pkt 7: Eventuelt

Mødet startede kl 19 og ved en optælling kl 21 var 24 lejligheder repræsenterede.

### Ad 1) Valg af dirigent og referent

Finn Pedersen (FP) blev valgt som dirigent. Kaare Brandt Petersen blev valgt som referent.

### Ekstraordinært punkt: Beretning om byggeriets forløb og status

Morten Wismann (MW) og Jan K (JK) aflagde en længere punktvis redegørelse for dele af byggeriets forløb og status:

- Der mangler endnu græs og parkering
- Den manglende del af kloakeringen kommer inden for de nærmeste dage
- Skurvognene fjernes inden for 4 uger
- Der opstilles cykelskur hvor der p.t. står mange cykler, dog tages forbehold for problemer med at bygge i frostvejr.
- Der arbejdes løbende på trappeopgangen; lysstofrør er bestilt. Der vil ikke blive malet før opgangen og lejlighederne er færdiggjorte af hensyn til potentiel diskussion om skrammer.
- Om vand i kælderen for nylig: Et omfangsdræn var løbet over og de pumper der skulle have håndteret situationen fungerer ikke, fordi de ikke havde strøm.
- Om vinduerne er bygherre og Bascon ikke enige om hvordan tolerancen på samlingerne skal fortolkes. Der afholdes et møde om emnet torsdag 25.1.07. Der vil formentlig gå 7-14 dage før der er en afklaring omkring vinduerne.
- Mht gulve afventer MW og JK en erklæring fra indvolverede parter der skulle foreligge i dag onsdag, men de har endnu ikke hørt noget.
- Porttelefonen bliver klar i næste uge.
- Mht låsen i nr 12: Der har været vand i låsemekanismen og JK opfordrer til at alle husker at holde døren lukket.
- Køkkenfirmaet har MW endnu ikke fået en tilbagemelding fra.
- Malerarbejdet i forbindelse med udbedringer går langsomt, men den rigtige vej.
- Håndværkerne har fået udleveret en liste over mangler de skal udbedre – lejlighedsindehaverne opfordres til at notere på disse hvad der udbedres, hvilket skulle give JK bedre mulighed for at følge med i processen.

Herefter fulgte en række spørgrsmål fra de forsamlede til MW/JK:

- Hvad bliver det til med ramperne? MW/JK: Der har skullet fjernes en mængde jord og der skal graves ud til fundamentet til ramperne. , og denne proces kan blive forsinket af frost.
- Hvad med låsen i Elevatoren? MW/JK: Låsen bliver ordnet så den matcher hovednøglen
- Hvad med containere til pap? MW/JK: Der opstilles containere til pap, avis, papir og storskrald. De er bestilt, men ikke opstillet endnu. De skulle komme inden for et par dage.
- Tidsfristen på 8 uger – hvad tror bygherre om den? MW/JK ”regner med at blive færdige”, men enkelte forhold omkring f.eks. gulve eller vinduer kan blive vanskelige.
- Hvordan får man flere nøgler? MW/JK: Kontakt FP. Det er konkret Dalberg Låse der har den tekniske del der skal til for at lave flere.
- En tømmer oplyser, at der generelt er et problem med hoveddørene – bliver der taget hånd om det? MW/JK: Det er nyt for os, at der skulle være problemer med hoveddørene.

- Hvad er status omkring toilethøjden? MW/JK: Bygherres VVS mand vurderer at de sidder korrekt og at der ikke er en lov om at de skal være "minimum 40 cm", men at de skal være "cirka 40 cm". Bascon er blevet bedt om dokumentation for problemet, hvilket de endnu ikke har leveret. JK udtalte i denne sammenhæng at man måtte forvente en vis tolerance, men at "36 cm er for lavt".
- Riste i toiledør? MW/JK: På lørdag kan den foreslåede løsning til ventilationsmulighed i døren vist i en stuelejlighed i nr 12.
- Hvornår kommer der en indregulering af ventilation? MW/JK bekræftede at det mangler og arbejder på sagen.
- Hvorfor er der nogen gange ikke varmt vand? MW/JK: Blikkenslageren har skiftet en række dele og sat en test i gang. Fejlen er ikke umiddelbart gennemskuelig og svær at reproducere. Der er nu tilknyttet et firma der er specialister på området.
- Der løber vand ind i opgangen? MW/JK: Der skyldes manglende fugning og der arbejdes på det.
- Elevatoren i nr 12 er ikke driftssikker – hvad kan der gøres? MW/JK Hjælp er tilkaldt, men at man for en ny elevator må forvente at "den hyler en lille smule i et par måneder".
- Nummereringen i elevatoren er mærkelig? MW/JK: Det var ikke de ikke opmærksomme på og det ville formentlig ikke blive lavet om.
- Hvornår kommer håndværkerne? MW/JK: Det er smartest at sætte en seddel på døren der beder håndværkerne om at ringe. På den måde vartages kontakten mellem håndværkere og beboere direkte af parterne og ikke via MW/JK.
- Hvornår bliver der aflæst el? MW/JK: Der har været vanskeligheder, men det skulle være ved at komme i orden. El der bruges i lejlighederne til boremaskiner etc betales af lejlighedsindehaverne, mens udenfor er betalt som såkaldt "byggestrøm". Der vil desuden bliver aflæst vand snarest.
- Hvornår bliver det hele klar? MW/JK fastholdt 8 uger.
- Postkasserne er dårlige – bliver det rettet? MW/JK: Postkasserne er standard og burde være ok.
- Kommer der en slags prop til opstrammingswireren ved altanen? MW/JK: Ja.
- Hvad er proceduren hvis ikke tingene er færdiggjort inden de 8 uger? MW/JK: Man kan gøre det på den besværlig måde eller alternativt ringe til os eller sende en mail når der er gået 7.5 uge og der endnu ikke er færdiggjort.
- Bordpladen mangler stadig? MW/JK: Køkkenfirmaet kommer og sliber og olierer.
- Diverse elektriske stik – er det elektrikereren der tager sig af det hele? MW/JK: Ja det er elektrikereren der skal arbejde også med antennestikkene. Mht internet så er der ikke kablet men alene lavet tomrør.
- Er der p.t. telefonforbindelse til fastnettelefon? Svar fra lokalet: Ja.
- Der kommer vand fra loftet – hvad foregår der? MW/JK: Der kan i betonelementer være vandlommer der skal tømmes samt noget fugt. JK understregede, at konstruktionen gør at der ikke kommer "levende dyr" i etageadskillelserne. Andre problemer med vand skyldes problemer med penthouse lejlighederne. Der er rekvireret en grundigere undersøgelse der skal afklare hvorfra vandet kommer.
- Der er meget koldt på gulvet ved altanen? MW/JK: Der er tegnet og designet sådan. Der arbejdes på en udbedring men MW/JK kan ikke love noget.
- Er der mulighed for at afgrænse haven? MW/JK: Det kan ikke betale sig. Det er bedre at lave udenomsarealer i een samlet omgang.
- Der er vand under vinduet – er fugningen færdig? MW/JK: Nej fugningen er endnu ikke færdig. MW/JK taler dagligt med dem og presser på.
- Hvad bliver der af den forureningsrapport? MW/JK: Der er ikke leveret det arbejde vi har bestilt og derfor skal det pågældende firma lave den om. Den person der skal træffe den afgørelse er p.t. på ferie og der vil derfor minimum gå en måned før den kan være færdig.
- Min altandør åbner dumt i min stuelejlighed? MW/JK: Den er designet sådan og arkitekten holder fast.
- Hvor store bliver haverne? MW: "De bliver på ca 50-60 m2 afhængig af lejligheden".
- Hvem styrer egentlig byggeprocessen nu? MW/JK: Overordnet set Byens Tegnstue repræsenteret ved Henrik, men MW/JK er tæt på processen.
- Hvad sker der med noten i tingbogen som følge af forureningsrapporten? MW: "Noten i tingbogen skal fjernes"
- Kan man lave vejen gennem området om? MW/JK: Det må man formentlig ikke – snak med kommunen.
- Kan man stoppe den sti der er opstået? MW: Der opsættes et skur.
- Foreligger der en ibrugtagningstilladelse? MW/JK: Ja, der foreligger en midlertidig ibrugtagningstilladelse.

Herefter forlod MW og JK mødet og der blev afholdt en kort pause på 5 min. Mødet blev genoptaget kl 20:20.

## **Ad 2) Valg af nye bestyrelsesmedlemmer**

FP forklarede kort om arbejdsgruppens arbejde og hvorfor det er fordelagtigt at den nye bestyrelse nu tager over. Til den nye bestyrelse blev valgt tre medlemmer: Finn Pedersen, Søren Krogh og Iftekhar Butt.

FP redegjorde for, at pengene til både advokat Henrik Høpner og Tom Elholm fra Bascon var brugt, men at vi omvendt heller ikke skylder dem noget. FP foreslog at bestyrelsen fik opbakning til at fortsætte med Tom Elholm fra Bascon til resten af overtagelsesprocessen hvilket formentlig vil koste omkring 2000,- kr per lejlighed, og der var generel opbakning til dette.

Det blev diskuteret hvor meget og hvilke sager der skal håndteres fælles eller individuelt. Der var enighed om at visse spørgsmål bør håndteres af ejer foreningen, men ikke enighed om hvilke spørgsmål. Der var generelt opbakning til at bestyrelsen spillede ud med konkrete forhold som man kan danne fælles sag omkring i forhold til bygherre – disse kunne f.eks. være toilethøjde, vinduesproblemerne, det kolde område omkring altanerne og spørgsmålet om hvad vi stiller op hvis manglerne ikke er udbedret efter 8 uger.

## **Ad 3) Valg af suppleant.**

Kaare Brandt Petersen blev valgt som suppleant til bestyrelsen.

## **Ad 4) Valg af revisor**

Der var opbakning til, at bestyrelsen foretager et valg – eventuelt i sammenhæng med valg af administrator.

## **Ad 5) Eventuelt valg af administrator**

Der var opbakning til, at bestyrelsen foretager et valg. Der var blandede erfaringer med en række firmaer.

## **Ad 6) Forslag fra medlemmerne**

FP orienterede om, at vedtægterne strengt taget ikke giver mulighed for, at medlemmerne kan stille formelle forslag til en ekstraordinær generalforsamling – kun til en ordinær generalforsamling. Af den grund blev det foreslået at foretage en generel debat, der på holdningsniveau kan bruges af bestyrelsen til at træffe beslutninger. Denne debat indeholdt følgende indslag:

- Pænerne postkasser og navneskilte vil være at foretrække
- For at begrænse trafikken gennem ejendommens område, kan man opsætte skilte og bomme ved brandvejen.
- Vejen gennem grunden bør være ensrettet og lukket for uvedkommende ift parkering for at undgå trafikproblemer. Man kan muligvis lave aftaler med Europark om skilte og/eller vagter. Bestyrelsen indhente viden om hvilke muligheder der er.
- Muren og hegnet der afgrænser grunden til begge sider kunne være pæner. Problemet dog ikke preserende sammenlignet med andre udfordringer.
- Der henstilles til at alle holde deres hunde i snor på ejendommens område.
- Der er blevet indhentet tilbud omkring Kabel TV: Mulighederne står tilsyneladende mellem TDC og DONG/Dansk Bredbånd. TDC kan lave en kobberløsning der vil koste et mindre engangsbeløb at etablere og kræve at minimum 30 lejligheder bestiller den lille kabelpakke eller bedre. TDC mener at kunne sætte en løsning op på 4 mdr. DONG/Dansk Bredbånd tilbyder en fiberløsning der vil tage 3-5 måneder, men hvor de stadig mangler tilsagn fra omkringliggende boligforeninger. Der blev fremhævet at fiberløsningen ville være bedst for lejlighedernes værdi, men at kobberløsningen var den mest sikre mht leveringstid. Der blev også kommenteret at være opmærksomme på fejlretningstider.
- Hvordan står ejendommen mht forsikringer? Det bedes undersøgt hvad situationen er særligt omkring såkaldte glasforsikringer på de store vinduer.
- Spørgsmål om hvem der betaler regningen for hhv elevator og skraldesystem. FP: Elevatoren er ikke overdraget endnu, så det er bygherre, mens skraldesystemet er ejerforeningens ansvar.
- I den forbindelse fremhæves det, at der er skjulte omkostninger i det fremsendte tilbud på skraldesystem og at de reelle udgifter bør undersøges.
- Det bemærkes at når vi nu har overtaget ejerforeningen, også skal have alle relevante dokumenter fra den tidligere bestyrelse og bygherre.
- Anlæggelse af legeplads diskuteres kort, men må tilsyneladende vente til efter anlæg af haver.
- Det diskuteres om der skal være regler eller synkronisering af havernes udseende og fliselægning og der er delte meninger herom.
- Der blev spurgt til arbejdsgruppens oplevelse af Henrik Høpners indsats og det blev referet at Høpner havde været dyr, men gjort et godt stykke arbejde. I den forbindelse bad FP forsamlingen om accept af at involvere Henrik Høpner til mindre anliggender på ca 20.000 eller 30.000 på ejerforeningens regning. Der var generelt opbakning til dette. I tilfælde af at behovet for juridisk bistand ender i beløb af størrelsesorden 200.000 indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

Afslutningsvis opfordrede FP alle til at tilbyde deres kompetencer også selvom de ikke sidder i bestyrelsen.  
Mødet sluttede ca kl 21.20.