

Tirsdag den 27. maj 2008 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Kvintus Have, i Amager Kulturpunkt, Øresundsvej 4, 2., med følgende

#### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskabet til godkendelse.
3. Bestyrelsens forslag til kommende års driftsbudget til godkendelse, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betalinger.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
5. Forslag fra medlemmerne.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.  
Alle i bestyrelsen er på valg.
7. Valg af suppleant.  
Suppleanten er på valg.
8. Valg revisor og evt. administrator.  
Revisor: In-Revision A/S  
Administrator: DATEA A/S
9. Eventuelt.

Repræsenteret var 1.716 i fordelingstal, heraf 244 ved fuldmagt. Endvidere var Birgit Hartman, DATEA, mødt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Formanden Finn Pedersen bød velkommen og foreslog Birgit Hartman til dirigent og referent. Hun takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og dermed beslutningsdygtig.

#### **Ad 2) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskabet til godkendelse.**

Finn Pedersen aflagde bestyrelsens beretning for 2007, der vedlægges dette referat. Med hensyn til regnskabet kunne han bl.a. oplyse, at de 400.000 kr. der er modtaget af sælger som et led i et forlig, bestyrelsen har indgået, vil blive anvendt til renovering af trappebelægningen. Bestyrelsen har accepteret et tilbud på 375.000 kr.

De "vinger" der oprindeligt var tiltænkt bygningen, er i forbindelse med forliget aftalt sløffet, bl.a. på grund af bygningsmæssige vanskeligheder.

Derefter blev beretningen, og overførsel af overskuddet til næste år enstemmigt vedtaget.

**Ad 3) Bestyrelsens forslag til kommende års driftsbudget til godkendelse, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betalinger.**

Budgettet, der viste udgifter på i alt 447.000 kr. blev gennemgået af formanden. I relation til el-udgiften, var der forslag til skift af el-leverandør, sensorer på gangene m.v.  
Generelt set stiger budgettet med ca. 10%, og budgettet blev vedtaget enstemmigt.

**Ad 4 ) Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.**

Der var ingen forslag til drøftelse.

**Ad 5) Forslag fra medlemmerne.**

Efterfølgende er indkommet forslag, som følger:

Ad 5,1 ) Forslag til anvendelse af fællesarealerne. Stine forelagde forslaget på vegne legepladsgruppen, med tillæg af 10% til uforudsete udgifter, i alt 56.000 kr., påtænkt finansieret ved en engangsbetaling fra ejerne.

Ved efterfølgende skriftlig afstemning stemte 949 i fordelingsstal nej til forslaget og 767 for forslaget. Forslaget blev nedstemt.

Ad 5,2 ) Bestyrelsens forslag om malerbehandling af undersiden af trapperne, incl. 10% til uforudsete udgifter 85.000 kr. taget fra de opsparede midler i foreningen.  
Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Ad 5, 3 ) Bjørn Larsens forslag om etablering af brosten, trådnet for planter, køb af planter m.v. til en samlet pris af 37.125 kr., finansieret ved en engangsbetaling.  
Ved håndsoprækning stemte 16 for forslaget, 1 stemte mod og 1 undlod at stemme. Forslaget blev vedtaget.

Ad 5, 4 ) Heidi Jeppesen havde stillet forslag om udskiftning af Efeu på det nyopførte hegn.  
Forslaget blev nedstemt med stort flertal.

**Ad 6) Valg af bestyrelsesmedlemmer.**

Finn Pedersen og Søren Krogh genvalgtes til bestyrelsen. Kaare Petersen blev nyvalgt til bestyrelsen.

**Ad 7) Valg af suppleant.**

Iftekhar Butt blev valgt til suppleant.

**Ad 8) Valg revisor og evt. administrator.**

Revisor: In-Revision A/S blev genvalgt.

Administrator: DATEA A/S blev genvalgt.



**Ad 9) Eventuelt.**

Der var almindelig opfordring til at anvende containerne korrekt, rydde op efter sig, læse HUSORDEN, at storskrald bliver bestilt hvert kvartal, opfordring til ikke at henstille ting i op-gange.

Status byggeri. Der vedlægges formandens skriftlige beretning.

En ejer oplyste, at betonen smuldrer i hjørnet. Bliver tilføjet listen med udestående punkter på ejendommen.

Trappebelægningen starter op 1.7 eller 1.8. og varer ca. 3 uger.

Med hensyn til miljøforureningen oplystes det, at der mangler at blive udarbejdet en rapport, så anmærkningerne i tingbogen kan fjernes.

Der mangler rengøring af elevatorer, og klage over, at måtter bliver liggende ved trappevask. Bestyrelsen oplyste, at den nuværende vicevært ikke lever op til forventningerne og der bliver skiftet til et andet firma.

Bestyrelsen sørger for, at der bliver åbnet adgang til teknikrum i nr. 14 til barnevogne.

Navneskilte på dørtelefoner opsættes i indeværende uge (uge 22).

På spørgsmål om, hvornår hegnet mod Backersvej sættes op: Forventes opstart ultimo maj 2008, forventet færdig på 14 dage.

Der blev foreslået opsætning af intermistiske skilte: "Privat område"

Bestyrelsen oplyste, at cykelstativet er stoppet af brandmyndighederne.

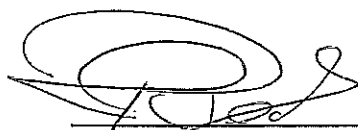
En klage over, at det varme vand er for varmt, vil blive behandlet af VVS-firmaet.

Hvis vandet er for koldt: Skift blandingsbatteriet.

Der er problemer med støj/brummelyd i nr. 14.

Bestyrelsen blev opfordret til, som honorar, at spise en god middag.

Da der ikke var mere til referatet, blev generalforsamlingen hævet kl. 21.10.

  
Finn Pedersen, formand

  
Birgit Hartman, dirigent

27. maj 2008

Bestyrelsens arbejde har i 2007 været dels etablering, drift og vedligeholdelse af ejendommen, dels styring af byggeriet overfor bygherre. Etablering, drift og vedligeholdelse kan vi kalde bestyrelsens 'normale' arbejde, men dette har kun udgjort ca. 1/3 af bestyrelsens samlede indsats i 2007. Styringen af byggeriet har lagt beslag på dobbelt så meget af bestyrelsens tid. Årsregnskabet for 2007 er dog primært været påvirket af etablering, drift og vedligeholdelse. Derfor fokuserer vi i denne beretning næsten udelukkende på disse områder. Dog vil vi også kommentere et par enkelte punkter vedrørende byggeriet, som er reflekteret i regnskabet. Senere på denne generalforsamling vil give en status på byggeriet.

Etableringen af ejendommens drift har omfattet at finde relevante leverandører og at indgå og implementere service-aftaler med disse. Nogle aftaler har krævet mere energi end andre. Bl.a. har det stået fast på Kaares ugeliste at rykke R98 for tømning af vores containere, indtil de fandt den rette rytme. Vores service-aftaler fungerer tilfredsstillende bortset fra vores vicevært-service, som vi trods ihærdig indsats har måttet opgive at få til at leve op til vores krav, og vi har nu besluttet at skifte leverandør.

På de indre linier er ejerforeningen blevet etableret med en husorden og forretningsorden for bestyrelsens arbejde.

Der blev i 2007 holdt 17 bestyrelses-møder, dvs. i gennemsnit 1 hver 3. uge.

Regnskabet er præget af, at 2007 var et indkørings-år, på den måde, at der var usikkerhed om hvor store omkostningerne ville blive på de enkelte poster. Derfor er der visse steder store afvigelser mellem budgettet og de realiserede omkostninger. Vi har brugt disse erfaringer til at lave et budget for 2008, som vi mener vi ramme mere præcist på alle poster.

Heldigvis var budget-usikkerheden til foreningens fordel, i den forstand at 2007-regnskabet samlet set viser et overskud på DKK 109.658,-. Det er et relativt stort overskud set i forhold til budgettet, men det er positivt at det er overskud og ikke et underskud. Dette overskud foreslås henlagt til foreningens egenkapital.

I regnskabet optræder posten 'Diverse indtægter – rest sagkyndig bistand' på DKK 7.386,-. Det er et rest-beløb fra den indbetaling på DKK 2.000,- fra alle lejligheder til en fællespulje med det formål at indhente faglig bistand til bestyrelsen til styring af byggeriet. Den faglige støtte har været værdifuld, og den er nu afsluttet og afregnet indenfor de DKK 72.000,- som var til rådighed. Derfor er det overskydende restbeløb indtægtsført.

I forbindelse med udbedring af mangler på ejendommen, indgik bestyrelsen et samlet forlig omkring en række punkter, som bestyrelsen og bygherre ikke var enige om. Forliget indebar forskellige elementer, og i regnskabs side 7 under 'Hensættelser', optræder posten 'Hensat til Trappebelægning' med DKK 400.000,-. Det er det beløb, som det lykkedes bestyrelsen at

få fra bygherre, således at ejerforeningen selv kan håndtere, at trapperne får en pæn belægning.

Til regnskabet skal i øvrigt bemærkes, at den likvide beholdning var på hele DKK 944.401 ved udgangen af 2007 (side 6). Udover hensættelsen til trappebelægning på DKK 400.000,- var der skyldige omkostninger på DKK 438.122,- således som det fremgår af side 7 og noterne på side 9. Med andre ord er der i vid udstrækning 'sat navn på pengene' i den forstand, at der er planlagt anvendelse for den høje likviditet.

Afslutningsvis vil vi gerne sige tak for et godt samarbejde med alle medlemmer. Grundlæggende set er vi 36 familier, som er flyttet sammen, og vi har skullet lære hinanden at kende, prioritere og finde et fælles fodslag på en lang række områder. Vi har i bestyrelsen bestræbt os på, på samme tid at være handlekraftige og udfylde det mandat og den tillid I har vist os og at være lydhøre for at finde den rette fællesnævner mellem de forskellige holdninger og interesser i foreningen.

27. maj 2008

I juli 2007 blev der udarbejdet mangellister på tag, facader, fælles- og udenomsarealer. Bestyrelsen blev i det arbejde støttet af firmaet Bascon, hvilket blev finansieret af den ekstraordinære indbetaling på DKK 72.000, som medlemmerne i foreningen foretog i foråret 2007. Efter udarbejdelsen af mangellisterne sluttede samarbejdet med Bascon og bygherre gik i gang med udbedringen af manglerne.

Der var enkelte punkter, som bygherre ikke ville acceptere skulle udbedres. Vi fastholdt imidlertid vores krav, og vi fandt en forhandlingsløsning, hvor Ejerforeningen i november 2007 modtog DKK 400.000 til en trappebelægning samt nye postkasser til en værdi på ca. DKK 36.000,-. Til gengæld frafaldt vi andre krav, som kun havde mindre æstetisk eller mindre funktionel betydning. Herefter var der enighed mellem bestyrelsen og bygherre om hvilke mangler, som skal udbedres. På baggrund af mangellisten, er der tilbageholdt DKK 3.0 mio, som frigives til bygherre, når bestyrelsen har accepteret at udbedringen er sket tilfredsstillende.

Udover selve mangellisterne er der en række punkter, som vi undervejs er blevet opmærksomme på. Den 28/4-08 var denne liste på 15 punkter. Nogle af disse er afhjulpet på nuværende tidspunkt.

Bygherre, repræsenteret ved Claus Juel, har optrådt reelt og fair i de diskussioner vi har haft, og har vist vilje til at finde acceptable løsninger.

Det har dog været frustrerende for os alle, at bygherre ikke har været i stand til at afslutte byggeriet hurtigere, og at aftaler om hvornår opgaver skulle være løst, ikke er blevet overholdt.

Bestyrelsen har derfor undersøgt potentielle tiltag overfor bygherre via Datea's jurister og advokat Henrik Høpner, som i 2006 bistod med udarbejdelse af den såkaldte Tillægsaftale 2. Konklusionen er, at den eneste realistiske fremfærd vil være en voldgiftssag. Vi har undersøgt, hvorledes en voldgiftssag gennemføres, og hvad den kræver. Vi har konkluderet, at vi ikke vil indlede en voldgiftssag på nuværende tidspunkt. Årsagerne er flere: For det første vil en voldgiftssag koste en del penge til advokatbistand; for det andet står omkostningerne og besværet ved en voldgiftssag ikke mål med de udestående punkter vi har på byggeriet; for det tredje er de udestående punkter vi har på byggeriet ikke funktionelt belastende for beboerne; og for det fjerde må en voldgiftssag forventes at blokere for fremdriften i færdiggørelsen. Vi har derfor valgt at fastholde kursen med at rykke/følge op på bygherre. En voldgift kan blive aktuel på det tidspunkt, hvor bygherre indkalder til gennemgang af de udbedrede mangler, såfremt der opstår uløselig uenighed om hvorvidt udbedringen er acceptabel.