

Tirsdag den 19. maj 2009 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 1.872 ud af 2.946 i fordelingstal, heraf 386 ved fuldmagt. Endvidere var Birgit Hartman, DATEA, til stede.

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

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

Finn Pedersen gennemgik den allerede udsendte beretning for 2008, der tillige vedlægges dette referat. Han oplyste, at bestyrelsen har udarbejdet en vedligeholdelsesplan som værktøj for bestyrelsens mere langsigtede prioriteringer.

Der udspandt sig en længere meningsudveksling omkring oliering af vinduer og altaner – der var forslag om, at foreningen skulle stå for arbejdet. Bestyrelsen vender tilbage med en tilkendegivelse.

Årsregnskabet overskud 26.722 kr. besluttedes at overføre til næste år.

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

Finn Pedersen gennemgik budgettet for 2009, der blev vedtaget med 498.700 kr.

Ad 4) Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.

Finn Pedersen gennemgik det allerede udsendte notat om byggeriet, der tillige vedlægges dette referat.



Ad 5) Forslag fra medlemmerne.

Et forslag til legeplads var udsendt af en kreds af ejere. Der var synspunkter for og mod oprettelsen.

Ved håndsopretning kunne dirigenten konstatere, at forslaget var vedtaget ved simpel stemmeflerhed.

Det samlede budget var 34.975 kr., der opkræves efter fordelingstal den 1. juli 2009.

Et bestyrelsesmedlem ønskede generalforsamlingens tilkendegivelse af, hvor vidt bestyrelsens mandat går til at håndhæve husordenen. Da husordenen er vedtaget af generalforsamlingen, bør alle overholde den, også uden at bestyrelsen skal tage affære i hvert enkelt tilfælde.

Ad 6) Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Alle i bestyrelsen er på valg.

Finn Pedersen, Søren Krogh og Kaare Petersen blev alle genvalgte.

Ad 7) Valg af suppleant.

Suppleanten er på valg.

Iftækhar Butt genvalgtes til suppleant.

Bestyrelsen opfordrede medlemmerne til at stille sig til disposition til forskellige udvalg for at bistå bestyrelsen i det daglige arbejde. Henvendelse kan ske til bestyrelsen, evt. på hjemmesiden.

Ad 8) Valg revisor og evt. administrator.

Revisor: In-Revision A/S

Administrator: DATEA A/S

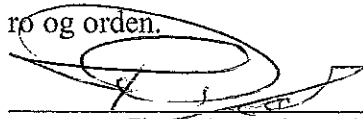
In-Revision A/S blev genvalgt til revisor, og DATEA genvalgt til administrator.

Ad 9) Eventuelt.

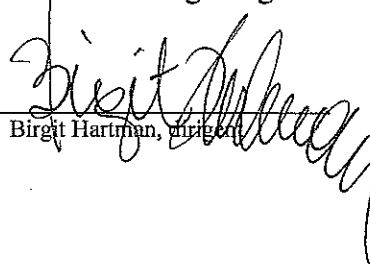
Der var spørgsmål til gennemgang over fællesarealet: Skulle der skiltes/låge/smæklås på låge/nøgle til børn? Bestyrelsen arbejder videre på sagen.

Når der kommer nye ejere/lejere kontakter bestyrelsen dem og videregiver info om foreningen. Butt oplyste, at bestyrelsen i løbet af 14 dage vil bede ejerne om at udfylde en seddel med lejenummeret på nøglen og hænge den på kælderrummet, således at rummene kan blive registreret.

Da der ikke var mere til eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.



Finn Pedersen, formand



Birgit Hartman, dirigent

Ejerforeningen Kvintus Have
Ordinær generalforsamling 19. maj 2009
Bestyrelsens beretning for 2008

Kalenderåret 2008 var ejerforeningens andet driftsår, og det var et år hvor vi nød godt af det grundlag vi havde fået lagt i 2007. Den løbende drift var således på mange punkter præget af genkendelsens glæde, og vi kunne på den baggrund både foretage visse justeringer og tage nye initiativer. Det var stadigvæk et år, hvor færdiggørelsen af byggeriet fyldte en del i bestyrelsens arbejde, men meget blev afsluttet, som det fremgår af den separate redegørelse for byggeriet.

Regnskabet udviser et samlet overskud på DKK 26.722. Som nævnt på generalforsamlingen i 2008 forventede vi, at kendskabet til de faktiske omkostninger for 2007 ville give en større budget-sikkerhed på de enkelte poster i 2008 end i 2007. Det viste sig at holde stik. Den eneste væsentlige overraskelse var el-forbruget. På trods af, at vi havde øget denne post væsentligt i forhold til budgettet for 2007, blev det faktiske forbrug DKK 34.423 eller 40% større end budgetteret! El-udgiften udgjorde dermed ca. 25% af de samlede omkostninger, når vi fraregner ekstraordinær reparation og vedligeholdelse. Der er ikke umiddelbart noget som indikerer, at forbruget er for højt i forhold til de faktiske installationer, men bestyrelsen har taget initiativ til at finde besparelser på denne post.

På drifts-siden valgte vi ved midtvejs i året at skifte vice-vært, da den hidtidige på trods af gentagne anvisninger fra bestyrelsens side ikke levede op til det aftalte service-niveau. Den nye vicevært foretog en ekstra-ordinær hovedrengøring af opgangene, og har løbende levet op til forventningerne.

Ekstraordinær vedligeholdelse udgjorde DKK 611.968. Det omfattede belægning på trapper og maling af opgange, som blev finansieret ved forlig med bygherre, samt etablering af hegn mod Backersvej og beplantning ved muren mod Netto, som blev finansieret ved ekstra-ordinær indbetaling fra medlemmerne. De ekstraordinære arbejder holdt sig indenfor de lagte rammer. Herudover omfattede ekstraordinær vedligeholdelse en delvis refusion til de have-ejere, som ønskede at plante en ny hæk. Denne refusion blev ligeledes finansieret via forlig med bygherre.

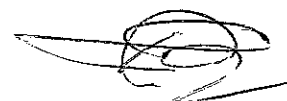
Regnskabet viser en renteindtægt på DKK 31.439, som skyldes en stor midlertidig likvid beholdning i en periode frem til betaling af de ekstraordinære vedligeholdelses-arbejder.

Bestyrelsen har udarbejdet en vedligeholdelses-plan, så vi har overblik over de større ting, som vi forventer i de kommende år. På den baggrund er der i balancen reserveret DKK 150.000 til større vedligeholdelses-arbejder.

I 2008 fik vi etableret vores hjemmeside, kvintushave.dk. Den er tiltænkt som informationskilde for foreningens medlemmer i relation til regnskaber, referater af generalforsamlinger etc, og i forbindelse med eventuelt salg, er den også tiltænkt at kunne give interesserede købere et godt indtryk af vores forening. På groupcare.dk har vi lagt den interne information til ejerforeningens medlemmer, såsom referater af bestyrelsesmøder, adresse-lister etc.

I august afholdt vi fælles arbejdsdag. Ca. halvdelen af medlemmerne var mødt op, og vi havde en hyggelig dag i godt vejr, hvor vi fik en hel del fra hånden. Vi planlægger at gentage succes'en i 2009 – denne gang med opstramning omkring leverancen af frokost.

Afslutningsvis vil bestyrelsen takke for en god dialog med samtlige foreningens medlemmer, og tak for input og opbakning til vores arbejde.



Ejerforeningen Kvintus Have
Ordinær generalforsamling 19. maj 2009
Bestyrelsens orientering om byggeriet

Ved indgangen til 2008 var der tilbageholdt DKK 3 mio. overfor bygherre på baggrund af mangellister på tag, facader, udenoms-arealer og fælles-arealer.

Som omtalt på generalforsamlingen i 2008 modtog ejerforeningen i 2007 DKK 400.000 i kompensation for ikke-udført arbejde. Tilsvarende blev der i 2008 indgået forlig og foretaget refusion, hvorved ejerforeningen modtog yderligere DKK 63.084.

I 2008 fik bygherre fik tre omgange frigivet beløb fra deponeringskontoen for fejl og mangler. I december 2008 blev foretaget den seneste gennemgang og mangellisten var da reduceret så meget, at det tilbageholdte beløb blev nedskrevet til DKK 250.000. Dette beløb henstår stadig i skrivende stund.

DKK 50.000 af det tilbageholdte beløb vedrører 3 ukomplicerede punkter.

DKK 200.000 relaterer sig til de problemer med vandindtrængen, som primært er blevet konstateret ved vinduerne i nogle af lejlighederne. Den 6. december 2008 blev der indgået en særlig aftale mellem Ejerforeningen og bygherre, som pålægger bygherre at udføre visse specifikke tiltag, men herudover også, at først når der har været 3 sammenhængende måneder uden vandindtrængen, frigives DKK 100.000 til bygherre, og først når der har været 6 sammenhængende måneder uden vandindtrængen, frigives de sidste DKK 100.000 til bygherre. Såfremt problemerne ikke er afhjulpnet pr. 30. september 2009, mister bygherre sin udbedringsret, og det tilbageholdte beløb frigives til ejerforeningen. Derudover indebærer aftalen, at såfremt der mellem den 1. september 2009 og 5-års gennemgangen har været konstateret problemer med vandindtrængen, vil halvdelen af det beløb, som henstår til 5-årsgennemgang på de enkelte lejligheder, tilfalde ejerforeningen, dog maksimalt det beløb, som kan frigives til bygherre efter gennemgang af de enkelte lejligheder.

Vi har udestående at få den endelige ibrugtagningstilladelse. Årsagen er, at der skal lyses en deklARATION på de enkelte lejligheder i relation til eventuel oprettelse af en parkeringsfond. Ved en fejl blev deklARATIONEN ikke lyst, da skøderne blev tinglyst. Vi har indhentet underskrifter fra alle lejligheder og overgivet dem til bygherres advokat Søren Sloth Nielsen den 17. april 2009, og han vil herefter sørge for tinglysning.

I tingbogen er der p.t. en note om, at ejendommen er kortlagt som forurenede i letteste kategori - som så mange andre ejendomme i Københavns Kommune. Bygherre har opgaven at få slettet denne note for hans regning. Der blev i 2008 udtaget ekstra jordprøver, og der pågår en dialog mellem myndighederne og Miljø-laboratoriet, som håndterer sagen for bygherre. Det vides ikke, hvornår myndighederne er klar til at konkludere på spørgsmålet om, hvorvidt kortlægningen kan slettes.

