



Tirsdag den 12. januar 2010 kl. 19.00 afholdtes på bestyrelsens vegne og i henhold til vedtæg-
tens stk. 10 ekstraordinær generalforsamling i E/F Kvintus Have.

Generalforsamlingen afholdtes i Amager Bio, Øresundsvej 6, med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag fra bestyrelsen om, at

Bestyrelsen bemyndiges til at stævne sælger og bygherre i relation til udeståen-
de forhold på byggeriet, og at der foretages en indbetaling på DKK 150.000,-
fra medlemmerne til afholdelse af de forventede udgifter relateret til stævning-
en. Beløbet opkræves som et engangs-beløb.

Baggrund:

"Som bekendt har det været en lang proces at afslutte byggeriet. Der har været god fremdrift, og
udestående med bygherre er nu afsluttet, bortset fra fire forhold:

- Forurening
 - Vandindtrængen
 - Parkeringsfond
- Frigivelse af tilbageholdt beløb på DKK 50.000,-

Der var vedlagt et notat, der redegjorde nærmere for de fire forhold.

Desværre er dialogen med bygherre gået i stå. Bygherre sikrer ikke den fornødne fremdrift,
fremlægger ikke konkrete planer, og i modsætning til tidligere overholder han ikke de aftaler,
som han har indgået med bestyrelsen.

Bestyrelsen har derfor fundet det nødvendigt, at Ejerforeningens dialog med bygherre nu vare-
tages af advokatfuldmægtig Bjarke Madsen, Elvang & Partnere. Bjarke Madsen har dels frem-
ført Ejerforeningens krav overfor bygherre og har desuden rådgivet bestyrelsen om, hvordan
problemstillingerne gribes an i det videre forløb.

Desværre, men ikke overraskende, har henvendelserne fra Bjarke Madsen til bygherre ikke gi-
vet noget resultat. I samråd med Bjarke Madsen er det bestyrelsens vurdering og anbefaling, at
den mest hensigtsmæssige fremfærd vil være at stævne sælger og bygherre i relation til de fire
ovennævnte forhold. Formålet er at søge en retslig afgørelse, som giver Ejerforeningen med-
hold og dermed styrker grundlaget for at få forholdene bragt i orden for bygherres regning.

Det vil være værdifuldt for Ejerforeningen at opnå en sådan afgørelse, fordi omkostningerne til de udestående forhold efter bestyrelsens klare opfattelse skal afholdes af bygherre og fordi der stadig er tilbageholdt 2 % af den samlede salgssum til 5-års gennemgangen, ca. DKK 1.500.000,-.

Processen kan tage op til 1 1/2 år før der foreligger en afgørelse, og det er Bjarke Elvangs vurdering, at vinder vi sagen, vil Ejerforeningens omkostninger andrage ca. DKK 150.000,-. Taber vi sagen, er det Bjarke Elvangs vurdering, at omkostningerne kan løbe op i ca. DKK 250.000,-. Der er i disse beløb ikke taget hensyn til evt. dækning fra retshjælpsforsikring fra Ejerforeningens eller de enkelte ejeres forsikring.”

Der var endvidere vedlagt en opgørelse over den enkeltes indbetaling

Repræsenteret var 1.618 ud af 2.946 i fordelingstal, heraf 497 ved fuldmagt. Endvidere var Birgit Hartman, DATEA, mødt.

Formanden Søren Krogh 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) Forslag fra bestyrelsen om, at

Bestyrelsen bemyndiges til at stævne sælger og bygherre i relation til udestående forhold på byggeriet, og at der foretages en indbetaling på DKK 150.000,- fra medlemmerne til afholdelse af de forventede udgifter relateret til stævningen. Beløbet opkræves som et engangs-beløb.

Dirigenten gav ordet til Finn B. Pedersen, der med baggrund i det allerede udsendte notat redegjorde for bestyrelsens tanker, og processen frem til forslaget om at stævne bygherren. Det opstod en livlig debat, bl.a. om tidspunktet er det rette nu. Bestyrelsen vil gerne have en afklaring på de fire punkter inden 2012, hvor den enkelte ejer skal opgøre fejl og mangler til 5-års-gennemgangen.

Der var spørgsmål til, om de fire punkter var prisfastsat. Det var de ikke.

Der blev gjort opmærksom på, at der kan opstå nye mangler inden 5-års-gennemgangen. En ejer henlede opmærksomheden på, at der kan opstå vandskader i f.m. vandindtrængen.

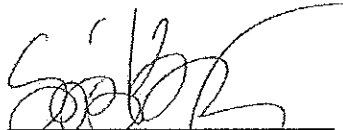
Bestyrelsen oplyste, at advokaten var blevet anbefalet, idet han skulle have særlig erfaring indenfor området. Advokaten er – jf. det oplyste - opmærksom på foreningens forsikringspolice, evt. skal den enkelte ejers retshjælpsforsikring ind i billedet. Bestyrelsen vil endvidere forsøge at forhandle en rabat på timeprisen igennem.

Derefter overgik forsamlingen til afstemning. En ejer stemte via fuldmagt nej, en ejer stemte hver for eller imod, medens resten stemte ja. Forslaget er derfor vedtaget.

Det blev endvidere vedtaget, at opkrævningen sker ad to omgange, hhv. 1. marts og 1. april 2010.

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

København, den 22. januar 2010



Søren Krogh, formand

Kgs. Lyngby, den 17. januar 2010



Birgit Hartman, dirigent

Til: Medlemmer af Ejerforeningen Kvintus Have
Fra: Bestyrelsen
Vedr: Udestående forhold med bygherre
Dato: 14. december 2009

Dette notat er udarbejdet som information til medlemmerne forud for den ekstraordinære generalforsamling den 12. januar 2010.

Forurening

Kvintus Have ligger på en grund, som tidligere har været anvendt til auto-værksted. Grunden var derfor forurenet, da byggeriet af Kvintus Have blev planlagt. I forbindelse med byggeriet pålagde Teknik & Miljø derfor bygherre at rense grunden op. I forbindelse med byggeriet blev der fjernet store mængder jord og kørt nyt på, men selve dokumentationen for oprensningen er ikke fyldestgørende i forhold til myndighedernes krav. Der blev derfor i 2008 udtaget kontrol-prøver, og de viste indikationer på en vis forurening. På denne baggrund har Region Hovedstaden ikke kunnet konkludere, at grunden er oprenset, og derfor kan den oprindelige registrering af grunden som forurenet – den såkaldte kortlægning - ikke ændres.

Mens Region Hovedstaden har konkluderet, at de ikke har tilstrækkeligt grundlag for at ændre den eksisterende kortlægning, har de omvendt ikke konkluderet, i hvilket omfang grunden er forurenet.

Den 10. august 2009 skrev Region Hovedstaden til bygherre og til Ejerforeningen, at medmindre der blev udvist et initiativ, ville der blive konkluderet på sagen i september. Det ville betyde en fortsat kortlægning, d.v.s. registrering af grunden som forurenet – i hvert fald i en vis udstrækning.

Ejerforeningen har en aftale med bygherre om, at denne skal sørge for, at grunden udtages af kortlægningen, så Ejerforeningen forsøgte at få bygherre til at udvise et initiativ – men forgæves.

For ikke at fristen fra Region Hovedstaden skulle udløbe, fik ejerforeningen udarbejdet en undersøgelsesplan for 9.000,- kr. Denne plan har Region Hovedstaden godkendt. D.v.s, at hvis der udføres en undersøgelse af grunden som beskrevet i planen, vil Region Hovedstaden på baggrund af resultaterne kunne konkludere, i hvilket omfang grunden er forurenet. Når det er sket, kan det så vurderes hvilke former for oprydning, som eventuel er nødvendig, for at Region Hovedstaden vil erklære grunden for rensat, og den dermed kan udtages af kortlægning.

Ejerforeningen har fået udarbejdet et tilbud på udførelse af den undersøgelse, som planen beskriver, og det lyder på 87.500,- kr. Ejerforeningen har via advokatfuldmægtig Bjarke Madsen, Elvang & Partnere, bedt bygherre om at udføre undersøgelsen, men uden resultat. Bestyrelsen har overvejet at få arbejdet udført for Ejerforeningens regning for derefter at gøre krav gældende overfor bygherre, men Bjarke Madsen har anbefalet, at Ejerforeningen endnu ikke tager dette skridt.

Der er ikke tilbageholdt et beløb til dækning af dette forhold, fordi det har været vurderingen siden afleveringen af byggeriet, at bygherre var bundet af myndighedernes påbud, og fordi udtagningen af kortlægningen var en ekspeditions-sag, idet oprensning var foretaget, og endelig fordi der forelå en klar aftale mellem bestyrelsen og bygherre om, at denne skal sørge for udtagelsen af kortlægningen.

Ved ikke at tage initiativ på baggrund Region Hovedstadens og bestyrelsens henvendelser, har bygherre brudt den indgåede aftale om oprensning, og der er p.t. ikke grundlag for at forvente, at bygherre vil rette op på dette forhold.

Vandindtrængen

Som bekendt trænger der af og til vand ind i enkelte lejligheder enkelte steder i opgangene. I december 2008 indgik Ejerforeningen en aftale med bygherre, som indebar, at der blev tilbageholdt 200.000,- kr. i deponering, indtil bygherre havde løst problemerne.

Hvis ikke problemerne var løst ved udgangen af september 2009, skulle der frigives 200.000,- kr. til Ejerforeningen, og bygherre ville miste sin udbedringsret. D.v.s., at Ejerforeningen herefter ville foretage udbedringerne. Udover de 200.000,- kr. gav aftalen også Ejerforeningen ret til en del af det tilbageholdte beløb til 5-års gennemgangen, såfremt det kostede mere end 200.000,- kr. at løse problemerne. Bygherre havde ikke løst problemerne ved udgangen af september men vil heller ikke acceptere frigivelse af de 200.000,- kr. til Ejerforeningen, og dermed har han valgt ikke at leve op til den indgåede aftale.

Parkeringsfond

I byggetilladelsen for byggeriet krævede Københavns Kommune, at der på de enkelte lejligheder blev tinglyst en klausul, fordi der ikke ville blive så mange parkeringspladser på grunden, som kommunen krævede. Klausulen indebærer, at hvis Kommunen på et tidspunkt skulle beslutte at oprette en såkaldt parkeringsfond, så skal medlemmerne af Kvintus Have indskyde et beløb i fonden, som svarer til omkostningen til 8 parkeringspladser. En parkeringsfond kunne for eksempel anvendes til finansiering af et parkeringshus.

Københavns Kommune har ikke besluttet at oprette en sådan parkeringsfond, og der er ikke planer om at beslutte noget sådant.

Desværre overså bygherres advokat kravet om tinglysning af klausulen ved udarbejdelse af skøderne for lejlighederne. Københavns Kommune kræver dette bragt i orden, før Kommunen vil udstede den endelige ibrugtagningstilladelse. Vi har p.t. en midlertidig ibrugtagningstilladelse.

Bygherre og dennes advokat, Søren Sloth Nielsen, har erkendt fejlen, og der blev i første halvår af 2009 gjort tiltag til at få sagen bragt i orden. Det krævede underskrift fra samtlige ejere, men desværre var der en enkelt, som afleverede for sent til at tinglysningen kunne gennemføres, før det nye tinglysnings-system blev indført. Vi er derfor nødt til at gentage processen med underskriftsindsamling.

Vi er imidlertid blevet informeret om, at bygherre har givet Søren Sloth Nielsen besked på ikke at foretage sig yderligere i sagen, på grund af uenighed om frigivelse af tilbageholdt beløb på 50.000,- kr. (se nedenfor).

Der er ikke tilbageholdt et beløb til dækning af dette forhold, idet der er tale om korrektion af en ekspeditions-fejl, som bygherre og dennes advokat har erkendt og påtaget sig at løse. Der er p.t. ikke udsigt til at bygherre vil leve op til denne aftale.

Frigivelse af tilbageholdt beløb på 50.000,- kr

Manglerne, som blev noteret ved afleveringen af byggeriet, er løbende blevet afhjulpet, og det tilbageholdte beløb er dermed blevet reduceret til 50.000,- kr. Dette beløb skal dække vinduespudsning i opgangene, maling af lyskasser på øverste etage i opgangene og indregulering af vinduerne i opgangene.

For at sikre fremdrift har Ejerforeningen efter aftale med bygherre fået arbejdet udført og afholdt udgifterne, som dernæst skulle dækkes af det tilbageholdte beløb.

Desværre er der opstået uenighed med bygherre om omkostningerne til indregulering af vinduerne, og bygherre blokerer nu for udbetaling af de beløb, som der allerede er enighed om.

: Engangsbeløb stævning mod bygherre

E/F Kintus Have

Nr. Ejendomsnr.: 42384	Navn	Adresse	Fordelingstal	Andel i udgiften
1-42384-1-4	Marina Lindquist Nielsen & Torben	Kvintus Allè 12, st. dør 1	67	3.411
1-42384-2-2	Mia & Bjørn Egelund Larsen	Kvintus Allè 12, st. dør 2	100	5.092
1-42384-3-2	Kristoffer Buhl Larsen	Kvintus Allè 12, st. dør 3	80	4.073
1-42384-4-2	Carsten Garne Etrup & Anna Louise Garne	Kvintus Allè 12, st. dør 4	65	3.310
1-42384-5-2	Tommy Lade Christensen	Kvintus Allè 12, 1. dør 1	80	4.073
1-42384-6-4	Henning Levin	Kvintus Allè 12, 1. dør 2	65	3.310
1-42384-7-2	Kent Juel Nielsen	Kvintus Allè 12, 1. dør 3	67	3.411
1-42384-8-2	Jannie Bendtsen & Eddie Khawaja	Kvintus Allè 12, 1. dør 4	100	5.092
1-42384-9-2	Bent-Ole Byg	Kvintus Allè 12, 2. dør 1	80	4.073
1-42384-10-2	Søren Krogh	Kvintus Allè 12, 2. dør 2	65	3.310
1-42384-11-2	Finn B. Pedersen	Kvintus Allè 12, 2. dør 3	67	3.411
1-42384-12-2	Jannie Kallesøe & Kasper Wrang	Kvintus Allè 12, 2. dør 4	100	5.092
1-42384-13-2	Winnie Lundgren	Kvintus Allè 12, 3. dør 1	80	4.073
1-42384-14-2	Ole & Brian Drost	Kvintus Allè 12, 3. dør 2	65	3.310
1-42384-15-2	Francesca Mustaffi	Kvintus Allè 12, 3. dør 3	67	3.411
1-42384-16-2	Alan Klæbel & Vera Sydánmaki	Kvintus Allè 12, 3. dør 4	100	5.092
1-42384-17-6	Keld Palmberg	Kvintus Allè 12, 4. dør 1	82	4.175
1-42384-18-2	Lasse Bols Andersen	Kvintus Allè 12, 4. dør 2	67	3.411
1-42384-19-4	Mirna Eriksen & Kristian Eriksen	Kvintus Allè 12, 4. dør 3	100	5.092
1-42384-20-2	Christian Steen & Torben Jenne	Kvintus Allè 12, 5.	99	5.041
1-42384-21-2	Heidi Jeppesen	Kvintus Allè 14, st. dør 1	81	4.124
1-42384-22-2	Anne Hasselbalch & Martin Povlsen	Kvintus Allè 14, st. dør 2	65	3.310
1-42384-23-4	Michala Ryholm Duvier & Frederik Bisbjerg	Kvintus Allè 14, st. dør 3	100	5.092
1-42384-24-2	Kasper Jørgensen & Rikke Bergen	Kvintus Allè 14, st. dør 4	80	4.073
1-42384-25-2	Martin Svendsen & Lisbeth Bælum	Kvintus Allè 14, 1. dør 1	100	5.092
1-42384-26-2	Carsten Sørensen	Kvintus Allè 14, 1. dør 2	80	4.073
1-42384-27-4	Esben Bistrup Halvorsen	Kvintus Allè 14, 1. dør 3	81	4.124
1-42384-28-2	Peter Bek Madsen	Kvintus Allè 14, 1. dør 4	65	3.310
1-42384-29-2	Rasmus Falling Jensen & Ayuse Ceper	Kvintus Allè 14, 2. dør 1	100	5.092
1-42384-30-2	Jannick Damgaard	Kvintus Allè 14, 2. dør 2	80	4.073
1-42384-31-2	Per Janus Sørensen	Kvintus Allè 14, 2. dør 3	81	4.124
1-42384-32-2	Kaare Brand Petersen & Line Krabbe	Kvintus Allè 14, 2. dør 4	65	3.310
1-42384-33-2	Khosrow Simyab	Kvintus Allè 14, 3. dør 1	100	5.092
1-42384-34-4	Kim Nørsgaard Maag,	Kvintus Allè 14, 3. dør 2	80	4.073
1-42384-35-2	Poul Erik Sørensen	Kvintus Allè 14, 3. dør 3	83	4.226
1-42384-36-2	Iftekhar Butt	Kvintus Allè 14, 4.	109	5.550
			2946	
Ialt Ejendomsnr.: 42384				
	Udgifter stævning		150.000	
				150.000