

## REFERAT

### E/F Havnebryggen Polaris – ordinær generalforsamling

Mødested:	Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S.
Mødedato:	Tirsdag den 10. marts 2020, kl. 18.00
Fremmødte:	Der var repræsenteret 57 af foreningens 120 lejligheder. Heraf 17 ved fuldmagt.
Repræsenteret:	Administrator DEAS A/S, v/teamchef Michael Suhr Fabrin og ejendomsadministrator EA Pernille Mørk

#### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
  2. Bestyrelsens beretning
  3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport
  4. Forelæggelse og godkendelse af budget 2020
  5. Forslag
- Forslag 5a, 5b og 5c var vedlagt indkaldelsen. Forslag 5d, 5e, 5f, 5g, 5h og 5i var eftersendt den 2. marts 2020.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
  7. Valg af suppleanter.
  8. Valg af revisor
  9. Eventuelt

#### 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog fra Michael Suhr Fabrin DEAS A/S som dirigent og Pernille Mørk fra DEAS A/S som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter, dog således at forslag nr 5a, 5b, 5i og til dels 5h, krævede kvalificeret flertal for beslutning, hvilket svarer til 80 lejligheder. Der var alene repræsenteret 57 lejligheder.

Jf. vedtægterne stemmes der efter antal, ikke fordelingstal.

#### 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsесformand Jakob Ingemann fremlade beretningen, som var vedlagt indkaldelsen. Han startede med at takke Steen og Jeanne Bindslev (nr 38A, 5.th.) og Flemming Rasmussen (nr. 38A, 1. tv.) for den store indsats på vegne af foreningen og kvitterede med blomster og vin.

Herefter fik Steen Bindslev ordet på vegne af GAS (grundejerforeningen Artillerivej Syd). Han kunne betrette, at der var afholdt informationsmøde i GAS den 4. marts 2020.

Der blev fremvist en tegning med de kommende planer.

#### DEAS A/S

Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
www.deas.dk

Tel +45 70 30 20 20  
info@deas.dk  
cvr. 20 28 34 16

#### Regionskontorer:

Aalborg  
Aarhus

GAS vurderer, at der mangler ca. 11 millioner + moms i budgettet for at få færdiggjort anlægsarbejderne i området. Det betyder forventeligt en opkrævning i størrelsesorden 80-100kr pr. m<sup>2</sup> inkl. moms per bolig. Det vil blive behandlet på generalforsamlingen i GAS.

Ligeledes kunne Steen Bindslev oplyse, at der kommer to nye havnebusser. Og et nyt stoppested ved E/F Havnebryggen Castor. Der kommer 30 minutters drift.

Se mere på grundejerforeningens hjemmeside.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

### **3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport**

Camilla Tornø (nr. 38C, 7. th.), fremlagde regnskabet i overordnede træk. Foreningen havde modtaget kr. 200.000 vedrørende indgået forlig med Pension Danmark.

Bestyrelsen havde fået forhandlet sig til en billigere ejendomsforsikringsaftale.

Der er kommet flere serviceaftaler til, som ikke var medtaget i 2019 budgettet. Ligeledes har der været en gennemgang af foreningens serviceaftaler. Det var et bevidst valg fra bestyrelsen for at sikre sig mod uventede udgifter i foreningen.

Årets resultat udgør kr. 271.954 som blev foreslægt overført til egenkapitalen, der pr. 31. december 2019 udgjorde kr. 575.926.

Herefter blev årsregnskabet 2019 enstemmigt vedtaget.

### **4. Forelæggelse og godkendelse af budget 2020**

Camilla Tornø fremlagde budgettet for 2020 i overordnede træk.

I det nuværende budget er der afsat kr. 500.000 til den løbende vedligeholdelse.

Rengøringsaftale er indgået med nyt firma, og er således ikke længere en del af serviceaftalen med DEAS.

Budget 2020 indeholdt uændrede fællesudgifter og blev enstemmigt vedtaget således:

<b>BUDGET 2020</b>	
<b>INDTÆGTER</b>	
Aconto E/F-bidrag	3.422.000
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b><u>3.422.000</u></b>
<b>UDGIFTER</b>	
Bidrag til andre foreninger	689.000
Forbrugsafgifter	581.000
Forsikringer og abonnementer	445.000
Ejendomsdrift	580.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	108.000
Øvrige administrationsomkostninger	151.000
Løbende vedligeholdelse	500.000
Renteudgifter	8.000
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b><u>3.062.000</u></b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b><u>360.000</u></b>

## **5. Forslag**

**Forslag 5a, 5b og 5c var vedlagt indkaldelsen. Forslag 5d, 5e, 5f, 5g, 5h og 5i var eftersendt den 2. marts 2020.**

**a)** Bestyrelsen fremsætter forslag om at følgende sætning i vedtægternes §5, stk. 3 udgår:  
"som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver ejerlejlighed"  
Forslaget blev kort motiveret af bestyrelsen og drøftet af generalforsamlingen.

Forslag om vedtægtsændring skulle behandles med kvalificeret flertal.

Forslagene blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For forslag stemte: 43 ejere.  
Imod forslag stemte: 10 ejere.  
Hverken for eller imod stemte: 4 ejer.

Forslaget dermed vedtaget med mere end 2/3 flertal af de fremmødte. Forslaget kan endeligt behandles på en ny generalforsamling.

**b)** Bestyrelsen fremsætter forslag om at vedtægternes §15 udgår og erstattes af ny §15 jf. det med indkaldelsen vedlagte bilag.

Forslaget blev kort motiveret af bestyrelsen og kort drøftet.

Forslag om vedtægtsændring skulle behandles med kvalificeret flertal.

Forslagene blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For forslag stemte: 56 ejere.  
Imod forslag stemte: 1 ejere.  
Hverken for eller imod stemte: 0 ejer.

Forslaget dermed vedtaget med mere end 2/3 flertal af de fremmødte. Forslaget kan endeligt behandles på en ny generalforsamling.

**c)** Forslag om tilladelse til opsætning af køleanlæg

Forslagsstiller Frank Buch-Andersen, nr. 38C, 12. sal, fremlagde forslaget. Vedligeholdelses- og fornyelsespligten er pålagt ejer og er ikke ejerforeningens ansvar. Dirigenten bemærkede i øvrigt at forholdet reguleres i vedtægternes §11; det skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Der blev fremsat ændringsforslag om, at bestyrelsen kunne pålægge ejer at få reetableret/udbedret forholdet, hvis situationen måtte anses for påkrævet.

Forslagsstiller accepterede ændringsforslaget.

Forslaget kunne vedtages med simpelt flertal efter antal.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For forslag stemte: 55 ejere.  
Imod forslag stemte: 0 ejere.  
Hverken for eller imod stemte: 2 ejer.

Forslaget blev endeligt vedtaget.

**d)** Forslag vedrørende hegn

Bestyrelsесformand Jakob Ingemann fremlagde bestyrelsens forslag. Der er tale om 28 meter i alt. Udgiften kr. 140.0000 finansieres af forenings drift.

Forslaget kunne vedtages med simpelt flertal efter antal.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For forslag stemte: 49 ejere.  
Imod forslag stemte: 3 ejere.  
Hverken for eller imod stemte: 5 ejer.

Forslaget blev endeligt vedtaget.

**e) Forslag vedrørende tagcupler**

Forslagsstillerne var ikke til stede. Dirigenten oplæste forslaget.

Forslaget kunne behandles med simpelt flertal efter antal.

Forslagene blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For forslag stemte: 56 ejere.

Imod forslag stemte: 0 ejere.

Hverken for eller imod stemte: 1 ejer.

Forslaget blev endeligt vedtaget.

**f) Forslag vedrørende markiser**

Forslagsstiller Mads Karby motiverede forslaget, som indeholdt 2 forslag.

Forslagene kunne behandles med simpelt flertal efter antal.

Dirigenten satte forslag 1 og 2 sættes til afstemning under ét med følgende resultat.

For forslag stemte: 57 ejere.

Imod forslag stemte: 0 ejere.

Hverken for eller imod stemte: 0 ejer.

Forslaget blev endeligt vedtaget.

**g) Brugsretsaftale p-plads**

Forslagsstiller Karen Brøgger Ramussen fremlagde forslaget. Ønsket var at lovliggøre det, som i stor udstrækning praktiseres på parkeringsarealerne.

Forslaget blev drøftet både i forhold til hensyntagen, forståelse af forslaget og eksisterende regelsæt jf. Brugsretsaftalen.

Der kom et ændringsforslag fra Jakob Ingemann og Frank Buch-Andersen for at specificere reglerne:

*"P-pladsen må ikke bruges til andet end parkeringsplads for motorkøretøjer under 3.500 kg/motorcykel. Det er ikke tilladt at anvende p-pladsen til opmagasinering af vinter/sommerhjul, flyttekasser, barnevogne m.v.; og ej heller til parkering af (båd-) trailer eller ikke indregistreret motorkøretøj (f.eks. veteranbil)." Safræmt der er forståelse med bruger(e) af de(n) tilstødende p-plads(er) kan p-pladsen dog også anvendes til cykelparkering, idet al anvendelse til enhver tid skal finde sted inden for den afmærkede p-plads. En aftalt forståelse gælder indtil én af brugerne møtte ønske det anderledes."*

Forslagsstiller accepterede ændringsforslaget.

Ændringsforslaget blev sat til afstemning.

Forslaget kunne behandles med simpelt flertal efter antal.

Forslagene blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For forslag stemte: 43 ejere.

Imod forslag stemte: 10 ejere.

Hverken for eller imod stemte: 4 ejer.

Forslaget blev dermed vedtaget.

**h) Forslag vedrørende afskærming ved bygning syd**

Forslagsstiller Robin, Kristensen nr. 38D, st. Th. Motiverede forslaget ift de nuværende og kommende gener, når ejerforeningen Sirius er færdigbygget.

Det er ønsket at erstatte det midlertidige hegn med den fremlagde fællesløsning, som er mere grøn.

De berørte ejer bekoster selv udgiften hertil. Den efterfølgende løbende vedligeholdelse ville indgå i den almindelige drift.

På forespørgsel bekræftede forslagsstiller, at de helst ønskede løsning A.

Der blev fremsat ændringsforslag fra generalforsamlingen om, at ejerforeningen skulle bekoste udgiften til etableringen, da det var på fællesareal. Forslagsstiller kunne oplyse at forslag A kostede ca 30.000kr.

Tillige blev der fremsat ændringsforslag om at forlænge afskærmningen på den anden side af åbningen ved Netto.

Det med rødt markerede på den fremsendte forslagstegning er ca. 25 meter langt – forslaget ville således blive udvidet med yderligere ca. 25 meter – så ca. 50 meter i alt. Der skal kun være planter på den sidste del og ikke hegning. Det forventes at koste yderligere ca 10.000-20.000kr. Dialogen tages med bestyrelsen for udførsel af dette.

Generalforsamlingen tilkendegav, at forslaget kunne accepteres som et ændringsforslag og ikke som et nyt hovedforslag (der kræver ny fremsættelse på en GF).

Forslagsstiller accepterede begge ændringsforslag.

Dirigenten vurderede, at forslagene skulle behandles som følger;

Afstemning 1: Tilladelse til at etablere beplantning

Forslagene blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For forslag stemte:	57 ejere.
Imod forslag stemte:	0 ejere.
Hverken for eller imod stemte:	0 ejer.

Forslaget blev vedtaget.

Afstemning 2: Afstemning om lav eller høj hæk (på den del der er markeret med rødt, de oprindelige 25 meter).

Der var overvældende flertal for højt hegning. Der blev derfor ikke stemt om forslag C, lavt hegning.

Afstemning 3:

Kravlende hæk på hegning (løsningsforslag A) eller Plantet hæk i jorden (Løsningforslag B)

Forslag A: overvældende flertal.

Forslag B: ingen stemmer.

Forslag A er vedtaget med kvalificeret flertal og skal genbehandles på ny generalforsamling.

### I) Forslag vedrørende ny hæk

Forslagsstiller Katrine Fuglseth, nr. 38B, st. tv., motiverede forslaget. Ønsket var et mere livligt og grønt område og at undgå den nuværende kedelige hæk med bær, som slæbes med ind i bygningen. Generalforsamlingen drøftede emnet.

Højden på beplantningen blev drøftet. Holdningen var, at den maksimalt skulle være 1 meter høj. Jf. Vedtægterne skal man kunne se ud mod vandet.

Den foreslæde plante er giftig, så der blev udtrykt ønske om at vælge en anden hæk. F.eks. en bøgehæk. Den er ikke dybde nok i jorden til, at den kan klare alle former for hæk.

Forslagsstiller kunne ikke komme med en specifik navngiven alternativ plante.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at plantearten skulle være defineret for at kunne behandle forslaget.

Dirigenten oplyste, at det skulle behandles med kvalificeret flertal.

Dirigenten foreslog at forslagsstiller trak forslaget og genfremsætte dette på en ekstraordinær generalforsamling. Dette blev accepteret af forslagsstiller.

## **6. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Jakob Ingemann, Frank Buch-andersen og Jens kristian Gøtrik var ikke på valg.  
Bestyrelsen kan bestå af 3-5 medlemmer.

Robin kristensen, nr. 38D, st .th., stillede op til bestyrelsen.

## **7. Valg af suppleanter.**

Mads Karby, nr 39E, 9. sal stillede op som suppleant.

Bestyrelsen konstituere har efterfølgende konstitueret sig som følger:

Jakob Ingemann (formand)	Islands Brygge 38C, 7. th.	(på valg i 2021)
Frank Buch-Andersen (best.medlem)	Islands Brygge 38C, 12. sal	(på valg i 2021)
Jens Kristan Gøtrik (best.medlem)	Islands Brygge 38A, 8. th.	(på valg i 2021)
Robin Kristensen (best. Medlem)	Islands Brygge 38D, st. th.	(på valg i 2022)
Mads Karby (suppl)	Islands Brygge 38E, 9. Sal.	(på valg i 2021)

## **8. Valg af revisor**

Der var genvalg af BDO Statsautoriseret revisionsselskab.

## **9. Eventuelt**

- Ny hjemmeside er gået live og kan nu besøges; [www.havnebryggenpolaris.dk](http://www.havnebryggenpolaris.dk)
- Her kan du som ejer også orientere dig om f.eks. storskraldsordning. Der er ikke nogen ordning på ejendommen. Du skal selv bortskaffe storskrald.
- Se mere om YouSee, Ncc ajoursystem og quickguide til boligen på hjemmesiden.
- Opfordring til at ejerne bidrager med deres viden og kunnen.
- Legepladsen blev godt besøgt – også af udefrakommende – og det belaster foreningens udgifter til vedligeholdelse.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.45.

---

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

*"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."*

## Jakob Ingemann

Formand

På vegne af: E/F Havnebryggen Polaris

Serienummer: PID:9208-2002-2-880638326561

IP: 147.78.xxx.xxx

2020-03-23 12:54:28Z

NEM ID 

## Michael Suhr Fabrin

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:43027344

IP: 194.255.xxx.xxx

2020-03-25 13:06:08Z

NEM ID 

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 tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejet i denne PDF, 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 indlejet i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>