

REFERAT

E/F Havnebryggen Polaris – ekstraordinær generalforsamling

Mødested: DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Mødedato: Tirsdag den 20. juni 2017, kl. 17.30
Fremmødte: Der var repræsenteret 67 af foreningens 120 lejligheder.
Heraf 8 ved fuldmagt.

Repræsenteret: Administrator DEAS A/S, v/Lone Overgaard og Pernille Kellberg Jakobsen
Referent: Pernille Kellberg Jakobsen, DEAS A/S

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Status på byggeriet
3. Kort status ved formand
4. Kort gennemgang af formål med GAS (grundejerforeningen Artellerivej Syd)
5. Kort gennemgang af specifikke punkter i vedtægter
6. Kort gennemgang af serviceaftale med DEAS Facility Services
7. Kort gennemgang af sikkerhed, parkering samt adgangskontrol
8. Budget 2017, herunder forslag om at hæve ejerforeningsbidraget fra 220 kr. til 260 kr. pr. fordelingstal
9. Forslag om at tilslutte E/F til YouSee. Man kan tilmelde sig grundpakken som opkræves sammen med fællesudgifterne. Anden pakkesammensætning aftales og betales direkte til YouSee
10. Forslag om installation af kabler til bredbånd med YouSee. Udgiften på 250.000 kr. foreslås indbetalt ved éngangsopkrævning den 1/8 2017 for etape 1 og 1/10 2017 for etape 2 med 18,99 kr. pr. fordelingstal
11. Diskussion og anbefalinger vedrørende "blødt vand"
12. Diskussion og anbefalinger vedrørende cykelparkering
13. Diskussion og anbefalinger vedrørende legeplads på fællesarealerne

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Lone Overgaard fra DEAS A/S som dirigent og Pernille Kellberg Jakobsen 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.

Med generalforsamlingens accept blev der byttet rundt på dagsordenens punkter, så det passede med gennemgang ved eksterne deltagere.

2. Status på byggeriet

Peter Norvig fra Living Homes gennemgik kort status inden indflytning:

- Der skal være deponeret inden udlevering af nøgle.
- Indbetaling til Plesner vedrørende skøde. En del ejere havde ikke modtaget denne information. Peter Norvig sørger for at mailen genfremsendes.
- Afleveringsrapport underskrives ved udlevering af nøgler.
- 2. mangelgennemgang er udført. Mangler noteres på afleveringsrapporten. Mangler udbedres løbende og hurtigst muligt.
- Begge bygninger er nu opdelt i ejerlejligheder.
- Der foretages brandgennemgang i uge 25.
- Tildeling af p-pladser er udpeget fra start.
- Depotrum er fordelt af Living Homes og PensionDanmark efter bedste evne, det er svært at gøre alle tilfreds.
- NCC har oplyst, at der i gennemsnit har været ca. 40 fejl pr. lejlighed heraf var halvdelen malermangler. Disse burde være udbedret.
- Hængelås til depotrum udleveres ved indflytning.

Henrik Petersen, PensionDanmark orienterede om følgende:

- Depotrum samt parkeringskælder/pladser gennemgås med ejerforeningens bestyrelse ved aflevering.

Procedure for aflevering:

- Kom til tiden! De fleste lejligheder får 2 timer i stedet for 1. De enkelte ejere kontaktes omkring ny tid.
- På indflytningsdagen opsættes container til pap. Yderligere information vil blive fremsendt.
- Der mangler et greb på dreje/kip vindue. Københavns Kommune har stillet spørgsmål ved, om det er højt nok. Der skal laves et ekstra værn for at vinduerne kan åbnes. Der vil komme en metalsprosse på ca. 8 cm. på glaspladen.
- Vinduer bør være vasket ved indflytning.
- Der er adgangsveje ind til opgangene.
- Terrasser er ikke plantet endnu, og det er ikke sikkert, at de når at være helt færdige ved indflytning.

Efter indflytning:

- Ejere bedes om at samle spørgsmål og kommentarer sammen i løbet af 14 dage og herefter sende mail til den konsulent som var med på gennemgang; Henrik Petersen, xhdp@pension.dk, Anette Serbest, xase@pension.dk eller Alexander Schacke xals@pension.dk.
- Funktionelle fejl meldes til DEAS Facility Services, fs@deas.dk eller servicecentret på 70 30 20 20. Dette gælder akutte fejl eller skader.
- Affald; sorg for at benytte de anviste poser, samt at lukke dem så mobilsug ikke stopper til. PensionDanmark sender anbefaling.
- Kontrolomåling er udført.
- Nord bygningen går efter planen. Inden længe sendes information ud omkring gennemgang mv.

3. Kort status ved formand

Formanden takkede PensionDanmark for at afholde udgifterne til den ekstraordinære generalforsamling samt for opstilling af container til pap. Ejere opfordres til at bruge foreningens hjemmeside, her kan man finde de fleste informationer samt dokumenter. www.havnebryggenpolaris.dk. Begræns gerne mails til formanden.

Formanden kom med følgende status punkter:

- "Vi tager ejendommen til os"
- Bestyrelsen vil gerne høre ejernes mening.
- DEAS Facility Services aftale træder i kraft 28/6 2017.
- Tilknyttet en byggesagkyndig ved overtagelse af fællesarealerne.
- Tilknyttet en advokat såfremt det bliver nødvendigt.
- Nyd den gode udsigt på toppen af ejendommen, men pas på med ting på altanen, da det blæser rigtig meget jo højere op man kommer.

- Affaldssug; pas på der ikke går hul på poserne. Der må ikke smides papir, pizzabakker mv. i skakten. Skaktstop koster omkring 2.000 kr. pr. gang som ejerforeningen skal betale.
- Formand Steen Bindslev går på ferie i 3 uger. Der bliver ikke besvaret mails i denne periode.
- Brug genbrugsstationerne i nærheden.
- Ejerforeningen overtager området mandag den 26/6 2017. Vær påpasselig ved indflytning.
- Elevatorerne vil være pakket ind den første tid.

4. Kort gennemgang af formål med GAS (grundejerforeningen Artellerivej Syd)

Ejerforeningen er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen. Den dækker et stort område som stadig er under udvikling. Brug de faciliteter der er og kommer. Driften af grundejerforeningen koster mange penge og på den ordinære generalforsamling i 2017 blev det godkendt at hæve bidraget til grundejerforeningen som ejerforeningen skal betale deres andel af. På baggrund af dette stiller bestyrelsen forslag om at hæve ejerforeningsbidraget (pkt. 8).

5. Kort gennemgang af specifikke punkter i vedtægter

Formanden gjorde opmærksom på, at bestyrelsen ikke har været med til at udarbejde vedtægterne samt husorden. Han fremhævede følgende punkter:

- § 9 vedligeholdelsespligt – sørge for at tjekke vedtægterne, så hver enkelt ejer kender deres egen vedligeholdelsespligt.
- § 11 forandringer – disse er meget restriktive.
- § 14 ordensreglement – læs denne paragraf samt den udarbejdede husorden.
- § 17 kommunikation – det er ejers ansvar, at sørge for at mail adresser er opdaterede. DEAS ud-sender ikke på mail men via e-boks. Ejere opfordres til at tilmelde sig til at få post via e-boks. Vær opmærksom på, at man skal tilmelde sig to steder, på DEAS' hjemmeside samt i e-boks.

Ejerforeningen kan stille forslag om at ændre vedtægter og husorden, hvis man ønsker det.

6. Kort gennemgang af serviceaftale med DEAS Facility Services

Bestyrelsen har haft flere møder med DEAS Facility Services inden indgåelse af aftalen. Forinden havde bestyrelsen indhentet tilbud fra andre leverandører. Prisen på den indgåede aftale med DEAS Facility Services er lavere end budgetteret for 2017.

7. Kort gennemgang af sikkerhed, parkering samt adgangskontrol

Bestyrelsen informerede om følgende:

- Der kommer en gitterport til parkeringskælderen. Man får udleveret en stregkode til åbning af port. Cyklister og gående skal benytte almindelig nøgle for at åbne porten. Der udleveres én stregkode pr. parkeringsplads.
- Serviceaftale på porten indgås af bestyrelsen.
- Vær opmærksom på nedkørsel med store biler. Max højden er 2,10 meter. Der vil blive opsat en bom til at synliggøre dette.
- Bestyrelsen arbejder på eventuel overvågning.
- Der bruges nøgler til opgang fra kælder. Bestyrelsen overvejer om låse systemet eventuelt skal ændres til brikker. P.t. er det ikke muligt at holde styr på hvem der udleveres nøgler til.
- SYD bygningen har postkasser udenfor, hvor NORD bygningen har postkasser indenfor. Bestyrelsen er i dialog med bygherre om det kan ændres så alle postkasser er udenfor.
- Der udleveres ved indflytning 3 nøgler. Bestyrelsen undersøger hvordan man kan bestille ekstra nøgler.

8. Budget 2017, herunder forslag om at hæve ejerforeningsbidraget fra 220 kr. til 260 kr. pr. fordelingstal

Bestyrelsen gennemgik periodiseret budget for 2017. Ved at hæve ejerforeningsbidraget til 260 kr. pr. fordelingstal forventes et mindre overskud pr. 31/12 2017 på ca. 27.000 kr.

Bestyrelsen har budgetteret med 200.000 kr. til teknisk og juridisk rådgivning i forbindelse med overdragelse af fællesarealer.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

9. Forslag om at tilslutte E/F til YouSee. Man kan tilmelde sig grundpakken som opkræves sammen med fællesudgifterne. Anden pakkesammensætning aftales og betales direkte til YouSee

Formanden motiverede forslaget. Repræsentant fra YouSee gennemgik i hovedtræk den nuværende aftale med YouSee. Foreningen vil kunne spare 76 kr. pr. måned pr. pakkevalg hvis foreningen tilmelder sig samlet til YouSee. Aftalen vil gælde i to år. Den enkelte ejer er ikke bundet til aftalen og kan til enhver tid framelde TV fra YouSee ved at give skriftligt besked til administrator. Priserne er p.t. 173 kr. for grundpakken, 385 kr. for mellem pakken og 499 kr. for fuldpakken. Herudover vil de enkelte ejere have mulighed for at leje en YouSee boks til 30 kr. pr. måned. Dette bestilles direkte hos YouSee. Skift til en mindre pakke er forbundet med et gebyr til YouSee.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget. Grundpakken opkræves sammen med fællesudgifterne den 1/8 2017 med tilbagevirkende kraft til 1/7 2017 for etape 1 og den 1/10 2017 for etape 2.

10. Forslag om installation af kabler til bredbånd med YouSee. Udgiften på 250.000 kr. foreslås indbetalt ved éngangsopkrævning den 1/8 2017 for etape 1 og 1/10 2017 for etape 2 med 18,99 kr. pr. fordelingstal

Dansk KabelTV præsenterede forslaget fra bestyrelsen som var vedlagt indkaldelsen.

Der er installeret et kabelmodem i alle lejlighederne dette tilhører lejligheden og bruges til internet løsning fra YouSee. Dansk KabelTV vil have adgang til ejendommen via en nøgleboks.

Ved at indgå denne aftale med DanskKabelTV vil ejerforeningen eje kablerne fra første dag. Når bindningsperioden på 3 år er udløbet, står det ejerforeningen frit for, hvilken leverandør de ønsker at benytte til levering af fiber/internet. Det forventes, at fiber kan være lagt ind i ejendommen i løbet af 3-4 måneder. Indtil den nye aftale træder i kraft kan man tilmelde sig internet hos YouSee. Skift fra YouSee til DanskKabelTV er uden omkostninger for de enkelte ejere.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	62 ejere.
Imod stemte:	1 ejer.
Hverken for eller imod stemte:	4 ejere.

11. Diskussion og anbefalinger vedrørende "blødt vand"

Bestyrelsen havde modtaget en henvendelse omkring muligheden for blødt vand. Emnet har været drøftet i mange år og der er udarbejdet flere rapporter fra bl.a. COWI og Deloitte. HOFOR har principbesluttet at levele blødt vand frem mod 2024.

Claus Dennis fra BWT fremlagde tilbud på etablering af anlæg til blødt vand for at give en idé om hvad det koster.

- Anlægget fjerner kalken i vandet.
- Der er god plads til anlægget i kælderen.
- Tilbud uden VVS arbejde udgør 93.000 kr. inkl. moms.
- Driftsberegning viser en årlig udgift på ca. 96.000 kr.
- Anlægget skal påfyldes salt hver 2./3. måned.
- Anlægget har en forventet levetid på 15 år.

Et flertal på generalforsamlingen tilkendegav, at det var en god idé, som bestyrelsen kunne arbejde videre med.

12. Diskussion og anbefalinger vedrørende cykelparkering

Der skal etableres 2 pladser pr. lejlighed. Der er 60 pladser i kælderen, resten skal etableres på terræn. Bestyrelsens oplæg vil være, at der inddrages et rum i parkeringskælderen til cykelparkering i to etager. Man overvejer også at benytte et mindre rum til kajakker. Der var positiv stemning fra generalforsamlingen til at bestyrelsen skulle arbejde videre med begge oplæg.

13. Diskussion og anbefalinger vedrørende legeplads på fællesarealerne

Der ligger en institution tæt på ejendommen, hvor alle har mulighed for at benytte legepladsen, når institutionen er lukket.

Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes et legepladsudvalg som arbejder videre med mulighederne på ejendommen.

I salgsmaterialet fremgår det, at der etableres en lille legeplads. Bestyrelsen er uenig med PensionDanmarks fortolkning af, hvad en lille legeplads omfatter. Bestyrelsen er i dialog med PensionDanmark om dette.

Bygherrrådgiver Chico Sandbeck takkede for en god generalforsamling. Der var en god debat om relevante emner og han takkede bestyrelsen for et godt samarbejde.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.00.

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."

Steen Bindslev

Formand

På vegne af: EF Havnebryggen Polaris

Serienummer: PID:9208-2002-2-997372285936

IP: 85.24.26.114

2017-06-27 12:21:18Z

NEM ID 

Lone Overgaard

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:46631082

IP: 194.255.14.130

2017-06-28 06:16:54Z

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>