



Robin Holmegård Kristensen  
Islands Brygge 38 D, st. th.  
2300 København S

Frederiksberg, 2. november 2023  
Kundenummer 8-188-99-2

Direkte telefon +45 77 89 02 92  
matn@deas.dk

## Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i E/F Havnebryggen Polaris

På bestyrelsens vegne indkaldes hermed til ekstraordinær generalforsamling i henhold til vedtægternes § 4. Generalforsamlingen afholdes:

Pakhus Bryggen, lokalet i kælderen  
Njalsgade 21, 2300 København S

mandag den 13. november 2023, kl. 19.00

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forelæggelse af mangler konstateret ved og i forbindelse med 5-års gennemgangen.
  - a) Fugt i kælder.
  - b) Fugt i rum under rampe.
  - c) Mangler ved altaner.
  - d) Mangler ved brandmaling af skråtag på altaner.
  - e) Mangler ved ejendommens dørtelefoner.

Ejendommens byggetekniske rådgiver til være til stede til afklaring af eventuelle spørgsmål

3. Redegørelse fra foreningens eksterne juridiske rådgiver om de juridiske muligheder foreningen har til rådighed overfor Pension Danmark, herunder indikation om omkostninger, der vil være forbundet med den videre proces.
4. Beslutning om igangsættelse/fortsættelse af isoleret bevisoptagelse ved Københavns Byret mod Pension Danmark af et eller flere af manglerne nævnt under pkt. 2.
5. Eventuelt.

Vedrørende mangler vedhæftes bilag og yderligere tekniske oplysninger kan findes på foreningens hjemmeside.

Vedlagt er:  
Bilag

Formanden er: Dennis Anton Holm Pedersen  
Islands Brygge 38 D, 1. th.  
2300 København S  
dehp@advodan.dk

Venlig hilsen / Kind regards

Mathias Nielsen  
Ejendomsadministrator  
Foreninger

# F U L D M A G T

E/F Havnebryggen Polaris  
ekstraordinær generalforsamling  
den 13. november 2023, kl. 19.00

Undertegnede

Lea Dose

Robin Holmegård Kristensen

Ejer af lejlighed:

8-188-99-2

Islands Brygge 38 D, st. th.

2300 København S

giver hermed fuldmagt til:

---

navn med blokbogstaver

til at afgive stemme på mine vegne på den ekstraordinære generalforsamling.

---

Underskrift

Horten Advokatpartnerselskab  
Philip Heymans Allé 7  
2900 Hellerup  
Att.: Advokat Michael Neumann

E-mail: mn@horten.dk

Lautrupsgade 7  
2100 København Ø  
Denmark

Phone: +45 69 166 360  
Email: info@360-lawfirm.com  
Web: www.360-lawfirm.com

CVR: 41 33 22 55

**Dato: 23. oktober 2023**

**Sagsnr.: 21603**

**Dit sagsnr. 197535-MN E/F Havnebryggen Polaris – Condor Islands Brygge P/S -  
NCC Danmark A/S**

Kære Michael

Foranlediget blandt andet af drøftelserne mellem Ejerforeningen, Condor Islands Brygge I/S (i det følgende blot "Condor") og NCC har Ejerforeningen, som bekendt, foranlediget udført en række supplerende undersøgelser af AI Arkitekter & Ingeniører (idet det følgende blot "AI") og af Teknologisk Institut.

De supplerende undersøgelser har afdækket, at der er mangler i form af bygnings- og udførelsesmæssige svigt vedrørende altaner, brandmaling af skråstager, opfugtning i et hidtil ukendt kammer under kørselsrampen og ejendommens dørtelefoner.

Ejerforeningen forbeholder sig i den anledning sine rettigheder i enhver henseende og gør gældende, at Condor blandt andet er pligtig at udbedre manglerne/erstatte udgifterne til ubedringen manglerne samt erstatte alle Ejerforeningens udgifter i den forbindelse, herunder Ejerforeningens udgifter til tekniske og juridiske rådgiver.

Nærmere om de enkelte mangler bemærker jeg følgende:

## **1. Altaner**

Af rapport af 29. juni 2023 (vedhæftet) udarbejdet af Teknologisk Institut fremgår blandt andet, at afvandingsforholdene ikke er i overensstemmelse med BYG-ERFA 110228, blandt andet fordi sålbænkene ikke alle steder har et fremspring på mindst 30 mm., og bagkanten på altanerne stedvist næsten er i kontakt med synsfladen på facademurværket. Der er endvidere bagfald på dørklader.

På rapportens side 9 fremkommer Teknologisk Institut med udbedringsforslag.

## **2. Brandmalede skråstag på altaner**

Af rapport af 21. august 2023 (vedhæftet) udarbejdet af Teknologisk Institut fremgår blandt andet, at der er konstateret afskalninger af brandmalingen, og at disse kan henføres til indtrængning af fugt som følge af, at der ikke er sket løbende vedligeholdelse.

Teknologisk Institut oplyser, at den udleverede drift- og vedligeholdelsesplan er "meget mangelfuld i den henseende".

Supplerende bemærker jeg, at Ejerforeningens bestyrelse i forbindelse med afleveringen af byggeriet fik overdraget et meget omfattende drift- og vedligeholdelsesmateriale bestående af 15 ringbind med i alt ca. 5.000 sider. Dette meget omfattende drift- og vedligeholdelsesmateriale indeholder ikke en præcis og nødvendig beskrivelse af en nødvendig løbende inspektion og vedligeholdelse af brandmalingen.

En konstruktion med skråstag med en sådan sårbarhed synes endvidere uhensigtsmæssig – særligt som følge af bygningens placering ved vand. Derfor er konstruktionen ikke i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik.

Der foreligger derfor et forhold, som Condor er ansvarlig for.

## **3. Opfugtning i et hidtil ukendt kammer under kørselsrampen**

I forbindelse med, at Ejerforeningens tekniske rådgiver AI foretog en gennemgang af parkeringskælderen, konstaterede AI et kammer under kørselsrampen. Det er ikke noget, som Ejerforeningen har kendt til. Om kammeret er nævnt på en af de 5.000 sider i det udleverede drift- og vedligeholdelsesmateriale, skal være usagt.

Som beskrevet i rapport af 27. september 2023 (vedhæftet) og de tilhørende billeder (vedhæftet) er der konstateret blankt vand og opfugtning. Det fremgår, at årsagen hertil vurderes at være manglende topplade over dræn eller manglende dobbeltkonstruktion. Det beskrevne afviger fra, hvorledes et arbejde udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik bør fremtræde.

Der er tale om forhold, som kræver udbedring. Dels skal årsagen til vandindtrængningen findes og afværges, dels skal vandet fjernes. Endvidere skal der etableres et dræn.

#### **4. Ejendommens dørtelefoner**

Ejerforeningen har oplevet fejl ved dørtelefonanlægget i opgang IB38C og har derfor bedt SAK-Electric A/S om at gennemgå dem.

SAK-Electric har sammen med leverandøren Scantron A/S konstateret, at ledningsføringen ikke er udført korrekt. Leverandørens anvisninger er ikke fulgt.

Scantron har således konstateret, at de tre stigeledninger, der skal fordele lejlighederne i opgangen ligeligt, alle er forbundet forskellige steder på etagerne. Der må ifølge Scantron maksimalt være 8 telefoner pr. stigeledning for at fordele strømforbruget på bus'en. Når stigeledningerne forbindes forskellige steder i opgangen, resulterer dette i et ustabilt anlæg og ved kortslutninger/fejl på én stigeledning, vil dette også påvirke de andre stigeledninger. Der er således konstateret fejl og kortslutninger, hvilket påvirker hele dørtelefonanlægget.

Udbedring kræver udskiftning af ledningsføringen.

En mangelfuld udførelse af dørtelefonanlægget i opgang IB38C skaber en formodning og en bekymring for, at dørtelefonanlæggene i de øvrige opgange i Ejerforeningen heller ikke er udført korrekt og i overensstemmelse med leverandørens anvisninger.

Da dørtelefonerne også fungerer som højttaler for alarmtoner m.m. i tilfælde af brand, er det afgørende, at de fungerer.

Der skal derfor ske udbedring af dørtelefonanlægget i opgang IB38C, gennemgang af dørtelefonanlæggene i de øvrige opgange samt udbedring af de dørtelefonanlæg, som ved gennemgang konstateres ikke at være udført korrekt og i overensstemmelse med leverandørens anvisninger.

Condor synes om dette forhold at indtage det standpunkt, at Ejerforeningen skulle have foranlediget foretaget ledningsføring efter overdragelsen af ejendommen, og at der derfor ikke er tale om et oprindeligt forholdt.

Det bestrides, og har i øvrigt ganske formodningen imod sig. Ejerforeningen ville ved problemer med dørtelefonanlægget, ligesom nu, have adresseret dette over for Condor og ikke have foranlediget det udbedret uden Condors mellemværende.

## 5. Anerkendelse af ansvar og udbedring

Jeg beder dig venligst foranledige, at Condor anerkender ansvar og vender tilbage med oplysning om, om Condor ønsker at udbedre, eller om Condor vil erstatte Ejerforeningens dens udgifter i forbindelse med udbedring af forholdene.

Såfremt Condor ønsker at udbedre, beder jeg dig venligst oplyse, hvorledes udbedring vil blive foretaget og hvornår.

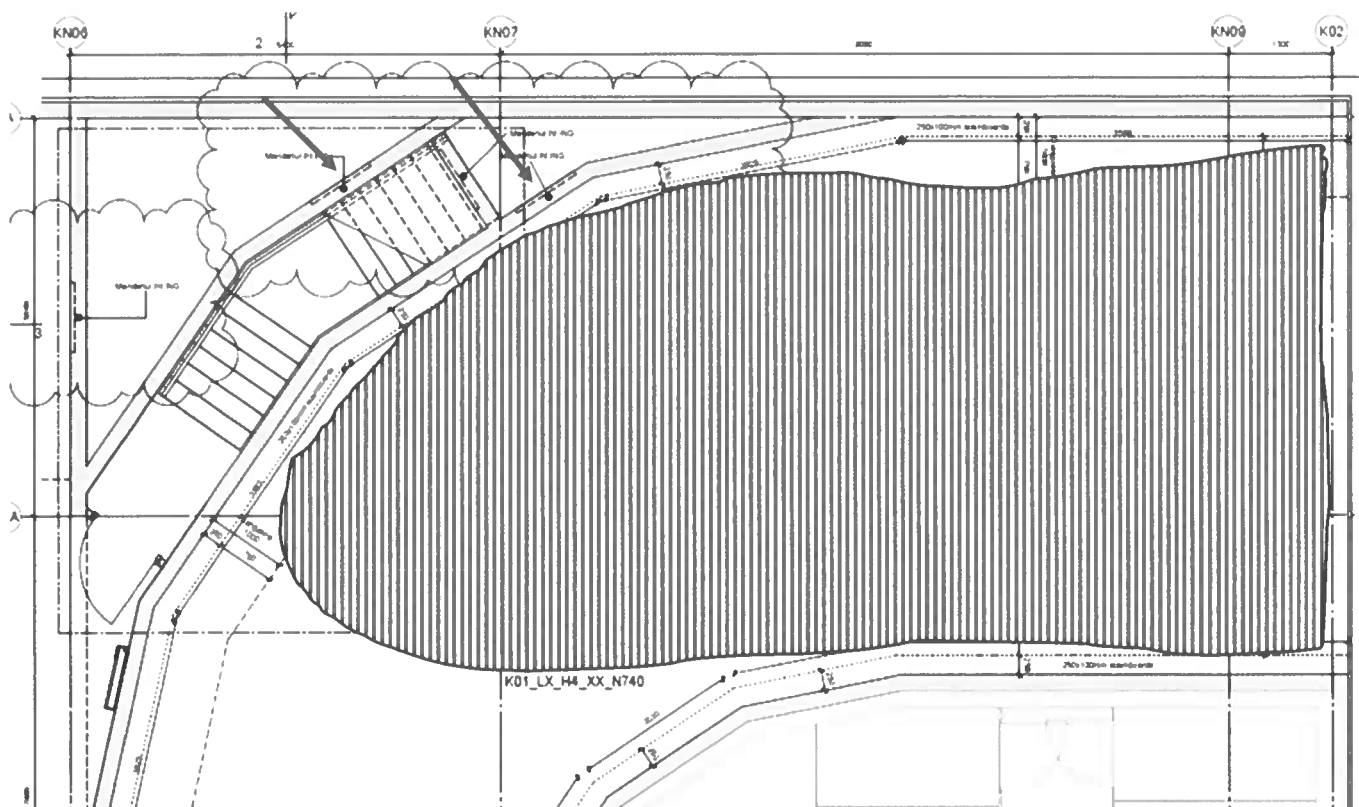
Ejerforeningen fastholder i øvrigt sine tidligere reklamationer, herunder vedrørende fugten i parkeringskælderen.

Jeg imødeser snarest nyt fra dig.

Blot ordensvist gør jeg opmærksom på, at jeg er væk fra kontoret fra i morgen og ugen ud.

Med venlig hilsen  
360 Law Firm

Jeppe Brandorff Stefansen  
Partner







Undersøgelse af område under rampe (Kammeret).



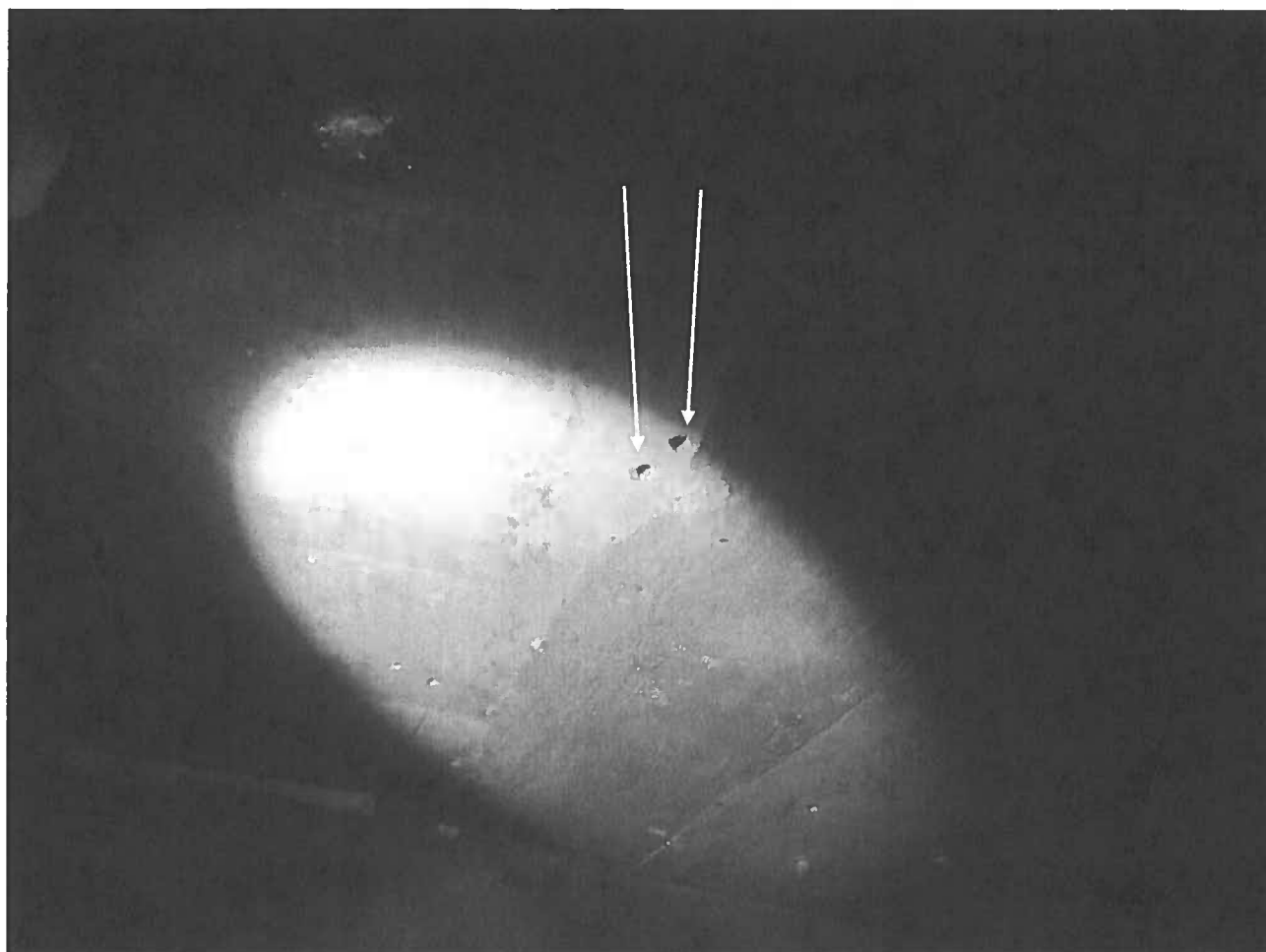
Undersøgelse af område under rampe (Kammeret).



Undersøgelse af område under rampe (Kammeret).



Undersøgelse af område under rampe (Kammeret).













Undersøgelse af område under rampe (Kammeret).



Undersøgelse af område under rampe (Kammeret).



Undersøgelse af område under rampe (Kammeret).



Undersøgelse af område under rampe (Kammeret).



Undersøgelse af område under rampe (Kammeret).



