

Referat af ordinær generalforsamling

i E/F Havnebryggen Polaris

Afholdt den 30. april 2024 kl. 18:00 på Pakhus Bryggen
Njalsgade 21G (kælderen) 2300 København S

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport
4. Forslag
5. Forelæggelse og godkendelse af budget med uændret ejerforeningsbidrag
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Dennis Anton Holm (formand)	(på valg i 2024), genopstiller ikke
Maria Steensgaard	(på valg i 2024), genopstiller
Robin Kristensen	(på valg i 2024), genopstiller ikke
Frank Buch-Andersen	(på valg i 2025)
Jens Kristan Gøtrik	(på valg i 2025)
7. Valg af suppleanter

Raya Rumenova Stefanova	(på valg i 2025)
-------------------------	------------------
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et uddrag, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Dennis Anton Holm fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt var 33 lejligheder (heraf 1 ved behørig fuldmagt) ud af 120 lejligheder i foreningen repræsenteret på generalforsamlingen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Philip Jensen fra Cobblestone A/S blev valgt som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

Ad 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Dirigenten henviste til den fremsendte beretning, der også er vedlagt nærværende referat, idet bestyrelsen ikke ønskede at knytte yderligere kommentarer til beretningen.

Der blev spurgt til status på dørtelefoner i opgang c. Der blev svaret, at elektrikerne er på sagen og at de har været ude og undersøge. Det forventes at de kommer ud på ejendommen den 15. maj og det burde virke senest 10 dage efter.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål til beretningen, blev denne efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Ad 3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport

Indledningsvis gennemgik dirigenten kort årsrapportens opbygning og kommenterede herefter på afvigelser i posterne i resultatopgørelsen i forhold til det vedtagne budget.

Her blev fremhævet mindre udgift på el end budgetteret. Omkostninger til rådgivere i forbindelse med 5 års gennemgang. Samt at der var afholdt flere udgifter til løbende vedligehold end forventet.

Herefter gennemgik dirigenten enkelte poster i balancen, hvor en egenkapital på 978.776 kr. og hensættelser på i alt 1.155.774kr blev fremhævet.

Årsrapporten blev godkendt med et årets resultat på kr. 311.261kr.,

Ad 4. Forslag

A. Forslag om installation af udvendig vandhane fra Ditte og Frej (38 A st. tv.)

Ditte og Frej redegjorde for motivet til forslaget, som er vedlagt nærværende referat. Dette vil ikke få økonomiske konsekvenser for foreningen. Det blev forslået at montere i samme højde, som vandhaner på fællesarealerne.

Frank Buch-Andersen supplerede med, at det er ejernes ansvar at vande blomsterne i haverne.

Efter få spørgsmål blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 32 stemmer for, 0 imod og 1 stemte blankt.

Ad 5. Forelæggelse til godkendelse af budget

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2024, som indebar uændrede fællesudgifter. Det blev fremhævet, at der udover den daglige drift var afsat midler til større vedligehold, som bestod af infrastruktur i kælderens, dørtelefon i opgang C samt tilbageførsel af tidligere års hensættelser til ladestander.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget uden en stigning i fællesudgifterne.

Ad 6. Valg af bestyrelse

Bestyrelsesformand Dennis Anton Holm og bestyrelsesmedlem Robin Kristensen var på valg og ønskede ikke at genopstille.

Maria Steensgaard ønskede at genopstille. Herudover ønskede Steen Bindslev og Flemming Eilgaard at stille op til bestyrelsen. Alle blev valgt ved fredsvalg med applaus.

Hermed består den samlede bestyrelse af:

Steen Bindslev, formand	(på valg i 2026)
Frank Buch-Andersen	(på valg i 2025)
Jens Kristan Gøtrik	(på valg i 2025)
Maria Steensgaard	(på valg i 2026)
Flemming Eilgaard	(på valg i 2026)

Ad 7. Valg af suppleanter

1. suppleant Raya Rumenova Stefanova	på valg i 2025
2. suppleant Daniel Tholander	på valg i 2026

Ad 8. Valg af revisor

BDO blev genvalgt som foreningens revisor

Ad 9. Eventuelt

Herunder blev følgende bl.a. drøftet:

- Madkasser fra fx årstiderne må ikke stå på gangen, da det er i strid med brandregulativene. De skal i stedet placeres i skuret.
- Der må ikke henstilles effekter i mellemgangen. Bestyrelsen har fået en påtale for dette.
- Der må ej heller parkeres cykler uden for de markerede båse i kælderen.
- Miljøstation. Der må ikke smides storskrald, som fx madrasser. Der er endda blevet lavet et fint skilt, som bedes respekteres.
- Ejere er ansvarlige for at give lejere besked på at overholde reglerne i ejerforeningen.
- Der blev gjort opmærksom på at papcontainerne altid var fyldte. I den forbindelse blev det oplyst, at beboere fra bygning syd skal benytte miljøstation ved Castor. Der var en større debat om cykelparkering. Bestyrelsen henstillede til at alle beboere overholdt gældende husorden, vedtægter og brandregulativer, og ikke stillede deres cykler uden for cykelstativer, cykelrum og markerede cykelbåse. Bestyrelsen vil gennemgå, om der er muligheder for at etablere flere områder til cykelparkering og vil herefter tage beslutning om hvordan det sikres at beboerne overholder ejerforeningens husorden og vedtægter og myndighedernes brandregulativer. Der blev opfordret til at

forbedre kommunikation fra bestyrelse, som godt kan være bedre, fx med en aktivitetsliste.

- Det blev oplyst, at fliser ved miljøstation ikke er lagt ordentligt. Dette ligger uden for ejerforeningens matrikel, dog vil bestyrelsen forsøge at følge op over for TDC.
- Der blev spurgt til skimmelsvamp, som var beskrevet i beretningen.
- En ejer ytrede bekymring for biler, der kører i høj far på vejen ved Nord. Det blev oplyst, at flere havde været i kontakt med kommunen, og der forventes et fodgængerfelt overfor 365 discount, men udsigten er ukendt. Daniel følger op.
- Der blev spurgt til hvor nøgler skal fremskaffes. Her skal vicevært fra Cobblestone kontaktes via selvbetjening på Cobblestones hjemmeside.
- Der blev sagt stort tak til Dennis Anton Holm og Robin Kristensen for deres store indsats i bestyrelsen, der blev ydermere givet en erkendtlighed og applaus.
- Der blev også sagt stor tak til Daniel Tholander for hans hjælp med ladestandere i kælderen samt hjælp generelt. Her blev ligeledes givet en erkendtlighed og applaus.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamling kl. 19.15.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med MitID iht. foreningens vedtægter § 10 stk 4 (dirigent og formand) og vedhæftede underskriftsdokument.

Bestyrelsens beretning for 2023

Kære medejere,

Der har i bestyrelsen været en særdeles god aktivitet igennem 2023.

Bestyrelsen har således afholdt bestyrelsesmøder med mellem 1-2 måneders intervaller, hvor vi løbende har haft igangværende sager, forespørgsler m.v. op at vende.

Af de nedslagspunkter som bestyrelsen særligt ønsker at orientere jer om, forud for generalforsamlingen, er følgende:

Brug af fællesarealer i P-kælder, depotrum og i opgange, herunder ud foran lejlighederne:

Bestyrelsen har noteret sig, at der i meget vidt omfang finder uberettiget brug sted af fællesarealerne i form af opmagasinering af ting i gangene ud foran lejlighederne, herunder parkering af cykler uden for de reglementerede områder i P-kælderen, og videre har bestyrelsen også noteret sig, at der i et vist omfang fra de enkelte brugere af parkeringspladserne finder opmagasinering sted af møbler, gulvtæpper m.v.

Tilsvarende kan det konstateres, at ikke alle medlemmer af foreningen ser sig i stand til at holde deres inventar indenfor depotrummene, således at vi kan se, at der i et vist omfang tillige tages fælles arealer ud for depotrummene i brug for opmagasinering af personlige effekter.

Bestyrelsen har tidligere adresseret disse forhold, men bestyrelsen skal for god ordens skyld på ny gøre opmærksom på, at der er tale om særdeles graverende overtrædelser af det ordensreglement, der er for ejendommen. Et ordensreglement, der i øvrigt ikke er sat i verden for at genere, men derimod for at sikre, at brandmyndighedernes krav til, hvorledes ejendommen benyttes og indrettes, hele tiden er overholdt, så vi formindsker risikoen for personskade ved brand.

Der har således fra brandmyndighederne været rejst krav om, at der finder et effektivt ophør sted af disse aktiviteter, som ovenfor beskrevet, og bestyrelsen har derfor besluttet i den kommende bestyrelsesperiode at iværksætte foranstaltninger overfor de, der uretmæssigt bruger fælles arealerne på en måde, at det tilsikres, at disse overtrædelser ikke på ny finder sted.

I det år, der nu er passeret, har bestyrelsen også iværksat en aktivitet til at få bortfjernet henstillede cykler, der tilsyneladende ikke anvendes. Dette har været overalt på ejendommen,

herunder også P-kælderen, og vi har fra bestyrelsens side noteret, at dette initiativ er løbet af stablen på en god og hensigtsmæssig måde.

Det skal på ny understreges, at henstilling af personlige effekter, herunder cykler uden for de reglementerede områder for fremtiden ikke vil blive tolereret af bestyrelsen.

Dørtelefoner:

Vi har oplevet, at der har været et tilsyneladende svigt i dørtelefonernes funktion, i alt fald i opgang C, hvilket bestyrelsen har valgt at tage initiativ til at få afklaret, uanset at det er et punkt, der tillige indgår i den undersøgelse, der finder sted, jf. den isolerede bevisoptagelse (nærmere herom nedenfor).

Grunden hertil er, at der fra brandmyndighedernes side er rejst krav om, at dørtelefonproblematikken omgående bliver afklaret og oprettet, da det er et brandteknisk krav af sikkerhedsmæssig karakter, at alle telefoner kan tilgås af brandmyndighederne i tilfælde af brand.

Bestyrelsen vil i videst muligt omfang tage initiativ til at undersøge, hvorvidt der er tale om en oprindelig systemfejl i opsætningen af dørtelefonen af hensyn til også at få afdækket og gjort ansvar gældende overfor bygherre Pension Danmark.

Ny administrator:

På baggrund af den utilfredshed, bestyrelsen kunne konstatere der var overfor den tidligere administrator DEAS, tog bestyrelsen skridt til at skifte til den nuværende administrator Cobbelstone A/S, som overtog pr. 1. januar 2024.

Der er som altid ved overtagelse af administrationsopgaver tale om en vis indkøringsperiode, men det er bestyrelsens samlede opfattelse, at overgangen til Cobbelstone ikke mindst på grund af en god og proaktiv holdning fra Cobbelstones side har været god og forbedrende overfor jer alle.

Vi ser frem til et fortsat godt samarbejde med Cobbelstone A/S.

Isoleret bevisoptagelse ved Københavns Byret:

Den isolerede bevisoptagelse ved Københavns Byret kører fortsat som planlagt, hvorunder der søges afdækket sagkyndig information, om der foreligger fugt i kælderen, herunder hvad årsagen til fugten eventuelt kan være, ligesom den isolerede bevisoptagelse indeholder spørgsmål af anden karakter til afdækning af, dels fugtproblematikken, dels øvrige problematikker, alt under hensyntagen til at der er rejst krav om skadesløsholdelse for disse forhold overfor bygherre, Pension Danmark, og der er endvidere taget forbehold for krav rejst overfor den eksisterende byggeskadeforsikring.

Bestyrelsen henviser generelt til problemstillingen til den ekstraordinære generalforsamling, der blev afholdt i indeværende år, hvorunder der med overvældende flertal blev besluttet at iværksætte den isolerede bevisoptagelse, hvilket således blev igangsat.

Efterfølgende har foreningens advokat informeret bestyrelsen om, at der er opnået forhåndstilsagn til dækning af sagsomkostninger i forbindelse med den isolerede bevisoptagelse for et beløb op til kr. 500.000,00.

Da der endnu ikke foreligger en afklaring af spørgetemaets endelige udformning mellem de advokater, der er involverede i processen, og da der således ej heller foreligger forslag til egnet skønsmand som parterne er blevet enige om, er det ikke bestyrelsens vurdering, at den isolerede bevisoptagelse vil udmønte sig i egentlige omkostninger i det kommende regnskabsår, eller i fald der måtte komme sådanne omkostninger, vil de kun være af beskednen grad, idet selvriskoen udgør 10% af de samlede omkostningsmængde op til kr. 500.000,00.

Der er derfor ikke afsat et beløb i budgettet hertil for det kommende regnskabsår.

Kommende vedligeholdelsesopgaver:

Bygningerne har eksisteret siden 2017, og det er nu på tide, at der overvejes hvilke opgaver der skal foretages i henseende til at holde det løbende vedligehold af vores fælles ejendom i god standard.

Der vil således løbende være tale om, at der skal foretages vedligeholdelsesarbejder, jf. den vedligeholdelsesplan der foreligger fra det ingeniørfirma bestyrelsen har indhyret til at udarbejde.

Der er ikke tale om udgifter, der skal erlægges indenfor en overskuelig fremtid, men der vil i fremtiden være tale om, at der skal betales en del til løbende vedligehold, hvorfor det også herunder må tages stilling til, om der eventuelt skal finde yderligere hensættelser sted til vedligehold end, hvad der allerede er sket.

Bestyrelsen har dog ikke indtil videre set noget behov for at stille forslag om stigning i fællesudgifterne.

Sociale aktiviteter:

Der har igen i år været afholdt fastelavn og juletræstænding samt videre fælles arbejdsdag, og bestyrelsen retter en tak til alle de frivillige, der har deltaget i disse aktiviteter. Uden dem ville de ikke kunne gennemføres.

De aktiviteter, der har været af fælles tilsnit, har nydt bred opbakning bl.a. alle vores medlemmer og for de, der har deltaget, har der været udtrykt stor glæde og fornøjelse over den gode tone og det hyggelige samvær, men har oplevet i forbindelse med afholdelsen.

Miljøstationen:

Det er desværre nødvendigt i denne beretning at klargøre for alle, idet det åbenbart ikke er gået op for alle, at man ikke på miljøstationen må henstille madrasser eller aflagt tøj og tilsvarende.

Vi har fra bestyrelsens side noteret os, at der igennem året har været en meget kritisabel tilgang til, hvad der kan henlægges på miljøstationen fra visse medlemmers side, og det skal derfor på ny indskræpes, at miljøstationen alene anvendes til de formål, der fremgår af miljøstationens enkelte affaldsbeholdere. Til supplement hertil har bestyrelsen opsat på dansk og engelsk en redegørelse for, hvad man må bruge miljøstationen til.

El-ladestandere:

Projektet el-ladestandere er nu færdiggennemført, og hardwaren er på plads. Projektet blev betydeligt billigere, end hvad der var budgetteret med, idet bestyrelsen valgte at gå med en mindre løsning efter råd fra flere sider, hvilket dog ikke ændrer på det forhold, at alle nu kan få ladet deres bil i kælderen ved egen opsat station.

Prisen for opsætningen blev ca. kr. 450.000,00, og altså dermed betydeligt under det beløb, der var afsat i budgettet.

Videoovervågning:

Bestyrelsen har valgt at etablere videoovervågning i kælderen for at sikre mod indbrud.

Bestyrelsen har en bestemt forventning om, at dette vil have en væsentlig præventiv effekt, således at vi for fremtiden undgår, at cykler o.l. fjernes fra kælderen.

Nye bestyrelsesmedlemmer:

Afslutningsvis skal der hermed fra bestyrelsens side rejses en opfordring til foreningens medlemmer til at stille op til bestyrelsesarbejdet og lade sig indvælge som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter.

På bestyrelsens vegne:

Formand Dennis Holm Pedersen

Bilag A

Forslag 1 til generalforsamling

Vi ønsker at gøre det lettere at vande hækken på vores sydvendte terrasse, hvor der om sommeren er meget sol, og risiko for at hækken mangler vand. Vi vil med godkendelse fra generalforsamlingen installere en udvendig vandhane på vores sydvendte terrasse lige uden for vores køkken. Køkkenets vandrør kan forgrenes således, at det føres gennem køkkenets gulvskab og igennem facademuren. Se billeder vedhæftet.

Arbejdet vil blive udført af en certificeret VVS montør og vil ikke have nogle økonomiske konsekvenser for ejerforeningen.

Med venlig hilsen

Ditte Møller Munch og Frej Josefsson (38A st.tv.)





Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Steen Bindslev

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Bindslev

Bestyrelsesformand

ID: caa44758-fe06-4101-8c83-86c7f5f1bbb0

Tidspunkt for underskrift: 24-05-2024 kl.: 17:36:57

Underskrevet med MitID



Philip Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Philip Rytgaard Jensen

Dirigent

ID: 5523319c-3dfd-49ca-ada4-608852be185b

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 14:15:54

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 2863dfMzHgR251808260

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.