

Referat af bestyrelsesmøde (nr. 21)
Ejerforeningen Tuborg Havnepark B, Hellerup,
Tirsdag den 24. november 2010 kl. 16:15 – 18:30 hos Steen Olsen

Bestyrelsesmedlemmer:

Deltog i mødet

Steen Olsen (SO), <i>formand</i>	Ja
Benny Andersen (BA)	Ja
Poul Ørum (PØ)	Ja
Kenneth H. Jensen (KHJ)	Ja
Jesper Pedersen (JP), <i>referent</i>	Ja

Suppleanter:

Per Hensen (PH), Svenning Dalgaard (SD)	--
---	----

Dagsorden:

1. Referat fra møde nr. 20
 2. Servicekontrakter
 3. DATEA
 4. Carlsberg
 5. Grundejerforening Tuborg Syd
 6. Eventuelt
-

Ad 1. Referat fra møde nr. 20

Mødereferatet har været rundsendt til bestyrelsen og alle har godkendt per e-mail, hvorfor referatet var godkendt inden dette møde

Jesper Pedersen har lagt det godkendte **referat** af møde nr. 20 ind på ejerforeningens hjemmeside: www.tuborg-havnepark-b.dk

Ad 2. Servicekontrakter

Bestyrelsen har foranlediget en gennemgang af vores vand- og varmeinstallationer, og rapport over konstaterede fejl og mangler er videregivet til Carlsberg. Tilsvarende gennemgang vil nu blive foretaget af ventilationssystemer.

SO indhenter tilbud på rengøring af elevatorskakte indvendigt

SO undersøger om der sker indvendig pudsning af vinduer i trappeopgange, samtidig med den udvendige pudsning

Ad 3. DATEA

Restancelisten er, som følge af bestyrelsens konsekvente inddrivningspolitik, blevet reduceret betydeligt, og den konsekvente linje fortsættes uændret overfor de to lejligheder som stadig skylder et nu væsentligt mindre beløb.

3/4-årsregnskabet viser et mindre overskud i forhold til budgettet, til trods for et højere el-forbrug til opvarmning af ramper til garagekældre i den usædvanligt kolde periode primo 2010, samt ekstraopkrævninger fra Grundejerforeningen.

Ad 4.

Carlsberg

Opfølgning på 1-års gennemgang holder PØ skarpt opsyn med, således fejl og mangler udbedres i henhold til de udarbejdede mangelister for hhv. 1-års manglerne og de mangler, der løbende bliver opdaget.

Disse lister gennemgås med jævne mellemrum mellem bestyrelsen med bistand fra vores rådgiver, Carlsberg og deres entreprenører.

På hvert møde gennemgås udbedring af de aftalte punkter og evt. nye punkter drøftes, og der aftales udbedringsaktiviteter for den kommende periode.

Bestyrelsen er ikke fuldt tilfreds med fremskridtene, men fortsætter med at presse på. Blandt andet er ventilation, varme og bastionsmure store emner

PØ fik bestyrelsens opbakning til at kræve syn og skøn på bastionsmure.

Gelændere i opgangene er nedtaget for at blive genopsat med væsentlig bedre og mere sikker befæstning. Bestyrelsen har ved PØ krævet, at Carlsberg påtager sig ansvaret, hvilket de ikke i skriftlig form er vendt tilbage om med en fuldstændig accept. Men det fremgår af de sædvanlige ansvarsregler, at det er entreprenøren, der bærer ansvaret – bestyrelsen og dermed ejerforeningen bærer først et ansvar, når det tager urimelig lang tid, og vi undlader at rykke eller på anden måde undlader at forsøge på at få afhjulpet problemet.

PØ følger op på sagen.

Varmeanlæg: Claus Biilmann, Carlsberg, har i e-mail den 22. november oplyst følgende status på undersøgelserne: *"Jeg kan oplyse, at Rambøll har analyseret de undersøgelser, som ingeniørfirmaet har udført, dels i de centrale anlæg i de 4 etaper, dels i de lejligheder, som er separat undersøgt. Rambøll vil i dag og i morgen modtage nødvendige supplerende oplysninger fra COWI og NCC og rapport kan derefter færdiggøres. Vi forventer, at rapport kan udsendes medio uge 48 og at der kan handles direkte derefter."*

Affaldslåger får nu udskiftet pakninger, således de nu lukker forsvarligt.

Badebroer:

Der blev afholdt hovedforhandling i Københavns Byret den 16. september 2010.

Efter forslag fra retten, blev sagen udsat på "at parterne forsøger at få en forligsmæssig løsning af sagen".

Efter 2 forligsmøder med Carlsberg i oktober 2010 anmodede ejerforeningernes (A, B og C) advokat den 10. november 2010 retten om at der berammes et retsmøde til afsluttende bemærkninger (procedure), idet de førte forligsforhandlinger desværre ikke har båret frugt.

En væsentlig årsag er, at Carlsberg ikke ønskede dele af en mulig forligsaftale tinglyst, hvilket ikke har styrket tilliden til Carlsberg som aftalepartner.

Grundskyld:

Der har været afholdt forberedende telefonisk retsmøde (Københavns Byret) den 4. oktober 2010.

Retten bestemte, at sagsøger (ejerforeningerne B og C) skulle indlevere processkrift til retten og sagsøgte senest 15. november 2010 (tidsfristen er overholdt), og at sagsøgte (Carlsberg) skal indlevere processkrift til retten og sagsøger senest 14. december 2011.

Sagen blev berammet til hovedforhandling tirsdag den 5. april 2011 kl. 09.30 i retslokale 36, og retten bestemte, at parterne senest den 4. marts 2011 skal indlevere påstandsdokumenter.

Skorstene/Ventilation:

På baggrund af klager over tilbageslag af røg og sod i nogle lejligheder konstaterede ejerforeningen i november 2009, at bygherre (Carlsberg/NCC) ikke havde foretaget lovpligtig tilmelding af ildsteder i Tuborg Havnepark, og at der ikke var udstedt attester på ildsteder af skorstensfejer.

Efter anbefaling fra den lokale skorstensfejermester meddelte ejerforeningen den 15. februar 2010 forbud mod brug af ildsteder, indtil forholdene er bragt i orden og skorstensattest udstedt, idet skorstensfejer ikke kunne udelukke, at der med røgudslag af det aktuelle omfang kan opstå fare for kulilteforgiftning.

Efter der foreliggende har Carlsberg hen over året foranlediget foretaget flere undersøgelser og forsøg, som, efter bestyrelsens opfattelse, næppe har inkluderet erkendelse af det basale problem, at de aktuelle ventilations- og røgsugeranlæg ikke er projekteret/udført således at problemerne kan løses, uden at der opstår andre og uacceptable følgegener.

Ved skrivelse af 20. oktober 2010 anmodede Carlsberg samtlige beboere om at udtage de filtre, som er monteret i friskluftventilerne i vinduer og døre, idet man i forbindelse med undersøgelse af aftræk fra brændeovne havde konstateret, at filtrene nedsætter friskluftsindtaget i boligerne, således at der ikke opnås den i Bygningsreglementet krævede friskluftmængde.

Det er bestyrelsens opfattelse, at filtrene er vigtige af hensyn til udeholdelse af insekter, sodpartikler m.v., og at det er Carlsbergs problem, at de har solgt lejlighederne med friskluftsindtag, der ikke opfylder Bygningsreglementets krav, og sammen med bestyrelserne i etape A og C runddeltes herfor den 23. oktober 2010 anmodning til beboerne om ikke at fjerne de aktuelle filtre.

I skrivelsen af 20. oktober stillede Carlsberg beboere med brændeovne/ildsteder i udsigt, at skorstensfejer ville udstede attest efter at have konstateret, at filtre i friskluftsspalter var fjernet, hvilken løsning var afprøvet i opgang 3, hvor skorstensfejer havde udstedt attest.

I skrivelse af 10. november har ejerforeningen henledt skorstensfejers opmærksomhed på, at udstedelse af attest på grundlag af de foreliggende forudsætninger efter ejerforeningens opfattelse ikke er valid og tillige stridende mod en række punkter i Bygningsreglementet.

Skorstensfejer har i skrivelse af 22. november 2010 meddelt Carlsberg, at han ikke kan opretholde sit tilsagn om at udstede attester på det aktuelle grundlag. Bestyrelsen tager kontakt med ejerforening A og C om det videre fornødne.

Ad 5. Grundejerforening Tuborg Syd

BA følger op på Planteudvalgets indstilling til Grundejerforeningen.

Ad 6. Eventuelt

- **KHJ** har udarbejdet 1 udkast til jobbeskrivelse til Sam, som bestyrelsens medlemmer kommenterer til KHL inden næste bestyrelsesmøde
- **Oliering af trappegulve og –trin** er gennemført, og vil fremover finde sted i henhold til vedligeholdelsesplan
- **Aftenbelyste husnumre** monteres i uge 48
- **Sam** vil snarest opsætte trafikspejl i nedkørsel til Parkhus
- **KHJ** undersøger fortsat mulighederne for etablering af loftophængning til cykler der kun bruges af og til, for at skabe bedre plads i cykelkældrene