

**Referat af bestyrelsesmøde (nr. 30)**  
**Ejerforeningen Tuborg Havnepark B, Hellerup,**  
Mandag den 24.01.2012 kl. 16:00 – 19:00 hos Steen Olsen

---

<u>Bestyrelsesmedlemmer:</u>		<u>Deltog i mødet</u>
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
<u>Suppleanter:</u>		
Per Hensen	(PH)	-
Susanne Vest	(SV)	Ja

---

Dagsorden:

1. Referat fra møde nr. 29
  2. Servicekontrakter
  3. DATEA
  4. Carlsberg
  5. Grundejerforening Tuborg Syd
  6. Generalforsamling den 26. april 2012
  7. Eventuelt
- 

**Ad 1. Referat fra møde nr. 29**

Referat af møde nr. 29 er lagt ind på ejerforeningens hjemmeside:  
[www.tuborg-havnepark-b.dk](http://www.tuborg-havnepark-b.dk)

Referatet var godkendt, og blev underskrevet på bestyrelsesmødet.

**Ad 2. Servicekontrakter**

**Teknisk** har vi haft problemer med leverandøren, dvs. ventilation, kulilte-detektorer, nødbatterier etc. Derfor beder vi - efter Sams ønske - om et tilbud fra MB-Automatik. Varmen fortsætter hos CG Entreprise, hvis vi kan blive enige om prisen. Vi overvejer endvidere at skifte Lyngholm kloak ud, eventuelt med ISS som Etape C har brugt, og som også har gennemfotograferet Etape C's kloak- og drænrør. **SO** indhenter tilbud.

**KHJ** er fortsat i dialog med Schindler om forslag til revideret servicekontrakt, hvori afrensninger af oliesprøjt er inkluderet. Vi har modtaget log over alle registrerede fejl og udbedringer, der har været på vores elevatorer, og fået oplyst, at normalt forventelige antal servicetilkald per elevator per år er 3-5. I samme forbindelse vil **KHJ** bede Schindler oplyse os om hvilke datoer vores elevatorer første gang fik godkendelse til ibrugtagning, samt give os en vurdering af slidtage-betydningen fra brugen af vores elevatorer under færdiggørelsen af byggeriet.

**KHJ** er i færd med at indhente tilbud på oliering af trapper

**Ad 3. DATEA**

**Birgit Hartmann** har meddelt, at hun ikke skal have med os at gøre næste år. **SO** finder ud af hvem der tager over, og tager møde med vedkommende.

**Forsikring** har vores hidtidige forsikringsselskab opsagt, grundet skadesforløb, og vores forsikringer har derfor været i udbud hos andre forsikringsselskaber. På den baggrund er der nu tegnet ny forsikring, som medfører en betydelig præmiestigning på 80.000 kr. fra 2011 til 2012.

#### BA informerede om **sag mod Lars Cort Hansen om vandregning:**

Den 11. november 2011 afviste Retten i Lyngby genoptagelsen, idet LCH ikke havde afgivet processkrift inden den fastsatte frist, og **den afsagte dom af 16. juni 2011**, hvorved LCH blev dømt til at betale ejerforeningen hele det skyldige beløb, **står således ved magt.**

LCH meddelte den 12. november 2011 ejerforeningen, at han "efter ejerforeningens replik og de fremsendte bilag ikke længere bestrider størrelsen af vandforbruget" i den aktuelle periode, men at han, med baggrund i forkert periodisering af vandforbruget, mente sig berettiget til en reduktion af vandregningen med knap 4.000 kroner.

Den 8. december 2011 meddelte bestyrelsen LCH, at ønsket om reduktion ikke kan imødekommes, og at bestyrelsen agter at søge vedtægternes bestemmelser (§ 24) bragt i anvendelse, hvis han fortsat væsentligt misligholder sine forpligtelser over for ejerforeningen.

Samme - og den følgende - dag overførte LCH i alt mere end 57.000 kroner til ejerforeningen., hvoraf 25.000 kr. vedrører sagen om vandregning.

Foranlediget af en længe verserende sag om **betaling af skader ved en lejers udflytning**, hvor ejer ikke vil tage ansvar for de skader lejereren har påført ejendommen i forbindelse med udflytningen, vil **SO** bede DATEA om at udarbejde et forslag til regel, som kan beskytte ejerforeningen mod fremover at komme i en lignende tidskrævende situation.

SO informerede om niveau for de **gentagne restanceopbygninger**, hvor vi for 14 dage siden desværre stadig havde de evige skyldnere på restancelisten:

- Thomas Cort Hansen skylder ca. 35.000 kr.
- Lars Cort Hansen skylder lidt under 10.000 kr.

**SO** indskærper – endnu en gang – overfor DATEA, at inddrivelse af restancer konsekvent skal ske uden unødige ophold, og bestyrelsen er fortsat meget fast besluttet på at sikre ejerforeningen mod restanceopbygninger.

**Forretning af kapitalen i vores grundfond** er lav, men sikkert placeret i Danske Bank. **SO/JP** vil undersøge muligheder, risici, øget administrativt besvær, ved at øge vores forretning - ved at placere *under* 750.000 kr. i et pengeinstitut med højrentekonti. Umiddelbart ser det ud til vi pt. vil kunne få ca. 2 % mere i rente = ca. 14.000 kr. om året for f. eks. 700.000 kr. bundet i 3 år, med 1 % i strafrente ved hævnning før udløb af den treårige periode.

#### Ad 4.

#### Carlsberg

PØ informerede om status på udbedringer af fejl og mangler.

- **Nyt tagpap på parkhus** er blevet gennemgået, og der er påpeget fejl og mangler, som Carlsberg har indvilget i at udbedre samt betale for ejerforeningens rådgivers kontrol af arbejdet
- **Brandsikring af loftlemme** er udført og godkendt
- **Søjlerovner** bliver i foråret repareret i henhold til Rambøll's rapport's anvisninger, samtidig med øvrige udbedringer som kræver brug af lift
- **Bastionsmure** vil Carlsberg følge Etape C's Syns- & skønsrapports afgørelse, hvilket betyder at vi vil få nedrevet og genopbygget bastionsmurene
- **Varme** har vi for Carlsbergs regning fået udbedret, og samtidig har vi for egen regning fået forbedret vores system for et beskedent beløb. Der resterer stadig nogle få lejligheder med individuelle problemer, som er erkendte af Carlsberg, der vil sørge for også at få varmen til at fungere korrekt i de pågældende lejligheder.
- **Brandsikring af indgangsdøre til lejligheder** er godkendt af Gentofte Kommune og udført i kanalhusene, men afventer afklaring af løsning på niveauforskelle fra repos til entre, nedbuede toppe i dørlysninger samt bindende døre.
- **Ventilation: forbuddet mod at benytte pejse er stadig gældende.** Carlsberg har senest foreslået en løsning, som vi har afvist, da løsningen kræver, at alle med adgang til at have pejs på én gang *skal* have deres ventilationsspjæld åbne. Det kan ikke garanteres, hvorfor løsningen vil medføre risiko for kulilteforgiftninger

- **Baldakiner:** Det er aftalt, at Carlsberg for egen regning udskifter baldakiner over indgangene, og dette sker i foråret 2012
- **Vand nedtrængninger i P-kældre** kan, efter aftale med Carlsberg, forventes udbedret i henhold til Syns- og skønsafgørelse, hvilket **PØ** følger tæt op på
- **Indtrængende vand ved nogle vinduer** undersøges pt. og **PØ** følger op på om der skulle være tale om et generelt problem
- **Oliering af vinduer:** Arkitekt, Nordahl-Svendsen, samt Jahn & Partnere, har givet dokumentation for, at manglende oliering ikke har indflydelse på vinduernes holdbarhed. Med den sikkerhed, samt arkitekternes ønske om ikke at oliere vinduer, men lade dem udvikle sig til og stå som 'strandgråt træ', vil bestyrelsen indstille til generalforsamlingen, at vi sparer et millionbeløb ved at undlade oliering hvert 5. år
- **Liste over alle kendte fejl og mangler**, har Carlsberg i øvrigt i stort omfang klaret. **PØ** følger op på det udestående

Der er ved etageadskillelsen (svarende til bunden af betondækket) i opgangen under lejligheden nr. 6, 5 tv. en **kraftig udbuling af glasvævet** – som om fugemassen buler ud. Tilsvarende (i mindre omfang) er konstateret under dækket til lejligheden i nr. 8, 5. tv., samt under dækket til lejlighederne på 6. sal i nr. 5 og 7. Det giver umiddelbart anledning til undren, at fænomenet tilsyneladende kun optræder under dækket til øverste etage i de respektive opgange. **PØ** får vores rådgiver til at undersøge hvad det er.

De konstaterede **betonafskallinger fra altaner, samt revnedannelser** i samme bejder **PØ** Jahn & Partnere om et bud på registrering af omfang og betydning af.

**SO/PØ** udarbejder løbende opgørelser af vores tilgodehavender hos etaperne A, C og D for **udlæg i forbindelse med fælles sager** vi har forestået.

#### **Ad 5. Grundejerforening Tuborg Syd**

Intet særskilt at bemærke

#### **Ad 6. Generalforsamling den 26. april 2012**

SO ønsker at fratræde som formand, men genopstiller gerne som menigt medlem af bestyrelsen. Den øvrige bestyrelse genopstiller, bortset fra BA, som har meddelt at han ønsker at udtræde af bestyrelsen.

**SO** indkalder til bestyrelsesmøde i februar, hvor generalforsamlingen er hovedemnet på agendaen.

#### **Ad 7. Eventuelt**

**BA/SO** undersøger hvorledes og af hvem vores gadebelysning betales

Bestyrelsen har - helt undtagelsesvist - betalt et honorar til BA, for at vinde en retssag for Ejerforeningen. Baggrunden var, at vores advokat anbefalede os at indgå et af modparten foreslået forlig, da omkostningerne ved at undersøge og føre sagen langt ville overstige det vi i bedste fald kunne forvente at vinde. Succes-honoraret har samme størrelse som det vores advokat anbefalede os at afskrive ved forlig.

Et flertal i bestyrelsen fastholder princippet om frivilligt/ulønnet bestyrelsesarbejde i Ejerforeningens bestyrelse, hvorfor bestyrelsens medlemmer - af habilitets- og ansvarsmæssige årsager - fortsat ikke kan udføre honorerede konsulentopgaver, betalt direkte, eller indirekte af Ejerforeningen. Succeshonoraret til BA var: "*undtagelsen, som bekræfter reglen*", da de afledte konsekvenser ved at vinde retssagen har klar positiv betydning for Ejerforeningen.