

Referat af bestyrelsesmøde (nr. 9)
Ejerforeningen Tuborg Havnepark B, Hellerup,
torsdag den 14. maj 2009 kl. 16:00 i KDY

<u>Bestyrelsesmedlemmer:</u>	<u>Deltog i mødet</u>
Finn Wæver (FW), <i>formand</i>	Ja
Steen Olsen (SO)	Ja
Benny Andersen (BA)	Ja
Jesper Pedersen (JP), <i>referent</i>	Ja
Niels Bjørling (NB)	Ja
 <u>Suppleanter:</u>	
Per Hensen (PH)	Nej
Annie Nygaard (AN)	Ja

Gæster:
Christian Frost
Sam (punkt 1-3)
Arkitekt Per Nordahl Svendsen (punkt 1-3)

Dagsorden:

1. Referat fra møde nr. 8
 2. Per Nordahl Svendsens gennemgang af status på 1-års gennemgang af fælles ejendom
 3. Dialog med Per Nordahl Svendsen
 4. Servicekontrakter
 5. Carlsberg/NCC
 6. Eventuelt
-

Ad 1. Referat fra møde nr. 8

Mødereferatet har været rundsendt til bestyrelsen og ændringer foretaget i enighed, hvorfor referatet var godkendt inden dette møde

Referaterne fra bestyrelsesmøder er tilgængelige på Ejerforeningen Tuborg Havnepark B's hjemmeside: www.tuborg-havnepark-b.dk, og NB sørger fortsat for at lægge referater ind på hjemmesiden, når de er godkendt af bestyrelsen

Ad 2. Per Nordahl Svendsens (PN-S) status på 1-års gennemgang

PNS indledte med et kort resumé af hvorledes 1-års gennemgangen blev gennemført, og forklarede at udbedringer og afhjælpning af mangler var gået i gang umiddelbart efter. PNS pointerede følgende:

- Carlsberg har metodefrihed til at afhjælpe og udbedre som de måtte ønske
- Først når hele listen meldes udført, kan og vil vi i fællesskab med PNS gennemgå resultaterne sammen med Carlsberg

PNS har 12. maj 2009 modtaget status på udbedringer og afhjælpninger, hvoraf det fremgår, at ca. 90 % allerede er udført. Det som udestår, er primært mindre forhold, men der er tillige nogle få større og mere omfattende, som f. eks:

- Bastionsvæggene, som er forlangt muret om på ny, hvilket vil finde sted i juli
- Omfugning af branddøre, som der stadig foregår en dialog om hvad og hvordan fugerne skal sikres brandmæssigt korrekt

- Afstand fra repos til entredør er muligvis for stor, hvilket også stadig undersøges

De mindre udeståender er småting som f. eks.: renselem som mangler sværtning, ventilationsrør som skal fastgøres, malerpletter som skal fjernes, udbedringer af lunke på tag, fastgørelse af pejsesug på tag ol.

Ad 3. Spørgsmål og Svar

- Opgang 8 - Kælderdør til P-kælder: PNS vurderer udbedringen ved den samlede gennemgang, når hele listen er meldt udført
- Spabade og lignende efterfølgende installationer / ændringer, *skal* – ifølge PNS – godkendes af Ejerforeningen, med mindre der er tale om tilvalg købt af Carlsberg på projektstadiet. **PNS** vil konkret **undersøge** om der er foretaget **installation af kar/bassin på tagterrasse i opgang 5**, og især om afløbet ulovligt er tilsluttet regnvandsafløbet
- Om **garageporte** uden børnesikring er godkendte, kan ses i manualen, hvilket **Sam** vil **undersøge**. Bestyrelsen besluttede selv at bekoste den nødvendige børnesikring, hvis der ikke kan gøres krav gældende overfor Carlsberg
- **PNS** sender eksempel på **Drifts- og Vedligeholdsmmanual til FW** – til inspiration
- **PNS** sender **liste** over anbefalelsesværdige **ejendomsadministratorer til FW**
- PNS er nu opmærksom på tilstoppet drækanal under nr. 5, og følger op på udbedringen overfor Carlsberg
- PNS er nu opmærksom på gulvrevner i affaldsrum i opgang 6 og 8
- PNS pointerede vigtigheden af at gemme alle servicereporter, da de er en betingelse for at kunne gøre indsigelser gældende ved 5-års gennemgangen. Sam sørger derfor
- Den regelmæssige **justering af pumper** i teknikrum påhviler ejerforeningen. **JP** holder 'øre' med teknikrummet i **opgang 6**, og foranlediger de nødvendige justeringer foretaget sammen med Sam

Ad 4. Drift og vedligehold

BA gennemgik tilbud fra vores anlægsgartner Nygaard:

- Bedene er tilgroet med ukrudt og utilstrækkeligt dækket af planter.
- Det er nødvendigt til at genoprette området tilstand, så det svarer til den tilstand der er aftalt i vedligeholdelseskontrakten, hvilket er udover Nygaards almindelige kontraktftale
- Bedene bærer præg af "opretning af brønddæksler", som nu ligger i forskellige højder og nogle endda skævt. Efter disse opretninger er der ingen planter tilbage
- Samtidig er der flere stier anlagt af hunde og deres fører - der er plantebeholden også ødelagt. Hvis der skal genplantes på disse stier må det indskræpes kraftigt at hunde må finde andre veje
- Der bør fræses og efterfyldes med jord samt plantes nye planter i tilstrækkeligt omfang (8 stk/m²), og prisen for dette arbejde vil ca. være 48.700,- + moms. En omplantning vil være en god løsning, fordi jordlaget er anlagt for lavt og de planter der står der nu er af ringe kvalitet

FW tager kontakt til **Carlsberg** om at få **møde**, hvor vi i fællesskab må finde en mindelig løsning på hvor meget Carlsberg (*dårlig startetablering, ødelæggelser fra ommuring af bastionsvægge, reparation af brønd ved nr.5 samt sænkning af dæksler*) og Ejerforeningen (*skade og slidtage fra hundeluftninger*) hver især skal betale af regningen

SO fremlagde **restanceliste** (manglende indbetalinger af kontingent til Ejerforeningen), som viste, at hele 87 % af de samlede restancer stammer fra én familie. Det samlede restancebeløb er reduceret med ca. 60.000 kr. siden aflæggelse af seneste årsregnskab, så det kunne tyde på, at den afdragsordning, som Datea omtalte på seneste generalforsamling, virker. **SO følger op overfor Datea**, samt sikrer at vi straks får mulighed for at forfølge skyldige beløb, som måtte overstige Ejerforeningens pant i de pågældende lejligheder

BA blev bemyndiget til på vegne Ejerforeningen at **anmode Datea om, at ejerforeningens kontingent til Grundejerforeningen Tuborg Syd tilbageholdes** indtil nærmere instruktion fremkommer. Baggrunden for dette skridt er, at der ikke er sket vedligeholdelse af deklarationsarealet det sidste halve år, og at Lars Oluf Larsen, Dan-ejendommens Facility management afdeling – trods gentagne rykkere – intet foretager sig i Etape B's andel af Grundejerforeningens af fællesarealerne

Ad. 5 Carlsberg/NCC

BA's særdeles gennemarbejdede og veldokumenterede skrivelse til Dan-ejendomme / Carlsberg - om **for høj opkrævning af ejendomsskat i 2008** – er endnu ikke blevet besvaret. Bestyrelsen bemyndigede **BA** til at **sende rykkerbrev** sammen med Etape C (og også gerne Etape A), hvori alvoren pointeres

Ad 6. Eventuelt

FW indkalder til nyt **bestyrelsesmøde i juni**

2009.05.15: Jesper Pedersen