

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

v. formanden Steen Olsen, Tuborg Havnepark 8, 2. tv., 2900 Hellerup

Formandens beretning

Generalforsamling 21. april 2010

FORMAND

Af arbejdsmæssige årsager ønskede Finn Wæver at overdrage hvervet som formand til et andet bestyrelsesmedlem, hvorfor bestyrelsen den 4. september 2009, i medfør af vedtægternes § 11.1, valgte Steen Olsen som fungerende formand for perioden indtil generalforsamlingen.

Finn Wæver fortsatte som menigt medlem af bestyrelsen.

HJEMMESIDE

www.tuborghavnepark-b.dk startede bestyrelsen sidste forår som ejerforeningens hjemmeside, hvor alle væsentlige informationer i relation til vores forening - samt mange nyttige relaterede informationer, som f. eks. lokalplaner ol. – er tilgængelige.

Referater fra bestyrelsens 10 møder i det forløbne år, kan således læses på ejerforeningens hjemmeside.

Herfra vil jeg kun nævne **de væsentligste begivenheder**:

CARLSBERG

1 års gennemgangen arvede den nuværende bestyrelse fra den forrige, som havde hyret arkitekt Per Nordahl Svendsen til at gennemgå vores foreningens ejendomme for fejl og mangler, samt varetage vores interesser i forbindelse med Carlsbergs udbedring af disse.

Carlsberg har udbedret en række fejl og mangler, men der udestår stadig udbedring af mangler som vi dels er enige om, dels er uenige om.

Vores garageporte blev, med hjælp af krav fra Arbejdstilsynet, ombygget til at være mere børnesikre.

Klager over røggener i lejligheder med ildsteder foranledigede bestyrelsen til i november 2009 at konstatere, at byggherren ikke havde foretaget lovpligtig tilmelding af ildsteder i Tuborg

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

v. formanden Steen Olsen, Tuborg Havnepark 8, 2. tv., 2900 Hellerup

Havnepark. På anbefaling af skorstensfejermesteren har bestyrelsen den 15. februar 2010 måttet meddele forbud mod brug af ildsteder, indtil forholdene er bragt i orden og skorstensattest er udstedt. Undersøgelser og tiltag til udbedring er foretaget og vil ifølge Carlsberg blive fortsat.

Gentagne reklamationer over problemer med varmeanlægget, særligt med mangel på varme i badeværelsesgulve, har medført, at Carlsberg for nyligt har tilbudt at lade rådgivende ingeniørfirma Rambøll foretage en undersøgelse af, hvorvidt anlægget er opbygget og dimensioneret rigtigt, samt hvorledes anlægget kan komme til at fungere tilfredsstillende.

Kommunikationen om fejl og mangler er i et vist omfang sket på kryds og tværs mellem mange parter, således at både de enkelte beboere og bestyrelsen har kommunikeret med håndværkere, underentreprenører, NCC og Carlsberg.

For at sikre koordinering og opfølgning har der i marts 2010 været afholdt møde med ledelsen af Carlsberg Ejendomme, hvor Carlsberg A/S påtog sig ansvaret som sælger, og dermed ansvaret for at sikre, at alle fejl og mangler udbedres i henhold til specifikationerne.

Det blev følgelig aftalt, at alle henvendelser sker til én projektleder hos Carlsberg Ejendomme, og at denne person koordinerer alle krav om udbedring med håndværkere og entreprenører. Samtidig accepteres bestyrelserne i ejerforeningerne som kravstiller for så vidt angår alle fællesområder og udvendigt bygningsudstyr.

Der vil blive opstillet en fælles liste med oplysning om fejl og mangler, med angivelse af hvorledes og hvornår disse forventes udbedret.

Bestyrelsen vil i fællesskab med projektlederen opstille nogle enkle retningslinjer for hvorledes krav om udbedring skal anmeldes. Disse retningslinjer vil blive kommunikeret ud og lagt på foreningens hjemmeside.

Badebroer

Ejerforeningerne i Tuborg Havnepark etape A, B og C har i fællesskab indstævnet Carlsberg A/S for Københavns Byret med krav om etablering af badebroer i overensstemmelse med salgsmaterialet.

Baggrund:

Af salgsbrochuren, som var en del af købsaftalen mellem Carlsberg A/S og de enkelte købere, fremgår, at ”**Det grønne område fører direkte ned til Øresund, hvor der etableres badebroer**”, og at de 3 brygger fremtræder beklædt med træ tilsvarende beklædningen på havnens badebroer.

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

v. formanden Steen Olsen, Tuborg Havnepark 8, 2. tv., 2900 Hellerup

Uanset det i foråret 2009 stod klart, at der ikke foreløbigt ville blive bygget på arealet syd for Havneparken, fortsatte Carlsberg A/S projektering af den midterste brygge som badebro - i overensstemmelse med løfterne i købsaftalerne - og på dialogmøder med Havneparkens ejerforeninger orienterede Carlsberg A/S fra august 2008 om, hvorledes projektet skred frem.

I - det af Carlsberg A/S udfærdigede - referat oplyste Carlsberg på dialogmødet den 1. april 2009 under punktet "**Badebro**", at:

"Den midterste 'brygge', som nu er anlagt med spuns og opfyld, ombygges til badeplatform med trappe. Projekt er udført af Vilhelm Lauritzen Arkitekter og er pt. i udbud. Projekt er lettere forsinket grundet let forsinket jordflytning og sene leverancer på certificeret træ."

Hvis ikke det var fordi Gentofte Kommune 3 dage forinden (den 27.marts 2009) havde meddelt Byggetilladelse til projektet, kunne man retrospektivt få tanken "Aprilsnar", for af mødereferatet fra den 29. april 2009 fremgår nemlig under punktet **Badebro**, at:

"To tilbud afleveres torsdag. Et tilbud er allerede indkommet og hvis prislejet på bud er som dette, er omkostning - efter Carlsbergs mening – prohibitivt."

Prismæssige begrænsninger fremgik ikke af salgsmaterialet - og Carlsberg A/S havde forinden da end ikke antydnet - at omkostningen ved etablering af badebroer som projekteret kunne være "prohibitiv" (hindrende for gennemførelse). Det er derfor bestyrelsens helt klare opfattelse, at man ikke kan undslå sig for at levere en facilitet, som man har solgt og reelt har modtaget betaling for, blot fordi omkostningen er større end påregnet.

Efter det foreliggende var det billigste tilbud ca. kr. 3.850.000 ekskl. moms og Carlsberg A/S søgte og fik efterfølgende byggetilladelse til en mindre og meget begrænset midlertidig badebro, som skulle tilbygges den nordligste brygge.

Siden, har Carlsberg A/S - som noget nyt - påberåbt sig, at ombygningen af den midterste brygge til badebro "af byggetekniske grunde" må afvente færdiggørelsen af de omkringliggende byggerier, hvilket jo kan ligge adskillige år ude i fremtiden.

Status på sagen:

Det er bestyrelsens og vores advokats opfattelse, at vi har en god sag.

Det forhold, at Carlsberg A/S's advokat i sit svarskrift bruger en hel side på argumenter for, at bestyrelsen ikke har "processuel partsevne i retssagen" - idet bestyrelsen ikke er parter i

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

v. formanden Steen Olsen, Tuborg Havnepark 8, 2. tv., 2900 Hellerup

købsaftalen, og ikke efter vedtægterne kan foretage de aktuelle dispositioner, samt hvilke omkostninger vi risikerer hvis sagen tabes - svækker på ingen måde denne opfattelse: tværtimod.

Vi og vores advokat er indlysende af den opfattelse, at bestyrelsen efter vedtægterne har kompetence til at anlægge den aktuelle sag, og at en sådan sag skal anlægges af ejerforeningerne.

"Der er aftalt et forberedende telefonisk retsmøde tirsdag den 27. april 2010 kl. 14:45".

Grundskyld 2008

Ejerforeningerne i Tuborg Havnepark etape B og C har den 24.03.2010 i fællesskab indstævnet Carlsberg A/S for Københavns Byret med krav om tilbagebetaling af uberettiget faktureret grundskyld (ejendomsskat) for 2008.

Baggrund:

For 2008 blev Carlsberg A/S opkrævet grundskyld for hele området (hvorfra Tuborg Havnepark etape B og C var udstykket 20.03.2007) idet årets grundskyld beregnes af vurderingen pr. 1. oktober 2 år forinden (af vurderingen pr. 01.10.2006).

Ved beregning af grundskylden for etape B og C benyttede Carlsberg et areal, som var ca. dobbelt så stort, som de for etaperne tinglyste arealer.

Carlsberg fik herved "refunderet" næsten dobbelt så meget, som de selv havde betalt i grundskyld (ejendomsskat) for de aktuelle arealer.

I Januar 2009 modtog de enkelte ejere i etape B særskilte skattebilletter fra Gentofte Kommune. Den af kommunen opkrævede grundskyld var kun godt halvt så stor, som den grundskyld Carlsberg via Dan-ejendomme havde "opkrævet" året forinden, uagtet den anvendte vurdering pr. m² var den samme for skatteårene 2008 og 2009.

Vedrørende etape C fakturerede Carlsberg også for 2009 en grundskyld, som var næsten dobbelt så stor, som den Carlsberg selv var opkrævet for det aktuelle areal.

Medio 2009 blev ejerforeningerne bekendt med, at Gentofte Kommune i januar 2009 havde fremsendt en samlet særskilt ejendomsskattebillet for etape C til Carlsberg A/S, idet Gentofte

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

v. formanden Steen Olsen, Tuborg Havnepark 8, 2. tv., 2900 Hellerup

Kommune ikke havde modtaget meddelelse om anden "administratoradresse", og at den af kommunen for etape C ansatte grundskyld kun var ca. halvt så stor, som den grundskyld Carlsberg havde faktureret etape C. Der forelå herved indirekte dokumentation for, at Carlsberg uberettiget havde faktureret en for høj grundskyld til ejerforeningerne, idet Carlsberg indlysende ikke kan opkræve os et højere beløb, end Gentofte Kommune har opkrævet for det aktuelle areal.

Carlsberg A/S har vedrørende 2009 fremsendt kreditnotaer til etape C, men der blev ikke i tilknytning hertil kastet lys over, med hvilken hjemmel Carlsberg, efter det foreliggende, undlod at videresende den særskilte 2009 skattebillet til etape C, og i stedet fakturerede etape C tilnærmelsesvis dobbelt så højt et beløb.

Status på sagen:

Påstanden er vedrørende etape B kr. 155.808,40, og vedr. etape C kr. 129.241,45.

Sagens gang er blevet væsentligt forsinket af de forhold, at Carlsberg har skiftet advokat, og at denne har trukket besvarelse i langdrag med henvisning til en redegørelse fra en landinspektør.

Også her – endda med henvisning til **§ 43 i Danmarks Riges Grundlov** - mener bestyrelsen, at vi har en rigtig god sag:

"§43: Ingen skat kan pålægges, forandres eller ophæves uden ved lov; ej heller kan noget mandskab udskrives eller noget statslån optages uden ifølge lov."

EJENDOMSSKAT

Som det fremgår i Ejerforeningens skrivelse af 12. januar 2010 til medlemmerne, har ejerforeningen konstateret en fejl i BBR som har medført, at vores grundværdi er blevet ansat på grundlag af en for høj bebyggelsesprocent, svarende til en ca. 22,5 % for høj grundværdi og tilsvarende for høj opkrævning af ejendomsskat (grundskyld).

Til trods for at Ejerforeningen foranledigede, at SKAT blev gjort opmærksom på forholdet i god tid, blev der alligevel i januar udsendt skattebilletter på et for højt grundlag, og ejerforeningen indgav herfor den 12. januar klage over SKATs (manglende) sagsbehandling.

Uagtet SKAT ved skrivelse af 21. januar 2010 meddelte, at en besvarelse, fra en navngiven skatteinspektør, kunne forventes inden for 4 uger, er det først den 24. marts 2010 (efter utallige telefoniske henvendelser fra ejerforeningen) lykkedes at få en mail fra den "sagsbehandlende

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

v. formanden Steen Olsen, Tuborg Havnepark 8, 2. tv., 2900 Hellerup

medarbejder" i SKAT, og på baggrund heraf nærer Ejerforeningen et spinkelt håb om, at der vil blive udsendt nye (reducerede) skattebilletter inden 2. rate forfalder 01.08.2010.

ADMINISTRATION & DRIFT

Serviceaftaler er alle blevet nøje gennemgået, og der er indhentet alternative tilbud. Resultatet har været en række forbedringer og besparelser, som følge af genforhandlinger samt indgåelse af kontrakter med nye leverandører.

Administration overgik - under den tidligere bestyrelse - fra Dan-ejendomme til DATEA, hvilket har nødvendiggjort en række meget tidskrævende udredninger af overgangsproblemer med f. eks. vand- og varmeaflysninger samt -afregninger. Nu ser det imidlertid ud til, at vi har fået etableret sikre systemer og rutiner.

Der henvises til Ejerforeningens november 2009 skrivelse til medlemmerne vedrørende Vand- og varmeregnskab 2008.

Restancer har både bestyrelsen og DATEA måttet bruge en del tid på. Bestyrelsen har kørt en hård og konsekvent linje med hurtig indgriben overfor opbygning af restancer, hvilket har nedbragt sidste års restancer væsentligt.

Ejerforeningen er kun sikret pant op til 43.000 kr., og bestyrelsens hårde linje er således lagt, for at forhindre vi kommer i en situation, hvor foreningen lider tab.

Husorden mm.

Revideret husorden er udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelse til generalforsamlingen.

Bestyrelsen indskærper vore vedtægter (§) og husorden, særligt med baggrund i følgende eksempler:

- Der flyttes ofte store emner med skader på elevatorer og opgang til følge. (1.1)
- Hunde slikker ofte på ruderne under elevatorkørsel, ligesom der gentagne gange efterlades våde pletter på tæpper i og foran elevatoren (§23.3 og 1.1)
- Der ses ofte cigaretskodder eller aske i elevatorer og opgange.
- Det flyder med sko og andet på trapeafsatser, og teknikrummene (i opgangen mellem lejlighederne) bruges som pulterrum til stiger, flyttekasser, stole og borde med det resultat, at installationerne kan lide skade, og i givet fald er svært tilgængelige for håndværkere m.v. (1.3)

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

v. formanden Steen Olsen, Tuborg Havnepark 8, 2. tv., 2900 Hellerup

- Der er stadig problemer med at friholde parkeringspladserne for andet end det, der må være på dem. (2.2)

- Der henkastes utallige cigaretskodder i bedene, særligt omkring indgangspartierne til opgangene. (5.2)

Der er næppe grund til mere nu, end at opfordre alle, til at sætte sig grundigt ind i - og overholde vor forenings ret enkle vedtægter og regler.

Samtidig skal vi erindre de ejere, der er udlejere, om, at det er deres ansvar at informere deres lejere om indholdet af reglerne - uanset om de taler engelsk eller urdu.

Endnu engang en opfordring til at hjælpe Sam ved at gøre mest muligt rigtigt første gang, så han får tid til det, som er hans arbejde, frem for at skulle rydde op efter medlemmer, der ser stort på at overholde regler til gavn for fællesskabet.

Vi har et andet stort problem, som er ødelæggelsen af vore bede omkring husene.

Ødelæggelsen skyldes primært mennesker og deres hunde, hvor hundeejere lader hundene gå i bedene med eller uden snor, hvorefter de tramper ind og samvittighedsfuldt fjerner efterladenskaber i bedet.

Beplantninger har vi dels selv, og dels via Tuborg Syd Grundejerforening, haft mange møder og korrespondancer med Carlsberg om, hvilket er endt med rimelige retableringer af bedene syd for nr. 6-8, som Grundejerforeningen forestår vedligeholdelse af, og som vi nu kan glæde os til at se vokse til.

Med fradrag af en beskeden erstatning (for planter ødelagt i forbindelse med mangeludbedring) har Ejerforeningen afholdt en omkostning på mere end kr. 60.000 til om- og genplantning af bedene omkring nr. 5 og 7 samt nord for 6 og 8. Nødvendigheden heraf var i væsentlig grad en følge af, at hundeejere i strid med vedtægterne har luftet deres hunde i bedene. Der henvises til omdelt "beboerskrivelse" af 22. maj 2009.

Ejerskab til altaner, terrasser og havearealer har været genstand for kontrovers mellem enkelte beboere og bestyrelsen, hvorfor dette forhold er blevet særdeles grundigt undersøgt.

Det er der ingen tvivl om, at ejerskabet til altaner, havearealer og stuelejlighedernes terrasser tilhører ejerforeningen, hvilket betyder at foreningen har vedligeholdelsespligten, og følgelig skal påse at vedtægterne overholdes.

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

v. formanden Steen Olsen, Tuborg Havnepark 8, 2. tv., 2900 Hellerup

Det er dog stadig brugerens forpligtelse at sørge for at afløb ikke stopper til, og andre ting som henregnes til almindelig funktionsvedligehold.

Måger er der mange af i området, hvilket skyldes, at de i årevis har kunnet yngle på taget af tappehallerne.

Måger vender tilbage til deres fødested, hvorfor vi frygter, at de i stor stil skal indtage vores tage til redepladser.

Af hensyn til ødelæggende gener samt støj, gælder det for os om at få færrest mulig af dem.

Rolf Knudsen, i nr. 6, har lovet at være behjælpelig ved at danne en task force sammen med Sam og andre hjælpsomme beboere.

Smøring af mekanismer i døre og vinduer, samt andre nødvendige arbejder i jeres lejligheder, vil i det kommende år skulle foretages.

Vi er i gang med en vedligeholdelsesplan, hvor vi endnu ikke kender det endelige omfang. Vi vender derfor tilbage med forslag om, hvor meget der skal hensættes til fremtidig vedligeholdelse.

SAMARBEJDER

I det forløbne år har bestyrelsen taget aktivt del i samarbejder med de øvrige ejerforeninger i Tuborg Syd: dels gennem en række møder i Grundejerforeningen, og dels gennem en række møder med bestyrelsesrepræsentanter for A, B, C og D om koordineringer og fælles tiltag.

Samarbejdet har givet anledning til en række nyttige koordineringer og fælles tiltag, og bestyrelsen vil arbejde for et endnu tættere samarbejde fremover - til foreningernes fælles bedste.

5. april 2010:

Steen Olsen

Formand