

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

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

Ejerforening

Tuborg Havnepark 5, 6, 7 & 8

Formandens beretning

Generalforsamling 26. april 2011

BESTYRELSE:

Der har siden seneste generalforsamling været afholdt 8 bestyrelsesmøder, samt utallige møder, hvor et eller flere af bestyrelsens medlemmer har repræsenteret ejerforeningen i mange forskellige sammenhænge, såvel internt som eksternt.

HJEMMESIDE:

På www.tuborghavnepark-b.dk kan alle væsentlige informationer i relation til vores forening - samt mange nyttige relaterede informationer, som f. eks. lokalplaner ol. – findes.

Referater fra alle bestyrelsens møder de seneste to år, kan således læses på ejerforeningens hjemmeside.

Herfra vil jeg fra det forløbne år kun nævne **de væsentligste begivenheder:**

CARLSBERG:

Efter **1 års gennemgangen**, hvor Carlsberg har måttet udbedre en række fejl og mangler, udestår der stadig mangler som vi dels er enige om, dels er uenige om.

Røggener i lejligheder med ildsteder fik skorstensfejermesteren til, på bestyrelsens foranledning, den 15. februar 2010 at meddele forbud mod brug af ildsteder, idet skorstensfejer ikke kunne udelukke, at der med røgudslag af det aktuelle omfang kan opstå fare for kulilteforgiftning.

Carlsberg har siden 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.

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

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

Det er bestyrelsens opfattelse, at filtrene er vigtige af hensyn til at holde insekter, sodpartikler m.v. ude, og at det er Carlsbergs problem, at de har solgt lejlighederne med friskluftsindtag, der ikke opfylder Bygningsreglementets krav. 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 2010 stillede Carlsberg – uden varsel - 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 2010 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.

Der er nu iværksat en undersøgelse - med involvering af Teknologisk Institut og vores rådgiver Peter Jahn & & Partnere (PJP).

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

Der blev konstateret fejl ved indreguleringen og Rambøll har efterfølgende medgivet, at den lavprisløsning som de foreslog, var dikteret af Carlsberg.

Vi er nu på vej forfra med en løsning udarbejdet af vores egen rådgiver PJP i samarbejde med ejerforeningerne i etape A og C. Problemet ventes afklaret og løst, når vinteren kommer.

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 3 badebroer (brygger) i overensstemmelse med salgsmaterialet.

Der blev afsagt dom mandag den 7. februar 2011, hvor Carlsberg blev dømt til at opføre den af Wilhelm Lauritzen tegnede eksklusive badebro på den midterste brygge inden 1. juni 2012, og "for tiden" frifundet for at skulle opføre de 2 øvrige brygger med den begrundelse, at lokalplanen først tillader opførelse af de øvrige brygger i forbindelse med en ikke nærmere projekteret fremtidig bebyggelse. Hver part bærer egne omkostninger. Vore omkostninger er iflg. vor advokat dækket af retshjælpsforsikring.

Særligt af hensyn til retshjælpsforsikringen blev omkostningsfordelingen kæret til Østre Landsret, som stadfæstede Byrettens afgørelse med den yderligere begrundelse, "at indkærede ikke under sagen bestred, at der på et tidspunkt skulle opføres tre brygger".

Vi kan således se frem til at kunne bade fra en stor og flot badebro næste sommer.

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

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

Som det fremgår af vedhæftede tegninger er badebroen (bryggen) med tilhørende sidde- og liggetrin flere hundrede kvadratmeter. Den skal opføres i azobé hårdtræ (tilsvarende havnens både- og gangbroer), og koster iflg. indhentede tilbud mere end kr. 5 mio. inklusive moms at opføre.

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, som blev opkrævet ejerforeningens medlemmer via Dan-ejendomme.

Det er ejerforeningernes opfattelse, at Carlsberg uberettiget har opkrævet ejerforening C kr. 129.241,55 og ejerforening B kr. 155.808,49.

Sagen blev hovedforhandlet i København Byret den 5. april.

Der afsiges dom tirsdag den 3. maj kl. 1300.

EJENDOMSSKAT:

Som det fremgik i Ejerforeningens brev af 12. januar 2010 til medlemmerne, havde ejerforeningen samme dag indgivet klage over, at SKAT ikke havde berigtiget en fejl i BBR, som ejerforeningen konstaterede og indberettede medio 2009, og som havde medført, at vores grundværdi var 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).

Medio maj 2010 modtog medlemmerne så nye 2008 vurderinger, hvor bebyggelsesprocenten godt nok var nedsat fra 258 % til 200 % og grundværdien tilsvarende nedsat, men hvor "Omberegnet grundværdi 2002" var hævet ganske betragteligt.

Primo juni 2010 modtog vi så en ændret "så kan de lære det" skattebillet med en betragtelig forøgelse af "Grundskatteloftværdien" og en forøgelse af grundskylden (ejendomsskatten) på ca. 16,5 % i stedet for den forventede nedsættelse på 22,5 %.

SKAT gav som årsag, at godt nok havde der været anvendt en for høj bebyggelsesprocent, men at dette blev mere end modsvaret af, at SKAT havde anvendt et forkert basisår i den oprindelige 2008 vurdering.

Medio juni 2010 foreholdt ejerforeningen skriftligt SKAT, at man forud for ændringerne intet havde oplyst om årsagen hertil, eller hvorledes man havde beregnet grundskatteloftværdierne, og ejerforeningen udbad sig en specifik redegørelse for, hvorledes såvel grundværdi som grundskatteloftværdien var beregnet samt grundlaget herfor.

Det skal bemærkes, at ejerforeningen, efter indhentning af bedst mulig dokumentation, tidligere på året havde anmodet SKAT om fradrag i grundværdien for ekstrafundering (piloting).

Ultimo juli 2010 fremsendte SKAT "Forslag til ændring af grundværdi pga. ekstrafundering, ændring af basisår samt orientering om sammensætning".

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

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

Det fremgår bl.a. heraf, at "SKAT skal beklage at der har været foretaget en ændring af grundskatteloftet med hensyn til basisår og prisniveau, uden at SKAT har haft lovhjemmel hertil". Videre fremgår, at "Grundskatteloftet er derfor slettet på vurderingen for 2008, således at grundskatteloftet fra 2007 (reguleret med ekstrarunderingsnedslaget) igen er gældende".

I første halvdel af september 2010 modtog ejerforeningens medlemmer så ændrede skattebilletter vedrørende grundskyld for 2009 og 2010 og fik refunderet omkring kr. 12.000 +/- alt efter lejlighedens størrelse.

Som oplyst til medlemmerne i brev af 7. februar 2011 har SKAT i mail af 14. januar 2011 bekræftet, at: "Det er korrekt, at der grundet en systemfejl hos Kommunedata er sket anvendelse af forkert grundskatteloftværdi til beregningsgrundlaget for ejendomsskatten i 2011", og ejerforeningen følger med passende mellemrum op på sagen.

Medlemmerne kan efter det foreliggende påregne, at årets grundskyld vil blive ændret (nedsat) til et niveau på 7 % over niveauet for 2010.

ADMINISTRATION & DRIFT:

Serviceaftaler er løbende blevet yderligere strammet op, og systematisk vedligehold er tænkt med ind i kontrakterne, hvor det måtte være muligt.

Restancer har både bestyrelsen, DATEA, inkassoadvokater og fogedret igen måttet bruge en del tid på, navnlig vedrørende lejlighederne THP 5, 6. sal, THP 5, 3. th. og THP 7, 3 th., hvor ejerne med efternavnet Cort Hansen er – og kun undtagelsesvis ikke har været - i restance.

Ejerforeningen er kun sikret pant op til 43.000 kr. i hver enkelt lejlighed, og bestyrelsens hårde linje fastholdes, for bedst muligt at foregribe vi kommer i en situation, hvor foreningen lider tab.

HUSORDEN mm:

Flytning: Der er igen i det forløbne år blevet flyttet store emner med skader på elevatorer og opgang til følge, hvor bestyrelsen har måttet foranledige udbedringer af skaderne for de ansvarliges regning. I den forbindelse har vi indført systematisk gennemgang med fra- / indflyttere, af trapper og elevator både før og efter flytning, således der ikke kan herske tvivl om hvem der er ansvarlig for udbedring af eventuelle flytteskader. (1.1) – bemærk venligst reglerne for flytning i vedlagte Husorden, herunder at der **skal benyttes lift** ved flytning til og fra lejligheder beliggende højere end stueetagen.

Hunde: Det må desværre konstateres, at mange hundeejere fortsat lader hånt om husorden og vedtægter, når det gælder den adfærd de accepterer husdyret har.

Det drejer som hunde der ikke føres i snor, trapper der vedvarende tilsnaves af mudrede hundepoter, lejligheder med flere hunde end vedtægterne åbner for, hunde og deres efterladenskaber på fortove og andre fællesområder, bl.a. også omkring træerne ved kanalen. Hunde og andre husdyr er private anliggender, men dyrene må ikke være til gene for de øvrige medlemmer, og deres ejere *skal* tage de fornødne hensyn til fællesskabet. (§ 23.3 og 1.1).

Til flertallet af hundeejere, som viser hensyn og gør det rigtige: Fortæl venligst de få hundeejere, som ikke gør det, at de skader alle hundeejere.

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

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

Trappeafsatser: Det har - især i vinter - flydt med sko og andet, som f.eks. klap- og barnevogne, på trapeafsatser, hvilket dels har skadet tæppebelægningen og trægulvene med salt, og dels har vanskeliggjort rengøringen. (1.3)

Parkeringskælder: Der har været nogle få problemer med at friholde parkeringspladserne for andet end det, der må være på dem, og bestyrelsen har igen i år måttet indskærpe Brandtilsynets krav. (2.2)

Cigaretskod: Der henkastes desværre stadig mange cigaretskod i bedene, særligt omkring indgangspartierne til opgangene, og en del lander fortsat også på stuelejlighedernes terrasser. (5.2)

Udlejning: Vi erindrer igen de ejere, der er udlejere, om, at det er deres ansvar at informere deres lejere om indholdet af reglerne - uanset hvilket sprog lejereren taler og forstår.

Vicevært: Endnu engang en opfordring til at hjælpe vores vicevært 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.

Bede: Vi har stadig et problem, som heldigvis er mindre end sidste år, med ødelæggelse 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.

GRUNDEJERFORENING TUBORG SYD:

Beplantningen har vi dels selv, og dels via Tuborg Syd Grundejerforening, haft mange møder og korrespondancer om, hvilket er endt med et Planteudvalg, der skal fremkomme med forslag til Grundejerforeningen Tuborg Syd. Under eventuelt på vores generalforsamling, vil vi diskutere dette.

Vagtordning: Der er opsat skilte i Tuborg Syds område, for at understøtte den vagtordning, der kører fra marts til oktober, og hvor vi vil søge at få en sen rundering fredag aften.

Kontingentet til grundejerforeningen er steget – primært på grund af snerydning.

VEDLIGEHOLDELSESPLAN:

For at spare mest muligt har vi fået vedligeholdelsesplanen udarbejdet i samarbejde med Tuborg Havnepark A. Dette gav en god rabat.

Planen er blevet til på baggrund af de mange dokumenter fra byggeriets aflevering, garantikrav og vores rådgiveres gennemgang af bygningerne og installationernes stand og vedligeholdelsesbehov.

Den optimale vedligeholdelsesplan medfører udgifter som svinger fra kr. 83.000 til kr. 1,5 mio. pr. år i de næste 10 år, og ud fra en meget grundig gennemgang af de enkelte bygningsdele og sammenholdt med forskrifterne fra byggeriets aflevering og garantibestemmelserne, er vedligeholdelsesudgifterne i de næste 10 år estimeret til ca. Kr. 8.5 mio.

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

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

Vi har nu en veldokumenteret og brugbar plan for årene 2011 til 2040, med særlig vægt på de første 5 hhv. 10 år. Følges planen, sikrer vi at bygningerne fremstår og fungerer som nye og at den samlede økonomi bliver optimeret.

Endvidere sikres, at garantier fra leverandører og håndværkere holdes i kraft, idet vi udfører de krævede arbejder og vedligehold.

Alt i alt vil planen sikre at vores ejendommens værdi og udseende optimeres. Dog vil det kræve, at vi aktiverer Grundfonden, som beskrevet i vores vedtægter § 18, og som er bestyrelsens forslag på generalforsamlingen.

Smøring af mekanismer i døre og vinduer er i det forløbne år udført af Sam.

Oliering af vore opgange blev foretaget i efteråret 2010. Fremover vil vi oliere en gang årligt, og – om nødvendigt – igen til 1. sal efter vinter.

Belysning af vores husnumre er blevet installeret, således taxaer, natlæger og gæster nu også kan se numrene efter mørkets frembrud, og vi har også fået installeret andre bekvemmeligheder som f. eks. automatisk tænd/sluk af lys i skralderum, cykelpumper i P-kældre o.l.

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 og C 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.

AFSLUTTENDE:

Bestyrelsen vil jeg gerne afslutningsvis rette en tak til, for et arbejde, som har taget virkelig mange timer – uden at overdrive, vel samlet et mandår (1.800 timer).

Mange af de timer er desværre udsprunget af mangel på omtanke hos beboere, som har foranlediget tidskrævende arbejde af bestyrelsens medlemmer. Bestyrelsens arbejde er frivilligt, og den slags kan føles frustrerende.

Jeg opfordrer derfor beboerne til at følge gældende retningslinjer, samt udvise forståelse og omtanke, således bestyrelsen kan få mere tid til at slås med de udfordringer der ligger i byggeriet og den daglige drift af ejendommene.

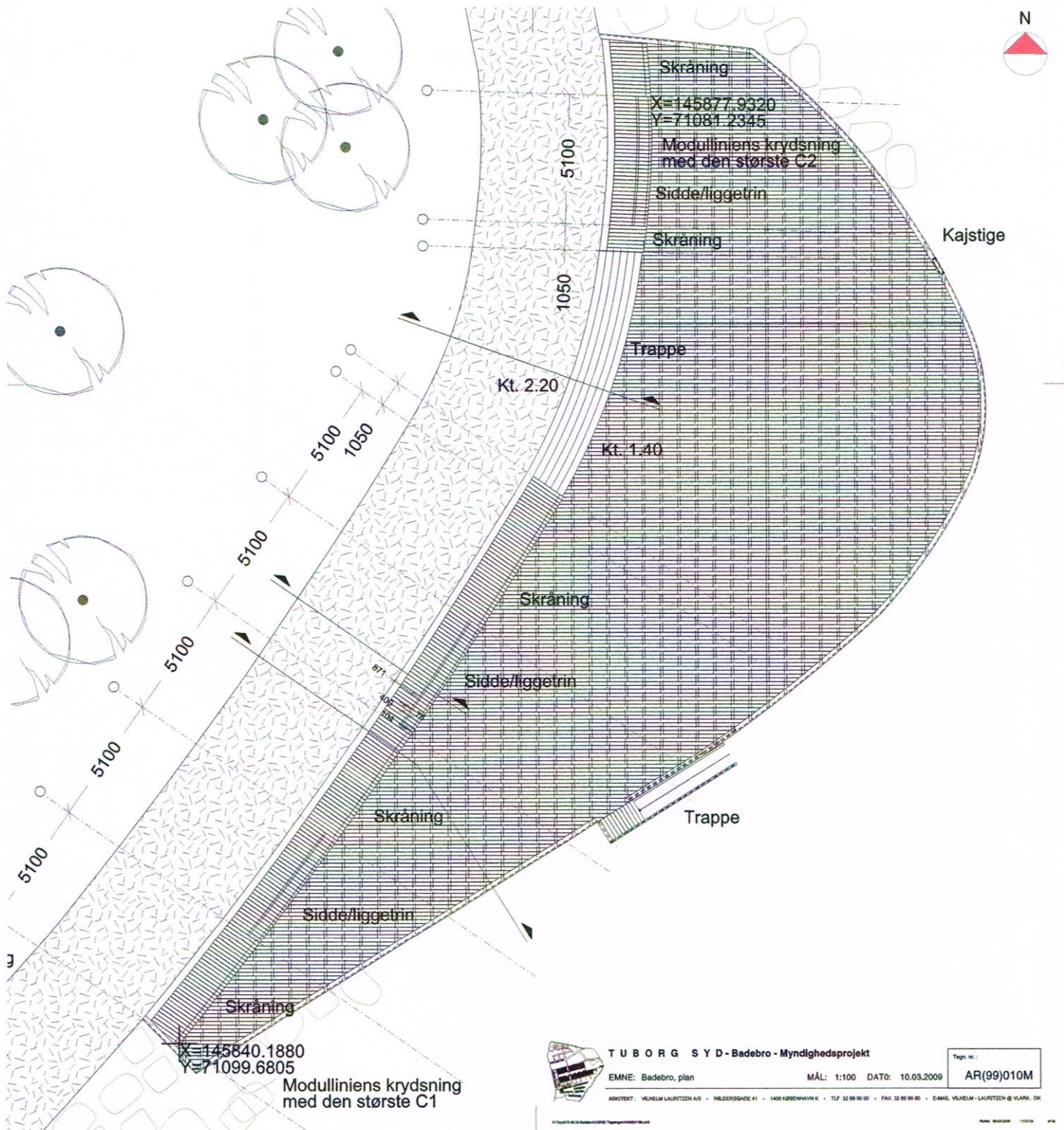
7. april 2011

Steen Olsen

Formand

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

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



TUBORG SYD - Badebro - Myndighedsprojekt

EMNE: Badebro, plan

MÅL: 1:100 DATO: 10.03.2009

Tegn. nr.: AR(99)010M

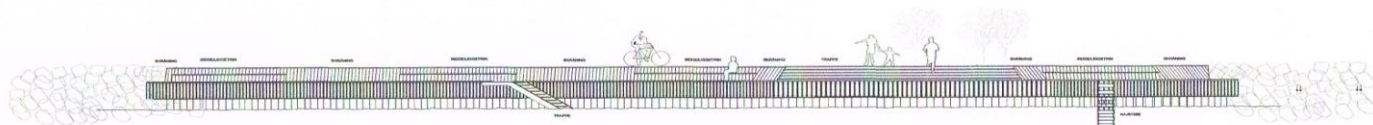
ARKITECT: VILHELM LAURITZEN A/S - WILDETSBÅDE 41 - 1408 KØBENHAVN K - TLF. 32 98 90 00 - FAX. 32 98 90 90 - E-MAIL: VILHELM.LAURITZEN@VLAR.DK

Arkitektens forbehold om ændringer i projekteringen

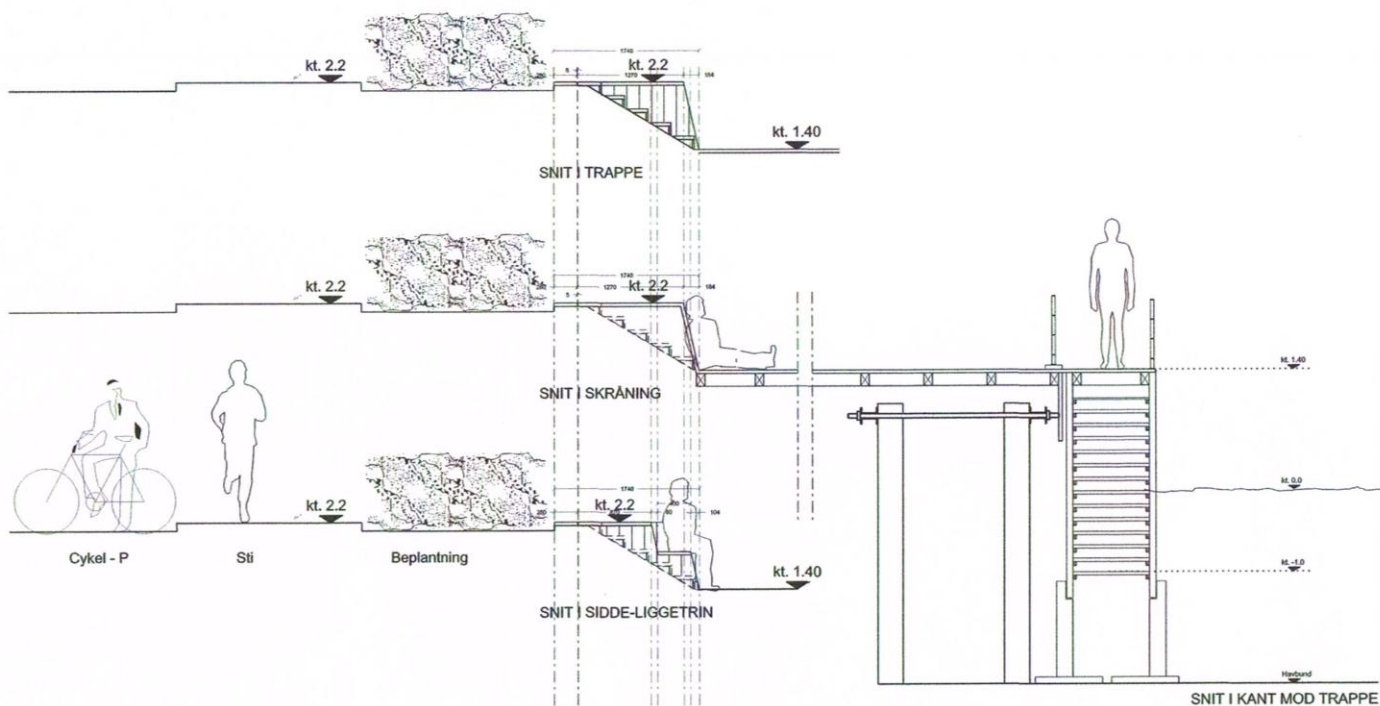
ARKITECT: VILHELM LAURITZEN A/S

Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

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



TUBORG SYD - Badebro - Myndighedsprojekt
 EMNE: Badebro, opstalt MÅL: 1:300 DATO: 10.03.2009 Tegnr. nr.: AR(99)012M
 ARKITEKT: VILHELM LAURITZEN A/S - VILDETSBOULEV. 41 - 1408 KØBENHAVN K - TLF. 32 89 90 00 - FAX 32 89 90 90 - E-MAIL: VILHELM.LAURITZEN@VLARK.DK



TUBORG SYD - Badebro - Myndighedsprojekt

EMNE: Badebro, snit

MÅL: 1:50 DATO: 10.03.2009

Tegnr. nr.:

AR(99)011M

ARKITEKT: VILHELM LAURITZEN A/S - WILDERSGADE 41 - 1408 KØBENHAVN K - TLF. 32 89 90 00 - FAX 32 89 90 90 - E-MAIL: VILHELM.LAURITZEN@VLARK.DK