

September 2013

## Nyhedsbrev for Tuborg Havnepark 9-14

Kære alle

Vi synes nu det er tiden for et lille nyhedsbrev fra bestyrelsen, det har været både forår og sommer siden det sidste nyhedsbrev. Tuborg Havnepark, er som altid et herligt sted at bo, særligt skal det nævnes hvor meget fornøjelse vi har fået af badebroen. Ikke blot ser den flot ud, som der ligger der i vandkanter og giver karakter og liv til området, den er også til glæde for beboerne her i Havneparken som samlingssted og bade facilitet. For resten er den til glæde for mange flere end Havneparkens beboere, og det er jo glædeligt at den bliver brugt meget, det vil tage mange år at slide de tykke planker.

Sommerfesten blev desværre ikke til noget i år, problemet er at Tuborgerne har gang i alt for meget andet, sommerhuse der skal passes, rejser til Kina, Californien og alle andre steder, måske nogle få er frivillige i Syrien. Resultatet er i hvert fald at det gik ud over sommerfesten i år.

Dette nyhedsbrev kommer som vanligt bl.a. til at handle om vores mange mangelsager, det lyder måske lidt kedeligt, men hellere rettidig omhu nu, end et forudseligt tab senere (frit citeret). Nyhedsbrevet tager også fat på et nye tema, vedtægterne, det er jo ellers noget vi ikke tænker meget over til dagligt.

**Vedtægterne** - hvad er det for noget? (de kan findes på vores hjemmeside [www.tuborg-havnepark.dk](http://www.tuborg-havnepark.dk)) Jo, kort sagt er vedtægterne grundloven for ejerforeningen, det er et sæt regler, som regulerer forholdene i vores lille ejerforening. Men selv om vi er et særligt reservat herude, gælder selvfølgelig også de øvrige regler fra samfundet udenfor, bygningsreglement, straffeloven osv. Vi har behov for disse vedtægter, det er dem der hjemler, at vi skal betale fællesudgifter, og at jeg ikke bare kan male min altan blå. Altså kort sagt regulerer vedtægterne forholdene, så vi har nogle fælles spilleregler.

Vi har i bestyrelsen hørt om flere tilfælde hvor man fandt vedtægterne uklare, tvetydige og uhensigtsmæssige på visse punkter. Dette skyldes, at de vedtægter vi har, ikke er udformet specielt til os, de er temmelig generelle. Vi vil derfor i den kommende periode give vedtægterne et eftersyn, og til generalforsamlingen fremsætte nogle ændringer af de punkter som vi mener, kan forbedres.

Vi vil gerne understrege, at kun generalforsamlingen kan ændre vedtægterne, bestyrelsen skal rette sig efter vedtægterne og kan ikke dispensere fra eller tolerere brud på vedtægter. Dette nævnes, idet vi har oplevet et par tilfælde hvor beboere ikke har været helt klar over dette forhold.

### Viceværten

Vores vicevært Karsten har lige sagt op, vi vil benytte lejligheden til at sige tak til Karsten for hans indsats i det forgangne år, han er blevet tilbudt en spændende stilling hos Novo. Vi ønsker fra bestyrelsen Karsten held og lykke med det nye job. Bestyrelsen arbejder på at finde en erstatning for Carsten.

### Halvårsregnskab

Som nogle sikkert husker, lovede bestyrelsen at lægge halvårsregnskabet på hjemmesiden, det kan jo være interessant at se hvordan vi følger budgettet. Halvårsregnskabet er kun delvis retvisende, det er jo faktisk

kun et øjebliksbillede. Regnskabet er præget af en række fluktuationer, som jævner sig bedre hen over året. Men vi må sige at vores forbrug i forhold til budgettet slet ikke bekymrer os. De forhold som bekymrer os langt mere er udfaldet af de manglesager som er beskrevet i dette nyhedsbrev.

### Navneskilte



Ejerforeningen har indkøbt nye navneskilte til postkasserne, så vi i fremtiden forhåbentlig kan undgå fejlleveret post. Skiltene ser ud som vist og forventes monteret som på billedet. Eventuelle "nej tak til reklamer" skilte, som sidder i vejen, bedes fjernet snarest, da skiltene opsættes indenfor de næste par uger.

### Teknikrum

I samarbejde med Carlsberg og de øvrige ejerforeninger i Tuborg Havnepark har vi over en årrække forsøgt at forbedre varmeinstallationerne i bygningerne. I de kommende uger skal NCC's VVS afdeling derfor have uhindret adgang til teknikrummene i opgangene for at kunne udbedre isoleringen. Du bedes derfor fjerne eventuelle genstande, som du måtte have stående i teknikrummet ved din lejlighed. Det skal bemærkes, at teknikrummet ikke er en del af lejligheden, men hører under ejerforeningen, og at det af bl.a. brandsikkerhedsmæssige årsager ikke er tilladt at bruge teknikrummene som opbevaringsrum.

### Grundejerforeningen

Grundejerforeningen, som bl.a. står for vedligeholdelse af haven udenfor stålkanterne, skiftede gartner ved årsskiftet. Som det kan ses af den øjeblikkelige vedligeholdelsesstandard, har det ikke været nogen succes. Grundejerforeningen overvejer situationen.

### Ombygning af havnen

Carlsberg har meddelt, at for at udbedre problemer med uroligt vand i det yderste havnebassin, vil der i løbet af få uger blive indledt arbejder med at forlænge den nordlige dækmole (den med den grønne Tuborg) 30 m. mod syd, altså flyttes den grønne Tuborg flaske, som markerer indsejlingen, 30 m. mod syd. I forbindelse med arbejdet kan forventes begrænsede støjgener.

### Fejl og mangler

På trods af at vi nu har boet her i mere end 5 år har vi stadig en del udeståender med Carlsberg vedrørende udbedring af fejl og mangler.

Brændeovns sagen kører som sag ved Københavns Byret som en fællessag mellem ejerforeningerne i Tuborg Havnepark mod Carlsberg. I første omgang forsøgte Carlsberg at få sagen erklæret forældet. Det gik der således adskillige måneder og flere retsmøder med at få forældelsesproblemstillingen afgjort. Dette er

nu sket, og konklusionen i byrettens kendelse i forældelsesspørgsmålet, som blev afsagt d.10. juli 2013, lyder:

*Konklusion: Forældelsen er således afbrudt, idet Carlsberg A/S Ejendomme ved sin handlemåde har erkendt sin forpligtelse, inden forældelse er indtrådt, og ny forældelsesfrist kan tidligst regnes fra juni 2012, hvorfor ejerforeningernes eventuelle krav i anledning af de konstaterede røgproblemer ikke er forældet. Det bemærkes herved, at afbrydelse af forældelsen medfører, at der løber en ny 3-årig forældelsesfrist. Retten kan således ikke give Carlsberg A/S Ejendomme medhold i påstanden om frifindelse på grund af forældelse.*

*Thi bestemmes:*

*Carlsberg A/S Ejendomme skal anerkende, at der ikke er indtrådt forældelse. [citat slut]*

Altså en klar afvisning af Carlsbergs påstand om at sagen er forældet.

Sagen fortsætter nu med behandling af sagens egentlige emne, som i hovedtræk omhandler hvorvidt brændeovnene kan bringes til at fungere uden risiko for røgudslip i lejligheder, som er tilsluttet samme skorstensrør.

Forberedende retsmøde i sagens videre forløb afholdes d. 23. september 2013.

Som alle har kunnet se, har der i juni måned været foretaget opgravninger på såvel nord- som sydsiden af bebyggelsen. Det skyldes den igangværende syn- og skønssag vedrørende indtrængende vand i kælderen. Der foreligger nu en skønserklæring, som såvel ejerforeningen som Carlsberg gennemgår med henblik på at stille supplerende spørgsmål til skønsmanden. Da de supplerende spørgsmål til skønsmanden kan forårsage yderlige opgravninger, har ejerforeningen ikke iværksat udbedring af skaderne fra de første opgravninger samt udbedring af beplantningen andre steder.

En del beboere har berettet om revnede altansøjler. Da vi ikke tiltror at Carlsberg og NCC kan eller vil udbedre skaderne forsvarligt, har vi stævnet Carlsberg for et beløb, så vi selv kan stå for udbedringen af søjlerne. Det videre forløb er, at der først skal afholdes syn og skøn. Dette forventes afholdt indenfor de næste 2-4 måneder. Herefter skal retten tage stilling til sagen.

Endelig har vi samlet en række fejl og mangler i en samlet sag. Det drejer sig om taget, håndlisterne på trapperne, dørtrinshøjder, manglende brandsikring under dørtrinene, inddækninger, indtrængning af vand i facadepartier og revner i opgangsvæggene. Som i sagen om de revnede altansøjler. har vi stævnet Carlsberg for et beløb, så vi selv kan stå for udbedringen af ovennævnte fejl og mangler. Det videre forløb er, at der først skal afholdes syn og skøn. Dette forventes afholdt indenfor de næste 2-4 måneder. Herefter skal retten tage stilling til sagen.

Udbedringen af skader ifm. 5 års gennemgangen er i øjeblikket i gang. Vi har anmodet Carlsberg om en plan for udbedringen af fejlene på ejerforeningens ansvarsområder, men endnu ikke modtaget nogen. Vi har derfor meddelt Carlsberg, at der ikke må udbedres fejl og mangler på fællesarealerne uden ejerforeningens accept.

## **Nøgler**

Vi får af og til melding om, at de elektroniske nøgler ikke virker på inderdørene. Hvis en nøgle ikke virker på en inderdør, så prøv den på en yderdør. Herefter vil den igen virke på inderdørene.

### **Funktionsfejl**

Bestyrelsen eller viceværten opdager ikke nødvendigvis alle fejl på ejendommens installationer med det samme. Opdager du noget på ejendommen som ikke fungerer (f.eks. elevator eller låsesystem), eller på anden måde ikke er som det skal være, så meddel det til bestyrelsen eller viceværten, gerne på e-mail adressen [fejl@tuborg-havnepark.dk](mailto:fejl@tuborg-havnepark.dk).

Denne udgave af nyhedsbrevet blev lidt lang og lidt teknisk, men vi har ønsket at give beboerne et indblik i de forskellige projekter der arbejdes med.

Med venlig hilsen

Steen