

Nyhedsbrev for Tuborg Havnepark

Kære beboere i Havneparken, så fik vi en pragtfuld sommer, hvor vi alle har nydt området og havnen – det er jo pragtfuldt at bo her, super flot og god atmosfære. Og det bliver endnu bedre når vi får badebroen færdig og "Carlsberg Parken" syd for Parkhusene vokser lidt til, så det ikke støver så meget.

Vi fik en rigtig god og hyggelig sommerfest med 40 deltagere, næste år bliver vi sikkert dobbelt så mange. Det er virkelig værdifuldt at og hyggeligt at mødes. Festudvalget har allerede fastlagt datoen for næste sommerfest – det **bliver første lørdag i september, altså den 4. september.**

Der foregår hele tiden noget i Tuborg Havnepark, og vi vil med dette nyhedsbrev, gerne orientere om stort og småt der sker i vores lille område.

De grønne områder

Bedene rundt om bygningerne er ejerforeningens område, disse er beplantet med vedbend, som med tiden bliver fuldt dækkende. Gartner Nygård har igennem sommeren gjort et stort arbejde for at optimere væksten. Vi regner med, at vedbenden allerede næste sommer kommer til at dække jorden og dermed fungere helt efter hensigten.

Træerne langs vejen vokser også godt og flot, disse vil allerede fra næste år blive beskåret, i overensstemmelse med plejeplanen.

Sværere har det været med området syd for Parkhusenes terrasser, det er Dan Ejendomme som har ansvaret for disse bede på grundejerforeningens vegne. Disse bede er blevet misligholdt, i det Dan Ejendomme på vanlig vis ikke har levet op til det de får betalt for. Men der findes nu en plan for beskæring af buske og genplantning af de udgåede buske og planter – dette vil alt sammen foregå i løbet af oktober måned.

Det store Carlsberg område syd for Parkhusene, der hvor tappehallerne er nedrevet, er nu blevet begrønnet, og man venter, at det fra næste år vil være en ensartet overflade af ca. 40 cm. højt græs.

Carlsberg har sparet meget i løbet af processen, det betyder at området fortsat flyder med byggeaffald og store sten, men vi håber at det bliver kønnere

næste forår, men det svarer jo ikke helt til de flotte salgsprospekter vi modtog da vi købte lejlighederne.

Man er bekendt med at vi ikke er tilfredse, men vi vil lige se hvordan området ser ud til næste forår –

Badebroen

Vi har jo alle glædet os til, at der endelig kom den flotte badebro tegnet af Vilhelm Lauritsen, den har været noget længe undervejs. Nu har Carlsberg imidlertid ændret planer, vi får en 7.8 m² platform med en stige til vandet (se forslaget på ejerforeningens hjemmeside www.tuborg-havnepark.dk). Den oprindelige tegning var virkelig flot og ca. 50 m². Vi har naturligvis skrevet til Carlsberg og bedt dem om at overholde den oprindelige plan, som jo også er lovet i salgsprospekt og på de talrige møder vi gennem tiden har haft med Carlsberg. Vi har både set tegning og hørt på at materialet var bestilt. Alle bestyrelser i Havneparken er enige om, at gå hel vejen for at få Carlsberg til at overholde aftalen. Så vi har sikkert snart godt nyt om badebroen, som jo kan blive et stort aktiv for os alle.

Rengøring og vedligehold af udvendigt træværk – vinduesrammer, døre og facadebeklædning

Mange vil sikkert have lyst til at gøre lidt ved det udvendige træværk, få skidt og edderkoppespind rensset væk. Det er en rigtig god ide og det pynter, man skal ikke påføre olie idet det giver risiko for, at træværket bliver uens fra lejlighed til lejlighed, og det er ikke nødvendigt. Det anvendte mahogni indeholder masser af olie. Hvis det findes nødvendigt at oliere efter nogle år vil ejerforeningen stå for dette, så vi sikrer en ensartet overflade.

Mht. valg af sæbe har vi fundet det hensigtsmæssigt at uddele en egnet sæbe, denne vil blive omdelt midt i oktober.

Fejl- og mangelsituationen på fællesarealerne

Udbedringen af fejl og mangler ved indflytningen blev ikke afsluttet før 1.års gennemgangen af fællesarealerne blev påbegyndt. Der blev derfor udarbejdet en samlet liste over fejl og mangler indeholdende i alt ca. 400 punkter af forskellig art og omfang. Denne liste har NCC og Carlsberg brugt som udgangspunkt for fejl- og mangludbedringen.

Fejl-og mangludbedringen er imidlertid gået meget langsomt, og det er bestyrelsens vurdering, at Carlsberg og NCC ikke har levet op til deres ansvar

som bygherre og entrepenør og sikret at erkendte fejl og mangler er blevet udbedret indenfor en rimelig tidshorisont.

Undervejs i forløbet har vi benyttet såvel advokat som byggesagkyndige som rådgivere. Status i dag er, at vi via vores advokat har meddelt NCC og Carlsberg, at udbedringen af fejl og mangler skal være afsluttet med udgangen af uge 40, 2009. Den 19. oktober afholdes statusmøde med deltagelse af repræsentanter fra NCC, Carlsberg og Ejerforeningen, herunder vores byggesagkyndige. Når status fra gennemgangen foreligger, vil bestyrelsen i samråd med vores advokat og byggesagkyndige tage stilling til det videre forløb. Status vil kunne læses på ejerforeningens hjemmeside www.tuborg-havnepark.dk.

Sikkerhed & Overvågning

Vi har over sommeren haft dialog med de øvrige bestyrelser om initiativer der kan øge sikkerheden i Havneparken. Konkret har det drejet sig om dels at udvide den eksisterende vagtordning til også at omfatte nattetimerne. Derudover har vi undersøgt mulighederne for video overvågning af trappeopgange samt indkørslen til parkeringskældrene. Vi opsatte en dialoggruppe på tværs af de 4 bestyrelser da vores udgangspunkt har været, at tilsikre en fælles løsning for hele havneparken. Desværre må vi konstatere at det ikke har været muligt, at skabe enighed på tværs. Derfor må bestyrelsen nu gå i tænkeboks og vurdere hvorledes vi fremadrettet kan arbejde på en hensigtsmæssig løsning der tilfredsstiller beboernes behov om tryghed i Havneparken.

Ejendomsskatter

Sammen med oktober måneds opkrævning af fællesudgifter er samtidig udsendt opkrævning af ejendomsskatter (grundskyld) for 2009. Ejendomsskatten er fastsat af Gentofte Kommune, men opkræves af ejerforeningen. Ejendomsskatten for 2009 er kr. 30,487661 pr. fordelingstal pr.år. Fremtidige ejendomsskatter vil blive pålignet den enkelte lejlighedsejer direkte af Gentofte Kommune.

Ejendomsskatten for 2008 er tidligere blevet fastsat af Carlsberg med udgangspunkt i en af Carlsberg fastsat beregningsmodel. Carlsbergs metode til beregning af ejendomsskatten for 2008 er bestyrelsen uenig i, og har derfor i fællesskab med etape B taget de indledende skridt til en retssag mod Carlsberg for at få tilbagebetalt det for meget betalte beløb.

Nyt fra vicevæerten

Vi har nu – efter flere opfordringer fra beboerne – iværksat en forsøgsordning, hvor beboerne skal sortere deres affald, således at der skelnes mellem glas, papir, pap og almindeligt husholdningsaffald. Reglerne for sortering og håndtering af affald fremgår af de tidligere omdelte vejledninger samt af ejerforeningens hjemmeside www.tuborg-havnepark.dk.

De udlejede lejligheder:

Det er vores vurdering, at ca. en tredjedel af lejlighederne er udlejet, hovedsagelig til udlændinge. Vi planlægger fra bestyrelsen, at udarbejde en vejledning som kan udleveres til lejere. Denne vejledning er en kort version af husorden med fokus på affald og øvrige helt praktiske forhold. Vi vil gerne have input om hvad der eller bør vejledes om i denne vejledning – send til steen.larsen@youmail.dk

Kajak og udendørsbelysning:

Lyder som en mærkelig overskrift. Den dækker over at vi gerne vil vide mere om folks ønsker om belysning på terrasserne /altanerne – hvad skal belysningen bruges til – bare hygge eller egentlig læsning? Vi vil gerne sikre, at den belysning som opsættes er ensartet og ikke skæmmer eller generer andre. Derfor vil vi gerne udarbejde nogle retningslinjer for evt. opsætning af en lampe på altanen, men vi har behov for at vide hvad behovet er. DERFOR send venligst en mail om dine behov/ønsker vedrørende belysning – steen.larsen@youmail.dk - det samme gælder kajakplads behov, vi vil gerne vide hvor mange kajakpladser der er behov for, når vi ved dette vil vi søge at etablere nogle pladser i kælderens.

Nytårskur i Havneparken:

Sidste år afholdt vi en Nytårskur i ejerforeningen, det var en stor succes, vi har modtaget en del opfordringer til at gentage dette arrangement – det bliver 2 søndag i januar, altså den 10. januar kl. 10.30 i Club Royal. Indholdet vil være dels orientering fra bestyrelsen dels en hyggelig Brunch.

Hilsen – Bestyrelsen for ejerforeningen i Tuborg Havnepark 9-14

