

Hellerup, november 2010

Nyhedsbrev fra E/F Bestyrelsen

Kære beboere vi synes det er tiden med lidt nyheder, selvom nogle af dem er blevet lidt gamle i mellemtiden.

Sommerfesten var en superhyggelig begivenhed, som vi snart kan kalde en tradition. Mange har udtalt sig positivt om, at vi i år havde musikalsk underholdning. Der er bred enighed om, at vi gentager sommerfesten til næste år, og at vi skal reklamere for den i god tid, så vi får nogle flere beboere med.

Men vi behøver ikke vente et år med lidt festligheder, vi indbyder nemlig igen i år til Nytårskuren den anden søndag i januar – det bliver i år på OVSA i Waterfront. Vi kender jo alle OVSA, og de kan tilbyde os en super spændende brunch med masser af fornyelse og lækkerier – det bliver altså i OVSA den 9. januar kl. 10.30.

Vi vedlægger en tilmeldingsblanket i denne forsendelse, eller man kan sende en mail til Steen om hvor mange man kommer. sla@copenhagenhomes.dk

I dette nyhedsbrev vil vi berette lidt om Grundejerforeningens aktiviteter, hvor er sket meget positivt efter at Bjarne Poulsen er blevet formand, om mangelsituationen, hvor der også er gode resultater at berette, nyt om badebroen og flere andre emner hvor der er opdateringer. Fremover vil vi også have et indlæg fra Sam – vores vicevært.

Nyt om badebroen

Der blev afholdt hovedforhandling i Københavns Byret den 16. september 2010. Efter forslag fra retten, blev sagen udsat på "at parterne forsøger at få en forligsmæssig løsning af sagen".

Efter 2 forligsmøder med Carlsberg i oktober 2010 anmodede ejerforeningernes (A, B og C) advokat den 10. november 2010 retten om at der berammes et retsmøde til afsluttende bemærkninger (procedure), idet de førte forligsforhandlinger desværre ikke har båret frugt. En væsentlig årsag er, at Carlsberg ikke ønskede dele af en mulig forligsaftale tinglyst, hvilket ikke har styrket tilliden til Carlsberg som aftalepartner.

Nyt fra Viceværten

I skrivende stund er Sam på Pilgrimsrejse til Mekka, og vi har derfor lovet ham, at viderebringe en bøn til beboerne i Havneparken 9-14. Sam beder om, at vi i fremtiden bliver bedre til selv at bortskaffe vores pap affald, når der er tale om større mængder. At vi kun smider aviser og blade i aviscontaineren, at vi altid slår papkasser sammen, og ikke bare smider dem ind i container rummet. I det hele taget håber Sam på, at alle beboere forsøger at holde Havneparken 9-14 så ren og ryddelig som muligt.

Nyt fra grundejerforeningen Tuborg Syd

Lige før sommerferien i år nedsatte grundejerforeningen et planteudvalg bestående af repræsentanter fra de 4 ejerforeninger i Tuborg Havnepark. Udvalget med Morten Boll fra Tuborg Havnepark nr. 9 st. tv. som formand har fået til opgave at gennemgå området grønne områder og ud fra den oprindelige plejeplan at komme med fælles indstillinger vedrørende områdets disponering, pleje, og vedligehold. Desuden skal de lave indstilling til planter og træers beskæring, højder og lignende.

Grundejerforeningens vedligeholdelse omfatter alle områder udenfor "stålkanterne". Områderne indenfor disponeres af de enkelt ejerforeninger og deres valgte gartnerfirmaer.

For det fælles område er der lavet kontrakt med Gartnerfirmaet Malmos, og vi har udpeget en fælles kontaktperson - Benny Andersen fra Tuborg Havnepark 8 st.th., der skal varetage områdets kontakt med gartneren.

Vi satser på at denne ordning vil sikre, at områdets grønne pleje kan få det tiltrængte kvalitetsløft, som det fortjener, og at vi sikrer et fælles regelsæt for områdets vedligeholdelse og fremtidige udseende.

Det er derfor vigtigt at alle overholder reglerne om, at man **ikke** selv må beskære, klippe eller ændre på planter, buske og træer. Planteudvalget er i gang med at gennemgå området, og der er allerede aftalt flere beskæringsaktiviteter i den kommende periode og forår.

Grundejerforeningen har desuden fået etableret opsætning af affaldskurve og en række påbudsskilte for området, som også skal bidrage til områdets fælles høje vedligeholdelsesstandard.

Forlig om udvalgte fejl og mangler

Carlsberg har erkendt, at der er fejl og mangler ved ejendommen som de ikke kan udbedre. Samtidig har vi i fællesskab erkendt, at der er visse fejl mangler som vi ikke er enige om, hvorvidt det er en fejl eller mangel. Vi har derfor indgået et forlig, som betyder, at Carlsberg udbetaler kr. **1.325.000** til ejerforeningen, hvorefter ejerforeningen overtager ansvaret for eventuel udbedring af de af forliget omfattede fejl og mangler. Vi har modtaget pengene fra Carlsberg. Fejl og mangler, som er omfattet af forliget, er liggemærker på altanbundene, overfladen på gulvet i P-kælderen, enkelte manglende fuger i Parkhusets sydfacade og steder på trapperne, hvor afstanden mellem stavene er for stor.

Fejl og mangelsituationen

Der er stadig en del fejl og mangler ved ejendommen, som det går meget trægt med at få udbedret. Den komplette liste over fejl og mangler kan ses på ejerforeningens hjemmeside www.tuborg-havnepark.dk. De væsentligste fejl og mangler, som stadig mangler at blive udbedret, er:

Bastionshjørner: Vi er ikke tilfredse med udseendet af bastionshjørnerne. Via vores advokat (Svend Falk-Rønne) har vi derfor sendt begæring om syn og skøn til Carlsberg.

Opstigende vand, kældergulv i P-kælder: Der kommer stadig vand op gennem gulvet flere steder i P-kælderen. Forskellige former for udbedring har været forsøgt, men intet har hjulpet. Omfangsdrænet er blevet kamerainspiceret og alle drænbrønde inspiceret, men ifølge NCC var intet unormalt.

Nedsivede vand fra loft i P-kælder: Der siver stadig vand gennem loftet flere steder i P-kælderen når det regner (ved port i nr. 10, ved plads 101 og ved plads 110). Forskellige former for udbedring har været forsøgt, men intet har hjulpet.

Håndlister på trapper: En del håndlister - også kaldet gelændere - på trapperne er skæve og skal skiftes. For samtidig at sikre at håndlisterne sidder ordentlig fast, har man valgt at ændre måden hvorpå de er fastgjort, og de er derfor i øjeblikket afmonteret. I bestyrelsen tør vi ikke gætte på hvornår arbejdet er afsluttet, idet de første håndlister blev afmonteret for ca. 7 måneder siden. I stedet vil vi citere Carlsbergs plan fra d. 16. november:

"...nu fået en mere fast tidsplan for afhjælpning af håndlister på trapper. Der opstartes onsdag og torsdag i denne uge og fortsættes derpå tirsdag og derefter i den følgende uge, indtil håndlister er afhjulpet. (citater slut)".

Om dette betyder, at arbejdet afsluttes inden jul (2010), er jo spændende.

Zinkinddækning, Parkhuset: Efter en vis diskussion med NCC og Carlsberg er vi enige med Carlsberg om, at lave en holdbar opklodsning af zinkinddækningen, således at zinkinddækningen er i samme niveau hele vejen rundt og man ikke længere får opklodsningen i hovedet, når man går på gaden.

Beplantning: Carlsberg har endnu ikke genplantet vedbend på vestsiden af nr. 9 efter udbedring af gavlen samt genplantet vedbend omkring bastionshjørnerne.

Gulvvarme: Rambøll har foretaget en vurdering af projekteringsmaterialet og konkluderer, at det ser fornuftigt ud. I oktober har Rambøll foretaget målinger på anlægget og i udvalgte lejligheder og er nu færdige med deres målinger. Vi afventer en rapport med undersøgelsens resultat.

Retningslinier for indberetning af fejl og mangler

I fællesskab med ejerforeningerne i etape A og B samt Carlsberg er vi blevet enige om retningslinjer for indberetning af fejl og mangler ved lejligheder og fællesarealer. Reglerne kan ses på ejerforeningens hjemmeside www.tuborg-havnepark.dk.

Friskluftventiler

Man skal stadig ikke fjerne filtrene i friskluftventilerne, men det er en god ide at vaske dem.

Brændeovne

Det er i øjeblikket ikke tilladt at benytte de brændeovne, som er installeret i lejlighederne, da der har været tilfælde af tilbageslag af røg. Gentofte Kommunes skorstensfejermester har derfor ikke har kunnet udstede ibrugtagingsattest (skorstensattest) for brændeovnene.

Da det er Carlsbergs rådgiveres opfattelse, at tilbageslag af røg skyldes, at der er for lidt frisklufttilgang i lejligheder, hvor der benyttes brændeovn, har man foreslået en ordning hvor man fjerner friskluftfiltrene i lejligheder med brændeovne og påbyder lejligheder med brændeovne altid at have friskluftventilerne åbne - også selv om de ikke benytter brændeovnen (i modsat fald vil de risikere røgdudslip/kulilteudslip hvis en anden beboer i opgangen benytter sin brændeovn). Dette er selvsagt ikke nogen løsning og skorstensfejeren har derfor ikke villet udstede ibrugtagingsattest for brændeovnene på det foreliggende grundlag. Dette er meddelt Carlsberg d.22. november af skorstensfejeren. Så vi venter stadig på at Carlsberg finder en acceptabel løsning på brændeovnsproblemet, så der kan udstedes skorstensattester.

Har man brændeovn, må den således først benyttes, når man har modtaget ibrugtagingsattest/ skorstensattest fra Gentofte Kommunes skorstensfejermester.

Vand- og varmeaflysninger

Bestyrelsen undersøger muligheden for fast enhedspris på varme og vand, så den enhedspris beboerne bliver opkrævet svarer til leverandørens enhedspris. Hvad der ikke kan faktureres direkte til ejerne bliver derefter betalt over fællesudgifterne fordelt efter fordelingstal.

Støj fra Docken

Lørdag d. 13. november var der igen støj fra Docken. Denne gang var der tale om et tekno-arrangement, som var ligeså støjende og terroriserende som arrangementet d. 31 marts. Til trods for klager til både politi og Beredskabsvæsen blev der ikke skruet ned for støjen. Vi har løbende samt efterfølgende været i dialog med Københavns Kommune Miljø & Teknik og indgivet klager over støjen, arrangementerne samt dispensationen til at kunne spille musik til kl. 07.00. Det viser sig nu, at den rette modtager af klager er By & Havn Udlejning, der ejer Docken og forpagter lokalerne. Vi har derfor nu rettet en klage til By & Havn og Københavns Kommune igen. Vi håber derfor, at det gradvist lykkes for os, at forhindre at der bliver givet dispensationer til arrangementer på Docken således at de frit kan spille musik frem til kl. 07.00 og støje ugeneret.

Støj fra Stena

Flere beboere – specielt i Parkhuset, er generet af støjen fra Stena Jern & Metal A/S. Bestyrelsen har derfor via vores advokat rettet henvendelse til Miljøcenter Roskilde, som er tilsynsførende myndighed, med henblik på at få foretaget en revurdering af Stena's nuværende miljøgodkendelse, som er blevet til, inden der blev bygget boliger i Tuborg Havnepark.

Parkeringstilladelser

Parkeringstilladelser for 2011 er/vil blive udsendt til ejer af lejligheden. Vi sender direkte til ejerne, og så må disse efterfølgende uddele P-tilladelse til deres lejere. På denne måde har vi bedst styr på, at det er den rigtige lejer som får p-kortene. P-kortene kan straks benyttes, idet de også gælder i den resterende del af 2010. Der vil blive omdelt to beboertilladelser og 2 gæstetilladelser pr. lejlighed.

Elevatorer

Ejerforeningen har indgået serviceaftale med Schindler elevatorer, så vi har service på elevatorerne hele døgnet alle årets 365 dage. Ved tilkald udenfor normal arbejdstid, hvor elevatoren holder stille, vil Schindler komme på stedet for at undersøge/finde fejlen. Kan reparationen ske indenfor 1-1,5 time bliver den udført med det samme, ellers bliver den foretaget på næste hverdag. Alle tilkald skal foregå til Schindlers døgnvagt på tlf. 4453 7100. Der skal altid opgives navn og telefonnummer. Indenfor normal arbejdstid står vores vicevært Sam (tlf. 2476 2778) for kontakten til Schindler i tilfælde af driftsstop.

Er man indespærret i elevatoren - og kun i dette tilfælde - kan man selvfølgelig benytte alarmknappen.

Indbrud og sikkerhed

Den 13. oktober var der indbrud i P-kælderen under Kanalhusene, hvor der blev stjålet fire hjul. Overvågningskameraerne fik nogle udmærkede billeder af tyvene, som er videregivet til politiet. Tyvene kom ind ved at bryde hoveddøren til nr. 9 op. Alle hoveddøre vil i nærmeste fremtid blive forstærket, så lignende indbrud besværliggøres. Ligeledes vil hoveddøren i nr. 9 og de to beskadigede kælderdøre blive udskiftet. Endnu engang vil vi opfordre til kun at lukke personer man kender ind i ejendommen.

Ejendomsskatter

Ejendomsskatten for 2008 blev som nævnt i tidligere nyhedsbreve 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 anlagt sag mod Carlsberg for at få tilbagebetalt det for meget betalte beløb. Der har været indledende retsmøde i sagen. Næste retsmøde i sagen er den 5. april 2011!

Hjemmesiden

Nyheder vil løbende blive offentliggjort på ejerforeningens hjemmeside www.tuborg-havnepark.dk. Her findes også mulighed for at give sin mening til kende om hvad man måtte finde relevant.

Vi håber dette nyhedsbrev har fungeret, og vil gerne have forslag til forbedringer.
sla@copenhagenhomes.dk

God jul og Godt Nytår

Bestyrelsen