

Bestyrelsens beretning for EF Tuborg Sundpark

Ved den ordinære generalforsamling d. 27. april 2023

Der er siden april 2022 afholdt i alt 7 bestyrelsesmøder, samt regnskabs- og budgetmøde med administrator og controller. Desuden en del ad hoc møder om specifikke emner mellem direkte involverede bestyrelsesmedlemmer.

Administration og drift

Kommunikation, Administration og ejendomsservice hos Newsec:

Newsec er overgået til en ny administrationsplatform ProBo, der gør samarbejdet og kommunikationen enklere og mere overskuelig. Bestyrelsen opfordrer de ganske få, der endnu ikke har tilmeldt sig ProBo til at gøre det. Vi skal desuden minde udlejere om, at der er pligt til at orientere om identitet og kontaktdetaljer til evt. lejere (jvf. vedtægt §30 stk. 1). Ursula Bresemann kan kontaktes på e-mail urb@newsec.dk hvis man har mistet sin invitation til ProBo.

Kommunikation til ejerne foregår nu kun digitalt, med mindre man er undtaget for digital kommunikation. Der udsendes regelmæssigt nyhedsbrev og på vores hjemmeside www.tuborgsundpark.dk kan man finde opdaterede vejledninger og praktiske råd vedrørende det meste. Her findes nemt kontaktoplysninger til administrator, vicevært, bestyrelsen og håndværkere; oplysninger vedrørende skadesudbedring, forsikringsager og meget andet – samt ikke mindst nyheder fra bestyrelsen, nyhedsbrevene og vigtige dokumenter som vedtægten, husorden, budgetter og generalforsamlingsreferater. Vi er glade for alle input om mulige forbedringer og tilføjelser og opfordrer til hyppige besøg på hjemmesiden.

Tak til vores administrator hos Newsec, Ursula Bresemann og controller Janni Axtoft Munk Boelsgaard for godt samarbejde i årets løb.

Vicevært

Vicevært Jørgen Flink udfører mange små og store opgaver for ejendommen i det daglige. Her vil vi blot minde om, at Jørgens opgaver har med ejendommens drift at gøre, og at Jørgens opgaver ikke indeholder reparationer indendørs i de enkelte lejligheder. Bestyrelsen takker Jørgen for samarbejdet i året, der er gået.

Årsrapport 2022 og budget 2023

Begge er gennemgået med administrator og controller forud for fremsendelse til revisor. Hovedpunkterne i det udsendte regnskab og budget, samt planlagte vedligeholdelsesopgaver udover driften gennemgås ved generalforsamlingen. Et forklarende bilag til årsopgørelsen for 2022 samt budgettet for 2023 fremsendes sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen 27 april 2023.

Overordnet set har vi i Foreningen god budgetoverholdelse med et forbrug som planlagt på basis af langtidsplaner for vedligeholdelse.

Alle bilag godkendes løbende af to af bestyrelsens medlemmer, og den interne revisor og bestyrelsen bliver orienteret om regnskabet gennem kvartalsrapporter inkl. kommentarer fra Newsec. Tak til Susanne Black-Petersen for indsatsen i årets løb.

Dokumentationsindsats

En af bestyrelsens store opgaver i disse år er at sikre og dokumentere viden, og at gøre denne tilgængeligt via hjemmesiden, der i sig selv er et dokumentationsprojekt. Dette har over de sidste tre år bl.a. ført til

- **Etablering af ny hjemmeside for foreningen** hvor alle relevante dokumenter kan findes
- **Matrikel og adgangsbeskrivelse** for området omkring Tuborg Sundpark
- **Retningslinjer for fordeling af vedligeholdelsesudgifter** mellem ejer og ejerforening.
- **Dokumentation af proces og materialer for vedligeholdelse** af bygningerne (i 2021 og 2023).
- **Opdatering af Tuborg Sundparks langsigtede drift og vedligeholdelsesplan 2023-2032**
- **Opdatering af ejerforeningens Vedtægt** i 2021 - 2023 og **husorden** i 2022 for at sikre et moderniseret administrationsgrundlag.

Bestyrelsen har i samarbejde med Klaus Thøgersen (opgang 3) taget de stigende vandstande op, for at vurdere om **risikoen for oversvømmelser i forbindelse med ekstreme situationer** er øget i forhold til den på projekteringstidspunktet. Arbejdet vil når det er afsluttet, blive lagt på hjemmesiden og i ProBo. Den foreløbige konklusion af arbejdet er, at risikoen er øget, men fortsat er relativ lav på en 25 års horisont.

I den historiske afdeling under 'Om' lægges løbende oplysninger ind efterhånden, som de tilgår bestyrelsen. I billedarkivet findes gode historiske billeder fra området. Input og ideer er velkomne.

Generalforsamlingen

Generalforsamlingen 28. april 2022 var som det er blevet normalt en god aften med livlig debat og afviklet i en god stemning med efterfølgende fællesspisning.

Referater fra generalforsamlingerne findes på vores hjemmeside www.tuborgsundpark.dk.

Ejerforeningens vedtægt og husorden

Der har siden vedtagelsen af Foreningens nye vedtægt i september 2021 været arbejdet med advokat og tinglysningsretten om at få denne tinglyst. Vi har ikke været alene, idet mange andre foreninger har kæmpet med en godkendelse i et miljø præget af en ny lov og procedureændringer.

I 2021 forsøgte vi at overføre væsentligt indhold fra 2006 vedtægten til normalvedtægten i form af en særvedtægt for Foreningen. Det har vist sig umuligt at få tinglyst den vedtagne særvedtægt i den form den var tænkt.

I samråd med vores advokat og med råd fra tinglysningsretten valgte bestyrelsen at vende processen. I stedet er den oprindelige vedtægt fra 2006 opdateret med alt væsentligt indhold fra sær- og normalvedtægten, som den blev vedtaget i september 2021. Desuden er der ryddet op i indhold og rækkefølge. Indholdsmæssigt vil vedtægten herefter svare til den i 2021 vedtagne vedtægt med meget få nye ændringer, men med et anderledes flow i teksten. Selvom indholdet er det samme som i september 2021 er det bestyrelsens og advokatens vurdering, at der skal søges en ny godkendelse p.gr. af det ændrede flow i teksten.

Den nye vedtægt er derfor gennemskrevet med det reviderede indhold og der klargøres til tinglysning af de sidste ændringer. Et stort arbejde, der måske kan føles forvirrende, men hvor en solid indsats og ekspertise har hjulpet til at få det rigtige resultat. Bestyrelsen ser frem til en godkendelse af den nye vedtægt ved generalforsamlingen 27. april 2023.

Foreningens husorden blev opdateret og godkendt på generalforsamlingen 28 april 2022.

Affald, sortering og genbrug:

Vejledningen på vores hjemmeside er lavet som et link til Gentofte Kommunes retningslinjer for affaldssortering (på dansk og engelsk). Vejledningen opdateres løbende fra Kommunens side.

Vis hensyn og sorter rigtigt fra starten – det er nemmere for alle parter og mere hygiejnisk.

Tuborg Sundpark har ikke storskraldsordning. Træ, større mængder pap og flamingo fra fx møbler eller tidens store fjernsyn, og andet storskrald (møbler, fjernsyn, tørrestativ etc.) skal stadig køres på Gentofte Kommunes containerplads. Dette gælder også farligt affald, idet dog mindre mængder kan sættes ind i rummet til farligt affald ved nedkørslen til parkeringen under bygning 32. Under farligt affald hører rester af maling, el- og energispare pærer samt beholdere efter giftmærkede rengøringsmidler og væsker samt rester af disse.

De grønne områder:

Skiftet til gartnerfirmaet Grøn Vækst med virkning fra 1. januar 2022 har været en stor succes. Bestyrelsen har sammen med Grøn Vækst løbende prioriteret indsatsområder og er yderst tilfreds med samarbejdet. Vi glæder os over de mange tilfredse kommentarer fra beboerne og besøgende om tilstand og udseende.

Vi forventer, at der i de kommende år, fortsat kan være behov for ekstra vedligehold og pleje af anlægget udover det, der ligger i kontrakten med Grøn Vækst. Det kan bl.a. være til nye planter men også til ekstra beskæring, vanding og lugning. Niveauet forventes dog at ligge under det fra 2021 og 2022.

Husdyr, fugle og skadedyr

Hunde skal føres i snor og efterladenskaber skal fjernes både på ejerforeningens areal og på arealerne omkring Tuborg Sundpark langs havnen og på græsarealerne.

Fodring af fugle bør undgås, da det giver risiko for skadedyr og tiltrækker flere måger til vores område med deraf følgende gener på vore altaner. Viceværten sørger for, at fuglenes reder på de flade tage fjernes og det har hidtil været effektivt. Hver enkelt ejer må sørge for at undgå rede byggeri på balkoner.

Der har ikke været meldt om gener fra mus eller andre skadedyr inde i bygningerne og lejlighederne. Skulle der være uvelkomne gæster af den slags, er det bestyrelsens bedste råd fortsat at bruge klappælder.

Vedligehold, forbedring samt diverse

Udvendigt mod fællesareal

I 2022 har der ikke været større opgaver. Der har dog været påkørsel af to af de mure der opdeler P-arealerne i segmenter. Disse er forkortet for at undgå gentagelser.

Opgangenes hoveddøre er malet og istandsat.

Bygningerne 33 og 34 renses og males i 2023. Budgettet hertil blev godkendt allerede på generalforsamlingen 28. april 2022 af hensyn til tidlig igangsætning i foråret 2023.

Det er en del af vedtægten, at ejerne selv står for årlig rensning og oliering af trædøre og håndlister mod fællesareal. Denne pligt til årligt vedligehold gælder også når det gælder smøring af døre, vindueshængsler og glidere. Det minimerer risikoen for skader og er derfor en vigtig vedligeholdelsesaktivitet, som skal udføres af alle ejere. Viceværten udleverer olie til træet og smøring til hængsler hvis det ønskes.

Gavlens vindueselementer:

Problemet med knæk fra enkelte af gavlenes facadeelementerne konstateres at være reduceret til et forventeligt niveau givet konstruktionen. Det er en god udvikling som vil blive fulgt i 2023 i samarbejde med den entreprenør, der leverede løsningen på problemet.

Indbrud

I sommeren 2022 havde vi desværre et par større indbrud i blok 33 og 34 i kælderområderne. Der blev primært stjålet dyre cykler og vin. I en efterfølgende gennemgang af låsebrikker og adgangskontrol blev en enkelt låsebrik identificeret, som med stor sandsynlighed er misbrugt. Denne og nogle få andre blev neutraliseret og informationen videregivet til politiet. Der har ikke været rapporteret forsøg på indbrud siden.

Det er altid vigtigt, at alle har øjne og øre åbne, er opmærksomme på at indgangsdøre og porte lukker efter passage, og har øje for mistænkelige droner og biler i området.

For at det elektroniske nøgle system fungerer optimalt, skal bortkomne kort og brikker straks anmeldes til viceværten. Samtlige nøglebrikker er registreret hos vicevært Jørgen Flink, der også via computeren kan neutralisere evt. bortkomne nøglekort og brikker.

Forsikring og skader:

En oversigt over de forsikringsselskaber vi benytter findes på foreningens hjemmeside på www.tuborgsundpark.dk. Her findes også gode råd for at begrænse risikoen for skader.

I Bestyrelsen holder vi nøje øje med antal og omfang af forsikringsskader, idet begge har effekt på fremtidig forsikringspræmie samt lyst til at forsikre vore bygninger. Dette kan medføre, at vi i nogle tilfælde vælger at udbedre skader på foreningens regning, hvis udbedringen kun er marginalt dyrere eller samme pris som den selvrisiko, vi alligevel ville skulle betale.

Vigtigt! Sørg for at være bekendt med hvor hoved-vandforsyning er placeret i opgangens forsyningsskab, der åbnes med lejlighedens Ruko nøgle. Det er der, der skal lukkes af ved vandskade (se også instruktionen på hjemmesiden). I takt med det stigende antal opdateringsarbejder i køkken og badeværelse er risikoen for vandskader øget og det er vigtigt at være opmærksom.

Vedligeholdelsesplan:

Denne kan findes på Foreningens hjemmeside og er i det forløbne bestyrelses år opdateret i samarbejde med ingeniørfirmaet Niras.

Til enkelte opgaver hvor det endnu ikke vides om og hvornår der skal handles, er der afsat et anslået beløb. Løbende kontrol øges fra 2023. Det drejer sig om tagene på bygningerne og om de vandtætte membraner mellem terrasserne og P-kælder.

Der holdes løbende øje med ejendommens vand og energiforbrug, og der handles på udsving. Energirapporten med søjlediagrammer om ejendommens forbrug udformes hvert år efter december måned og lægges på foreningens hjemmeside.

Store opgaver i årene 2023 - 2024

Vedligeholdelsesarbejder og forbedringer i 2023:

- Klargøring til og maling af bygningerne 33 og 34 samt udskiftning af fuger omkring vinduerne
 - Tilbud om udskiftning af tætningslister til den enkelte ejer i bygningerne 33 og 34
 - Tilbud om oliering af trædøre hvor dette ikke er gjort (på ejers regning)
- Der skal efter planen slibes trapper og olieres samt males i opgangene 3-5
- Tageftersyn og beslutning om tidsfastsættelse vedrørende udskiftning af tagpap
- Løbende opfølgning på evt. gennemsivning i kælderparkeringens tag.
- Asfaltbelægninger på P arealerne gås efter og udbedres hvor det er nødvendigt
- Opdatering af skilte hvor nødvendigt
- Cykel og kælderoprydning i maj/juni 2023.
- Haveanlægget vedligeholdes, bøge og pilevækst plejes, planteudskiftninger færdiggøres, vurdering af behov for siveslanger til vanding ved blok 31 og 34.
- Færdiggøre projekt om beredskabsplan ved høj vandstand
- Vurdering af behov for inspektørordning og balancering af viceværtens rolle

Vedligeholdelsesarbejder og forbedringer i 2024:

- Der skal efter planen slibes trapper og olieres samt males i opgangene 7-9
- Tageftersyn
- Løbende opfølgning på evt gennemsivning i kælderparkeringens tag.
- Haveanlægget vedligeholdes, bøge og pilevækst plejes
- Cykel og kælderoprydning i maj/juni 2024.

Rapport vedrørende Grundejerforeningen

Tuborg Sundpark, Tuborg Kanal og erhvervsbygningerne i området Tuborg Nord er medlemmer af Grundejerforeningen Tuborg Nord. Bestyrelsen har i alt 5 medlemmer, hvoraf erhvervene har de 3, og de to ejerforeninger hver 1. E/F Tuborg Sundpark har en stemmeandel på 16.7%

Henning Dulong Andreasen har uændret været Ejerforeningens repræsentant i bestyrelsen og Peter Feldinger suppleant. Kjeld Bøgh fra ejerforeningen Tuborg Kanal er formand. Der har været genvalg af repræsentanter på den nylige generalforsamling i Grundejerforeningen.

- *Pullert*. Der er monteret en ny elektrisk pullert og nye stenspillerter i april 2022 udfor opgang 10 mod havnen. Den fungerer efter hensigten og har stoppet uønsket trafik på havne og kajområdet ud mod Tuborg Linjen.
- *Vinterberedskab*: Vinteren har igen været relativt mild, noget der burde reducere saltbelastningen til gavn for belægninger og trappeopgange, men der skal fortsat optimeres med leverandøren.
- *Kystsikring*: Dialogen om Gentofte Kommunes ansvar for kystsikringen ved Tuborg Sundpark og Grundejerforeningens arealer fortsætter. Kommunen fastholder et meget lille ansvar.
- *Parkering*: P vagt ordningen langs Tuborg Havnevej og langs havnen ved Tuborg Sundpark der blev indført i juni 2021 har virket upåklageligt og blev gjort permanent i september 2022.
- *El forbrug*: der har været arbejdet med udskiftning til LED lys i hele området og en forbedret måling af forbrug i havnen versus Tuborg Sundpark.
- *Kommunens arealer* mod pumpestationen fik en opgradering i efteråret 2022 med et stort nyt bed af buske. Det er en god ny indsats fra kommunen for at fremme biodiversitet og der vil være løbende dialog.
- *Bump og fartbegrænsning ved vippebroen på Tuborg Havnevej*: Der er 20 km fartbegrænsning over vippebroen. Dette er nødvendigt af hensyn til holdbarheden af broen og udgifterne til vedligehold. **Alle beboere og deres gæster opfordres til at overholde fartgrænsen, samt fastholde lav fart ved kørsel i Tuborg Sundpark.**

Om bestyrelsen

Arbejdet i bestyrelsen fungerer godt i et travlt, engageret og velfungerende samarbejde, hvor der er gensidig respekt for det, vi hver især bidrager med. Alle, også vore suppleanter, har været involveret på forskellig vis og med væsentlige bidrag. Der er altid mange aktiviteter og stort pres gennem året, så det er vigtigt, at der er et godt og roligt samarbejde.

- Alt vedrørende bygninger og anlæg og samarbejdet med håndværkere og vores vicevært har som sædvanlig været håndteret af Henning.
- Henrik Hvidt styrer gartnerfirmaet med grundige møder og tegningsmateriale, der udpeger indsatsområder.
- Grundige referater fra vore møder og oversættelser til engelsk, når det er nødvendigt samt ad hoc opgaver er håndteret af Jeanineke.
- Erik har været inde over al jura og har løbende forestået det store arbejde med at udarbejde den nye vedtægt og husorden i perioden 2021 til nu i 2023.
- Lars Maagaard og Tina Bech har som suppleanter påtaget sig forskellige opgaver i forbindelse med eftersyn mv. af rengøringen samt dialog med leverandøren. Begge har deltaget aktivt i bestyrelsens arbejde og møder.
- Peter har som formand haft fat i det meste og har ansvaret for at bestyrelsen fungerer, samt intern og ekstern kommunikation.

Bestyrelsen april 2023