

## Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2024 – 2025

### E/F Tuborg Sundpark

Ved den ordinære generalforsamling d. 1. Maj 2025

Der er siden april 2024 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 og med konsulenter og håndværkere. Det har været et travlt år.

#### **Generalforsamlingen 2024**

Generalforsamlingen 23. april 2024 var, som det er normalt i vores ejerforening, en god aften med livlig debat og afviklet i en god stemning med efterfølgende fællesspisning.

Referater fra denne og tidligere generalforsamlingerne findes på vores hjemmeside [www.tuborgsundpark.dk](http://www.tuborgsundpark.dk).

#### **Ejendomsvurderinger og BBR-oplysninger**

Som opfølgning på udsendelse af officielt vurderingsgrundlag for ejendommene i Tuborg Sundpark gjorde bestyrelsen opmærksom på at Tuborg Sundparks data i BBR-registeret var fejlagtig. Den proces er gengivet i årsberetningen fra 2023-2024. Vi opfordrede ved den lejlighed til at alle beboere gjorde indsigelse og fremsendte et udkast til tekst. Mange har gjort indsigelse, enkelte med større kraft end andre.

Udover at gøre opmærksom på fejlen i BBR-registeret påpegede vi, at pumpestationen til tider er som et støjende og lugtende industrianlæg, Vi påpegede også flittig trafik af lastvogne og områdets offentlige status med mange passerende, der dyrker kystlinjen, naturen og havnen dagligt og i weekender. Noget der burde tælle med.

Indsigelserne har ikke gjort det store indtryk hos Vurderingsstyrelsen, selvom de er meget reelle. I de endelige vurderinger for 2020 er både ejendomsværdi og grundværdi for høj, og i den midlertidige ditto for 2022 stikker værdierne helt af på både ejendomsværdi og grundværdi.

Det er derfor vigtigt at være opmærksom og fortsætte med en egentlig klage over den endelige 2020 afgørelse. Bl.a. fordi den er indledningen til stærkt opskruede grundværdier uden bund i virkeligheden. Et problem vi som ejere i relativt nybyggede bebyggelser deler med andre.

#### **Stormflodsberedskab og beredskabsplan**

Med baggrund i nye rapporter om vandstandsstigning og konsekvenser af stormfloder har bestyrelsen fortsat arbejdet med at finde løsninger på risikoen for eventuelle oversvømmelser af P-kældere. Vi er i dialog med PKA, der ejer den store P-kælder med nedkørsel udfor klapbroen fra fastlandet. Her befinder det laveste punkt i Tuborg Sundpark. Det er på kote 2,03 meter over dagligt vande. De to nærliggende nedkørsler til bygning 33 og 34 er på et noget lavere risikoniveau (kote 2,13 og 2,16 henholdsvis), og er de næste i rækkefølgen. Nedkørslen ved bygning 31 ligger væsentligt højere på kote 2,93.

Disse overvejelser og den samlede sikkerhedssituation har også givet anledning til overvejelse om andre områder, hvor sikring er nødvendig. En fælles beredskabsplan er under udarbejdelse. I flæng kan nævnes:

- Ved strømsvigt: Hvordan sikres adgangen til lejlighederne gennem hoveddøren, udkørsel fra kælder (manuel betjening er mulig), hjælp til beboere, der ikke selv kan komme ned (som følge af at elevatorerne ikke kan køre)
- Ved giftigt eller andet farligt udslip, hvornår lukker vi for ventilation i bygningerne, og hvem gør det
- Ved skybrud hvordan sikrer vi bygningerne yderligere, og hvor er der behov for hjælp
- Og listen skal udbygges

Bestyrelsen har efter to større strømudfald besluttet at etablere batteri backup på indgangsdørene til opgangen, så man i det mindste kan komme ind i opgangen og til sin lejlighed. Der er allerede batteri back up på dørene til depotgangen i kælderen. Portene kan betjenes manuelt, så disse vil ikke blive batterisikret.

## **Vedligeholdelse**

I efteråret 2023 og i de første måneder af 2024 blev vi, ligesom resten af landet, hårdt ramt af voldsomt vejr, hvor rekorder i regnmængde, regnperioder og et relativt stort antal storme gav anledning til skader på bygningerne og i enkelte lejligheder – skader vi ikke tidligere har set i vores byggeri.

Bestyrelsen havde indkaldt hjælp fra et konsulentfirma til at belyse problematikkerne og til at finde mulige løsninger. En identifikation af årsagerne var et krav fra forsikringsselskabet for dækning af skaderne. Det er ikke muligt at identificere en enkel årsag, men vi er blevet en del klogere på bygningernes konstruktion og behov for vedligehold.

Et svagt punkt omkring vore sålbænke ved vinduerne er identificeret. Disse kan - hvis fugerne ikke er intakte - skabe lækager inde i murene og dermed i vinduesrammerne. Derfor blev flere fuger på sydsiderne af bygningerne 31, 33 og 34 udskiftet i sommeren 2024 i en til tider vanskelig operation, der krævede lift af forskellige størrelser. Sydsiden på bygning 32 var ikke påvirket og fugning sker derfor først næste gang vi får stillads på bygningerne.

Derudover er alle indgangspartier fuget efter, for at sikre mod vandgennemtrængning i opgangene; gavlpartier er gået efter og der er udbedret flere steder, hvor det kraftige vejr havde åbenbaret problemer.

Vi håber i bestyrelsen, at disse initiativer er nok til at beskytte bygningerne frem mod de næste store istandsættelse, der er planlagt til 2029, hvor bygningerne 31 og 32 igen står for tur. Med stilladser vil vi bedre kunne gennemføre de øvrige opgraderinger af bygningerne, der er identificeret som vigtige for fremtiden.

De skader vi fik i en del lejligheder (hovedsageligt sydvendt og i de yderste opgange mod havet) er udbedret i løbet af året. Vi vil gerne takke alle for tålmodighed og godt samarbejde om forsøg og løsninger. Det er vigtigt, at vi har lært meget i denne proces, og det er vigtigt, at den viden er dokumenteret. Et arbejde for at opdatere kravspecifikationer i forbindelse med kommende istandsættelser er i gang, ligesom de langsigtede vedligeholdelsesplaner bliver opdateret.

Årets tageftersyn blev også gennemført og med de reparationer, der er gennemført nu, skønnes det at taget kan holde mange år endnu.

Man kan finde foreningens aktuelle vedligeholdelsesplan på hjemmesiden under dokumenter

## **Om forsikring og skader:**

En oversigt over de forsikringsselskaber, som vi benytter findes på foreningens hjemmeside på [www.tuborgsundpark.dk](http://www.tuborgsundpark.dk). Her findes også gode råd til at begrænse risikoen for skader.

I bestyrelsen holder vi nøje øje med antal og omfang af forsikringskader, idet begge har effekt på fremtidig forsikringspræmie samt lyst til at forsikre vores 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.

## **Energiforbedringer**

Bestyrelsen har afsøgt muligheder for solfangere og batterier til reduktion af fælles el-udgifter og optimering af forbruget. Efter udskiftning til LED pærer både udendørs og indendørs i fællesarealer er der opnået store besparelser. Vores fælles udgifter til el er derfor reduceret så markant, at der må stilles større krav til rentabiliteten af investeringer i f.eks. solfangere og batterier. Den nu afsluttede undersøgelse har vist, at det ikke under de nuværende forhold er rentabelt at investere i solfangere og batterier. Opmærksomhed er derfor rettet mod at identificere andre mulige forbrugskilder, hvor en indsats er mulig. De centrale pumper og ventilatorer (udsugning fra badeværelser) er langt de største energislugere i vores fælles elforbrug, der nu er næsten det samme dag og nat samt sommer og vinter. Foreløbige overvejelser indeholder:

- Fokus vil være på den løbende udskiftning af pumper og ventilationsmotorer med skift til mere energivenlige typer.
- Hvor og i hvilket omfang er det vigtigt at sikre elforsyning også ved nedbrud?
- Undersøgelse af energivenlige rudetyper, så det sikres, at der er paratviden, når der løbende skal skiftes ruder.

Teknologien er i hastig udvikling, og der er derfor mange nye muligheder, der vil blive grundigt afsøgt og genbesøgt

### **Store planlagte vedligeholdelsesopgaver i årene 2025 - 2026**

Generelt har vedligeholdelse udviklet sig i de sidste par år, og det er blevet klart dyrere og mere uforudsigeligt. Vi regner dog med, at de mange gennemførte initiativer i 2024 kan sørge for, at vi holder udgifterne under kontrol og kan nøjes med færre mindre initiativer i 2025, de fleste helt efter vedligeholdelsesplanen.

#### **Vedligeholdelsesarbejder og forbedringer i 2025:**

- Der skal efter planen slibes trapper og olieres samt males i opgangene 10-12.
- Etablering af batteri back up på døråbning ved indgange
- Optimering af varmesystem
- Eftersyn af enkelte gavlelementer
- Tageftersyn og løbende vedligehold af tagpap og murkroner.
- Asfaltbelægninger på P-arealerne gås efter og udbedres, hvor det er nødvendigt.
- Opstart på fornyelse af mellemhegn i stueetagerne
- Cykel og kælderoprydning i maj 2025.
- Haveanlægget vedligeholdes og opdateres med nye ideer, og træfornyelse indledes.
- Færdiggøre projekt om stormflodsberedskab og beredskabsplan.

#### **Kendte vedligeholdelsesarbejder og forbedringer i 2026:**

- Fortsat opfølgning på klimasikring af bygningerne med tiltag iværksat i 2024
- Fortsat energioptimering
- Tageftersyn
- Haveanlæggets pleje og udvikling
- Cykel og kælderoprydning i maj 2026.

**HUSK:** Det er en del af vedtægten, at ejerne selv står for årlig rensning og oliering af trædøre og håndlister mod fællesareal, samt oliering af hegn mellem stuelejlighederne. Denne pligt til årligt vedligehold gælder også når det gælder smøring af døre, vindueshængsler og glidere, samt opdatering af tætningslister, så unødigt vandindtrængen undgås ved vinduer og døre. Desuden skal diverse afløb fra altaner og terrasser holdes fri for blade og andet affald.

Smøring og oliering 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. Såfremt man ikke selv kan/ønsker at udføre arbejdet, henvises til håndværkerne anført på listen over håndværkere. Udgiften til disse opgaver afholdes af den enkelte ejer.

#### **Varmesystem**

Selvom der ikke er problemer med varmecentralerne, er der indledt et arbejde for at optimere driften og forny dele, der trænger til det.

Parallelt hermed har vi også kunnet konstatere, at der er et behov for vejledning i hvordan man vedligeholder sin egen del af varmesystemet inde i lejligheden. Denne nye vejledning, udarbejdet af bestyrelsen, håber vi kan sættes på hjemmesiden meget snart under Vejledninger.

Det er også besluttet, at vi fremover sørger for årlig rensning af alle returløbsfiltre. Disse kan i nogle tilfælde stoppe til og hindre et frit løb af varme til lejligheden. Ved at rense disse præventivt håber vi, at kunne hjælpe alle og minimere antallet af henvendelser om varmeproblemer. Resten er op til den enkelte ejers vedligeholdelse. VVS-firma Meyn og Lerche, kan tilbyde hjælp med en årlig gennemgang og klargøring, inden varmesæsonen starter.

### **Badebroen**

Badebroen skal som altid vedligeholdes, og der arbejdes fortsat på at etablere en bedre trappe til broen. Det er komplekst, da broen er udsat for vind og vejr, og det vil sådan en trappe også være. Der er afsat midler til nyetablering af trappe på badebroen, hvis en god løsning findes.

### **De grønne områder**

Efter et par års tilløb har bestyrelsen igangsat arbejdet med en plan for fornyelse af vore træer og beplantning. Anledningen var stormene i 2023 og 2024, der tog et par af de større træer. Det har også været diskuteret i det anlægsudvalg, der blev formet sidste år. Vi glæder os i bestyrelsen til at præsentere resultatet af arbejdet med en plan for fornyelse af de grønne områder ved årets generalforsamling.

Anlægget er ellers i god tilstand og vækst, og det har gjort os i stand til at reducere forbruget på kontoen til beplantninger i 2024. Planerne for fornyelse vil dog give udgifter på denne konto i de kommende år.

Der har i årenes løb været arbejdet med planer for øget biodiversitet i vores grønne områder. I mellemtiden har naturen helt af sig selv og med en lille smule hjælp fået sat urter af forskellig art i vores anlæg, og vi ser nu eksempler på sommerfugle og øget liv af småfugle.

### **Administration, drift og diverse**

#### **Kommunikation, Administration hos Newsec og ejendomsservice:**

Al kommunikation foregår digitalt via Newsec's administrationsplatform ProBo, medmindre man er undtaget for digital kommunikation. Pligten til at deltage i den digitale kommunikation fremgår af foreningens vedtægt §10. Der suppleres efter behov med direkte kommunikation til den enkelte ejer via telefon og e-mail.

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 af og kontaktdetaljer til evt. lejere (jvf. vedtægt §20 stk. 1).

Ursula Bresemann kan kontaktes på e-mail [urb@newsec.dk](mailto:urb@newsec.dk), med spørgsmål, oplysninger eller hvis man ønsker en ny invitation til ProBo.

Tak til vores administrator hos Newsec, Ursula Bresemann og controller Maja Jensen for godt samarbejde i årets løb.

En stor tak også til vores vicevært Jørgen Flink for det gode samarbejde og den positive ånd, det foregår i.

### **Årsrapport 2024 og budget 2025**

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 2024 samt budgettet for 2025 fremsendes sammen med indkaldelsen til Generalforsamlingen, der afholdes 1 maj 2025.

Overordnet set har vi i foreningen tradition for god budgetoverholdelse med et forbrug som planlagt på basis af opdaterede langtidsplaner for vedligeholdelse. 2024 har dog som varslet på generalforsamling i 2024 budt på ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter. Disse er der kompenseret for med besparelser på andre konti.

Alle bilag godkendes løbende af mindst to af bestyrelsens medlemmer, og den interne revisor Henrik Nygaard Hansen, og bestyrelsen orienteres løbende om økonomiens udvikling og regnskabet via ProBo.

### **Dokumentationsindsats og [www.tuborgsundpark.dk](http://www.tuborgsundpark.dk) samt ProBo**

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.

På vores hjemmeside [www.tuborgsundpark.dk](http://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 og forebyggelse, forsikringssager og meget andet – samt ikke mindst nyheder fra Bestyrelsen, nyhedsbrevene og vigtige dokumenter som vedtægten, husorden, budgetter og generalforsamlingsreferater. I den historiske afdeling under 'Om' lægges løbende oplysninger ind efterhånden, som de tilgår bestyrelsen. I billedarkivet findes gode historiske billeder fra området.

Vi er glade for alle input om mulige forbedringer og tilføjelser og opfordrer til hyppige besøg på vores fælles hjemmeside. Nye projekter i dette bestyrelsessår har været:

- Kortlægning af muligheder for energi optimering
- Vurdering af muligheder for øget biodiversitet og fornyelse af de grønne områder
- Dokumentation af proces og materialer for vedligeholdelse af bygningerne. En opgave vi har skullet styrke yderligere efter skybrudsskaderne i efteråret 2023 og reparationer i 2024.
- Opdatering af hjemmesiden

De fleste vigtige dokumenter findes også via ProBo i dokumentarkivet.

### ***Vigtige husholdningspåmindelser:***

#### ***Affald, sortering og genbrug:***

Efter en god indsats fra næsten alle, har vi i 2024 igen kunnet reducere størrelsen på restaffaldscontainere til 400 ltr. i næsten samtlige opgange. Det sparer os mange penge i afgifter til Gentofte Kommunes renovering. Bestyrelsen opfordrer alle til at være aktive og følge vejledningen. Det er endnu vigtigere nu med de mindre containere.

Vejledningen til affaldssortering kan findes på vores hjemmeside 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.***

**Vi skal igen minde om at Tuborg Sundpark ikke har storskraldsordning.** Træ, større mængder pap og flamingo fra f.eks. møbler eller tidens store fjernsyn, og andet storskrald (møbler, fjernsyn, tørrestativ etc.) skal stadig køres på Gentofte Kommunes genbrugsplads. 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.

Ligeledes skal plantedele, gamle pottedplanter, jord og lign. **Ikke** kasseres i restaffald, men indleveres på containerpladsen. Afklippede blomster i mindre mængder kan gå i biologisk affald (de grønne poser).

#### **Husdyr, fugle og skadedyr**

Husk at hunde skal føres i snor, og efterladenskaber skal fjernes både på Ejerforeningens areal og på arealerne omkring Tuborg Sundpark langs havnen og på græsarealerne. De fleste, men desværre ikke alle, overholder disse regler. Vis hensyn, da ingen ønsker at træde i hundeefterladenskaber.

Fodring af fugle skal undgås, da det giver risiko for skadedyr og tiltrækker flere måger til vores område med deraf følgende gener på vores altaner. Viceværtens 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 været mindre gener fra mus enkelte steder, og disse er indfanget med fælder. Ligeledes har der været enkelte rotte-observationer i terrænet. Disse skal og er blevet rapporteret til kommunen, der er på opgaven. Rotteaktivitet i større omfang er ikke observeret.

#### **Indbrud**

Der er ikke rapporteret indbrud i 2024, hvilket er glædeligt og viser at opmærksomhed og kontrol på indgangsdøre fungerer.

**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, personer og biler i området.**

**For at det elektroniske nøgle system fungerer optimalt, skal bortkomne kort og brikker straks anmeldes til vicevæ-  
ten.** Samtlige nøglebrikker er registreret hos vicevært Jørgen Flink, der også via computer kan neutralisere evt. bort-  
komne nøglekort og brikker.

### **Rapport vedrørende Grundejerforeningen**

Tuborg Sundpark, Tuborg Kanal og erhvervsbygningerne i området Tuborg Nord er medlemmer af Grundejerforenin-  
gen Tuborg Nord. Bestyrelsen har i alt 5 medlemmer, hvoraf erhvervene har de 3, og de to ejerforeninger hver 1. E/F  
Tuborg Sundpark har hidtil haft en stemmeandel på 16.79%. Men dette står nu til ændring, som en konsekvens af æn-  
dringerne i vores BBR-data, og en justering i en af erhvervsjendommene. Den nye stemmeandel er endnu ikke ende-  
lig, men vil medføre en stigning i vores andel af udgifterne.

Henning Dulong Andreasen har uændret været ejerforeningens repræsentant i bestyrelsen og Peter Feldinger supplé-  
ant. Kjeld Bøgh fra ejerforeningen Tuborg Kanal er formand.

- *Vinterberedskab: En ny aftale har fungeret fint i 2024/25 vinteren. Saltforbruget diskuteres løbende med entre-  
prenøren.* En ny vejstation i Tuborg Havn hjælper nu med at styre indsatsen.
- *Kystsikring og hegn:* Et større reparationsarbejde er udført i sommeren 2024 efter et stort stormfremkaldt hul  
udfor pumpestationens sydlige del. Der er hensat penge til at påbegynde fornyelse og skadesudbedring på heg-  
net langs Tuborg Linjen.
- *Bump og fartbegrænsning ved vippebroen på Tuborg Havnevej:* Der er 20 km/t fartbegrænsning over vippebroen.  
Dette er nødvendigt af hensyn til støjniveau, holdbarheden af broen og udgifterne til vedligehold og sikrer der-  
udover hensynstagen til bløde trafikanter. Da alt for mange ikke overholder fartbegrænsningen, er de eksiste-  
rende fartbump nu udbygget.
- *Vippebroens kørebane i træ blev repareret i sensommeren 2024 da Novafos havde afsluttet reparationsarbejde  
på Pumpestationen. Skaderne blev udbedret med et stort bidrag fra Novafos. Vippebroens styring er gammel og  
trænger til fornyelse. Denne proces er i gang og ventes udført i 2025 så broens drift kan sikres.*

**Alle beboere og deres gæster opfordres til at overholde fartgrænsen, samt fastholde tilsvarende lav fart ved  
kørsel i Tuborg Sundpark.**

### **Om bestyrelsen i EF Tuborg Sundpark**

Arbejdet i bestyrelsen fungerer godt og er til tider endog meget travlt, med mange aktiviteter og periodevis stort pres.  
Så i bestyrelsen bestræber vi os på, at der er et respektfuldt, engageret og roligt samarbejde i en god ånd. Vi er glade.

Medlemmerne af bestyrelsen arbejder frivilligt, og det kan være godt at huske på – også når det presser på. Bestyrel-  
sen afholder en årlig middag med ægtefæller som en lille tak for indsatsen og takker generalforsamlingen for mulig-  
heden.

Det store og voksende drifts- og opfølgingsarbejde, der lander hos enkeltmedlemmer i bestyrelsen har dog også gjort,  
at vi i bestyrelsen vil overveje, hvordan denne del af arbejdet kan reduceres. Indtil da afsættes fremover midler til  
øget brug af rådgivere.

Bestyrelsen 1 maj 2025