

Bestyrelsens beretning aflagt på Generalforsamlingen den 12. april 2011

## MANGLER

I 2010 har der været fokuseret på, at få afsluttet processen med udbedring af mangler, denne proces har trukket ud alt for længe. Carlsberg har vist stor åbenhed og forståelse, når møder har været afholdt, men ringe evne til at planlægge og eksekvere når det handler om faktisk udbedring af mangler.

Varmesystemet - der er etableret en arbejdsgruppe, og resultatet vil være nogle ændringer i det centrale varmeanlæg, dette vil overvejende blive betalt af Carlsberg.

Pejse - også her er der etableret en arbejdsgruppe. Der er endnu ikke fundet en løsning. Men det er konstateret, at noget er rivende galt med ventilation og aftræk fra pejse. Udgiften forventes også betalt af Carlsberg.

Vandindtrængning i kælder - der har i år været mange tilfælde hvor der trænger vand ind i parkeringskældrene, Carlsberg har forsøgt at løse dette på forskellige måder, men indtil nu uden held. Problemet er også at NCC skifter ud i deres bemanding, og når nye kommer til, mangler de indsigt og erfaring.

Oliering af vinduer og træværk – vi har konstateret, at træværket alt for tidligt har behov for oliering. Vi vil henvende os til Carlsberg for at få denne situation afhjulpet. Vi ved fra fagfolk, at et nyt vindue skal kunne holde mindst 5 år, før det behøver oliering.

Bastionshjørner – dette problem drejer sig om, at disse hjørner er muret meget sjusket. Carlsberg havde først indrømmet dette, men har nu ændret mening. Vi har bedt om en syn og skøns forretning, og vi afventer resultatet af denne. Vores mål er at disse bastionshjørnes mures i en kvalitet som kan forventes i et byggeri i denne prisklasse.

Afsluttede mangler – som det vil være bekendt fra tidligere nyhedsbrev har vi også i år fået afsluttet en del mangelsager, og vi har fået en kompensation på ca. 1.3 millioner for fejl og mangler, som Carlsberg ikke kan eller vil udbedre.

En liste over udestående fejl og mangler findes på ejerforeningens hjemmeside og opdateres løbende.

## OVERVÅGNING:

Den installerede videoovervågning har i 2010 fungeret tilfredsstillende, vi har ved flere lejligheder kunnet anvende optagelser som materiale til politiets efterforskning.

## BADEBROEN:

Som det vil være de fleste bekendt, har vi igennem hele 2010 kørt en retssag mod Carlsberg med det formål, at få opført den badebro som er lovet i salgsmaterialet. Carlsberg havde allerede i 2009 ansøgt kommunen om, at måtte bygge denne bro og fået tilladelse, men har så pga. prisen stoppet projektet. Vi har nu fået dom for at broen skal bygges og stå klar senest juni 2012 – vi håber at Carlsberg får den bygget så hurtigt som muligt, mange beboere gælder sig til at få broen. Sagsomkostningerne blev delvis dækket af vores retshjælpsforsikring.

#### RETSSAGEN OM EJENDOMSKATTER:

Denne sag drejer sig om at Carlsberg i perioden før endelig opdeling af ejendommen har opkrævet mere ejendomsskat end del selv har betalt for vores andel. Dette er Carlsberg ikke enig i, vi forventer en dom inden udgangen af 2011.

#### SKIFT AF FORSIKRING:

Vi har i år skiftet forsikringselskab fra Alm. Brand til Topdanmark. Begrundelsen var at Alm. Brand ikke ville fortsætte dækning af rørskade. Deres begrundelse var, at der havde været nogle tilfælde hvor der var opstået skader fordi søm var slået igennem varmeslager ved gulvlægning. Dette havde dog ikke medført nogen udgift for Alm. Brand, idet de kunne gøre regres overfor Carlsberg.

#### STENA:

Vi har i 2010 haft en del støjgener fra Stena i Nordhavnen. Virksomheden behandler skrottede biler, og deres store kværn larmer ganske betydeligt. Denne sag er endnu ikke afsluttet, miljøcenter Roskilde arbejder med sagen.

#### HUSORDEN:

Vi har i 2010 oplevet en del problemer med affaldshåndtering, dels smides fødevarer direkte i skakten uden at være indpakket i plastposer, dels lægges den del pap og lignende i containeren.

Vi er aktuelt ved at revidere husorden, og vil sammen med afdeling B oversætte vores husorden til engelsk for at sikre, at alle forstår hvad vi beder om. Vi har i øvrigt via en del opslag igennem året forsøgt at adfærdskorrigere beboerne adfærd vedrørende affald.

I de nye ordensregler indskærper vi at der skal anvendes lift når man flytter, dette vil skåne trappeskakten betydeligt.

Vi beder om at man viser større omhyggelighed når man lukker folk ind via dørtelefon, at man ikke lukker nogen gæster ind som man ikke selv venter.

#### LYS PÅ HUSNUMMER:

Vi har fået en del henvendelser om at sikre bedre læsning af husnummer, dels giver det problemer for taxa at husnumrene er vanskelige at læse, og endnu være vil det være i tilfælde hvor ambulancer ikke kan finde frem til rigtig adresse. I havnepark 4-8 er der levet opsat en belysning af husnummer, dette fungerer imidlertid ikke og vi arbejder derfor på en løsning, hvor der gadenummeret bliver belyst af en spot monteret i zinkbaldakinens underside.

#### GRUNDEJERFORENINGEN TUBORG SYD

I det forgangne år nedsatte grundejerforeningen et planteudvalg bestående af repræsentanter fra de 4 ejerforeninger i Tuborg Havnepark. Udvalget har fået til opgave, at gennemgå områdets grønne områder,

og ud fra den oprindelige plejeplan komme med fælles indstillinger vedrørende områdets disponering, pleje, og vedligeholdelse, herunder højde på træer og bevoksninger. Grundejerforeningens vedligeholdelse omfatter alle områder uden for "stålkanterne" i forhold til vejen og terrasser. Områderne indenfor disponeres af de enkelt ejerforeninger og deres valgte gartner firmaer.

For det fælles område er der lavet kontrakt med Gartnerfirmaet Malmos, og vi har udpeget en fælles kontaktperson - Benny Andersen fra TH 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 vedligehold og fremtidige udseende.

Det er derfor vigtigt at alle overholder reglerne om, at man **ikke** selv må beskære, klippe og 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.

Forslag til træernes beskæring og højder vil blive fremlagt på Generalforsamlingen. På ejerforeningens hjemmeside findes visualiseringer af forskellige træhøjder i Tuborg Havnepark.

Grundejerforeningen har desuden beskæftiget sig med følgende væsentlige opgaver:

- Vagtordning, der nu på det seneste er blevet udvidet, således at der patruljeres i hele området ved kanalen på begge sider og ved erhvervsområderne. Alt sammen for at holde "skatere" og andre ubudne gæster væk fra området.
- Opsætning af affaldskurve og en række påbuds skilte for området, som også skal bidrage til områdets fælles høje vedligeholdelses standard.
- Processen med at overdragelse af Dessaus Boulevard og Philip Heymanns Alle inkl. Broen til Gentofte kommune. Dette vil give en ikke uvæsentlig besparelse på budgettet – især i disse tider med den megen snerydning.

HJEMMESIDE:

Det anbefales at man følger med på foreningens hjemmeside [www.tuborg-havnepark.dk](http://www.tuborg-havnepark.dk) for seneste nyt i Tuborg Havnepark og omegn.