



Tirsdag den 12. april 2011 kl. 17.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Tuborg Havnepark C, i Kongelig Dansk Yachtklub, Tuborg Havnepark 15, 2900 Hellerup, med følgende

DAGSORDEN:

- a. Valg af dirigent og referent
- b. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år
- c. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med revisors påtegning
- d. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
- e. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.
 - A Bestyrelsen foreslår oprettelse af Grundfond i henhold til vedtægternes §18. Som startindskud på Grundfonden indsættes det beløb vi har fået i kompensation fra Carlsberg for liggemærker, P-kældergulv, mv., dvs. kr. 1.325.000.
 - B. Bestyrelsen foreslår at der i fremtiden (startende 1. maj 2011) opkræves 2 kr. pr. fordelingstal pr. måned til grundfonden.
 - C. Bestyrelsen anmoder om rammebevilling på kr. 600.000 til overfladebehandling af gulv i P-kælder. Beløbet trækkes fra Grundfonden.
 - D. Bestyrelsen anmoder om rammebevilling på kr. 200.000 til elektronisk låsesystem på yderdøre og udvalgte døre i fællesområderne. Beløbet trækkes fra Grundfonden
 - E. Orientering om revideret Husorden og Ordensregler.
- f. Valg af formand for bestyrelsen
- g. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
- h. Valg af suppleanter til bestyrelsen
- i. Valg af revisor
- j. Fastsættelse af gebyr i overensstemmelse med § 21, stk. 4.
- k. Eventuelt

Repræsenteret var 5.034 – heraf 1.341 ved fuldmagt - ud af 8.980 i fordelingstal. Endvidere var Birgit Hartman, DATEA til stede.

Formanden Steen Larsen bød velkommen og foreslog Birgit Hartman til dirigent og referent. Hun takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

Forinden generalforsamlingens start gav formanden ordet til borgmester Hans Toft, der redegjorde for og besvarede spørgsmål omkring det nye havneområde, der skal indeholde en containerhavn, en krydstogthavn og 100 ha rekreative arealer.

Efter redegørelsen gav dirigenten ordet til formanden Steen Larsen.

Ad b) Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år



Formanden gennemgik bestyrelsens beretning, der vedlægges dette referat.

Der var spørgsmål til grundlaget for forliget med Carlsberg på 1.325.000 kr. Formanden oplyste, at bestyrelsen havde vurderet, at det var det bedste forlig, der kunne indgås. Løbende orientering til ejerne efterlystes. Formanden henviste til nyhedsbreve og hjemmeside.

Der var ønske om, at referater fra bestyrelsesmøder offentliggøres på hjemmesiden. Bestyrelsen vil overveje.

Der blev efterlyst økonomisk halvårsrapportering. Dette vil fremover kunne ses på hjemmesiden.

Der blev efterspurgt en højere rente til indestående, f.eks. til grundfonden, der evt. kan placeres i anden bank eller andre papirer.

Beretningen blev derefter taget til efterretning.

Ad c) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med revisors påtegning.

Birgit Hartman gennemgik det allerede udsendte regnskab.

Der var ønske om, at f.eks. udgiften til konsulent og de p.t. kørende sager kunne være vist som en note.

Derefter blev regnskabet vedtaget med egenkapital 31.12.2010 på 521.530 kr, hvortil kommer henlæggelse på 104.500 kr. samt hensættelse mangler på 1.325.000 kr.

Ad d) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår

Birgit Hartman fremlagde budgettet for 2011.

Budgettet blev uden særlige kommentarer vedtaget med 1.740.000 kr., hvilket er uændret i forhold til 2010 budgettet.

Ad e) Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.

A Bestyrelsen foreslår oprettelse af Grundfond i henhold til vedtægternes §18. Som startindskud på Grundfonden indsættes det beløb vi har fået i kompensation fra Carlsberg for liggemærker, P-kældergulv, mv., dvs. kr. 1.325.000.

Forslaget blev godkendt af en enig generalforsamling.

B. Bestyrelsen foreslår at der i fremtiden (startende 1. maj 2011) opkræves 2 kr. pr. fordelingstal pr. måned til grundfonden.

Forslaget blev godkendt af en enig generalforsamling.

C. Bestyrelsen anmoder om rammebevilling på kr. 600.000 til overfladebehandling af gulv i P-kælder. Beløbet trækkes fra Grundfonden.



Forslaget blev godkendt af en enig generalforsamling.

D. Bestyrelsen anmoder om rammebevilling på kr. 200.000 til elektronisk låsesystem på yderdøre og udvalgte døre i fællesområderne. Beløbet trækkes fra Grundfonden Mogens Svendsen redegjorde for forslaget, der foreslås monteret på yderdøre og udvalgte døre i fællesområderne. Viceværten Sam Huda skal administrere nøglesystemet, der bl.a. kan registrere hvem, der anvender nøglerne.

En nøgle vil koste ca. 300 kr.

På spørgsmål om pris for omlægning af systemnøgler, kunne det oplyses at i 2009 var prisen 100.000 kr. + moms.

Der blev efterspurgt udendørs bokse til reklamer. Bestyrelsen vil se på sagen.

Med en stemme mod forslaget blev det vedtaget.

E. Orientering om revideret Husorden og Ordensregler.

Formanden redegjorde kort for den allerede udsendte reviderede husorden.

Ad f) Valg af formand for bestyrelsen

Steen Larsen blev genvalgt uden modkandidater.

Ad g) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Bjarne Poulsen, Joachim Knudsen og Mogens Svendsen blev alle genvalgt til bestyrelsen. Peer Frederiksen, Tuborg Havnepark 14, 5.th. blev nyvalgt til bestyrelsen.

Ad h) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Lizzie Jørgensen, Tuborg Havnepark 10, 3.th., og Morten Mølgård Boll, Tuborg Havnepark 9, st.tv., genvalgtes til suppleanter.

Ad i) Valg af revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt.

Ad j) Fastsættelse af gebyr i overensstemmelse med § 21, stk. 4.

Gebyret fastsættes i henhold til lejelovens takster, p.t. til 259 kr.

Ad k) Eventuelt



Træernes højde. Der er nedsat et planteudvalg, bestående af Tuborg Havnepark A, B, C og D, der bl.a. arbejder med at erstatte de planter, der er gået ud, eller genplante for de planter, der ikke egner sig til området, og arbejdet genoptaget i foråret 2011. Der var stor tak til Morten Boll, der har styret slagets gang.

Sluttelig kunne oplyses, bestyrelserne i Tuborg Havnepark A, B og C forsøger at få Carlsberg til at påbegynde opførelsen af badebroen så hurtigt som muligt.

NB! Nyheder om ejerforeningen publiceres løbende på foreningens hjemmeside www.tuborg-havnepark.dk.

Da der ikke var mere til eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Steen Larsen'.

Steen Larsen, formand

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Birgit Hartman'.

Birgit Hartman, dirigent

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 bemanning, 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 compensation 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 forsikringsselskab 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 området grønne områder,

og ud fra den oprindelige plejeplan komme med fælles indstillinger vedrørende området 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 Malmo, 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 for seneste nyt i Tuborg Havnepark og omegn.