

Beretning for året 2015

Kære Tuborgere vi står overfor vores niende generalforsamling, vi er rigtig mange som har boet her i alle otte år og mange nye er kommet til, sammen nyder vi at bo her og de dejlige omgivelser. Men vi står overfor en helt skelsættende begivenhed, færdiggørelse af området. Jeg tror vi alle blev både glade og betænkelige da vi læste at Danica vil realisere planerne som er skitseret i lokalplan 307, en rigtig god og gennemtænkt lokalplan. Lokalplanen kan ses på ejerforeningens hjemmeside www.tuborg-havnepark.dk under punktet "Tuborg Syd".

Vi blev betænkelige fordi vi imødeså byggeperioden med bange anelser om en urolig periode med byggeri og svineri på vejene. Grundejerforeningen vil i samarbejde med Danica forsøge at mindske generne af byggeriet. Men glæden over at vi får et færdigt, skønt og helstøbt område er dog størst. Vi ser meget frem til at Danica får byggeriet færdiggjort så det i det daglige kan være en fryd for øjet, og så vi i det daglige kan nyde at den smukke park og de flotte nybygninger.

Ved sidste generalforsamling kom der mange opfordringer til at bestyrelsen skulle gå i spidsen hvad angår vedligeholdelse og forskønnelse af området, det har vi lagt os på sinde i det forgangne år. Vi har fået altanskaller afvasket for alger, vi har gennemført hovedrengøring af alle trappeopgange, vi har påbegyndt kemisk rensning af alle tæpper i trappetårne. En væsentlig ting udestår stadig, de "grønne" bede langs parkhusets nordfacade, det er planer herfor, men vi må afvente en evt. dræning af nordfacaden under jordoverfladen.

Når vi taler vedligeholdelse kan det oplyses at næste store begivenhed er maling af facader, dette bliver sommeren 2017. Som man vil huske har vi i 2015 afsluttet behandlingen af alt træværk, malet alle containerrum samt fået afsluttet de sidste udeståender med Carlsberg ifm. 5-års gennemgangen. Her i foråret 2016 har vi fået installeret nye vand- og varmemålere. Når arbejdet er afsluttet, vil den enkelte ejer løbende kunne følge med i sit vand-og varmemåler på internettet.

For den løbende tekniske vedligeholdelse findes en plan, den handler om oliering af trapper, udskiftning af pumper, kedler, lyskilder, abonnement på elevator teknik, energimærkning mv.

Et lidt trist forhold som har sat tålmodigheden på prøve i det forgangne år er totalrenovering af nogle lejligheder, disse renoveringer har ofte varet i op mod et halvt år, og for naboerne har det tidvis været meget generende idet det har medført larm og tilsvining af trapper og elevatorer. Apropos dette punkt blev vi sidste år opfordret til at indsætte noget om regulering af byggeaktiviteter når vedtægterne skulle opdateres, det har vi gjort, opdatering er et punkt på dagsorden ved denne generalforsamling.

Henstilling af ting på trapper og i teknikrum på trapperne

Der bliver stadig hensat fodtøj på trappeafsatserne, og teknikrummene på afsatserne bliver brugt som pulterrum for de tilstødende lejligheder. Da trappe og teknikrum er en samlet brandcelle, er det ifølge brandvedtægten ikke tilladt at opbevare ting (støvsugere, kufferter, øl, etc.) i teknikrum eller hensætte sko, barnevogne, cykler m.m. på trappeafsatserne. Da teknikrummene desuden indeholder tekniske

installationer, som nemt lider overlast ved henstilling af ting i rummene, skal vi derfor anmode om, at dette ikke sker i fremtiden. Ting hensat i rummene eller på trapperne vil blive fjernet uden varsel.

Brændeovne

Vi har i år indgået forlig med Carlsberg om at lukke denne sag, som har trukket ud for længe, og som havde udsigt til at trække ud endnu længere. Umiddelbart efter denne generalforsamling vil erstatning til brændeovnsejerne blive udbetalt, og et kulance beløb på 5000 kr. vil blive udbetalt til alle som har skorsten, men ingen brændeovn. Af vedtægterne vil det fremgå at skorsten vil blive lukket, tekniske anlæg afmonteret og der vil ske fysisk lukning mod tagflade. Hermed er dette kapitel i ejerforeningens historie lukket, og dette på en måde så sagen har været udgiftsneutral for foreningens medlemmer.

Kældervand

I kældervandssagen vil Carlsberg ikke anerkende de problemer og udbedringsforslag som skønsmanden er fremkommet med. Vi har derfor i en lang periode ført forligsforhandlinger med Carlsberg. Hvis ikke disse snart fører til et fornuftigt resultat, vil vi fortsætte sagen mod Carlsberg.

Korrosion af vandrør

I korrosionssagen har vi indgået forlig med Carlsberg, således at Carlsberg har betalt for materialerne til udskiftning af korroderede vandrør, mens vi selv har betalt for arbejds løn til udskiftningen. Udskiftningen er sket samtidig med udskiftningen af vandmålerne, så udgiften bliver begrænset.

Økonomi

Afslutningsvis skal det nævnes at vi har en god og solid økonomi, vores opsparing er således, at i med sindsro kan se frem til kommende vedligeholdelse herunder både maling af facader og den for mange år siden planlagte forbedring af gulvet i garagen (dette projekt afventer kun afslutning af sagen om "kældervand")

Vi har i vores regnskabspraksis fået en klar adskillelse mellem projekter og drift, det medfører en fin transparens i regnskabet og letter vores overblik betydeligt.

Grundejerforening

I foråret sommeren 2015 blev alle indkørslerne til parkeringskældrene og parkeringsområderne på Tuborg Havnepark renoverede, da alle chausséstenene blev lagt i beton. Derudover er der blevet rettet op på flisebelægningen langs kanalerne og alle flisebelagte områder er blevet sandet for at sikre både holdbarheden og udseendet.

Nogle af træerne på Tuborg Havnepark var desværre gået ud og nogle af disse er enten blevet fældet eller der er plantet nye. Det er sikkert også bemærket at de beskadigede træer udfør Tuborg Havnepark D (Tuborg Havnepark 16-22) er blevet udskiftet med nye.

Efter indgåelse af en ny og billigere 3 års aftale med DEAS om vedligeholdelse af området er der blevet strammet op på arbejdet. Alger, mos, andet ukrudt og græs på fortovene og gangstierne er blevet fjernet.

Der er også indgået en ny 3 års aftale med Sven Bech om vedligeholdelse af de grønne områder. I årets løb er områdets beplantning blevet udskiftet, da en række af planterne ikke trivedes og i stedet er der blevet plantet hybenroser. Derudover er der blevet ryddet op i andre bede med døde planter og nye er sat i stedet.

Efter afslutningen af altanprojekterne er stisystemet syd for Parkhusene blevet renoverede.

Havnedeklarationen er blevet tinglyst, så det nu er klart at vedligeholdelsen af havnen og ikke mindst spunsvæggene er en opgave for Tuborg Havn. KDY har gennemført en undersøgelse af spunsvæggenes tilstand og ved den rette behandling (anodestrøm) er holdbarheden over 100 år.

Desværre er der fortsat nogle udeståender med Carlsberg omkring området. Således er matrikel 5A (græsplænen syd for Tuborg Havnepark og gangarealet mellem Kanalhusene og selve kanalen) endnu ikke overdraget til Grundejerforeningen.

Philip Heymans Alle' er nu overdraget til Gentofte Kommune og derved en offentlig vej. Grundejerforeningen har dog indtil videre valgt fortsat at vedligeholde beplantningen i rundkørslen ved Hellerup skole, da erfaringerne med kommunens vedligeholdelsesniveau ikke er gode.

Desværre har Gentofte Kommune, trods tidligere tilsagn derom, ikke villet overtage ansvaret for belægningen på broen over kanalen på Philip Heymans Alle'. Grundejerforeningen har stået ved sit tilbud om at overtage ansvaret for selve broen, når alle fejl og mangler på denne er udbedret og når ansvaret for overfaldebelægningen har fundet en løsning. Hverken kommunen eller Carlsberg vil drøfte sagen med Grundejerforeningen og har afvist alle forsøg på at komme i en dialog.

Resultatet kan tydeligt ses, da belægningserne på broen er knækkede og flere kantsten er gået løse. Disse forhold er blevet påpeget overfor Carlsberg og Kommunen, men uden synlig resultat.

Danica er indtrådt i Grundejerforeningens bestyrelse med de rettigheder Carlsberg tidligere havde. Indtil videre har de dog ikke deltaget i bestyrelsesmøderne, men dette på trods forventer Grundejerforeningen et positivt samarbejde om sikring af infrastrukturen og områdets vedligeholdelse før, under og efter byggeriet. Det må dog samtidigt noteres at medlemmerne af Grundejerforeningen har mange og forskellige interesser i relation til det fremtidige byggeri og dette forhold gør at Grundejerforeningen kun kan varetage ønskerne i relation til infrastrukturen og parkanlægget.

Grundejerforeningens hjemmeside har adressen www.gftuborgsyd.dk.

Bestyrelsen, EF Tuborg Havnepark C