DATEA

Referat af ordinær generalforsamling i E/F Tuborg Havnepark C

År 2016, den 25. april, kl. 17.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Tuborg Havnepark C i Café Sundet, Svaneknoppen 45, 2100 København Ø.

Der var 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 påtegning af revisor,
d) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår,
e) Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer,

Forslag 1: Bestyrelsen beder om generalforsamlingens bemyndigelse til at underskrive deklaration vedr. spildevandsledninger.
Forslag 2: Bestyrelsen beder om generalforsamlingens bemyndigelse til at indgå forlig i den verserende syn-og skønssag om vand i kældrene. Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med foreningens advokat at indgå aftale med Carlsberg A/S i den verserende syn-og skønssag om vand i kældrene. Aftalen kan f.eks. være et økonomisk forlig, hvor parterne bliver enige om en økonomisk kompensation til ejerforeningen til afgørelse af sagen eller en aftale om udbedring, hvor Carlsberg står for udbedringen.
Såfremt det ikke lykkes at opnå en for bestyrelsen tilfredsstillende aftale, bemyndiges bestyrelsen til at fortsætte sagen mod Carlsberg, eventuelt som en retssag.
Forslag 3: Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændringer jf. Bilag 1: Forslag til vedtægtsændringer.

f) Valg af formand for bestyrelsen,
Formanden Steen Larsen, er på valg og villig til genvalg.
g) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen,
Bestyrelsesmedlem Torben Petersen er på valg og villig til genvalg.
h) Valg af suppleanter for bestyrelsen,
Suppleant Venke Vibe er på valg og villig til genvalg.
i) Valg af revisor.
j) Fastsættelse af gebyr i overensstemmelse med § 21, stk. 4. p.t. 277 kr.
k) Eventuelt.

Ad A – Valg af dirigent og referent.

Formanden Steen Larsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt Julie Søgaard fra DATEA, og som referent blev valgt Merete Jørgensen fra DATEA.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 57 ejere inkl. fuldmagter. I fordelingstal var repræsenteret 8.228/8.980. Herudover deltog Julie Søgaard og Merete Jørgensen, begge fra DATEA.

Ad B – Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen. Formand Steen Larsen gennemgik beretningen og uddybede enkelte punkter. Blandt de nævnte punkter var:

- Danica har overtaget en af de sidste tomme grunde i området, og et nyt byggeri er på vej. Bestyrelsen vidste desværre ikke mere om byggeriet.
- En lang række teknisk vedligeholdelse er foretaget i 2015. Bl.a. hovedrengøring af trappeopgange, rensning af altaner for alger og oliering af trapper i nr. 9 og nr. 11.
- Efter planen skal bygningerne males i 2017. Der bliver sparet op til dette projekt gennem indbetalingerne til grundfonden.
- Brændeovnssagen er efter flere års forløb endelig blevet afsluttet med et forlig. De ejere, der skal have erstatning i forbindelse med sagen, vil få udbetalt erstatningen efter generalforsamlingen. Øvrige ejere med skorsten i lejligheden, men uden brændeovn, vil få udbetalt kr. 5.000,00 pr. lejlighed.
- Grundejerforeningen har renoveret parkeringsområderne og rettet op på flisebelægningen langs kanalerne. Desuden er de træer, der var gået ud, blevet fjernet og udskiftet med nye træer.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad C – Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.

Bestyrelsesmedlem Torben Petersen gennemgik årsregnskabet for året 2015, som viser et overskud på kr. 194.742. Overskuddet overføres til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 798.230.
Han oplyste, at såvel brændeovnssagen som diversesagen er blevet afsluttet, men at de på tidspunktet for regnskabsafslutningen ikke var helt på plads, og at de derfor stadig fremgår af årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Ad D – Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

Bestyrelsesmedlem Torben Petersen gennemgik budgettet for året 2016, som indebærer uændrede fællesudgifter. Han forklarede, at budgettet i år indeholdt omkostningerne ved såvel hovedrengøring som oliering. Selve olieringen er delt over to år, så udgifterne bliver mere jævnt fordelt henover årene.
Der blev stillet spørgsmål til maling af facaderne i 2017, der er en udgift, som grundfonden i videst muligt omfang skal kunne dække. Bestyrelsen har dog endnu ikke indhentet tilbud og havde derfor heller ikke konkrete priser. Man vil gerne samarbejde med de andre ejerforeninger i Tuborg Havnepark, så man får malet alle fire ejerforeninger samtidig og på den måde bevarede det ensartede udseende. Men bestyrelsen kan kun opfordre til et samarbejde, og hvis en eller

flere af de andre ejerforeninger ikke ønsker et samarbejde i denne sag, fordi de prioriterer anderledes, kan bestyrelsen ikke gøre noget ved det.
En samtidig maling af bygningerne er forventelig ikke mulig, da der er 4 år mellem byggerierne i A og D. Bestyrelsen har i øvrigt et godt samarbejde med de øvrige ejerforeninger i Tuborg Havnepark, hvilket man bl.a. har kunnet se i brændeovnssagen.

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad E – Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.
Ad E.1 – Bestyrelsen bemyndiges til at underskrive deklaration vedr. spildevandsledninger.

Det blev forklaret, at deklarationen omhandler den spildevandsledning, der løber på tværs mellem Tuborg Havnepark 7 og 9, og som Nordvand ønsker at overtage. Dette var der ingen indvendinger mod.
Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad E.2 – Bestyrelsen bemyndiges til at indgå forlig i den verserende syn- og skønssag om vand i kældrene eller til at fortsætte sagen.

Sagen om vand i kældrene har løbet siden 2009, og omhandler de steder i gulv, vægge og lofter i kældrene hvor der trænger vand ind. Der er i øjeblikket en syn-og skønssag i gang hvori der allerede foreligger en skønserklæring med tilhørende tillægserklæring. De udarbejdede skønserklæringer anviser hvilke arbejder der skal foretages, for at udbedre problemerne. Carlsberg er ikke enig i skønserklæringernes anvisninger og har derfor foreslået et økonomisk forlig, hvor de mundtligt har tilbudt kr. 7.200.000 til afgørelse af sagen. Dette beløb fandt bestyrelsen tilfredsstillende, men understregede dog, at det man skulle tage stilling til på generalforsamlingen var den tekst der står i forslag 2 i indkaldelsen.
Der blev af en deltager på generalforsamlingen advaret mod, at vi indgår et økonomisk forlig, så vi selv kommer til at stå for udbedringen.
Forslaget blev herefter sat til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

Ad E.3 – Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændringer.

Bestyrelsen havde efter afslutningen af en række af de sager, som ellers har kørt i flere år, valgt at stille forslag om vedtægtsændringer, så vedtægterne bliver tilpasset den virkelighed, som ejerforeningen befinder sig i.
Det blev i forbindelse med forslaget oplyst, at de vedtægtsændringer, der blev vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2014, afventer dette års generalforsamling, således at vedtægtsændringerne fra både 2014 og 2016 kan blive tinglyst samtidig. Vedtægtsændringerne fra 2014 kan findes på ejerforeningens hjemmeside.

De fremmødte fik omdelt et revideret bilag 1, som udelukkende var en ændring af paragrafnumre. Bilaget vedlægges nærværende referat.

Dirigenten valgte at gennemgå hvert enkelt forslag til vedtægtsændring for sig, således at der blev mulighed for at diskutere hvert enkelt emne. For samtlige forslag omkring vedtægtsæn-

dringer gjaldt det, at forslagene krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 i fordelingstal af samtlige mulige stemmer i ejerforeningen. Der var på generalforsamlingen repræsenteret mere end 2/3 af det samlede fordelingstal, og forslagene kunne således endeligt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til et fordelingstal på 5.486 af de repræsenterede stemmer.

- **§ 1.1:** Forslaget om tilføjelse af ordet "ejerforeningen" gav ikke anledning til diskussion. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- **§ 6.5 og 6.6:** Der var ingen spørgsmål til forslaget om at lade § 6.5 udgå. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- **§ 7.7:** Forslaget om stemmeret på generalforsamlingen blev ikke diskuteret. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- **§ 7.8:** Enkelte ejere mente ikke, at man burde miste sin stemmeret på generalforsamlingen, såfremt man var i restance til ejerforeningen. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- **§ 17.3:** Der var ingen kommentarer til forslaget om at erstatte den nuværende formulering til ordet "pengeinstitut". Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- **§ 18.2:** På samme måde som i § 17 var "pengeinstitut" det eneste nye ord i denne paragraf. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- **§ 19.6:** Forslaget om, at et evt. underskud ikke automatisk skulle opkræves ejerne, gav ikke anledning til spørgsmål. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- **§ 22.7:** Forslaget omkring vedligeholdelse af altaner gav ikke anledning til debat. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- **§ 22.8:** Forslaget omhandlede ligeledes vedligeholdelse af altaner og gav ikke anledning til spørgsmål. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- **§ 22.9:** Der var ikke spørgsmål til forslaget om afskærmning af altanerne. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- **§ 22.13:** Forslaget om, at opsætning af markiser skulle godkendes af bestyrelsen, gav anledning til en længere diskussion om, hvilke lejligheder, der måtte opsætte markiser, og om hvorvidt det var rimeligt, at bestyrelsen skulle godkende opsætningen. Der blev lagt vægt på, at man ønskede et ensartet udtryk i området, hvilket ville blive skæmmet af markiser i forskellige farver og størrelser, og der blev udtrykt bekymring for, om alle huskede at køre markiserne ind i blæsevejr, så markiserne ikke sled sig løs og ødelagde murværket. Forslaget blev herefter sat til afstemning, forslaget blev vedtaget med mere end kvalificeret flertal.
- **§ 22.17:** Der var ikke spørgsmål til forslaget om ændring af paragraffen fra § 22 til § 23. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- **§ 23.1:** Hele paragraffen omkring ordensregler udgik af vedtægterne. Fremover ville de blive beskrevet i et selvstændigt dokument. Det var der ikke indvendinger mod. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- **§ 23.2:** Der var ingen spørgsmål til forslaget om at lade bestemmelsens pkt. 2 udgå. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- **§ 23.6:** Enkelte ejere var bekymrede for, hvor stramt reglen om beplantning på altanerne/terrasserne ville blive fortolket, og bestyrelsen forsikrede alle om, at det var helt i orden at have et enkelt mindre træ på altanen/terrassen, så længe det ikke skyggede for naboernes udsigt til Øresund. Blev det for massivt og for højt, ville bestyrelsen selvfølgelig tage en snak med vedkommende. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- **§ 23.10:** Der var en længere debat omkring forslaget om, at ændringer af bl.a. bærende vægge kunne måtte igangsættes efter godkendelse fra bygningsmyndighederne, og at denne godkendelse skulle forevises bestyrelsen. Alle var enige om, at lovgivningen naturligvis skulle overholdes, men det burde ikke være bestyrelsen, der afgjorde, om en ombygning kunne sættes i gang eller ej. Desuden mente flere, at hvis en enkelt lejlighed fik lov til en ombygning, ville det skabe præcedens, så man ikke kunne nægte en tilsvarende ombygning i en anden lejlighed. Der blev dog samtidig lagt vægt på, at man skulle tage hensyn til sine naboer, når man gik i gang med en ombygning, således at de blev generet mindst muligt af det, både under og efter ombygningen. Efter denne debat blev forslaget sat til afstemning og forslaget blev vedtaget med mere end kvalificeret flertal.
- **§ 23.11:** Forslaget var en fortsættelse af § 23.10 omkring ombygninger, og man havde derfor diskuteret emnet grundigt allerede under dette punkt. Forslaget blev vedtaget med mere end kvalificeret flertal.
- **§ 23.15:** Orienteringen om antenneforhold gav ikke anledning til diskussion. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- **§ 29:** Forslaget om at tilføje en ny paragraf om benyttelse af brændeovne var en udspringer af brændeovnssagen, som nu endelig var afsluttet. Det betød, at skorstenene ikke længere kunne bruges til brændeovne. Det kom til en længere snak omkring muligheden for i stedet at installere gaspejse, hvilket man havde diskuteret på den ordinære generalforsamling i 2014, hvor der ikke havde været opbakning til denne løsning. Det blev foreslået, at hver enkelt opgang selv besluttede, om skorstenene skulle benyttes om trækkanal for gaspejse, eller om skorstenene kunne fjernes, så der blev lidt mere plads i lejlighederne. Det var der dog ikke umiddelbart mulighed for. Dirigenten valgte at sætte forslaget til skriftlig afstemning. Ved denne afstemning stemte 40 for, 5 blankt, og 11 stemte imod. 1 undlod at stemme. I fordelingstal stemte 5.647 for, 686 blankt, og 1.704 stemte imod. 191 undlod at stemme. Forslaget var således vedtaget.
- **§ 30:** Det gav ikke anledning til spørgsmål, at der var stillet forslag om, at kommunikation mellem ejerforeningen, ejerne og administrator kunne ske elektronisk i stedet for med almindelig post. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Samtlige forslag til vedtægtsændringer var således blevet vedtaget med kvalificeret flertal.

Ad F – Valg af formand for bestyrelsen.

På valg som formand var Steen Larsen for to år. Han var villig til genvalg og blev valgt med applaus.

Ad G – Valg af andre medlemmer for bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Torben Larsen var på valg for to år og villig til genvalg. Han blev ligeledes valgt med applaus.

Ad H – Valg af suppleanter for bestyrelsen.

Suppleant Venke Vibe var på valg for et år, og hun var ligeledes villig til genvalg. Hun blev også valgt med applaus.

Bestyrelsen består herefter af:

Bestyrelsesformand Steen Larsen	(på valg 2018)
Bestyrelsesmedlem Torben Petersen	(på valg 2018)
Bestyrelsesmedlem Erik Juel Sørensen	(på valg 2017)
Bestyrelsesmedlem Mogens Svendsen	(på valg 2017)
Suppleant Venke Vibe	(på valg 2017)

Ad I – Valg af revisor.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt.

Ad J – Fastsættelse af gebyr i overensstemmelse med § 21, stk. 4, p.t. 277 kr.

Dirigenten oplyste, at gebyret var det rykkergebyr, man blev pålagt, hvis man ikke betalte fællesudgifterne til tiden. Beløbet fulgte lejeloven.
Ved håndsoprækning blev gebyret enstemmigt fastsat til 277 kr.

Ad K – Eventuelt.

- Debatten fra generalforsamlingen i 2015 omkring vedligeholdelse af havneområdet blev igen rejst af Michael Lynenskjold, da der stadig var bekymring omkring vedligeholdelsen af havneområdet og den langsigtede forpligtelse. Ifølge den tinglyste deklaration for området, er det havneoperatøren, der har vedligeholdelsespligten for området P. t er Kongelig Dansk Yachtklub (KDY) havneoperatør og derfor ansvarlig forl vedligeholdelsen. Men i KDY's regnskab er der – ifølge Michael Lynenskjold - ikke hensat midler til vedligeholdelsen af havneområdet, hvilket på sigt kan få konsekvenser for ejerne i området. Bestyrelsen oplyste, at grundejerforeningen p.t. ikke ejer arealer ud mod vandet.Grundejerforeningen har derfor ikke underskrevet deklarationen, men Grundejerforeningen støtter havnedeklarationen Hvem vedligeholdelsespligten påhviler, hvis KDY ikke kan opfylde sine forpligtigelser må forventelig være havnens ejer (som midlertidig havneoperatør).
- På baggrund af nogle lange generalforsamlinger de seneste år blev det foreslået, at man i fremtiden rykker tidspunktet for generalforsamlingen, så der er tid til at spise inden generalforsamlingen i stedet for efter generalforsamlingen.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 19.35 og takkede for god ro og orden.

Kgs. Lyngby, den 26/5/16

Dirigent Julie Søgaard

Hellerup, den 20/5 - 2016

Bestyrelsesformand Steen Larsen

Bestyrelsesmedlem Torben Petersen

Bestyrelsesmedlem Erik Juel Sørensen

Bestyrelsesmedlem Mogens Svendsen

April 2016

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. Grundeejerforeningen 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 varmeforbug på internettet.

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

Et lidt trist forhold som har sat tålmodigheden på prøve i det forgange 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 arbejdsløn 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 planlagde 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 chaussestenene 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 udfor 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 belægningerne 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

Bilag 1, Rev. 1

FORSLAG TIL ÆNDRING AF VEDTÆGTERNE I TUBORG HAVNEPARK C

Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægterne ændres således:

§ 1.1 får for fremtiden følgende ordlyd:

§ 1, stk. 1

Foreningens navn er Ejerforeningen Tuborg Havnepark C (i det følgende betegnet "ejerforeningen" eller blot "foreningen").

§ 6.5 og
§ 6.6 Bestemmelsen i § 6.5 udgår, og § 6.6 bliver fremtidig § 6.5.

§ 7.7 får for fremtiden følgende ordlyd:

§ 7, stk. 7

Samtlige foreningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.

Stemmeret kan udøves af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til. Kun medlemmer af ejerforeningen kan tildeles mere end én fuldmagt.

§ 7.8 får for fremtiden følgende ordlyd:

§ 7, stk. 8

Medlemmet mister sin stemmeret ved generalforsamlingen, såfremt medlemmet er i restance med fællesydelser m.v. til foreningen.

§ 7.8 bliver for fremtiden § 7.9.

§ 17.3 Ordene "bank, sparekasse postgiro" udgår og erstattes med "pengeinstitut".

§ 18.2 Ordene "bank, sparekasse" udgår og erstattes med "pengeinstitut".

§ 19.6 Bestemmelsen suppleres med følgende sætning: "medmindre andet besluttes på generalforsamlingen."

~~§ 21.1 Paragrafhenvisning til § 27, stk. 2, ændres til § 28, stk. 2.~~

§ 22.7 Som nyt pkt. 2 indsættes:

"For at minimere risikoen for misfarvning af murværk og altanskaller er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til løbende at sikre den nødvendige afrensning af altanskallernes overside og indvendige side samt håndlister for blandt andet alger og anden forurening. Herudover er ejerlejlighedsejeren ansvarlig for, at afløbet under altandækket holdes funktionsdygtigt og ikke stopper til, jf. endvidere § 22,stk.5.

§ 22.8 Som nyt pkt. 2 indsættes:

"Trædæk må dog godt olieres, såfremt der benyttes olie efter bestyrelsens forskrifter".

§ 22.9 stk 1 får herefter følgende ordlyd:

"Altanværn og altan samt terrasser må ikke afskærmes på anden vis end standen ved overtagelsen."

§ 22.13 får herefter følgende ordlyd:

"Markiser må kun opsættes på stueejerlejlighedernes sydvendte terrasser og kun efter ansøgning/tilladelse fra foreningens bestyrelse. Der må således ikke opsættes markiser på altanerne. Følgeskader ved opsætning af markiser er lejlighedsejerens ansvar. Farven på eventuelle markiser skal være hvid.

§ 22.17 bliver for fremtiden § 23.17.

§ 23.1 Pkt. 2 udgår og ændres til:

"Ordensreglerne er nærmere beskrevet i et selvstændigt dokument benævnt Husorden og Ordensregler."

§ 23.2 Bestemmelsens pkt. 2 udgår.

§ 23.6 Efter ordet "Terrassehavernes" indsættes ordene "og altanernes".

Efter ordet "terrassehaver" indsættes "/altaner."

§ 23.10 Bestemmelsen udgår og erstattes af:

"Ændring af bærende vægge, etablering af anden gulvkonstruktion end trægulv (eksempelvis beton) og ændring af placering af køkken og badeværelser må kun foretages efter godkendelse af bygningsmyndighederne i den udstrækning, dette er påkrævet. Denne tilladelse skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet påbegyndes."

§ 23.11 Bestemmelsen udgår og erstattes af:

"Større arbejder som beskrevet ovenfor skal altid forelægges foreningens bestyrelse til godkendelse. Bestyrelsen beslutter, om de eventuelt berørte nabolejligheder skal høres vedrørende projektet. Det skal altid dokumenteres, at projektet overholder det relevante bygningsreglement. Bestyrelsen kan eventuelt henvise projektets godkendelse til en generalforsamlingsafgørelse."

§ 23.15 får følgende ordlyd:

"Der er etableret hybridnet og tilslutning hertil er frivillig."

~~§§ 25, 26 og 27 Disse paragraffer bliver fremover §§ 26, 27 og 28.~~

~~§ 25 Som ny § 25 indsættes:~~

~~"§ 25~~

~~25.1 Kommunikation mellem ejerforeningen og dens medlemmer sker p.t. ved brug af traditionel post. På sigt, og efter beslutning i ejerforeningens bestyrelse og efterfølgende vedtagelse på en generalforsamling, kan foreningen dog helt eller delvist vælge at overgå til elektronisk kommunikation.~~

~~25.2 Som grundlag for en beslutning om at bruge e-mail skal der, ud over tidspunkt og form, blandt andet udarbejdes en beskrivelse af sikkerheden og de tilknyttede procedurer samt regler for fritagelse for brug af elektronisk kommunikation.~~

~~25.3 Såfremt lovgivningen stiller krav derom, eller såfremt bestyrelsen eller administrator (fx ved underskriftskrav) beslutter det, skal kommunikationen efter overgang til elektronisk kommunikation i enkelte situationer fortsat ske ved almindelig post."~~

§ 29 Som ny § 29 indsættes:

"Skorstene

§ 29

29.1 For alle lejligheder med skorstensstruktur gælder det, at skorstenen ikke må anvendes som aftræk for ildsted, skorstensfunktionen er nedlagt og kan ikke bringes til at fungere.

29.2 Hvis man nedtager isokernen i lejligheden, skal bestyrelsen orienteres og føre tilsyn med at dette foregår efter de retningsliner, som bestyrelsen fastsætter. Bygningsreglement og andre gældende love og regler skal naturligvis følges."

§ 30 Som ny § 30 indsættes:

"Kommunikation

§ 30

30.1 Kommunikation mellem ejerforeningen og dens medlemmer sker p.t. ved brug af traditionel post. På sigt, og efter beslutning i ejerforeningens bestyrelse og efterfølgende vedtagelse på en generalforsamling, kan foreningen dog helt eller delvist vælge at overgå til elektronisk kommunikation.

30.2 Som grundlag for en beslutning om at bruge e-mail skal der, ud over tidspunkt og form, blandt andet udarbejdes en beskrivelse af sikkerheden og de tilknyttede procedurer samt regler for fritagelse for brug af elektronisk kommunikation.

30.3 Såfremt lovgivningen stiller krav derom, eller såfremt bestyrelsen eller administrator (fx ved underskriftskrav) beslutter det, skal kommunikationen efter overgang til elektronisk kommunikation i enkelte situationer fortsat ske ved almindelig post."