

Beretning for EF Tuborg Sundpark Ordinær generalforsamling d. 25. april 2019

I år er der også kommet mange ejere til generalforsamlingen selvom man har skullet finde frem til et nyt lokale, men heldigvis kan man glæde sig over den samme lækre servering som tidligere. Det betyder meget for bestyrelsen, at ejerne på den måde viser interesse for ejendommen og bestyrelsens arbejde. Derfor rigtig hjertelig velkommen til alle.

2018 har været et relativt roligt år selvom den smukke, solfyldte og varme sommer gav ekstra udfordringer med haveanlægget, og herunder behov for regelmæssig vanding. Der er afholdt i alt 5 bestyrelsesmøder samt regnskabs- og budget møde med administrator og controller. Der har også været møder med entreprenør og ingeniør i forbindelse med 1 års gennemgang efter udskiftningen af gavlparterne.

Bestyrelsen synes, at den nye ordning, hvor mail korrespondance mellem ejere og bestyrelse går gennem vores administrator Camilla Kornerup Johansen, ckj@newsec.dk, fungerer udmærket. Det håber vi også ejerkredsen synes.

Foruden beretningen er der i år et supplement med praktiske oplysninger.

Administration og ejendomsservice:

Administrationsselskabet har fra begyndelsen af 2019 ændret navn til Newsec.

Vores administrator Camilla Kornerup Johansen, Newsec, og controller Finn Leth, Newsec, har igen i år støttet og hjulpet bestyrelsen på bedste vis. Regnskab og budget er gennemgået med de to forud for fremsendelse til revisor og fremlæggelse ved generalforsamlingen. Alle bilag godkendes løbende af to af bestyrelsens medlemmer, og de interne revisorer og bestyrelsen bliver orienteret om regnskabet gennem kvartalsrapporter inkl. kommentarer.

Tak til administrator og controller med bestyrelsens ønske om fortsat godt samarbejde i det kommende år.

De fleste ejere har tilmeldt sig mail-listen hos Newsec, hvilket letter kommunikationen, herunder bl.a. udsendelse af indkaldelsen til generalforsamlingen med bilag. Husk at ændringer i mail adresse, ønske om at komme på mail-listen eller om fremover at få post via PostNord i stedet for mail skal sendes til administrator Camilla Kornerup Johansen på adressen ckj@newsec.dk

Den daglige drift afhænger i høj grad af vicevært Jørgen Flink, der i samarbejde med bestyrelsesmedlem Henning Dulong Andreasen sørger for løsning af både små og store tekniske problemer. Jørgen er vellidt og bestyrelsen er glade for samarbejdet.

Vigtigt: Problemer med Ejendommens installationer skal umiddelbart meldes til vicevært Jørgen Flink, der ofte selv kan klare problemet og ellers tilkalder den relevante reparatør. Ejerne kan og skal **ikke** selv tilkalde reparatør til ejendommens fælles installationer.

Jørgen Flink refererer direkte til bestyrelsen, og udfører ikke reparationer indendørs i de enkelte lejligheder.

På opslagstavlen og Ejerforeningens hjemmeside kan man finde oplysninger om de håndværkere, som bestyrelsen kan anbefale.

Bestyrelsen foretager løbende kvalitetskontrol og vurdering af Ejendommens samarbejdspartnere, herunder håndværkere.

Airbnb:

Der foreligger nu en dom fra Landsretten til en ejerforening om, at forbud mod udlejning i kortere tidsrum end 30 dage anses for et sådant indgreb i den enkelte ejerlejlighedsejers rettigheder over ejerlejligheden, at det ikke gyldigt kan vedtages uden tiltrædelse fra samtlige ejere i ejerforeningen. (FM 017.143).

Bestyrelsen har på den baggrund valgt ikke at fremsætte forslag til vedtægtsændring vedr. udlejning, men må henvise til den eksisterende vedtægt for Tuborg Sundpark §§ 20, 23.4 og 23.5, hvoraf det fremgår at man ikke må drive erhverv i lejlighederne.

Affald:

Efter dagens indlæg ved Gentofte Kommunes affaldskonsulent Nikolaj Hänselt om affaldssortering er der jo ingen tvivl om det gavnlige for miljøet ved at beboere i Ejerforeninger ligesom i parcelhuse foretager sortering.

Vi har de sidste to måneder haft lejlighed til at bruge de nye containere til pap, plastik og metal foruden de gamle til papir og glas. Dermed har man allerede haft mulighed for en vis rytme med sortering. Der kan let opstå tvivlstilfælde. Brug Gentofte Kommunes sorteringsvejledning, og ved fortsat tvivl skal man benytte restaffald. Vicevært Jørgen Flink har den sidste tid udført et stort arbejde med ekstra sortering i specialcontainerne, der kun bliver tømt hvis der er sorteret korrekt. Det giver også mere arbejde, at køre 3 nye containere fra hver blok frem hver anden uge.

Restaffald skal være pakket grundigt ind inden det kommes i affaldsskakt for at undgå forurening af røret og deraf følgende lugtgener i opgangen. Plastikbakker efter kød og fisk bør være i plasticpose inden det kastes i *plastikcontaineren*. *Papcontaineren* er i fare for at blive fyldt alt for hurtigt, og derfor skal papkasser være slået sammen, større stykker pap skal være skåret i mindre stykker. *Større mængder pap fra fx møbler* skal stadig køres på Gentofte Kommunes containerplads. Det samme gælder *storskrald* som fjernsyn, tørrestativer mv. Sådanne effekter må fortsat ikke sættes ind ved containerne eller i rummet til farligt affald.

Husk at bruge rummet til *farligt affald* i nedkørslen i opg. 32 til aflevering af batterier, rester af maling, beholdere efter farligt affald, el- og energisparepærer samt beholdere efter rengøringsmidler.

Det er vigtigt, at hver enkelt beboer påtager sig disse oprydningsopgaver i henhold til den tydelige instruks fra Gentofte Kommune, der er omdelt per brev til alle beboere. Eksemplarer af instruks på engelsk er tilgængelige for de engelsktalende ejere og lejere.

Der betales udelukkende for afhentning af restaffald, og sorteringen af affald betyder at mængden af restaffald reduceres. Det giver mulighed for en årlig besparelse:

Der betales nu for afhentning 2 gange ugentligt af 11 containere med kapacitet på 660 l restaffald til en pris af 275.000 om året.

Hvis mængden af restaffald reduceres til 400 l restaffald pr. container falder prisen til kr. 170.000 om året.

De grønne områder:

Som omtalt i Nyhedsbrevet i december 2018 led buske, træer, hække og græsplæner under den varme og tørre sommer, selvom der i juni blev etableret en udendørs vandhane ved blok 34, og indkøbt slange til opfyldning af de grønne vandingsposer ved nyplantninger samt udlagt siveanlæg til vanding ved buskene for enden af gavl 34. Vicevært Jørgen Flink var flittig med at vande hele sommeren. Inden vinterens komme udførte Gartnerfirmaet OKNygaard genopretning af haveanlægget efter rådgivning fra slotsgartner John Nørgaard Nielsen med bl.a. genplantning af en del buske for at undgå huller i anlægget samt kraftig beskæring af andre inkl. gødning. Det ser ud til, at de fleste af planterne og græsplænerne har overlevet den sidste sommers tørke.

Den 3 årige gartneraftale med OKNygaard udløb pr. 31. december 2018, og der blev derfor i oktober indhentet tilbud fra følgende firmaer:

- OKNygaard
- Grøn vækst, Hasselholmvej 2, 4200 Slagelse ved Thomas Olesen.
- Anders Matthiessen, Skudehavnsvej 17A, 2150 Nordhavn

I udbuddet indgik den vedligeholdelsesplan, der blev udformet af slotsgartner John Nørgaard Nielsen, og han havde også undersøgt og anbefalet hvilke firmaer, der kunne tænkes at løfte opgaven

med det store haveanlæg. Bestyrelsen valgte at indgå en ny 3-årig aftale med OKNygaard, da deres pris for vedligeholdelse samt ekstraarbejder var meget konkurrencedygtig i forhold til de øvrige firmaer.

Det kan dog ikke undgås, at der udover vedligehold og pleje af anlægget hvert år også må anvendes penge til ekstraarbejder som beskæring og nyplantning, hvilket fremgår af budgettet for 2020. Bøgepur hækkene ud for blok 31 og blok 34 er blevet grundigt beskåret i marts 2019 inkl. gødning med naturgødning Champost, og der vil blive vandet efter behov.

Den firkantede stenplads ved kanalen ned mod stenhaven ligger fortsat uændret hen. Bestyrelsen fandt, at forslagene fra SLA havearkitekter var meget dyre, samtidigt med, at genopretningen af det eksisterende haveanlæg forårsagede en overskridelse af budgettet for gartnerarbejde i 2018. Derfor besluttede bestyrelsen at udskyde forbedringer af stenpladsen ved kanalen til 2019, jævnfør budgettet.

Da der har været klager over det uensartede udseende af haveskure i stuelejlighederne vil arkitekt Henrik Hvidt i dag fremlægge tegninger og forslag til udformningen af disse. De skal bygges i ubehandlet lærketræ således at de matcher hegnene og med tiden bliver sølvgrå og gerne tilplantet. *NB! Der er kun ½ m jord i haverne henover membranen, der skal sikre at regnvand ikke trænger ned i parkeringskældrene. Pas på dybden ved opsætning af hundehegn eller parasolspyd*

Dyr:

Ifølge Ejerforeningens vedtægter § 23.2 er det kun tilladt at holde ét husdyr pr. lejlighed, og for tiden overholdes denne paragraf efter en lejer med to hunde flyttede i løbet af forsommeren 2018. Hunde skal føres i snor på Ejendommens arealer, og kan derfor ikke luftes ved at lukke dem alene ud i de grønne områder. Det er glædeligt, at ejerne er flinke til at fjerne hundenes efterladenskaber, men man skal huske at det også gælder på de store fælles græsarealer.

Fuglereder på balkonerne er uønskede, og hver enkelt ejer må sørge for at undgå dette. Raslende papir eller folie kan genere naboerne og bør ikke anvendes. Der er efterhånden en del opsatte ugle attrapper rundt omkring, men det har så vidt man kan se ikke den store effekt.

Viceværten sørger for, at fuglene ikke bygger rede på de flade tage, og det har indtil nu været effektivt.

Det fremgår af E/F vedtægter, at det ikke er tilladt at fodre fugle, da det giver risiko for skadedyr, og generelt øger mængden af fugle i vores område med deraf følgende gener på vore altaner.

I foråret 2018 blev der atter observeret en del mus, specielt ved blok 31, men heldigvis primært udendørs. Der er i alle blokke sat gitter ind i de små udluftningskanaler nederst i murværket både på gade- og havesiden for at undgå adgang af skadedyr den vej, men desværre garanterer det ikke, at mus ikke kan komme indenfor. Bestyrelsens bedste råd er fortsat at bruge klapfælder, såfremt man skulle være uheldig at få disse "uindbudte gæster".

I juni måned var der mistanke om rotter pga huller og gravede gange tæt på Tuborglinien, og ejere i en stuelejlighed mente, at have set rotter på terrassen. Gentofte Kommunes skadedyrsbekæmper kom på tilsyn inkl. opsætning af fælder, og kunne snart berolige med at der var tale om mosegrise. De betragtes som en del af den danske fauna og ikke som skadedyr. Det gælder også mus så længe de holder sig uden døre.

Bestyrelsen vil fortsat gerne orienteres hvis der observeres skadedyr i bygningerne.

Energimærkning:

Ejendommen fik energimærke C i 2017, og det gælder frem til 2027.

Henning Dulong Andreassen holder løbende øje med ejendommens energiforbrug, og udformer i december hvert år energirapport med søjlediagrammer, der lægges på Foreningens hjemmeside. Den omhyggelige overvågning har den store fordel, at Henning Dulong Andreasen ved uregelmæssigheder straks reagerer og får løst evt. problemer.

Forsikring:

Forsikringsmægler Willis forhandlede i efteråret 2018 Ejendomsforsikring på vegne af Ejerforeningerne administreret af Newsec. Da fornyelsen af den treårige kontrakt med TRYG ville betyde en væsentlig præmiestigning uanset de enkelte foreningers skadestatistik, valgte Newsec at anbefale foreningerne i stedet at flytte bygningsdelen af forsikringen til Købstædernes Forsikring. Det råd valgte bestyrelsen at følge, da der derved blev opnået en bredere og bedre dækning, og Tuborg Sundparks præmie blev nedsat med 22 %. Badebroen, som er fælles for Tuborg Kanal og Tuborg Sundpark er samtidig kommet med i forsikringen med dækning af 50% af udgiften ved skader på denne.

Bestyrelsen valgte i lyset af de tidligere problemer med Ejendommens klimaskærm at tilkøbe "Udvidet Vandskade", der dækker vandskade som følge af indtrængen af vand gennem utætheder og åbninger i klimaskærmen samt udsivning fra synlige rørinstallationer med en selvrisko på kr. 7.500 og en tillægspræmie på kr. 16.800.

Øvrige forsikringselementer er stationære d.v.s. forsikring af glas sker fortsat gennem Dansk Glasforsikring, bestyrelsesansvarsforsikring er stadig gennem HDI Danmark og arbejdsskadeforsikring fortsætter via Alm. Brand.

I løbet af 2018 har der kun været et par skader, hvilket er glædeligt. Såvel antallet som udbetalte beløb har betydning for forsikringspræmiernes størrelse.

Vi kan selv gøre noget for at begrænse risikoen for skader. Undlad at hælde fedt i køkkenvaskene, da det giver risiko for stop i kloakrør, og overløb via vaske med risiko for vandskade. Pas på med at sætte selv små genstande direkte op ad ruderne, da det kan medføre termosprængninger.

Gavle:

Bestyrelsen valgte ingeniør Cristina Jægerup til at forestå 1 års gennemgangen, da hun havde fulgt projektet lige fra planlægningen af udskiftningen af gavlpartierne til afleveringsforretningen. Afleveringsdatoen for gavlpartierne var d. 31. januar 2018, og der blev derfor afholdt 1 års gennemgang d. 22. januar 2019 efter at der via skemaer var indhentet oplysninger fra alle ejere af gavlejligheder. I alt 18 af de 40 gavlejligheder havde anført restmangler, og fik derfor besøg af entreprenør Niels Moestrup og ingeniør Cristina Jægerup sammen med Henning Dulong Adreasen og Karen-Lisbeth Dirksen fra bestyrelsen ved 1 års gennemgangen. Der var 3 gulve med fortsat misfarvning, 5 døre krævede justering, 2 steder var der synlig sprække i overliggeren i lysningen og et par steder var der klage over lyde fra gavlpartiet ved temperatursvingninger. Entreprenør Niels Moestrup påtog sig at udføre reparationer og undersøge lydproblemerne inden d. 1. marts 2019.

Desværre var der vandindtrængning igen i gavlen i opg. 7, stuen og 3. sal i forbindelse med regn og stærk blæst fra sydvest d. 4. marts 2019. Der var ikke problemer med andre gavle, der vender den vej. Entreprenør Moestrup kom efter anmeldelse af problemet på tilsyn d. 5. marts 2019, og fandt, at det var nødvendigt at efterse isoleringen med nedtagning af alu-profilernes paneler. Det blev foretaget d. 11. marts 2019, men resultatet var ikke tilfredsstillende, og der blev foretaget yderligere vurdering d. 15. marts. Det viste sig, at der var en mindre, defekt i murkronen midt over vinduespartiet. Den blev repareret samtidig med at gavlen blev gået grundigt efter med øget isolering og nye tætningslister. Der har ikke været yderligere problemer, men endelig vurdering af resultatet af reparationerne kan først ske ved stærk blæst/storm fra vest og voldsom regn.

Da problemer med manglende lydisolering i opg. 7 og knæklyde i gavlen i opg. 3 og 7 ikke var løst tilfredsstillende ved afleveringen efter 1 års gennemgang tilkaldte bestyrelsen lydfirmaet Sound Invision til lydmålinger. Målingerne er udført d.d. og resultatet forventes snarest.

Der skal afholdes 5 års gennemgang i januar 2023.

Grundejerforeningen

Tuborg Sundpark, Tuborg Kanal og erhvervene i området Tuborg Nord er medlemmer af Grundejerforening Tuborg Nord. Bestyrelsen har i alt 5 medlemmer hvoraf erhvervene har de 3 og de to ejerforeninger hver 1.

Henning Dulong Andreasen er uændret Ejerforeningens repræsentant i bestyrelsen og Finn Birkegaard er suppleant. Keld Bøg fra ejerforeningen Tuborg Kanal er formand.

- *Pumpestationen:* Novafos, tidligere Nordvand, der administrerer og anvender pumpestationen er færdig med afrensning og fugning af murene. Det er planlagt, at ovenlysruderne, bortset fra enkelte, bliver fjernet, og taget beplantet med grønt. Døre og vinduer bliver malet. Efeu langs murene har ikke været en succes mod vest og nord. Man overvejer hvilke planter, der skal anvendes til at dække murene med grønt.
- *Vinterberedskab:* Vinteren har været utrolig mild i denne sæson, dog kæmpes der mod flittig saltning til skade for belægning og trapper. Bestyrelsen holder derfor et vågent øje med udførelsen af den udliciterede opgave, og har jævnligt møder med firmaet.
- *Gartnerarbejde:* De 17 store plantekasser i området er blevet tømt og der er plantet nyt, som vi kan glæde os over i den kommende sommer. Trærammen omkring den største af plantekasserne er blevet forstærket på siden ned mod vandet med en effektiv løsning i form af beton bag træværket.
- *Mindesmærker langs Tuborglinien:*
Det er endnu ikke lykkedes, på trods af ihærdig indsats, at finde sponsormidler til renovering af mindesmærket over søfolk for udskibning af jøder til Sverige under 2. verdenskrig. Det seneste tiltag var en legatansøgning til Kronprins Frederiks og Kronprinsesse Marys Fond, som desværre også resulterede i afslag. Der arbejdes videre med sagen. Tuborg Fondet har bevilget kr. 10.000 til renovering af mindestenen for Hans Peter Prior, der grundlagde anlægget til den nuværende Tuborg Havn og Benny Dessau, som var direktør for Tuborg og De Forenede Bryggerier. Stenen for Hans Peter Prior på Tuborg Linien, tæt ved hængebroen, er blevet klippet fri af hybenbuskene, og der er lagt chaussé sten foran den. Der er opsat en bronze mindeplade ved denne samt ved stenen på Tuborg Linien for Benny Dessau med oplysning om personerne, og deres betydning for Tuborg området.
- *Kystsikring:* Den kommer til at trænge til grundig reparation indenfor en overskuelig årrække. Der arbejdes derfor på at skaffe en fordelingsnøgle mellem Gentofte Kommune, Novafos og Grundejerforening Tuborg Nord vedr. økonomien i forbindelse med renoveringsarbejder og kystsikring langs Tuborg Linien. Gentofte Kommune har efterlyst et konkret projekt for udbedringen før stillingtagen. Entreprenørfirmaet Aasleff, der udførte arbejdet omkring omlægningen af rørledningen fra Pumpestationen og dermed har godt kendskab til forholdene, har på vegne af Grundejerforeningen udformet et projektforslag. Det er fremsendt til Gentofte Kommune med henblik på videre dialog.
- *Belysning:* Der holdes skarpt øje med belysningen i området, men det er en sej og krævende kamp. Mange af lamperne langs vejene er efterhånden vanskelige at reparere, og Gentofte Kommune overvejer for tiden ændring af lyskilderne til LED. Kommunen finder, at det er dyrt og forholder sig endnu afventende. Gentofte Kommune har lovet udskiftning af lamperne på Tuborg Linien, men det har desværre lange udsigter.
- *Trafiksikkerhed:* Trods nye forhandlinger, specielt i lyset af den forventede øgede trafik til Tuborg Syd området er Gentofte Kommune ikke villig til at gøre yderligere for trafiksikkerheden i området. Det er heller ikke muligt at få ændret de midlertidige, noget utrygge forhold i rundkørslen mellem Dessaus Boulevard og Philip Heymans Allé ved indkørslen til byggepladsen til Tuborg Syd.
- *Bump ved vippebroen på Tuborg Havnevej:* Man har ansøgt politiet og Gentofte Kommune om tilladelse til at etablere højere bump på vippebroen og indføre 20 km begrænsning. Det skønnes nødvendigt fordi en del bilister kører hensynsløst over broen til fare for fodgængere og cyklister. Ved hurtig kørsel over broen vibreres plankerne desuden løse, hvilket jævnligt giver udgifter til reparationer af disse. Gentofte Kommune er desværre kommet med et me-

get krævende og dyrt forslag. Bestyrelsen i Grundejerforeningen har derfor i første omgang besluttet at henlægge projektet.

- Grundejerforeningen har i lighed med Tuborg Havn etableret *anode beskyttelse af jernspunsene* i inderhavnen ved Tuborg Sundpark og Tuborg Kanal. Anoderne forlænger levetiden for spunsen markant. Udgiften blev allerede afsat i budgettet for 2018, udgiften er finansieret uden ekstra bidrag til grundejerforeningen.

Indbrud

Der har været indbrud samme nat i to kælderrum i blok 34 i sommeren 2018, og det ene sted blev der stjålet 2 designer cykler. Der manglede intet andet. Låsene var klippet og der var ikke skader på depotdørene.

Det er som altid vigtigt, at alle har øjne og øre åbne, og være opmærksom på at indgangsdøre og porte lukker efter passage.

For at det elektroniske nøgle system fungerer optimalt, skal bortkomne kort og brikker straks anmeldes til viceværten:

Samtlige nøglebrikker er registreret hos vicevært Jørgen Flink, der også via computeren kan neutralisere evt. bortkomne nøglekort og brikker. Det er med til at sikre at kun personer med ærinde i opgangene får adgang.

Parkering og parkeringskældre.

I Tuborg Sundpark er hver lejlighed privilegeret med en nummereret parkeringsplads i parkeringskældrene. Da der kun er ½ P-plads pr. lejlighed på terrænen er det nødvendigt at man benytter sin plads i parkeringskælderen for at undgå parkeringsproblemer i området. Der er opnået aftale med Green Mobility om, at disse el udlejningsbiler ikke må parkeres i længere tid på Ejerforeningens parkeringspladser. Hvis firmaet kontaktes fra Tuborg Sundpark, og bilen er afmeldt, bliver den snarest muligt afhentet.

I henhold til brandvæsnetts forskrifter må der ikke hensættes effekter som dæk, dunke med sprinkler etc. i parkeringskældrene.

Cykler kan ved evt. pladsmangel i cykelstativerne sættes ud for egen parkeringsplads, men ikke ud for andre ejeres nummererede pladser.

Kun viceværten må flytte rundt på og opsætte kajakbøjler. Kajakker skal opbevares i de ophængte kajakbøjler uden omkringliggende effekter.

Regnskab.

Administrator vil som vanligt gennemgå det regnskab og budget, der er sendt ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Udskiftningen af det oplukkelige vindue i gavlene til faste vinduer holdt sig indenfor det budgetterede. Den i 2018 budgetterede nedklipping af bølgepur hækkene foran blok 31 og 34 blev udskudt til marts 2019, da hækkene ikke tåler så hård en behandling senere end marts måned.

Det er glædeligt, at der ikke har været restancer på indbetaling af ejerforenings bidrag i hele det sidste år.

Rengøring

Firmaet Sublimt tager sig af trappevask, støvsugning, rengøring af elevatorer og aftørring af paneler mv. i opgangene. De foretager selv jævnligt uanmeldt kvalitets kontrol, og er lydhøre ved kritik. Hver mandag bliver der gjort rent fra kælder til stueetage, og hver torsdag bliver der gjort rent i hele opgangen. I løbet af vinteren er der gjort ekstra rent på de nederste trappeløb efter behov. Vinduespudsningen af fællesarealer står firmaet Dax polering for til bestyrelsens tilfredshed. Firmaet har også foretaget indvendig pudsning af elevatorskaktene i efteråret 2018 til den halve pris af hvad OTIS fik for det samme sidste gang. Olien fra hydraulikken kan ikke renses fuldstændigt af, og derfor vil der desværre være striber på glasset selv efter grundig rengøring.

Samtlige afløb fra *faldstammerne* er, som vanligt, spulet af kloakfirmaet Lyngholm i slutningen af december måned 2019.

Alle ejere har skriftligt fået besked om, at man for egen regning kan få pudset vinduer via rengøringsfirmaet Sublimt ifølge et tilbud indhentet af Henrik Nygaard Hansen. Firmaet er forsikret, og udfører arbejdet for regning, hvilket betyder at man ikke pådrager sig ansvar i forbindelse med en evt. ulykke og desuden kan udnytte håndværkerfradraget.

Sikring mod oversvømmelse:

Da vandet i havnen og kanalen kan stå ret højt i forbindelse med storme, hvor vandet presses gennem Øresund, har bestyrelsen fået vurderet højdekoterne for nedkørslerne til parkeringskældrene ved entreprenørfirmaet Aarsleff. I København og Hellerup sikres nybyggeri ved at bygge i kote 2,1 m over daglig vande. Den lavest beliggende nedkørsel til en parkeringskælder i Tuborg Sundpark er til blok 32, hvor koten er 2,03 m. Alle de øvrige ligger over kote 2,1 m. Bestyrelsen overvejer den bedst mulige løsning til afskærmning ved vandstigning.

Tuborg Linien

Det viste sig, at arbejdet med en regnvandstunnel på Carolinevej var mere krævende end bygherre Novafos havde forestillet sig, og derfor er den sidste del af gangstien langs vandet ved trappen til Carolinevej stadig lukket. Et af de problemer arbejderne stødte på var en ikke registreret afproppet gasledning fuld af gas. Når projektet er gennemført genopretter Novafos området inkl. buske mv.

Vedligeholdelse og forbedringer udført i 2018:

Der er, som planlagt, udført *slibning og oliering af trappeløb* i blok 31 samt fra kælder til og med 1. sal i blok 32, 33 og 34.

Porten i blok 31 er udskiftet.

Der er foretaget *udskiftning af cirkulationspumperne* til varmeanlægget i blok 32 og 33 p.g.a. nedbrud.

Der er opsat *skraldespand* ved bænkene langs kanalen.

Udendørsbelysningen slukkes nu kl. 00.30 i henhold til beslutning ved generalforsamlingen i 2018.

Lys i parkeringskældrene er forbedret med opsætning af flere sensorer.

Stigen på badebroen er repareret.

Juletræ: Det var på grund af fyrretræets størrelse ikke længere forsvarligt eller smukt, at bruge fyrretræet som juletræ. Jørgen Flink og Henning Dulong Andreasen har derfor boret et rør ned i græsplænen til opsætning af juletræ i julen 2018 og fremover.

Vedligeholdelsesarbejder og forbedringer i 2019:

Cykel- og kælder oprydning foretages i april 2019.

Udendørslamperne på murværket er ændret pr. 1. april så man fremover kan bruge *LED pærer* med en forventet levetid på 18 år. De tidligere pærer holdt forbausende kort tid og kostede kr. 200 pr. stk. Ændringen vil desuden give en besparelse på udgiften til el. En måned efter skift til LED i blok 31 var strømforbruget halveret.

Det vil endnu være meget kostbart at udskifte *lysstof rørene i kældrene* til LED, men der holdes øje med mulighederne.

Elevatorbelysning: Elevatorfirmaet OTIS har skiftet samtlige lyskilder i elevatorerne til LED i de første måneder af 2019.

Hjertestarter: I første omgang kom der afslag fra Tryk fonden, men der er kommet nye regler hos Tryk således at de også udleverer hjertestartere til boligforeninger. Bestyrelsen sender derfor på ny en ansøgning. Der er i øvrigt opsat mange hjertestartere i området Tuborg Nord. Den nærmeste er på Tuborg Havnevej ved PFA bygningen, og der er en del hjerteløbere i området.

Tuborg Syd:

Byggeprojektet på Tuborg Syd grunden har allerede givet en hel del støjgener for ejerne i blok 34. Desværre valgte man i den skønne pinsesol at sejle sand ind til byggeriet medførende temmelig

meget støj, hvilket entreprenøren har beklaget direkte overfor ejerne. Desuden viste det sig, at der var et tilbageværende molehoved fra dengang havnen var industrihavn. Det gav også larm at fjerne dette. Her i foråret 2019 er der støjgener fra piloteringen af byggefase 1 på pynten.

Molen udfor pynten vil blive reableret i forsommeren 2019. Der går beklageligvis flere år, før Ulriks Passage til Strandpromenaden igen bliver åbnet.

Man er allerede langt med byggeriet af huset med lejligheder (Bakkedraget) udfor Evanstone. Næste fase er bygningen på pynten og den lige bagved (Kysthus 1 og 2).

Man kan følge byggeriet ved at tilmelde sig på følgende adresse:

Danica Pension info@danicleads.net

Vedligeholdelsesplan:

Planen frem til 2022 ligger på Foreningens hjemmeside hos Newsec Datea.

Ang. § 21.4, dagsordenens sidste punkt: Til orientering kan oplyses, at gebyret er fastsat i henhold til vore vedtægter og reguleres hvert år. Det er et gebyr til dækning af administrators udgifter i forbindelse med fremsendelse af rykkere til beboere, der ikke overholder indbetaling af fællesudgifter til ejerforeningen. Gebyret er aktuelt på 284 kr., og opkræves hos ejere med restance.

Hvad forventer bestyrelsen i 2019

- Pænere udseende af Pumpestationen efter udvendig reovering.
- Besparelse af el efter skift flere steder til LED
- Fortsat konstruktivt samarbejde med Grundejerforening Tuborg Nord.

Dette bliver min sidste beretning som formand for Ejerforeningen efter 9 år på posten. Det er både trist og en lettelse, og jeg glæder mig til at se en anden præge Ejerforeningens arbejde fremover. Heldigvis vil alle de øvrige i bestyrelsen gerne fortsætte, og det er jeg meget taknemmelig over. Uden Henning Dulong Andreasens store viden og hjælp med de praktiske ting inkl. kontakt til håndværkerne, havde jeg aldrig klaret opgaven. Det samme gælder for samarbejdet med alle de øvrige bestyrelsesmedlemmer: Henrik Hvidt har hjulpet med viden om arkitektur, arbejdsgange indenfor byggeri og samtidig været tovholder for gartnerarbejdet. Erik Sevaldsen har villigt været en slags juridisk konsulent og god sparringspartner. Niels Bondegaard Thomsen har været en stor støtte under svære beslutninger og tager sig af hjemmesiden hos Newsec. Jeanineke Dahl Kristensen har hjulpet med oversættelser til engelsk, og korrekturlæsning af referater, nyhedsbreve og beretninger. Dorte Schiødt har påtaget sig arbejdet med mindesmærkerne, herunder skrevet mange fondsansøgninger.

De to suppleanter har deltaget i møderne, og på hver deres måde bidraget til arbejdet i bestyrelsen.

Jeg vil savne de fælles møder og det gode samarbejde, og ved slet ikke hvordan jeg skal takke jer. I det daglige arbejde har jeg været meget glad for samarbejdet med vicevært Jørgen Flink, der kender de fleste beboere, og udfører sit hverv på bedste vis.

I de mange år har Finn Birkegård troligt været intern revisor og suppleant i Grundejerforening Tuborg Nord. Tak for din indsats. Der skal også lyde en tak til revisorsuppleant Torben Friis Larsen for hans indsats med regnskab og budget.

Bestyrelsen inkl. suppleanter sammen med ægtefæller vil takke ejerforeningen for en dejlig middag og hyggeaften i restaurant Tavola Calda på Rebekkevvej i februar måned.

d. 25. april 2019 *Karen-Lisbeth Dirksen*, formand