

Formandens beretning.

Beretning om Christiansgave Grundejerlaugs virksomhed i 2020

Grundet Covid-19 restriktioner om forsamlingsforbud, gennemføres årets ordinære generalforsamling, i lighed med 2020, som en skriftlig generalforsamling.

Generalforsamling afholdes den 23. april i hus 27 med fysisk deltagelse af bestyrelsesmedlem Johny Rudolfsen,(hus26), formand Jens Anker Sørensen,(hus27) samt dirigent David Bøgild, (hus 8).

Desværre har vi i 2020 mistet 2 markante Christiansgave-profiler, Erika Nielsen (hus 37) samt Børge Kibenich (hus 18). Begge har gennem mange år været aktive, synlige personligheder i Christiansgave.

Det er en fornøjelse at byde velkommen til:

Pia Funch Poulsen (hus 16).

Birgitte Castenschiold og Carl Erik Olsen (hus 20).

Marianne Løvdahl og Jens Modvig (hus 22).

Bodil og Jens Kehlet Nørskov (hus 37).

Jeg vil gerne takke de mange flittige, ulønnede kræfter der arbejder for Grundejerlauget.

Tak til Niels Sjögren (hus 52) for din indsats og gode stunder i bestyrelsen og velkommen til Karen Dyvig (hus 56), der overtager repræsentationen af Hovedhuset.

Bestyrelsen:

Mari-Ann Retz, Næstformand, koordinator for de grønne områder, række 4

Poul Dam, række 1,

Anette SchmidtHansen, sekretær række 2.

Johny Rudolfsen, varmemester, række 3.

Niels Sjøberg og Karen Dyvig, række 5.

Kassemester, kasserer Dorthe Carøe.

Revisorerne:

Knud Sjørup (hus 15)

Kim Salskov (hus 10)

Varmeudvalget:

David Bøgild (hus 8).

Hans Frederik Carøe (hus 33).

Niels Kornerup (hus 48).

Jesper Jul (hus 49).

Badevandskvalitet.

Johannes Madsen-Mygdal (hus 46).

Varmemester.

Henrik Sletskov-Hjort (hus 13)

Agendapunkter:

- Varmeprojektet
- Vejbelysning
- Standplads
- Kystdirektoratet
- Helhedsplan
- Økonomi
- Tinglysning
- Om- og tilbygninger.

Varme projektet.

Bestyrelsen har, i samarbejde med varmeudvalget, arbejdet på alternative løsninger til vores nuværende varmesystem. Varmeudvalget har i samarbejde med konsulent Lars Ørtoft undersøgt alternative løsninger og udvalgets klare anbefaling er en jordvarme løsning med individuel varmepumpe i hvert hus (1-49). Løsningen og finansieringsforslag blev fremlagt ved informationsmødet den 17. september 2020. Blandt de fremmødte blev der udtrykt usikkerhed om jordvarmes egnethed i Christiansgave og flere medlemmer ønskede konkret information om varmepumpernes placering og installation.

En uvildig energikonsulent, Hans Lauersen fra Focus2 bekræftede, at jordvarme er en god løsning i Christiansgave.

Konsulenter gennemgik 15 ejendomme i Christiansgave og dokumenterede installationsmulighederne. Bestyrelsen har investeret ca. 100.000 kr. i varme-projektet og ønskede, for at fortsætte til udbudsfasen, en tilkendegivelse fra laugets medlemmer. Investeringen for hus 1-49 blev anslået til 200-300.000 kr. pr. hus og bestyrelsen ønskede derfor 75% beboertilslutning. Da 71% af medlemmerne ønskede at fortsætte processen, valgte bestyrelsen derfor at sætte projektet på pause.

Vejbelysningen.

Gennem hele 2020 blev der arbejdet med Hørsholm kommune for at finde en acceptabel løsning på manglende facadebelysning ved hus 14-23. På grund af facadebelysningens alder og kabelføring, afslog Hørsholm kommune at finde og udbedre fejlen men tilbød en alternativ løsning med 17 stk. 5 meter høje lysmaster. Med arkitekt Peter Horwitz ihærdighed indsats, lykkedes det at få kommunen til at godkende en løsning med 32 lave designlamper (pullerter) på vestsiden hus 1-23, der passer ind i arkitekturen. Arbejdet er næsten færdigt og området står nu smukt og ensartet uden høje master.

Da facadebelysningen er en væsentlig del af Christiansgaves arkitektur, valgte bestyrelsen at investere 130.000 kr. i ny kabelføring til facadebelysningen mellem hus 14-23.

Fremover drifter og vedligeholder Grundejerlauget selv facadebelysningen ved hus 14-23, mens Hørsholm kommune har ansvaret for lamperne.

Standpladsen.

På grund af krav om øget affaldssortering i Hørsholm kommune, valgte bestyrelsen at etablere en central standplads mellem garage 9 og Strandvejen. Derved undgik vi 147 ekstra skraldespande og gener ved tømning.

Standpladsen fungerer fint og brugernes viden om rest- og sorteringsaffald stiger støt. Der gøres opmærksom på, at kommunens genbrugsplads stadig kan benyttes ved store mængder affald eller ved fyldte containere.

Kystdirektoratet - badebroen.

Broen er, sammen med de nye borde-bænke sæt, et naturligt attraktivt samlingspunkt for hele vores bebyggelse.

Desværre fik vi ikke medhold i vores anke over kravet fra Kystdirektoratet om nedtagning af vores læsejl på broen. Vi har tilladelse til faste bænke men må desværre undvære læsejl på broen selvom der kun er tale om sæsonafskærmning. Der er ingen forklaring på, hvorfor nabobroen ikke har samme restriktion.

Helhedsplan for Christiansgaves grønne områder.

Vores mangeårige og anerkendte landsskabsarkitekt arbejder med helhedsplanen for Christiansgaves grønne fællesområder. Et trykt eksemplar af oplægget er omdelt til alle medlemmer.

Det er en langsigtet udviklingsplan, der skal danne grundlag for vedligehold, pleje, og beplantning samt være udgangspunkt for fremtidige prioriteringer, ligesom den vil tage stilling til bebyggelsens bærende træplantning og lægge retningslinjer for fornyelse ind i de næste årtier m.h.t. træer.

Vi vil herefter kunne administrere efter planen, og købe gartner ind til de respektive emner, over den tidsperiode, der prioriteres. Vi har i dag et professionelt gartnerfirma til drift af de grønne områder, så det vil være muligt, at gartnerfirma kan prissætte de enkelte positioner i helhedsplanen, så vi kan økonomistyre herefter.

Visionen er et parkanlæg der er smukt, enkelt og tro mod den strandnære placering, og som kræver et minimum af vedligeholdelse. Vi ønsker at bevare vores dejlige fællesarealer og vedligeholde dem, med så lille en indsats som muligt både i forhold til økonomi og indsats.

Landskabsarkitekten kender vores område og kender beboernes holdninger og ønsker fra mange års samarbejde og gennem mange års havevandring, derfor har bestyrelsen tillid til, at oplægget er et godt fundament for en drøftelse på beboermøder, således at vi i fællesskab kan træffe beslutning om Christiansgaves grønne fremtid.

Der er investeret mange ressourcer i vores grønne arealer.

Området mod Strandvejen på vestsiden er total renoveret med takspur og genplantede fyrretræer.

Økonomi.

Året resultat blev et underskud på 17.336 kr. mod et budgetteret overskud på 7.500 kr.

Årsagen til overskridelsen er investering i facadebelysning (hus 14-23) på 130.000 kr., ekstra investeringer i de grønne områder ca. 40.000kr samt omkostninger til fyr-reparation.

En kontinuerlig vandpåfyldning på centralvarme-anlægget i fyrkreds 1 (hus 1-13) medfører tilkalkning af fyrets kedel og forårsager driftstop, som det oplevedes i julen 2020. Afkalkning, vedligehold og reparationer var mere end 60.000 kr. Der forventes øgede udgifter til fyr og installationer. Vi har 2 gamle gasfyr, der kører på lånt tid, men heldigvis blev hensætningen på 160.000 kr. til nyt fyr ikke aktuel.

Egenkapitalen er forsat 657.599 kr.

Tinglysning.

Formuleringen af Deklarations §4 udgjorde en økonomisks risiko, idet Grundejerlauget hæfter for alle installationer under gulv i hus 1-49. Ved en ihærdig og kompetent indsats af David Bøgild (hus 8), er der tinglyst en ny tekst i §4. Ansvarsfordelingen mellem den enkelte ejendom og grundejerlauget er tydeliggjort.

Deklarationen af 24.03.2021 findes på hjemmesiden.

Gennem en samarbejdsaftale med Din Forsikringsmægler har Grundejerlauget tegnet en forsikring der dækker foreningens centrale vand- og varmerør. Rør og samlinger i de enkelte ejendomme er ejers ansvar. Det anbefales at alle tegner en "skjulte rør- og stiklednings"-forsikring, uden fradrag for alder.

Om- og tilbygninger.

Det er bestyrelsens opgave at bevare Christiansgaves særpræg og arkitektur.

Bestyrelsen forholder sig til retningslinjer i designmanual, hegnspanen, udvidelsesplaner af 1975 og på sigt Helhedsplanen for grønne områder.

Bemærk, at den opdaterede og gældende Designmanual, findes på hjemmesiden og, at den tidligere trykte version kun er vejledende.

Det påhviler bestyrelsen at varetage Laugets interesser, gennemføre tilsynspligt, samt afgøre ansøgninger om bygningsændringer, hegn, mure og væsentlige vækster på fællesarealer og privat grund.

Bestyrelsens afgørelser forventes fulgt, så Christiansgaves særpræg bevares til glæde for nuværende og kommende beboere.

Tak for opmærksomheden.