

Beretning om Grundejerlaugets virksomhed 2023

- Varmeprojektet
- Asfaltarealer - veje/fortov/stier
- Grønne områder
- Overholdelse af byggetilladelser
- Vi har haft fornøjelsen af at byde nye medlemmer velkommen:
 - Susanne og Claus Franke, hus 31

Varmeprojektet

Udfordringer med store varmeudgifter, lækager og manglende varme, utilstrækkelig strømkapacitet til bl.a. ladning af elbiler samt vedvarende klager over "varmt" koldt vand, var medvirkende årsager til, at Christiansgave Grundejerlaug vedtog at gennemføre en gennemgribende renovering af bebyggelsens vand, el og varmforsyning.

Den 24. februar 2023 vedtog den ekstraordinære generalforsamling bestyrelsens forslag om at godkende Domiciel som hovedentreprenør, ligesom der blev indgået aftale med Ringkjøbing Landbobank som finansieringsinstitut.

Kort tid efter gik arbejdet i gang og året 2023 var præget af opgravninger i haver, græsplæner og veje med en del gener til følge, som medlemmerne har håndteret på fornemeste vis. Entreprenøren har flere gange takket for tålmodigheden og samarbejdet med medlemmerne.

Projektet var budgetteret med en passende buffer, til dækning af uforudsete omkostninger som:

- Betonfundamenter der gemte sig under græsplænerne på vestsiden fra de oprindelige avlsbygninger
- Krav fra lokalmuseet om jordundersøgelser
- Flytning af gasforsyningen til hovedhuset
- Stophaner til alle ejendomme
- Ekstra brineføring
- Jordspyd
- Cirkulation på varmt vand,

Trods ca. 5 måneders forsinkelse og ekstra udgifter, lykkedes det i tæt samarbejde med rådgiver Lars Ørtoft, at holde udgifterne i henhold til budget og inkludere som ekstraarbejde et jordspyd og cirkulation på varmt vand til hvert enkelt hus, til en værdi af 7.000 kr.

Bestyrelsen arbejder med *Bygningspuljen* for et få udbetalt statstilskuddet på 24.000 kr. til hvert hus samt på at få en aftale med elselskaberne om en reduceret elafgift baseret på installationsdatoer. Bestyrelsen og Laugets advokat udfærdiger gældsbreve til de de medlemmer, der finansierer via fælleslånet.

Asfaltarealer - veje/fortov/stier

Planen for genopretning af asfaltområderne ser ud som følger:

Maj 2024	GAP-lag (grus,beton,asfalt) i de opgravede området
Maj 2024	Fræsning af høj asfalt på nordvejen
Sep 2024	Slæbeopretning
Maj 2025	Ny OB (overfladebelægning) overalt i Christiansgave inkl. stier så alt bliver ens
Sep. 2025	Fejning af de tilbageværende små løse asfaltsten.

Som der tidligere er informeret om, har vi en 20-årig kontrakt med NCC, som lavede vores veje, fortov og stier tilbage i 2011.

I henhold til kontrakten gennemkører NCC vores vejstrækninger halvårligt for besigtigelse af eventuelle skader, ligesom vi har en årlig inspektion af vores veje sammen med NCC, hvor de vurderer, hvor der skal laves vedligeholdelsesreparationer.

Disse reparationer er en del af vores årlige kontraktuelle betaling til NCC.

Kontrakten sikrer ligeledes, at intet slidlag på kørebanen må være ældre end 7 år ved kontraktens ophør i 2032, ligesom det oplappede areal højst må udgøre 50% af kørebanens areal, før der pålægges nyt slidlag.

Budgettet for 2024 dækker den årlige kontraktuelle betaling samt estimerede ekstraarbejder. Prisen for genetablering af opgravede asfaltarealer i forbindelse med varmeprojektet er omfattet af entreprisen med Domiciel og påvirker således ikke vores budget for 2024.

NCC deltager i begyndelsen af generalforsamlingen og vil fortælle om planen for genopretning, herunder hvad der sker hvornår og hvorfor, ligesom der vil være mulighed for at stille spørgsmål direkte til asfalteksperten.

Grønne områder

Som tidligere kommunikeret så den omtrentlige tidsplan for genetablering af de de private haver samt fællesarealer ud som følger:

- Ca. 2.-10. april: Entreprenøren gennemgår belægninger i haver og fællesarealer for sætninger, mangler m.v.
- Ca. 10. april: Entreprenøren besigtiger området, vandstand i jordbrønde m.v.
- Ca. 10.-19. april: Gennemgang af grønne områder for gartnerarbejde
- Ca. 15.-26 april: Gartnerfirma genetablerer de grønne områder og sår græs

Vi forsøgte at fremrykke genetablering og græssåning på de grønne områder, men det var desværre ikke muligt, da entreprenøren så ville fraskrive sig ansvaret p.g.a. risiko for sætninger omkring boringer og briner som følge af den megen vand vi fik i årets første måneder.

Da der desværre endnu ikke har været en lang nok periode uden regn, til at jorden er tørret nok op til det planlagte arbejde, så vurderes og skubbes tidsplanen nu på ugentlig basis indtil entreprenøren vurderer at jorden er tør nok.

Vi ser alle med længsel frem til, at få vores dejlige grønne plæner tilbage!

En del af 2023-sæsonen kunne gartnerne ikke slå græs på de store arealer. Dog blev de små områder samt kanter stadig vedligeholdt ligesom den sparede tid på de store områder blev konverteret til andre opgaver som f.eks. rydning af brombærkrat og vildvækster på strandstykket mellem græsplænen og strandpladsen samt nyplantning af hybenroser samme sted. Skrænten mod stranden og rundt om

haveaffaldsbeholderen fik en ekstra klipning. Stykket ved gavlen af det tidligere vaskehus blev ryddet, der blev opgravet en enorm træstub, planeret og sået græs, således at hele arealet rundt om det tidligere vaskehus nu fremstår ensartet og pænt. En stor knækket gren bag nr. 23 blev fjernet. Et stort træ der var væltet fra nabogrunden nede ved stranden og ind til os i en storm blev opskåret og kørt væk. Det forsømte hjørne ned mod indgangene til nr. 31 og 32 blev ryddet og klargjort til såning - og et træ blev beskåret. Såningen vil finde sted, når nr. 31 er færdige med at låne arealet og har ryddet og klargjort det. Halvdelen af tjørnehækken på nordvejen blev rensset for fremmede vækster og vildskud. Der blev plantet et nyt fyrretræ overfor nr. 20. Der blev skiftet døde bøgeplanter ud i bøgehækken overfor nr. 5. Der blev flyttet rhododendron doneret af nr. 31 til fællesarealet.

Vores gartnere har således ikke ligget på den lade side i 2023, selvom de ikke har slået så meget græs, og der var ikke nok græsslåningstimer at konvertere i forhold til mængden af opgaver.

Efter mange år med klipning af buskene foran Hovedhuset ud mod parken, meddelte Hovedhuset, at de ikke længere ønskede at påtage sig opgaven med vedligeholdelse af buskene, som efterhånden var kommet til at se noget sølle og hullede ud, og som jo faktisk stod i fællesarealet. Denne opgave blev derfor overdraget til fællesskabet. Efter dialog med hovedhuset og de nærmeste naboer blev det besluttet at fjerne den resterende beplantning, hvilket blev varetaget af vores gartnere. Da Hovedhuset i lighed med alle andre i Christiansgave har pligt til at dække deres hegn på ydersiden, blev det besluttet, at de vil dække det med velvoksne efeuplanter, så det hurtigt bliver til en levende grøn mur.

Derudover blev det ligeledes i dialog med hovedhuset og en stor del af de omkringboende naboerne besluttet at etablere et stort rhododendronbed centreret foran hovedhuset. Det vil give et smukt kig nede fra badebroen og stranden op mod plænen og hovedhuset, når det levende rungstedhegn er etableret og danner baggrund for det store blomstrende rhododendronbed i parken.

I indeværende år vil sæsonen for græsslåning formentlig starte i løbet af et par uger – denne opstart er også forinket af det våde vejr og bliver jo ikke aktuel i Christiansgave lige nu, da vi endnu ikke har så meget græs at slå. Gartnerne har dog allerede været i gang i flere uger, hvor de bl.a. har færdiggjort rydningen foran hovedhusets hegn, har fjernet en grim blandingshæk bag nr. 32, hvor beboerne i stedet opsætter et Rungstedhegn magen til og i forlængelse af nr. 31's hegn - og begge disse hegn tilplantes med velvoksne efeu af beboerne i de to huse.

Den misligholdte bevoksning på fællesarealet mellem nr. 47 og 49 er fjernet og det store fyrretræ står nu solitært og ser flot ud – det lille område genetableres med græs.

Stien til fællesområdet mellem nr. 47 og 48 er blevet ordnet og ryddet dels på havedage og dels af vores gartnere. Der plantes rhododendron her i.h.t. haveplanen m.h.p. et sammenhængende forløb langs stien.

Fællesarealet mellem nr. 28, 29 og 30 har kun været nødtørftigt vedligeholdt gennem en lang årrække med lidt græsslåning og det renoveres i år i.h.t. helhedsplanen.

Vi har bestilt gødning af takspurren på vestsiden, da den på nogle strækninger har svære betingelser p.g.a. skarp hældning og store træer der suger næringen og vandet fra jorden. Derfor vil der være fokus på gødning samt vanding af de udsatte områder af hækken samt gødning af de små fyrretræer ved det tidligere vaskehus.

På trods af ovenstående tiltag, har vi fortsat rigtig mange steder i Christiansgave der trænger til en kærlig hånd, og vi skal nok komme ud i alle kroge og hjørner til glæde for alle, uanset hvor man bor,

men det vil naturligvis kræve tid og fortsat investering i vedligeholdelse af vores grønne arealer – og heldigvis har vi haveplanen til at guide os. Og som det forhåbentlig fremgår, vil en del af ovenstående tiltag på sigt betyde færre timer til tidskrævende vedligehold og kun lidt mere tid til græsslåning. Så forhåbentlig kan vi stille og roligt nedbringe behovet for gartnerimer efterhånden som vedligeholdelsen bliver mere simpel og mindre tidskrævende.

Overholdelse af byggetilladelser

Af respekt for arkitekt Jean Fehmerling, Christiansgave og medlemmerne, er det vigtigt at Designmanualen og Bestyrelsens godkendelser følges.

For at sikre en ensartet og transparent behandling, har Grundejerlauget en ansøgningsprocedure for udvidelser, ombygninger, facadeændringer, opførelse af pergolaer, skure m.m. Denne procedure skal følges og Bestyrelsen har i henhold til Deklarationens §9 pligt til at føre tilsyn.

Tak

Stor tak til bestyrelsen og de mange medlemmer der har ydet en indsats for varmeprojektets gennemførelse.

Hilsen

Bestyrelsen