

Christiansgave Grundejerlaugs generalforsamling – 30. marts 2012

INDLEDNING

VEJENE

Vejprojektet blev afsluttet. Vi har nu fået præsentable veje uden huller og slutregningen blev overkommelig. Der er fortsat penge i vores vejfond, men der ligger som bekendt et fornuftigt beboerforslag om en regnskabsmæssig ændring, som vi vender tilbage til.

Bestyrelsen har siden færdiggørelsen forhandlet med NCC om en vedligeholdelseskontrakt, som sikrer at vejene holdes i den nuværende stand gennem årlige udbedringer af evt. skader. Vi har gennemgået kontraktforslaget meget nøje herunder indhentet vurderinger fra andre brugere af en tilsvarende kontrakt. Vi er derfor nu parate til at indgå kontrakten, som mod en årlig betaling af 30.000 kr. + evt. ekstraarbejder sørger for vejenes vedligeholdelse 20 år frem. Grundbeløbet indekserreguleres. Denne udgift bør fremover medtages i budgettet. På denne baggrund mener vi, at Vejfondens kapital på over 600.000 kr. kan omdøbes til en særlig reservefond i årsregnskabet.

Dette sikrer, at vi kan bruge vores likvide midler til at afholde nødvendige omkostninger eksempelvis ved nedbrud i dele af varmesystemet eller vore fyr. Husk at vi ifl. vedtægterne er afskåret fra at låne i banken. Omvendt er det vigtigt, at der lægges klare restriktioner for anvendelsen af denne del af egenkapitalen. F. eks. kunne det bestemmes, at der før anvendelse skulle indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, men det bør i det hele taget nøje gennemtænkes hvorledes man ved klare formuleringer kan forhindre misbrug, men samtidig sikre et aftalt råderum for bestyrelsen. Det centrale er, at bestyrelsen fortsat og til enhver tid på sædvanlig måde er ansvarlig for overholdelsen af det årlige budget. Det er for bestyrelsen vigtigt, at vejfondens midler forvaltes forsvarligt, hvilket kræver stor omhu med formuleringerne.

Dette er baggrunden for, at bestyrelsen foreslår, at vi ved denne generalforsamling alene beslutter, at vi i årsregnskabet for 2012 omdøber vejfondens midler til en sædvanlig reservefond (navnet er ikke afgørende) og fremlægger et gennearbejdet forslag til restriktioner for anvendelse af denne del af egenkapitalen. På den måde kan alle bedst overskue konsekvenserne af en samlet løsning.

POSTBREVKASSER

Sidste forår fik vi beskeden om ændringer i postloven, som stillede nye krav til postbrevkassernes placering. Bestyrelsen meddelte straks, at vi fandt en fælles og især ensartet løsning for det mest hensigtsmæssige. Ved valg af postkasse fik vi megen hjælp af arkitekt Ole Hervit. Fra beboerne fik vi mange tilkendegivelser – blandt andet om pris, om finansiering, om kvalitet, om medindflydelse, men også – og især – om vigtigheden af ensartethed. Bestyrelsen var – med henvisning til vedtægterne – overbeviste og enige om, at dette var et fællesanliggende, således at hensynet til bebyggelsens ensartede præg var og blev afgørende for det videre forløb.

Da foreningen glædeligvis har en rigtig god likviditet, valgte vi at lade foreningen anskaffe og betale postkasserne. Den regnskabsmæssige behandling kunne håndteres på flere måder. Vi valgte at udgiftsføre postkasserne over driften, da vi ved årets udgang kunne konstatere, at de afsatte beløb til bygningsændringerne ikke blev brugt.

FÆLLESAREALER OG FÆLLESBYGNINGER

Det er bestyrelsens opfattelse, at der gennem et fornuftigt samarbejde med LK Gruppen – generelt set – er kommet godt styr på vore grønne arealer, som jo er en essentiel del af charmen ved at bo i Christiansgave.

Det var også den vurdering, som havearkitekt Charlotte Skibssted gav udtryk for i forbindelse med havevandringen i onsdags. Ydre forhold medførte, at vi har fået ryddet op i Rosa Rugosa beplantningen ved stranden. Det skete i forbindelse med kommunens nedlægning af nye kloakrør og uden udgifter for os. Træfældningen samme sted er bekostet af den nye ejer af nr. 39. Ligesom

vi med nr. 39 traf aftale om fjernelse af bevoksningen (rosa rogusa) foran huset, der snart skal nedrives og genopføres.

Nu udestår et par grønne områder, som vi gerne skulle have rettet op på i den kommende sæson. Det drejer sig om

- (1) en kraftig tilbageskæring af Rosa Rugosa beplantningen og såning af græs bag ved husrække 8-13,
- (2) hjørnet øst for hus nr. 30 med en uddynding af træer og buske, fjernelse af trærodde og såning af græs, samt
- (3) en forskønnelse af beplantningen ved indkørslen til husrække 14-23.

Vi kender endnu ikke omkostningerne ved de nævnte 3 projekter. Vi vil løbende vurdere økonomien og i påkommende fald evt. prioritere projekterne og deres omfang – også i relation til resultatet af havevandringen.

Om formålet med havevandringen for nylig kan det oplyses, at den i vidt omfang var koncentreret om de store træer, deres vedligeholdelse samt evt. nyplantninger. Hovedpunkterne i havearkitektens rapport vil tilgå alle beboere.

Mens vi er ved havevandring så vil jeg gerne benytte denne lejlighed til at takke alle de beboere, som har stillet op og givet deres bidrag, når vi har kaldt til vore havedage. Det er af stor betydning, at vi på denne måde kan reducere udgiften til LK-gruppen. Desuden har det sociale samvær også betydning for en bedre forståelse af og kommunikation om beboernes fællesinteresser og begrænsninger. Vi overvejer, om vi skal udvide fra to til flere havedage.

Det skal lige nævnes, at stormskaden på det faste stykke af vores badebro snarest vil blive udbedret af kommunen.

Fællesbygningerne bør omtales fordi vi mener, at flere fyrrum bør have en ansigtsløftning. I fyrrum for husrække 1 – 13 (ved hus nr.2) er der installeret et aflåseligt bur til hvert hus i rækken, til opbevaring af private ejendele. Det samme er ved at ske ved husrække 40 – 49, fyrrum 5, efter en større renovering af fyrrummet. Den slags tiltag og forbedringer bør iværksættes efter drøftelser med rækkerepræsentanten.

HØRSBOLM KOMMUNE

Med kommunen har vi jævnligt kontakt i forbindelse med godkendelse af byggesager. Den kommunale betjening i byggesagsafdelingen har været meget langsommelig i 2011 blandt andet fordi der har været mange personalerokeringer. Som allerede nævnt, har vi haft kontakt i forbindelse med badebroens reparation og den renoverede kloak mellem strandarealet og hus nr. 39.

Sidst skal jeg kort orientere om vore drøftelser med kommunen om matrikuleringen af pumpehuset. Drøftelserne har stået på siden april sidste år og vi har endog haft kommunalt besøg på et bestyrelsesmøde. Vi har nu opnået, at de fornødne restriktioner er indbygget i aftalen, og indstiller derfor forhandlingsresultatet til vedtagelse.

ENKELTSAGER

Udover de nævnte byggesager er der naturligvis hen over året en kontakter med beboere, som har bemærkninger, klager eller forslag til ændringer af tingenes tilstand. Det drejer sig f. eks. om skadedyr, om beplantning, om hegn, om kabel-TV, o. s. v. Omvendt drøfter vi også hvordan enkeltbeboeres adfærd ikke altid helt matcher med ønsket om en god helhedsoplevelse af området. I bestyrelsens arbejde kan det være manglende vedligeholdelse af bygninger eller beplantninger, uoriginale dele i eller ved husene o. s. v. Vi prøver på forskellig vis at påvirke ejerne, men en vis tøven må også være acceptabel, når det er relevant at tage sociale hensyn. Måske ville en mere lokal drøftelse i de enkelte rækker kunne give bedre muligheder for at ordne den slags forhold.

Vi har også haft situationer med betalingskrav. Her må vi påpege, at husene er privatejede, og bestyrelsen har ingen hjemmel til at bruge midler på den private parcel. Det svarer jo også til, at vi opkræver beløbet hos naboerne.

Vi har i øvrigt netop forleden fået meddelelse om, at Sømandshvile Park vil udvide den nuværende beplantning fortrinsvis med taks på deres areal ind mod Christiansgave. Samtidig vil de opsætte et hegn – også på eget område. Baggrunden er blandt andet, at beboere helt åbentlyst benytter stedet til at passere direkte til Sømandshvileparkens område, samt at politiet har udtrykt bekymring for at evt. tyve vil benytte det opståede hul som flugtvej. Den foreslåede genopretning er klart i vores interesse.

VARMEFORSYNING

Her skal tre niveauer omtales:

1. Fyr og rørsystem
2. Pasning og tilsyn
3. Forslag til nye forsyningstiltag

Det eksisterende rørsystem har en del steder været udsat for tæring. Dette konstateres når nye ejere renoverer deres nye bolig. Dette medfører at mange huse allerede har fået nye rør under gulvbrædderne. Siden sidste generalforsamling har Hans Lou undersøgt forskellige opvarmningsalternativer for række 40 – 49, som alle foreløbigt har været alt for kostbare til at være relevante for os. Hans Lou vil kort fortælle hvor vi står nu og bekræfte, at vi arbejder videre med problemstillingen, herunder med termofotografering af rørsystemet.

Hvad angår det løbende tilsyn med fyrene, så har vi en aftale med Brdr. Jensens VVS-firma. Som supplement hertil har vi nu heldigvis Jørgen Hegelund til at klare mindre reguleringsproblemer (f.eks. natsenkning og efterpåfyldning efter håndværkere) og i det hele taget holde øje med hvad der sker også fra Brdr. Jensens side.

ØKONOMI

Inden der træffes vidtgående beslutninger i forbindelse med årsregnskab, budget og til regnskabsmæssige ændringsforslag er det af afgørende betydning, at vi lige betragter laugets overordnede økonomiske sammenhænge.

Centrale forhold er:

- Vores drift. Stabilitet og troværdighed,
- Egenkapitalen og dens bestanddele
- Aktiverne og deres anbringelse
- Vore muligheder og risici.
- Bestyrelsens råderum

Lad mig med få tal på OH vise foreningens situation.

1. 3 års budgetter og realiserede tal
2. 3 årshovedtal for omkostninger
3. Egenkapitalens sammensætning

SAMMENFATNING:

	Regnskab	Budget
	2011	2012
	t.kr.	t.kr.
Indtægter	1.360	1.352
Udgifter	1.233	1.269
Nettoresultat	127	83
AKTIVER	1.616	

Egenkapital	217
Vejfond	610
Gæld	788
PASSIVER I ALT	1.616

KONKLUSIONEN på ovennævnte centrale forhold er at foreningen er ved at opbygge en god og robust økonomi.

AFRUNDING

Bestyrelsens opgave

Bestyrelsens overordnede opgave er at sikre overholdelse af vedtægter og deklARATIONER og dermed sikre bebyggelsens ensartede præg. Bestyrelsen skal ikke selv være smagsdommere og det er vigtigt, at der anvendes ekstern ekspertise, hvor et fagligt skøn er af betydning for afgørelser såvel ved husprojekter, som ved bedømmelsen af henvendelser om bevoksning og beplantning.

Denne tankegang om, at laugene ikke må være afhængigt af en tilfældig bestyrelses forgodtbefindende taler for, at vi indgår en langsigtet aftale om pasningen af vore veje. Herudover er tankegangen særdeles relevant ved fastlæggelsen af hvilke restriktioner, der i givet fald skal gælde for anvendelsen af vejfondens midler.

— — —

Jeg skal til sidst lige huske at gøre jer opmærksomme på, at LK-gruppen fejrer vore veje tirsdag den 3. april, hvorfor jeg skal opfordre alle til – den dag – at parkerer uden for vort område. Dernæst vil jeg beklage, (1) at vi ikke har kunnet skaffe jer den gamle betalingservice, og (2) at vores hjemmeside ikke er blevet opdateret. Hvis nogen her kan hjælpe os som WEB-master, så lad mig det vide.

Jeg kan orientere om, at YOU-SEE nu kan klare at ændre Jeres programpakke ved direkte henvendelse til deres foreningsservice.

Endelig har vi i den sidste måned været plaget af indbrud blandt andet 2 gange hos vores dirigent, som under evt. vil fortælle lidt om erhvervelse af alarmsystemer.

— — —

Som afslutning vil takke mine kolleger i bestyrelsen for et godt og udbytterigt samarbejde. Også tak til Jørgen Hegelund fordi du hjælper os med et løbende tilsyn af varmesystemet.

— — —

Tak for Jeres opmærksomhed