

FORMANDSBERETNING 8. MARTS 2013

Velkomst til alle især nye beboere.

Bestyrelsen præsenteres:

Bent Bang Jensen nr. 2 kasserer. Birgitte Hestbech nr. 12. Ilse Sjørup nr. 15. Peer Schousen nr. 24. Hans Lou nr. 43. og Peter Dyvig nr. 56 i Hovedhuset. Hertil kommer vore ressourcepersoner. I relation til vort varmesystem og vore fyrrum er det Jørgen Hegelund, som i år er blevet assisteret af Nils Thygesen i nr. 21. Herudover hjælper min Web-master: Ana Maria Demant i nr. 6 med elektroniske udsendelser, ajourføring af hjemmesiden m. v.

Generalforsamlingen

Dagsorden er udsendt. Bestyrelsen foreslår som Dirigent:

Poul Sten Andersen, nr. 30

Optælling af tilstedeværende huse og antal fuldmagter.

Årsberetning

Indledning: 7 bestyrelsesmøder + rundgange + havedage m.v.

Disponering:

A. Bestyrelsens arbejde

(1) Veje og vejfond, (2) fællesarealer, (3) varmesystem, (4) fyrrum, (5) økonomi.

B. Enkeltager

(1) Fældning af gamle træer, (2) Varmeproblemer, (3) Mobilsendemaster, (4) Arkitektens fødselsdag

C. Afrunding

A.1 Veje og vejfondsbidrag

Lad mig starte med at afrunde et stort projekt – vejprojektet. Vejene er ordnet og der er indgået en 20-årig kontrakt med NCC, som fremadrettet sikre en god vedligeholdelse af grundejerlaugets veje. Det er i øvrigt godt at se hvordan vejene har klaret årets vintervej med sne og megen frost. Anvendelsen af den i vejfonden opsparede kapital drøftede vi på sidste års generalforsamling og flere alternativer blev skitseret især vedrørende en sikkerhed for, at bestyrelsen ikke kunne bruge pengene til andre projekter.

Bestyrelsen har drøftet forskellige muligheder, hvor også indgår det fremtidige behov for opbygning af en reserve til brug for større omkostninger ved f. eks. nedbrud af fyr, vandskader m. v. Som bekendt giver vore vedtægter ikke mulighed for at låne pengene i banken.

Bestyrelsen foreslår at vejfondsbidraget fra næste kvartal fortsætter som et reservefondsbidrag. Dette betyder, at den opbyggede vejfond på ca. 700.000 kr. fremover ikke tilføres flere indtægter og at vejfondsmidlerne bruges til alle vejudgifter, både den årlige kontraktudgift på omkring 35.000 pristalsregulerede kroner og de øvrige reparationsomkostninger, som måtte komme. Facit bliver, at vejfonden på denne måde alene anvendes til laugets veje og opbruges over en 10 – 15 år.

Under økonomigennemgangen vil jeg vise hvorledes det vil figurere i vort årsregnskab.

Konklusion: Ved uændrede indbetalinger opbygges en reservefond som kan bruges, hvis store og uventede udgifter skulle ramme os.

Vi skal så hvert år vurdere om vi har nået en egenkapital af en passende størrelse til imødegåelse af uventede begivenheder.

A.2 Fællesarealer

Da vi sidst gennemgik området med vor landskabsarkitekt, Charlotte Skibssted, gav hun udtryk for, at der efterhånden var kommet godt styr på vore grønne områder. Hendes udtryk var: "Det begynder at ligne en park". Opgaven bør derfor i de kommende år primært være en nyplantning, da flere af vore gamle træer efterhånden er ved at være udlevet.

I beretningsåret har bestyrelsen sørget for en del renoveringer, herunder en rydning på vestsiden af rosa rogusa vildniset bag husene nr. 11, 12 og 13. Resten af husrækken nr. 8, 9 og 10 vil få samme behandling i 2013. På østsiden er der blandt andet sket en rydning af den lidt tilfældige bevoksning på trekanten øst for hus nr. 30. Tilsvarende har bestyrelsen i samarbejde med hus nr. 34 fået ryddet den ikke særligt pyntelige bevoksning mellem husnumrene 34 og 35. På de ryddede områder er der sået græs.

Endvidere har vi med LK-gruppen aftalt en genplantning af en række huller i tjørnehækkene langs nordvejen og i skellet mellem Christiansgave og Pinjehøj. Begge steder er hækkene ved at gro til med elmebuske.

Efter anbefaling fra landskabsarkitekten er der for nylig foretaget en beskæring af poppeltræerne ned til ca. 3 meters højde. Dette er ifølge arkitekten nødvendigt for at give træerne ny livskraft. Vi ser lige nu frem til at hus nr. 39 får tilplantet deres grund og der sker en genopretning af de tilstødende plænearealer, som er berørt af ombygningen.

Lad mig til sidst om de grønne områder nævne, at landskabsarkitekten har bistået os med rådgivning i forbindelse med genopretningen af området ved pumpehuset. Udgiften til genplantning m. v. vil blive afholdt af den beboer, som uden grundejerlaugets tilladelse havde fældet to gamle fyrretræer, men mere herom senere.

Efter bestyrelsens opfattelse vil vi i 2013 blive færdig med de væsentligste oprydningsprojekter. Fra næste år vil vi kunne gå over til mere fremadrettede projekter evt. med plantning af nye træer.

A.3 Varmesystemet

På det overordnede plan er der – såvel blandt beboerne som i bestyrelsen – til stadighed drøftelser af varmesystemets risici og evt. muligheder for alternative forsyningsmåder som f. eks. Jordvarme. I år besluttede bestyrelsen at lade varmesystemet termofotografere. I hele bebyggelsen bortset fra hovedhuset og tre andre huse blev termofotograferingen gennemført d. v. s. både inde i husene og de mellem husrækkerne liggende varmestrengene.

I de dele af nettet som ligger uden for husene var isoleringstilstanden god, medens der i nettet under gulvene var varmeafgivelse i ingeniørgangene, men der blev ikke konstateret nogen lækager eller stop i fremførslen.

Bestyrelsens konklusion er, at der ikke – på nuværende tidspunkt – er behov for at iværksætte yderligere, idet spildvarmen i ingeniørgangene kommer huset tilgode. Hertil kommer, at det enkelte hus ikke er et fællesanliggende.

Ved nordvejen har enkelte beboere haft problemer med både at det varme vand er for koldt og – samtidigt – at det kolde vand bliver varmere og jo længere det løber. Vort vvs-firma brdr. Jensen har dels udskiftet en mulig skyldig tilkalket ventil i det centrale anlæg i fyrrum 5, dels besigtiget de berørte huse nr. 46, 47 og 48, for at vejlede beboerne i firmaets erfaringer med mulige fejlinstallationer i vore huse.

A.4 Fyrrum

Sidste år begyndte vi at installere trådnetbure i de enkelte fyrrum. De første blev installeret i fyrrum 1 til glæde for beboerne i nr. 1 – 13.

Alle tilsluttede sig. I år er der installeret bure i fyrrum 5. Seks af Vejens ti beboere har benyttet sig af tilbuddet. Det næste bliver nok i fyrrum 2 for beboerne i nr. 14 – 23.

A.5 Økonomi

Et lille blik ud over den overordnede økonomi for at holde kontrol med, at den fortsat er sund og robust. Dette er ikke en regnskabs gennemgang. Den kommer senere

.	REGN 10	REGN 11	REGN12
INDT	1.357	1.360	1.348
UDG	1.343	1.233	1.286
OVERSKUD	14	127	63
EGENKAPITAL	90	217	280
RESERVER:			
– VEJFOND	587	610	693
– RESERVEFOND			0
I ALT	677	827	973

B. ENKELTSAGER

B. 1 Fældning af gamle træer

Mange har henvendt sig til bestyrelsen i forbindelse med at de opdagede, at to gamle træer var blevet fældet nede ved pumpehuset på grundejerlaugets grund. Bestyrelsen henvendte sig straks til ejeren af nr. 40, – Niels Kornerup – som mente, at han havde fået tilladelse af 2 bestyrelsesmedlemmer.

Sagen blev behandlet på et bestyrelsesmøde, hvor det stod klart at det ene bestyrelsesmedlem ikke havde ytret sig angående træerne, og at den anden – Peter Dyvig – som nøje følger hvad der sker på vores fællesarealer alene havde accepteret Kornerups forslag om hensigtsmæssige beskæringer, således at der kom et fornuftigt helhedsindtryk og – især – i samspil med skrænten til nr. 49.

Da skaden nu var sket henvendte vi os – som nævnt – til vor havearkitekt, som vi bad råde os med henblik på en passende måde at genoprette situationen på. Hun anbefalede os at lade plante 5 nye helt specifikke skovfyr. Træerne skal – i en størrelse på 150 – 170 cm. med klump – plantes af en bestemt planteskole (Sitas A/S), som angiveligt har stor erfaring og viden om særlige træer. Efter bestyrelsesmødet skrev vi til Niels Kornerup og pålagde ham at få udført den af vor havearkitekt anviste genplantning med anvendelse af nævnte firma.

B. 2 Varmeproblemer

Da ISTA sidste sommer udsendte mere specificerede regninger opstod der en del forvirring og der blev konstateret fejl og unøjagtigheder, som kassereren indkaldte ISTA til møde om. Meget blev forklaret og fejl blev aftalt rettet.

Forud for denne generalforsamling blev der – blandt andet med henvisning til de nævnte oplevelser – stillet forslag om, at en repræsentant for ISTA skulle komme i aften og redegøre for deres arbejde, herunder grundlaget for – og anvendte metoder ved – beregning af de enkelte huses forbrug. ISTA var meget tilbageholdende med hensyn til at komme her i aften. Vi har derfor i bestyrelsen besluttet to ting: (1) Vi vil inden varmesæsonens slutning igen bede alle beboere udfylde et skema med de for varmeforbrugets fordeling nødvendige oplysninger. (2) Vi vil forsøge at få udarbejdet en redegørelse/forklaring med svar på de spørgsmål, som det er naturligt og relevant, at beboerne får svar på.

Umiddelbart forud for generalforsamlingen har jeg fået oplyst, at der måske er en mulighed for at man ved at påmontere nogle moderne varmemålere kan opnå at ISTA-aflæsning kan ske udefra, således at det ikke er nødvendigt at være hjemme når aflæsning skal finde sted.

Det er naturligt at vi beboere engang imellem har behov for at håndværkere midlertidigt lukker for vandet i nogle timer. Der opstår ofte et problem efter at håndværkeren igen har åbnet for vandet. Det kræver normalt en efterpåfyldning. Jørgen Hegelund, som holder øje med fyrenes tilstand vil gerne efterfølgende have besked når I har haft behov for et stop, således at han dels kan forklare et evt. vandtab, dels kan sørge for den nødvendige ekstraopfyldning af hensyn til rækkens øvrige beboere.

B.3 Mobilsendemaster

En del beboere har ikke uvæsentlige problemer med udfald på mobiltelefonen. Hertil kommer at det ikke er gratis at skulle via Sverige med en række opkald. Denne problemstilling har man drøftet i nabobebyggelsen Sømandshvile Park. De har på en generalforsamling vedtaget at få opsat 2 sendemaster – een i hver sin ende af bebyggelsen. Den mast som er tættest på os placeres lige uden for vort areal i en bevoksning ud for vort sydvestlige hjørne – der hvor haveaffaldscontaineren står. Deres ansøgning ligger hos kommunen. Hvis der er pligt til nabohøring vil vi ikke have indvendinger mod opførelse af de to sendemaster, som er nødvendige for at alle 4 teleselskaber i givet fald kan få plads.

Masterne er af flagstangstypen og er 23 meter høje. Et eksemplar kan ses på nordsiden af Rungsted havn tæt på land (bag de mange høje skibsmaster.

B.4 Arkitektens fødselsdag

I 2012 var det 100 år siden Christiansgaves arkitekt Jean Fehmerling blev født. Dette har afstedkommet, at hans søn har skrevet en lille pjese om sin far og hans væsentligste byggeprojekter.

Heri omtales Christiansgave således:

Christiansgave Rungsted havde en enkelt beboer, da han opdagede bebyggelsen i en 10 tønder land stor park (han strandede i sin sejlbad på stranden nedenfor hovedhuset lyder legenden). Han købte landstedet af enken efter ejeren af Morsø Jernstøberi, da hun skulle på plejehjem. De 49 huse i Christiansgave, nænsomt placeret omkring Carl Brummers Palæ, blev opført i 1954 for Marshallmidler med anvendelse af ufaglært arbejdskraft. Et trick man brugte dengang hvis byggemarkedet var overophedet og der dermed var mangel på faglært arbejdskraft. Byggepris pr. hus 59.000 kroner. Husene var tiltænkt familier med normale indkomster som lejeboliger. Det fungerede på den måde i nogle år. I dag er det blevet liebhaverboliger der sælges for 6-7 millioner pr. hus. Pjecen udsendes til alle beboere efter generalforsamlingen.

Generelle betragtninger

Bestyrelsens hovedopgave er at sikre at vedtægter og deklARATIONER overholdes for at sikre bebyggelsens arkitektoniske særpræg. Baggrunden herfor er naturligvis at smag og behag er forskellig. Det er derfor af afgørende betydning for områdets værdi – og dermed også for de enkelte huses værdi – at fællesarealerne fremstår præsentable og at husenes ydre er velvedligeholdte og at deres ydre bevares som tænkt af arkitekten og nedfældet i vedtægter og deklARATIONER.

For at undgå misforståelser har vi besluttet, at alle godkendelser af projekter fremover skal gives skriftligt efter behandling på et bestyrelsesmøde.

Afrunding

Afslutningsvis vil jeg gerne takke mine kolleger i bestyrelsen for et godt og udbytterigt samarbejde. Også tak til vore hjælpere. Jørgen Hegelund for din interesse for vort varmesystem og dit løbende tilsyn med fyrrummene og samt kontakten til VVS-folket. Ana Maria Demant, tak fordi du har fungeret som min Webmaster.

En særlig tak til de to afgangende rækkerepræsentanter Ilse Sjørup i nr. 15 og Hans Lou i nr. 43., som hver på sit område, henholdsvis jura og varmesystem har brugt mange kræfter til gavn for fællesskabet ud over rækkerepræsentantopgaven. Vores kasserer Bent Bang Jensen i nr. 2 – som desværre ikke kan være her i aften – skal også her have en varm tak for udført arbejde.

Tak for Jeres opmærksomhed.