

CHRISTIANSGAVES ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

FORMANDSBERETNING

13. marts 2015

INDLEDNING.

En lidt bredere beretning i år blandt andet fordi der ikke foreligger forslag til afstemning, ligesom det bedre giver stof til den efterfølgende debat.

Lad mig indledningsvis konstatere at om **sidste års generalforsamlings beslutninger er realiserede. Det drejer sig**

At Vejfondens midler skulle overføres til egenkapitalen.

Tinglysning af vedtægter.

Vedtægtsændring (ny paragraf 21)

Bevaringsværdige gamle træer skulle udpeges med assistance af Havearkitekt og med Havevandring sammen med beboerne.

Rørskadeforsikringen blev individualiserede

FÆLLESAREALER OG VEJE

Den over en del år gennemførte **Oprydning og renovering** er efter bestyrelsens opfattelse færdiggjort – lige med undtagelse af bedet bag række 14 – 18, som er blevet lidt forsinket.

Havevandringen var en succes fordi så mange viste interesse og deltog i arrangementet og havde mulighed dels for at høre arkitektens betragtninger om de overordnede synsvinkler, dels for at stille spørgsmål af mere konkret karakter.

Der er efterfølgende udarbejdet en rapport med angivelse af de konkrete træer, som anses for bevaringsværdige (med som bilag til generalforsamlingen). Havearkitektens rapport er også på vores hjemmeside.

Efter udsendelsen af bilaget til generalforsamlingen har vi modtaget henvendelser om små unøjagtigheder som vil blive rettet og et nyt bilag vil derefter blive udsendt til alle beboere.

Vore veje har det fortsat godt og vi er tilfredse med samarbejdet med NCC, med hvem vi har en 20-årig vedligeholdelseskontrakt.

Vore havedage, hvor alle er inviterede til at deltage og mange heldigvis efterkommer indbydelsen. Formålet er jo at få ordnet mindre ting i fællesarealet, som ellers skulle udføres af vort professionelle havefirma. Der er altså tale om, at vi på den måde kan spare penge. Vort havefirma LK-gruppen gik konkurs i efteråret. Heldigvis har medarbejdere påtaget sig fortsat at passe Christiansgave på uændrede vilkår. Disse medarbejdere er senere blevet optaget i firmaet GRØN VÆKST, som nu er vores grønne leverandør.

En beboer har henvendt sig med det synspunkt, at huse som ikke deltager i arbejdet på en havedag skal betale et beløb for

udeblivelsen. Forslaget har løbende været til drøftelse såvel i bestyrelsen som på generalforsamlinger. Beboeren har oplyst, at man i nabeforeningen Sømandshvile Park betaler 1.000 kr. pr gang man ikke møder op og der er 4 arbejdsdage om året. Bestyrelsen er fortsat af den opfattelse at det ikke skal koste noget at være "forhindret". Men bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til kraftigt at opfordre alle til at møde op. Vi prøver at være tidligt ude med datoen.

TAK til jer som trofast møder op.

Til Jer som har været forhindrede vil jeg fortælle, at der fra de fremmødte er mange tilkendegivelser om at de har meget glæde at det sociale samvær. Vi glæder os til at se jer næste gang. Vi overvejer at udvide antallet af havedage i 2015.

Lamper. På vandsiden har der i længere tid været problemer med at få DONG til at reparere eller udskifte vejbelysningens lamper. Den type vi har, kan ikke længere fremskaffes. Vi er i dialog med DONG og får på mandag besøg af dem med henblik på at drøfte sagen og mulige alternative løsninger

Beboeren fra før foreslår også, at foreningen anskaffer nogle mindre **haveredskaber**. Også det vil vi overveje, men først skal vi have plads i de to sidste fyrrum ved nr. 24 og 35. Mere herom senere.

Et andet beboerforslag handler om **skiltning**.

Vi er i dialog med kommunen om en moderniseret og lovlig skiltning samt opsætning af 3 NABOHJÆLPSSKILTE, et ved hver af de tre indkørsler fra Strandvejen.

FÆLLESBYGNINGER OG FYRRUM

Badebroen opsættes af nye kræfter idet vor mangeårige brobygger er gået på pension. Vi indhenter tilbud og er i kontakt med naboen Langebakken herom.

Varmesystemet er blevet forsynet med nye målere

Fyrrummenes reovering og forsyning med bure – hvor vi mangler to (24 og 35) - er ikke kommet videre i beretningsåret.

Vi fortsætter projektet i det kommende år, hvor de to sidste fyrrum bliver reoveret.

Vi henstiller, at den frie gulvplads uden for burene kun anvendes som en meget midlertidig løsning på et akut opbevaringsproblem. Endvidere beder vi om at der ikke anbringes brandfarlige væsker og lignende.

Mens vi er ved henstillinger vil jeg gerne opfordre ejerne af de på strandarealet henkastede både/kajakker om – i fællesskab- at rydde op og etablere ordnede forhold på stedet.

ØKONOMI, OVERBLIK

Christiansgave har en god og sund økonomi. Sidste år måtte vi ændre vor rørskadeforsikring til en individuel sikring. Vi forventede at omlægningen ville nedsætte vore forsikringsudgifter med ca. 50.000 kr.. Virkningen er blevet realiseret og vi foreslår derfor, at kontingentet nedsættes med 1000 kr. pr. hus. Det er en årlig reduktion fra 21.000 kr. til 20.000 kr..

Årets resultat er et lille minus. Det har kunnet klare ikke budgetterede udgifter til advokat og havearkitekt på sammenlagt 60.000 kr., modsat virker ovennævnte forventede besparelse på forsikringsomkostningerne.

Med et indtægtsgrundlag på ca. 1.350.000 kr. forsøger vi at budgettere med et nulresultat. Men enhver ved jo at ikke alle forhold er forudsigelige. Når det er forsvarligt skyldes det jo at vi har en solid egenkapital på lidt over 800.000 kr..

Det hensigtsmæssige i at have en stødpude i den størrelsesorden hænger sammen med at grundejerforeningen - i henhold til vedtægterne - ikke må låne i banken.

SÆRLIGE UDFORDRINGER

Ejerskiftekommunikation.

Christiansgave består af ejerboliger med særlige rettigheder og **forpligtelser over for et ejerfællesskab. Husene er privat** ejendom. Men siden 1970 har fællesskabet organisation og struktur været fastlagt i en tinglyst deklARATION og et sæt

vedtægter. Heri ligger det blandt andet, at bestyrelsen har ansvar for, at helhedsindtrykket bevares i overensstemmelse med det oprindelige arkitektoniske udtryk.

Dette er unikt for Christiansgave. I beretningsåret har der været en del ejerskifter og det er vores klare indtryk, at ikke alle sælgere/ejendomsmæglere har været gode til at orientere køberne om gældende regler og restriktioner. Vi henstiller til Jer, at I i salgssituationen er opmærksom på denne problemstilling, idet manglende viden kan medføre væsentlige ekstraomkostninger for køberne.

Hus nr. 40 – mange spørgsmål – mange gode råd.

Den store UDFORDRING for os alle sammen er håndteringen af vort store – og stadigt stigende tilgodehavende i hus nr. 40. Huset blev i 2010 overtaget af en spekulant som bor i Schweiz.

Det er naturligt, at vi ofte får spørgsmål om hvordan det går med hus nr. 40. Der har også været løbende henvendelser med gode ideer til hvad der burde ske og hvordan situationen skulle håndteres.

Kort fortalt har vi håndteret sagen på den måde, at vi i starten var lidt langmodige. Huset blev istandsat med henblik på at blive sat til salg. Da vi fandt ud af at en storbank havde et sikret

tilgodehavende, der var større end husets værdi, og håndværkerne ikke havde fået deres penge for renoveringen overvejede vi naturligvis en retslig forfølgelse. Det skal bemærkes, at ejeren ikke på noget tidspunkt har bestridt gælden til grundejerlauget.

Vor tøven med retslige skridt var blandt andet baseret på, at alle jurister vi spurgte frarådede os, fordi det alene ville betyde en nytteløs udgift.

Som jeg orienterede om sidste år var vort tilgodehavende blevet så stort, at vi besluttede, dels at hensætte beløbet i årsregnskabet, dels at overdrage sagen til professionel håndtering hos advokat Bøggild (hus nr.8).

Herudover har vi fået lukket for det varme vand til ejendommen ved et indgreb fra hus nr. 41.

Endelig bør det nævnes at vore beslutninger på sidste års generalforsamling om vedtægtsændringer og deres tinglysning naturligvis var præget af vore oplevelser med hus nr. 40.

For nylig blev huset igen annonceret til salg. Advokat Bøggild har kontakt med ejendomsmægleren.

Seneste nyt er at vi i går fik meddelelse om, at en advokat på vegne af SKAT har berammet huset på tvangsauktion den 21. april.

De sandsynlige konsekvenser er (1) at vi ikke får vores tilgodehavende, (2) at der kommer en ny ejer, som betaler kontingent.

Regnskabsmæssigt er tabet taget.

Jubilæum

Det er i år ca. 60 år siden man byggede Christiansgave og en beboer har foreslået, at man i den anledning laver et arrangement. Bestyrelsen synes det er en god ide og forestiller sig at vi festligholder jubilæet med et aftentræf på græsplænen nede ved stranden lørdag den 15. august.

AFRUNDING

TAK til mine kolleger i bestyrelsen for et godt og konstruktivt samarbejde om de mangeartede store og små udfordringer.

En særskilt stor og varm **tak** til vore hjælpere fordi I altid beredvilligt står til rådighed for fællesskabet

Jeg håber vi får en god, konstruktiv og værdig **DEBAT**

TAK FOR JERES OPMÆRKSOMHED