

Formandsberetning  
Christiansgave Grundejerlaug

8. april 2016

Beretningen vil jeg i år **disponere** således, at jeg vil kombinere en generel orientering om status på forhold af almen interesse med kommentarer til de udsendte emner til drøftelse.

**FÆLLESAREALER.** Lad os starte med at glæde os over, at bestyrelsens flerårige indsats med at rydde op og genplante nu stort set er gennemført og at det samlede grønne område nu fremtræder i en smuk helhed. Dette er også havearkitektens opfattelse.

Vi har i de senere år samarbejdet med firmaet "**Grøn Vækst**" med hvem vi har indgået en kontrakt for den kommende 2-års periode.

Tilbage står nu **arealet lige ud for indkørslen til vandsiden**. Det vil sige den del af fællesarealet som ligger mellem nordvejen (hus nr. 40 – 45) og hovedhuset (nr. 52). Beboerne i de nævnte huse har nu en aftale om at rense/klippe/fjerne m.v. efterhånden som bevoksningen får blade, så man bedre kan bedømme konsekvenserne af alternative indgreb.

Herudover mangler en fjernelse af **poplerne**, hvor bestyrelsen ønsker generalforsamlingens opbakning til at fælde poplerne.

Her vil jeg nævne den gode og stigende interesse for vore **havedage**. Tak for Jeres store fremmøde og for de mange positive tilbagemeldinger vi har fået. Ikke mindst om det sociale samvær.

Under dette punkt hører også hegn mod nabogrunde, herunder mod Fuglevangsstien. Der er fremsat **forslag(nr.5)** om en forbedring af dette hegn. Bestyrelsen er positiv og vil finde en løsning. Det er tillige naturligt, at bestyrelsen - hvor det er relevant - inddrager berørte beboere i en dialog om lokale beplantninger (**forslag 4**).

Endelig - i relation til (**forslag 1**) - er bestyrelsen ikke meget for at lave yderligere regelsæt ved længerevarende bygningsrenoveringer. Normalt er der tale om en begrænset periode. Og der er jo allerede begrænsninger i Deklarationen om madlavning, ophold på fællesarealet m. v.

**FÆLLESBYGNINGER.** Hidtil har vi antaget at fyrrummene alle var fællesskabets ejendom. Nu er det klarlagt, at fyrrum nr. 4 under hus nr. 35 er tinglyst som en del af ejendommen. Dette har medført en række juridiske overvejelser samt en række praktiske problemer i relation til nøgler og adgangsforhold m. v..

Situationen er uafklaret, hvilket også fremgår af **det udsendte forslag fra Hans Frederik Carøe (nr. 33)** . Det er et forslag om at bestyrelsen arbejder for en sikring af alle fyrrum til opbevaring af beboernes effekter.

Da det er bestyrelsens opgave at varetage beboernes fællesinteresser kan bestyrelsen naturligvis gå ind for en henstilling om at passe denne opgave i relation til opbevaringsrum.

Imidlertid er vi kommet i vanskeligheder med vor hidtidige målsætning om opbevaringsrum til alle.

Ejerskiftet i nr. 35 har medført, at vor hidtidige sædvane ikke kan fortsætte.

To huse (nr. 35 og 43) har en tinglyst ret til at disponere over den ledige plads i de to fyrrum.

Dette indebærer foreløbigt, at familien Lou i nr. 43 har meddelt generalforsamlingen, at de i deres fyrrum placerede bure fortsat kan benyttes af nordvejens beboere indtil huset skifter ejer.

Mange tak til familien Lou for Jeres velvilje og hensyntagen til fællesskabet.

Derimod har ejerne i nr. 35 hidtil ikke villet stille dele af kælderen til rådighed for andre beboere. Det beklager vi meget, men håber fortsat, at en dialog kan etablere en forligsløsning.

Den uafklarede situation har medført, at vi ikke er kommet videre med stillingtagen til anvendelsen af fyrrum 3 (ved nr. 24), men vi er fortsat opsat på at finde en hensigtsmæssig totalløsning.



Det er tillige af betydning hvorledes **vaskehuset** kan anvendes. Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til - efter gældende regler (d. v. s. ændring af deklARATIONEN) – at kravet om et vaskehus, - helt eller delvist – fjernes fra Deklarationen.

Det er de samme fællesbygninger, som kommer i spil når bestyrelsen skal tage stilling til om fællesskabet skal erhverve og opbevare borde og stole (**forslag 3**) eller fællesværktøj (**forslag 2**).

Generelt er bestyrelsen ikke tilhænger af – eller særligt velegnede til - at skulle administrere sådanne faciliteter.

**Bestyrelsen er ikke et serviceorgan.**

**Bestyrelsen er et nødvendigt ledelsesorgan for et fællesskab med ca. 50 beboere** når mange forskellige meninger skal håndteres i relation til fællesskabets interesser, som blandt andet er udtrykt i vedtægter og deklARATIONEN.

**VARMESYSTEMET.** Vi har i beretningsåret fået nyt fyr i ovenomtalte fyrrum nr. 4. Det fungerer. Hermed er 3 ud af de 5 fyr udskiftet.

En langvarig problematik vedrørende det kolde vand som er for varmt på en del af nordvejen (nr. 44-49) er - uden resultat - blevet undersøgt af flere VVS-firmaer. Vi har bedt Teknologisk Institut om en teknisk gennemgang og vurdering af de berørte installationer, med henblik på at anvise alternative løsningsmodeller.

**LYS OG LAMPER** kan betegnes som igangværende arbejde i bestyrelsen. Gennem hele året har vi haft løbende kontakt med DONG om belysningen langs vejene på vandsiden (nr. 24 – 49). Seneste er, at vi venter på et tilbud på en forhøjelse af de eksisterende lamper. Herudover drøfter vi mulige belysninger ved bryggersdøren til husene på landsiden (nr.1-23). Endelig er vi blevet bedt om at se nærmere på behovet for evt. begrænsninger i anvendelse og placering af ovenlys i relation til at bevare bebyggelsens unikke karakter. Det vil bestyrelsen gerne se nærmere på.

Det sidste jeg vil nævne er, at det efter sigende i **2017 er 100 år** siden at vores 10 hektar store grund blev selvstændigt adskilt fra de omliggende grunde. Det må være op til bestyrelsen om det skal fejres.

**ØKONOMI.** Med en solid økonomi i form af en god egenkapital og en troværdig og kontinuerlig drift i resultat og budget er vi godt rustet til fremtiden.

## AFRUNDING

En tak til bestyrelseskolleger med flere.

Andreas Nicolaisen.