

Formandens beretning

Generalforsamlingen fredag den 06. april 2018 kl. 17:30

Kære alle,

Endnu et år er gået i Christiansgave, hvorfor vi traditionen tro mødes her i foråret til Grundejerlaugets generalforsamling efterfulgt af en hyggelig fælles middag. Inden jeg går i gang med selve beretningen, vil jeg kort præsentere resten af bestyrelsen og de andre ildsjæle i Grundejerlauget, som alle gør et stort frivilligt og ulønnet arbejde til gavn for fællesskabet.

1. Rækkerepræsentant for husene 1 - 13 Kim Salskov fra hus nr. 10
2. Rækkerepræsentant for husene 14 – 23 og bestyrelsens sekretær Carsten Boe Pedersen fra hus nr. 14
3. Kasserer Dorthe Carøe fra hus nr. 33
4. Rækkerepræsentant for husene 24 - 39 Henrik Villberg fra hus nr. 39
5. Rækkerepræsentant for husene 40 -49 og næstformand i bestyrelsen Mari-Ann Retz fra hus nr. 42
6. Repræsentant for hovedhuset Peter Dyvig fra hus nr. 56
7. Upload til Grundejerlaugets hjemmeside Christiansgave.dk varetages af Ana Maria Demant fra hus nr. 6
8. Fsva tilsyn med Laugets fælles 5 fyr består teamet i dag af Jens Anker Sørensen fra hus nr. 27 og nyt team medlem Henrik Sletskov-Hjort fra hus nr. 13. Den tidligere fyrbøder Nils Thygesen fra nr. 21 har nemlig besluttet at rende af pladsen nu ved fyringssæsonens afslutning.

Vi byder også en række nye beboere velkommen.

Fra nr. 19 Charmaine og Michael og lille Vincent

Fra nr. 20 Kristine og Kasper

Fra nr. 45 Kristine og Michael

Desværre måtte vi også tage afsked med Laugets mangeårige og afholdte bestyrelsesformand Andreas Nicholaisen, som desværre drog ud på sin sidste rejse i sommeren 2017.

Æret være hans minde.

--o0o--

Tilbage til beretningen som i år omfatter følgende emner

- a) **Fælles arealer**
- b) **Gennemførte projekter igennem 2017**
- c) **Fælles bygninger**
- d) **Vand problemerne**
- e) **Deklarationen**

a) **Fælles arealer**

Med hensyn til de grønne områder er der i år ikke væsentligt at berette, da vi efterhånden har fået ryddet op i alle hjørner. Efter bl.a. en nødvendig styning af visse træer, herunder en udtynding af hasseltræerne ud mod Strandvejen, udestår alene en oprydning og beplantning af fællesområdet mellem hus nr. 29 og nr. 30. Et oprydningsarbejde som bestyrelsen i øvrigt foreslår udført på havedagen den 15. april. Husk nu at møde op til et par hyggelige arbejdstimer i samvær med naboer og genboer.

Fremover vil det derfor primært være Grøn Vækst suppleret af vor vicevært Mogens Worm, som vil stå for vedligeholdelsen. I tillæg hertil suppleres der med de sædvanlige fælles have dage igennem året. Vedrørende Grøn Vækst har vi netop indgået en ny kontrakt for tiden frem til 1. april 2020.

Endelig kan jeg oplyse, at Peter Dyvig - efter at have stået for tilsynet med de grønne områder i 8 år - har ønsket at træde tilbage for at blive afløst af Mari-Ann Retz I nr. 42.

Jeg vil derfor gerne benytte lejligheden på vegne af bestyrelsen og resten af Christiansgave Grundejerlaug til at udtrykke stor tak for det fine arbejde, du har udført igennem årene til fællesskabets bedste, Peter. **Applaus.**

Samtidig er jeg personligt meget glad for du vælger at fortsætte i bestyrelsen som rækkerepræsentant for hovedhuset.

b) Gennemførte projekter igennem 2017

På sidste års generalforsamling fremgik det af formandens beretning, at bestyrelsen havde besluttet at gennemføre et større projekt i 2017, som omfattede udarbejdelse af et opdateret regelsæt, der skulle regulere de generelle facadeprincipper og retningslinjer samt regler i forbindelse med udbygninger, ombygninger og større renoveringer.

Projektet var lang tid under vejs, men slutresultatet blev ganske fint. Alle medbeboere i Christiansgave har i efteråret 2017 modtaget arkitekt MAA Peter Horwitz detaljerede designmanual, som - udover mål og tegninger for hver hustype og elementtype - også indeholder en beskrivelse af bygningsdele, materialer og farver.

Endeligt opridser designmanualen det gældende regelsæt henset bestemmelserne i deklARATIONEN for Christiansgave.

Manualen tjener to formål:

Den enkelte beboelse i Christiansgave har dermed et opslagsværk, som på overskuelig vis udstikker retningslinjerne for det muliges kunst ved en påtænkt renovering eller ombygning.

Den til enhver tid siddende Bestyrelse har samtidig fået et egnet værktøj til fremadrettet bedre at kunne vurdere indkomne ansøgninger om renoveringer og ombygninger.

Rottespærre projektet blev ligeledes afsluttet i 2017. Alle huse i Christiansgave har dermed fået monteret rottespærre i stikledning mod vej. Det kan vi vist alle være tilfredse med, idet problemer med rotter generelt har været stigende igennem en årrække. Desværre afslørede arbejderne også en række problemer med brønde, som blev udbedret for Laugets regning i samme anledning.

Det gamle fælles vaskehus blev også istandsat i 2017, så det i dag fremstår pænt og nydeligt. Ved at tænke lidt ud af boksen - herunder sløjfe et par interne døre, skrotte en række gamle installationer i samråd med Laugets tilknyttede VVS og demontere et par gamle el-tavler mv. - lykkedes det at få plads til at montere de manglende bure til de medbeboere, som endnu ikke var blevet tildelt bure pga. manglende mulighed andre steder i Laugets i fællesrum.

En stor tak til Laugets utrættelige handy-man Mogens Worm for et flot udført arbejde.

Sætningsskaderne på ydervæggen ved garagerne blev ligeledes udbedret og fladerne blev efterfølgende malet.

Udsivningen fra vandrørene i række 1-13 blev heldigvis bragt til ophør ved tilførsel af et kemisk additiv. Baggrunden for brug af en såkaldt kemisk tætning skyldtes, at udsivningsstedet ikke kunne spores - ej heller med varmesøgende kamera.

Endeligt er der i 2017 blevet opstillet et sikringshegn langs Fuglevangsstien mod Smidstrupøre ovre på Sydvejen, hvor husene igennem en længere periode var udsat for gentagne indbrud. Der har til orientering efterfølgende ikke været indbrud på i husene beliggende ud mod Fuglevangsstien.

I samme moment er hegnet i hjørnet ved kompostbunken mod Sømandshvileparken ovre på landsiden blevet midlertidig udbedret. Når plantesæsonen er i gang, vil hullerne i den smukke høje tjørnehæk mod Sømandshvile Park vej blive genplantet med tilsvarende høje tjørnebuske.

Jeg skal i øvrigt kraftigt opfordre alle medbeboere til ikke at skaffe sig gennemgang ved svagt beplantede steder eller ved hul i metalhegn i Christiansgaves areal afgrænsning mod nabogrundene.

d) Fælles bygninger

Garagerne er som bekendt fælles bygninger, som skal vedligeholdes på fællesskabets regning. Sætningsskaderne er udbedret og Mogens Handy-man har løbende i 2017 tilset og rensset tagrenderne. Efterfølgende har han monteret net i tagrenderne for at afhjælpe den løbende oprensning.

Der skal formentlig foretages en løbende reparation af klimaskærmene over en årrække, men det må bero på en nærmere gennemgang og vurdering til sommer.

Alle garagerne har løbende været udlejet til interesserede beboere i gennem en lang årrække på baggrund af en venteliste.

Denne politik vil fortsætte, men bestyrelsen har i efteråret i lighed med tidligere perioder besluttet at inddrage den første ledige garage til fælles brug fremover (opbevaring af fejmaskine, cykler, vinterdæk og hvad der ellers er plads til).

Orientering om vilkår for brug og betaling vil tilgå via CG Nyt.

e) Vand- og varmforsyningsproblemerne

Problemerne blev i høj grad aktualiseret for nogle år siden, da yderhusene på Nord- og Sydvejen ikke kunne få koldt vand ud af hanerne selv efter langs tids åbning af koldtvandshanerne.

Skiftende bestyrelser har igennem årene iværksat undersøgelser af årsagerne og mulighederne for udbedring af problemet. Det har også inkluderet en række temperaturmålinger under forskellige forhold.

Alle undersøgelser har været udført af forskellige anerkendte VVS-firmaer og sågar Teknologisk Institut. En egentlig sammenfattende og entydig konklusion fremstod dog ikke tydeligt. En ting stod dog helt klart. Der skulle skydes en ny koldtvands-streng ud til de berørte huse, hvilket i så fald skulle betales og finansieres af fællesskabet.

I takt med at udfordringerne omkring vand- og varmforsyningen viste sig at være mere omfattende og teknisk komplicerede end først antaget, besluttede bestyrelsen derfor i begyndelsen af 2017 at inddrage det rådgivende ingeniørfirma IL Consult med speciale i vand- og varme i det videre arbejde. Samarbejdet med IL Consult har efterfølgende fungeret upåklageligt.

Som bestyrelsen igennem 2017 løbende har informeret om i CG Nyt, har Christiansgaves rørintallationer for længst passeret den tekniske levetid, hvorfor det, som konsekvens, derfor ikke længere er muligt for Lauget at fælles forsikre rørene i Christiansgave.

Ingen kan spå om, hvornår der opstår egentlige brud og tæring i større omfang, men det vil ske før eller siden. Måske i nær fremtid eller måske først efter en årrække. Vi har senest haft et brud i et af husenes på Nordvejen, som er blevet repareret, men det er ikke en farbar vej at reparere og udskifte rør løbende.

Problemerne tager desværre sit udspring i, hvordan vand- og varmforsyningen oprindeligt blev indarbejdet i byggeriet af Christiansgaveparcellerne tilbage i halvtredserne.

Det alt overskyggende problem er, at vand- og varme forsyningen dengang blev lagt i en lang ingeniørgang under husene - uden separering mellem de enkelte huse - med stærkt begrænset adgang til ingeniørgangen. Forsyningen burde have været lagt ude i vejen med stik ind til hvert hus.

Typisk optræder brud og tæring først i de kolde brugsvandsrør. En reparation, hvor fx 2 m rør under gulvet i et givent hus bliver udskiftet, forringer levetiden for både det udskiftede rør og resten af rørene i hele rækken, da rørtypene i dag er forskellige sammenlignet med rørene i halvtredserne, hvorfor der indtræder en kemisk reaktion med forringet levetid som følge.

Endeligt så undergår det kolde vand en løbende opvarmning pga. ændret vandforbrugsmønster qua færre beboere pr. husstand sammenlignet med halvtredserne, installation af vandsparer termostater generelt, senere

installation af gulvvarme og endeligt dårlige isoleringsforhold generelt. Rørene ligger i øvrigt tæt sammen i en lav ingeniørgang uden lovlige adgangsforhold.

Det er bl.a. derfor, at en række beboere på Nord- og Sydvejen har problemer med at få koldt vand ud af hanerne.

Ting tager altid længere tid end planlagt. Den rigtige løsning viser sig at være kompliceret og omfattende både teknisk, men desværre også økonomisk.

Bestyrelsen og rådgivere er derfor fortsat ikke helt i mål – vi mangler de sidste detaljer om finansieringen og brugerbetalingen - hvorfor bestyrelsen mod forventning desværre ikke er i stand til at præsentere mulighederne i dag.

Når det er sagt, så vil bestyrelsen i løbet af de næste par måneder indkalde til et fælles orienteringsmøde, hvor de mulige løsninger vil blive fremlagt til åben diskussion.

Det skal understreges, at der alene er tale om et orienteringsmøde med deltagelse af rådgivere, hvorfor der ikke skal træffes nogen beslutninger på selve mødet.

Der vil efterfølgende blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor vi i fællesskab skal beslutte os for en løsning.

f) Deklarationen

Set i lyset af vand- og varmforsyningsproblemerne, hvor der vil være tale om en tilvejebringelse af nødvendig finansiering i fællesskabets regi, vil den varslede modernisering af deklARATIONEN, vedtægterne og ordensreglerne henimod en mere tidssvarende udgave for alvor blive aktualiseret.

Den igangværende modernisering skal ses som en naturlig forlængelse af den tidligere opdatering af Laugets vedtægter. Når arbejdet er færdigt, skal oplægget gennemgås og indarbejdes i deklARATIONEN af Laugets advokat Nicholas Wantzin, før ændringerne præsenteres endeligt på en ekstraordinær generalforsamling i 2018.

--o0o--

Afslutningsvis skal jeg nævne, at vi igennem de senere år har gennemført en række nødvendige vedligeholdelses- og genopretningsopgaver og nye projekter. Det har haft sine meromkostninger, hvorfor vi i 2017 - i modsætning til tidligere år - har måttet acceptere budgetoverskridelser. Mere om dette under punktet økonomi.

På baggrund af de gennemførte arbejder igennem de senere år står bestyrelsen nu bedre rustet til at koncentrere indsatsen omkring vand- og varmeprojektet, som også igennem 2018 vil være meget ressourcekrævende for bestyrelsen.

Når det er sagt, så er det bestyrelsens håb, at vi finder en bæredygtig finansieret løsning vedrørende vand- og varmeforsyningen, som understøtter bevarelsen af Christiansgave bebyggelsen i dens nuværende form og udseende til glæde for også de senere generationer.

Tilbage står kun at sige tak til bestyrelseskollegerne og andre ildsjæle.

Tak for god ro og orden.