

## Formandens beretning.

### Generalforsamling den 29 mart 2019. Kl 18.00 Rungsted Golfklub.

Det er en fornøjelse at byde velkommen til Christiansgave Grundejerlaug generalforsamling.  
En speciel Velkommen til

Susan og Claus velkommen tilbage til nr 21.  
Vivian nr 34.h  
Annette og Sten nr 40.

Det forløbne år var året med den bedste sommer i mands minde, året hvor vand-varme problemerne blev konkretiseret og året hvor vi stemte for en helårsbro.

Jeg vil, gerne takke de mange flittige, ulønnede kræfter der arbejder for Grundejerlauget.

Næst formand, leder af det grønne udvalg, række 4 Mari-Ann Retz.

Kim Salskov række 1,

Carsten Boe Pedersen, sekretær række 2.

Peter Dyvig række 5

Kassemester, kasser Dorthe Carøe.

Også en stor tak til de aktive støtterne, revisoren Knud Sjørup og Jørgen Hegelund , web Master Ann-Mari Demant samt voers nye fyrbødere Claus Tophøj og Flemming Graabek.

- Varme projektet.
- Formandens skifte.
- Alternativ vand-varme løsning.
- Badebroen.
- Grønne arealer.
- Økonomi.
- Bygninger og kloakker.
- 

Formand Nils Thygesen lagde et stort arbejder i at finde en løsning på vores aldrende vand-varmesystem. Problemer der har været på agendaen de sidst 8-10år.

Det store rør projekt, med at omlægge rørene uden for husene, havde bestyrelsens fulde opbakning.

Løsningen med at udflytte vand-varmerør og modernisering af varmecentraler er en investering på 25mill Dkr. Novafors tilbyder at finansierer de 19 mill kr over 30 år resten, de 6mill skal Christianguve selv finansiere ved en låneoptagning, der forudsætter en vedtægtsændring , da vedtægtens §4 ikke tillader gældoptagelse.,

Rør-flytning projektet skabte en del debat om pris, hæftelse og gældsstiftelse. Bestyrelsen vurderede, at der var ikke tilstrækkelig tilslutning til en vedtægtsændring og besluttede at lægge projektet på is.

Formand Niels Thygesen besluttede at realisere sin plan om at flytte til byen og meddelte i september, at han stoppe som formand

Nils solgt og flyttede kort tid efter. Der skal lyde en stor tak til Nils for han store indsats i bestyrelsen. Vi håber champagnen bekom dem vel.

Bestyrelsen valgt at fortsætte i reduceret antal, og jeg tog stafetten som formand.

### **Alternative vand-varmeløsning.**

Vand-varme problematikken forsvandt ikke med formands skiftet.

Der er fortsat megen diskussion om varmerørerne tilstand og risikoen for lækage.

Der er ikke noget entydigt svar på den risiko.

- Teknologisk Institut skriver, at rørenes tekniske levetid er ca. 50år, rørene er 65år.
- Flere uafhængige kilder mener varme-rørene kan holde en del år endnu, hvis de ligger varmt og tørt.

Hvad er korrekt? Og hvad gør vi?

Bestyrelsen afsøger alternative løsninger.

Billigere løsninger og løsninger hvor risikoen for lækage reduceres eller helte elimineres

Et alternativ til udskiftning af alle varme rørene, er at etablere individuel varme i hvert hus.

Kommunen har ændret holdning til individuelt gasfyr og meddeler medio marts at, kommunen ikke kan forbyde individuelle gasfyr, men anbefaler vedvarende energi jord eller luft varme.

Lovgivningen og den teknologiske udvikling går hurtigt mod smarte, effektive vedvarende energi løsninger. Vi er der ikke endnu.

Da vi ved ikke ved hvor længe vores vand-varme system holder, må vi have en backup plan klar når systemet bryder sammen.

Bestyrelsen arbejder på mulige løsninger, information, høring og dialogmøde bliver metoder til at finde en fælles løsning. Løsninger skal også medtænke el-standere og gadebelysning.

### **Badebroen.**

Et flot arbejde fra Bro udvalget, Mari-Ann, Carsten og Kim med grundig information, høring, og ekstraordinære generalforsamling, resulterede i store tilslutning til helårsbroen.

Arbejdet går i gang primo april. Entreprenør Preben Winther, kystsikring.dk har fået træet og håber på vestenvind i april. Broen forventes færdig ca 1 maj.

Vi er alle meget spændt på den nye bro.

Den gamle bro er afhændet gennem DBA der har sparet os for en del peng og masser af besvær.

### **Grønne arealer.**

Jeg har hygge-læst årsberetningerne fra 2012 og frem.

Her fylder de grønne arealer meget og der er gennem tiderne gjort et stor oprydning arbejde.

Vi kan i dag nyde, at vores grønne arealer står smukke og danner en flot ramme om bebyggelsen.

Vi har i år brugt en anseelig sum penge på nyplantning af hækken mod Strandvejen ved hus 1-13 og kronestyning af de store træer.

Den gamle Eg ved Strandvejen er desværre ikke helt frisk og er under skærpet tilsyn af Grøn Vækst. .

Vi har forlænget kontrakten med Grøn vækst, der vedligeholder vores græsplæner og beplantning.

### **Økonomi.**

Resultatet for 2018 var acceptabelt med et overskud på 136tKr.

Der er brugt ekstra penge på grønne arealer og regulering af vandafgiften. Et unormalt lavt vandforbrug i 2016, har givet en afsmittende effekt på 2018 regnskabet på ca 70.000kr over budget.

2019 er planlagt med et stramt budget for at genskabe kapitalen efter badebro investeringen.

Bestyrelsen mener at egenkapital bør ligge på minimum 1 mill kroner og målet er 2 mill kroner.

Vi har fortsat 2 gamle gasfyr og der er afsat 150.Tkr i budgettet til udskiftning af 1 fyr. Egenkapitalen er ved udgangen af 2018 på ca 800.000kr.

### **Bygninger og kloakker**

Christiansgave har en design manual der er gældende for alle til og ombygninger.

Bestyrelsen holder sig til retningslinierne i designmanualen og har et klart mål, at bevare bebyggelsens særpræg til glæde for nuværende og kommende beboere.

Laugets bygninger er i god stand, garager og vaskehus.

Kloakker i fyrrummene er en udfordring.

I forbindelse med montering af rotte spærrer og gennemgang af kloaksystemet, blev det klart, at vores sandfangsbrønde ikke havde været tømt i årtier.

Tilstoppede sandfangsbrønde har betydet vand i fyrkældrene, først i fyr 3, så 5 og øjeblikket fyr 1.

Vi kæmper ved fyr 1 og leder fortsat efter både sandfangsbrønden og hovedbrønden. Det meste af terrassen hos Bent hus 2, er gravet op indtil videre uden at finde brønden.

Vi mangler fortsat brøndene ved fyr 2 og 4. Her er der endnu ikke problemer, men brøndene skal findes og tømmes for sand og slam.

Når det er færdigt, er kloakkerne og brøndene er i fin stand og vi har fået kortagt alle brøndene.

Jeg vil gerne slutte med at takke Carsten Boe Pedersen og Kim Salskov for deres store indsats for fællesskabet og tak for nogle hyggelige stunder og diskussioner i bestyrelsen.

Tak for opmærksomheden.

