



Christiansgave Nyt – februar 2018

Kære alle medbeboere i Christiansgave

Det tidlige forår nærmer sig langsomt, men sikkert. Det bliver dejligt. Bestyrelsen har i 2018 afholdt to bestyrelsesmøder senest ét her i februar.

Havedag

Årets første havedag er planlagt til **søndag den 15. april**. Vi mødes ved postkassen kl. 10. Bestyrelsen ser frem til et stort fremmøde i lighed med tidligere havedage.

Hvis du har ønsker eller forslag til opgaver, der skal løses på havedagen, bedes du sende dit ønske til din rækkerepræsentant **senest den 1. april**, således at bestyrelsen kan nå at prioritere og planlægge opgaverne.

Vagtskifte

De grønne arealer

Bestyrelsens tilsynsførende for de grønne arealer Peter Dyvig trækker sig fra posten som tilsynsførende efter en stor og solid indsats igennem årene. Det har ikke altid været nemt at operere på "øretævernes holdeplads", men Peter har i den grad formået at dele sol og vind lige og så endda inden for budgetternes rammer igennem årene.

Opgaven som tilsynsførende overtages af næstformanden i Lauget Mari-Ann Retz (nr. 42), som fremadrettet også vil være bestyrelsens kontaktperson for henvendelser vedrørende de grønne arealer.

Fyr

Endeligt så forlader formanden Nils Thygesen (nr. 21) posten som en af de to tilsynsførende med vores fem fyr efter fyringssæsonens udløb, hvorfor der skal findes en afløser, som kan varetage jobbet sammen med Jens Anker (nr. 27).

Frivillige kandidater bedes rette henvendelse til Nils eller Jens.

Badebroen

Henset badebroens alder, og de årlige omkostninger ved opsætning og nedtagning, har bestyrelsens badebroudvalg igennem vinteren grundigt bearbejdet en række forskellige forslag til fremtidssikring af badebroen, som jo i den grad er en del af herlighederne i Christiansgave.

Forslag vil blive forelagt til generalforsamlingens beslutning på Laugets årlige generalforsamling 2018, som afholdes **fredag den 6. april 2018**.

Vand- og rørproblemerne

Som bekendt har Christiansgaves rørinstallationer for længst passeret den tekniske levetid, hvorfor det som tidligere meddelt derfor ikke længere er muligt for Lauget at 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 haft det første brud, som er blevet repareret, men det holder ikke i længden. Det gør ikke bestyrelsens arbejde i denne sag nemmere. Typisk optræder brud og tæring først i de kolde rør.

Problemerne tager sit udspring i, hvordan vand- og varmforsyningen oprindeligt blev indarbejdet i planlægningen af byggeriet af Christiansgave-parcellerne tilbage i halvtredserne. Det alt overskyggende problem er, at vand- og varme forsyningen dengang blev lagt i en lang ingeniørgang under husene i rækkerne med stærkt begrænset adgang. Forsyningen burde have været lagt ude i vejen med stik til hvert hus.

Ydermere er forsyningen ikke separeret mellem de enkelte huse. Dvs. sker der et brud på vandrør i begyndelsen af en række, så bliver det et fælles økonomisk og teknisk problem for hele rækken.

En delreparation, hvor fx 2 m rør under gulvet i et givent hus bliver udskiftet, forringer levetiden for både det udskiftede rør og resten, 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, installation af vandsparer termostater generelt, senere installation af gulvvarme og endelig isoleringsforhold generelt (rørene ligger i øvrigt tæt sammen i ingeniørgangen 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

Ret beset så blev alle rør ved opførslen af Christiansgave lagt, som om rørene havde en uendelig levetid, hvorfor der på ingen måde blev tænkt på fremtidige udskiftninger, når den tekniske levetid blev passeret. Det skal for en god ordens skyld gentages, at den tekniske levetid for rørene i Christiansgave er overskredet.

--oOo--

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, hvorfor bestyrelsen ikke er i stand til at præsentere mulighederne på året generalforsamling.

Det vil formodentlig indbefatte en ændring af deklARATIONEN og vedtægterne, hvorfor bestyrelsen har nedsat et udvalg, som arbejder med dette punkt.

Der vil blive indkaldt til et orienteringsmøde i foråret, så snart det er muligt, hvor alle muligheder vil blive fremlagt og diskuteret i plenum.

Bestyrelsen har senest gennemgået tre projektmuligheder med rådgivere.

En model 1, hvor vi alene etablerer forsyning af koldt vand til de berørte huse, som i dag ikke har adgang til koldt vand. Det løser problemet for de berørte huse, men løser på ingen måde det grundlæggende problem med en rørforsyning, der har passeret den tekniske levetid og den manglende separering af forsyningen mellem husene. Ret beset er der tale om en lappeløsning, hvor vi blot skubber problemet foran os.

Det skal i øvrigt bemærkes, at alt arbejde omkring rør og varmforsyning er et fælles anliggende henset deklARATIONENS bestemmelser, hvorfor finansieringen skal tilvejebringes i fællesskab.

En model 2, hvor vi etablerer et helt nyt distributionsnet af vand og varme ude i vejene med tilslutning til eksisterende forhold i de enkelte boliger samt separation fra eksisterende distributionsnet. Dog bibeholdes eksisterende varmforsyningskilder/fyr.

En model 3, den store forkromede løsning, som omfatter en komplet renovering af henholdsvis opvarmning og brugsvand herunder

- På hver side af Strandvejen etableres en hybrid varmecentral med primær varmforsyning fra enten lodret jordvarme eller luft til vand begge suppleret med naturgaskedel.
- Nyt distributionsnet af vand og varme i terræn med indføring af "fjernvarme" såvel som koldt brugsvand til de enkelte parceller, herunder individuel forbrugsafregning.
- De enkelte parceller tilsluttes eksisterende rørintallation via varmeveksler og varmtvandsbeholder.

- Fremtidig drift og vedligehold af varmecentraler og varme distributionsnet såvel som varmekonsum står Norfors for (fælles kommunalt selskab bl.a. Inden for fjernvarmeforsyning). Fsva brugsvand henstår vedligehold under Lauget, og individuel afregning sker til Novafos (vandforsyningen).

Bestyrelsen har senest i samråd med rådgiver måttet justere projekt 3 fsva jordvarmedelen (se CG Nyt november og tidligere), idet det viser sig, at det ikke er teknisk muligt. De enkelte arealer tillader desværre ikke udlægning af tilstrækkelig ledningslængde hverken horisontalt eller vertikalt.

Bestyrelsen har efterfølgende nu modtaget et skitseforslag med priser. Det siger sig selv, at projekt 2 og 3 løber op i et større millionbeløb (og moms kan vi ikke komme af med), hvorfor bestyrelsen nu er i dialog med Norfors om forskellige finansieringsmodeller.

Rådgiver og bestyrelsen har i den forbindelse netop bedt om et møde med bestyrelsen for Norfors, få at få afdækket hvilke muligheder Norfors har for en hel eller delvis finansiering af projekterne.

Målet er overordnet, at den afledte økonomiske belastning for de enkelte husejere skal minimeres mest muligt.

I samme moment har rådgiver og bestyrelsen bedt om yderligere et møde med Kommunen, for at undersøge muligheden for tilskud (herunder EU-udviklings- og forskningsmidler) eller andre alternative løsninger henset de tekniske og økonomiske udfordringer, som Lauget står overfor.

Løst og fast i Christiansgave

- Christiansgave nr. 19 er nu solgt med overtagelse den 15. marts.
- Husk venligst, at den maksimale længde på grene mv., der henlægges i kompostindhegningerne ikke må overstige 1 meter.
- Bemærk venligst, at det ikke tilladt at opbevare noget som helst på fællesarealerne – heller ikke fliser, brosten og andre ting.
- Endelig et lille hjertesuk fra Langebakkens Grundejerforening, hvor deres fællesareal stadigvæk benyttes i stor stil af nogle beboere på Christiansgave som hundetoilet til Langebakkens store irritation, da efterladenskaberne ikke bliver samlet op! Langebakken har jo sat skilte op med Privat, men det er man tilsyneladende ligeglad med. Det er ikke i orden.

Mange hilsener
Bestyrelsen

Ordinær generalforsamling for Christiansgave Grundejerlaug

Årets generalforsamling afholdes

Fredag den 6. april 2018 kl. 17.30

Rungsted Golfklubs restaurant, Vestre Stationsvej

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent
2. Beretning om Grundejerlaugets virksomhed
3. Forhandling og afstemning om indkomne forslag
4. Fremlæggelse af revideret regnskab
5. Fremlæggelse af budget
6. Fastlæggelse af kontingent
7. Valg til bestyrelse
8. Valg af revisor og revisorsuppleant
9. Eventuelt

Ad 3. Indkomne forslag

Forslag fra beboerne skal være bestyrelsen i hænde senest den **16. marts 2018**.

Ad 6. Fastlæggelse af kontingent

Bestyrelsen indstiller at kontingentet fastholdes på tkr. 26. pr. medlem fsva nr. 1-49 pr. år som i det forgangne år 2017. Hovedhusets kontingent på tkr. 50,2 fastholdes ligeledes.

Ad 7. Valg til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Formanden Nils Thygesen, genopstiller

Repræsentant for række 1 (nr. 1-13) Kim Salskov, genopstiller

Repræsentant for række 3 (nr. 24-39) Henrik Villberg, genopstiller ikke

Repræsentant for række 5 (hovedhuset) Peter Dyvig, genopstiller

Under generalforsamling vil der blive serveret øl og vand. Efter generalforsamlingen er der fælles spisning.

På bestyrelsens vegne og med venlig hilsen
Nils Thygesen

Bilag: Regnskab, budget, tilmeldingsblanket, fuldmagtsblanket m.v. vedlægges.