

Beretning om Christiansgaves Grundejerlaugs virksomhed i 2019

På grund af den usædvanlige situation med Covid-19, hvor myndighederne forbyder sammenkomster med mere end 10 personer, har bestyrelsen i samråd med vores advokat valgt at afholde en skriftlig generalforsamling.

Ifølge vedtægterne skal der i marts-april gennemføres følgende:

1. Afgives beretning om Laugets virksomhed i det forløbne år
2. Forhandles og stemmes om eventuelt fremkomne forslag
3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2019 til godkendelse eller anden beslutning
4. Fremlæggelse af budget 2020 og fastsættelse af medlemsgebyr
5. Foretages valg af bestyrelsesmedlemmer for husrække 1, 3 og 5
6. Valg af revisor og suppleant

Punkt 1, 3, 4, 5 og 6 vil være på dagsordenen på den skriftlige generalforsamling. Når situationen normaliseres, vil der blive indkaldt til informationsmøde og ekstraordinær generalforsamling, hvor punkt 2. vil blive behandlet.

Siden sidst

Vi har desværre mistet to naboer.

Bente Dewulff (hus 9), gik bort efter kort tid i beskyttet bolig, og vores mangeårige bestyrelsesmedlem og repræsentant fra hovedhuset Peter Dyvig (hus 56), sov stille ind i december 2019.

Endnu et år er gået med mange aktiviteter og forandringer, og jeg vil rette en stor tak til alle de mange flittige mennesker, der yder en stor indsats for Christiansgave.

Det være sig de aktive bestyrelsesmedlemmer samt alle de, der deltager i udvalg eller på anden måde bidrager.

Bestyrelsen:

Mari-Ann Retz (hus 42), næstformand og leder af de grønne arealer - række 4

Ana-Maria Demant (hus 6). Efterfulgt af Poul Dam (hus 12) - række 1

Dorthe Carøe (hus 33), kasserer

Flemming Graabek (hus 16), varmemester, hjemmesideansvarlig - række 2

Lone Willer Holm, (hus 30), sekretær og leder af udvalg for sociale aktiviteter - række 3

Peter Dyvig (hus 56). Efterfulgt af Nils Sjøgren (hus 52) - række 5.

Varmeudvalget, der arbejder på vores fremtidige varmforsyning:

David Bøgild (hus 8)

Hans Frederik Carøe (hus 33)

Niels Kornerup (hus 48)

Jesper Jul (hus 49)

Assisterende varmemester:

Henrik Sletskov-Hjorth (hus 13)

Badevandskvalitet:

Johannes Madsen-Mygdal (hus 46).

Revisor og x-fyrmester:

Jørgen Hegelund (hus 5).

Der har i det forløbne år været en store interesse for Christiansgave, og mange ejendomme har skiftet ejere. Det er derfor en fornøjelse at byde velkommen til følgende nye naboer:

Hus 4 Jannie og Niels Hedegaard

Hus 6 Stig Lundø

Hus 9 Kristine og Kasper Juel-Berg

Hus 19 Anette Schmidt Hansen og Flemming Winther

Hus 21 Jeanette Rose Hansen og Niels Hansen

Hus 29 Kirsten og Per Nellemann (overtager 01.07.2020)

Hus 30 Birgitte Dahl Jørgensen og Henrik Frank Nielsen (overtager 01.05.2020)

Hus 54 Lene og Søren Sand.

Varmesystemet

Som lovet på sidste års generalforsamling, har bestyrelsen arbejdet på at fremtidssikre vand og varme til bebyggelsen. Vores gamle stålrør er 65 år gamle og der er en begrundet frygt for en lækage, med deraf følgende, alvorlige forsynings og økonomiske konsekvenser.

Ved et brud en vinterdag under eller mellem husene, vil betyde store omkostninger, stor materiel skader og lang reparations tid, uden vand og varme. En evakuering af rækken vil være sandsynlig.

Det er bestyrelsens mål i løbet af foråret at præsentere en alternativ, individualiseret og fremtidssikret løsning, så alle er garanteret vand og varme i fremtiden. Ved en individuel varmeløsning i hvert hus, spares mange penge, og der afregnes kun eget forbrug.

Varmegruppen har ydet en stor indsats gennem vinteren:

I samarbejde med rådgivende ingeniørfirma er problemerne og risici afklaret og der arbejdes i disse uger på en afrapportering til grundejerlauget.

Informationen kommer ud med den næste udgave af Christiansgave Nyt i april, og vil indeholde forskellige løsningsmuligheder.

Vi vil i forlængelse heraf, holde informationsmøde om udfordringer og løsninger.

Badebroen

Få dage efter generalforsamlingen 2019 startede byggeriet af den nye badebro. Mange fulgte ivrigt med i det imponerende arbejde. Broen stod klar til aftalt tid og pris, og broen benyttes flittigt især om sommeren. Få hårde nysere ses også i bølgerne om vinteren 😊

I efteråret fik vi en henvendelse fra Kystdirektoratet, der på kystvandring mellem Vedbæk og Rungsted var faldet over vores bro. Der blev lagt påbud om, at vi skulle fjerne de faste bænke samt læskærme, da disse ikke er tilladt. Vi besvarede henvendelsen, argumenterede og søgte om dispensation. Den 19 marts 2020, modtog vi tilladelse til de faste bænke. Læskærme kan ikke godkendes, men bestyrelsen giver ikke blot op, men vil forsøge at få omgjort den afgørelse.

Der vil være 1-års gennemgang og efterspænding af badebroen inden sommersæsonen, og i den forbindelse håber vi, at komme i mål med forhandlingerne om prisen på to nye bord-bænke-sæt til stranden i samme materiale som vores badebro, således at materialer og design matcher og det bliver flot at se på.

Byggeri i Christiansgave generelt

Fehmerling har skabt en smuk og harmonisk bebyggelse, og bestyrelsen ser det som sin væsentligste opgave at bevare Christiansgave i Fehmerlings ånd.

For at sikre en faglig og ensartet behandling af byggesager, har bestyrelsen tilknyttet arkitekt Peter Horwitz som konsulent. Peter Horwitz har lang erfaring med bevaringsværdige huse og han har en stor veneration for Christiansgave.

Ved byggeansøgninger konsulterer bestyrelsen Peter Horwitz på ansøgers regning.

Retningslinjer for behandling og godkendelse af ansøgninger er blevet skærpet, og fremgår af hjemmesiden. Bestyrelsen har fået en juridisk vurdering af påtaleretten, hvoraf det fremgår, at retten gælder alle facader – inkl. tagfladen.

Husejer(e) bærer ansvaret for, at byggesregulativ inkl. brand overholdes! Vær opmærksom på, at såfremt brandmuren gennembrydes, kræver det ekstra brandforanstaltninger. Det gør sig gældende i husene nr. 1-27, såfremt skuret udvides med adgang direkte fra huset.

Ingeniørgangene skal altid være tilgængelige for reparation og inspektion af installationer. I forbindelse med ombygninger, må de ikke blokeres eller fyldes op!

Byggesager optager en stor del af bestyrelsens arbejde, og vi skal igen henlede opmærksomheden på Laugets hjemmesiden, hvor det nødvendige materiale ligger tilgængeligt.

Designmanualen på hjemmesiden er den **eneste** opdaterede og **gyldige version**. Papirversionen er kun vejledende. Designmanualen dækker ikke alle forhold. Deklarationen, vedtægterne og godkendte farver er nødvendig viden. Er der tvivl, så kontakt rækkerepræsentanten eller bestyrelsen på e-mail bestyrelsen@christiansgave.dk.

Af hensyn til naboerne skal fremtidige ansøgninger indeholde en anslået tidsplan og oversigt over placering af skurvogn og containere.

Byggesager

I årets løb er flere byggesager afsluttet, og flere er i gang. Bestyrelsen er involveret i hus 35 og 36, hvor tagkonstruktionen på hus 35 er meget speciel, og bestyrelsen indstiller til en dispensation for tagfladen. Beskrivelsen udsendes sammen med materialet til generalforsamlingen den 27. marts 2020.

Hus 36 er i gang med en store renovering p.g.a. fugt og skimmelsvamp og forventer at være færdig i forsommeren. Hus 9 forventes færdigt i den nærmeste tid. Hus 4 har fået godkendt udvidelse/ombygning og forventer at starte i august.

Badevandskvaliteten

Kommunen leder fortsat efter en forureningskilde, som formodes at være mellem Fredheimvej og Løvvænget, hvor to mindre åer løber ud i Øresund. Det er en gammelkendt problematik, men da kravene til badevandskvalitet er øget, var kommunen nødt til at opsætte advarsler på badebroerne syd for havnen. Det undrer os dog, at badevandet ved Rungsted Havns strand kun 1,5 km væk er problemfrit.

Flere aktive beboere i Sømandshvilepark, Helleholm og vores Johannes Madsen-Mygdal har foranlediget, at kommunen har afsat 250.000 kr. til yderligere undersøgelser.

De grønne arealer

Vores område og beplantning står generelt fint, trods tilbageholdenhed i 2019 p.g.a. omkostningerne til badebroen. Budgettet for de grønne områder blev overholdt, og der vil blive tilført flere midler i 2020.

Der har i 2019 været rigtig mange ønsker til forskellige opgaver på fællesarealerne, og disse blev p.g.a. budgetrestriktionerne sat på en ønskeliste, hvor vi vil forsøge at imødekomme så mange som muligt i 2020.

Vi har dog nogle større områder, som trænger voldsomt til renovering, og derfor har prioritet - bl.a. lunden, beplantningen på landsiden ud mod Strandevejen, som både er mangelfuld og uskøn trods forsøg på genoplivning og renovering samt beplantningen langs hegnet ved indkørslen til strandsiden, som ligeledes er uskøn og trænger til renovering. Yderligere skal vi anlægge to pladser til affaldssortering (se nedenfor). Og alt dette skal naturligvis ske inden for budgetrammen – derfor bliver vi nødt til at prioritere, og nogle ønsker vil sikkert først kunne opfyldes i næste budgetår.

Til orientering indhenter Mari-Ann ved alle større opgaver altid minimum to tilbud, og forhandler behårdt med potentielle leverandører, og sikrer således, at vi får mest muligt for vores penge.

Vi har haft nogle væltede træer p.g.a. storm, ligesom nogle få træer er blevet fældet efter godkendelse i bestyrelsen. Bestyrelsen minder om, at der skal tilladelse til at fælde større træer, også på egen grund! Lav en aftale med Mari-Ann, så vil anmodningen blive behandlet på førstkommende bestyrelsesmøde.

Affaldssortering

Hørsholm har som tidligere omtalt i Christiansgave Nyt indført krav om yderligere sortering af affald i indeværende år. Hver borger kan forvente at få adskillige plasticspande til sortering af aviser, pap, glas, metal og plastik. Bestyrelsen finder anbringelse af 150 grimme plasticspande svært uforeneligt med vores pæne bebyggelse. Så efter aftale med Hørsholm kommune, etablerer vi to sorteringspladser i bebyggelsen - en på landsiden og en på strandsiden.

Alle bibeholder deres nuværende skraldestativ(er) til rest-affald.

Bestyrelsen arbejder med placering og afskærmning af sorteringspladserne, så de er så usynlige som muligt og til mindst mulig gene for os alle.

Vejbelysning

Bebyggelsen er udfordret på gammel ledningsføring i vejbelysningen. Lamperne ved hoveddøren samt vores lysmaster på området ejes af Hørsholm Kommune og vedligeholdes af Ørsted i.h.t. kontrakt med kommunen. Vi har i en længere periode været uden gadebelysning i streng 14-23. Ørsted kan ikke finde fejlen, men vi fastholder, at vejbelysningen ikke er Christiansgaves ejendom, og at Ørsted har ansvaret for drift og vedligeholdelse. Der er ønsker om ekstra belysning flere steder i bebyggelsen, men sagen med Ørsted forhindrer os pt. i at komme videre med løsningsforslag.

Økonomi

Der er udvist stort mådehold i det forløbne år, så bestyrelsen har besluttet at afregne hele broen i regnskabet. Året ender med et mindre underskud på -49.860 kr. mod et forventet underskud på -177.312 kr. Altså et forbedret resultat på 127.452 kr.

Budget 2020

I budgettet for indeværende år er der afsat ekstra penge til fællesarealer og fællesanlæg. Vi mangler de sidste udbedringer på kloakkerne, og så kan de klare mange år endnu. Vores kloakmester Kimmy Nielsen laver et stort og effektivt arbejde for os.

På bestyrelsens vegne
Jens Anker Sørensen, Formand
Christiansgave Grundejerlaug