



Christiansgave Nyt – December 2020

Siden sidst ...

Har vi fået nye naboer, varmeprojektet er lagt til side, genplantet Strandvejen, fået rørforsikring og holder X-GF om Deklarationen og haft problemer med fyr1.

Velkommen til:

Hus 37 er købt af Bodil og Jens Kehlet Nørskov til overtagelse den 15. januar 2021 og hus 22 er købt af Marianne Løvdahl og Jens Modvig til overtagelse den 1. februar 2021 og vi håber, at I også vil nyde Christiansgaves herligheder.

Fyr- og rørproblemer



De sidste to uger har været udfordrende for fyrekreds 1, hus 1-13.

Fyret var stoppet pga. af kalksten i kedlen.

For ca. fem år siden blev varmesystemet kemisk tætnet, men gennem de sidste år, er utæthederne øget, så det har været nødvendigt at påfylde anseelige mængder frisk vand. Kalken i det friske vand aflejres i kedlen og forårsager driftstop. VVS Brdr. Jensen installerede et midlertidigt fyr, der kunne afhjælpe noget af varmetabet, mens fyret blev afsyret. Den 10. december har vi genstartet vores eget fyr. I næste uge søger vi efter lækagen, og når den er fundet og repareret, skulle fyret gerne køre uden vandpåfyldning og efterfølgende forkalkning. Rørene er 65 år gamle og udfordringer med vand og varme, samt øgede udgifter til vedligehold og reparation vil kun øges fremover.

Varmeprojektet

Bestyrelsen opnåede desværre ikke de ønskede 75% opbakning, der var sat som grænse for at bestyrelsen ville gå videre med projektet. 71% stemte for at gå videre med projektet, hvilket betyder, at bestyrelsen lægger projektet på is og afventer situationen.

Indtil videre er der investeret 100.000 kr. i projektet, der har givet en stor viden og indsigt i vores vand-/varmeforsyning, om jordvarme og installationsmuligheder. Vores to konsulenter har inspiceret og dokumenteret 15 af de 49 huse.

Forsikring

I samarbejde med vores forsikringsmægler, Birger Sode-Larsen fra Din Forsikringsmægler, forhandles der med Tryg om en forsikring af forsyningsrørene under ejendommene. Vi forventer at have forsikringen klar i denne måned, til det beskedne beløb af 200 kr./hus.

Vi er dækket m.h.t., stikledninger samt rør i jorden uden for ejendommene, men vores erhvervs-bygningsforsikring dækker kun 50% ved rørskader grundet rørenes alder.

Det er meget vigtigt, at alle ejendommene har tegnet egen skjulte-rør-forsikring uden fradrag for alder.

Deklarationen

En del af varmeprojektet var modernisering af Deklarations §4: *"alle ledninger under gulv er fællesanlæg"*. Rørforsikringen kræver, at der er en klar ansvarsfordeling mellem ejendommens- og laugets rør. Alle distributionsrør, koldt og varmt vand samt centralvarme tilhører Lauget, alle øvrige rør tilhører ejendommen. David fra nr. 8 arbejder med sagen, og når teksten er klar, bliver forslaget sendt ud til alle.

Ekstraordinær generalforsamling den 12. januar kl 1800

Bestyrelsen foreslår en ændring af Deklarationen §4 og indkalder til en ekstraordinær generalforsamlingen den **12. januar 2021, kl. 18.00 i Rungsted Golfklub**.

Der er kun dette punkt på dagsordenen, så i lyset af de sidste restriktioner med Covid-19, anbefales det så vidt muligt at benytte fuldmagt og undgå for store forsamlinger.

Vejbelysningen hus 14-23

Vi troede der var fundet en god løsning på vores vejbelysning. Efter 8 måneders manglende gadebelysning, har grundejerlauget måtte investere i reetableringen/modernisering af facadebelysningen, i vished om, at kommunen ville installere 32 pullerter af typen Flindt fra Louis Poulsen, som erstatning for facadebelysningen. Nu trækker kommunen sagen i langdrag og spiller det oprindelige forslag med 5 m høje master på banen igen. Vores arkitekt Peter Horwitz skubber hårdt til kommunen.



Grønne arealer

Der er gennemført flere store projekter i år. Det seneste er plantning af takspur og genplantning af fire fyrretræer langs Strandvejen og ved det tidligere vaskehus.

Helhedsplan for Christiansgaves grønne områder

Landskabsarkitekt Charlotte Skibsted arbejder på vores helhedsplan i samarbejde med Mari-Ann og den øvrige bestyrelse.

I respekt for, at alle beboere betaler til fællesskabet, er det vigtigt for bestyrelsen, at alle beboere inddrages, og at deres synspunkter høres, således, at den endelige plan forhåbentligt tilfredsstillende overvejende flertals synspunkter. Faktisk i lighed med den proces, som vi havde i forbindelse med den nye badebro. Vi forventer at have et oplæg til planen klar først i det nye år, og Mari-Ann vil herefter række ud til alle beboere. Af hensyn til Covid-19 kommer det til at foregå som udendørs gruppemøder i hver enkelt række. I vil høre nærmere i det nye år.

Broen

Vi har endnu ikke fået svar på vores klage angående afskærmningen. Men da sagen har opsættende virkning på påbuddet om at vi **skal** fjerne vores afskærmning, holder vi krudtet tørt og håber på at kunne montere læskærmene igen til foråret.

Økonomi

Økonomien er fortsat fin. Investeringerne i facadebelysning på ca. 100.000 kr. vil påvirke årets resultat.

Byggeri

Hus 4 er ved at være færdigt og det forlyder og Bodil og Jens planlægger om- og tilbygning af hus 37 Vi må forvente øget aktivitet og lidt tung trafik i kvarteret.

Laugets retningslinjer

Bestyrelsen bruger megen tid på sager, der strider imod beskrevne regler for byggerier, hegn og grønne arealer. Alle regler findes på hjemmesiden og er der tvivl eller usikkerhed, så kontakt rækkerepræsentanten.

Bestyrelsen forventer, at påtaler og anmodninger ved overtrædelser, bliver efterlevet.

Hastighedsgrænser

Vores små veje kræver, at mobile køretøjer holder et adstadigt tempo, og udviser respekt for børn, børnebørn, unge, ældre, hunde og katte. **Sænk venligst hastigheden til 15 km/t**





Standpladsen

Christiansgave producerer tilsyneladende meget genbrugspap og vores containere bliver hurtigt fyldt, da papkasser og æsker ikke bliver klappet sammen eller trådt flade. Vi ombytter en plastcontainer med en papcontainer, men vi skal anmode om, at man træder sine papæsker og kasser flade, inden de kommes i containeren, ellers nytter det ikke med en ekstra papcontainer.

! Vi anmoder om, at man sorterer sit affald i henhold til anvisningen på containernes forside.

Det affald der ikke passer til vores lokale sorteringsanlæg, skal fortsat afleveres på kommunens genbrugsplads eller smides i skraldespanden ved dit eget hus.

Vis venligst respekter naboerne og vores fællesarealer og smid ikke gamle måtter, brædder og andet uvedkommende affald i eller udenfor standpladsen.!

Bestyrelsesmøde

Næste bestyrelsesmøde er den 5. januar 2021.

Tak for et meget anderledes år i Christiansgave.

Vi ønsker alle en rigtig god jul og et godt nytår.... trods Covid-19.



Med julehilsen
Bestyrelsen