

## Formandens beretning

**Generalforsamlingen torsdag den 23. marts 2017 kl. 17:30**

Kære alle,

På sidste års generalforsamling deltog den afgående bestyrelsesformand desværre ikke grundet sygdom, hvorfor jeg i år på Laugets vegne gerne vil benytte lejligheden til at takke den tidligere mangeårige bestyrelsesformand Andreas Nicholaisen for det store, flotte og helt uselviske arbejde, du igennem årene har lagt i Lauget. Vi håber, at middagen på Restaurant Salt med efterfølgende besøg i operaen faldt i god jord hos Birgit og dig.

Kære Andreas, en stor og en hel uforbeholden respekt. Og tak for dit altid demokratiske sindelag.

--o0o--

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 arbejde til gavn for fællesskabet.

1. Rækkerepræsentant husene 1 - 13 Kim Salskov fra hus nr. 10
2. Rækkerepræsentant husene 14 – 23 og bestyrelsens sekretær Carsten Boe Pedersen fra hus nr. 14
3. Kasserer Dorthe Carøe fra hus nr. 33
4. Rækkerepræsentant husene 24 - 39 Henrik Villberg fra hus nr. 39
5. Rækkerepræsentant 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 Ana Maria Demant fra hus nr. 6

8. Fsva tilsyn med fyrene har Lauget desværre måttet acceptere Jørgen Hegelund fra nr. 5 opsigelse fra hans frivillige position som cheffyrbøder efter en lang og tro tjeneste. Jeg vil gerne på Laugets vegne sige tak til Jørgen for en lang og dedikeret indsats med hensyn til at sikre varmt vand i haner og radiatorer - også på de ganske upassende og ubelejlige tider af døgnet, som tilkaldevagten også medfører.

Jørgen, personligt har jeg gennem årene sat megen pris på vores fælles inspektionsrunder og udrykninger til fyrene. Modtag et par flasker champagne som en lille påskønnelse fra Lauget for din mangeårige frivillige indsats. Tak, Jørgen.

9. Fyrpasser teamet består i dag af Nils Thygesen fra hus nr. 21 og Jens Anker Sørensen fra hus nr. 27. Jens Anker arbejder heldigvis som luftkaptajn, så han har absolut ingen kvaler med at forsøge at trykke på alverdens knapper, ventiler og håndtag, når fyrene går ud. Det har jeg luret.

Nok om bestyrelse og ildsjæle. Tilbage til beretningen som omfatter følgende emner

- A. Fælles arealer
- B. Bevarelse af Christiansgaves herligheder - også for fremtiden
- C. Fælles bygninger
- D. Vand problemerne
- E. Deklarationen
- F. Øvrige forhold igennem året

#### **A. Fælles arealer**

- a. Som vedtaget på generalforsamlingen sidste år fik vi i efteråret fjernet de gamle popler som efterhånden var ved at have udlevet deres tid. Flere af dem var gået ud. I bestyrelsen mener vi ikke, at det har skæmmet området, men at det tværtimod har fået den store kampesten frem i lyset.
- b. Vi er derfor i tvivl om vi skal erstatte poplerne med nye træer. Det hører vi gerne i aften jeres kommentarer til. Udover fjernelsen af poplerne har vi ligeledes i efteråret gennemført en oprensning af bevoksningen ved hus

nr. 40 og opført et nyt pileflehogn. Vi mangler herefter kun at beplante hegnet ind mod haven tilhørende nr. 52. Med de to igangværende projekter på plads I løbet af foråret, mener bestyrelsen vi nu har fået skabt et Christiansgave fællesareal, som alle kan glæde sig over. Det skal også fremhæves, at Laugets hyggelige fælles havedage bidrager til at bevare helhedsindtrykket og det gode og hyggelige naboskab, så mød endelig fortsat op til de fælles havedage. Vi har det faktisk ganske hyggeligt.

- c. Vi har samtidig noteret os, at der er sket en opgradering af beplantningen og vedligeholdelsen af de private arealer mellem husene og fortovene. Det hilser vi velkommen og er sikre på Christiansgave efterhånden har en status som et meget attraktivt område, hvilket forhåbentlig også vil kunne ses på huspriserne fremadrettet.

## **B. Bevarelse af Christiansgaves herligheder i overensstemmelse med de grundlæggende principper fra opførelsen herunder hensyn til arkitekturen, egenarten og helhedsindtrykket**

- a. Skiftende bestyrelser har igennem årene forsøgt efter bedste evne at bevare Christiansgaves arkitektur og fællesarealernes udseende med respekt for arkitekt Fehmerlings ideer, hans tanker om byggeriets indpasning i fællesarealerne og deklarationens bestemmelser om retningslinjer og bestemmelser for husene.
- b. Det har været - og er også i dag - en svær opgave. Gennem årene har der fundet en naturlig udvikling sted i levevaner, byggeteknik, design, beboernes krav og ej at forglemme byggreglementer, som gør det svært at manøvrere i byggesager som lægmandsbestyrelse. Tænk bare på noget så jordnært som udviklingen de sidste 10-15 år i udformning og størrelse af ovenlysvinduer samt udviklingen med installation af brændeovne med hver deres særegne skorstene. Det gør det lidt svært for bestyrelsen at holde en rød tråd i tilladelserne.
- c. Den siddende bestyrelse har derfor nu besluttet at nok er nok. Christiansgave trænger til et opdateret regelsæt, som regulerer de generelle facadeprincipper og retningslinjer/regler i forbindelse med udbygninger, ombygninger og større renoveringer. Bestyrelse har

derfor indgået en aftale med arkitekt MAA Peter Horwitz, som udover at være specielt sagkyndig i bevaringsværdige bygninger, også kender bebyggelsen og har en hvis veneration for Christiansgave. Peter Horwitz arbejder derfor på en egentlig designmanual for alle hustyper i Christiansgave. Peter vil derudover være tilknyttet som fast rådgiver i forbindelse med bestyrelsens vurdering af indkomne projekt- og dispositionsforslag.

(Henrik Villberg kort indlæg)

### C. Fælles bygninger

- a. Laugets fællesbygninger har et betydeligt vedligeholdelsesmæssigt efterslæb. Efterslæbet skal udbedres før det går helt galt. I det forgangne år er diverse sætningsskader blevet udbedret. Stern og tagpap skal efterfølgende repareres. Det gamle vaskehus har i tillæg hertil rådskader omkring vinduer og stern, som også skal håndteres.
- b. Når vi taler om vaskehuset har bestyrelsen besluttet at inddrage vaskehuset som bestyrelsens arkiv og opbevaringsrum for beboerne. Det sker i praksis ved at de nuværende bure under fyrrum 5 demonteres her til foråret og opsættes i vaskerummet, når saneringen af vaskehusets indre er på plads.
- c. Status i dag er, at gamle udtjente maskiner og rullemaskine er bortskaffet, gammel rørføring er fjernet, el installationer er lovliggjort, døre er blændet, gulvet er under reparation og hele vaskehuset nedvaskes og hvidtes herefter mv. Til jeres orientering er det herefter ikke længere sundhedsskadeligt at opholde sig i vaskerummet, idet vaskerummet før var præget af total manglende renhold igennem en længere årrække.
- d. I henhold til deklarationen er Lauget forpligtet til at opretholde et vaskerianlæg, desuagtet vaskehuset kun har haft én enkelt bruger igennem de seneste par år. Det er naturligvis ikke en tidssvarende og rimelig forpligtelse, hvorfor bestyrelsen i første omgang har valgt at se

bort fra bestemmelsen i forbindelse med renoveringen af rummet. Om der efter renoveringen er gennemført, skal genetableres en vaskesøjle afhænger af det igangværende arbejde i bestyrelsens regi med en modernisering af deklARATIONEN, vedtægterne og ordensreglerne henimod en mere tidssvarende udgave. Mere om dette under punkt E i beretningen.

#### **D. Vand problemerne**

- a. Række 1 – 13 har døjet med udsivende varmforsyningsvand igennem længere tid, hvorfor fyret har måttet påfyldes vand ugentligt. Lauget tilknyttede VVS Brd. Jensen har i samarbejde med et professionelt lækagefirma forsøgt at spore lækagen bl.a. ved brug af varmesporende kameraer, men vandtabet har ikke været stort nok til, at det har kunnet lykkes.
- b. Bestyrelsen har derfor på baggrund af rådgivning valgt en kemisk tætning, som består i at systemet tilføres et additiv. Der er tale om en gennemprøvet metode med gode resultater. Metoden har været anvendt i Tyskland igennem en lang årrække. Når det er sagt, så er der formentlig ikke tale om en permanent løsning, men nu må vi se årene an.
- c. Nordvejen og Sydvejen har i flere år været plaget af en alt for høj koldt vands temperatur. Bestyrelsen har igennem 2016 arbejdet sammen med en række specialister om at finde årsagen dertil, men uden en entydig konklusion. Vi har været i dialog med flere forskellige VVS firmaer og sågar Teknologisk Institut. Jeg skal spare jer for al verdens tekniske udredninger, men for at bibringe en forståelse af problemets omfang refererer jeg til en temperaturmåling udført af Brd. Jensen VVS i alle husene på Nordvejen ultimo januar.
- d. Jeg citerer fra konklusionen: Ved måling af det kolde vand i nr. 40, var temperaturen efter kort tapping 5,8 gr. Jo længere vi kom igennem ejendommene tog det længere og længere tid, før temperaturen nærmede sig et acceptabelt niveau dvs. < 10 gr. I nr. 46 blev der tappet

mellem 150 og 200 liter vand før acceptabelt niveau blev nået, vel og mærke efter vi i forvejen havde tappet vandmængder af i de første ejendomme. I de resterende ejendomme nr. 47-49, blev der tappet yderligere 30-50 liter vand, før vi nåede et acceptabelt niveau. Dvs. en samlet aftapning på 300 – 400 liter vand, før vandet nåede under 10 gr. Der vil derfor ved ringe brug af koldt vand i ferietider og på tidspunkter, hvor der ikke er det store forbrug, dvs. i nat og i dagtimerne, være en stor mængde koldt vand, som bliver opvarmet af den omgivende temperatur i ingeniørgangen rørkanalen, som typisk ligger på 25-30 gr. Konklusionen er således, at der foregår en uhensigtsmæssig opvarmning af det kolde vand i rørgraven under ejendommen, på grund af et lille forbrug i forhold til rørens dimensionering og dårlig isolering. Slut.

- e. Lidt supplerende fakta. Den eksisterende rørinstallation er tilbage fra 1956. Erfaringen viser, at rørene typisk er overdimensionerede i forhold til forbrug og dimensioneringskravene i dag. Samtidig er rørene isoleret efter en standard fra 1956. Der konstateret områder uden isolering eller hvor denne er mangelfuld. Beboernes omlægning af installationer (gulvvarme mv.) bidrager også til at temperaturen i ingeniørgangen er for høj.
- f. Hovedrør i ingeniørgangen er fra 1956, hvilket betyder der er 61 år gamle. Den tekniske levetid for varmforsinkede stålrør regnes til at være ca. 50 år. Installationen har under alle omstændigheder overskredet den tekniske levetid. Dog behøver den tekniske levetid ikke at være den samme som den faktiske. Det kan gå begge veje.
- g. Teknologisk Institut, Laugets rådgivende ingeniør inden for vand, Laugets tilknyttede VVS firma(er) foreslår alle som en, at en omlægning og udskiftning af hovedrør bør overvejes.
- h. Lauget har derfor bedt rådgivende ingeniør med speciale i vand- og varmforsyning, Ib Laursen, om at udarbejde en egentlig handleplan omhandlende en bæredygtig fremadrettet løsning af problemerne herunder de afledte økonomiske konsekvenser. Bestyrelsen vil på et

senere fællesmøde fremlægge handlingsplanen og dennes økonomiske konsekvenser.

## **E. Deklarationen**

- a. Bestyrelsen har i 2016 nedsat et udvalg, som arbejder fokuseret på en modernisering af deklARATIONEN, vedtægterne og ordensreglerne henimod en mere tidssvarende udgave. Den igangværende modernisering skal ses som en naturlig forlængelse af den tidligere opdatering af Laugets vedtægter. Når arbejdet er færdigt, skal oplægget gennemgå en juridisk vurdering, før det præsenteres på en ekstraordinær generalforsamling i løbet af 2017.

## **F. Øvrige forhold igennem året**

- a. Lauget har igennem 2016 budt en række nye beboere velkommen. I nr. 16 er Annette og Flemming flyttet ind. I nr. 45 er Susan og Claus flyttet ind. Og I nr. 30 vil Lone flytte ind.
- b. Vi har også været vidne til et flot diamantbryllup, idet Lis og Børge Kibenich fra nr. 18 – som jo har boet i Christiansgave i en menneskealder - kunne fejre deres 50 års bryllupsdag en smuk sommerdag i 2016. Ganske imponerende.
- c. Lauget har ansat en deltids vicevært. Mogens Worm har håndværkskompetencer og samtidig har han utrolig megen byggeforstand, idet han har stået for opførelse af rigtig mange huse. Mogens er blevet ansat på Mari-Ann s fine anbefaling, og det har bestyrelsen på ingen måde fortrudt. Tværtimod. Der er aftalt en arbejdstid på 4 timer om ugen, og det er alene bestyrelsen, som udstikker arbejdsopgaverne på vegne Lauget.
- d. Af hensyn til lønudbetaling skal Lauget registreres i offentligt regi, hvorfor jeg formelt lige skal orientere jer om dette, således at punktet medtages i referatet som dokumentation overfor myndighederne.

- e. Arbejdet med installation af rottespærer i alle husene er så godt som færdigt. Valdemargaard har stået for arbejdet til bestyrelsens tilfredshed. Christiansgave er dermed sikret bedst muligt mod ubudne gæster.
  
- f. I det Dong ikke længere kunne servicere gadebelysningen på vandsiden, er de eksisterende lamper nu udskiftet med Københavnerlampen. Og den er faktisk ganske pæn. Samtidig har en række beboere valgt for egen regning at opsætte den tilbudte Arne Jacobsens lampe ved bryggersdøren. Også et ganske fint resultat som understøtter den fine arkitektur i bebyggelsen.

Afslutningsvis skal jeg konstatere, at vi trods de mange vedligeholdelsesopgaver, der er udbedret igennem de senere år – herunder fællesarealernes genopretning og pleje - fortsat står over for en større udfordring i Lauget henset alderen på vores fælles installationer. Når det er sagt, så er jeg overbevist om vi med kyndige rådgiveres hjælp nok skal finde en løsning, som er fornuftig og bæredygtig og dermed understøtter bevarelsen af Christiansgave bebyggelsen i dens nuværende form og udseende for de senere generationer.

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

Tak for god ro og orden.