***Ad pkt. 1.***

***Skriftlig beretningsdel fra Grundejerforeningen Christiansgaardens bestyrelse, APR 2016***

Så er det tidspunktet for den årlige tilbagevendende begivenhed, nemlig Grundejerforeningen Christiansgaardens generalforsamling. Bestyrelsen har fastsat afholdelsen til lørdag den 30. april 2016, kl. 13.00.

Forinden vil vi dog gerne have fornøjelsen at invitere til en lille uformel åbningsceremoni af vores ny-renoveret trappe, adgangen til vores strand (særlig indbydelse hertil er vedlagt). Dette vil være kl. 12.30, hvorefter vi går ned til Karin og Aage Kabbelgaards galleri, som grundejerforeningen har fået lov til at anvende til generalforsamlingens afholdelse.

Det har været en livlig periode for bestyrelsen, som fra begyndelsen var præget af en lidt usikker start for de mange opgaver som lå og ventede. Det betød således også, at bestyrelsen lige skulle finde sine ben og stå på, da bestyrelsen startede ud med i alt 6 bestyrelsesmedlemmer (20 % af foreningens grundejere). Det gav nogle logistiske vanskeligheder, som dog i løbet af et par måneder endte op med, at bestyrelsen fandt en egnet bestyrelsesmodel med i alt 3 medlemmer, Lotte Wørzner (17), Torben Krug (16) og Steen Hansen (12).

**Forsikringer.** Foreningen har i perioden skiftet forsikringsselskab, fordi det har været muligt, at få en billigere ordning med et nyt selskab. Dette giver en årlig besparelse på ca. 500 kroner.

**Regnvandsbrønde.** Bestyrelsen har afholdt møder med hhv. Halsnæs Kommune og Halsnæs Forsyning omkring Natskyggevejens 7 sivebrønde og 16 regnvandsbønde. Fremover vil regnvandsbrøndene blive renset årligt uden omkostninger for foreningen. Vedrørende sivebrøndene så vil disse fortsat være grundejerforeningens ansvar. Den tidligere bestyrelse foranledigede disse sivebrønde ”slamsuget” i 2014, og bestyrelsen vurderer, at denne oprensning nok kan klar en sæson eller to endnu, inden der igen skal slamsuges. Bestyrelsen er af den vurdering, at den allerede foretagede rensning har haft en betydelig positiv virkning for Natteskyggevejens holdbarhed.

**Regnskabsforhold.** Lotte Wørzner har været kasserer i perioden, og skulle derfor gennemføre en overgang fra et gammelt regnskabssystem og til et nyt system, hvor foreningen har fået tildelt eget CVE-nr., bemyndigelse til at kunne disponere for bankkonti, afvikling af bankkonto i Nordea, samt sammenlægning af foreningens økonomiske midler i Danske Bank. Dette var alt i alt forbundet med megen tålmodighed, bureaukrati, bankmøder og et tidsmæssigt langt forhandlingsforløb. I januar 2016 var disse forhold bragt under bestyrelsens kontrol, og et længe ønsket forhold bragt i god orden.

**Deklarationen vedrørende fælles strand og trappe.** Det har været nødvendigt at bringe vores seks eksterne ”deklarationsnaboer” medinddraget i den plan, som en reparation af både kystsikring og trappe, stod for en snarlig igangsætning. Disse naboer havde krav på at kende de økonomiske konsekvenser på projektet. Med en enkelt undtagelse, blev der givet tilslutning til projektet. Bestyrelsen havde, i denne forbindelse, ligeledes fået en Landinspektør til at fortolke den eksisterende deklaration (tinglyst d. 16.1.76, 00885). Bestyrelsen var dermed afklaret til den kommende deklarationsbestemte renoverinsgsopgave.

**Stien mellem Klithøjvej og vores strandtrappe.** Bestyrelsen nåede inden efteråret nåede os, at få ryddet og beskåret stien til vores trappe, da den efterhånden var blevet noget tilgroet. Så allerede fra tidligt forår i år, er adgangen til trappen i bedste form.

**Bænke ved trappeafsatsen.** Der er etableret to bænke ved trappens øverste del, hvorfra både morgen- og aftensolen kan nydes.

**Grus til Natskyggevejen.** Bestyrelsen forsøgte tidligt på vinteren, at afprøve en ny type grus til at udfylde de huller, som næsten altid dukker op med et vådere vejrlig. Gruset var temmelig kostbart, idet det skulle have nogle særligt gode egenskaber til at klæbe sig fast i huller. Det viste sig desværre ikke at virke efter hensigten, hvorfor bestyrelsen besluttede vendt tilbage til det traditionelle stabilgrus. Der har desværre ikke været ressourcer til at fylde gruset i hullerne, hvorfor dette som sædvanligt har været den enkelte grundejers opgave.

**Vedtægter.** Der har længe været udtrykt ønsker om, at vedtægterne lige får en både sproglig og indholdsmæssig opdatering. Herunder også at blive tilpasset den udvikling der har fundet sted, både i forhold til kommunen og til udviklingen i grundejerforeningen. Bestyrelsen fremlægger derfor et samlet forslag til disse tilretninger i vedtægterne. Bestyrelsen har et sådant forslag på generalforsamlingens dagsorden.

**Vejchikane.** Det var for bestyrelsen en rimelig nem opgave, at få afsluttet sagen omkring kommunens tilpasning af hastigheds- og vejchikanen, således at trafikken på Nødebovejen burde nedsættes inden Natskyggevej. Den forrige bestyrelse havde lavet et godt forarbejde i denne sag. Om det giver en lavere hastighed ved indkørsel i Nødebohuse-området er det for tidligt at sige noget om endnu. Selv på vores egen Natskyggevej oplever vi stadig lidt hurtig kørsel. Vi håber at især vores børn og børnebørn undgår uheld på Natskyggevej.

**Kystsikring.** Allerede i august 2015, drog bestyrelsen ned til Tulstrup Grusgrav og udvalgte de store sten, som skulle danne grundlag for deklarationens tinglyste (d. 16.1.76, 00885) krav om vedligeholdelse af sti, trappe samt kystsikring. Der var således tale om en helt nødvendig genopretning af den del af kystsikringen som påhviler vores grundejerforening samt de i deklarationen omfattede ”eksterne” grundejere (i alt 35 grundejere). Selve reparationsarbejdet blev iværksat i oktober 2015, og blev afsluttet foreløbigt i løbet af samme måned. Samtidigt benyttedes muligheden for at få nedgravet nogle yderligere bærestolper i forskrænten, samt forstærket den del af skrænten som lå direkte under trappen. Der vil snarest i løbet af april/maj blive foretaget de sidste nødvendige tiltag med at få løftet de yderstliggende sten tilbage på plads, som allerede hen over vinteren har ladet sig skubbe lidt af vind, vejr og hav. Det har på alle måder været nødvendigt, at få genoprettet vores lille kyststrækning således, at vi igen kan gå fra vores trappe og ned på selve stranden.

**Trappen.** Trappen har været under meget hårdt pres, hvorfor det var ubetinget nødvendigt, at få sat reparationsarbejdet i gang. Den nederste del af trappen var helt nedbrudt, på det tidspunkt hvor selve kystsikringsopgaven blev gennemført. Bestyrelsen fandt det derfor mest sikkert at afspærre trappen, da det var forbundet med megen stor fare, at anvende trappen. Vi forespurgte, lidt diskret, hos Skov og Naturstyrelsen omkring etablering af en helt ny trappe, idet denne myndighed er den statsforvaltningsmæssige myndighed, da der er tale om et projekt væk fra kysten.

Der kunne søges om en tilladelse til etablering af en ny trappe, men sagen ville forventeligt også blive forelagt Kystdirektoratet, der fungerer som statens myndighed på Danmarks 7300 kilometer kyststrækning og havområder.

Hele denne sagsbehandling kunne forventeligt komme til at strække sig over flere år, før der kunne træffes en endelig afgørelse om tilladelse til etablering af en ny trappe.

Bestyrelsen besluttede derfor, at der alene skulle være tale om en trappereparation og trappegenopretning. Bestyrelsen mente ikke, at det ville være acceptabelt for grundejerne, at skulle være uden ”egen” trappe allerede fra i år.

Selve trappereparationen blev derfor udsat indtil forårets komme, idet den nederste, og dårligste del af trappen blev fjernet. Da bestyrelsen i februar 2016 gik i gang med selve reparationsarbejdet, stod det imidlertid klart, at det var nødvendigt, at renovere og udskifte det meste af trappekonstruktionen. Mange dele af trækonstruktionen var skadet af nedbrud og råd der havde angrebet væsentlige dele af konstruktionen. Efterhånden fik vi styr på hele konstruktionen, selv om det gav en del vanskeligheder, at få nogle tilstrækkelige solide jordbundsfæster på den i forvejen sårbare forskrænt.

Primo april 2016 var arbejdet så langt fremskredent, at bestyrelsen valgte at indbyde til en lille uformel indvielse af trappen på samme dag som afholdelsen af grundejerforeningens generalforsamling. Bestyrelsen har forventet afslutning af hele projektet seneste ved udgangen af uge 15/2016.

Bestyrelsen har selv forstået det praktiske arbejde, med en helt uvurderlig hjælp fra Erik Nielsen (nr. 13). Det tunge stenarbejde på kystsikringen er udført af en lokal entreprenør.

**Fællesområderne i grundejerforeningens regi.** Der er lidt problemer omkring vedligeholdelse af stien til stranden, og vore efterhånden grønne vejkanter på selve Natskyggevej. Vores vej er otte meter (8m) bred. De fleste der kører på vejen, anvender i almindelighed den midterste vejdel, men der er og tydelige spor efter kørsel på ”den grønne linje”. Ofte ses forskellige service og håndværkerkøretøjer som af praktiske årsager holder der. Problemet er, at der under det grønne dække skulle være grus, men da græsset har bredt sig stille og roligt, siden vejbelægningen blev anlagt for mere end 30 år siden, så er der foregået en udvaskning af dette grus. Derfor er der ofte efterladt nogle dybe hjulspor i vejrabatten. Grundejerforeningen har ikke andre løsningsforslag end at vi hver især tager hånd om det vejstykke der ligger uden for egen matrikel.