

Grundejerforeningen Ved Mortenstrupvej

Årsberetning 2015/2016



Bestyrelsens beretning for foreningsåret 2015-2016

Indledning

Det er vist første gang i Grundejerforeningens historie, at der på et år er kommet nye beboere i 9 huse. Vi ønsker alle de nye velkommen og håber, at I vil finde jer godt tilrette i bebyggelsen. Vi håber også, at I vil tage aktiv del i grundejerforeningens aktiviteter.

Driftsmæssigt er det forgangne år heldigvis forløbet uden store vanskeligheder. Forbruget af varme var nogenlunde som året forud, hvilket har medført, at regnskabet følger budgettet uden de store afvigelser.

I de senere år har vi kunnet konstatere en støt faldende tilslutning til Skt. Hans bålet på fællesarealet. På denne baggrund er det bestyrelsens holdning, at vi ophører med at arrangere Skt. Hans bål. På det praktiske plan betyder det, at al haveaffald fremover skal afleveres på genbrugspladsen eller i containerne på de halvårige havedage.

Sidste år blev det varslet, at grundejerforeningen fra 1 oktober 2016 ikke længere kan foretage udbetalinger med check. Det medfører desværre en forøget administrativ belastning for kassereren, idet udbetalinger fremover skal ske ved kontooverførsler. Alle, der skal have penge tilbage for regnskabsåret 2015/16, vil derfor blive anmodet om, at oplyse det kontonummer hvortil udbetalingen skal ske.

Den 1 juli 2016 trådte en ny lov om frihed til valg af radio og TV programmer på kabel-TV i kraft. Selvom loven først for virkning for vores grundejerforening, hvis anlæg er et såkaldt sløjfeanlæg, fra 1 januar 2018, så vil loven nok i praksis komme til at betyde, at det nuværende fællesantenneanlæg må udfases. Til februar 2017 vil YouSee endvidere ophøre med at distribuere FM radio via kabel-TV nettet.

For at høre radio må man fremover benytte en antenne eller bruge streaming tjenester på Internettet.

På TV siden går udviklingen hurtig. De traditionelle "broadcast eller flow-TV" tjenester, hvor der sendes efter et fast tidsprogram bliver stadig færre, mens "streaming" af udsendelser via internettet bliver mere og mere udbredt. Beslutningen om hvordan vi skal indrette os i fremtiden med hensyn til valg af teknologi og organisation vil blive en udfordring både tidsmæssigt og økonomisk for grundejerforeningen.

For at tilpasse os den nye virkelighed vil bestyrelsen allerede nu anbefale at grundejerforeningen omlægger programforsyningen fra YouSee's fuldpakke til grundpakken. De beboere, der fortsat ønsker et større programudvalg gennem kabel-TV anlægget kan så lave individuelle aftaler med YouSee.

Forsikringsforeningen blev nedlagt formelt ved medlemsmødet efter sidste års generalforsamling. På mødet vedtog man at overføre foreningens formue til grundejerforeningen, som det fremgår af årsregnskabet.

Bestyrelsen

På foreningens ordinære generalforsamling den 27. oktober 2015 blev Jens Kirkegaard, Kr 8. og Leif Henriksen, Kr 15. genvalgt. Birgit Broge, Ge 9. og Bodil Gessø, Ge 12. blev genvalgt som suppleanter.

Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende således:

		Valgperiode
Formand:	Hans Jørgen Rasmusen, Kr 10	14-16
Sekretær:	Rose Marie Opitz, Ge 10	14-16
Kasserer:	Niels Bayer, Fr 8	14-16
Varme- og vandforsyning:	Jens Kirkegaard, Kr 8	15-17
Fællesarealer:	Leif Henriksen, Kr 15	15-17
Suppleant:	Birgit Broge, Ge 9	15-16
Suppleant:	Bodil Gessø, Ge 12	15-16

Bent Lynghard, Ga 12 blev nyvalgt som revisor.

Rose Marie Opitz flyttede pr 1. august 2016, hvorefter Birgit Broge overtog posten som sekretær. En stor tak til Rose Marie for indsatsen gennem 6 år, først som ansvarlig for fællesarealerne og senest som sekretær og initiativtager til foreningens hjemmeside.

I beretningsåret har bestyrelsen afholdt 7 bestyrelsesmøder. 1. december 2015 og 27. januar. 6. april. 31. maj. 17. august og 21. september 2016.

Bestyrelsesarbejdet i det forløbne år budt på opgaver inden for de sædvanlige områder, som beskrevet i de følgende afsnit.

Grundejerforeningens hjemmeside – www.gfmortenstrupvej.dk

Grundejerforeningens hjemmeside – GFMortenstrupvej.dk - indeholder masser af oplysninger om foreningen, både historisk materiale og aktuel nyttig viden om vores bebyggelse. Der er lavet sider med navneoplysninger på de respektive vejes beboere. Disse sider er låst med kode. Koden er: **2970hørsholm**. Det er vigtigt at disse sider er korrekte, så skifter man e-mail adresse og/eller telefonnummer, vil vi gerne vide det. Kontakt Birgit Broge, (Birgit.Broge@gmail.com) som sørger for at tilrette ændringerne.

Hjemmesiden er en nem måde at kommunikere med beboerne på. Dog skal vi selvfølgelig huske, at der er ca. 8 huse som ikke benytter Internettet. Derfor vil vi stadig omdele vigtige meddelelser til disse beboere i en papirudgave. Materiale til den årlige generalforsamling vil som sædvanlig blive omdelt til alle i papirudgave.

Varme- og vandforsyning

Forbruget

Energiforbruget i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016 til varme og varmt vand er baseret på en aktuel energiregistrering ved hjælp af måler. Forbruget var 1582.5MWh mod budgetteret 1750 MWh.

Antallet af graddage var 2368 mod 2235 året før og mod normalårets 2906 (81.5 %). hvilket medfører et energiforbrug på 0.67 MWh/graddag mod 0.71 MWh/graddag i 2014/2015.. Forbruget udviklede sig i efteråret som i året før. Men specielt i januar og april var forbruget højere end sidste år, mens maj og juni lå under.

Energiforbruget fordeler sig med 1181.7MWh (74.7 %) til varme og 400.8MWh (25.3%) til opvarmning af brugsvand. Af energiforbruget udgør ca. 30 % varmetab fra beholdere og fordelingsrør.

Varmeregnskab for året foreligger endnu ikke. En redegørelse for forbrug og fordeling heraf vil blive udsendt snarest muligt.

Forbruget af brugsvand udgjorde 7081 m³ (12 måneder) - gennemsnitligt 110.6 m³ pr hus eller ca. 160 l/døgn pr. beboer - fordelt med 4981 m³ til koldt brugsvand og 2100 m³ til varmt brugsvand. Det gennemsnitlige vandforbrug i samfundet ligger på 110 - 120 m³/år pr. husstand.
I forhold til sidste år er vandforbruget faldet med ca. 4 %.

Drift og vedligeholdelse af anlægget

Anlægget overvåges og de vedligeholdelsesmæssige opgaver gennemføres af det ansvarlige bestyrelsesmedlem i samarbejde med varmeudvalget, der blev nedsat på sidste års generalforsamling. Varmeudvalget består af Jesper Crone, Ga 8, Fritz Hansen, Ge 12 og Ulrik Andersson, Ge 15.

Vedligeholdelsesudgifterne dækker dels den årlige service på varmtvandsbeholderen (beholderrensning), reparation af et antal ventiler i varmecentralen og reparation af en utæt stopventil hos Fr 3. Varmevækslerne har fået udskiftet pladerne, da de ikke længere var tætte efter 8 års drift siden sidste udskiftning. Desuden er der afholdt udgifter til Brunata's udskiftning af enkelte varmemålere.

Forsyning til bebyggelsen

Der har ikke været konstateret problemer med utilstrækkelig varmforsyning til de enkelte huse.

Der er grund til at understrege at bestyrelsen til stadighed søger at begrænse varmeudgiften ved at anvende lavest mulige fremløbstemperatur. Omkostningerne ved ekstra høj fremløbstemperatur er ganske høje og ønsker om ekstraordinær høj varme hos enkelte beboere bør derfor løses med lokale varmekilder.

Proceduren som ejerne skal følge ved ændring, ombygning og reparation af varmetekniske installationer i den enkelte ejendom blev vedtaget på generalforsamlingen og kan nu hentes på hjemmesiden.

Fællesarealer: Veje, pladser og stier

Overkørslerne ved Georginevej og Fresiavej er aftalt udbedret af kommunen i år og for deres regning. Arbejdet er igangsat.

Vejtræer vedligeholdes af grundejerforeningen. De tilhørende plantekasser passes derimod af beboerne gennem hele sæson'en, ligesom vejbelægningen renholdes af beboerne udfor ejendommen.

Bagstiernes bevoksning skal også passes af beboerne med beskæring af udhængende vækster.

Vintertjeneste. I vinteren 2015/16 prøvede vi en ny entreprenør som vi syntes overgik arbejdet ved for meget saltning og for mange udrykninger.
Dette afspejlede sig i omkostningerne og det var endda en mild vinter.
I 2016/17 prøver vi Frennehaves entreprenør som de er godt tilfredse med og så får vi arbejdet udført i samme omgang.

Fællesarealer: Grønne friområder

Hanesporetræerne og bevoksningen ved Mortenstrupvej blev renoveret i foråret og ser nu godt ud med løv og den klippede hæk.
Det er hensigten at bevoksningen bagved ikke skal blive høj og tæt og vil derfor blive skåret ned til under 1/2 M højde på passende tidspunkter.
Samtidig skal hækkens bagside beskæres.

Nordøsthjørnet ved trappen blev lidt dyr at få udført af gartneren, så der tog Ga 2, Kr 3 og Kr 15 ekstraordinært fat og ryddede op i bevoksningen. Med lidt opfølgende beskæringer skal det nok blive godt.
Nu mangler vi blot at rydde op blandt brombærrene, det må vi kunne klare på havedagene.

Æbletræerne er i god vækst, næsten for god, nogle af grenene brækkede på grund af for mange frugter. (det vil blive beskåret)

Pas venligst på grenene når I plukker æbler.

Opstamning af tjørn mv.

Det er hensigten at få opstammet og beskåret forskellige tjørn og andre træer i kommende sæson, idet de er blevet noget vilde og nedhængende.

Ved havedagene er beplantningerne ved vendepladserne og ø'en ved "solnedgangsbænken" blevet soigneret og det har givet lys og luft til vores roser.

Vores største problem i øjeblikket er de vilde slyngplanter, vi må prøve at skære dem ned eller trække dem op med rod, de kvæler vores roser.

Og, det er også en tilbagevendende opgave at fjerne selvsåede fremmedvækster og skabe lys og luft i vores plantearealer.

I kommende sæson er det ø'en med grillplads der må renoveres.

Containere til grønt affald opstilles på Fresiavej og Krokusvejs vendepladser d. 5-6 november.

Affald og overskydende materiale fra ejendommene bringes væk når arbejdet er afsluttet og må ikke deponeres på fællesarealerne, herunder på bagstierne.

Programforsyningen

Den 1 juli 2016 trådte lov L138 om frit valg af TV distributør i kraft. Loven har ikke umiddelbar konsekvens for Grundejerforeningen, men den 1 januar 2017 træder en ændring til loven i kraft, hvorefter også sløjfeanlæg, som vort fællesantenneanlæg, er omfattet.

Grundejerforeningen har hidtil abonneret på YouSee' fuldpakke TV forsyning. Omfang og udbud af TV forsyning undergår for tiden store ændringer både med hensyn til teknologi og programudbud.

Den nuværende udviklingsstatus er beskrevet i et særskilt notat til denne årsberetning.

Som et første skridt på vejen mod frit valg foreslår bestyrelsen, at Grundejerforeningen overgår fra YouSee' fuldpakke til grundpakken, idet det teknisk ved brug af kodekort er muligt at lave individuelle tilvalg, men ikke er muligt at lave fravalg.

For kanaloversigten henvises til YouSee' hjemmeside (søg under kanaloversigt).

En overgang fra Fuldpakken til Grundpakken vil iht til oplysninger fra YouSee reducere Grundejerforeningens årlige udgifter til programforsyning fra ca 360,000 Kr til ca 138,000 kr. YouSee oplyser, at Tilvalgskanaler vil koste fra 10 til 50 Kr pr måned, hvortil kommer omkostninger til boks eller kortlæser.

YouSee har videre oplyst, at udsendelse af analog radio (AM og FM) via fællesantenneanlægget vil ophøre fra februar 2017. Afhængig af lokale modtageforhold kan radioprogrammer fortsat modtages med antenne. (som i gamle dage). DAB radio sendes også fortsat med antenne.

Det er bestyrelsens holdning, at Grundejerforeningen skal arbejde på at finde en fuldt individualiseret distributionsløsning med etablering af nyt coax- eller fibernet, således at Grundejerforeningen frigøres for rollen som part/mellemhandler", og således at frigøres for opgaven med at drive et fællesantenneanlæg.

Bemærk:

Fejlmeldinger skal ske direkte til YouSee på 80804040 (hverdag kl 8 – 20) – IKKE til bestyrelsen

Øvrig beboerservice

Rabatordninger

Jævnfør "Beboervejledning 2011"

Økonomi

Regnskab og budget for grundejerforeningen:

Der henvises til det omdelte Årsregnskab 2015/16. På efterfølgende side vises regnskabet sammenlignet med budget og forrige års regnskab. Desuden fremgår budgetforslaget for 2016/17 af yderste venstre kolonne.

Kommentarer til regnskab 2015/2016:

Udgiften til varme har været 47,000 kr. mindre end budgetteret, hvilket skyldes endnu en mild vinter.

Udgiften til vedligehold af varmecentralen har været 91,500 kr. mod budgetteret 65,000 kr, hvilket skyldes udskiftning af pladestakkene i varmecentralens varmevekslere på grund af utætte pakninger, en periodisk udgift ca. hvert 8. år.

Udgiften til vand har været godt 15,000 kr. mindre end budgetteret, hvilket dels skyldes et mindre forbrug.

Fællesareal veje, fortov, stier er endt på 30,000 kr. mod det budgetterede 25,000 kr. hvilket skyldes megen snerydning og saltning.

Fællesareal grønne områder er endt på 154.200 kr. mod det budgetterede 175,000 kr. hvilket skyldes god styring fra Leif's side.

Ekstraordinære indtægter er endt på 36.600 kr. mod budgetteret 500 kr., hvilket primært skyldes provenuet fra likvidering af forsikringsforeningen, og sekundært gebyrindtægter i forbindelse med de mange ejerskifter.

Alt i alt viser regnskabet et overskud på 78,600 kr til fordeling mellem medlemmerne i henhold til varmeregnskabet, mod budgetteret overskud på 30,000 kr.

Budget 2016/2017

Budgettet for 2016/17 følger stort set budgettet for 2015/2016. Det forventes at de 4 kvartalsvise a conto rater kan holdes på 10,000 kr.

Der er ikke ved budgetlægningen taget hensyn til bestyrelsens forslag om at ændre programforsyningen fra YouSee's fuldpakke til YouSee's grundpakke.

Resultatopgørelse for perioden 01.07.2015 til 30.06.2016 og budget for 16/17 for Grundejerforeningen

1000 kr.

Indtægter:

1.1 kontingenter

Ordinære indtægter i alt

Udgifter:

2.0 Fjernvarme

3.0 vand

4.0 kabel-TV

5.0 Drift af fællesinstallationer

5.1 tilsyn

5.2 elforbrug

5.3 vedligehold varmecentral

5.4 nye varmemålere

Subtotal

5.5 affald

6.0 Administration

6.1 Porto og gebyrer

6.2 Revision

6.3 Brunata

6.4 Trykning

6.5 Forsikringer

6.6 Møder mv.

6.7 Arrangementer

6.8 Internet

Subtotal

7.0 Drift af fællesareal

7.1 Fællesareal veje, fortov stier

7.2 Fællesareal grønne områder

7.3 Vedligeholdelseskonto (tidl. Vejfond)

Subtotal

Ekstraordinære udgifter

Undersøgelse varmeforsyning

Udgifter i alt

Fordeling af driftsresultat:

Driftsresultat til fordeling blandt medlemmer

1.2 renter

1.3 ekstraordinære indtægter

Overført til formue

Budget	Regnskab	Budget	Regnskab	Regnskab
2016/17	2015/16	2015/16	2014/15	2013/14
2,560.0	2,560.0	2,560.0	2,560.0	2,560.0
2,560.0	2,560.0	2,560.0	2,560.0	2,560.0
1,368.0	1,321.7	1,368.0	1,334.2	1,258.8
400.0	384.9	400.0	386.7	451.8
375.0	356.9	345.0	336.7	318.4
32.0	30.2	30.0	27.3	25.8
60.0	91.5	65.0	63.6	26.6
	1.6		0.6	
92.0	123.3	95.0	90.3	52.4
15.0	10.7	15.0	13.4	11.0
6.0	4.9	6.0	4.1	5.8
25.0	23.0	25.0	23.2	24.2
3.0	1.4	3.0	1.7	2.9
10.0	6.4	7.0	6.3	6.1
6.0	4.0	6.0	4.6	4.7
50.0	39.7	47.0	39.9	43.7
25.0	30.0	25.0	93.5	56.7
175.0	154.2	175.0	137.9	259.6
60.0	60.0	60.0	60.0	60.0
260.0	244.2	260.0	291.4	376.3
2,560.0	2,481.4	2,530.0	2,492.6	2,512.4
-	78.6	30.0	67.4	47.6
0.5	0.5	1.0	2.3	2.3
0.5	36.6	0.5	0.5	0.5
1.0	37.1	1.5	2.8	2.8

Status per 30. juni 2016

	30.06.2016	30.06.2015
Aktiver		
Kasse	-	-
Danske Bank Giro 5 84 98 29	36,126.30	34,990.71
Nordea 1329-0290181136	33,611.00	59,758.71
Nordea 1329-0563575212	700,901.53	489,497.77
Tilgodehavender	10,000.00	-
Forudbetalte omkostninger	-	-
Likvide beholdninger	780,638.83	584,247.19
 Passiver		
Skyldig omkostninger Brunata	13,000.00	13,000.00
Forudbetalte kontingenter	20,000.00	10,000.00
Skyldig omkostninger Fjernvarme	58,658.13	35,915.49
Ikke hævede checks	-	6,942.23
Skyldige omkostninger div.	73,610.88	11,476.25
Gæld	165,270.01	77,333.97
 Vedligeholdelseskonto	365,180.67	305,180.67
Formue	171,559.94	134,397.98
Driftsresultat	78,629.21	67,334.57
	780,638.83	584,247.19