

Grundejerforeningen Ved Mortenstrupvej Årsberetning 2016/2017



Bestyrelsens beretning for foreningsåret 2016-2017

Indledning

Også i år kan vi sige velkommen til nye beboere og farvel til gamle. I alt 8 huse har eller er ved at få nye ejere. Vi håber, at vore nye beboere vil blive glade for at bo her, og at også I vil værne om bebyggelsens karakteristiske visuelle kvaliteter.

I Foreningsåret 2016/2017 tog grundejerforeningen med beslutningen om opgraderings af fællesantenneanlægget et stort skridt ind i den digitale alder. Beslutningen blev truffet på den ekstraordinære generalforsamling den 8 juni 2017. Forud var der gennemført en vejledende afstemning, der viste et stort flertal for opgraderingen.

Arbejdet med at gennemføre opgraderingen gennemføres i løbet af efteråret 2017. Når opgraderingen er gennemført overgår TV forsyningen fra en kollektiv aftale mellem grundejerforeningen og YouSee til individuelle aftaler mellem de enkelte husstande og YouSee.

Opgraderingen vil endvidere medføre at der kan indgås individuelle aftaler med YouSee om højhastighed internetforbindelse.

Når vi taler om den digitale alder, så minder vi om, at det er vigtigt, at alle holder bestyrelsen informeret om den internetadresse, hvortil meddelelser fra grundejerforeningen skal sendes.

Som besluttet på sidste ordinære generalforsamling er der opsat en hjertestarter ved varmecentralen, ligesom der er afholdt 2 introduktionskurser i brugen af hjertestarteren.

Bestyrelsen

På grundejerforeningens ordinære generalforsamling den 26-10-2016 i Kulturhus Trommen blev Hans Jørgen Rasmusen, Niels Bayer og Birgit Broge genvalgt for perioden 2016 til 2018. Mens Martin Bæhrenz og Merete Bak Bertelsen blev valgt som suppleanter for 2016 til 2017.

Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende som følger:

Formand:	Hans Jørgen Rasmusen, Kr 10	Valgperiode	2016-18
Sekretær:	Birgit Broge, Ge 9	Valgperiode	2016-18
Kasserer:	Niels Bayer, Fr 8	Valgperiode	2016-18
Varme og vand:	Jens Kirkegaard, Kr 8	Valgperiode	2015-17
Fællesareal:	Leif Henriksen, Kr 15	Valgperiode	2015-17
Suppleanter:	Merete Bak Bertelsen, Ge 1	Valgperiode	2016-17
	Martin Bæhrenz, Fr 7	Valgperiode	2016-17

Webmaster: Ulrik Andersson, Ge 15.

Bent Lynghard, Ga 12 blev valgt til revisor.

Bestyrelsen afholdt 6 bestyrelsesmøder, 7 nov. 2016, 25 jan. 2017, 5 apr. 2017, 31 maj 2017, 16 aug. 2017 og 20 sep. 2017.

Herudover er der afholdt ekstraordinær generalforsamling 8 jun. 2017.

Havedage 5 og 6 nov. 2016 og 22 og 23 apr. 2017.

Endvidere har der været afholdt kursus i brug af hjertestarteren den 19 juni og 6 september 2017.

Leif Henriksen, der i mange år har lagt et stort arbejde i pasning af fællesarealerne, har meddelt, at han ikke genopstiller til bestyrelsen. På grundejerforeningens vegne takker vi for den store indsats.

Grundejerforeningens hjemmeside – www.gfmortenstrupvej.dk

Grundejerforeningens hjemmeside – [GFMortenstrupvej.dk](http://www.gfmortenstrupvej.dk) - indeholder en lang række af oplysninger om foreningen, både historisk materiale og aktuell nyttig viden om vores bebyggelse.

På hjemmesiden kan man også finde kontaktoplysninger på grundejerforeningens medlemmer. Disse sider er låst med en kode som er: 2970hørsholm. Det er vigtigt at disse sider er korrekte, så skifter man e-mail adresse og/eller telefonnummer bedes man kontakte webmasteren som sørger for at tilrette ændringerne. Webmasters adresse er: ulrik.andersson.dk@gmail.com

I det forløbne år har bestyrelsen mere aktivt end tidligere brugt hjemmesiden til at kommunikere nyheder til beboerne og har fået positive tilbagemeldinger på dette. Hjemmesiden er en nem måde at holde sig orienteret om aktiviteter og nyheder i grundejerforeningen og vil derfor være den foretrukne platform for kommunikation fra bestyrelsen fremover. I henhold til vedtægterne skal materialet til den årlige generalforsamling dog uddeles i papirudgave og det vil fortsat være tilfældet selvom også dette kan findes på hjemmesiden.

I løbet af det kommende år er det hensigten, at opdatere hjemmesiden med et nyt format, der bl.a. vil gøre det lettere at tilgå hjemmesiden fra sin telefon.

Varme- og vandforsyning

Forbruget

Energiforbruget i perioden 1. juli 2016 til 30. juni 2017 til varme og varmt vand er baseret på en aktuel energiregistrering ved hjælp af måler. Forbruget var 1686,7 MWh mod 1582,5 MWh året før og mod budgetteret 1750 MWh.

Antallet af graddage var 2584,1 mod 2386,6 året før og mod normalårets 2906 (81,5 %). hvilket medfører et energiforbrug på 0,65 MWh/graddag mod 0,67 MWh/graddag i 2015/2016. Det øgede forbrug skyldtes dels en kold november måned og et koldt forår og dels at vi opretholdt forsyningen til bebyggelsen i sommerperioden – se nedenfor.

Energiforbruget fordeler sig med 1297,9 MWh (76,95%) til varme og 388,8 MWh (23,05%) til opvarmning af brugsvand. Af energiforbruget udgør ca. 30 % varmetab fra beholdere og fordelingsrør.

Varmeregnskab er udarbejdet. En redegørelse for forbrug og fordeling heraf er under udarbejdelse.

Forbruget af brugsvand udgjorde 7100 m³ (12 måneder) - gennemsnitligt 110,9 m³ pr hus eller ca. 160 l/døgn pr. beboer - fordelt med 4997 m³ til koldt brugsvand og 2103 m³ til varmt brugsvand. Det gennemsnitlige vandforbrug i samfundet ligger på 110 - 120 m³/år pr. husstand.

Vandforbruget er uændret i forhold til sidste år.

Drift og vedligeholdelse af anlægget

Anlægget overvåges og vedligeholdelsesmæssige opgaver gennemføres af det ansvarlige bestyrelsesmedlem i samarbejde med varmeudvalget, der 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 – bl.a. magnetventil til automatisk påfyldning af vand til varmeanlægget. 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.

I den forløbne kølige sommer har vi opretholdt den automatiske styring af varmforsyningen og ikke som i tidligere år afbrudt forsyningen i sommermånederne. Vi vil gerne overveje at gøre dette til fast praksis da adskillige beboere har ytret ønske herom. Dette har naturligvis en omkostning. I den forløbne sommer har opvarmning i perioden fra medio juni til udgangen af august kostet 10 kr pr dag pr hus. Havde sommeren været mere typisk temperaturmæssigt ville omkostningen nok have været det halve. Bestyrelsen foreslår en afstemning om denne praksis.

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 under menuen vand og varme.

Fællesarealer: Veje, pladser og stier

Vendepladsernes træer er blevet beskåret og misvoksede træer er fjernet.

Til erstatning plantes 8 nye hvidtjørn i nov 2017

Træerne langs Mortenstrupvej er blevet suppleret med 2 nye hanesporetjørn som er godt i vej.

Arealet bag hækken busk-ryddes 1 gang årligt til 10-15 cm højde således at der er grønt i sommerperioden uden at blive et vildnis.

Havedagene i efteråret og foråret havde godt fremmøde på trods af vejret.

Den tilbagevendende kamp mod ukrudt og affald blev kæmpet og der blev også tid til større renoveringer: Brombærkrat ved Petanque-banen blev ryddet og roserne ved grill-øen blev beskåret.

Nu gælder det om at det ikke bliver til urskov igen.

Havedagene falder i 2017 den 4 og 5 november og det bemærkes at de 2 dage er alternativer så alle har mulighed for at være med.

Der er dog en del der møder begge dage.

Der opstilles containere til både beboernes og havedagenes grønne affald på Fresiavejs- og Krokusvejs vendepladser.

Stierne bag husrækkerne er lidt tilvoksede af hække og nedhængende vækster.

Det er beboernes opgave at holde dette i orden.

Affald og overskydende materiale fra ombygning og haveanlæg skal bringes væk så snart arbejdet er afsluttet og må ikke deponeres på fællesarealet herunder bagstierne.
Det samme gælder redskaber og udstyr.

Vintertjeneste fortsætter med samme entreprenør som sidste år, KC Anlægsgartner v. Kim Christensen, hvor opgaven blev udført tilfredsstillende.
Tjenesten omfatter snerydning og saltning af vejbanerne på de 4 veje samt fortovet langs Mortenstrupvej som er vort ansvar som grundejere.

Skt. Hans bål: Det fint opbyggede bål blev desværre afbrændt nogle dage for tidligt.
Sven Hansen, Jens Kirkegaard og Leif Henriksen fik dog et mindre, men udmærket bål stablet op i rette tid.

Skal der være Skt. Hansbål fremover skal materialet nok deponeres forskellige steder og først til sidst etableres på bålpladsen.

Vejtræerne på Georginevej og Fresiavej (Plataner) er i god vækst på nær et enkelt der er skiftet 2 gange. Vi prøver at finde årsagen og genplanter i efteråret.

Træerne er blevet svagt beskåret hvilket medfører svag vækst, men trækronerne vil dog over årene blive store og når man synes for store kan de fældes og nyplantes.

Alternativt kan den nuværende størrelse bevares ved en systematisk kraftig årlig beskæring, en art "styning" hvor der bygges på nogle enkelte hovedgrene (sådanne træer kan ses på Kokkedalsvej overfor Grundtmannsvej).

På Krokusvej og Gardeniavej udskiftes udgåede træer efter behov.

Vedligeholdelsesmanualer for bygningerne er under opdatering

Vandledning: I april meddelte Hørsholmvand at de ville udskifte en hovedvandledning i Gardeniavej og at den ville krydse vores fællesareal over til Lathyrusvej.

Rørene skulle bores hele vejen og ville kun medføre opgravninger i begge ender og et røroplag på Gardeniavejs vendeplads. Arbejdet skulle starte i april og slutte i juli.

Det kom så til at gå helt anderledes med rørsvejsning på fællesarealet og opgravning på tværs af arealet med kørsel af tunge maskiner til følge fordi der viste sig problemer undervejs.

Hørsholmvand (nu Novafos) erkender deres pligt til retablering.

Programforsyningen

På den ekstraordinære generalforsamling den 8 juni 2017 blev det vedtaget at godkende YouSee's tilbud på ombygning til et såkaldt stikledningsanlæg, dvs et anlæg, der udover adgang til YouSee's TV pakker på samme måde som i dag, også giver mulighed for internetadgang.
Hele YouSee's tilbud findes på grundejerforeningens hjemmeside, hvor også Dansk Kabel TVs prisliste for eventuelle supplerende ydelser findes.

Efter ombygningen skal man individuelt aftaler, hvilken TV pakke eller TV programmer man vil abonnere på, ligesom der afregnes individuelt med YouSee. Omkostningerne afhænger af programvalget. For grundpakken er prisen 205 Kr pr måned. For mellempakken er prisen 385 kr pr måned, mens fuldpakken koster 510 Kr pr måned. (Prisniveau oplyst september 2017). TV pakkernes indhold fremgår af YouSee's hjemmeside.

Efter ombygningen bortfalder grundejerforeningens omkostninger til TV, hvorved foreningen årligt vil spare ca 375.000 Kr (Budget 2017-2018). Det bemærkes, at der ikke er krav om køb af TV fra YouSee, men det vil ikke være muligt at købe TV adgang (flow TV) fra en anden leverandør.

Omkostningerne til køb af internetadgang afhænger af den ønskede datahastighed. En løsning med ned/op hastighed på 25/5 Mb/s koster for tiden 229 kr pr måned. Datahastigheder på 100/20 Mb/s koster for tiden 269 kr pr måned. Der er ikke noget krav om køb af internetadgang.

Til sammenligning er datahastigheden med en normal fastnettelefonforbindelse omkring 8/1 Mb/s. Via internetadgang kan man fra forskellige leverandører hente streamet TV (On demand TV), som det allerede er muligt via en fastnettelefonforbindelse.

For de nyeste TV og internetpriser henvises til YouSee's hjemmeside.

Tilbud på ombygning og modernisering er 615.751 Kr, hvoraf grundejerforeningen skal betale 50 % dvs. 307.875 Kr, svarende til ca 4810 Kr pr hus. Rabatten er betinget af en bindingsperiode på 60 måneder. Med beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling skal alle huse skal bidrage ligeligt, i henhold til vedtægternes § 13.2.

Som led i ombygningen skal der etableres et nyt fordelingsnet. YouSee's tilbud forudsætter, at kabler etableres i stiarealerne, hvorfra der "skydes" en forbindelse ind til et tilslutningspunkt på hvert hus. Etablering udføres af TDC's datterselskab Dansk Kabel TV.

Moderniseringen finansieres på følgende måde, idet YouSee's tilbudspris er tillagt 15% som reserve til dækning af evt. udgifter i forbindelse med forbehold i tilbud mv.:

- at fællesantenneprojektet kan gennemføres i løbet af andet halvår 2017
- at overgang til individuel betaling af kabel-tv sker per 1. januar 2018
- at kontingent og a/c varme fastholdes på 10.000 kr / kvartal i januar og april kvartal 2018.
- at resten af ombygningen finansieres over "driften" i løbet af regnskabsåret 2017/2018.

	DKK
Træk på vedligeholdelseskontoen	176.000
2 kvartaler à 1450 kr Jævnfør budgettet post 4.1 (Kabel-TV)	2*1465*64 = 187.500
	363.500

Når ombygningen er betalt, vil kontingent og a/c varme kunne nedsættes til 8.550 kr/kvartal med virkning fra 1 juli 2018, medmindre andre omkostninger påvirker foreningens økonomi. Dette forløb skal godkendes på foreningens ordinære generalforsamling 25 Oktober 2017.

Skulle projektet blive forsinket, så overgang til individuel betaling af Kabel-TV først sker per 1/4. 2017, vil ændring af kontingent og a/c varme blive uskudt tilsvarende.

Nedsættelse af kontingent og a/c varme vil i så tilfælde først kunne gennemføres per 1. oktober 2018.

Bestyrelsen vil informere beboerne om fremdrift og den fremtidige kontakt til YouSee, når oplysningerne foreligger.

For god ordens skyld bemærkes, at der i de to kvartaler efter overgangen til individuel programforsyning, hvor der betales anlægsbidrag jævnfør budgettets punkt 4.1, **tillige** skal betales direkte til YouSee for det individuelle valg af TV programmer.

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

Øvrig beboerservice

Hjertestarter

Hjertestarter blev i juni 2017 opsat ved varmecentralen.

Der er i den forbindelse blevet afholdt 2 introduktionskurser i brugen af hjertestarteren, hvor alle bl.a. prøvede at give hjertemassage og genoplive dukker vha hjertestarter.

Der er tilknyttet hjerteløbere til vores hjertestarter, så 1-1-2 vagtcentralen allerede ved opkald om hjertestop, kan sende en hjerteløber afsted for at bringe en hjertestarter til stedet og yde hjertelungeredning

Man kan også tilmelde sig som hjerteløber ved at downloade Appen Hjerteløber, og udfylde formularen.

Information om foreningens hjertestarter incl. træningsvideoer kan findes på <http://zollaed.dk/zoll-aed-plus-hjertestarter/>

Rabataftaler

Grundejerforeningen har indgået en såkaldt kontantkonto rabataftale med Flügger. Ved køb, hvor der ønske rabat, skal man angive kontonummer 521792. Køber afregner kontant med Flügger.

Økonomi

Regnskab og budget for grundejerforeningen:

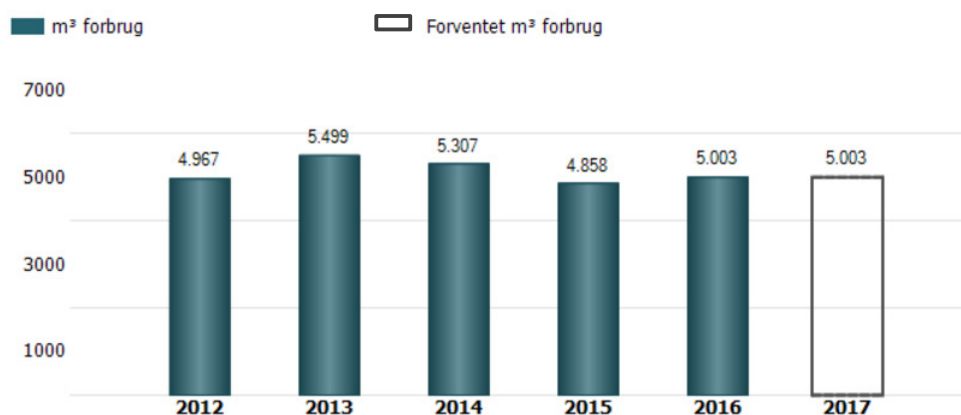
Der henvises til det omdelte Årsregnskab 2016/17. På efterfølgende side vises regnskabet sammenlignet med budget og forrige års regnskab. Desuden fremgår budgetforslaget for 2017/18 af yderste venstre kolonne.

Kommentarer til regnskab 2016/2017:

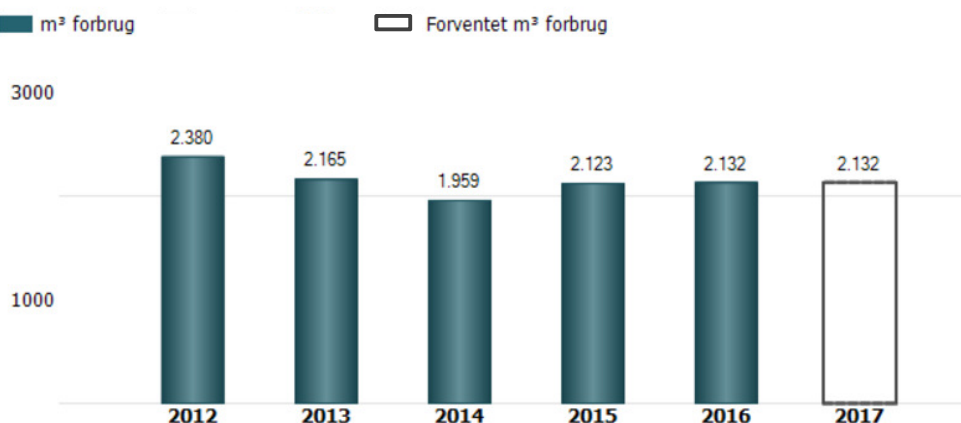
Der er brugt 40.000 kr. mere end budgetteret til vand, dette skyldes hovedsageligt en forhøjelse af vandafgiften med 4,70 kr./m² og et svagt stigende koldtvandsforbrug.

Kr/m ² (incl. moms).	2016	2017
Drikkevand incl. statsafgift	24,52	25,49
Spildevandsafgift	33,50	37,21
Vand i alt	58,02	62,70

FORBRUG KOLDT VAND:



FORBRUG VARMT VAND



Der er brugt 7.000 kr. mindre i elforbrug end budgetteret.

Udgiften til vedligeholdelse af varmecentralen er 20.000 kr mindre end normalt.

Der er brugt 8.500 kr mere end budgetteret til vedligeholdelse af veje og stier. Det skyldes udgifter til snerydning.

Der er brugt 30.000 kr mindre end budgetteret til vedligeholdelse af fællesarealet. I udgiften indgår anskaffelse af en hjertestarter til godt 20.000 kr incl. installation.

Alt i alt viser regnskabet et overskud på 32.200 kr mod budgetteret 0 kr.

Der har været ekstraordinære indtægter på 2.000 kr, der vedrører gebyrer i forbindelse med hussalg.

Budget 2017/2018.

Budgettet for 2017/18 følger stort set budgettet for 2016/2017 med undtagelse af udgiften til fællesantennen. Her budgetteres med 3 kvartalers driftudgift, mens "driftudgiften" i 4. kvartal bruges til delvis finansiering af den besluttede individualisering af fællesantennen ved etablering af et bredbåndsnet via YouSee.

Det forventes, at de 4 kvartalsvise á conto rater kan holdes på 10.000 kr.

Resultat for perioden 01.07.16 til 30.06.17 og budget for 17/18 for Grundejerforeningen

1000 kr.	Budget	Regnskab	Budget	Regnskab	Regnskab
Indtægter:	2017/18	2016/17	'2016/17	2015/16	2014/15
1.1 kontingenter	2.560,0	2.560.000,00	2.560,0	2.560,0	2.560,0
Ordinære indtægter i alt	2.560,0	2.560.000,00	2.560,0	2.560,0	2.560,0
Udgifter:					
2.0 fjernvarme	1.360,0	1.355.245,74	1.368,0	1.321,7	1.334,2
3.0 vand	460,0	440.223,38	400,0	384,9	386,7
4.0 kabel-TV – drift	282,0	376.377,89	375,0	356,9	336,7
4.1 kabel-TV - nyanlæg	93,0				
5.0 Drift af fællesinstallationer					
5.1 tilsyn					
5.2 elforbrug	30,0	23.401,34	32,0	30,2	27,3
5.3 vedligehold varmecentral	40,0	39.217,80	60,0	91,5	63,6
5.4 nye varmemålere				1,6	-0,6
Subtotal	70,0	62.619,14	92,0	123,3	90,3
5.5 affald	12,0	10.856,68	15,0	10,7	13,4
6.0 Administration					
6.1 Porto og gebyrer	3,5	3.431,84	6,0	4,9	4,1
6.2 Revision					
6.3 Brunata	25,0	24.543,75	25,0	23,0	23,2
6.4 Trykning	3,0	2.216,05	3,0	1,4	1,7
6.5 Forsikringer	10,0	8.765,45	10,0	6,4	6,3
6.6 Møder mv.	5,0	4.725,15	6,0	4,0	4,6
6.7 Arrangementer					
6.8 Internet	1,5				
Subtotal	48,0	43.682,24	50,0	39,7	39,9
7.0 Drift af fællesareal					
7.1 Fællesareal veje, fortove stier	25,0	33.437,50	25,0	30,0	93,5
7.2 Fællesareal grønne områder (*)	160,0	145.325,61	175,0	154,2	137,9
7.3 Vedligeholdelseskonto (Vejfond)	60,0	60.000,00	60,0	60,0	60,0
Subtotal	245,0	238.763,11	260,0	244,2	291,4
Udgifter i alt	2.570,0	2.527.768,18	2.560,0	2.481,4	2.492,6
Fordeling af driftsresultat:					
Fordeles blandt medlemmer	-10,0	32.231,82	-	78,6	67,4
1.2 renter	0,5	318,42	0,5	0,5	2,3
1.3 ekstraordinære indtægter	0,5	2.000,00	0,5	36,6	0,5
Overført til formue	1,0	2.318,42	1,0	37,1	2,8

(*) heraf hjertestarter

20.138,91

Status per 30.06.2017

	30.06.2017	30.06.2016
Danske Bank 9570 – 0005849829 udgået	-	36.126,30
Nordea 1329-029-01-81136	209.576,03	33.611,00
Nordea 1329-0563-575-212	566.217,95	700.901,53
Tilgodehavende kontingent	-	10.000,00
Likvide Beholdninger	775.793,98	780.638,83
Aktiver	775.793,98	780.638,83

	30.06.2017	30.06.2016
Primosaldo	171.559,72	134.397,76
Overført af årets resultat	2.318,42	37.161,96
Formue	173.878,14	171.559,72
Henlæggelse 01.07.2016	365.180,67	305.180,67
Henlagt jfr. Resultatopgørelse	60.000,00	60.000,00
Vedligeholdelseskonto 30.06.2017	425.180,67	365.180,67
Skyldig udgift fjernvarme 4)	74.237,10	58.658,13
Afrunding		0,22
Skyldig Brunata anslået	13.000,00	13.000,00
Skyldige omkostninger	27.266,25	73.610,88
Del af årets resultat som tilbagebetales 3)	32.231,82	78.629,21
Forudbetalte kontingenter	30.000,00	20.000,00
Passiver	775.793,98	780.638,83