

Grundejerforeningen Ved Mortenstrupvej Årsberetning 2019/2020



Bestyrelsens beretning for foreningsåret 2019-2020

Indledning

I det forløbne foreningsår har vi kunnet sige velkommen til 2 nye beboere. Vi håber, at alle nye beboere bliver glade for at bo her, og vil værne om bebyggelsens visuelle udseende og karakter. Herunder ikke mindst følge servitutternes krav til valg af materialer og farver, når der skal laves udvendigt vedligehold. Anvisninger findes på foreningens hjemmeside. Vi håber også, at I vil deltage i det fællesskab, som alle gennem servitutterne er medlem af.

Som alle ved, men som alligevel gentages her, så har grundejerforeningen ikke en administrator, vicevært eller varmemester tilknyttet. Foreningens opgaver skal løses af medlemmerne på frivillig basis, og det kræver, at der altid er nogen, der vil påtage sig opgaverne.

Foreningens vigtigste fælles opgaver er administration af foreningens økonomi (kassereren), teknisk og økonomisk administration af varmeforsyningen (varmemanden) samt pasning af foreningens 2,3 Ha store fællesareal (havemanden).

Covid-19 pandemien ramte desværre også foreningens aktiviteter, idet det ikke var muligt at gennemføre forårets årlige havedage i april 2020. I forbindelse med disse havedage var det bestyrelsens plan at indlede med en rundgang på fællesarealet, herunder blandt andet at diskutere den fortsatte pleje af slånehækken vest for Krokusvej og hanesporehækken langs Mortenstrupvej.

Desværre løb denne proces fuldstændigt af sporet uden, at der blev lejlighed til at diskutere, hvordan de efterhånden mere end 50 år gamle hække fremover skal plejes. Slånehækken vest for Krokusvej er blevet reduceret i bredden og skåret kraftigt ned, og det ser ud til, at man kan arbejde videre på det grundlag.

Hækken langs Mortenstrupvej er i dårlig forfatning, ligesom der er en voldsomt voksende underskov på vej mellem hækken og husrækkerne. På det punkt synes den vilde natur at trives godt.

Bestyrelsen fremlægger i år forslag til udskiftningen af varmemålerne. De nuværende varmemåleres levetid udløber om et år, og da udskiftningen skal ske i en sommerperiode, er det allerede nu nødvendigt at træffe beslutning og godkende budget. Der er siden den sidste udskiftning af varmemålere kommet nye krav til målere. Bestyrelsen har rådført sig herom hos Teknologisk Institut, og anbefaler en løsning, hvor der i stedet for radiatormålere installeres energimålere i bebyggelsens 1 etape (Krokusvej og Gardeniavej), mens man fortsætter med radiatormålere i bebyggelsens 2 etape (Fresiavej og Georginevej), idet det ikke teknisk er muligt at installere energimålere her.

Med denne løsning forventes det fremover at være muligt at lave en mere korrekt fordeling af omkostningerne til opvarmning, ligesom løsningen vil lette bestyrelsens administrative arbejde i forbindelse med udarbejdelse af det årlige varmeregnskab.

I foråret 2020 indførte Hørsholm Kommune et nyt renovationskoncept baseret på en vis affaldssortering. Alle skal deltage i affaldssorteringen, men det frivilligt om og i hvilket omfang man gør brug af de nye affaldscontainere. Desværre pynter de nye containere ikke på bebyggelsens visuelle udtryk. Det burde måske være muligt at flytte containere væk fra fortovskanten.

Desværre måtte foreningens sekretær Merete Bak Bertelsen forlade bestyrelsen på grund af sygdom. Vi ønsker Merete god bedring og takker for hendes aktive bidrag til foreningens aktiviteter

Bestyrelsen

På grundejerforeningens ordinære generalforsamling den 30-10-2019 i Kulturhus Trommen blev Jens Kirkegaard Kr 8 og Merete Bak Bertelsen Ge 1 genvalgt. Til suppleanter blev Birgit Gottlieb Kr 10 og Sven Johansen Ga 16 valgt for 1 år.

På grund af sygdom valgte Merete Bak Bertelsen at udtræde af bestyrelsen i maj 2020. Posten som sekretær blev overtaget af Birgit Gottlieb.

Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende som følger:

Formand:	Hans Jørgen Rasmusen, Kr 10	Valgperiode	2018-20
Sekretær:	Merete Bak Bertelsen, Ge1	Valgperiode	2019-21
Kasserer:	Niels Bayer, Fr 8	Valgperiode	2018-20
Varme og vand:	Jens Kirkegaard, Kr 8	Valgperiode	2019-21
UP	Oliver Gottlieb, Ga10	Valgperiode	2018-20
Fællesareal:	Sven Johansen, Ga 16	Valgperiode	2019-20
Suppleant:	Sven Johansen, Ga 16	Valgperiode	2019-20
Suppleant:	Birgit Gottlieb, Kr 12	Valgperiode	2019-20
Webmaster:	Ulrik Andersson, Ge 15.		

Sabine Clausen, Ge 4 blev valgt til revisor.

Bestyrelsen afholdt 6 bestyrelsesmøder, 11 december 2019, 22 januar 2020, 30 marts 2020, 29 maj 2020, 12 august 2020 og 2 september 2020.

Havedage er afholdt 2 – 3 november 2019, mens havedagene i foråret blev aflyst på grund af Corona-krisen.

Grundejerforeningens hjemmeside – www.gfmortenstrupvej.dk

Grundejerforeningen har gennem snart mange år haft en hjemmeside med oplysninger om foreningens historien, aktuelle oplysninger og nyttig viden om bebyggelsen.

På hjemmesiden vil man også fremover kunne finde kontaktoplysninger på foreningens bestyrelse og medlemmer. Som noget nyt vil alle beboere få et personligt login der f.eks. skal bruges til at få adgang til beboerlisten. Alle vil modtage en mail om dette når siden er klar til brug.

Det er i øvrigt vigtigt, at disse sider er korrekte. Derfor beder vi om oplysning når der skiftes email adresse eller telefonnummer.

Foreningen registrerer ikke personnumre og anvender ikke sporingsværktøjer. Der opbevares kun oplysninger, der er nødvendige for administration. Oplysninger slettes når medlemskab opfører. GDPR proceduren findes på hjemmesiden.

Grundejerforeningen er for tiden i gang med at omlægge til en ny hjemmesidevært. Processen har vist sig noget vanskeligere end ventet, blandt andet fordi så meget af den eksisterende information ønskedes overført.

Med omlægningen til en ny vært er det forventningen, at administrationen af hjemmesiden bliver lettere og derfor lettere for bestyrelsen at administrere.

Ulrik Andersson, der har forestået omlægningen, takkes hermed for indsatsen.

Varme- og vandforsyning

Forbruget

Energiforbruget i perioden 1. juli 2019 til 30. juni 2020 til varme og varmt vand er baseret på en aktuel energiregistrering ved hjælp af måler. Forbruget var 1568.1 MWh mod 1567.9 MWh året før og mod budgetteret 1750 MWh.

Antallet af graddage var 2197 mod 2311 året før og mod normalårets 2906 (79.5 %). hvilket medfører et energiforbrug på 0.714 MWh/graddag mod 0.68 MWh/graddag i 2018/2019. Det øgede forbrug skyldtes at månederne februar-april var lidt koldere end året før.

Energiforbruget fordeler sig med 1196.8 MWh (76.3%) til varme og 371.3 MWh (23.7%) 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 udsendt sidst i september.

Forbruget af brugsvand udgjorde 7460m³ (12 måneder) - gennemsnitligt 116.6m³ pr hus. 30% heraf benyttes til varmt brugsvand. Det gennemsnitlige vandforbrug i samfundet ligger på 110 - 120 m³/år pr. husstand.

Vandforbruget er 1.0% højere end sidste år.

Drift og vedligeholdelse af anlægget

Varmecentralens styring overovervågning er blevet moderniseret således at det er muligt at følge driften on-line og foretage driftsmæssige indgreb på afstand fra den varmeansvarliges egen PC.

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, Oliver Gottlieb, Ga 10 og Ulrik Andersson, Ge 15.

Vedligeholdelsesudgifterne dækker dels den årlige service på varmtvandsbeholderen (beholderrensning), reparation og justering af et antal ventiler i varmecentralen – bl.a. reguleringsventiler til styring af varmetilførselen fra fjernvarmeværket (primærkredsen). 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 sommer har vi opretholdt den automatiske styring af varmforsyningen i overensstemmelse med beslutningen for et par år siden. Merudgiften i forhold til en situation med afbrudt forsyning i de 3 sommermåneder (medio maj – medio august) har i år udgjort ca 860 kr pr hus.

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. Der været enkelte tilfælde med utilsigtet afbrydelse af vandforsyning i forbindelse

med reparationer og renoveringer af badeværelser. Det er meget vigtigt at andre beboere i husrækker hvor der foretages indgreb varsles i god tid før afbrydelse af vand- og varmforsyning. Den varmeansvarlige skal altid underrettes om sådanne afbrydelser.

Vi benytter også anledningen til at opfordre ejerne til at henvende sig til varmeudvalget såfremt der er tegn på udsivning af vand fra varme anlægget eller vandforsyningsledninger.

Fællesarealer, veje, pladser og stier

Vejret i foråret og sommeren har været gunstigt for bevoksningen på vores fællesareal, tilvæksten har været større end vanligt, så der bliver nok at tage fat på ved de næste Havedage.

Havedagene i foråret måtte (desværre) aflyses på grund af COVID-19 restriktionerne.

Havedagene i efteråret finder sted i weekenden den 31. oktober - 1. november, containerne bliver anbragt for enden af Krokusvej og Fresiavej. Vi håber på et rigtig godt fremmøde og at vi ser mange nye ansigter nu da vi måtte springe forårets indsats over.

Atter i år blev der afholdt en petanqueturnering mellem vores fire veje, hvor vinderen blev Krokusvej. Som sidste år var Lise Rossen, Kr 9, arrangør af konkurrencen og vært for den efterfølgende grillaften. **Stor tak til Lise!** Petanquebanen står i øvrigt til rådighed for alle året rundt, så der kan trænes, hvis en af vejene har ambitioner om at vinde næste år.

Slåenhækken vest for Krokusvej har efterhånden mere end 40 år på bagen og har længe trængt til en beskæring. Det blev derfor besluttet at skære den ned til 1m højde. Resultatet var vellykket, den gamle hæk skyder fint, og de fleste beboere er nok enige i at hækken - efter beskæring - klæder både husene og den vestlige del af fællesarealet. Hanesporetjørnen mod Mortenstrupvej trænger også til en kraftig beskæring. Det bliver en dyr omgang, og må vente til næste år.

Græsset på fællesarealet er så tæt og frodigt, at der ikke gives plads til vilde blomster. Vi har prøvet at så blomsterfrø på udvalgte steder, men trods en stor indsats fra Sven Hansen, Kr 3, kom der ikke en eneste blomst ud af anstrengelserne og vi må erkende at forsøget har været en eklatant fiasko.

I et løbende forsøg har vi udvalgt to afgrænsede områder syd for svelleborgen, hvor vi gennem nogle år har fjernet det afklippede græs hvert efterår. Derfor tilføres der ikke næring til jorden, der afmagres og det betyder igen at græsset gror dårligere og derfor giver plads til vilde blomster. Kort sagt vil vi oprette en blomstereng eller overdrev. Resultaterne er lovende.

Vejtræerne på Gardeniavej blev, efter anbefaling af Arboretmester Ole Byrgesen, beskåret kraftigt, med det resultat at de i år har dannet flotte, harmoniske kroner.

Vintertjenesten, saltning og snerydning varetages atter i år af KC Anlægsgartner og omfatter de fire veje og fortovet langs Mortenstrupvej.

Øvrig beboerservice

Vedligeholdelsesmanualer for bygningerne er stadig under opdatering

Hjertestarter

Hjertestarter blev i juni 2017 opsat ved varmecentralen.



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 App'en Hjerteløber, og udfylde formularen. Information om foreningens hjertestarter incl. træningsvideoer kan findes på <http://zollaed.dk/zoll-aed-plus-hjertestarter/>

Økonomi

Regnskab og budget for grundejerforeningen:

Der henvises til det omdelte Årsregnskab 2019/20. På efterfølgende side vises regnskabet sammenlignet med budget og forrige års regnskab. Desuden fremgår budgetforslaget for 2020/21 af yderste venstre kolonne.

Kommentarer til regnskab 2019/20:

Der er en 4% øgning af vandafgiften fra 2019 til 2020.

Kr/m ² (incl. moms).	2019	2020
Drikkevand incl. statsafgift	25,70	24,95
Spildevandsafgift	35,00	38,25
Vand i alt	60,70	63,20

- Udgiften til fjernvarme er 85.000 kr. (6 %) lavere end budgetteret. Det skyldes endnu en mild vinter.
- Elforbrug har en besparelse på 12% i forhold til budget.
- Vedligeholdelse varmecentral har en overskridelse på 36.000 kr. eller 45%, der skyldes større udgifter til ombygning af styring af varmecentral og reparationer af distributionsledninger.
- Der er oprettet en ny post "nye varmemålere", forårsaget af øgede myndighedskrav i forbindelse med en planlagt udskiftning af batterier i varmefordelingsmålere.
- Vedligeholdelse af veje og stier følger stort set budgettet.
- Der er brugt 15.000 kr. mindre end budgetteret til vedligeholdelse af fællesarealet
- .Alt i alt viser regnskabet et overskud på 44.700 kr. mod et budgetteret overskud på 3.000 kr.
- De ekstraordinære indtægter på 500 kr, skyldes gebyr i forbindelse med hussalg.

Budget 2020/21.

I Budgettet for 20/21 er der i forhold til regnskabet for 2019/20 en uændret udgift til fjernvarme og en mindre stigning i udgiften til vand.

De budgetterede stigninger i udgifterne til vedligeholdelse af veje og stier (nye vejtræer) og vedligeholdelse af grønne området er fastholdt.

Henlæggelsen til vedligeholdelseskonto er øget fra 60.000 kr. til 180.000 kr. til finansiering af bestyrelsens forslag til nye varmeenergimålere / varmefordelingsmålere.

Resultat for perioden 01.07.19 til 30.06.20 og budget for 2020/21 for Grundejerforeningen					
	Budget	Regnskab	Budget	Regnskab	Regnskab
1000 kr.	2020/21	2019/20	2019/20	2018/19	2017/18
Indtægter:					
1.1 kontingent 2 rater á 9.000 kr. + 2 á 10.000 kr.	2,432.0	2,304,000.00	2,304.0	2,432.0	2,560.0
Ordinære indtægter i alt	2,432.0	2,304,000.00	2,304.0	2,432.0	2,432.0
Udgifter:					
2.0 fjernvarme note 1	1,400.0	1,315,910.06	1,400.0	1,311.4	1,424.4
3.0 vand	480.0	464,351.03	460.0	467.4	448.5
4.0 kabel-TV – drift			0.0	28.6	381.5
4.1 kabel-TV – nyanlæg			0.0	153.9	2.4
<u>5.0 Drift af fællesinstallationer</u>					
5.1 tilsyn					
5.2 elforbrug	30.0	26,420.32	30.0	24.6	31.0
5.3 vedligehold varmecentral	60.0	116,214.37	80.0	41.8	43.7
5.4 nye varmemålere	0.0	31,250.00			
Subtotal	90.0	173,884.69	110.0	66.4	74.8
5.5 affald	14.0	12,722.50	12.0	11.5	11.1
<u>6.0 Administration</u>					
6.1 Porto og gebyrer	6.0	3,760.47	6.0	4.0	4.3
6.2 Revision					
6.3 Brunata	28.0	26,801.25	28.0	27.2	25.1
6.4 Trykning	5.0	1,081.20	5.0	1.5	0.9
6.5 Forsikringer	12.0	10,000.45	10.0	9.4	8.6
6.6 Møder mv.	8.0	5,950.30	5.0	4.8	1.2
6.7 Arrangementer			-	0.0	-
6.8 Internet	10.0	1,066.03	5.0	1.5	2.6
Subtotal	69.0	48,659.70	59.0	48.4	42.6
<u>7.0 Drift af fællesareal</u>					
7.1 Fællesareal veje, fortov stier	70.0	68,450.00	70.0	38.8	40.6
7.2 Fællesareal grønne områder	130.0	115,282.66	130.0	76.0	68.5
7.3 Vedligeholdelseskonto (Vejfond*)	180.0	60,000.00	60.0	60.0	60.0
Subtotal *)venligst se note 5	380.0	243,732.66	260.0	174.8	169.2
Udgifter i alt	2,433.0	2,259,260.64	2,301.0	2,262.5	2,554.4
Fordeling af driftsresultat:					
Fordeles blandt medlemmer note 2	-1.0	44,739.36	3.0	169.5	5.6
1.2 renter	-2.0	-369.61	0.1	0.1	0.2
1.3 ekstraordinære indtægter	0.5	500.00	0.5	1.5	2.8
Overført til formue note 2	-1.5	130.39	0.6	1.6	3.1

Status per 30.06	30.06.2020	30.06.2019
Nordea 1329-029-01-81136	415,086.17	308,000.86
Nordea 1329-0563-575-212	410,209.93	410,129.87
Tilgodehavende kontingent	0.00	0.00
Likvide Beholdninger	825,296.10	718,130.73
Aktiver	825,296.10	718,130.73
	30.06.2020	30.06.2019
Primosaldo	178,549.24	176,931.74
Overført af årets resultat	130.39	1,617.82
Afrunding	0.11	-0.64
Formue	178,679.74	178,549.24
Vedligeholdelseskonto 30.06.2019	391,242.67	485,180.67
Henlagt jfr. Resultatopgørelse note 3	60,000.00	-93,938.00
Vedligeholdelseskonto 30.06.2019	451,242.67	391,242.67
Skyldig udgift fjernvarme	25,443.08	-44,495.03
Skyldig Brunata anslået	15,000.00	14,500.00
Skyldige omkostninger	110,191.25	8,842.50
Del af årets resultat som tilbagebetales	44,739.36	169,491.35
Forudbetalte kontingenter	0.00	0.00
Passiver	825,296.10	718,130.73

Mht noter henvises til udsendte årsregnskab.