

Grundejerforeningen Ved Mortenstrupvej Årsberetning 2017/2018



Bestyrelsens beretning for foreningsåret 2017-2018

Indledning

I det forgange foreningsår, har vi kunnet sige velkommen til 6 nye beboere, mens 2 huse er sat til salg, men endnu ikke har fået nye ejere. Vi håber, at alle nye beboere vil blive glade for at bo her, og at I blandt andet har valgt at bo her, på grund af bebyggelsens karakter. Vi håber derfor også, at I aktivt vil tage del i fælleskabet og aktivt vil værne om bebyggelsens visuelle kvaliteter. Herunder ikke mindst følge hjemmesidens anvisninger om valg af materialer og farver, når der skal laves vedligehold.

Med nogen forsinkelse kunne grundejerforeningen pr 1 august 2018 opsiges den gamle aftale med YouSee om leverance af TV via fællesantenneanlægget, idet YouSee's ombygning af kabelnettet endeligt var afsluttet. Hermed overgår grundejerforeningens medlemmer til individuelle aftaler med YouSee om forsyning af TV programmer.

Det nye antennekabel giver også mulighed for, at medlemmer kan vælge en af YouSee's internetløsninger for høje datahastigheder. En mulighed en række beboere allerede har gjort brug af. I den forbindelse minder vi om, at det er vigtigt, at alle holder bestyrelsen informeret om den mailadresse, hvortil meddelelser fra grundejerforeningen skal sendes.

Ca 1/3 af grundejerforeningens medlemmer deltager i de årlige havedage, hvor der ryddes op på fællesarealerne. Mellem havedagene udfører enkelte beboere på egen hånd mindre vedligeholdelsesopgaver. Det er en positiv indsats, som bestyrelsen værdsætter, men vi beder om at aktiviteter kun iværksættes efter aftale med bestyrelsen. Anderledes er det med pasningen af fortove, stier og plantekasser. Dem skal beboerne selv passe.

Selv om alle ved det, så bør det måske afslutningsvis gentages, at grundejerforeningen ikke har en administrator og/eller varmemester tilknyttet. Foreningens opgaver løses af medlemmerne på frivillig basis, og det kan kun lade sig gøre, når der er medlemmer, der vil påtage sig opgaverne. Det er bestyrelsens holdning, at nye kræfter bør forberede sig på at kunne overtage opgaverne. Det tema vil vi behandle på den kommende generalforsamling

Bestyrelsen

På grundejerforeningens ordinære generalforsamling den 27-10-2017 i Kulturhus Trommen blev Jens Kirkegaard Kr 8 genvalgt og Merete Bak Bertelsen Ge 1 nyvalgt til bestyrelsen begge for 2 år. Til suppleanter blev Oliver Gottlieb Ga 10 og Sven Johansen Ga 16 valgt for 1 år.

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	2017-19
Fællesareal:	Sven Johansen, Ga 16	Valgperiode	2017-18
UP	Merete Bak Bertelsen, Ge1	Valgperiode	2017-19
Suppleant:	Sven Johansen, Ga 16	Valgperiode	2017-18
Suppleant:	Oliver Gottlieb, Ga10	Valgperiode	2017-18

Webmaster: Ulrik Andersson, Ge 15.

Bent Lynghard, Ga 12 blev valgt til revisor.

Bestyrelsen afholdt 6 bestyrelsesmøder, 29 november. 2017, 24 januar 2018, 20 marts. 2018, 29 maj 2017, 15 august 2018 og 12 september 2018.

Havedage er afholdt 4 og 5 november 2017 og 21 og 22 april 2018.

Bent Lynghard, Ga 12 har meddelt at han ikke ønsker genvalg som revisor. Bestyrelsen takker for mange års grundigt arbejde for foreningen.

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 aktuel nyttig viden om vores bebyggelse.

På hjemmesiden kan man også finde kontaktoplysninger på grundejerforeningens medlemmer. Adgang til disse sider kræver et password, som udleveres af bestyrelsen. 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.

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.

Foreningen har udarbejdet en procedure for registrering af medlemsoplysninger (databeskyttelse i henhold til GDPR lovgivningen). Proceduren er vedlagt årsberetningen.

Varme- og vandforsyning

Forbruget

Energiforbruget i perioden 1. juli 2017 til 30. juni 2018 til varme og varmt vand er baseret på en aktuel energiregistrering ved hjælp af måler. Forbruget var 1696.5 MWh mod 1686.7 MWh året før og mod budgetteret 1750 MWh.

Antallet af graddage var 2423 mod 2551 året før og mod normalårets 2906 (81.5 %). hvilket medfører et energiforbrug på 0.70 MWh/graddag mod 0.66 MWh/graddag i 2016/2017. Det øgede forbrug skyldtes dels den kolde sommer og tidlige efterår i 2017 og kold marts 2018.

Energiforbruget fordeler sig med 1313.8 MWh (77.48%) til varme og 381.8MWh (22.52%) 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 7258 m³ (12 måneder) - gennemsnitligt 113.4 m³ pr hus eller ca. 159 l/døgn pr. beboer - fordelt med 5167 m³ til koldt brugsvand og 2091 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, Oliver Gottlieb, Ga 10 og Ulrik Andersson, Ge 15.

Vedligeholdelsesudgifterne dækker dels den årlige service på varmtvandsbeholderen (beholderrensning), reparation/udskiftning 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 varmedgiften 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 på sidste års generalforsamling. Merudgiften i forhold til en situation med afbrudt forsyning i de 3 sommermåneder har i år udgjort ca 370 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.

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

Fællesarealer, veje, pladser og stier

Beplantningen bag bebyggelsens nordsti, blev suppleret med 8 tjørnebuske sidste år. De har overlevet sommerens tørke takket være en stor indsats af flere beboere (med Leif Henriksen K15 i spidsen), der sommeren igennem har vandet med jævne mellemrum. Den øvrige beplantning har i det store hele overlevet, vi får se, hvor meget af beplantningen, der er gået til - til næste forår.

Havedagene i foråret var begunstiget af godt vejr og der var pænt fremmøde begge dage. Ud over kampen mod ukrudt og affald blev der gjort en stor indsats for at fjerne kaprifolier på skråningen ud for Fresiavej. Resultatet stod dog ikke mål med indsatsen.

Petanquebanen er blevet renoveret, og overfladen er forsynet med et nyt lag stenmel. Banen blev uofficielt indviet ved Krokusvejs vejfest i august.

Havedagene falder i 2018 den 3. og 4. november.

Der opstilles **containere** til beboernes og havedagens grønne affald på Georginevej - og Gardeniavejs vendepladser.

Det er beboernes ansvar at holde **stierne** mellem husrækkerne i orden. Materiale fra ombygning og haveanlæg skal fjernes, når arbejdet er afsluttet, og det må ikke efterlades på bagstierne og fællesarealet.

Beplantningen mod **nordstien** er i en dårlig forfatning. En stor del af området er dækket af brændenælder, brombær, slåen mm. Mange træer er i dårlig vækst og bør udskiftes. Vi vil derfor bede vores gartner Lene Tanggaard udarbejde en handlingsplan, der skal omfatte registrering af bevaringsværdige træer og buske med budget og en fremtidig plejeplan. En handlingsplan skal kunne dække en periode på 10-15 år

Vintertjenesten fortsætter med KC Anlægsgartner, Tjenesten omfatter saltning og snerydning af vejbanerne på de fire veje og fortovet langt Mortenstrupvej.

På grund af tørken var det ikke tilladt at afbrænde **Skt. Hansbål** i år. For at undgå at bålet afbrændes i utide, som det skete forrige år, skal det brændbare materiale deponeres andre steder på arealet og først samles på bålpladsen kort før Skt. Hans.

Vejtræerne på Georginevej og Fresiavej (Plataner) er i god vækst. Et enkelt ud for Ge 5 er skiftet for tredje gang. Det ser ud til at have overlevet den tørre sommer.

Træerne er blevet svagt beskåret hvilket medfører langsommere vækst, men trækroneerne vil dog over årene blive store. Vi vil i det kommende år drøfte med vores gartner hvorledes en hensigtsmæssig beskæring kan udføres.

På Krokusvej og Gardeniavej udskiftes udgåede træer efter behov.

Vandledning i Gardeniavej:

Novafos' entreprenør har lagt nyt slidlag på de lappede huller i Gardeniavej.

Programforsyningen

Grundejerforeningens besparelse er indarbejdet i budgettet fra januar kvartal. Indtil udgangen af 2018 er CopyDan afgift indregnet i fællesabonnementet. Pr 1. januar 2019 overgår afregningen af denne afgift (oplyst til ca 55 kr pr md pr tilslutning) til den enkelte ejendom.

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

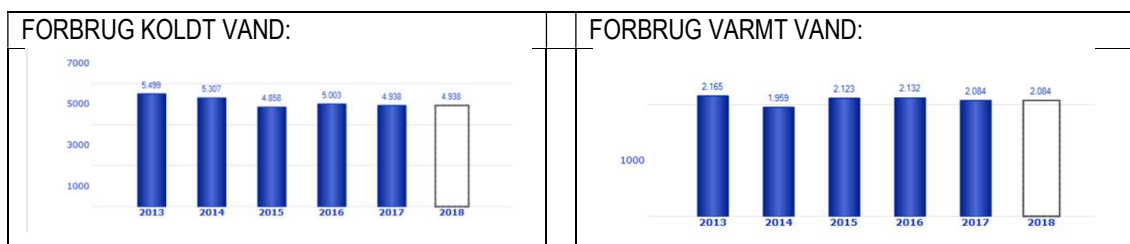
Regnskab og budget for grundejerforeningen:

Der henvises til det omdelte Årsregnskab 2017/18. På efterfølgende side vises regnskabet sammenlignet med budget og forrige års regnskab. Desuden fremgår budgetforslaget for 2018/19 af yderste venstre kolonne.

Kommentarer til regnskab 2017/2018:

Der er brugt 12.000 kr. mindre end budgetteret til vand, dette skyldes en nedsættelse af a conto bidraget på grund af mindre forbrug 113 m³. Besparelsen vil, ved uændret forbrug blive "spist" i det kommende år af en 3% forhøjelse af vandafgiften fra 2017 til 2018.

Kr/m ² (incl. moms).	2017	2018
Drikkevand incl. statsafgift	25,49	24,58
Spildevandsafgift	37,21	40,04
Vand i alt	62,70	64,62



- Udgiften til fjernvarme er 64.000 kr (5 %) højere end budgetteret. Det skyldes et koldt forår og beslutningen om at holde varmesystemet i drift hele året.
- Udgiften til Kabel TV er 381.000 kr. mod budgetteret 282.000 kr., det skyldes, at fællesabonnementet på kabel-TV er opretholdt i hele regnskabsåret på grund af 6 måneders forsinkelse i anlægget af de nye fællesantenne.
- Kabel TV anlæg har brugt 2.000 kr, hvor der var budgetteret med 93.000 kr, det skyldes ligeledes forsinkelsen i anlæg af fællesantennen.
- Elforbrug og vedligehold følger stort set budget.
- Der er brugt 15.000 kr mere end budgetteret til vedligeholdelse af veje og stier. Det skyldes udgifter til snerydning.
- Der er brugt 90.000 kr mindre end budgetteret til vedligeholdelse af fællesarealet, derfor er budgettet for 2018/19 for vedligeholdelse af fællesarealet reduceret fra 160.000 kr til 100.000 kr.
- Alt i alt viser regnskabet et overskud på 5.000 kr mod et budgetteret underskud på 10.000 kr.
- De ekstraordinære indtægter på 3.000 kr, skyldes gebyrer i forbindelse med hussalg.

Budget 2018/2019.

I Budgettet for 2018/19 er der i forhold til regnskabet for 2017/18 mindre udgiftsstigninger til fjernvarme og vand mv. Til gengæld udgår den løbende udgift til fællesantennen af budget og regnskab.

Bestyrelsen foreslår at nedsætte á conto-raterne for kontingent og á conto varme med 1.000 kr./kvartal fra 10.000 kr./kvartal til 9.000 kr./kvartal fra 1/1-2019, hvilket er 500 kr./kvartal mindre end den bortfaldne udgift til fællesantenne. Forklaring på de "manglende 500 kr./kvartal" følger:

Den årlige udgift til fællesantenne var i 17/18 381.500 kr. svarende til 5960 kr./hus eller 1.490 kr./hus/kvartal.

De sparede kvartalsrater for juli og oktober kvartal 190,8 tkr. dækker udgiften til posterne 4.0 kabel-TV drift (fællesantenne for juli måned) og 4.1 kabel-TV nyanlæg (bidrag til fællesantenne).

Derudover er der regnet med merudgifterne på andre poster i nedenstående tabel:

Budgetterede merudgifter 18/19 i forhold til udgifter regnskab 17/18

	1000 kr.
Fjernvarme	16
Vand	12
El	4
Møder	4
Fællesareal	32
	68

Hvilket svarer til 500kr./kvartal/hus for januar og april kvartal 2019.

Ultimo september 2018 har foreningen modtaget regning fra YouSee for etablering af nyt kabel-TV anlæg. Udgiften er i overensstemmelse med YouSee's tilbud.

Resultat for perioden 01.07.17 til 30.06.18 og budget for 18/19 for Grundejerforeningen

1000 kr.

Indtægter:

1.1 kontingenter 2 rater à 10.000 kr. (jul. + okt. kvartal.) + 2 rater à 9.000 kr. (jan + apr. kvartal).

Ordinære indtægter i alt

Udgifter:

2.0 fjernvarme

3.0 vand

4.0 kabel-TV – drift

4.1 kabel-TV – nyanlæg

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, fortove stier

7.2 Fællesareal grønne områder (*)

7.3 Vedligeholdelseskonto (Vejfond)

Subtotal

Udgifter i alt

Fordeling af driftsresultat:

Fordeles blandt medlemmer

1.2 renter

1.3 ekstraordinære indtægter

Overført til formue

Budget	Regnskab	Budget	Regnskab	Regnskab
2018/19	2017/18	2017/18	2016/17	2015/16
2.432,0	2.560.000,00	2.560,0	2.560,0	2.560,0
2.432,0	2.560.000,00	2.560,0	2.560,0	2.560,0
1.440,0	1.424.421,38	1.360,0	1.355,2	1.321,7
460,0	448.454,48	460,0	440,2	384,9
28,6	381.523,59	282,0	376,4	356,9
153,9	2.396,88	93,0		
35,0	31.036,61	30,0	23,4	30,2
45,0	43.736,38	40,0	39,2	91,5
				1,6
80,0	74.772,99	70,0	62,6	123,3
12,0	11.058,83	12,0	10,9	10,7
5,0	4.271,39	3,5	3,4	4,9
25,0	25.089,37	25,0	24,5	23,0
3,0	880,90	3,0	2,2	1,4
10,0	8.614,35	10,0	8,8	6,4
5,0	1.150,40	5,0	4,7	4,0
	0,00			
2,5	2.625,00	1,5	0,0	
50,5	42.631,41	48,0	43,7	39,7
40,0	40.625,00	25,0	33,4	30,0
100,0	68.546,25	160,0	145,3	154,2
60,0	60.000,00	60,0	60,0	60,0
200,0	169.171,25	245,0	238,8	244,2
2.425,0	2.554.430,81	2.570,0	2.527,8	2.481,4
7,0	5.569,19	-10,0	32,2	78,6
0,3	223,04	0,5	0,3	0,5
0,5	2.830,88	0,5	2,0	36,6
0,8	3.053,92	1,0	2,3	37,1

(*) heraf hjertestarter

20,1

Status per	30.06.2018	30.06.2017
Nordea 1329-029-01-81136	141.504,67	209.576,03
Nordea 1329-0563-575-212	566.440,99	566.217,95
Tilgodehavende kontingent	0,00	0,00
Likvide Beholdninger	707.945,66	775.793,98
Aktiver	707.945,66	775.793,98

	30.06.2018	30.06.2017
Primosaldo	173.878,14	171.559,72
Overført af årets resultat	3.053,92	2.318,42
Formue	176.932,06	173.878,14
Henlæggelse 30.06.2017	425.180,67	365.180,67
Henlagt jfr. Resultatopgørelse	60.000,00	60.000,00
Vedligeholdelseskonto 30.06.2018	485.180,67	425.180,67
(Heraf disponeret til ny fællesantenne)	153.938,00	
Skyldig udgift fjernvarme 4)	-18.392,19	74.237,10
Afrunding	-0,32	
Skyldig Brunata anslået	13.000,00	13.000,00
Skyldige omkostninger	35.656,25	27.266,25
Del af årets resultat som tilbagebetales 3)	5.569,19	32.231,82
Forudbetalte kontingenter	10.000,00	30.000,00
Passiver	707.945,66	775.793,98