

Grundejerforeningen Ved Mortenstrupvej

Årsberetning 2020/2021



Bestyrelsens beretning for foreningsåret 2020-2021

Indledning

I det forløbne foreningsår har vi kunnet sige velkommen til 3 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 varmforsyningen (varmemanden) samt pasning af foreningens 2,3 ha store fællesareal (havemanden).

Covid-19 pandemien ramte igen i år foreningens aktiviteter. På trods af forsamlingsrestriktionerne kunne en kreds af beboere, på trods af dårligt vejr, dog gennemføre en tiltrængt oprydning på fællesarealet. Desværre medførte restriktionerne, at vi ikke kunne samles til en øl eller vand efter arbejdet.

Pandemien gjorde også, at der ikke var basis for at gennemføre sociale aktiviteter på fællesarealet. Dog var restriktioner til Skt. Hans hævet så meget, at vi kunne markere midsommer med et lille bål, der i hast var bygget af nedfaldne grene.

Årets store aktivitet har været ombygning af varmemålingen. For husene på Krokusvej og Gardeniavej skulle varmemålere i henhold til Boligministeriet udskiftes til energimålere, mens varmemålerne på Fresiavej og Georginevej skulle udskiftes med nye modeller.

Energimålerene muliggør en korrekt afregning af varmemeforbruget incl gulvvarmen. Som en del af ombygningen er der i de enkelte huse installeret nye afspærringsventiler for varmforsyningens frem- og returløb. Herved bliver det muligt at foretage ændringer, fx udskiftning af et varmeapparat, i et hus uden at forsyningen til hele husrækken afbrydes.

Det kræver dog at ventilerne forsættes med at fungere. Beboerne på Krokusvej og Gardeniavej opfordres til 1 til 2 gange årligt at lukke hhv åbne ventilerne, så de ikke kalker til.

Til hjælp for afregningen er der endvidere installeret energimålere for varmestregene for Fresiavej og Georginevej lige numre, således at de to husrækkers samlede forbrug kan opgøres. Desværre er det ikke, på grund af adgangsforholdene, for tiden muligt at installere tilsvarende energimålere for Fresiavej og Georginevej ulige numre.

Ombygningen blev gennemført i sommermånederne, hvor der ikke var behov for varme, og forløb efter planen.

Ombygningen af det efterhånden 50 år gamle anlæg afslørede dog flere uventede fejl og mangler herunder korrosionsskader, hvoraf nogle er udbedret.

Det alvorligste problem er adgangsforholdene til ventilbrøndene for enden af husrækkerne. For Fresiavej og Georginevej ulige, er det slet ikke muligt at komme ind til de oprindelige afspærringsventiler. For de

øvrige ventilbrønde er pladsforholdene så dårlige, at VVS montørerne har stort besvær med at arbejde sikkert.

Det er bestyrelsens holdning, at adgangsforholdene skal forbedres både af betjenings- som af personsikkerhedsmæssige hensyn, uanset at det vil være ganske bekosteligt, overslagsmæssigt 150.000 kr.

Endeligt er der med hensyn til bebyggelsens varmforsyning grund til at bemærke, at der med mellemrum sker korrosionsskader på de fælles fordelingsledninger. I det forgangne år har der været 2 skader. På grund af anlæggets alder, må det forventes, at antallet af korrosionsskader ikke vil aftage. Hvis antallet af skader vokser, kan det indenfor en kortere årrække derfor blive nødvendigt at iværksætte en større renovering eller ombygning af varmesystemet.

Bestyrelsen

Covid-19 pandemien kom også til at påvirke afholdelsen af foreningens ordinære generalforsamling, der var indkaldt til den 28 oktober 2020. På grund af forsamlingsforbuddet blev generalforsamlingen, i lighed med hvad andre foreninger også måtte gøre, afholdt som en skriftlig generalforsamling den 25 november 2020, hvor Niels Bayer, Fr 8 og Oliver Gottlieb Ga 10 blev genvalgt. Bjarne Dam, Kr 5 og Christina Gram Rønnow, Fr 4 blev nyvalgt til bestyrelsen. Til suppleanter blev Hans Jørgen Rasmusen, Kr 10 og Troels Trane Hansen, Fr 10 valgt for 1 år.

Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende som følger:

Formand:	Jens Kirkegaard, Kr 8	Valgperiode	2019-21
Sekretær:	Christina Gram Rønnow, Fr 4	Valgperiode	2020-21
Kasserer:	Niels Bayer, Fr 8	Valgperiode	2020-22
Varme og vand:	Oliver Gottlieb, Ga 10	Valgperiode	2020-22
Fællesareal:	Bjarne Dam, Kr 5	Valgperiode	2020-22
Suppleant:	Hans Jørgen Rasmusen, Kr 10	Valgperiode	2020-21
Suppleant:	Troels Trane Hansen, Fr 10	Valgperiode	2020-21
Webmaster:	Ulrik Andersson, Ge 15.		

Sabine Clausen, Ge 4 blev valgt til revisor.

Bestyrelsen afholdt 6 bestyrelsesmøder, 17 december 2020, 20 januar 2021, 18 marts 2021, 3 juni 2021, 11 august 2021 og 6 september 2021. Møderne blev delvis afholdt som TEAMS-møder.

Bestyrelsen har besluttet at udpege udvalg til støtte for bestyrelsesfunktionerne

Have/vej:	Bjarne, Hans Jørgen og Christina
Varme/vand:	Oliver, Jens, Niels og Bjarne
Vedligeholdelse/Internet YouSee:	Bjarne, Hans Jørgen og Christina
Sekretær/web:	Christina og Hans Jørgen
Økonomi:	Niels, Jens og Troels

Havedage er afholdt 31 oktober – 1 november 2020, og .27 - 28 marts 2021

Grundejerforeningens hjemmeside – <https://vedmortenstrupvej.dk>

Grundejerforeningen har gennem snart mange år haft en hjemmeside med oplysninger om foreningens historien, aktuelle oplysninger og nyttig viden om bebyggelsen. På grund af problemer med opdatering af den oprindelige hjemmeside blev det besluttet at etablere en ny med ovenstående adresse.

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.

På hjemmesiden vil man også fremover kunne finde kontaktoplysninger på foreningens bestyrelse og medlemmer.

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.

Varme- og vandforsyning

Forbruget

Energiforbruget i perioden 1. juli 2020 til 30. juni 2021 til varme og varmt vand er baseret på en aktuell energiregistrering ved hjælp af måler. Forbruget var 1607,1 MWh mod 1568.1 MWh året før og mod budgetteret 1750 MWh.

Antallet af graddage var 2468 mod 2197 året før og mod normalårets 2906 (85 %), hvilket medfører et energiforbrug på 0.651 MWh/graddag mod 0.714 MWh/graddag i 2019/2030. Det øgede forbrug skyldtes at månederne januar – februar var koldere end året før.

Energiforbruget fordeler sig med 1236,4 MWh (76.9%) til varme og 370.7 MWh (23.1%) 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 7206 m³ (12 måneder) - gennemsnitligt 112.6 m³ pr hus. 30% heraf benyttes til varmt brugsvand. Det gennemsnitlige vandforbrug i samfundet ligger på 110 - 120 m³ /år pr. husstand.

Vandforbruget er 2% lavere end sidste år.

Vandforbruget for de sidste 5 år er anført i nedenstående tabel:

År	2017	2018	2019	2020	2021
m ³	7.100	7.258	7.387	7.355	7206
2017=100	100	102,2	104,0	103,6	101,5

Det ses, at vandforbruget er svagt faldende i de seneste år. Årsagen kan eventuelt være at nogle huse har været ubeboede i længere perioder i forbindelse med ejerskifte.

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, Oliver Gottlieb, i samarbejde med varmeudvalget, der tillige består af Jens Kirkegaard, Niels Bayer og Bjarne Dam

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 fjernvarmeverket (primærkredsen). Desuden er der afholdt udgifter til Brunata's udskiftning af enkelte varmemålere.

I det forløbne år er der gennemført en radikal omlægning af målersystemet med henblik på at få en mere objektiv fordeling af varmeudgifterne. Omlægningen skete på dette tidspunkt, da de eksisterende Brunata målere alligevel skulle udskiftes ved udløb af batteriernes funktionstid.

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 varmesystemet været afbrudt som følge af installationsarbejderne for nye varmemålere.

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 har 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 varmeanlægget 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 fandt sted i weekenden den 31. oktober - 1. november, 2020, og 27 - 28 marts, 2021.

Petanque turneringen 2021 blev overdraget til ny Arrangør af konkurrencen og værtskabet. Desværre har der ikke været respons på dette, resultat, turneringen blev ikke afholdt i år. **Stor tak til Lise!** for foregående matcher, der skal nok findes en lignende ildsjæl for at få sådan et arrangement i gang løbende.

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 ser ud til at komme fint i gang i år., efter den kraftige beskæring i 2020.

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, vest for svelleborgen, og vest for stien mod vest. Ved fræsning af græsareal, vil vi prøve at oprette en blomstereng. Resultaterne er lovende og vi fortsætter med dette arbejde i det kommende år.

Vejtræerne på alle vores veje blev forårsbeskåret, med det resultat at de i år har dannet flotte, harmoniske kroner.

Lidt malurt i bægeret har været at vor mangeårige Gartner ikke har passet vort anlæg optimalt. Lange ventetider samt manglende kommunikation har gjort at vi i det nye år nok må se os om efter en ny samarbejdspartner på dette punkt.

Generelt er anlægget ved at være nedslidt med mange gamle træer og buske der trænger til beskæring, samt oprydning i de fleste bede. Samtidig gør forholdet til vore naboer, at der er et vist pres på for at vores træer ikke bliver for høje. Udvalget vil i den kommende tid fremkomme med forslag til en plan for dette generelle arbejde over en årrække.

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

Rottebekæmpelse

Der har i det forgangne år været konstateret tilstedeværelse af rotter i dele af bebyggelsen. Der er sket rottebekæmpelse og -sikring i nogle af husene på Fresiavej ulige side. Efterfølgende er der udarbejdet en drifts- og vedligeholdelsesmanual vedr. rotter og kloak. Bemærk at det er den enkelte grundejers ansvar at bekæmpe rotter på ejendommen, at rotteangreb eller mistanke herom skal anmeldes til kommunen, samt at det kan være en god ide fra starten at involvere forsikringen. Manualen vil blive tilgængelig på hjemmesiden. Før hjemmesiden opdateres kan manualen rekvireres hos bestyrelsen

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 2020/21. På efterfølgende side vises regnskabet sammenlignet med budget og forrige års regnskab. Desuden fremgår budgetforslaget for 2021/22 af yderste venstre kolonne.

Kommentarer til regnskab 2020/21:

Der er en 5,9% øgning af vandprisen fra 2020 til 2021.

Kr/m ² (inkl. moms).	2020	2021
Drikkevand incl. statsafgift	24,95	22,94
Spildevandsafgift	38,25	44,00
Vand i alt	63,20	66,94

Udgiften til vand udgør 7.900 kr. per hus i 2021, hvilket svarer til 36% af udgiften til opvarmning.

- Udgiften til fjernvarme er 2.800 kr. (0,2 %) højere end budgetteret.
- Elforbrug har en besparelse på 1,6% i forhold til budget.
- Vedligeholdelse varmecentral har en overskridelse på 52.300 kr. eller 87%, der skyldes reparation af to rørskader på fælles forsyningsledninger og reparation/udskiftning af dør til varmecentralen.
- Der er oprettet en ny post "nye varmemålere", forårsaget af øgede myndighedskrav i forbindelse med en planlagt udskiftning af batterier i varmfordelingsmålere.
- Udskiftning af varmfordelingsmålere med energimålere, henholdsvis nye varmfordelingsmålere behandles i et særskilt afsnit.
- Vedligeholdelse af veje og stier er 17.800kr. (25,3%) højere end budgetteret, hvilket skyldes udgift til en rottebekæmpelsesmanual.
- Der er brugt 52.500 kr. mindre end budgetteret til vedligeholdelse af fællesarealet, hvilket hovedsageligt skyldes manglende kapacitet hos gartneren.
- Alt i alt viser regnskabet et underskud på 111.200 kr. mod et budgetteret underskud på 1.000 kr.
- De ekstraordinære indtægter på 2.600 kr, skyldes gebyr i forbindelse med 3 hussalg, salg af mursten samt bonus fra Tryg.

Sammenligning af budget og faktiske udgifter ved udskiftning af varmeenergi- og varmefordelingsmålere i sommeren 2021.

Budget:	Kr.	Realiseret:	Kr.
2 + 28 varmeenergimålere	65.000	3 + 33 varmeenergimålere	39.500
30 målere installation	140.000	36 målere installation *) **)	142.200
32 huse udskifte varme- fordelingsmålere + 32 huse idriftsætte energimålere	70.000	32 huse udskifte varme- fordelingsmålere + 32 huse idriftsætte energimålere	74.800
		rådgiver	18.500
		Ekstraarbejder ***)	22.200
		Kabel til strøm til modem for fjernaflæsning af målere	12.600
Uforudset	25.000		
Total (inkl. moms.)	300.000	Total (inkl. moms.)	309.800

*) det viste sig, at de allerede installerede målere ikke kunne kommunikere med det nye LRWAN måleraflæsningssystem (Fjernaflæsning).

**) heraf betalt 117.000 kr. (og tilbageholdt 25.200 kr.)

***) nødreparation af defekt understøtning af ekspansionssløjfe + udskifte top på to membranventiler.

Budget 2021/22.

Resultat for perioden 01.07.20 til 30.06.21 og budget for 2021/22 for Grundejerforeningen

1000 kr.

Indtægter:

1.1 kontingent 4 rater à 10.000 kr.

Ordinære indtægter i alt**Udgifter:**

2.0 fjernvarme note 1

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 *jvnligst se note 5

Hørsholm, den september 2021

Udgifter i alt**Fordeling af driftsresultat:**

Fordeles blandt medlemmer note 2

1.2 renter

1.3 ekstraordinære indtægter

Overført til formue note 2

Budget	Regnskab	Budget	Regnskab	Regnskab
2021/22	2020/21	2020/21	2019/20	2017/18
2,560.0	2,432,000.00	2,432.0	2,304.0	2,560.0
2,560.0	2,432,000.00	2,432.0	2,304.0	2,560.0
1,400.0	1,402,816.37	1,400.0	1,315.9	1,424.4
520.0	505,597.59	480.0	464.4	448.5
				381.5
				2.4
35.0	29,487.23	30.0	26.4	31.0
120.0	112,289.81	60.0	116.2	43.7
100.0	201,014.62	0.0	31.3	
255.0	342,791.66	90.0	173.9	74.8
14.0	9,558.22	14.0	12.7	11.1
6.0	4,351.92	6.0	3.8	4.3
30.0	26,956.88	28.0	26.8	25.1
2.0	1,600.00	5.0	1.1	0.9
12.0	10,446.88	12.0	10.0	8.6
8.0	5,574.00	8.0	6.0	1.2
0.0	500.25			-
10.0	7,656.44	10.0	1.1	2.6
68.0	57,086.37	69.0	48.7	42.6
70.0	87,777.50	70.0	68.5	40.6
180.0	77,575.63	130.0	115.3	68.5
60.0	60,000.00	180.0	60.0	60.0
310.0	225,353.13	380.0	243.7	169.2
2,567.0	2,543,203.34	2,433.0	2,259.3	2,554.4
-7.0	-111,203.34	-1.0	44.7	5.6
-6.0	-2,866.39	-2.0	-0.4	0.2
0.5	2,586.98	0.5	0.5	2.8
-5.5	-279.41	-1.5	0.1	3.1

Der er budgetteret med et kontingent og á conto varmebidrag på 10.000 kr. i kvartalet for foreningsåret 201/22. Det er en afvigelse fra sidste år generalforsamlingsreferat, hvor kontingentet for juli og oktober kvartaler 2021 var opgivet til 9.000 kr. kvartal. Generalforsamlingen vedtog kun regnskabsårets (2020/21) (kontingent og á conto rater,

dvs. juli og oktober kvartal 2020 og januar og april kvartal 2021. Der er ikke tradition for at generalforsamlingen beslutter kommende års kontingent i dette tilfælde juli og oktober kvartal 2021).

Der er budgetteret med uforandret varmeudgift, mens budgettet til vand er øget forårsaget af øget forbrug og pris.

Udgiften til vedligehold foreslås øget fra 60 tkr. til 120 tkr., som følge af et øget vedligeholdelsesbehov af bl.a. fælles forsyningsledninger. Dele af anlægget er nu 60 år gammelt og vi har i de senere år haft adskillige reparationer. I 2020/21 havde vi således to reparationer på fællesrørene. En reparation koster skønsmæssigt mellem 15.000 kr. og 20.000 kr.

Der foreslås ligeledes en øgning af udgifterne til vedligehold af fællesarealet fra 130.000 kr. til 180.000 kr. som følge af et efterslæb i vedligeholdelsesbehovet.

Status per 30.06	30.06.2021	30.06.2020
Nordea 1329-029-01-81136	497,912.20	415,086.17
Nordea 1329-0563-575-212	410,211.02	410,209.93
Tilgodehavende kontingent	0.00	0.00
Likvide Beholdninger	908,123.22	825,296.10
Aktiver	908,123.22	825,296.10
	30.06.2021	30.06.2020
Primosaldo	178,679.74	178,549.24
Overført af årets resultat	-279.41	130.39
Afrunding	-0.18	0.11
Formue	178,400.15	178,679.74
Vedligeholdelseskonto 30.06.2019	451,242.67	391,242.67
Henlagt jfr. Resultatopgørelse note 3	60,000.00	60,000.00
Vedligeholdelseskonto 30.06.2019	511,242.67	451,242.67
Skyldig udgift fjernvarme	107,464.99	25,443.08
Skyldig Brunata anslået	15,000.00	15,000.00
Skyldige omkostninger	197,218.75	110,191.25
Del af årets resultat som tilbagebetales	-111,203.34	44,739.36
Forudbetalte kontingenter	10,000.00	0.00
Passiver	908,123.22	825,296.10

Mht noter henvises til det udsendte årsregnskab.