

Grundejerforeningen Ved Mortenstrupvej

Årsberetning 2021/2022



Bestyrelsens beretning for foreningsåret 2021-2022

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 og nyde fællesarealets kvaliteter. Det glæder os at der nu er flere børnefamilier i bebyggelsen. Vi håber også, at I vil deltage i det fællesskab, som alle gennem grundejerforeningens servitutter er medlem af.

Foreningens vigtigste fælles opgaver er administration af foreningens økonomi (kassereren), teknisk og økonomisk administration af varmemforsyningen (varmeformanden) samt pasning af foreningens 2,3 ha store fællesareal (haveformanden).

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.

Med den nuværende aldersfordeling i bestyrelsen er der behov for at drøfte den fremtidige organisering og arbejdsmodel i vores bestyrelse. Flere af de nuværende bestyrelsesmedlemmer har nået en alder, hvor de ønsker at overdrage ansvaret til andre og måske yngre kræfter.

Til det formål fremsætter bestyrelsen i år forslag om et beboerudvalg med bred repræsentation af beboerne, som skal se på mulighederne for hvordan bestyrelsesarbejdet fremover kan organiseres.

Covid-19 pandemien har ikke i år påvirket foreningens aktiviteter som året før. Det var muligt at gennemføre de planlagte aktiviteter og i år kunne vi atter markere Skt Hans med et lille bål af afklippede og nedfaldne grene fra området.

For et år siden gennemførte vi en renovering af varmemåling i bebyggelsen. For husene på Krokusvej og Gardeniavej skulle varmemålere i henhold til Boligministeriets bekendtgørelse udskiftes til energimålere, mens varmemålerne på Fresiavej og Georginevej skulle udskiftes med nye modeller.

Vi kan derfor i år fremlægge et varmeregnskab baseret på nye målemetoder, som vi forventer vil medføre en mere præcis fordeling af varmen vi modtager fra Norfors.

På den ordinære generalforsamling i 2021 orienterede bestyrelsen om behovet for også at installere strengventiler og strengmålere på varmeledningerne til Georginevej ulige og Fresiavej ulige, herunder om behovet for at få forbedret adgangsforholdene til varmekanalen, idet det desværre ikke, på grund af adgangsforholdene, for tiden er muligt at installere energimålere for Fresiavej og Georginevej ulige numre. Bestyrelsen har arbejdet med dette problem. Der blev i marts måned 2022 afholdt et beboermøde om de planlagte installationsaktiviteter. På en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling fik bestyrelsen beboernes accept af planerne for disse installationer og forbedring af adgangsforholdene til vedligeholdelse af ledningssystemet. Som resultat af etableringen af nye mandehuller er det konstateret, at det ikke bliver nødvendigt at gennembygge fundamenter for at gennemføre disse nye installationer. Desværre har den forbedrede adgang til varmerørene i varmekanalen medført, at der er konstateret en række kritiske skader på rørenes isolation.

Dette forhold, samt det forhold at indgreb kun kan foretages i sommerperioden, hvor behovet for varme er mindst, og den usikkerhed som den stigende inflation og at arbejdet først kan udføres til næste år, har medført at omkostningerne må forventes at blive en del større end oprindeligt anslået.

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 en lækage på et varmtvandsrør i varmekanalen. På grund af anlæggets alder, må det forventes, at antallet af korrosionsskader vil forekomme i stigende omfang. Hvis antallet af skader vokser, kan det indenfor en kortere årrække derfor blive nødvendigt at iværksætte en større renovering eller ombygning af varmesystemet. Dette problem må der arbejdes videre med i de kommende år.

Bestyrelsen

Foreningens ordinære generalforsamling blev afholdt 27 oktober 2021. Jens Kirkegaard, Kr 8 og Christina Gram Rønnow, Fr 4 blev genvalgt til bestyrelsen. Som suppleanter blev Hans Jørgen Rasmusen, Kr 10 og Troels Trane Hansen, Fr 10 genvalgt for 1 år.

Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende som følger:

Formand:	Jens Kirkegaard, Kr 8	Valgperiode	2021-23
Sekretær:	Christina Gram Rønnow, Fr 4	Valgperiode	2021-23
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	2021-22
Suppleant:	Troels Trane Hansen, Fr 10	Valgperiode	2021-22

Charlotte Boserup, Fr 6 blev valgt til revisor.

På grund af sygdom overtog Hans Jørgen hvervet som formand i perioden februar – april.

Som omtalt i indledningen blev der afholdt et beboermøde om varmforsyningen d 30. marts 2022

Herefter blev der afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 25. april 2022. Emnet for denne generalforsamling var en beslutning om forbedrede adgangsforhold til forsyningsrørene, således at adgang til reparationer kan ske i overensstemmelse med arbejdstilsynets krav. Som nævnt i indledningen blev bestyrelsens forslag vedtaget og arbejdet er påbegyndt i august måned.

Bestyrelsen afholdt 6 bestyrelsesmøder, 14 december 2021, 9 februar 2022, 23 marts 2022, 2 april 2022, 22 juni 2022, 25 august 2022 og 21 september 2022.

Bestyrelsen har besluttet sidste år at udpege udvalg til støtte for bestyrelsesfunktionerne. Disse fortsætter uændret.

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 30 - 31 oktober 2021, og 2 – 3 april 2022

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 2021 til 30. juni 2022 til varme og varmt vand er baseret på en aktuel energiregistrering ved hjælp af måler. Forbruget var 1523,7 MWh mod 1607,1 MWh året før og mod budgetteret 1750 MWh.

Antallet af graddage var 2305 mod 2468 året før og mod normalårets 2906 (79 %), hvilket medfører et energiforbrug på 0.661 MWh/graddag mod 0,651 MWh/graddag i 2020/2021. Der er således ikke væsentlig forskel i forbruget i forhold til sidste år

Energiforbruget fordeler sig med 1167,6 MWh (76.6%) til varme og 356,1 MWh (23.4%) til opvarmning af brugsvand. Af energiforbruget udgør ca. 30 % varmetab fra beholdere og fordelingsrør.

Varmeregnskab er udarbejdet. En redegørelse for forbrug og fordeling heraf forventes udsendt i oktober.

Forbruget af brugsvand udgjorde 6953 m³ (12 måneder) - gennemsnitligt 108,6 m³ pr hus. 28% heraf er benyttet til varmt brugsvand. Det gennemsnitlige vandforbrug i samfundet ligger på 110 - 120 m³/år pr. husstand.

Vandforbruget er 9% lavere end sidste år!

Vandforbruget for de sidste 5 år er anført i nedenstående tabel¹:

År	2017	2018	2019	2020	2021
varmt	2.084	1.982	2.179	2.215	1.944
koldt	4.938	5.276	5.183	5.371	5.009
m ³	7.022	7.258	7.362	7.586	6.953
2017=100	100	103,4	104,8	108,0	99,0

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.

¹ Tabellen er korrigeret i forhold til sidste år. Vi bruger nu Novafos "kalender" års forbrug ifølge den årlige slutregning, der udgives i marts måned.

Drift og vedligeholdelse af anlægget

Varmecentralens styring og 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 fjernvarmeværket (primærkredsen) og reparation af en lækage på forsyningsrør i varmekanalen. 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.

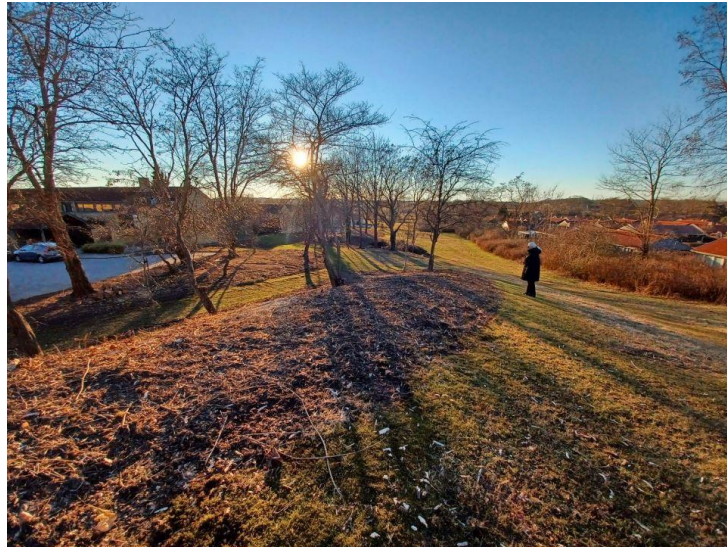
I den forløbne sommer har varmesystemet været styret automatisk, Dvs at forsyningen afbrydes når udetemperaturen er over 20 °C.

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 uvarslet 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. Varmeformanden 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

Generelt er anlægget blevet tilpasset vores forslag ved sidste generalforsamling. Med et godt resultat har vi beskåret mange træer og buske der trænger til beskæring, samt oprydning i de fleste bede. Samtidig gør forholdet til vores naboer, at der er et vist pres på for at vores træer ikke bliver for høje. Udvalget vil i den kommende tid lægge en plan for dette generelle arbejde, som vil blive gennemført over en årrække. Budgettet tager højde for disse aktiviteter.



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.

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, Ved fræsning af græsareal, har vi prøvet at oprette en blomstereng. Resultaterne er lovende og vi fortsætter med dette arbejde i det kommende år.



Vejtræerne på alle vores veje blev forårsbeskåret sidste år med det resultat at de nu har dannet flotte, harmoniske kroner. På Krokusvej ser vi desværre at over 70 % af vejtræerne har set sine bedste dage, her vil en mere generel udskiftning komme på tale.

Vi kan konstatere at en del træer på fællesarealet og langs Mortenstrupvej er gået ud eller er i dårlig vækst.

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 forrige 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 2021/22. På efterfølgende side vises regnskabet sammenlignet med budget og forrige års regnskab. Desuden fremgår budgetforslaget for 2022/23 af yderste venstre kolonne.

Regnskab 2021/22 og budget 2022/23.

1000 kr.

Indtægter:

1.1 kontingent 2 rater á10.000kr.+2rater á 11.000kr.

Ordinære indtægter i alt

Udgifter:

2.0 fjernvarme

3.0 vand

4.0 kabel-TV – drift

4.1 kabel-TV – nyanlæg

5. Drift af fællesinstallationer

5.1 tilsyn

5.2 elforbrug

5.3 vedligehold varmecentral

5.4 varmemålere + kanaler note 1

Subtotal

5.5 affald

6. Administration

6.0 Skat

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. Drift af fællesareal

7.1 Fællesareal veje, fortove stier

7.2 Fællesareal grønne områder

7.3 Vedl. konto note 1

Subtotal

Udgifter i alt

Fordeling af driftsresultat:

Fordeles blandt medlemmer

1.2 renter

1.3 ekstraordinære indtægter

Overført til formue

Note 1: 260.000 kr. tages over driften. 190.000 kr. over vejfonden.

Budget	Regnskab	Budget	Regnskab	Regnskab
2022/23	2021/22	2021/22	2020/21	2019/20
2.688,0	2.496.000,00	2.496,0	2.432,0	2.304,0
2.688,0	2.496.000,00	2.496,0	2.432,0	2.304,0
1.400,0	1.289.880,25	1.400,0	1.402,8	1.315,9
480,0	439.749,60	520,0	505,6	464,4
60,0	34.982,57	35,0	29,5	26,4
150,0	91.654,17	120,0	112,3	116,2
450,0	124.228,93	100,0	201,0	31,3
660,0	250.865,67	255,0	342,8	173,9
16,0	14.303,42	14,0	9,6	12,7
6,0	5.053,08	5,0		
6,0	4.970,41	6,0	4,4	3,8
36,0	34.703,12	30,0	27,0	26,8
3,0	2.076,75	2,0	1,6	1,1
14,0	11.246,85	12,0	10,4	10,0
8,0	1.517,40	8,0	5,6	6,0
0,0	2.000,00	0,0	0,5	
4,0	2.588,56	10,0	7,7	1,1
71,0	64.156,17	68,0	57,2	48,7
120,0	36.187,50	70,0	87,8	68,5
120,0	172.603,35	180,0	77,6	115,3
-190,0	0,00	0,0	60,0	60,0
50,0	208.790,85	250,0	225,4	243,7
2.677,0	2.267.745,96	2.507,0	2.543,4	2.259,3
3,0	228.254,04	-11,0	-111,4	44,7
-2,0	-6.312,03	-6,0	-2,9	-0,4
0,5	3.189,27	0,5	2,6	0,5
-1,5	-3.122,76	-5,5	-0,3	0,1

Kommentarer til regnskab 2021/22:

Der er en 1,9% fald i vandprisen fra 2021 til 2022.

Kr./m ³ vand (inkl. moms).	2020	2021	2022
Drikkevand incl. statsafgift	24,95	22,94	23,25
Spildevandsafgift	38,25	44,00	42,40
Vand i alt	63,20	66,94	65,65

Udgiften til vand udgør i gennemsnit 6.871 kr. per hus i 2022, et fald på 13% i forhold til 2021.

- Udgiften til fjernvarme er 111.000 kr. (7,9 %) lavere end budgetteret.
- Vedligeholdelse varmecentral har en besparelse 28.400 kr.
- Der er oprettet en ny post "nye varmemålere", der vedrører etablering energimålere og heraf forårsagede ombygninger af rørsystemet, samt forbedringer af adgangsforholdene til ingeniørkanalen. En del af arbejderne er udført i dette regnskabsår, resten påregnes udført i det kommende regnskabsår, samt sommeren 2023.
- Varmefordelingsmålerne på Krokusvej og Gardeniavej er udskiftet med energimålere, på Fresiavej og Georginevej er varmfordelingsmålerne udskiftede og der er etableret fælles energimåling for husrækkerne Fresiavej lige og Georginevej lige, fælles energimåling for husrækkerne Fresiavej ulige og Georginevej ulige forventes udført i sommeren 2023.
- Vedligeholdelse af veje og stier er 23.800 kr. (40%) lavere end budgetteret.
- Der er brugt 7.400 kr. mindre end budgetteret til vedligeholdelse af fællesarealet.
- .Alt i alt viser regnskabet et overskud på 228.254 kr. mod et budgetteret underskud på 11.000 kr. Dette skyldes primært mindre forbrug af vand, varme og mindre vedligehold på varmesystemet samt underforbrug på drift af fællesareal.
- De ekstraordinære indtægter på 3.189 kr, skyldes gebyr i forbindelse med 3 hussalg, rykkergebyrer samt bonus fra Tryg.

Kommentarer til budget 2022/23:

- Der er budgetteret med et kontingent og á conto varmebidrag på 2 rater á 10.000 kr. i kvartalet (juli + oktober kvartal) og 2 rater á 11.000 kr. (januar + april kvartal). A conto-bidraget for juli og oktober kvartal blev godkendt på den ekstraordinære generalforsamling den 25. april.
- Der er budgetteret med uforandret varmeudgift, mens budgettet til vand er sat ned som følge af besparelser i forbruget.
- Udgiften til vedligehold foreslås øget fra 120.000 kr. til 150.000 kr., som følge af et øget vedligeholdelsesbehov af bl.a. reparation af isoleringen på fælles forsyningsledninger.
- Udgiften til udbygning af adgangene til ingeniørkanalen og rørarbejder, samt færdiggørelse af målesystemet for centralvarme beløber sig til ca. 450.000 kr. Udgifter op til 260.000 kr. tages på dette års budget, mens resten finansieres over vejfonden (anført som negativ henlæggelse på 190.000 kr. under pkt. 7.3.
- Udgifterne til vedligehold af veje budgetteres til 120.000 kr. (nye vejtræer og pletreparation af veje) og til vedligehold af fællesarealet til 120.000 kr. som tidligere år.

Status per 30.06	30.06.2022	30.06.2021
Nordea 1329-029-01-81136	613,011.37	497,912.20
Nordea 1329-0563-575-212	410,211.02	410,211.02
Tilgodehavende kontingent	0.00	0.00
Likvide Beholdninger	1,023,222.39	908,123.22
Aktiver	1,023,222.39	908,123.22

	30.06.2022	30.06.2021
Primosaldo	178,400.15	178,679.74
Overført af årets resultat	-3,122.76	-279.41
Afrunding	-0.01	-0.18
Formue	175,277.38	178,400.15
Vedligeholdelseskonto 30.06.2021	511,242.67	451,242.67
Henlagt jfr. Resultatopgørelse note 2	18,268.75	60,000.00
Vedligeholdelseskonto 30.06.2022	529,511.42	511,242.67

Skyldig udgift fjernvarme	35,848.30	107,464.99
Skyldig Brunata anslået	28,000.00	15,000.00
Skyldige omkostninger	26,331.25	197,218.75
Del af årets resultat som tilbagebetales	228,254.04	-111,203.34
Forudbetalte kontingenter	0.00	10,000.00
Passiver	1,023,222.39	908,123.22

Note 2:

Hensatte beløb ikke brugt som følge af gartners konkurs.	18,268.75
--	-----------

Bilag 1:
Oversigt over udgifter til vedligeholdelse af tekniske fællesinstallationer.

På sidste år generalforsamling blev spørgsmålet om udgifter til vedligeholdelse af tekniske fællesinstallationer rejst.

Nedenfor er vist en oversigt over de årlige vedligeholdelsesudgifter til installationerne, det vil sige varmecentral samt fælles rør til centralvarme, koldt og varmt vand for de seneste 22 år.

Det ses, at den årlige gennemsnitlige vedligeholdelsesudgift i perioden har været knapt 1.100 kr. per hus

År	Vedligehold	Større udgifter	Bemærkninger
	Kr.	Kr.	
21/22	91.654	48.567	Renovering cirkulationspumpearrangement
20/21	112.289	47.759	Ny dør + reparation af murværk
19/20	116.214	51.682	Ny styring af varme
18/19	41.796		
17/18	43.736		
16/17	38.582		
15/16	91.482	51.250	Ny pladestak varmevekslere
14/15	63.549		
13/14	26.583		
12/13	34.472		
11/12	140.571	56.842	Ny trykexpansionsbeholder
10/11	159.996	92.108	Reparation afløbsbrønd - varmestyring
09/10	54.410		
08/09	180.674	144.500	Renovering tavleanlæg + ny pladestak varmevekslere
07/08	81.631	49.840	Udskifte en cirkulationspumpe + reparation af en cirkulationspumpe
06/07	17.662		
05/06	34.369		
04/05	25.191		
03/04	77.265	52.800	Ny pladestak varmevekslere - murværk varmecentral
02/03	57.445		
01/02	19.735		
00/01	25.543		
sum	1.534.839	595.348	
gennemsnit	69.766		