

Grundejerforeningen Ved Mortenstrupvej

Årsberetning 2022/2023



Alm. brandbæger – *Senecio vulgaris*

Bestyrelsens beretning for foreningsåret 2022-2023

Indledende bemærkninger

I det forløbne foreningsår har vi kunnet sige velkommen til 3 nye husejere. Vi håber, at alle nye beboere bliver glade for at bo her og vil værne om bebyggelsens visuelle udseende og karakter og nyde vores unikke fællesareals 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 varmforsyningen (varmeformanden) samt pasning af foreningens 2,3 ha store fællesareal (haveformanden).

Bestyrelsens medlemmer har påtaget sig de administrative opgaver for at vores bebyggelses fælles interesser – internt såvel som i forhold til det omgivende samfund - varetages. Det er imidlertid vigtigt at alle beboere i bebyggelsen bidrager til at bebyggelsens attraktive karakter ikke forringes. Dette forudsætter at alle hjælper til med at holde vores omgivelser i orden. Foreningens økonomi er baseret på denne frivillige arbejdskraft. Såfremt flere opgaver outsources til eksterne aktører vil det naturligvis forøge kontingenterne for medlemmerne.

Vi har ingen nedskrevne ordensregler men henholder os til servitutter, sund fornuft og gensidig hensyntagen. Servitutterne er formuleret for et par generationer siden og tager ikke nødvendigvis højde for udviklingen. Hvad betyder så dette? Bestyrelsen vil i år fremhæve nogle eksempler:

- Beplantningen vokser, men skal holdes i ave. Bagstierne skal være fremkommelige og overholde gældende regler i bredden (2,5 m). Desuden skal princippet om hækkes maksimale højde på 3 m over stierne overholdes.
- Bagstierne og fortovene skal ikke være permanent oplagsplads for byggematerialer, affaldsbeholdere m.m. Det er ok i en kort byggeperiode at efterlade materialer og affald men der skal ryddes op indenfor en rimelig tid.
- Træer giver skygge. Det accepteres måske i den enkelte have, men tænk på naboerne.
- Den nye renovationsordning er en pestilens. Affaldsbeholdere må som udgangspunkt kun stå på fortovet i forbindelse med tømning. Permanent opstilling af beholdere på fortovet bidrager negativt til bebyggelsens æstetik og er desuden i strid med kommunens affaldsregulativ (bilag 1, pkt. 22-24)
- Vejtræerne vedligeholdes af foreningen men beplantningen omkring er den enkeltes ansvar. Brug lidt tid ind imellem på at holde beplantningen ved lige så den ikke gror til i ukrudt.

Der er i det forgangne år og senest i eftersommeren sket betydelige forbedringer af vores fælles installationer i henhold til beslutninger vedtaget på tidligere generalforsamlinger. Der er således nu mulighed for afspærring af varme- og vandforsyning for hver husrække. Dette skulle gerne betyde en lettelse og sikkerhed for håndværkere, når de skal foretage reparationer og forbedringer i de enkelte huse og dermed give færre gener for naboer.

Det er vores håb at de efterfølgende kapitler vil bidrage til fællesskabet og trivselen i vores bebyggelse.

God læsning!

Bestyrelsen

Foreningens ordinære generalforsamling blev afholdt 27 oktober 2022. Niels Bayer, Fr 8, Oliver Gottlieb, Ga 10 og Bjarne Dam, Kr 5 blev genvalgt til bestyrelsen. Som suppleanter blev Troels Trane Hansen, Fr 10 genvalgt og Hans-Jørgen Frederiksen, Ga 15 nyvalgt, begge 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	2022-24
Varme og vand:	Oliver Gottlieb, Ga 10	Valgperiode	2022-24
Fællesareal:	Bjarne Dam, Kr 5	Valgperiode	2022-24
Suppleant:	Hans-Jørgen Frederiksen, Ga 15	Valgperiode	2022-23
Suppleant:	Troels Trane Hansen, Fr 10	Valgperiode	2022-23

Charlotte Boserup, Fr 6 blev valgt til revisor.

Bestyrelsen afholdt 6 bestyrelsesmøder, 14 november 2022, 23 januar 2023, 20 marts 2023, 7 juni 2023, 21 august 2023 og 11 september 2023.

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

Desuden besluttede generalforsamlingen i 2022 at nedsætte to nye udvalg til behandling af aktuelle emner:

El-udvalg

Medlemmer: Troels Trane Hansen, Niels Bayer, Troels Lysholdt Petersen , Anders Bertelsen , Henriette Andersson og Svend Erik Christiansen .

Organisationsudvalg

Medlemmer: Troels Trane Hansen, Bjarne Dam, Henriette Andersson og Svend Erik Christiansen

Disse to udvalg aflægger beretning ved generalforsamlingen i 2023 (beretninger er vedlagt som bilag 1 og 2).

Havedage er afholdt 5-6 november 2022, og 25-26 marts 2023. Tilslutningen var væsentlig mindre end ønskeligt. Bestyrelsen opfordrer beboerne til at afsætte de to timer arrangementet varer. Det giver en god mulighed for at møde naboer og drøfte spørgsmål af gensidig interesse under uformelle former.

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

Grundejerforeningen har en hjemmeside med oplysninger om foreningens historien, aktuelle oplysninger og nyttig viden om bebyggelsen. Hjemmesiden har ovenstående adresse. Bemærk at den tidligere adresse nu er ophørt.

På hjemmesiden vil man også fremover kunne finde kontaktoplysninger på foreningens bestyrelse og medlemmer. Adgang til medlemsliste forudsætter benyttelse af password

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 2022 til 30. juni 2023 til varme og varmt vand er baseret på en aktuel energiregistrering ved hjælp af måler. Forbruget var 1411,2 MWh mod 1523,7 MWh året før og mod budgetteret 1750 MWh.

Antallet af graddage var 2226,7 mod 2304,3 året før og mod normalårets 2599 (1981-2020) (86 %), hvilket medfører et energiforbrug på 0.634 MWh/graddag mod 0,661 MWh/graddag i 2021/2022. Der er således et forholdsmæssigt lidt lavere forbrug i seneste varmeår.

Energiforbruget fordeler sig med 1073,6 MWh (76.1%) til varme og 337,6 MWh (23.9%) til opvarmning af brugsvand. Af energiforbruget udgør ca. 30 % varmetab fra beholdere og fordelingsrør.

Varmeregnskab er udarbejdet. En redegørelse for forbrug og fordeling findes på hjemmesiden.

Forbruget af brugsvand udgjorde 6621,3 m³ (12 måneder) - gennemsnitligt 103,4m³ pr hus, en reduktion på ca 5% i forhold til året før. 30% heraf er benyttet til varmt brugsvand. Det gennemsnitlige vandforbrug i samfundet ligger på 110 - 120 m³/år pr. husstand.

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

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022
varmt	2.084	1.982	2.179	2.215	1.944	2006.4
koldt	4.938	5.276	5.183	5.371	5.009	4614.9
m ³	7.022	7.258	7.362	7.586	6.953	6621.3
2017=100	100	103,4	104,8	108,0	99,0	92,2

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 og renovering.

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

¹ Vi bruger Novafos "kalender" års forbrug ifølge den årlige slutregning, der udgives i marts måned.

Vedligeholdelsesudgifterne dækker dels den årlige service på varmtvandsbeholderen (beholderrensning), reparation og justering af et antal ventiler i varmecentralen – samt udskiftning af en cirkulationspumpe for vameforsyningen.

Forsyning til bebyggelsen

Med undtagelse af opstarten efter rørarbejder i august 2023 har der 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 med undtagelse af perioden hvor der blev udført røromlægninger for to husrækker.

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. Efter de nyeste rørarbejder og udskiftning af ventiler, er det nu muligt at afbryde både vand- og varmforsyning for alle rækker enkeltvis. Der er af hensyn til sikkerheden for håndværkerne nu etableret forskriftsmæssige adgangsforhold til installationerne ud for hver husrække.

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 de seneste generalforsamlinger. Planen er at beskære områderne langs nordsiden og vest langs åen, ned til hegnshøjde, Arbejdet udføres med maskine, er udskudt til vintermånederne.

Det er samtidig planen at plante nye træer efter behov, og skifte de 2 frugttræer som er gået til, ved samlingspladsen.

De store hængepile bliver beskåret ,så de tunge nederste grene kommer fri af jorden.

Stierne mellem husrækkerne kræver, som fremhævet i de indledende bemærkninger til årsberetningen, en særlig indsats. Det påhviler de enkelte grundejere at forholdene bringes i orden.

Slånehækken vest for Krokusvej udvikler sig fint efter den kraftige beskæring i 2020.

Græsarealerne. Desværre blev det område som var tilsået med vilde markblomster ikke rigtig til noget i år. Den lange tørke i maj og juni, har medført begrænset vækst. Vi må prøve igen til næste år.

Slagleklipning af det høje græs blev udført i starten af juli. Vi overvejer om det bliver nødvendigt at slå det en gang til i år.

Borde ved samlingspladsen bliver renoveret med nye brædder.

Vejtræerne på alle vores veje blev forårsbeskåret sidste år med det resultat at de nu har dannet flotte, harmoniske kroner. På Krokusvej er vi i dag i gang med en total udskiftning med Lindetræer, som vil køre over et par år, efterhånden som de gamle træer viser svaghedstegn

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 netop blevet opdateret og lagt på hjemmesiden.

Rottebekæmpelse

Der er 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 2022/23. På efterfølgende side vises regnskabet sammenlignet med budget og forrige års regnskab. Desuden fremgår budgetforslaget for 2023/24 af yderste venstre kolonne.

Regnskab 2022/23 og budget 2023/24.

1000 kr.	Budget	Regnskab	Budget	Regnskab	Regnskab
Indtægter:	2023/24	2022/23	2022/23	2021/22	2020/21
1.1 kontingent 4 rater à 11.000kr.	2.816.0	2.688.000.00	2.688.0	2.496.0	2.432.0
Ordinære indtægter i alt	2.816.0	2.688.000.00	2.688.0	2.496.0	2.432.0
Udgifter:					
2.0 fjernvarme	1.400.0	1.235.132.79	1.400.0	1.289.9	1.402.8
3.0 vand	480.0	425.119.92	480.0	439.7	505.6
4.0 kabel-TV – drift					
4.1 kabel-TV – nyanlæg					
5. Drift af fællesinstallationer					
5.1 tilsyn					
5.2 elforbrug	45.0	38.938.84	60.0	35.0	29.5
5.3 vedligehold varmecentral	150.0	77.262.26	150.0	91.7	112.3
5.4 varmemålere + kanaler – note 1	450.0	211.790.70	450.0	124.2	201.0
Subtotal	645.0	327.991.80	660.0	250.9	342.8
5.5 affald	16.0	9.586.62	16.0	14.3	9.6
6. Administration					
6.0 Skat	6.0	5.057.74	6.0	5.1	
6.1 Porto og gebyrer	7.5	6.005.91	6.0	5.0	4.4
6.2 Revision					
6.3 Brunata	40.0	36.793.00	36.0	34.7	27.0
6.4 Trykning	3.0		3.0	2.1	1.6
6.5 Forsikringer	15.0	12.477.20	14.0	11.2	10.4
6.6 Møder mv.	10.0	7.144.25	8.0	1.5	5.6
6.7 Diverse	20.0	15.212.64	0.0	2.0	0.5
6.8 Internet	6.0	5.250.00	4.0	2.6	7.7
Subtotal	101.5	87.940.74	77.0	64.2	57.2
7. Drift af fællesareal					
7.1 Fællesareal veje, fortove stier	120.0	94.812.50	120.0	36.2	87.8
7.2 Fællesareal grønne områder	120.0	116.600.10	120.0	172.6	77.6
7.3 Vedligeholdelseskonto (Vejfond)	-90.0	-	-190.0	0.0	60.0
Subtotal	150.0	211.412.60	50.0	208.8	225.4
Udgifter i alt	2.792.5	2.297.184.47	2.683.0	2.267.8	2.543.4
Fordeling af driftsresultat:					
Fordeles blandt medlemmer	23.5	390.815.53	5.0	228.3	-111.4
1.2 renter	-2.0	-1.694.58	-2.0	-6.3	-2.9
1.3 ekstraordinære indtægter	0.5	1.626.29	0.5	3.2	2.6
Overført til formue	-1.5	-68.29	-1.5	-3.1	-0.3

Note 1: 300.000 kr. tages over driften – 90.000 kr. tages over vejfonden.

Kommentarer til regnskab 2022/23:

Vandprisen er uændret fra 2022 til 2023.

Kr./m ³ vand (inkl. moms).	2020	2021	2022	2023
Drikkevand incl. statsafgift	24,95	22,94	23,25	23,25
Spildevandsafgift	38,25	44,00	42,40	42,40
Vand i alt	63,20	66,94	65,65	65,65

Udgiften til vand udgør i gennemsnit 6.642,5 kr. per hus i 2023, et fald på ca. 230 kr. i forhold til 2022.

- Udgiften til fjernvarme er 165.000 kr. (12 %) lavere end budgetteret, skyldes mild vinter og energikrise.
- Udgiften til el, blev ikke så stor som frygtet i efteråret; besparelse i forhold til budget 21.000 kr. eller 35%
- Vedligeholdelse varmecentral har en besparelse 73.000 kr., skyldes at nye pumper først er købt efter regnskabsårets afslutning.
- Posten "nye varmemålere", har afholdt udgifterne til forbedring af adgangsforholdene til ingeniørkanalen, hvorimod udgifterne til ombygning af rør og installation af energimålere for husrækkerne Fresiavej og Georginevej ulige først er afholdt efter regnskabsårets afslutning.
- Diverse indeholder udgifter til advokatbistand i forbindelse med el-udvalgets arbejde.
- Vedligeholdelse af veje og stier er 25.200 kr. (21%) lavere end budgetteret.
- Der er brugt 7.400 kr. mindre end budgetteret til vedligeholdelse af fællesarealet.
- .Alt i alt viser regnskabet et overskud på 390.815 kr. mod et budgetteret overskud på 5.000 kr. Dette skyldes primært mindre forbrug af vand, varme, periodeforskydning af vedligehold på / ombygning af varmesystemet samt underforbrug på drift af fællesareal.
- De ekstraordinære indtægter på 3.189 kr, skyldes gebyr i forbindelse med hussalg, rykkergebyrer samt bonus fra Tryg.

Kommentarer til budget 2023/24:

- Der er budgetteret med et kontingent og á conto varmebidrag på 4 rater á 11.000 kr.
- Der er budgetteret med uforandret varmeudgift, mens budgettet til vand er sat ned som følge af besparelser i forbruget.
- Udgiften til vedligehold foreslås uforandret 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 360.000 kr. tages på dette års budget, mens resten finansieres over vejfonden (anført som negativ henlæggelse på 90.000 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	30.06.2023	30.06.2022
Nordea 1329-029-01-81136	478,418.85	613,011.37
Nordea 1329-0563-575-212	710,211.02	410,211.02
Tilgodehavende kontingent	-	0.00
Likvide Beholdninger	1,188,629.87	1,023,222.39
Aktiver	1,188,629.87	1,023,222.39
	30.06.2023	30.06.2022
Primosaldo	175,277.38	178,400.15
Overført af årets resultat	-68.29	-3,122.76
Afrunding		-0.01
Formue	175,209.09	175,277.38
Vedligeholdelseskonto 30.06.2021	529,511.42	511,242.67
Henlagt jfr. Resultatopgørelse	-	18,268.75
Vedligeholdelseskonto 30.06.2022	529,511.42	529,511.42
Skyldig udgift fjernvarme	67,093.83	35,848.30
Skyldig Brunata anslået	20,000.00	28,000.00
Skyldige omkostninger	6,000.00	26,331.25
Del af årets resultat som tilbagebetales	390,815.53	228,254.04
Forudbetalte kontingenter		0.00
Passiver	1,188,629.87	1,023,222.39

Bilag 1:
Beretning fra Udvalget vedrørende fælles elledninger.

Udvalget, der bestod af følgende medlemmer:

- Henriette Andersson, Ge 15,
- Anders Bertelsen, Ge 1 og
- Troels Lysholdt Petersen, Fr. 13,
- Troels Trane Hansen, Fr. 10.
- Svend Erik Christiansen, Ga. 3 og
- Niels Bayer, Fr. 8.

Har i perioden december 2022 til september 2023 afholdt 5 møder.

Udvalget har indhentet oplysninger fra leverandører, og har fået bistand fra et advokatfirma vedrørende fortolkning af vedtægterne mv.

Undersøgelserne har bekræftet, at bebyggelsens fælles el-net skal modificeres, hvis det skal servicere det antal ladestandere, der forventes installeret i de kommende 5 år.

Modificeres el-nettet ikke må der forventes lejlighedsvis overbelastning med afbrydelse af strømmen til følge.

Det er ifølge vedtægternes §2 pkt. d *er det foreningens formål og forpligtelse at vedligeholde eventuelt forny, fælles kloak-, vand-, elektricitets- og varmeledninger samt fælles TV-antenneanlæg.*

Det er derfor en foreningsopgave at tilpasse det fælles el-net til det forventede øgede forbrug.

Modificering af el-nettet kan ske på to måder, enten ved tilpasning af forbruget til den forhåndenværende kapacitet af nettet (lastbalancering) eller ved en udvidelse af el-nettet, så det kan servicere det til enhver tid opståede forbrug.

1. Eksisterende kapacitet af elnettet.

Målinger foretaget af vores elinstallatør viser, at man per husrække formentlig kan tilslutte og anvende 2 stk. 11 kW ladebokse uden problemer under forudsætning af, at ladeboksene anvendes uden for tidsrummet 17 – 21. I tidsrummet 23 – 06 kan der sandsynligvis tilsluttes 3 ladestandere uden at nettet overbelastes.

Ved samtidig anvendelse af tre eller flere ladebokse per husrække er der en betydelig risiko for at elnettet bliver overbelastet i perioder.

Der er to mulige løsninger:

2. Lastbalancering.

Dynamisk lastbalancering hvor el-forbruget til ladestanderne tilpasses den ledige kapacitet i el-nettet.

Fordele:

- Fuld udnyttelse af den eksisterende kapacitet af el-ledningerne.
- Billigt. Et overslag viser, at løsningen, der omfatter måling og fordeling til ladestanderne af det ledige strømforbrug i el-ledningerne, kan gennemføres for under 10.000 kr. per husrække, svarende til 1.200 kr./hus.

Ulemper:

- Samme type ladeboks i den enkelte husrække, dvs. beboerne kan ikke frit vælge ladeboks.
- Samme ladeoperatør i den enkelte husrække, dvs. beboerne kan ikke frit vælge ladeoperatør.
- Begrænset antal ladeoperatører tilbyder dynamisk lastbalancering.

- Ladeboksen skal også kunne anvendes, hvis husrækken skifter ladeoperatør.

Løsningen med lastbalancering lægger restriktioner på de enkelte beboeres anskaffelse og anvendelse af ladestandere.

Kommentar: Indførelse af dynamisk lastbalancering med de dertil hørende restriktioner vil kræve enstemmig tilslutning på en generalforsamling efter afstemningsreglerne for fællesetableringer.

3. Udvidelse af den eksisterende el-installation.

Udvidelse af kapaciteten af el-nettet for det enkelte hus i rækken fra 8A til 32A vil koste i størrelsesorden 765.000 kr. for Georginevej og Fresiavej svarende til 24.000 kr. /hus, hvortil kommer afgifter til netselskabet Radius.

En tilsvarende udvidelse af den eksisterende el-installation for Krokusvej og Gardeniavej vil formentlig være noget billigere, da de ekstra kabler kan lægges på loftet.

Kapaciteten i el-nettet for et parcelhus er typisk 25A.

Fordele:

- Frit valg af ladestander.
- Frit valg af ladeoperatør.
- Mulighed for anvendelse af en 22 kW ladestander.

Ulemper:

- Betydelig investering også for de beboere, der ikke påregner at anskaffe elbil.

4. Konklusion.

Udvidelsen af elnettet kan ske etapevis; idet forsyningen for de husrækker, hvor der er installeret tre ladestandere udbygges først.

Forslaget om indførelse af dynamisk lastregulering sendes til vejledende afstemning på den kommende generalforsamling.

Da en fuld udbygning af elnettet er budgetteret til mellem 1 og 2 mio. DKK foreslås det at genoptage hensættelserne til vejfonden så den øges fra ca. 500.000 kr. til ca. 1.5 mio. DKK.

Bilag 2:

Organisationsudvalgets beretning 08.09.2023

Udvalget bestod af følgende medlemmer:

- Henriette Andersson, Ge 15,
- Bjarne Dam Kr. 5
- Svend Erik Christiansen, Ga. 3
- Troels Trane Hansen, Fr. 10.

Organisationsudvalget har i perioden siden generalforsamlingen 2022 afholdt møder, hvor det er blevet diskuteret hvilke muligheder vi som grundejerforening har for at modernisere vores forretningsgange og minimere de praktiske administrationsopgaver hos bestyrelsen. Formålet med øvelsen var at undersøge om det var muligt indenfor en rimelige økonomisk ramme, at få dækket de praktiske opgaver gennem en ekstern ressource, sådan at bestyrelsesarbejdet i højre grad vil tage præ beslutningsorgan.

Det er organisationsudvalget opfattelse at det er en bunden opgave for grundejerforeningen at finde en levedygtig model for vores administrationsarbejde, da nuværende setup historisk har været båret af stærke frivillige kræfter. Vi finder det dog risikabelt at forsætte denne form, da aftagerne til dette arbejde i foreningen ikke findes i dag og samtidig ønsker vi, at viden gives videre i et systematisk setup.

Udvalget har afsøgt mulighederne på markedet og har været i dialog med relevant administrationsselskaber. Et administrationsselskab er et firma, der specialiserer sig i at tage sig af administrative opgaver for andre organisationer, såsom ejerforeninger. Dette kan være opgaver som at holde styr på medlemslister, udarbejde regnskaber, opkræve kontingent, forbrugsregnskab, it-systemer til digital ejendomsadministration og meget andet.

Alt dette igangsættes for at sikre, at også administrationsarbejdet i fremtiden vil forblive veldreven og samtidig indirekte bidrage til en rekruttering til bestyrelsesarbejdet, da de administrative opgaver i fremtiden vil blive mindre.

Konklusion og beslutningsforslag til generalforsamlingen:

Organisationsudvalget ønsker at indstille til at gå konkret videre med etableringen af en administrator ordning for grundejerforening.

Årligt budget 100.000 kr.