

Grundejerforeningen Ved Mortenstrupvej

Årsberetning 2023/2024



Bestyrelsens beretning for foreningsåret 2023-2024

Indledende bemærkninger

I det forløbne foreningsår har der været et hussalg. Velkommen til de nye beboere, som vi håber bliver glade for at bo her og vil være med til at værne om bebyggelsens visuelle udseende og karakter og nyde vores unikke fællesareals kvaliteter.

Foreningens vigtigste fælles opgaver er administration af foreningens økonomi (kassereren), teknisk og økonomisk administration af varmeforsyningen (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.

Det har vist sig vanskeligt at rekruttere nye medlemmer til bestyrelsen. Derfor er det helt nødvendigt at vi reducerer bestyrelsesmedlemmernes arbejdsindsats til et minimum, så der bliver tid og overskud til at fokusere på at sikre fællesskabets interesser på langt sigt. Derfor er vi i gang med at søge ekstern administrativ hjælp, som vi regner med kommer på plads i løbet af indeværende foreningsår. Desværre må vi snart sige farvel til vores arbejdsomme kasserer, der efter 40 års medlemskab af bestyrelsen nu har fortjent at blive afløst. Det både forstår og beklager den resterende del af bestyrelsen.

Bestyrelsen må desværre stadig når lejlighed bydes minde om at vi bor tæt, og har et fællesskab hvilket betyder at der er behov for gensidig hensyntagen. Servitutterne, som blev formuleret for et par generationer siden, tager ikke nødvendigvis højde for udviklingen og husene er nu tæt på 60 år gamle. Dette kræver nænsom ydre vedligeholdelse for at sikre bebyggelsen arkitektoniske kvaliteter, som vi også beskrev i beretningen sidste år og senest i september måneds nyhedsbrev.

Med snart 60 år på bagen er der behov for vedligeholdelsesarbejder udvendigt og indvendigt. Det medfører omfattende trafik af håndværkerbiler, der ikke altid respekterer naboerne. Vi opfordrer til at informere håndværkerne om at tage fornødent hensyn til de øvrige beboere og bl.a. ikke blokerer vendepladserne, som ikke er beregnet til parkering i længere tid.

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

Bestyrelsen

Bestyrelsen

Foreningens ordinære generalforsamling blev afholdt 27. oktober 2023. Jens Kirkegaard, Kr 8 og Hans-Jørgen Frederiksen, Ga 15 blev genvalgt til bestyrelsen. Som suppleant blev Troels Trane Hansen, Fr10 genvalgt og bestyrelsen supplerede sig med Daniel Henriksen, Ge 13 som suppleant, begge for 1 år.

Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende som følger:

Formand:	Jens Kirkegaard, Kr 8	Valgperiode	2023-25
Sekretær:	Hans-Jørgen Frederiksen, Ga 15	Valgperiode	2023-25
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:	Daniel Henriksen, Ge 13	Valgperiode	2023-24
Suppleant:	Troels Trane Hansen, Fr 10	Valgperiode	2023-24

Charlotte Boserup, Fr 6 blev valgt til revisor.

En ekstraordinær generalforsamling blev afholdt d. 15. maj 2024 med det formål endeligt at vedtage installation af blødgøringsanlæg, som blev vedtaget, men uden kvalificeret flertal på generalforsamlingen i oktober 2023. På førstnævnte møde blev beslutningen vedtaget med 25 stemmer for og 1 imod.

Bestyrelsen afholdt 6 bestyrelsesmøder, 30. november 2023, 25. januar 2024, 2. april 2024, 30. maj 2024, 22. august 2024 og 12. september 2024.

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

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

Desuden besluttede generalforsamlingen i 2023 at de to nye udvalg til behandling af aktuelle emner, som blev nedsat i 2022 skulle fortsætte arbejdet:

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 2024 (beretninger er vedlagt som bilag 1 og 2).

Havedage er afholdt 4.-5. november 2023, og 6.-7. april 2024. Hver dag var der afsat 2 timer til arbejdet, som belønnes med forfriskninger. Tilslutningen var væsentlig mindre end ønskeligt. Bestyrelsen opfordrer beboerne til at afsætte de to timer arrangementet varer. Det giver en god mulighed for at reducere omkostningerne til vedligeholdelse af arealet og ikke mindst til 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. Daniel har påtaget sig opgaven som webmaster og vil i det kommende år vurdere ønskelige forbedringer til siden.

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 2023 til 30. juni 2024 til varme og varmt vand er baseret på en aktuel energiregistrering ved hjælp af måler. Forbruget var 1538,3 MWh mod 1411,2 MWh året før og mod budgetteret 1750 MWh.

Antallet af graddage var 2379,8 mod 2226,7 året før og mod normalårets 2599 (1981-2020) (92 %), hvilket medfører et energiforbrug på 0,646 MWh/graddag mod 0,634 MWh/graddag i 2022/2023. Der er således et forholdsmæssigt lidt højere forbrug i seneste varmeår.

Energiforbruget fordeler sig med 1208,12 MWh (78,5%) til varme og 330,18 MWh (21,5%) 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 6407,1 m³ (12 måneder) - gennemsnitligt 100,1 m³ pr hus, en reduktion på ca. 1% i forhold til året før. Dermed fortsætter de seneste års fald i vandforbruget. Ca. 30% er benyttet til varmt brugsvand. Det gennemsnitlige vandforbrug i samfundet ligger på 110 - 120 m³/år pr. husstand.

Drift og vedligeholdelse af anlægget

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 – 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 gr.

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

General er anlægget blevet tilpasset vores forslag ved de seneste generalforsamlinger. Planen er at beskære områderne langs nordsiden og vest langs åen, ned til hegnehøjde, Arbejdet udføres med maskine, og vil ske il vinterhalvåret.

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

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

Stierne mellem husrækkerne kræveren særlig indsats. Det påhviler de enkelte grundejere at forholdene bringes i orden.

Slåenhækken 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.

Slagleklipping 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 er blevet 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 nogle 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

Skorstensfejning

Skorstensfejeren har krævet at sikkerheden forbedres i forbindelse med fejning af vores skorstene. Bestyrelsen har behandlet dette krav og fundet en løsning i form af trappetrin monteret på de huse der ikke har afmeldt skorstensfejning. Der blev indgået en aftale med skorstensfejemester Anders Mynster, Virum om etablering af trin på de ejendomme som tilmeldte sig dette. Montagen er nu gennemført med efterfølgende individuel fakturering.

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 2023/24. På efterfølgende side vises regnskabet sammenlignet med budget og forrige års regnskab. Desuden fremgår budgetforslaget for 2024/25 af yderste venstre kolonne.

Regnskab 2023/24 og budget 2024/25.

Resultat for perioden 01.07.23 til 30.06.24 og budget for 2024/25 for Grundejerforeningen						
*1000 kr.	Budget	Regnskab	Budget	Regnska	Regnska	Regnska
Indtægter:	2024/25	2023/24	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
1.1 kontingent 4 rater á 10.500kr.	2.688,0	2.816.000,00	2.816,0	2.688,0	2.496,0	2.432,0
Ordinære indtægter i alt	2.688,0	2.816.000,00	2.816,0	2.688,0	2.496,0	2.432,0
Udgifter:						
2.0 fjernvarme	1.500,0	1.442.256,76	1.400,0	1.235,1	1.289,9	1.402,8
3.0 vand	480,0	419.199,00	480,0	425,2	439,7	505,6
<i>5. Drift af fællesinstallationer</i>						
5.1 tilsyn						
5.2 elforbrug	40,0	21.239,92	45,0	38,9	35,0	29,5
5.3 vedligehold varmecentral	150,0	135.411,12	150,0	77,2	91,7	112,3
5.4 blødt vand (varmemålere kanaler)	150,0	266.011,25	450,0	211,8	124,2	201,0
<i>Subtotal</i>	<i>340,0</i>	<i>422.662,29</i>	<i>645,0</i>	<i>327,9</i>	<i>250,9</i>	<i>342,8</i>
5.5 affald	16,0	7.513,55	16,0	9,6	14,3	9,6
<i>6. Administration</i>						
6.0 Skat	6,0	4.468,95	6,0	5,1	5,1	
6.1 Porto og gebyrer	10,0	6.448,72	7,5	6,0	5,0	4,4
6.2 Administration	100,0					
6.3 Brunata	40,0	44.234,56	40,0	36,8	34,7	27,0
6.4 Trykning	3,0	1.462,95	3,0		2,1	1,6
6.5 Forsikringer	20,0	14.114,10	15,0	12,5	11,2	10,4
6.6 Møder mv.	10,0	3.855,15	10,0	7,1	1,5	5,6
6.7 Diverse	20,0	187,66	20,0	15,2	2,0	0,5
6.8 Internet	6,0	6.406,19	6,0	5,3	2,6	7,7
<i>Subtotal</i>	<i>215,00</i>	<i>81.178,28</i>	<i>107,50</i>	<i>88,00</i>	<i>64,20</i>	<i>57,20</i>
<i>7. Drift af fællesareal</i>						
7.1 Fællesareal veje, fortove stier	120,0	66.600,00	120,0	94,8	36,2	87,8
7.2 Fællesareal grønne områder	120,0	172.993,95	120,0	116,6	172,6	77,6
7.3 Vedligeholdelseskonto (Vejfond)	-150,0	200.000,00	-90,0	0,0	0,0	60,0
<i>Subtotal</i>	<i>90,0</i>	<i>439.593,95</i>	<i>150,0</i>	<i>211,4</i>	<i>208,8</i>	<i>225,4</i>
Udgifter i alt	2.641,0	2.812.403,83	2.798,5	2.297,2	2.267,8	2.543,4
Fordeling af driftsresultat:						
Fordeles blandt medlemmer	47,0	3.596,17	17,5	390,8	228,3	-111,4
1.2 renter	2,0	1.825,01	-2,0	1,7	-6,3	-2,9
1.3 ekstraordinære indtægter	0,5	2.517,70	0,5	1,6	3,2	2,6
Overført til formue	2,5	4.342,71	-1,5	3,3	-3,1	-0,3

Kommentarer til regnskab 2023/24:

Vandprisen er næsten uændret fra 2023 til 2024 (+0,3%).

Kr./m ³ vand (inkl. moms).	2020	2021	2022	2023	2024
Drikkevand incl. statsafgift	24,95	22,94	23,25	23,25	26,30
Spildevandsafgift	38,25	44,00	42,40	42,40	39,75
Vand i alt	63,20	66,94	65,65	65,65	66,05

Udgiften til vand udgør i gennemsnit 6.550 kr. per hus i 2024, et fald på ca. 90 kr. i forhold til 2023.

- Udgiften til fjernvarme er 42.250 kr. (3 %) højere end budgetteret, hvilket deles skyldes en stigning i forbruget på 9% i forhold til sidste år, dels en forhøjelse af fjernvarmeprisen med 9% per 1. oktober 2023.
- Udgiften til el er tilbage på tidligere års forbrug, det skyldes dels lavere elpris, dels besparelse på forbruget efter at de to cirkulationspumper i varmecentralen er blevet udskiftet med en energibesparende model. Vi har brugt 50% af det budgetterede beløb på 45.000 kr.
- Vedligeholdelse varmecentral har en besparelse 15.000 kr. Af udgiften på 135.000 kr. skyldes 76.900 kr. anskaffelse og montering af nye cirkulationspumper.
- Posten "blødt vand (varmemålere kanaler)", har udelukkende afholdt udgifterne til ombygning og isolering og installation af energimålere for husrækkerne Fresiavej og Georginevej, mens en fornyelse af isolationen af varmerørene i ingeniørkanalen er udskudt, hvilket forklarer, at der kun er brugt 60% af det budgetterede beløb.
- Vedligeholdelse af veje og stier er 53.400 kr. (45%) lavere end budgetteret.
- Der er brugt 53.000 kr. (44%) mere end budgetteret til vedligeholdelse af fællesarealet.
- Efter beslutning på den ekstraordinære generalforsamling i maj er der hensat 200.000 kr. til anskaffelse og installation af blødgøringsanlægget til vand. Den budgetterede negative hensættelse på 90.000 kr. bortfaldt på grund af udskydelsen af fornyelsen af isolationen af varmerørene i ingeniørkanalen.
- Alt i alt viser regnskabet et overskud på 3.596 kr. mod et budgetteret overskud på 17.500 kr.
- De ekstraordinære indtægter på 4.342 kr., skyldes renter, gebyrer i forbindelse med hussalg, samt bonus fra Tryg.

Kommentarer til budget 2025/25:

- Der er budgetteret med et kontingent og á conto varmebidrag på 4 rater á 10.500 kr. (en nedsættelse på 500 kr./kvartal)
- Der er budgetteret med en øget varmeudgift, mens budgettet til vand er uforandret.
- Udgiften til vedligehold foreslås uforandret til 150.000 kr., som følge af et øget vedligeholdelsesbehov af bl.a. reparation af isoleringen på fælles forsyningsledninger.
- Der er afsat 150.000 kr. til blødtvandsprojektet.
- 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.

Bilag 1:

Beretning fra Bestyrelsen vedrørende fælles elledninger.

EL-udvalget har afsluttet sit arbejde med beretningen sidste år. Aktiviteten er fortsat af bestyrelsen, som har udarbejdet følgende redegørelse.

Grundejerforeningens el-net i relation til ladestandere for el-biler.

Det eksisterende el-net er utilstrækkeligt til at understøtte installation af mange hjemmeladere til el-biler. Risikoen ved overbelastning er uoverskuelig, og kan medføre strømafbrydelse og i værste fald brand. Konklusion: Der må gøres noget - men hvad.

Præmisserne er:

- El-stikledningerne i bebyggelsen ejes af grundejerforeningen (iflg. servitutter).
- Ejeren af stikledningerne er forpligtet til at sikre, at disse er korrekt dimensioneret til det aktuelle forbrug, og netselskabet (Radius) skal sikre, at systemet ikke overbelastes (iflg. Sikringsstyrelsen).
- Grundejerforeningen er ansvarlig for drift, vedligeholdelse og fornyelse af fælles anlæg herunder el-net (iflg. en tinglyst deklaration).

Det er derfor klart at **grundejerforeningen må handle nu** og det kræver beslutning på en generalforsamling.

Alternativerne:

1. Gør intet! Konsekvens: Generalforsamling skal udstede en advarsel baseret på oplysninger modtaget fra Sikringsstyrelsen, og i øvrigt henholde sig til, at Radius vil sikre, at der ikke gives tilladelse til flere ladestandere end forsyningsledningerne er dimensioneret til. Der indføres en pligt til at orientere grundejerforeningen om eksisterende ladestandere så vel som planer for nye ladestandere.
2. Ændre det eksisterende el-net til en fremtidssikret løsning! Konsekvens: Generalforsamlingen må vedtage en udbygningsplan. Da det vil tage tid at få gennemført udbygning af el-nettet, må generalforsamlingen udstede en advarsel som beskrevet under alternativ 1.

Bestyrelsen indstiller derfor til beslutning på den kommende generalforsamling:

Bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre en udbygning af el-nettet i overensstemmelse med vedlagte beskrivelse, dvs. etablering af nye kabelskabe ved bagstierne og nye stikledninger herfra til de enkelte brugere efter behov. Grundejerforeningen forpligter sig til at betale for stikledninger til de enkelte forbrugere med maksimal kapacitet på 25A.

Generalforsamlingen bekræfter de advarsler om benyttelse af det eksisterende forsyningsnet til ladestandere for El-biler som bestyrelsen har beskrevet i begrundelsen for forslaget. Beboere der påtænker installation af ladestandere skal informere bestyrelsen herom og sikre sig, at installatøren er opmærksom på kravet om forhåndsgodkendelse af den påtænkte installation.

Bilag 2:

Organisationsudvalgets beretning for 2023/24

Udvalget bestod oprindeligt af følgende medlemmer:

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

Udvalgets konklusion godkendt på generalforsamlingen i 2023:

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

Årligt budget 100.000 kr.

Status oktober 2024

Udvalget har ønsket at overlade videre drøftelser med mulige administratorer til bestyrelsen.