

BESTYRELSENS BERETNING

G/F Gartnervænget

Ordinær generalforsamling den 26. april 2023

Bestyrelsens årlige beretning udsendes sammen med de øvrige dokumenter i forbindelse med indkaldelse til årets ordinære generalforsamling. Flere af nedenstående punkter er allerede belyst i Info juni, juli og september 2022, men er for god ordens skyld også medtaget i beretningen. Efter generalforsamlingen vil beretningen indgå i generalforsamlingsreferatet.

Generalforsamlingen har mulighed for under dagsordenens punkt 2 at spørge ind til den udsendte beretning og for gennem godkendelse af beretningen at stadfæste bestyrelsens arbejde.

1. BESTYRELSEN

Formand: Nancy Fuglsang #10

Bestyrelsen konstituerede sig således:

Kasserer: Lita #13

Næstformand: Marie-Louise #1

Medlem: Thomas #21

Suppleanter: Jannie #11 og Annette #12

I forbindelse med konstitueringen blev den eksisterende konstitueringsaftale revideret. Hvis der er medlemmer, der ønsker at læse den, så kontakt gerne bestyrelsen.

2. FÆLLESAREAL

A. Sommervedligehold

Den store hæk er blevet så kraftig, at vores gartner Tomas mener, at den fremover skal klippes to gange årligt, hvilket også er blevet gjort i 2022.

Bedene med Hunderoser langs parkeringsplads fra nr. 1 - 7 trives ikke specielt godt og er svære og tidskrævende at holde rene. Gartneren har foreslået en anden mere velegnet beplantning. Prisen er oplyst til at ligge i størrelsesordenen DKK 25 - 30.000, hvilket bestyrelsen mener er for høj en udgift at pålægge foreningen for nuværende. Derfor er det aftalt med Tomas, at roserne holdes nede i en højde på 30 cm. Så må tiden vise, om dette viser sig at være en tilfredsstillende løsning.

Flere af de små træer i bedene langs parkeringspladsen er atter blevet opbundet til pæle. Træerne trives ifølge Tomas dårligt, fordi de er plantet i et meget tyndt lagt muld, hvor der nedenunder er råjord, som er hårdt som cement.

Kirsebærtræet ved søen er blevet beskåret i december 2022, da det var blevet så stort, at det ifølge Tomas var ved at ødelægge elletræets vækst. Dette arbejde har betydet en ekstra udgift på DKK 2.560 (inkl. moms).

Bestyrelsen har besluttet at fortsætte med Søren Sømod ApS og den samme vedligeholdelsesplan som i 2022. Prisen for sommervedligehold lyder på DKK 72.805 (inkl. moms) svarende til en prisstigning på 6 %.

B. Vintervedligehold

Vedligeholdelse vinteren 01.10.22 – 01.04.23 er foretaget uden de store problemer, og der er efter foreningens ønske blevet saltet mindst muligt.

Det er ikke muligt at bruge maskiner med kost eller skovl på fortovet langs Røglevej, da det vil skade grusbelægningen, så her er det aftalt, at der blot saltes.

Bestyrelsen har besluttet at fortsætte med Michael Borring i vinteren 01.10.23 – 01.04.24. Prisen, der lige som de tidligere år er baseret på en fastpris aftale, er DKK 25.000 (inkl. moms), hvilket er en prisstigning på DKK 2.500 svarende til 11,11%.

C. Skiltning og bom

Efter ønske på sidste generalforsamling er der på græsrabatten ved indkørsel til Gartnervænget blevet opsat et skilt, hvor grundejerforeningen frabeder sig, at uvedkommende parkerer i Gartnervænget. Selv om det som udgangspunkt er lovligt for alle at benytte vores P-pladser, håber bestyrelsen, at skiltet vil bidrage til at minimere uvedkommende parkering.

Ved eventuelt kommende forespørgsler fra uvedkommende om tilladelse til parkering på Gartnervængets parkeringsareal vil bestyrelsen henvise til vores skiltning og i øvrigt ikke indgå i anden form for stillingtagen.

Der har over tid været en tiltagende færdsel med lastbiler og større varevogne på brandvejen mellem nr. 9 og 10. Dette kan på sigt føre til omkostningstunge skader på flisebelægningen, der ifølge Lind & Risør ikke er dimensioneret til en trafikbelastning med jævnlig færdsel af tungere køretøjer. Derfor har bestyrelsen besluttet at vise rettidig omhu og opsat en bom.

De samlede udgifter til skiltning og bom har været ca. DKK 10.000.

D. Kloaksystem

Årlig rensning af fællesarealets rensbrønde er udført den 16.11.22. Udgiften har i henhold til tilbud beløbet sig til DKK 3.487 svarende til DKK 152 pr. hus. Beløbet vil normalt blive opkrævet særskilt hos den enkelte husejer, men da det i år har svaret til det beløb, som vi har fået i medlemsbonus fra Tryg, er beløbet fra forsikringen blevet anvendt til at dække brøndrensningen.

Tilbud for brøndrensning i november 2023 for i alt 44 brønde (23 brønde på fællesareal og 21 private brønde) er indhentet. Den samlede pris lyder på i alt DKK 7.407 (inkl. moms), hvilket svarer til en prisstigning på 8 % i forhold til prisen i 2021.

Generalforsamlingen har aftalt, at aftalen om kloakrensning skal evalueres på ordinær generalforsamling i 2024.

E. Verserende sager med Lillerød Boligforening (LB)

Problemet med indløb af regnvand fra Lindehøjs P-plads ind over skel må forventes af være afhjulpel, idet LB i oktober 2022 satte nye kantsten langs græsrabatten på Lindehøj frem til første vejbump, så vandet ledes videre til kloakken.

LB udskiftede ultimo april 2022 efter aftale med bestyrelsen i G/F Gartnervænget for egen regning de udgåede hækplanter i foreningernes fælles hæk ud for Gartnervænget 9 og 10, lige som de også påtog sig ansvaret for planternes pleje. Desværre visnede de fleste i løbet af sommeren.

Det er efter mange forgæves henvendelser endelig lykkedes at få lavet en ny aftale med LB om at

udskifte disse samt den udgåede plante ud for Gartnervænget 1. LB har også denne gang påtaget sig det fulde ansvar for planternes pleje. Bestyrelsen vil naturligvis holde øje med, at aftalen efterkommes. Forhåbentlig vil det vise sig, at denne tidskrævende og til tider temmelig ubehagelige proces endelig er afsluttet.

3. LADELØSNING

På generalforsamlingen 2022 blev der nedsat en arbejdsgruppe med mandat godkendt af Generalforsamlingen.

Arbejdsgruppen består af Thomas #21, Henrik # 4 og Henrik #8.

Ladestandere har været et fast punkt på bestyrelsesmøderne, hvor Thomas#21 har haft mulighed for at præsentere nyt fra arbejdsgruppen.

Arbejdsgruppens forslag til etablering af ladeløsning er med under dagsordenens punkt 4.

4. FIBERINSTALLATION

Desværre har bestyrelsen konstateret, at TDC ikke har haft tilstrækkeligt overblik over, at der allerede er etableret TDC fordelingsnet i Gartnervængets område.

Både i januar 2022 i forbindelse med tilslutning af fibernet i husene og i marts 2023 i forbindelse med arbejdet med nedgravning af TDC-net fiberkabler i offentligt vejareal (Røglevej) har TDC således fejlagtigt forudsat, at der ville være behov for at grave på Gartnervængets areal.

Gravearbejdet er heldigvis begge gange blevet afværget, da bestyrelsen vha. af forskellige indhentede dokumenter og kontakter til TDC, CR Electric og Lind & Risør har kunnet dokumentere, at fibernet allerede er nedgravet, og at der er foretaget fremføring af fiberinstallation til boliger i forbindelse med byggeriets opførelse.

5. VARME

A. Servicering af varmecentralens kedler

Den årlige service på de to gaskedler ved firmaet Vaillant er udført den 20.09.22. Udgiften hertil har været DKK 6.469.

B. Varmeforbrug

Det totale forbrug for alle huse i 2022 er 86,496 MWh, hvilket er et fald på 7,5 % i forhold til 2021. Det gennemsnitlige varmeforbrug i 2022 per hus er 3,761 MWh. Det laveste forbrug er 2,376 MWh og det højeste 5,817 MWh, så der er virkelig en stor forskel.

I forbindelse med et meget højt forbrug 2022 i et af husene, kontaktede bestyrelsen den pågældende ejer. Det viste sig, at ventilerne til gulvvarmen ikke lukkede 100 %. Efter at ejeren har fået dette ordnet, er der et betydeligt nedsat varmeforbrug.

Har man et varmeforbrug i den høje ende, kan det på den baggrund måske være en god ide at få tjekket sit anlæg af et VVS - firma, hvis man ikke kan få øje på andre grunde til, at forbruget er højt. Udgiften til VVS-bistand tilfalder i sådanne situationer den enkelte grundejer.

C. Varmemålere

Den 01.03.23 blev bestyrelsen orienteret om, at Kamstrup-varmemåleren i nr. 2 var defekt, idet skærmen ikke kunne tændes og varmeforbruget derfor ikke aflæses. Ifølge det tilkaldte firma Finn Jepsen VVS skyldtes det, at varmemålerens batteri var fladt. Desværre viste det sig, at batteriet ikke kan udskiftes på den model, vi har. Derfor har det været nødvendigt at udskifte til en helt ny

varmemåler. På VVS-firmaets anbefaling er der udskiftet til en varmemåler med dobbelt A- celle litium batterier med en estimeret levetid på 14 år.

Prisen for varmemåleren udgør DKK 2.900 (inkl. moms og eks. montering).

Da alle husenes batterier har været aktive fra 2016, nærmer vi os stærkt deres estimerede levetid på 8 år. Denne problematik vil blive uddybet og drøftet under dagsordenens punkt 3 f.

Hvis fordelingen af husenes samlede varmeforbrug og dermed også varmeudgift skal opgøres korrekt mellem husene, er det naturligvis vigtigt, at alle husenes varmemålere fungerer, som de skal. Alle må derfor løbende holde øje med, at varmemålerens batteri virker, hvilket kan ske ved kontrol af, at skærmen kan tændes. Det er stadigvæk også vigtigt at aflæse forbruget månedligt, så uforklarlige udsving sammenlignet med forbruget samme måned året før vil kunne opdages. Hvis der konstateres et muligt problem, skal bestyrelsen kontaktes snarest muligt, hvorefter der vil blive taget stilling til, om der skal tilkaldes professionel VVS-bistand. Udgiften hertil betragtes som en fælles udgift.

D. Ændringer

Tidligere har vores naturgasforbrug (Andel Energi) og transport af naturgas (Evida) til Gartnervænget været anført på den samme faktura. Pga. nye regler for gasdistribution i Danmark vil vi for eftertiden få to fakturaer - en fra Andel Energi og en fra Evida.

Fremover skal bestyrelsen indberette Gartnervængets gasforbrug kvartalsvis i stedet for årligt, som vi hidtil har gjort. Det betyder, at vores betalinger i løbet af året vil komme til at stemme bedre overens med det faktiske forbrug. Aconto raterne i den kolde del af året vil således være større end i den varmere del. Det giver det samme på årsbasis.

Ovenstående ændringer vil blive yderligere uddybet under dagsordenens punkt om økonomi.

E. Status på etablering af fjernvarme i vores område

Bestyrelsen har i løbet af 2022 fulgt kommunens planer for etablering af fjernvarme i vores område og har været i dialog med både kommunen og Norfors herom. Blandt andet deltog formanden den 01.10.2022 i et møde afholdt i Centerhallen for byens borgere om individuelle og kollektive løsninger for varmeforsyningen i Allerød.

Bestyrelsen har den 01.09.22 underskrevet en ikke bindende hensigtserklæring, hvor vi over for Norfors har tilkendegivet, at vi som forening agter at tilslutte os fjernvarme, når dette bliver muligt. Formålet hermed har været at tilkendegive og synliggøre ønsket om fjernvarme over for kommunen. Erklæringen kan dog til enhver tid tilbagekaldes.

Den 16.01.23 videresendte formanden til alle grundejerne et brev fra Allerød Kommune med status på Gartnervængets muligheder for at få fjernvarme. Som anført i kommunens brev, forventes der i 2023 at blive udarbejdet et projektforslag med tidsplan for etablering af fjernvarmen. Hvis der er tilkendegivelser nok, forventes fjernvarmeprojektet igangsat senest i 2026. Vi kan dermed tidligst forvente at få fjernvarme i løbet af 2026.

I dialogen med kommunen viste det sig, at BBR- registreringen på vores varmecentral var angivet forkert. Dette er nu ændret, så oplysninger om varmecentralens varmeinstallation er rettet til "centralvarme med én fyringsenhed" (tidligere stod der "fjernvarme/blokvarme"),

opvarmningsmiddel er oplyst til "naturgas" (det har ikke tidligere været oplyst). Kommunen har på forespørgsel oplyst, at de enkelte huse er registreret korrekt.

Kommunens specialkonsulent og tekniske chef har tilbudt at deltage i et bestyrelsesmøde og/eller generalforsamling efter aftale. Bestyrelsen vil overveje dette tilbud, hvis der sker nyt på området, hvor det vil være relevant at bede om kommunens medvirken.

6. FORSIKRING – TRYG

Udbetalt medlemsbonus svarer til ca. 8% af det beløb, der er betalt for vores forsikringer.

Tryg oplyser, at den høje inflation har gjort, at firmaet har været nødsaget til at lade priserne stige for 2023.

Pris erhvervsforsikring: DKK1.221 /år svarende til en prisstigning på 7,6%.

Pris bygningsforsikring: DKK 52.425 /år svarende til en prisstigning på 9,5%.

Udover de oplyste priser betales der opkrævningsgebyr, stormflodsafgift og skadesforsikringsafgift.

7. VANDINSTALLATIONER

Da der de seneste år har været flere tilfælde af utætte samlinger bl.a. på vandrørene under vasken på badeværelset (senest den 04.09.22 i nr. 1), opfordrede bestyrelsen i udsendte Info i september beboerne til at orientere formanden senest den 22.11.22, hvis de havde haft skader på vandinstallationer monteret af Lind og Risør.

Da der ikke indkom nogle tilbagemeldinger, foretager bestyrelsen sig ikke yderligere i den forbindelse.

8. OPRETTELSE AF NY KONTO TIL UDLÆG

Generalforsamlingen har tidligere vedtaget, at det påhviler den enkelte grundejer selv at spare op til udgifter vedtaget af Generalforsamlingen, hvorfor der ikke i foreningen findes en fælles opsparingskonto.

Som udgangspunkt ønsker bestyrelsens ikke at ændre på denne beslutning. Vi ser dog en risiko forbundet med den nuværende lave kassebeholdning, som i årenes løb har medført behov for at låne fra driftskontoen til dækning af varmeregninger.

Med den nuværende løsning kan betaling af både forudsete og uforudsete fællesudgifter og varmeudgifter udgøre et problem, hvis en eller flere beboere midlertidigt måtte blive forhindrede i at betale af forskellige årsager. Hvis en eller flere beboere ikke betaler rettidigt, vil betalingsbyrden således falde over på de øvrige beboere og medføre en tungere opgave for bestyrelsen, herunder særligt kassereren.

Bestyrelsen har undersøgt og drøftet forskellige scenarier, og har i den sammenhæng også trukket på vores mulighed for sagkyndig vejledning. Bestyrelsen vil på den baggrund komme med vores indstilling under dagsordenens punkt 3 e.

9. HJEMMESIDE og ONE.COM

Hjemmesiden er blevet opdateret i henhold til Generalforsamlingens beslutning i 2022.

Siden er derfor ikke blevet opdateret med nye informationer i året løb. Dog er oplysninger om bestyrelsesmedlemmer blevet ajourført.

Eksisterende informationer af mere overordnet karakter er bevaret og flyttet til fanebladet "Vigtige

dokumenter”.

Det tidligere synlige materiale af intern karakter er lagt ind under det låste faneblad ”Intern side” til evt. senere brug.

Den besluttede vedtægtsændring (§19.1 og §19.2) er opdateret i henhold til beslutning indgået på Generalforsamling 2022 og kan læses under ”Vigtige dokumenter”, Vedtægtsændring 14. september 2021.

Lita har påtaget sig opgaven som administrator af one.com og dermed også af bestyrelsens web-mail.

Som aftalt på Generalforsamlingen i 2022 er Hjemmesiden på dette års dagsorden (punkt 6).

10. HUSSALG

Vi har desværre måttet sige farvel til en kær beboer, Kitti i nr. 2.

I forbindelse med hussalg er det almindeligt, at bestyrelsen af ejendomsmægleren bliver bedt om at udfylde og returnere en grundejerforeningsforespørgsel tillige med diverse bilag. Dette er bestyrelsen også blevet bedt om i forbindelse med salget af nr. 2.

Det er et større arbejde, der her skal udføres, som ikke umiddelbart indgår i bestyrelsens primære arbejdsområder. Bestyrelsen har derfor besluttet at opkræve et gebyr for dette arbejde. Gebyret er indbetalt til G/F Grundejerforeningens driftskonto og foreslås anvendt til bestyrelsens forplejning og virke. Gebyret er for nuværende sat til DKK 1.200.

11. MEDLEMSLISTE

Medlemslisten er atter i år blevet uddelt til alle grundejerne i udskrift.

Dette vil ske på samme måde i år, når listen er blevet opdateret

I pausen vil vi derfor bede om, at man opdaterer egne data på medlemslisten, hvis der er ændringer eller tilføjelser.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Den 06.04.23