

Grundejerforeningen Hvedevænget Kokkedal – bestyrelsens beretning for 2023

Bestyrelsen:

Michael, formand, (nr. 8)
Allan, næstformand, (nr. 10)
Helge, kasserer, (nr. 13)
Henning (nr. 64)
Sebastian (nr. 7)
Michael (nr. 31)
Peter (nr. 74)
Jørgen, suppleant, (nr. 79)
Mark, suppleant, (nr. 47)

Ud over bestyrelsen har vi i Hvedevænget et antal udvalg, hvor også beboere, der ikke er i bestyrelsen, deltager. Medlemmerne af udvalgene udfører et stort arbejde og hjælper således både bestyrelsen og bebyggelsen som helhed. Vi har følgende udvalg:

Børne- og aktivitetsudvalg
Sti- og gavludvalg
Grønt- og sneudvalg
El-, affalds- og parkeringsudvalg
Varmeudvalg
Web- og kommunikationsudvalg
El-ladeudvalg
Lokalplanudvalg
Farveudvalg
Vedtægtsudvalg

Hvad er der så sket i Hvedevænget siden sidste generalforsamling?

El-ladestanderne

I skrivende stund er der tilmeldt 20 brugere / 19 husstande til vores lade ordning, hvilket må betragtes som en success. Med udviklingen i salget af el-biler forventer vi selvfølgelig flere brugere i løbet af 2024.

Der har den seneste måned været nogle driftsforstyrrelser, men ellers har installationen virket efter hensigten. Vi er i bestyrelsen selvfølgelig opmærksomme på, at Drivee skal overholde sine service forpligtigelser i henhold til kontrakten.

Nye elbilejere kan finde information på Hvedevænget.dk. Her finder man regler for hvordan man tilslutter sig ordningen, -samt en brugermanual med tilhørende instruktions-video.

I bestyrelsen er vi godt klar over, at vi kan være udfordret på parkeringspladser, men heldigvis har alle generelt været gode til at vise hensyn. Husk dog vores retningslinjer, som også findes på hjemmesiden.

*Retningslinjer for 'almindelige' bilers brug af p-pladserne ved ladestanderne
Hvis der er ledige, almindelige p-pladser, bør de almindelige biler primært benytte disse pladser.*

Hvis der er trængsel på p-pladserne, og de almindelige p-pladser er optaget, er det naturligvis muligt at holde på ladepladserne. Ingen pladser behøver at stå tomme.

Legeplads

I 2023 måtte vi desværre tage afsked med vores store legetårn i Månelandskabet, da den bærende konstruktion var så rådden, at det ikke længere var sikkert at bruge legetårnet.

Vi håber snart, at kunne erstatte dette med et nyt legetårn, da børnene i Hvedevænget fortjener det.

I 2023 fik vi endelig repareret basketbanen, monteret nye net i fodboldmålene og foretaget mindre reparationer på de mindre legepladser.

Og det gamle nedslidte Vippedyr blev erstattet af et nyt flot Vippedyr.

Vurderingsstyrelsen

Vi fik svar fra Vurderingsstyrelsen om, at vi stadigvæk er berettiget til nedslag i vores grundskyld grundet behovet for ekstra fundering.

Affaldsordning

Efter implementering af den nye affaldsordning i Hvedevænget, har vi fået indhegnet området omkring affaldscontainerne på både den sydlige og nordlige parkeringsplads. Grundet lugt gener, specielt om sommeren, har bestyrelsen lavet en aftale med Peter Mikkelsen i nr. 57 om rengøring af containerne.

Bestyrelsen kigger også på en løsning med opsætning af lys.

Som vi informerede om på sidste generalforsamling, er den enkelte husstand tidligere blevet afregnet for affaldsordningen via opkrævning fra Fredensborg Forsyning. Kommunene har imidlertid besluttet, at dette beløb fremover opkræves hos Grundejerforeningen, og vi er derfor nødt til at sætte kontigentet tilsvarende op. Desværre har Fredensborg Kommune også meldt ud, at afgiften for forbrænding af affald bliver væsentligt højere for borgerne i de kommende år, da Norfors er tvunget til at forcere afskrivninger. Det betyder en stigning for den enkelte husstand i Hvedevænget på ca. 2.000 kr. årligt.

Gartner

Vi har fornyet vores sommer/vinter aftale med vores gartner "Kjærgaard Anlægsgartner" for en 1-årig periode, med mulighed for forlængelse.

Fælles skur

Dele af vores fælles skur, på den sydlige parkeringsplads, var i så dårlig stand, at vi besluttede at få lavet nye døre og repareret facaden, så det forhåbentlig kan holde i mange flere år.

Varmesystemet

Efter lækagen i starten af foråret 2023 har vi selvfølgelig holdt ekstra øje med vores varmesystem, og vi har foretaget enkelte forbedringer for at gøre vedligeholdelsen nemmere.

Driften har efterfølgende været stabil, og har kun udfordret os en enkelt gang, da varmeveksleren blev fyldt med snavs og skidt.

Desværre har vi kunne konstatere, at vores varmeveksler ikke udnytter energien godt nok, og derfor også er en medvirkende faktor til, at vores returvand til Norfors er for varmt.

Derfor har bestyrelsen besluttet, at bestille en ny og mere effektiv varmeveksler, som bliver installeret d. 22. april. Vi har valgt en veksler, som også er bedre forberedt til, når Norfors løbende sænker fremløbstemperaturen. Endvidere er det en standard veksler, som hurtigt ville kunne erstattes.

Installationen af den nye varmeveksler kræver dog en mindre ombygning af installationen i kælderen og medfører, at varmen bliver slukket 1-2 dage. Mere information følger.

VVS-arbejde i husene

Når I får repareret/udskiftet vandbeholder eller en radiator i jeres hus, bedes I sikre jer, at VVS-eren efter arbejdets færdiggørelse fylder vand på anlægget i huset og til slut åbner for ind- og udgang.

Når I har fået foretaget sådanne reparationer eller udskiftninger, må I meget gerne give bestyrelsen besked om, at det er sket. Ifølge vores varmeingeniør kan reparationer eller udskiftninger være årsag til, at trykket falder i varmesystemet. Hvis bestyrelsen orienteres om reparationer og udskiftninger, kan vi hurtigt genetablere trykket. Uden tilstrækkeligt tryk i systemet, vil der være problemer med levering af varme til alle huse.

Vi havde desværre et tilfælde i 2023, hvor vi kunne registrere et øget tab af fjernvarme vand samt skidt i vores varmeveksler. Dette skyldes med stor sandsynlighed VVS arbejde i et hus.

Men da vi ikke fik nogle tilbagemeldinger om dette, og der derfor kunne være tale om en lækage i et fjernvarmerør, måtte vi igangsætte en sporing af utætheder i fjernvarmerørene. Udgiften til dette samt rensning af varmeveksleren løber hurtigt op i mere 25.000 kr., som kunne være sparet ved at sende information til bestyrelsen.

Incitamentsafgift

Vi vil informere mere omkring incitamentsafgiften på generalforsamlingen, men har det også med i beretningen, da bestyrelsen har brugt megen tid på dette i 2023.

Vi har tidligere informeret om, at Norfors har indført en ny tarifstruktur for fjernvarmen, og at denne også indeholder en incitamentsafgift, som kort fortalt "straffer" brugerne, som ikke nedkøler deres fjernvarme vand nok.

For 2022 modtog Hvedevænget en afgift på 90.000 kr., da returtemperaturen på vores fjernvarmevand var ca. 11C grader for høj.

For 2023 har vi modtaget en afgift på 105.000 kr, da vores returtemperaturen på fjernvarmevandet var næsten 13C grader for høj.

Som informeret om på generalforsamlingen sidste år, havde bestyrelsen besluttet at afgiften for 2022 blev fordelt ligeligt imellem alle 80 husstande. Men at en evt. afgift for 2023 ville blive fordelt efter den enkelte husstands evne til at køle sit retur-vand. Det har desværre vist sig, at de nuværende varmemålere ikke giver mulighed for at få datagrundlag til beregningen, så incitamentsafgiften for 2023 vil også blive fordelt ligeligt.

Vores nye målere, som installeres i løbet af marts måned, giver mulighed for at få det korrekte datagrundlag til beregningen, så incitamentsafgiften for 2024 vil blive fordelt efter husstandenes evne til at afkøle returvandet.

I 2024 bliver det ekstra vigtigt, at vores evne til at afkøle returvandet forbedres kraftigt, da afgiften til Norfors stiger voldsomt. Hvis vi ikke gør noget, så vil vores afgift for 2024 lande på omkring 350.000 kr., med udgangspunkt i samme forbrug og afkølingsevne som 2023.

Derfor vil vi informere mere om installationen af "blandesløjfer" i de enkelte huse på generalforsamlingen.

Endvidere kan vi informere om, at Norfors har hævet taksterne for fjernvarmen for varmesæsonen 2023/2024 med ca. 9%, hvilket også vil få betydning for vores varmeopkrævninger.

Børne- og aktivitetsudvalget

Børne- og aktivitetsudvalget holdt i oktober Halloween for børn og barnlige sjæle. Med græskar udskæring og "silk eller ballade" tur rundt i Hvedevænget. En fornøjelse at se fremmødet, samt at vores varmekælder kunne bruges til dette formål.

I februar blev den traditionelle fastelavnsfejring afholdt. Det var en stor succes med tønder fyldt med lækre sager til børnene og fin servering for de voksne. Flot fremmøde af både børn og voksne.

Hvededage

Heldigvis var det igen muligt at samles, og i 2023 holdt vi traditionen tro 2 Hvededage, hvor vi fælles fik løst en masse praktiske opgaver på vores fællesarealer. Tak for et godt fremmøde begge dage. Håber endnu flere vil deltage i år. Vi kommer hurtigst muligt tilbage med datoer for Hvededagene i 2024.

Gavludvalget

Gavludvalget foretager løbende kontrol af vores tage, gavle og sokler ved gavlene. Der sker løbende reparationer for udbedring af konstaterede fejl og mangler.

Hvis I har brug for tagsten i forbindelse med udskiftning af Velux vinduerne på 1. sal, så har bestyrelsen indkøbt et parti brugte tagsten, som kan købes ved henvendelse til bestyrelsen. Prisen er 30 kr. pr. sten.

Hjemmesiden

I kan finde rigtig mange informationer på vores hjemmeside. Blandt andet om vedligeholdelse af vores boliger med råd og tips, eksempelvis om vinduer, tagrender og brønde.

Flere af de spørgsmål, som stilles i beboernes lukkede Facebook-gruppe, kunne have været besvaret nemt og hurtigt ved søgning på hjemmesiden. Hjemmesideadressen er:

www.hvedevaenget.dk

som skal skrives i URL-en (øverst oppe og ikke i Google-feltet).

På hjemmesiden kan man også læse lokalplanen, vedtægterne og ordensreglerne. Man er selvfølgelig altid velkommen til at kontakte bestyrelsen, hvis man har spørgsmål, eksempelvis når man påtænker renovering eller ombygning af sit hus.

I er også altid velkomne til at komme med forslag til input til hjemmesiden. Web- og kommunikationsudvalget tager med glæde imod forslag til forbedring af hjemmesiden.

Lidt reklame

Bestyrelsen har indgået en rabataftale med Skousen-Hørsholm beliggende Egevangen 10 i Kokkedal. Som beboer i Grundejerforeningen Hvedevænget kan vi få 25% rabat i den fysiske butik Skousen Hørsholm. Læs betingelserne på Hvedevængets hjemmeside under menupunktet "Tilbud".

Derudover har vi rabataftale med Hørsholm Farvecenter beliggende Kongevejs-Centret 10, 2970 Hørsholm. Se nærmere på hjemmesiden.

Udlejning

Tidligere har vi investeret i et lille partytelt på 3 x 6 meter. Det ligger i varmekælderen og kan lejes for 50 kr. pr. gang. Henvendelse til Margit i nr. 77. Margit er også så venlig at stå for udleje af borde og stole fra varmekælderen.

Af seneste erhvervelser skal nævnes en trailer, en ny højtryksspuler samt et stillads. Ved leje af traileren skal man henvende sig til enten Allan i nr. 10 eller Helge nr. 13. Prisen er kr. 30 pr. gang. Vi har adapter til traileren, så traileren kan benyttes til biler med såvel 7-polet som 13-polet stik. Ved leje af højtryksspuleren eller stilladset kontaktes et bestyrelsesmedlem.

Info om nyindflyttede i Hvedevænget

4 huse har fået nye ejere i 2023

Nr. 30

Nr. 38

Nr. 59

Nr. 72

Aktiviteter

Der foregår mange aktiviteter gennem året i Hvedevænget.

For at det hele skal hænge sammen og fungere tilfredsstillende, kræves der til stadighed frivilligt arbejde. Når man har købt hus i Hvedevænget, har man samtidigt købt sig ind i Hvedevængets fællesskab. Vi vil derfor stærkt opfordre jer alle til at tage en tårn i bestyrelse eller udvalg til fælles styrkelse af vores dejlige bebyggelse.

Det er også en god mulighed for at gøre sin indflydelse gældende og være med til at sætte retningen for Hvedevænget fremover.

På bestyrelsens vegne

Michael