



**Ordinær Generalforsamling 2012  
Fasanvængets Grundejerforening**

GRUNDEJERFORENINGEN  
FASANVÆNGET  
2980 KOKKEDAL

**Torsdag d. 25. oktober 2012 kl. 19:00 - Nivå Skole Nord, 2990 Nivå.**

- Deltagere/stemmer:** 23 "huse" repræsenteret + formand 3 fuldmagter = i alt 26 stemmer
- Bestyrelsen:** Ole Haag (OH), FV 455 (formand) - fraværende  
Anni Bjerg (AB), FV 510 (kasserer)  
Steen Kledal (SK), FV 276 (fællesområder)  
Egon Peter Thomsen (EPT), FV 141 (forsyningsvirksomhed)  
Torben Frøberg (TF), FV 484 (kommunikation)  
Tilde Eschenburg (TE), FV 297 (IT og kommunikation)  
Frits Henriksen (FH), FV 415 (sekretær og næstformand)
- Desuden til stede:** Grethe Hervard (GH) administrator og Hans Duschek (HD) ekstern revisor
- Indledning:** FH bød velkommen og henviste til Ole Haags materiale i omdelte indkaldelse, hvori Ole Haag fortæller om bestyrelsens arbejde med at få Fasanvænget til at stå som et dejligt sted at være med nærhed og et godt nabo-/fællesskab. En særlig tak var rettet til Richard Bjørn, Harald Borgfjord og Ole Kragh for deres store arbejde med de grønne områder.
- Dirigent og referent:** FH foreslog Jørgen Morthorst (JM), FV 505, som dirigent og TE som referent. Begge blev valgt.
- Indvarsling/lovlighed:** JM takkede for valget. Nævnte derefter, at generalforsamlingen med indkaldelse d. 27.09.2012 var indkaldt rettidigt, samt i øvrigt i overensstemmelse med vedtægterne jf. § 7 hhv. § 6. Ingen havde indvendinger, hvorfor JM erklærede generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig. Han gav herefter ordet til formanden.

## **1. BERETNINGER**

- Formanden – OH** Formandens beretning var som sagt omdelt og suppleret med FH's indledende bemærkninger. Ingen spørgsmål til denne.
- Fællesområder - SK** Flisearbejdet i gård 9 og 4 næsten færdigt. Gård 8 og 14 mangler vandlåse. Arbejdet udføres i samarbejde med Fredensborg Kommune og forventes færdig inden jul. Evt. udskydes det til april 2013 alt efter vejforholdene.
- Inspektion Desuden foretages inspektion af eksisterende flisebelægning (revnede/knækkede fliser mm.).
- Projekt sydstien På sydstien er der pt. jernplader, da kommunen er ved at nedgrave fire nye pumpestationer. Arbejdet vil være færdigt ultimo november.



Hærværk	Containerpladsen har været udsat for hærværk. SK har talt med politiet om kameraovervågning, men fået afslag. Der arbejdes videre med sagen.
Ødelagte træer	Træer ved stamvejen er blevet hærget ved at nogen skærer i barken, så træerne går ud. Richard har fjernet de ødelagte træer og købt nye, som koster omkring et par tusinde kroner pr. stk. Skulle nogen se hvem, der udfører ødelæggelser af denne art, bedes man kontakte bestyrelsen.
Orden	Husejerne bedes holde bedre orden på græsarealerne, især græsstykket mellem to gårde. Det vanskeliggør græsslåningen for Richard og Harald.
Rod på fællesarealer	Desuden bedes hvert hus rydde op efter sig også udenfor haverne i gangen over mod de andres haver. Så hvis I stadig har noget stående/liggende uden for jeres have på mellemarealet – fjern det venligst inden vinteren.
Hundelorte	Hundeefterladenskaber ligger mange steder, især på de grønne områder. Hundeejere opfordres til at købe sorte poser.
Fasanreden	Fasanreden kan bruges til fællesaktiviteter. Den skal bruges til arrangementer med social relevans og kan kun benyttes af Fasanvængets beboere. Det koster 100 kr. at leje lokalet 1 dag.
Udendørsaktiviteter	Der er forskellige udendørs aktiviteter. Der har været Pétanque-turnering og fodbold-turnering. Alle er velkomne til at deltage i næste års turnering. Der gives evt. introkursus for begyndere. Der er kommet nyt net på tennisbanerne, og fodboldbanen er malet op.
Legepladser	Gård 4 og 11 har allerede påbegyndt fornyelse af deres legepladser. SK kunne fortælle, at gård 11 havde fået den gode ide med plantekasser med bl.a. krydderier som beboerne blot kunne tage af.
Tak til hjælpere	SK rettede en stor tak til Fasanvængets hjælpere Richard B., Harald B. og Ole Krag for deres store indsats med at få Fasanvænget til at være et godt sted.
Dialogmøde	Der bliver afholdt et møde med forskellige ejerforeninger og borgmesteren, hvor man kan komme med forslag til punkter på dagsordenen. Mødet afholdes torsdag d. 22. november 2012. SK og FH deltager. Vi har bedt om at få tre punkter med på dagsordenen; bus 388, lokalplanssamarbejde med kommunen samt kommunens privatiseringsplaner for veje og belysning.
Kommunens reaktionshastighed	Vi oplever, at kommunens reaktionshastighed er meget lav. Eksempelvis kan nævnes det store skur, som vi har forsøgt hjælp til/ændret i et år uden held.



<b>Spørgsmål og svar</b> Overvågning	<u>FV 140</u> spurgte, hvorfor politiet ikke vil godkende overvågningskamera, hvortil <u>SK</u> svarede, at det vil de også gerne, men båndede optagelser skal overvåges konstant, før det er tilladt. <u>FV 477</u> mente, at kameraet i sig selv – uden optagelse – kunne virke afskrækkende.
Legeplads gård 11	<u>FV 203</u> spurgte, om legepladsen gård 11 var godkendt af F.K. <u>SK</u> oplyste, at de installerede redskaber var så lave, at faldhøjdegodkendelse med underlag ikke var nødvendig.
Ikke-klippede hække	<u>FV 203</u> spurgte til, hvad man gør ved ikke-klippede hække mm., der er til gene for andre beboere. <u>SK</u> henviste til kommunen.
<b><u>Kommunikation – TE</u></b>	TE informerede om det seneste års arbejde med dette område. Det dækker bl.a. hjemmeside og nyhedsbreve samt tidligere arbejde med FTV, som nu er nedlagt.
Hjemmesiden	Målet med hjemmesiden er at gøre den mere brugervenlig, så den i højere grad bliver brugt af grundejerne. Desuden skal hastigheden, der i øjeblikket er meget lav, forbedres.
Nyhedsbrev	Nyhedsbrevet kan tilmeldes via hjemmesiden. Det udsendes ca. en gang om måneden via mail.
<b>Spørgsmål og svar</b> Nedlagt FTV	<u>FV 471</u> spurgte til, hvorfor man har nedlagt FTV, når ikke alle har computer. <u>TF</u> svarede, at FTV kører analogt signal, og det vil blive alt for dyrt (ca. 40.000 kr.) hvis serveren skal opgraderes til et digitalt signal. Er man ikke på nettet, henvises dels til gårdrepræsentanterne, dels til at vigtigste ting fortsat omdeles på papir til alle.
Censur på debatforum	<u>FV 477</u> spurgte undrende til årsagen til, at man som debattør skal godkendes af administrator på debatforum på hjemmesiden, før et indlæg bliver offentliggjort. <u>TE</u> svarede, at det naturligvis ikke bør være sådan, og at bestyrelsen arbejder på en permanent løsning, der gør debatforum frit og åbent. <u>FH</u> tog principielt forbehold for – efterfølgende - at udelukke indlæg hhv. brugere med upassende indhold.
<b><u>YouSee – TF</u></b> Pristigning	<u>TF</u> er indtrådt som suppleant for Flemming Seerup inden for det seneste år. Der har været store prisstigninger hos YouSee - næsten en fordobling på fem år. Problemet er, at ingen af de øvrige firmaer har tilsvarende tilbud. Vi bor stadig i et område, som antennemæssigt ligger dårligt. Der er andre muligheder – f.eks. internet-TV - men de er endnu ikke optimale. Pt. har
Andre tilbud	



YouSee nærmest monopol på udbuddet i G/F Fasanvænget. TDC har dog vist interesse, da de har nedgravet lyslederkabler for egen regning.

### **Spørgsmål og svar**

Mobilsignal

FV 203 spurgte til, om mobilsignalet bliver bedre? TF oplyste, at planerne om en mast ved varmecentralen er droppet, så vi må afvente og se. FV 282 opfordrede bestyrelsen til at tage problemet med den dårlige mobilsignal op i kommuneregion, hvis der var kræfter til det.

Fiberkabler

FV 474 spurgte til, om der ikke allerede var anlagt fiberkabler, hvilket FH afviste, da der har været tale om trækrør på en vis strækning. FV 201 undrede sig over, at der var gravet kabler ned uden bestyrelsens indflydelse. Til det kunne EPT oplyse, at nedlægningen var sket langs kanten af stamvejen og at dette er offentlig vej.

### **Forsyning – EPT**

Hovedledningsnet

Varmecentralen kører uden problemer. Der har ikke været utilsigtet driftsstop. Hovedledningsnettet termograferes én gang årligt om vinteren for undersøgelse af lækager. Der er ingen lækager.

Spædevand

Spædevandet, som købes hos Helsingør Kraftvarmeværk, er på 2 måneder målt til 2 m<sup>3</sup>, hvilket er meget lidt. Spædevandet bliver brugt til opfyldning af radiatorer.

Varmtvandsmålere

Sidste år blev der opsat nye varmtvandsmålere. Det skal gøres med et antal års mellemrum.

Radiatorudskiftning

Forrige år var der strømsvigt, og styringssystemet startede forkert op. Det medførte, at flere radiatorer måtte udskiftes. På to år er 45 radiatorer blevet udskiftet.

Fejlskalering

Skalaen ses i relation til radiators størrelse og ydeevne. Sidste år fik vi mistanke om forkerte skaleringer. En database blev oprettet over skalaerne fra de berørte huse. Skalaerne var forskellige på identiske radiatorer, og Brunata blev kontaktet. Brunata kontrollerede alle radiatorer i foråret, men enkelte har endnu ikke fået svar. 155 grundejere er berørte af fejl. Brunata har forklaret, at der findes to andre radiatorer som har samme mål som vores men har andre skalaer. Det kan være årsag til fejlen. Nu er det forhåbentligt rettet.

Brunata

Mulig årsag til fejl

Nye radiatorer

Fremadrettet indberetter vi til Brunata ved skift af radiator. Hvis man ikke benytter sig af foreningens blikkenslager, Brillgaard, skal selv indberette det. Man er forpligtet til selv at undersøge, om den radiator man opsætter stemmer overens med bestyrelsens anbefalinger.



Vand og kloak Stophaner	Fredensborg forsyning har ansvaret for dette område. De har skiftet stophaner ved fortovsrenovering og strømpeforet kloaknettet. Vi er dermed sikret mod de tidligere "springvand" i fortovene samt stophaner i fortovene, som ikke fungerer.
Forsikringsråd	<b>Råd: Husk at forsikre skjulte rør. Tjek forsikringsbetingelserne. Nogle tager forbehold for huse over en vis alder.</b>
Projekter Gulvvarme	Bestyrelsen har nedsat et varmeudvalg til at forberede projekter, der bliver igangsat maj 2013. Vi forbereder krav til gulvvarmeinstallering, herunder anvendelse af energimålere til visse anlæg. Det kommer der nærmere om.
Solceller	Solceller bliver fulgt på afstand. Der findes to former - de keramiske og celler der rulles ud som tagpap på fladt tag. Det er interessant for os, men det kræver nærmere undersøgelser af egnethed, økonomi, samt forhold til lokalplan. Eventuelt iværksættes et projekt herom.
Brugervejledning	Der er ved at blive udarbejdet en brugervejledning om husets varmeinstallation til grundejerne.
Tak til hjælpere	Tak til Torben Dalskjær og Per Møller Jensen som har hjulpet varmegruppen.
<b>Spørgsmål og svar</b> Procedure ved radiatorskade	<u>FV 248</u> spurgte til proceduren ved skade på radiator som følge af målerflytning. I sådanne tilfælde, bestemmer Richard Bjørn farvekoden og bestiller spraymaling, som man kan afhente. Er måleren placeret forkert, skal meldes til Grethe Herved, som varetager forbindelsen til Brunata.
Fejlplaceret måler	<u>FV 248</u> spurgte til, om Brunata skal komme og flytte fejlplaceret måler, og dertil er svaret JA.
Returløbsventil	<u>FV 474</u> spurgte til indstilling af returløbsventil. Richard Bjørn mente, at ca. 3,5 var anbefalet, og EPT oplyste, at den blot kunne stå helt åben, og at dette punkt ville indgå i den kommende brugsvejledning.
Manglende tillid	<u>FV 282</u> udtrykte manglende tillid til Brunata.
<b>Varmeøkonomi – FH</b> Målerkontrol og skaleringsfejl	I forbindelse med målerkontrollen i foråret, er der fundet alt for mange skaleringsfejl (jf. EPT). I alt må Foreningen for årene 2007/2008 – 2010/2011 tilbagebetale ca. 132.000 kr. Af juridiske grunde kan vi ikke opkræve de ca. 119.000 kr. andre grundejere har betalt for lidt i nævnte periode. De 132.000 kr. er afsat på ekstraordinære omkostninger i regnskabet, dvs. de betales



ligeligt af alle grundejere. I varmeregnskab 2011/2012 reguleres det aflæste forbrug i.h.t. de korrekte skaleringer.

Kontrakt	Medio 2011 overtog Helsingør Kraftvarme leveringen fra Vattenfall. Siden 1. januar 2012 har vores kontrakt bygget på ren dækning af HØK's omkostninger, dvs. uden fortjeneste til HØK eller henlæggelser til fremtidige investeringer.
Prisen er faldet	Vor snitpris er derfor faldet til 176,- kr. pr. GJ - mindre end vi betalte i 2005/2006 og på niveau med 2006/2007 og 2008/2009, hvor priserne var meget lave. I 2011/2012 har aftalen sparet os for i alt 250-300.000 kr.
Budget 2012/2013	Budgettet for 2012/2013 er baseret på "normalforbrug" = 24.000 GJ og 174,- kr. pr. GJ. I alt knap 4,2 mio. kr. svarende til en a conto-betaling på 950,- kr./md. Prisen er en anelse lavere end i 2011/12, men dette skyldes, at vi nu har den lave HØK-pris hele varmeåret. Reelt er den forventede pris forsigtigt sat lidt højere end i år. HØK's pris reguleres fra januar 2013 afhængig af budgettet for dette år med indregning af driftsover-/underskud for 2012.
Tilbagebetaling Regulering	For meget opkrævning betyder en tilbagebetaling, der klares med varmeafregningen for december måned. En evt. regulering af nuværende betaling vil først være gældende fra tidligst 1. marts 2013.
<b><u>Fremtidens varme - FH</u></b> Ophør af HØK Pristigning	Vores nuværende leverandør er som omtalt ovenfor HØK. Desværre er værket gammelt, og det er planlagt til ophør mellem ultimo 2014 og 2016, hvorefter vi må påregne en betydelig prisstigning – antagelig 20 % eller mere – hvad enten vores leverandør da bliver Nordforbrænding eller Helsingør Fjernvarme.
Varmerenovering	FH præsenterede muligheder for varmerenovering på kort og mellemlang sigt. Se bilag 5. Det drejer sig bl.a. om udskiftning af stikledninger under gulv, udskiftning af radiatormålere ved ønsker derom, udskiftning af radiatorer, energimålere ved gulvvarme, isolering af varmerør i bryggers, (5% af samlet varmetab ligger i bryggerset), udskiftning af varmtvandsbeholder. Der er kommende udfordringer, og på længere sigt kan en række andre muligheder/nødvendigheder tænkes.
Finansiering/ Henlæggelser	Finansiering/Henlæggelser: Sidstnævnte viser fald i 2011/2012 grundet store udgifter til rådgivning og tilbagebetalingen efter målerkontrollen. Men den generelle udvikling viser også stigende omkostninger – bl.a. er radiatorudskiftninger en væsentlig usikkerhedsfaktor i de kommende år – og faldende renteindtægter. Med de allerede vedtagne projekter falder vores formue til omkring halvdelen – fra 8 til godt 4 mio. kr. – over de næste 3 år, den foreslåede forhøjelse af det faste varmebidrag indregnet med knap 400.000 kr. i perioden. Henlæggelserne bør forøges, de mange kommende
Henlæggelser forøges	



projekter taget i betragtning. Vores gennemsnitlige varmebetaling i 2012/2013 vil antagelig andrage lidt mere end 14.000 kr. pr. hus i samlet energibetaling og fastvarmebidrag, dvs. at henlæggelserne også er indregnet. Det er særdeles billigt, ikke mindst husenes mangelfulde isolering taget i betragtning.

## Godkendelse

Efter gennemgang af beretningerne godkendte forsamlingen disse.

## 2. REGNSKAB - GH

### Øgede afskrivninger

Ændret regnskabsopstilling. GH forklarede om anførelse af resultat før afskrivninger. De øgede afskrivninger, især på fortovene, vil medføre underskud i de kommende år, men på forannævnte kan vi så umiddelbart se, om selve driften giver overskud, så vi ikke tærer på likviditeten og evnen til selv at finansiere vore investeringer.

### Den normale drift

GH gennemgik herefter omhyggeligt en række regnskabsforhold for såvel G/F som Varmen.

## Spørgsmål og svar

### Ekstraordinære omkostninger for varmemålerfejl

FV 474 mente, at de 132.000 kr. i ekstraordinære omkostninger for varmemålerfejl var penge, foreningen selv skulle betale og gav udtryk for, at tilliden til Brunata er væk. FH kunne oplyse, at pengene går til de grundejere, som har betalt for meget i mange år. Nogle andre har betalt for lidt - ca. 119.000 kr. De penge indkræver vi ikke, da G/F i sidste ende har ansvaret. Juridisk kan vi ikke indkræve efter så mange år. For meget betalt kan derimod indkræves med op til 4 års tilbagevirkende kraft. At anlægge en sag mod Brunata med krav om at få tilbagebetalt de 132.000 er svær. At kræve erstatning kræver, at man kan påvise et egentligt tab. Det kan G/F ikke, men enkelte grundejer kan muligvis. G/F har ikke tabt penge, da der samlet er betalt det rigtige for varmeleverancen. Det er udelukkende fordelingen på grundejerne, der har været forkert. Brunata har ikke fået betaling for forårets store tjek.

### Erstatningsmulighed ift. Brunata

### Tak for orientering

FV 282 takkede for grundig orientering og takkede desuden FV 474 for spørgsmål, der er væsentligt for mange grundejere.

### Skærpelse af tonen

FV 282 opfordrede derefter bestyrelsen til at skærpe tonen over for problematiske leverandører og agere gode "købmænd". Evt. ved genforhandling af kontrakt for at opnå kompensation for alle de problemer Brunata har forvoldt. AB oplyste, at der gennem tiden har været stillet mange krav til Brunata og afholdt store møder med Brunatas ledelse. FH informerede om, at bestyrelsen har overvejet den konkrete situation, og bestyrelsen mener ikke, at der er grundlag for at opkræve Brunata beløbet. Det leverede er langt fra tilfredsstillende og også bestyrelsens tillid til Brunata er reduceret væsentligt. FH bemærkede endvidere, at bestyrelsen har forhandlet mange kontrak-



ter i de 14 år, han kendte til og opnået gode resultater. FH bad derfor FV 282 om at nævne blot én kontrakt, der var for dårligt forhandlet. Dertil henviste FV 282 til, at det ikke nu var hensigtsmæssigt at komme nærmere ind på.

**Overskuddet overføres** FV 477 syntes, at resultatet af overskuddet på 129.000 kr. skulle overføres til næste år og ikke til egenkapitalen. FH svarede, at det ville kræve et ændringsforslag, hvilket ikke anbefalede.

**Advokatbistand** FV 140 spurgte til, om man har rådført sig med en advokat om man har mulighed for at inddrive de 132.000, som vi har tabt? FH svarede, at det har man ikke.

**Ændringsforslag** FV 477 stillede ændringsforslag om, at G/F's overskud på 129.151 kr. overførtes til næste år, da han ønskede at undgå kontingentforhøjelse. Der blev ved håndsoprækning stemt om dette:

**Resultat** **For: 4 Imod: 20 Blankt: 2 Forslag forkastet**

**Bestyrelsens forslag** Forslag om overførsel til egenkapitalen foregik ligeså ved håndsoprækning.

**Resultat** **For: 21 Imod: 4 Blankt: 1 Forslag vedtaget**

**Godkendelse** Da der ingen yderligere bemærkninger var til regnskabet, herunder Varmens del, erklærede JM regnskab 2011/2012 for godkendt af generalforsamlingen.

### **3. BUDGET – FH**

**G/F** Hovedresultatet med et underskud på 105.000 kr. skyldes de øgede afskrivninger. Resultatet af den egentlige drift før afskrivninger (indtægter/udgifter) er stadig i plus og viser et overskud på 286.000 kr. Det skaber tilstrækkelig likviditet, og det giver mulighed for flere renoveringer.

**Stigning fællesarealer** De øgede udgifter skyldes bl.a. en stigning på fællesarealer på 112.000 kr. grundet øget aktivitet og behov for ekstra hjælp. Der er desuden afsat 100.000 kr. til ekstraordinært tilskud til legepladserne. Stigningerne på fælles tv udgør en forventet merbetaling på 35.000 kr. Derfor forslag om kontingentstigning.

**Selvfinansiering** Holdning i bestyrelsen er, at man først og fremmest selv vil finansiere planlagte investeringer som f.eks. færdiggørelse af fortove og senere nye cykelstier.

**Kontingentforslag** Kontingentet foreslås forhøjet med 15 kr. pr. måned fra 1. januar 2013, dvs. forhøjet med ca. 2,5%.

**Varmen** Overskud/henlæggelse forventes at blive godt ½ mio. forudsat det foreslåede faste varmebidrag vedtages. Totalomkostningerne er budgetteret til hele





Normalniveau	120.000 kr. mindre end forbrugt i 2011/2012. Det skyldes primært ekstraordinært høje omkostninger sidste år, som nu forventes nedbragt til et "normalniveau". Projektomkostninger reduceres med 76.000 kr. og ekstraordinære omkostninger (varmemålerudligningen) med 82.000 kr. Modsat trækker især øget bidrag til G/F for administration (+ 20.000 kr.), og nyindført leje af varmecentralen (også til G/F) på 18.000 kr. Samlet er der dog en forventet stigning ift. sidste års budget på 40.000 kr.
<b>Bidragforslag</b>	Bidraget til drift af varmecentralen foreslås forhøjet med 35 kr. pr. måned fra 1. januar 2013.
<b>Spørgsmål og svar</b> Fællesarealer	<u>FV 474</u> stillede spørgsmålstegn ved stigningen på drift af fællesarealerne på 26% i forhold til budgettet for to år siden; 2010/2011? Hertil svarede <u>SK</u> , at det bl.a. skyldes, at lønudgifter og personaleomkostninger er steget. Desuden udgift til gartner/ekstern hjælp, projekt sydsten og oprydning langs banen (gård 1-6). Til projektet langs banen kan vi ikke bruge vores egen ansatte. Det kræver professionelle at få fældet de store træer. <u>Richard Bjørn</u> henviste til, at en af vore maskiner er havareret, og en ny maskine koster 100.000 kr.
Fælles TV	<u>FV 474</u> spurgte endvidere til stigningen på 30% på driften af fælles TV. <u>TF</u> svarede, at Yousee's betaling blev øget med 50% for to år siden, og at der også de kommende år må forventes stigninger.
Fællesarealer	<u>FV 477</u> beskrev hele Fasanvænget som et meget velholdt område men understregede, at al vedligeholdelse muligvis ikke altid er en nødvendig udgift.
Ingen sparekasse	<u>Revisor Hans Duschek</u> kommenterede, at der ikke er tale om en sparekasse. Budgettet er på grundlag af underskud, så en kontingentstigning skyldes ikke, at man vil spare op. Endvidere beskrev han G/F Fasanvænget som en af de mest ansvarlige foreninger, da der er likviditet til at drive og investere.
En ansvarlig forening	
Mindre hensættelse	<u>FV 477</u> opremsede tidligere års projekter og argumenterede for, at fremtiden er meget sikrere end før i tiden. Derfor et ønske om at hensætte mindre. <u>FV 213</u> kommenterede, at et stort budget til fællesarealer ikke betyder, at pengene SKAL bruges. <u>FV 477</u> og <u>FV 474</u> ønskede afstemning om G/F's budget med henvisning til, at de var imod en kontingentforøgelse. Afstemningen foregik ved håndsoprækning:
<b>Afstemning</b> <b>Resultat</b>	<b>For: 20    Imod: 4    Blankt: 2    <u>Budgettet vedtaget</u></b>
<b>Godkendelse</b>	Da der hverken var spørgsmål eller kommentarer til varmets budget, erklærede JM dette for vedtaget, herunder forslag til fast varmebidrag.



#### **4. FORSLAG**

Ingen indkomne forslag, hverken fra bestyrelse eller grundejere.

#### **5. VALG**

Farvel til OH

Formand OH trækker sig, og det understregede FH, at bestyrelsen var kede af: "Det har været et godt samarbejde. De fleste grundejere synes, han har været en god formand. Han har været med i mange år i flere omgange (i alt 16 år)". I det hele taget bliver der en stor udskiftning i bestyrelsen. Også EPT trækker sig efter mange år. Den seneste tids varmesager/klager har været hårde. Torben Frøberg ligeså efter at have indtrådt fra suppleant-status flere gange. "Det er en meget stor indsats, de alle tre har lavet" – meddelte FH. Alle fik stort bifald.

Farvel til EPT

Farvel til TF

Tak og stort bifald

Valg af formand

FH anbefalet af bestyrelsen og blev valgt som formand med applaus.

Valg af 3 medlemmer

Følgende øvrige medlemmer blev valgt for to år: Henrik Jønsson (FV 213), Bent Nielsen (FV 420) og Torben Frøberg (der alligevel "fra salen" valgte at genopstille). Alle valgt med applaus.

Valg af 3 suppleanter

Følgende suppleanter blev valgt: Per Møller Jensen (FV 143), Hans Christensen (FV 341) og Claus Becktoft (FV 266) – alle med applaus.

**Den nye bestyrelse**

**Formand: Frits Henriksen**

**Næstformand/sekretær: Tilde Eschenburg**

**Kasserer: Anni Bjerg**

**Medlem: Steen Kledal**

**Medlem: Torben Frøberg**

**Medlem: Henrik Jønsson**

**Medlem: Bent Nielsen**

**Suppleant: Per Møller Jensen**

**Suppleant: Hans Kristensen**

**Suppleant: Claus Becktoft**

#### **6. EVT.**

Linje 388

FV 203 spurgte, om man vil gøre noget ved linje 388? FH svarede, at netop dette emne tages op på fællesmødet med de andre grundejerforeninger i byen samt med borgmesteren.

Solcelleanlæg

FV 282 annoncerede for muligheden for at udnytte moderne teknologi ved at etablere solcelleanlæg på carportene for at sælge strøm. TF mente ikke, at det kan betale sig. FV 282 opfordrede andre til at bidrage til at udarbejde en skitse og undersøge mulighederne. Interesserede kan kontakte:

Interesserede kan

henvende sig til FV 282

**FV 282 (Niels Gervig) på tlf: 51887511.**

Ros til bestyrelsen

FV 143 roste og takkede bestyrelsen for et godt arbejde samt for at være ansvarsfuld.



Generalforsamling afsluttet	Da der ikke var flere indlæg, erklærede <u>JM</u> generalforsamlingen for afsluttet kl. 22.30.
Afsluttende ord	<u>FH</u> takkede endvidere for valget og udtrykte glæde ved det fortsatte arbejde i bestyrelsen. <u>FH</u> opfordrede til, at man kan sagtens være med i projekter, selvom man ikke er medlem af bestyrelsen. F.eks. så fortsætter EPT og Torben Dalskær i varmegruppen.
Tak til dirigenten og deltagerne	<u>FH</u> takkede herefter dirigenten for en god indsats og deltagerne for den udviste interesse, samt for god ro og orden.

---

Jørgen Morthorst, FV  
Dirigent

---

Tilde Eschenburg  
Referent - 17-12-2012

Bilag: Årsberetninger og tabeller

Ovenstående referat er tiltrådt af bestyrelsen: Kokkedal den 17. december 2012

---

Frits Henriksen, formand

---

Tilde Eschenburg, næstformand

---

Anni Bjerg, kasserer

---

Steen Kledal

---

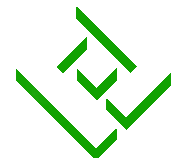
Henrik Jønsson

---

Bent Nielsen

---

Torben Frøberg



## **Bilag: Beretning fra fællesområder 2011-2012**

**Fliserenovering:** Fliserenovering er fortsat og manglede ved "årsskiftet" 1. juli kun gård 9 og 4 samt de først lavede gård 8 og 14, som dengang ikke fik fornyet stophanerne, som derfor med Fredensborg Forsyning er aftalt renoveret. Projektet forventes således helt færdigt senest foråret 2013.

**Containerplads:** Det er fortsat bestyrelsens opfattelse at Containerpladsen er et aktiv, der letter trafikken på Kommunens containerplads ved vandtårnet og derfor burde give rabat på afgifterne betalt til denne (ca. 1000 kr. pr. beboer). Desværre er der sket tyveri og hærværk på pladsen, hvor politiet ikke har villet give os bevilling til opsætning af registrerende TV-overvågning. Specielt har året haft mange containertømninger på grund beboernes oprydning og jordoverskud på grund af fliseprojektet.

**Vej og stier:** Snerydning af gårdarealer foretages fortsat af en ekstern entreprenør, medens stisystemet, bortset fra sydstien langs Drosselvænget, der er Kommunens ansvar, klares af vort eget personale. Vinterens grus er igen støvsuget af Hørsholm Kommune.

**Grønne områder:** Vedligeholdelse af vore grønne områder er sket efter samme retningslinier som de sidste år. Specielt er der fortsat etableret øer med tulipanløg langs stamvejene. Desværre har vi oplevet hærværk i form af bortskæring af bark på nyplantede træer. I godt et år har der været ført forhandlinger med Banestyrelsen om vedligeholdelsen af bevoksningen langs banen. Endelig aftale synes nært forestående.

**Rod og hundebæ:** Desværre er der fortsat enkelte beboere, der tror, at bygge- og haveaffald, der bliver placeret i det grønne fællesområde uden for egen have, nok bliver fjernet af vores medarbejdere. Gårdrepræsentanterne er blevet bedt om at deltage i en kampagne mod denne uvane, som vanskeliggør medarbejdernes græsslåning m.m. Hundebæ er irriterende, navnlig på skoene, så vær alle med til at fortælle "bædroppere" om de små sorte posers velsignelser!

**Fasanreden:** Fælleslokalet har fortsat ud over gymnastikpigerne kapacitet til fællesskabsskabende aktiviteter og er pænt, godt og billigt, så tænk kreativt.

**Udendørs aktiviteter/sport:** Tennis har været gennemført i normalt omfang. Et hullet hegn er udbedret, så færre bolde forsvinder ud til hundeejeres fornøjelse. Fodboldbanen har fået en sribemaskine igen og Petanquebanen har været benyttet igen til en succesfuld turnering, hyggeligt afsluttet med et grillparty i gård 8.

**Gårde/legepladser:** Der har været afholdt 2 gårdrepræsentantmøder i Fasanreden med godt fremmøde af engagerede repræsentanter. Aktiviteter omkring legepladser er med den aftalte støtte på op til 25.000 kr. igangsat i enkelte gårde og den lidt besværlige procedure med Kommunens inddragelse, kontrol og byggetilladelse meddelt, så projekter kan etableres med en god udsigt til succes.

**Personale:** Richard Bjørn, Harald Borgfjord, Ole Kragh og for en kortere periode Claus Becktoft har fortsat været beskæftiget med de traditionelle opgaver i det forløbne år og skal alle have en stor tak for en helhjertet og engageret indsats for os alle i Fasanvænget.

## **Bilag: Beretning fra lokalplan/kommunikation 2011-2012**

I foråret måtte Flemming Seerup konstatere, at der ikke var sammenhæng i det daglige virke med arbejde, og den tid han gerne ville bruge på bestyrelsesarbejdet, hvorfor han så sig nødsaget til at træde tilbage, og som første suppleant trådte jeg ind i bestyrelsen.



Grundet dette er der ikke sket de store tiltag på lokalplans området, og desværre har kommunen stadig ikke reageret på de få verserende sager vi har kørende for grove overtrædelser af lokalplanen.

Tilde har arbejdet hårdt med at få en ny hjemmeside på plads, mens jeg har varetaget kontakten til YouSee.

Så vidt jeg er orienteret har der ikke været nogen tekniske problemer i vores anlæg, men YouSee vist nok har haft nogle mere globale problemer enkelte dage.

Alt i alt må man sige, at YouSee står for en meget stabil TV forsyning, hvilket også synes at være tilfældet for prisstigningerne, som år efter år ligger markant højere end inflationen. Da vi indgik den sidste aftale med YouSee for 4-5 år siden betalte vi 216.000 kroner for grundpakken, og næste år forventer vi at betale 377.000 kroner for samme ydelse.

Man kan derfor godt spekulere lidt i, om der ikke findes et alternativ til YouSee. Så vidt jeg er orienteret, så er hverken Stofa eller Telia aktive i vores område med at drive fælles antenneanlæg.

Boxer TV, som står for driften af det jord baserede antenne net er aktive, men desværre er der stadige dårlige modtage forhold i området. En antenne skal placeres i 10 meters højde for at være sikker på et godt signal. Så en stue antenne vil i langt de fleste tilfælde ikke række. Så det er desværre heller ikke et reelt alternativ.

Så er der TV over internettet, som sandsynligvis vokser kraftigt de kommende år. Det er muligt, de der har tilkøbt sig de største internet forbindelser hos YouSee kan se TV i en tilfredsstillende kvalitet, men for dem med en hastighed på maksimalt 10 Mbit/s er det ikke et reelt alternativ. Og jeg vil tro langt de fleste ikke har større hastighed end sidstnævnte.

Men i takt med at kapaciteten udbygges de kommende år, vil jeg tro, at det kan være et reelt alternativ i løbet af nogle få år. Blandt andet har en del sikkert bemærket at TDC har fiberkabler ned i stamvejen (men endnu ikke ført dem ind til den enkelte grundejer).

Så med lidt held kan vi måske om 3-4 år se et forslag, hvor vi skal tage stilling til at opsiges vores aftale med YouSee, og folk selv kan bestemme, hvem de vil have deres TV fra.

Inden for 14 dage er tjenesten flexnet startet, hvor man kan se TV serier og ældre film over nettet mod en fast månedlig betaling. Den slags tilbud vil der helt sikkert komme flere af. Man skal dog være opmærksom på, at de kræver en kraftig internet forbindelse, hvis man skal se det på sit 3D 50 tommers fjernsyn. Og herudover ser jeg disse ydelser som et supplement til det nuværende TV udbud og ikke et alternativ.

#### **Bilag: Beretning fra forsyningsområdet 2011-2012**

**Varmecentralen:** Varmecentralen har i driftsperioden fungeret tilfredsstillende uden stop og reparationer. Forbrug af spædevand har på grund af ledningsnettes tæthed været begrænset, og i sommer perioden har vi konstateret "næsten" tæthed i ledningsnettet.

**Hovedledningsnettet:** I den årlige termografiske undersøgelse af hovedledningsnettet har vi ikke konstateret lækage. Dette understøtter bestyrelsens vurdering af, at vores varmerør ikke skal udskiftes foreløbigt, hvilket kunne være naturligt i forbindelse med de forestående renoveringer.



**Installationer i husene:** Som det erindres havde vi i driftsåret 10/11 på grund af strømsvigt og fejl i styringsanlægget et overtryk på ledningsanlægget, der medførte at mange radiatorer måtte udskiftes som følge af dette svigt. I alt for begge varme år 2010 – 2011-og 2011- 2012 er udskiftet 45 radiatorer.

Varmtvandsmålerne blev udskiftet til driftsårets begyndelse, hvilket var nødvendig af hensyn til lovgivningens krav til målernøjagtigheden. De gamle målere viser erfaringsmæssig for lidt.

Som sædvanligt minder vi om, at den enkelte grundejer bør have forsikret for skjulte rør og følgeskader.

**Energimåling:** Sidste år berettede vi om, at vi var i gang med at undersøge skaleringerne på de radiatorer som grundejerforeningen har opsat gennem årene.

Det viste sig, at der var rigtig mange forskellige skaleringer på de samme type radiatorer.

Dette blev forelagt Brunata, tillige med et krav om, at alle radiatorer skulle kontrolleres med hensyn til skalering og målerplacering. Idet der også er nye radiatorer som de enkelte grundejere i forbindelse med moderniseringer har installeret.

Sidst på foråret blev denne kontrol, som det vil være grundejerne bekendt, gennemført, og vi modtog herefter en omfattende liste over fejlskaleringer og placeringer der skulle rettes ved års aflæsningen. Brunata har forklaret, at disse fejlskaleringer skyldes at vore radiatorer ligner 2 andre fabrikater, herunder også i længde og brede, hvorfor montøren har forvekslet disse.

Senere under næstformandens beretning redegøres der for afregningen af disse fejl.

**Vand og Kloakforsyning:** Efter vandledningsnettet og kloaknettet er overtaget af Fredensborg forsyning, må vi konstatere at Grundejerforeningens vedholdenhed i forhandlingerne, om at disse anlæg var kommunale, har haft et tilfredsstillende resultat.

Vi må også kvittere Fredensborg Forsyning for, at den derefter lever op til sit ansvar som forsyningsleverandør, idet vi har fået skiftet anboringer og ventiler på vandledningsnettet i forbindelse med fortovsreoveringen, og at der tilsyneladende er store efterslæb af reoveringer på kloaknettet som vi kan se der arbejdes med at udbedre i øjeblikket.

**Projektarbejder:** Bestyrelsen har nedsat et varmeudvalg, der til bestyrelsen forbereder de konkrete projekter, der er vedtaget af generalforsamlingen.

Disse projekter omfatter:

Renovering af varmecentral med udskiftning af pumper, trykholderanlæg, spædevandsarrangement og reguleringsudstyr til centralens varmevekslere.

Gårdventilbrønde med lækagealarm, målingsudstyr og trykdifferensventiler og afspærringsventiler.

Projektering af disse arbejder er i gang og det er tidsplanen at udbyde arbejderne i marts måned 2013 og udførelse i maj- august måneder 2013.

Derudover arbejdes der i udvalget i øjeblikket med:

Specifikationer og krav til udførelse af gulvarmeanlæg i Fasanvænget.

Brugervejledning til grundejerne om benyttelse af radiatorers varmeafgivelser og termostatindstillinger.

Solceller, fremtidig projekt

Vi har til udvalgets arbejde hjælp haft samarbejde med andre Grundejere uden for bestyrelsen, og takker Torben Dalskjær og Per Møller Jensen for deres foreløbige indsats og et håb om forsættelse.



## **Bilag: Beretning fra varmeøkonomi 2011/2012**

### **Varmemålerkontrol, - aflæsning og - afregning**

Grundet et stigende antal indsigelser fra grundejere mod det afregnede varmemeforbrug kombineret med en sammenligning af radiatorers skalering jf. kontrolmanualen, kontrol- leredes samtlige radiatormålere i april for korrekt skalering og placering i.f.t. radiatorstype og -størrelse. Der konstateredes et betydeligt antal fejl berørende i alt omkring 160 grundejere. Disse fejl korrigeredes fysisk i forbindelse med den årlige måleraflæsning ultimo august. Grundejere, der havde betalt for meget, godtgjordes med oktoberbetalingen for de foregående 4 var-meår – forudsat de havde ejet huset i hele perioden - mens grundejere, der havde betalt for lidt, ikke blev efteropkrævet. For varmeåret 2011/12 indregnes de foretagne rettelser automatisk i årsopgørelsen, som udsendes ult. oktober og afregnes primo december.

Ult. september modtog de berørte grundejere et brev med detaljerede oplysninger om de foretagne ændringer for netop deres ejendom, ligesom tilbagebetaling foretoges primo oktober. Gennem brevet gøres grundejere, der i perioden er opkrævet for lidt, opmærksom på, at der på deres berørte radiator(er) - under uændrede varmemeforhold - fremover vil blive målt flere enheder end tidligere. Brunata har udført ekstraarbejdet uden betaling. Den samlede tilbagebetaling andrager ca. 130 t. kr., som indgår i regnskabet som ekstraordinær udgift. Bestyrelsen forventer, at antal indsigelser falder væsentligt, som følge af indsatsen.

**Forbrug og betaling:** Varmeforbruget faldt med knap 8 % til 22.791 GJ grundet den milde vinter, men dog knap svarende til faldet i graddage, hvorfor besparelsen på det korrigerede forbrug blev 16 % mod generelt omkring 20 %. Da prisen gennemsnitlig var godt 5 % lavere blev den samlede varmeudgift 4 mio. kr., et fald på godt 600 t. kr. i.f.t. 10/11 og dermed den laveste de seneste 5 år. Grundejerbetalingen blev 912,- kr./md. dvs. et fald på 140,- kr./md. eller 1.680,- kr. for året. A'conto betalingen blev 368 t. kr. lavere end året før, men det viste sig kun at svare til halvdelen af faldet, hvorfor der netto returneres 367 t. kr. til grundejerne.

### **Priser og prisgrundlag**

Årets gennemsnitspris blev kun 176,- kr./GJ eller 2,- kr. lavere end i 2005/06 og 10,- kr. end året før, en udvikling udelukkende muliggjort af Helsingør Kraftvarmeværks køb af værket i Helsingør fra Vattenfall. Som offentligt værk – ejet i fællesskab af Helsingør Fjernvarme og Nordforbrænding – er prisen 100 % omkostningsbaseret (non-profit). Da de fordelagtige HØK-priser først var gyldige i 2'den halvdel af vort varmeår, dvs. fra 01.01.2012, ville vi med dette niveau gældende for hele året, have haft en gennemsnitspris på mindre end 165,- kr.pr. GJ. Det betyder at skiftet til HØK samlet har sparet os for 250-300.000,- kr. i varmeåret.

### **Budget 2012/2013**

Da vort forbrug kun 1 gang, siden varmemålingen indførtes, har overskredet 25.000 GJ og gennemsnitligt har ligget omkring 23.600 GJ har vi foretrukket igen at budgettere med et forbrug på 24.000 GJ i 2012/13 dvs. 300 GJ lavere end i 2011/12.

Prisen for 2'det halvår 2012 holdes uændret af HØK, hvorfor vi teoretisk kunne basere os på 3,9 mio. kr. i samlet energiudgift. Det er dog – forsigtigvis – besluttet at opkræve ca. 270.000,- kr. mere med en a'contobetaling på kr. 950,-/md. eller + 4 % mere end gennemsnittet for 2011/12. Dette skyldes 2 forhold: 1) Prisen fra HØK er fast i 2012, men er principielt en a'contoprís, som efterreguleres ud fra årets omkostningsregnskab. Reguleringen kan gå begge veje, men mest sandsynligt opad. 2) HØK regulerer – ud fra sit budget – a contoprís for 2013 fra 01. januar. Også her er en behersket stigning mest sandsynlig.

Ændring af de p.t. opkrævede 950,- kr./md. overvejes, når de 2 ovennævnte forhold er afklarede, ligesom større afvigelser i forbruget indgår. En eventuel regulering forventes tidligst foretaget fra 01. februar 2013.



## **Bilag: Beretning fra fremtidens varmeforsyning 2011/2012**

### **Aktuel leverandør - Helsingør Kraftvarmeværk**

HØK som leverandør. Som oplyst i sidste års beretning overtog HØK værket i Helsingør – og dermed F-V som kunde - medio 2011. I 2' det halvår 2011 skete leverancerne fortsat på de hidtidige betingelser. Ny kontrakt gældende fra 01.01.12 indgået med grundlag i omkostningsbaserede priser.

Drastisk prisfald på 15-20 % var den umiddelbare virkning. Der kan dog senere ske en korrektion, idet det reelt er en a conto pris, for det aktuelle kalenderår, vi betaler. Den endelige pris afhænger af regnskabet for det pågældende år, hvor et over- eller underskud almindeligvis indregnes i prisen for året efter. A conto prisen for 2013 kan således principielt bevæge sig i begge retninger, men en mindre stigning er mest sandsynlig. I alle tilfælde vil prisændringer være mindre og sjældnere end tidligere.

Kontraktlængde. Desværre må det forudses, at den gunstige prissituation har begrænset levetid. Kontrakten kan af hver part opsiges med 1 års varsel til udløbet af et kalenderår og forlænges automatisk med 1 år, hvis den ikke opsiges. At F-V skulle finde grund til at opsige den synes utænkeligt. Derimod har Helsingør Fjernvarme oplyst, at de regner med at værket, der er meget slidt, vil blive lukket i perioden ultimo 2014 – 16 dvs. om 2 – 4 år.

### **Fremtidens leverandør**

2 muligheder. Vi er i den gunstige situation, at vort fjernvarmenet er forbundet med 2 producenter, Nordforbrænding og Helsingør Fjernvarme. Når HØK lukker vil vi skulle vælge at afslutte en langtidskontrakt – forventelig over 20 år – med en af disse, afhængig af hvem der tilbyder de gunstigste betingelser.

Markedsdeling? Vi har kendskab til tanker om at NF da skal overtage alle fjernvarme-kunder syd for en vis grænse – antagelig den ml. Helsingør og Fredensborg kommuner – mens HF har kunderne nord for denne. Bestyrelsen hælder pt. til den vurdering, at fjernvarmeselskaberne – af politiske grunde - næppe kan diktere en sådan markedsdeling.

Prisudvikling. Der må i alle tilfælde forventes en betydelig prisstigning. Beregninger viser at NF's storkundepris for 2012 således er knap 20 % højere end vor pris til HØK.

### **Fornyelse af Fasanvængets varmesystem**

Storkunde. På vor ekstraordinære generalforsamling d. 14. juni 2012, besluttedes det at driften af vort fjernvarmesystem i overskuelig fremtid – måske 15-20 år el. mere –fortsættes som nu, dvs. med G/F som storkunde hos fjernvarmeleverandøren og ansvarlig for leverancerne til den enkelte grundejer og dermed for Fasanvængets interne varmesystem.

Løbende forbedringer. Beslutningen om at fortsætte som hidtil betyder langtfra at fortsætte uden at gøre noget. Tværtimod vil det være både hensigtsmæssigt og nødvendigt gradvis at gennemføre moderniseringer, dels for at reducere risikoen for vandskader, især i husene, dels for at forbedre økonomien i varmesystemet.

Vedtagne projekter. På ovennævnte generalforsamling vedtoges:

- 1) Renovering af varmecentralen
- 2) Udskiftning og modernisering af gårdenes ventilbrønde

Varmecentralens drift effektiviseres samtidig med at sikkerheden i driften og dermed for varmeforsyningen øges. Ventilbrøndprojektet vil primært – gennem trykregulering - bidrage til at reducere risikoen for læk i husene, samt – ved installation af lækagealarm – kunne fremrykke opdagelsen af lækager og dermed bidrage til skadesbegrænsning.





Gennemførelse. Begge projekter vil blive gennemført udenfor fyringssæsonen, idet der vil blive tale om kortvarige lukninger for varmen og varmt vand. Varmecentralen planlægges færdiggjort i 2013, mens ventilbrøndene antagelig vil strække sig over 2013 og 2014.

Kommende projekter. Bestyrelsen har internt drøftet og til en vis grad undersøgt en række fremtidige muligheder bl.a.:

- 1) Stikledninger til radiatorer. Udskiftning, især i korridor og ved de 2 store stueradiatorer. Prisniveau: 5 – 8 mio. kr. for hvert af stederne. Alle kendte stikrørslækager de seneste 10 – 12 år er sket et af disse steder.
- 2) Radiatorudskiftninger. Løbende ved lækager på disse. Årlige omkostninger omkring 100.000,- kr. må forventes at vokse væsentligt, på et tidspunkt måske drastisk, grundet radiatorernes alder.
- 3) Radiatormålere. Udskiftning enten ved leverandørskift eller mulig effektivisering som fjernaflæsning eller fjernstyring af varmecentral. Prisniveau 1-2 mio. kr.
- 4) Isolering i bryggers. Vil kunne give en betydelig reduktion af rørvarmetabet. Prisniveau skønnet til omkring ½ mio. kr.
- 5) Varmtvandsbeholdere. Udskiftning grundet lækager er pt. et meget begrænset problem, som må forventes langsomt at vokse, men næppe vil påtvinge os større udskiftninger i de nærmere år. Skift til kombibeholdere med mulighed for el-opvarmning af vandet i sommerperioden kan tænkes at vise sig interessant. Prisniveau: 4-5 mio. kr.
- 6) Solceller for el-produktion. på taget er den enkeltes beslutning og investering. G/F's andel kan være at få udformet en fælles projektmulighed, som kan godkendes af Kommunen indenfor Lokalplanen. Kunne ses i sammenhæng med kombivarmtvandsbeholdere og – hvis muligt – en lukning af fjernvarmen udenfor fyringssæsonen.
- 7) Termostatventiler udskiftning til en muligvis mere varmebesparende type. Prisniveau: 4-500.000 kr.
- 8) Gulvvarme og energimåling for anlæg over en "bagatelgrænse". Indgår i varmegruppens aktuelle arbejde. G/F må betale for energimålere til allerede eksisterende anlæg. Prisniveau: 100-200.000 kr.

Gennemførelse. Bortset fra gulvvarme og energimåling, som ventes færdigbehandlet indenfor næste generalforsamling kan der ikke pt. fremlægges nogen tidsplan, idet denne afhænger af en række forhold, som kapacitet til bearbejdning af mulighederne, økonomi til rådighed og ikke mindst bestyrelsens, såvel som grundejernes prioritering af opgaverne. Gradvis vil nogle muligheder måske forsvinde helt og nye vil dukke op.

### **Henlæggelser**

Udvikling 2011/12. Henlæggelsen blev på 345 t. kr. eller 120 t. kr. mindre end budgetteret

Grundet dels uventet store omkostninger til ekstern rådgivning til varmeprojekterne, dels

uforudsete omkostninger til tilbagebetaling som konsekvens af radiatormålertjekket. Sidste år henlagdes også mindre end budgetteret (175 t. kr.). Årsagen var da især ekstraordinært mange radiatorudskiftninger. Man kan spørge: Hvad bliver årsagen til næste år?

Budget 2012/13. Uden uventede udgifter ville den forventede henlæggelse være på ca. 445 t.kr.. Med den foreslåede forhøjelse på det faste varmebidrag bliver årets henlæggelse 520 t. kr. dvs. i alt ca. 8,6 mio. kr.

Investeringer. De 2 vedtagne projekter er skønnet til at koste omkring 5,3 mio. hvoraf 1 1/4 mio. forventes anvendt i 12/13, reducerende henlæggelserne til 7.340 t. kr. pr. medio 2013.

Prognose for 2014. Ved varmebidrag som det foreslåede skønnes henlæggelsen at blive 550 t. kr., som med de fremlagte projektinvesteringer, skønnet til 2.750 t. kr. reducerer formuen til omkring 5,1 mio. kr. Af ventilbrøndsprojektet resterer så 1,4 mio. kr. til betaling i regnskabsåret 2014/15 (udført i 2'det halvår 2014), hvilket – uden yderligere projekter – vil reducere formuen med op mod 1 mio. kr.



Fremtidige henlæggelser. Med målet om en løbende effektivisering, samt reduktion af truslen om lækager i kombination med nødvendige udskiftninger og reparationer (pt. radiatorer, varmtvandsbeholdere og fordelingsrør) vurderes det som nødvendigt ikke blot at fastholde, men at forøge det nuværende henlæggelsesniveau. Forslaget om forhøjelse af det faste varmebidrag med 35,- kr. til 225,- kt./md. fra 01. januar 2013, er første skridt på vejen.

Ved vurdering heraf skal det huskes, at i de nærmeste år gør vor ekstraordinært lave varmepris dette lidt lettere, så den gennemsnitlige årlige betaling (fast varmebidrag + energifgift) selv med forhøjelsen vil være mindre end 15 t. kr. Sammenlignet med forholdene generelt, ses dette at være et særdeles fordelagtigt niveau. En fastholdelse af den betydelig økonomiske fordel ved storkundesituationen, kræver at vi løbende foretager investeringer i vort varmesystem.

## Varmerenovering - muligheder på kort/mellemlang sigt

### Radiatorer/Rumvarme

- **Udskiftning af stikledninger u/gulv**

- Korridor radiatorer - 75 % af kendte skader.

Skønnet pris: 15 t. kr. pr. hus = 5,4 mio. kr. i alt

- 2 store stueradiatorer – 25 % af kendte skader.

Skønnet pris: 20 t. kr. pr. hus = 7,2 mio. kr. i alt

- **Udskiftning af radiatormålere – v/ønske om**

1) Fjernaflysning 2) Fjernstyring af varmecentral 3) Skift af varmeregnskabsleverandør

Pris: 1-2 mio. kr.

- **Udskiftning af radiatorer**

Aktuelle niveau 100 - 125 t. kr./år

Risiko for voldsomt niveauskift indenfor kortere årrække

- **Energimålere v/gulvvarme**

G/F betaler for huse som allerede har gulvvarme

Skønnet pris: 100-200 t. kr.

### Bryggers

- **Isolering af varmerør**

Skønnet pris: 500 t. kr.

- **Anodeudskiftning**

Skønnet pris: 200 t. kr.

- **Udskiftning af varmtvandsbeholdere**

Skønnet pris: 10-15 t. kr. pr. hus = 3,6 – 5,4 mio. Kr.

Varmeøkonomi - Forbrug og betalinger							
	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13
Energiforbrug, GJ	20.498	22.441	22.735	24.775	24.779	22.791	24.000
Pris pr. GJ, hele kr.	173	200	175	183	186	176	174
A'conto - 1.000 kr.	3.939	4.656	4.224	4.721	4.742	4.374	4.172
Forbrug - 1.000 kr.	3.539	4.481	3.969	4.528	4.620	4.007	?
Tilbagebetaling - 1.000 kr.	400	175	255	193	122	367	?

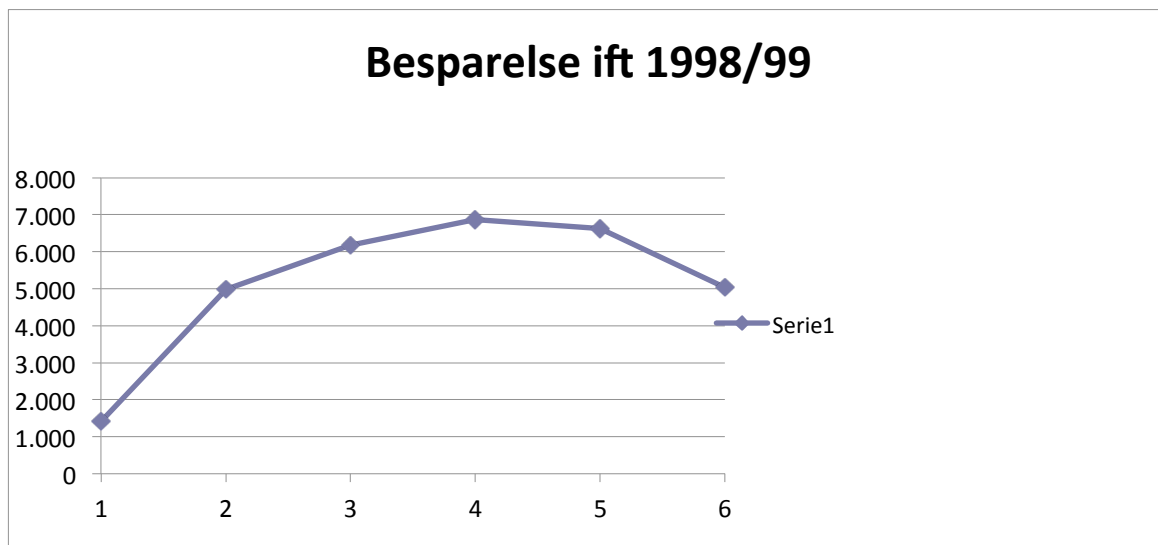
Mindrebetaling 11/12 ift 10/11	613.000	13%
Lavere priser	263.000	43%
Mindreforbrug	350.000	57%

Betaling pr. grundejer/måned – kr.						
	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13*
Fast varmebidrag	265	215	190	190	190	225
Energibetaling	1020	904	1031	1052	912	950
I alt pr. måned	1285	1119	1221	1242	1102	1175

\* Budget 2012/13

Energiforbrug og besparelse - GigaJoule						
	2006/07*	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12
Energiforbrug, GJ	20.498	22.441	22.735	24.775	24.779	22.791
Korrigeret forbrug**	29.734	26.166	24.963	24.275	24.520	26.118
Besparelse ift 1998/99	1.411	4.979	6.182	6.870	6.625	5.027
Besparelse ift 1998/99 %	5%	16%	20%	22%	21%	16%

Forbrug 1998/99, korrigeret	31.145
-----------------------------	--------



Budget 12-13			
	Årets investeringer	Årets hensættelse	Hensat, i alt
pr. 30.06.2007		940.000	4.760.000
pr. 30.06.2008		1.000.000	5.760.000
pr. 30.06.2009		885.000	6.645.000
pr. 30.06.2010		705.000	7.350.000
pr. 30.06.2011		375.000	7.725.000
pr. 30.06.2012		345.000	8.070.000
pr. 30.06.2013*	1.250.000	520.000	7.340.000
pr. 30.06.2014*	2.750.000	550.000	5.140.000
pr. 30.06.2015*	1.300.000	500.000	4.340.000
pr. 30.06.2016*		0	4.340.000

\* Jf. budget, herunder forhøjelse af faste varmebidrag ab 01.01.2013, samt vedtagne varmeprojekter