



Velkommen til Fasanvænget

Bebyggelsen

Fasanvænget er ikke blot et sted, hvor du køber hus. Fasanvænget er også et sted, hvor fællesskab med naboer kan udvikles og dermed give en forøget boligværdi og livskvalitet.

Samtidig bliver du del af et fællesskab, som nødvendigvis kræver, at visse regler overholdes, for at vi alle kan være her.

Fælles faciliteter

De grønne områder

Foreningen har en fastansat gartner som vedligeholder vores temmelig store fællesareal. Vis hensyn og efterlad ikke ting, (have) affald og lignende på arealet. Det forhindrer f. eks. græsslåningen.

Containerpladsen

For at gøre det nemt for dig at komme af med affald, driver foreningen sin egen containerplads med affaldssortering. [Læs mere om containerpladsen her](#).

Pladsen er åben

- Onsdage kl. 17-19,
- Lørdage og søndage kl. 11-13 i vinterperioden (Sommertids ophør til Sommertids start)
- Lørdage, søndage og helligdage kl. 11-14 (Under Dansk Sommertid).

BRUG IKKE CONTAINERPLADSEN TIL HUSHOLDNINGSAFFALD.

Kloaker, vandledninger, belysning, mv.

Henvend dig til din gårdrepræsentant for at få lidt mere at vide om dette, eller søg evt. [oplysninger på foreningens hjemmeside](#) eller hos [Fredensborg Forsyning](#) (Fredensborg Kommunes forsyningselskab).



Vigtige dokumenter

Der er en række publikationer, som man naturligvis må have en vis fortrolighed med, idet de regulerer de fleste af forholdene i bebyggelsen. Det drejer sig om:

- Vedtægter for grundejerforeningen
- Lokalplan for bebyggelsen - Den seneste lokalplan for bebyggelsen blev udarbejdet i 1994 af Karlebo Kommune, og er et dokument, der på en lang række områder uddyber og udvider en række af de bestemmelser, der fremgår af vedtægterne.

Disse dokumenter findes i sin helhed på [foreningens hjemmeside](#).

Huset

Da husene ligger meget tæt og samtidigt skal udgøre en helhed, er der en række ting, man ønsker at regulere. Således kræver bebyggelsens karakter i udstrakt grad hensyntagen til de omkringboende. Man har f.eks. kun i meget begrænset omfang lov til at ændre på udseendet af det enkelte hus af hensyn til bebyggelsens helhedsindtryk.

Farvevalg

Oprindeligt måtte der kun anvendes én farve til træværket — såkaldt Grøn Umbra. Men tiderne, smagen og farvekoderne hos producenterne skifter, så i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen blev det vedtaget at tillade andre farvekombinationer udover Grøn Umbra. Se detaljer i [Lokalplanen](#).

Murværk

Fugning skal for at opnå den rette farvenuance udføres med **BAKKEMØRTEL**.

Vedligeholdelse

Det påhviler den enkelte grundejer at renholde og snerydde på fortov ud for eget hus. Det forventes ligeledes at hus, beplantning, og lignende holdes i almindelig pæn stand.

Gårdvedligeholdelse

Principielt er vedligeholdelsen af de enkelte gårdes arealer en opgave for Grundejerforeningen. Imidlertid vedtog man på generalforsamlingen i 1983 at grundejerne i de enkelte gårde efter eget ønske varetager vedligeholdelsen i fællesskab. Til støtte for disse aktiviteter modtager gårdene hvert år kr. 450,- pr. hus fra Grundejerforeningen (kvartalsvis overførsel til gårdkonti). Gårdrepræsentanten sørger for at planlægge disse vedligeholdelsesaktiviteter.

El

Medmindre anden leverandør er valgt, forestår DONG forsyningen. Måleren sidder udvendigt ved siden af affaldsrummet. Skabet åbnes med en umbraco-nøgle (3mm).



Vand

Leveres af Fredensborg Forsyning (kommunen) og måleren sidder i indgangsrøret i bryggerset.

Renovation

Affaldssække afhentes en gang om ugen af den kommunale renovation. Bemærk, at aviser, blade, flasker og glas afleveres på containerpladsen i de dertil opstillede containere.

Varmen

Bebyggelsens varmforsyning drives af grundejerforeningen med fjernvarme, der købes fra Vattenfall, og som produceres i Helsingør af naturgas. Varmen distribueres til den enkelte grundejer fra bebyggelsens varmecentral.

Forhold i eget hus, som man skal være opmærksom på

Da husene nu er over 40 år gamle, kan der hos en række grundejere opstå et ønske om en eller anden form for forandring af varmeinstallationerne. Da varmen tilføres husene på en lidt u hensigtsmæssig måde, er det ikke lige meget, hvordan evt. forandringer gennemføres, idet der kan ske påvirkninger også af naboens varmforsyning. Jf. vedtægterne er grundejerforeningen ansvarlig for varmforsyningen til det enkelte hus. Alle reparationer og ændringer på grundejerforeningens varme-installationer skal forhåndsgodkendes af bestyrelsen og skal udføres af den af grundejerforeningen valgte VVS installatør (vedt. §20, stk. 2).

Af sikkerhedsmæssige årsager er det kun tilladt for grundejerforeningens servicemedarbejder samt grundejerforeningens faste VVS-installatør at lukke for varmen til de enkelte gårde.

Skjulte rør

Det påhviler ifølge vedtægterne den enkelte grundejer på normal vis at holde installationerne i huset forsikret, herunder forsikring på skjulte rør. Vær opmærksom på, at mange forsikringer ændrer dækningen når rørsystemerne er over 40 år gamle. Man kan som regel mod en mindre præmieforøgelse, komme ud over denne reducerede dækning. De penge er godt givet ud, hvis skaden sker.

Varmemåling

Varmemålerne fungerer ved, at de måler både temperaturen på radiatorens overflade og på luften ved siden af. Hvis temperaturen på radiatoren er højere end luftens, tæller måleren. Hvis luftens temperatur er højere end radiatorens, tæller måleren ikke. Vandmåleren på varmtvandsbeholderen måler antal liter forbrugt varmt vand.

Varmebetaling

Varmebidraget er delt op i to dele; det faste bidrag til drift af varme anlægget, samt et a'conto bidrag til dækning af de målerafhængige udgifter til varme i de enkelte husstande.

Du kan se de aktuelle satser for varme [her](#).



Målerne aflæses i august og slutopgørelsen foreligger typisk i september. Alle afregninger sendes herefter hurtigst muligt til den, som ejer huset pr. 30.6.

Forhold ved ejerskifte

Det er ejeren pr. 30.6. der hæfter for den samlede varmeafregning!

Ved salg bør der derfor i refusionsopgørelsen tages højde for aflæsning af varmt vand og målere på radiatorer på overtagelsesdagen.

Begge dele meddeles Brunata, som administrerer varmeopgørelsen. Når blot Brunata får oplyst overtagelsesdag og aflæsning af det varme vand samt oplysning om, at man ønsker en splitafregning, vil den endelige opgørelse foreligge i to dele. Stadig afregnes det samlede regnskab dog med ejer pr. 30.6. og mellemregninger mellem køber og sælger er foreningen uvedkommende.

Kabelnettet

TV og Internet

Husene forsynes med TV/radio og evt. bredbåndssignaler via et stikledningsnet. Alle huse modtager grundpakke fra youSee Kabel-tv. I 2009 gennemførtes en omlægning/renovering, som gør at grundejere har mulighed for at blive kunder hos youSee for udvidelse af TV/pakker, bredbånd eller IP-telefoni. Grundpakken betales over kontingentet, mens internetforbindelse kræver individuel tilmelding og betaling. På den lokale TV kanal, FTV, gives løbende oplysninger. [Se hjemmesiden for detaljer.](#)

Tilmelding internet, ændring af Tv-kanaler ud over Grundpakke og evt. IP-telefoni

Kontakt youSee Kundeservice – telefon: 80 80 40 40.

Teknikken — internet

Der er opsat en stikdåse i alle huse som giver mulighed for at udnytte alle youSees produkter. Kabelnet frem til og med stikdåsen er GF ejendom og der må ikke ske indgreb i denne installation. Foreningen har opnået rabat på youSee produkter – se gældende satser på hjemmesiden (kræver oprettelse af bruger og efterfølgende log-in på [denne side](#)).

Grundejerforeningen

Det er lovbestemt, at der for bebyggelsen skal være en grundejerforening, som den enkelte grundejer er pligtig medlem af. Den skal bl. a. varetage en lang række interesser overfor omverdenen på grundejernes vegne. Foreningen opkræver kontingent og andre afgifter og varetager herefter den fælles afregning overfor TV-, Internet- og varmeleverandører. Endvidere driver grundejerforeningen, varmecentral og containerpladsen, ligesom den vedligeholder bebyggelsens fællesarealer.



Kontingent

Du kan se de aktuelle kontingentsatser [her](#).

Det henstilles at beboerne tilmelder sig betalingservice, da det letter bogholderiet og dermed holder omkostningerne nede. Der skal betales gebyr hvis man ikke er tilmeldt PBS.

Generalforsamling

Finder sted hvert år i oktober. Foreningens regnskabsår går fra 1/7 til 30/6. Indkaldelse, regnskab og andet relevant materiale uddeles inden generalforsamlingen i henhold til de i vedtægterne beskrevne tidsrammer.

Bestyrelsen

Bestyrelsen består af 7 medlemmer som vælges på generalforsamlingen. Formand og kasserer vælges direkte mens øvrige poster og ansvarsområder fordeles ved bestyrelsens konstituering.

Gartner og vicevært

Såfremt du har spørgsmål vedrørende fællesarealerne kan du kontakte foreningens gartner ude i området eller via postkassen ved fælleshuset (se placering af Fasanreden [på denne side](#)). Du kan også ringe til foreningens telefon og telefonsvarer på 24 44 28 92.

Gårdrepræsentanter

Hver gård vælger blandt sine beboere en repræsentant der er behjælpelig med gårdens fælles anliggender. Repræsentanten deltager ca. 2 gange årligt i fælles møder med bestyrelsen.

Fælleshus

Grundejerforeningen råder over et fælleslokale — Fasanreden — som ligger ved siden af containerpladsen. Tidligere husedes her kedlerne til foreningens egen varmecentral som blev nedlagt i forbindelse med overgang til fjernvarmeforsyning. Huset udlejes til forskellige formål. Kontakt din gårdrepræsentant for nærmere detaljer om regelsættet, eller find mere om emnet på [vores hjemmeside](#).