

Ordinær Generalforsamling 2014
Fasanvængets Grundejerforening
Onsdag d. 29. oktober 2014 kl. 19.00
i Menighedshuset Egedal Kirke, Kokkedal



Deltagere/stemmer	23 "huse" repræsenteret + 4 fuldmagter = <u>i alt 27 stemmer</u>
Bestyrelsen	Frits Henriksen (FH), FV 415 (formand) Anni Bjerg (AB), FV 510 (kasserer) Steen Kledal (SK), FV 276 (fællesområder) Torben Frøberg (TF), FV 484 (varme) Bent Nielsen (BN), FV 420 (gårde) Henrik Jønsson (HJ), FV 213 (lokalplan) Tilde Eschenburg (TE), FV 297 (næstformand, IT og kommunikation)
Desuden til stede	Grethe Hervard (GH) administrator og Hans Duschek (HD) ekstern revisor.
Indledning	FH bød velkommen og takkede for fremmødet.
Dirigent og referent	FH foreslog Susan Kofoed (FV 291) som dirigent og TE som referent. Begge blev valgt.
Indvarsling/lovlighed	Dirigenten takkede for valget. Nævnte derefter, at generalforsamlingen var indkaldt rettidigt, samt i øvrigt i overensstemmelse med vedtægterne jf. § 7 hhv. § 6. Ingen havde indvendinger, hvorfor dirigenten erklærede generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig. Hun gav herefter ordet til formanden.
<u>1. BERETNINGER</u>	Alle beretninger er vedlagt som bilag (bilag 1-6), hvorfor de ikke er uddybet i referatet.
<u>Formanden - FH</u>	Beretning fra en afgående formand (se bilag 1).
Gennemførte projekter	FH valgte at vise en oversigt over de projekter, han har været med til at få gennemført, og han har kæmpet for gennem årene.
Udfordringer	Desuden gennemgik FH oversigten over de opgaver og udfordringer, der har været i regnskabsåret 2013/2014.
Nye opgaver	Derefter oversigt over de nye og kommende opgaver.
Stor tak	FH sluttede af med at sige en stor tak til de nye og til de gamle i bestyrelsen og modtog stor applaus fra hele salen.
Spørgsmål og svar	Ingen

<u>Fællesområder - SK</u>	Årets centrale arbejdsopgaver og udfordringer gennemgået (se bilag 2). Stor tak til de ansatte, der fortsat varetager og forskønner vores område.
Spørgsmål og svar	Ingen
<u>Gårde - BN</u>	Årets centrale arbejdsopgaver og udfordringer gennemgået (se bilag 3). Tak til de afgangende gårdrepræsentanter og velkommen til de nye.
Spørgsmål og svar	Ingen
<u>Kommunikation - TE</u>	Årets centrale arbejdsopgaver og udfordringer gennemgået (se bilag 4). Særligt fokus på temaaftenen ”undgå indbrud”, hvor bestyrelsen modtog info og materiale til videreformidling.
Spørgsmål og svar	477: Er der en fordel ved brug af mailadresse med domænet fasanvaenget.dk? TE: Der er ingen fordel, men det kan være svært at skifte mailadresse – særligt for de ældre. Men fornuftigt at skifte domæne. Det er ikke udelukket, at der på sigt bliver lukket for domænet. 477: Er det muligt at indhente rabat/tilbud på alarmanordninger eller lignende? TE: Bestyrelsen har drøftet muligheden og opfordrer grundejerne til at etablere en ”arbejdsgruppe”, der kan arbejde på at indhente tilbud. GH: Tænk over hvorvidt man skal offentliggøre indbrudsoversigt på hjemmesiden. Det kan hindre evt. salg. FH: Indstiller til bestyrelsen, at det skal overvejes grundigt, hvorvidt det skal offentliggøres på hjemmesiden. TE: Taget til efterretning.
<u>Lokalplan - HJ</u>	Årets centrale arbejdsopgaver og udfordringer gennemgået (se bilag 5). Særlig nyt er, at der i forbindelse med haveudvidelserne i gård 8 har været en landmåler ude og registrere de steder i hele G/F, hvor der evt. kan haveudvides - hvis ellers lokalplanen overholdes. Det arbejdes der på i det kommende år.
Spørgsmål og svar	Ingen
<u>Varmen - TF</u>	Årets centrale arbejdsopgaver og udfordringer gennemgået (se bilag 6). Tak til Frits for godt samarbejde og til Grethe for overtagelse af

varmeregnskab og henvendelser/klager.

Spørgsmål og svar

214: Ved fejl i måling af det varme vand, hvem skal man skrive til?

TF: Skriv til varme@gf-fasanvaenget.dk

Godkendelse

Herefter godkendte forsamlingen årsberetningen med akklamation.

2. REGNSKAB - GH

Grethe Hervard gennemgik de realiserede udgifter. Det var kun enkelte poster, der blev kommenteret og dermed indgår i referatet.

GF regnskab

Lønsumsafgift: Svært at budgettere med, da Staten ændrer afgiften.

Ekstern faglig bistand: Førstehjælpskursus

Øvrige omkostninger: PBS, Dataløn

Sociale arrangementer: Sankt Hans

Årsfest: Mindre end budgetteret

Lønstigning: Varmeprojekt har givet overarbejdstimer, som bl.a. også er taget fra varmen.

Varmen

Udgifter varmecentral: Skyldes nye radiatorer i huse samt udskiftning af defekte målere.

Spørgsmål og svar

289: Kan man spare ved at gå over til kvartalvis betaling? Kan man overveje at gå fra månedlig til kvartalsvis betaling.

FH: Oprindeligt betalte vi kvartalsvis, men der kom for mange restancer.

Godkendelse

Regnskab 2013/2014 erklæret **godkendt** af dirigenten efter enstemmigt bifald.

3. BUDGET - FH

G/F hovedsigte

De vigtigste nye ting:

- Sommerhjælp er blevet til helårshjælp.
- Fortsat tilskud til legepladserne
- Afløbsprojekt i gård 9, reparation af asfalt og indkørselsopretning.
- Afvikling af varmelånet er begyndt. Vi sigter på, lånet er tilbagebetalt i 2018/2019.
- Større betalinger fra varmen til G/F. Hidtil har varmen for lille en andel af lønninger og administration.
- Kontingent skal sikre handlefrihed og selvfinansiering.

Social pulje

Ønske om at afsætte penge til en pulje med social karakter, som alle grundejere kan søge til afholdelse af sociale aktiviteter, der er tilgængelige for alle grundejere.

Forslag	Kontingentforhøjelse på 25 kr. pr. 1. januar 2015 = 650 kr./måned.
Spørgsmål og svar	Ingen spørgsmål til G/F budget.
Langtidsøkonomi	FH præsenterede plan over investering og opsparing, hvortil et uddrag af bestyrelsens dynamiske regneark (langtidsøkonomi) blev vist og gennemgået kort.
Spørgsmål og svar	477: Tilfredshed med offentliggørelse af langtidsøkonomisk plan. Vil den blive vedligeholdt fremover? FH: Ja! Husk dog på - det er ikke en definitiv plan men et arbejdsredskab.
Varmen hovedsigte	Stigende omkostninger samtidig med at selvfinansiering af varmeprojekter søges fastholdt.
Varmerenovering	FH pointerede, hvorfor det er det vigtigt, at vi fortsat betaler og forhøjer varmebidraget. Vi skal fortsat spare op til varmen, for her er der også flere mulige kommende projekter som f.eks. udskiftning af radiatorer og målere samt renovering af muffer og fordelingsrør mm.
Mulige projekter	
Forslag	Varmebidragsforhøjelse på 15 kr. pr. 1. januar 2015 = 240 kr./måned.
Spørgsmål og svar	261: Skader på det skjulte rør i entréen er bekymrende. Kan man forestille sig at lave en undersøgelse af muligheden for at udskifte krumningen af kobber med et pexrør? FH: Det skal overvejes. Men det bliver meget muligt omkostningsfuldt.
Godkendelse	Ingen yderligere kommentarer blandt de fremmødte, så budget 2014/2015 som fremlagt af bestyrelsen blev herefter erklæret godkendt af dirigenten – herunder bestyrelsens forslag om forhøjet kontingent og varmebidrag.
<u>4. FORSLAG</u>	Ingen
<u>5. VALG</u>	
Formand	FH ønskede ikke genvalg. Bestyrelsen anbefalede i stedet Hans Kristensen (FV 341), der efter en personlig valgtale blev valgt som formand med akklamation.
Ikke på valg	Kasserer Anni Bjerg ikke på valg ligesom Tilde Eschenburg og Steen Kledal heller ikke var. Alle tre ønskede at fortsætte.
3 bestyrelsesmedlemmer	Bestyrelsen anbefalede genvalg af Henrik Jønsson og Bent Nielsen, som begge modtog genvalg og blev valgt med akklamation. Da Torben Frøberg

ikke ønskede at genopstille, anbefalede bestyrelsen i stedet Niels Gervig (FV 282), som efter en personlig valgtale blev valgt med akklamation.

3 suppleanter

Genvalg af Per Møller Jensen og Torben Dalskjær. Da Hans Kristensen forinden var blevet valgt til formand, skulle der vælges en tredje suppleant. Torben Schiff (FV 261) stillede op fra salen og blev valgt med akklamation.

Intern revisor

Palle Jensen fortsætter som intern revisor og Lena Jarnsø som intern revisor-suppleant.

Den nye bestyrelse

Formand: Hans Kristensen, FV 341

Næstformand/sekretær: Tilde Eschenburg, FV 297

Kasserer: Anni Bjerg, Kasserer, FV 510

Medlem: Steen Kledal, FV 276

Medlem: Henrik Jønsson, FV 213

Medlem: Bent Nielsen, FV 420

Medlem: Niels Gervig, FV 282

Suppleant: Per M. Jensen, FV 143

Suppleant: Torben Dalskjær, FV 256

Suppleant: Torben Schiff, FV 261

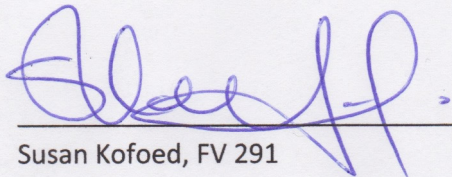
6. EVT.

Generalforsamling afsluttet

Da der ikke var flere indlæg, erklærede dirigenten generalforsamlingen for afsluttet kl. 21.30.

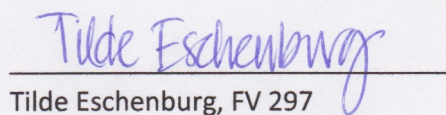
Tak til dirigenten

FH takkede herefter dirigenten for en god indsats og deltagerne for udvist interesse samt god ro og orden.



Susan Kofoed, FV 291

Dirigent

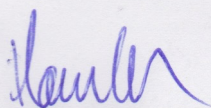


Tilde Eschenburg, FV 297

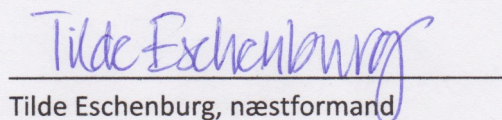
Referent

Ovenstående referat er tiltrådt af bestyrelsen: Kokkedal d. 16. december 2014

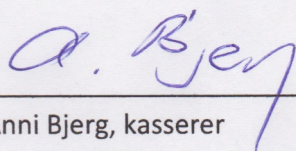
Bilag: Bestyrelsens beretninger (bilag 1-6)



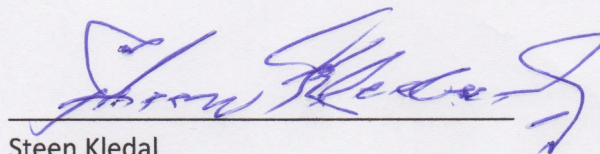
Hans Kristensen, formand



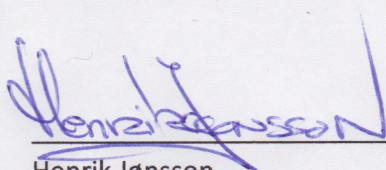
Tilde Eschenburg, næstformand



Anni Bjerg, kasserer



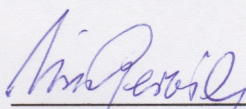
Steen Kledal



Henrik Jønsson



Bent Nielsen



Niels Gervig

BERETNING FORMANDEN

Tema Fasanvænget i forandring - 1998 → ???

Ved afslutningen af min tid i bestyrelsen vil jeg forsøge at viderebringe et indtryk af de mange forandringer og begivenheder, som har præget arbejdet i de forløbne år, suppleret med en aktuel status, samt et blik fremefter. Hensigten er at perspektivere "den daglige trummerum", for at øge opmærksomheden på langtidsvirkningen af de mange enkeltbegivenheder, som tilsammen gør at vores bebyggelse stadig er et attraktivt sted at bo. Og dermed på vigtigheden af at fastholde udviklingen gennem stadige - større og mindre - forandringer.

Før: Større nedslag

Følgende et stærkt subjektivt og yderst begrænset udvalg i få ord, selv om der kunne fortælles meget om alt og om mange andre forhold.. Perspektivet illustreres af, at et groft overslag viser, at vi - gennemsnitligt - har investeret omkring 1 mio. kr. årligt i perioden.

Bedragerisagen medførte, at 3 bestyrelsesmedlemmer i 1998 skulle vælges blandt de frem-mødte. Derved kom jeg ind i bestyrelsen uden at ha' hverken planer eller ambitioner om det. Der kan man altså se hvad bedrageri kan føre med sig. .

Individuel varmemåling gennemtvang Kommunen mod bestyrelsens ønske, da det krævede en investering på 1 mio. kr. Siden er investeringen mere end tjent ind - hvert år.

Nye varmtvandsbeholdere var nødvendige og vi havde ikke pengene. Grundejerne viste den forståelse de fortsat gør og betalte i 2 år et særkontingent på 200 kr. pr. måned.

Carportbrand i gård 7 et uløst mysterium. Men ved at undlade genopførelse af Foreningens 2 carporte, løstes en strid om retten til at leje disse - og en truende retssag undgået.

Vedtægtsændringer har begrænset interesse. Ved 2'den behandling af disse, deltog i alt 9 grundejere, bestyrelsen medregnet. Og efter 10 min. sluttede generalforsamlingen med en øl.

"Selvgjort er velgjort" - nogle gange. Men efter en del år, hvor vi selv "kørte" internettet med masser af arbejde og utilfredse grundejere, blev det - som TV - udliciteret.

FV 427 blev endelig solgt, da lejer - efter 2 retssager - blev træt af huslejeforhøjelserne.

Ved lampeudskiftning i gårde og på stier, valgte bestyrelsen nr. 2 i en vejledende grundejer-afstemning. Medførte optræk til kraftig blæst. I dag tror jeg alle er godt tilfredse med valget.

Carportbelysningen var et stort plus. I dag ser vi det som en selvfølge.

Multiboldbanen mobiliserede flere til gen.forsamling end bedrageriet. Og delte F-V i to - næsten - lige store dele. I min optik har flertallet aldrig truffet dårligere beslutning end afvisningen af dette forslag. Jeg håber stadig et fremtidigt flertal vil realisere ideen.

Grøn plan blev udsat 1 år, da grundejere i sidste øjeblik fremsatte et omfattende ændrings-forslag. Førte til fornyede overvejelser med et resultat, som de fleste vist synes godt om.

Fasannettet blev renoveret, så alle kunne få en hurtig og stabil netforbindelse. Da G/F's kasse var tom, ku' Varmen heldigvis hjælpe (som senere med legepladstilskud og traktor). Det er jo trods alt vore egne penge. Men "selvforsørgelse" giver det bedste overblik og den sundeste økonomi, så der er lagt plan for tilbagebetaling.

Jubilæumsfest med fodbold- og petanqueturning, danse- og artistopvisninger, samt fadøl og pølser, satte kulør på en regnfuld dag. Vi ser frem til 50-året i 2020.

Postkasserne til ydermuren, sagde loven. Vi sagde "Nej tak" og fik god hjælp af TV 2.

Fortovsfornyelsen var tiltrængt, et projekt hvor mange løftede.. I dag til daglig glæde. Trærødderne kom væk, men hvem husker nu, at vi årligt havde 2-3 fortovsgennembrud med "springvand" i vekslende gårde? Samarbejdet med Kommunen fik disse fjernet.

Legepladsfornyelsen kom trægt i gang, "tilskuddene er for små." Men begrænsningen frem-tvang øget kreativitet, så nu har/får vi bedre og sikrere legepladser.

Varmerenovering i central og i brønde - et projekt i størrelse som fortovene - gav en tiltrængt fornyelse. Men også en masse varmeproblemer. Godt at den første vinter var mild. Men nu skulle alt - vistnok - være klar, også til en hård vinter.

Nu: 2013/14

Og så lidt fra det forløbne år, som efterfølgende behandles mere indgående af de enkelte områdeansvarlige bestyrelsesmedlemmer.

Grønne områder Bent Nielsen, FV 420, sommerhjælp i 2013, fik i efteråret fast stilling hos Føtex. Al mulig held med det, Bent. I stedet fandt vi Michael Sjøgreen, 37 år. Bor, som den første i mange år, ikke i Fasanvænget, men heldigvis tæt på (Parallelvej, Kokkedal). Michael har fået en god start og bliver her forhåbentlig længe (se "Fremover"):

Fortovsrenovering Den sidste tilretning på vort store projekt skulle omsider være gennem-ført. Måske med en enkelt undtagelse, som Steen vil bringe på plads.

Legepladsrenoveringen er nu gennemført for vistnok 9 gårde med flere på vej. En lege-pladsinspektør vil i november tjekke for korrekt og sikker udførelse.

Indbrud En bølge af indbrud i 2014, har vakt bekymring og givet anledning til forskellige initiativer. Grundejere oprettede en Facebook side og en udsendte et forslag om etablering af alarmsystemer. Bestyrelsen arrangerede et informationsmøde med deltagelse fra Politiet, samt en grundejer med indgående kendskab til alarmsystemer. Endelig drøftedes emnet på det seneste gårdrepræsentantmøde.

Bestyrelsen vil støtte rimelige grundejerinitiativer på området, som f.eks. Nabohjælp og gensidige alarmgrupper, lige som individuelle sikringsinitiativer - f.eks. installering af bedre låse eller sikring af vinduer - kan anbefales. Derimod ses det ikke som en bestyrelsesopgave, konkret at organisere og gennemføre de forskellige tiltag. Det ses også som vigtigt at handle afbalanceret og bl.a. undgå at skabe unødigt ængstelse eller mistænkeliggørelse af tilfældige personer og/eller køretøjer, der befinder sig i Fasanvænget.

Haveudvidelser 5 grundejere i gård 8 (v/fodboldbanen) har de senere år foretaget ikke-for-håndsgodkendte udvidelser af deres haver. Bestyrelsen har, i samarbejde med Kommunen, samt en landinspektør, iværksat en undersøgelse af lovligheden heraf. Sagen er juridisk kompliceret, idet der foruden lokalplanen indgår flere gamle udstykningsdeklarationer.

Bus 383 Underskriftindsamlingen i 2013 medførte tilsagn om 1 års prøvetid, men allerede 1. april vedtoges nedlæggelse pr. medio dec. 2014. Efter lang tids pres lykkedes det at få et møde med borgmester og udvalgsformand, men konklusionen var klar: Stik mod kommunal-plan 2013, spares en række "lokale" og små busruter væk. I stedet satses på flexitur for alle. Problemet er højere betaling, krav om forudbestilling, samt manglende præcision, hvilket bl.a. medfører at ordningen ikke kan bruges af pendlere.

Det synes som om Kommunen ikke ønsker at fremme brugen af flexitur for meget. Således er der endnu ikke givet generel oplysning om ordningen til trods for at den har været i kraft siden 01. jan. 2014 og der gentagne gange er lovet en informationskampagne.

Varmeprojektet officielt færdiggjort i 2013. Over vinteren viste der sig en række indkørings-problemer som falske alarmer, manglende varme i visse gårde, kolde brusebade og hyle- toner i radiatorer, ofte i forbindelse med weekender. På et tidspunkt måtte Foreningen investere i et mindre antal el-radiatorer til udlån til de værst ramte. Tak for den milde vinter.

"Børnesygdommene" skulle være luget væk og alt klar til den kommende vinter. Alarmsyste-met viste dog også sin værdi, da det identificerede en lækage på gård 5's ledningsnet.

Forsyningsnettet havde 3 brud i året, de første siden 2011 og før det 2007. Måske en tilfældighed med gamle skader, måske tegn på at en større udskiftning af muffer nærmer sig.

Gulvvarmemåling For at sikre betaling efter forbrug, indførtes fra 14/15 energimåling på gulvvarmeanlæg, dog undtaget anlæg i korridor, badeværelse og lille toilet. Der er mulighed for dispensation, hvor andet ville være "åbenbart urimeligt". Alle nye anlæg skal dog forbe- redes for energimåling. Når små anlæg er undtaget, skyldes det at den nødvendige inve-stering vurderes som urimelig stor ift. betydningen af den større "retfærdighed"..

Energimålere er i sommeren 2014, på Foreningens regning (ca. 95.000 kr.), installeret på de nævnte, eksisterende anlæg. For nye anlæg skal grundejeren selv betale.

Fremover: Nye kræfter, nye opgaver

Fasanvænget er mere end en bebyggelse. Det er et sted man hører til, for mange en livs- form med fællesskab. Dette ses også af at grundejere kan deles i 2 hovedgrupper. Nogle bor her i kortere tid, er på "gennemrejse" mens andre "bliver hængende" i en årrække. Ancien-niteter på 15-20 år eller flere er almindelige, ja nogle har endda været med siden bebyggel-sens opførelse. En bestandig videreudvikling af rammer og fællesskab er en forudsætning for bevarelse af dette.

Økonomien er stærk og fremtidssikret, så det økonomiske grundlag for kommende investe-ringer og videreudvikling er i orden. Grundejerne har gennem årene udvist en prisværdig vilje til at yde, når blot de kan se et fornuftigt formål med det.

Projekter er der rigeligt af. Se bilag til Langtidsøkonomien og Varmen. Det er et spørgsmål om en hensigtsmæssig prioritering, samt - især - at de nødvendige menneskelige kræfter er til stede. Så nok står den til enhver tid siddende bestyrelse i første række, men på længere sigt kan kun tilstrækkelig interesse og indsats fra en bredere kreds af grundejere udgøre det nødvendige grundlag.

Midt i en skiftetid eller i hvert fald ved dens begyndelse, er vi på de **grønne områder**.

Første skridt er taget med fast ansættelse af Michael Sjøgreen, idet han november → februar, arbejder 1½ dag ugentligt og fra marts igen 30 timer pr. uge til oktober 2015, hvor en ny vinterperiode begynder. Der sigtes på en gradvis udvidelse af hans timetal evt. kombineret med en reduktion af Richard Bjørns indsats, i første omgang dog kun sigtende på reduktion af dennes merarbejde, herunder "udrykning" på ekstraordinære tidspunkter.

Tempoet i forandringerne sættes naturligvis i samarbejde ml. og med fuld accept af alle berørte parter. Udviklingen indebærer antagelig en forøgelse af den samlede arbejdsindsats bl.a. grundet flere opgaver på varmesiden, et ønske om i højere grad at gennemføre planlagte aktiviteter på grønne områder, samt reduktion af udlicitering og overarbejde til det mindst mulige. Hvor "sommerhjælpen" de fleste år har ligget på niveauet 750-800 timer med lejlighedsvis betydelig ekstra indsats og sidste år omkring 1000 timer - og en hel del merarbejde til RB - er MS nu fast engageret til omkring 1.200 timer pr. år.

Bestyrelsen er midt i et skifte fra stabilitet og erfaring → forandring og fornyelse. Den samlede bestyrelsesanciennitet (fra F-V) var før g- f i 2012 mere end 60 år. Med afgang af Ole Haag og Egon Peter Thomsen i 2012, samt Torben Frøberg og mig i år, falder totalen til 22 år, hvoraf Anni Bjerg og Steen Kledal tilsammen tegner sig for de 15.

Rummer som alle andre større ændringer både fordele og ulemper. Viden kan gå tabt og det kan være svært at bevare kontinuiteten. Til gengæld bliver der bedre plads til nye ideer og måder at se tingene på og friske kræfter til at gennemføre de forandringer der skal til.

Der skal derfor til "de nye", fra Tilde og fremefter, lyde et Velkommen - og en stor tak fordi I ville og turde være med. Det er interessante men, til tider, også krævende opgaver, der lig-ger foran jer, hvor indsatsen lejlighedsvis kan kolliderer med arbejds- og/eller familieliv. Jeg ønsker jer alt mulig held med det.

Og til alle jer jeg har arbejdet sammen med i de forløbne år, ikke mindst "de gamle", fra Steen, Anni og langt bagud: Et varmt Farvel og tak for en spændende tid med rigtig mange gode oplevelser og et samarbejde, der - trods de lejlighedsvis brydninger, der ikke kan und-væres - altid har været positivt præget af en fælles vilje til at yde vort bedste. Ikke mindst tak for de mange hyggelige stunder ved natmaden efter bestyrelsesmøderne, hvor emnerne har været alt mellem himmel og jord og hvor vi kom hinanden nærmere som mennesker.

Til grundejerne vil jeg slutte med en tak for jeres interesse for og opbakning til den kurs be-styrelsen har lagt og opfordre jer til i størst muligt omfang, at bakke op om og meget gerne aktivt støtte bestyrelsen i dens færd fremover.

Tak for de mange gode oplevelser gennem årene og de mange interessante projekter jeg har deltaget i. Det kan på det varmeste anbefales, at lade sig vælge til bestyrelsen fra salen.

BERETNING FÆLLESOMRÅDER

Fliserenovering

Fliserenovering manglede ved årsskiftet Juli 2014 ifølge entreprenøren kun opfølgning på vandafløb i gård 9 og en ønsket ændring af trappen ved Øststien til Drosselvænget. Gård 9-projektet drøftes pt. Med anden entreprenør.

Containerplads

Containerpladsen kører pt. I en fornuftig gænge. Den nye traktor bringer haveaffald til kommunens affaldsplads (gratis), hvorimod aflevering af "små brændbart" fra vores komprimator til forbrændingsanstalten fortsat skal betales med ca. 70 øre pr. kg. eller ca. 3.500 kr. for en levering på 5 tons.

Veje og stier

Snerydning af gårdarealer og stier er igen klaret af vores eget personale.

Grønne områder

Vedligeholdelsen af de grønne områder er sket efter de samme retningslinjer som de seneste år. Specielt er der fundet nogle områder, hvor der for at spare græsslåning er etableret blomstereng, der nåede at få blomster sidste år.

Rod og hundebæ

Kan gentages fra sidste år. Affald må ikke henlægges ud for haverne på fællesområdet! Hundebæ skal opsamles i en lille sort pose og kan heri henlægges i de opstillede bæcontainere.

Fasanreden

Fælleslokalet er fortsat et godt tilbud til gymnastikpiger og andre med lyst til fællesskab. Vi har i år måttet forny tagbelægningen pga. Utæthed.

Udendørs aktiviteter/sport

Tennis har været gennemført i normalt omfang. Fodbold har i år kunnet holdes på banen hele sæsonen med rimelig græstilstand. Petanqueturning har igen været gennemført med en hyggelig grillafslutning.

Personale

Richard Bjørn har fortsat været beskæftiget med grønt, varme og containerplads. Harald Borgfjord er fortsat på containerpladsen. Ole Kragh er fortsat på containerpladsen og Michael Sjøgreen er ansat i en deltidsstilling ligesom Jonas Bøg i et mindre timetal har været beskæftiget som "ungarbejder". Alle skal have stor tak for en helhjertet og engageret indsats for os alle i Fasanvænget.

BERETNING GÅRDENE

Der har i det forløbende år været afholdt to gårdrepræsentantmøder med pænt fremmøde fra gårdene, og en uformel tone har været kendetegnende for disse møder, og det skal alle gårdrepræsentanter have tak for.

Der har været nogle gårde, der har skiftet gårdrepræsentanter, og til dem vil jeg gerne sige tak for den tid de har brugt og for et godt samarbejde. Til de der har taget over vil jeg gerne sige velkommen og takke for, at de vil tage en tørn i deres gårde, således at vi kan fortsætte denne positive linje.

Der hersker et godt gårddemokrati i gårdene, og der har ikke været nogle sager som bestyrelsen har været ind over.

Legepladserne er der også kommet godt gang i. Der er nu 9 gårde færdig, og flere kommer i det nye år. Der går en legepladsinspektør rundt i de gårde, der er færdige, så meget snart har vi også det på plads. De gårde der er meldt færdige er 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12 samt gård 14. De øvrige gårde bliver samlet i en pulje efterhånden som de bliver meldt færdig og vil samlet blive gennemgået

Husk det er ved at være tid at komme i gang i de gårde, der endnu ikke er begyndt, for der er kun tid til medio 2016 for refusion.

BERETNING KOMMUNIKATION

Mailserver

Der har været en del problemer med de mailadresser, der er tilknyttet domænet fasanvaenget.dk. SurfTown, der hoster domænet, har ingen hotline eller anden form for teknisk support, så alle fejlmeldinger sker til bestyrelsen. Det er et meget stort arbejde at varetage, og derfor har bestyrelsen besluttet at undersøge muligheden for at skifte udbyder.

En aftale med et firma blev etableret men ophævet igen, da servicen/aftalen om implementering ikke blev overholdt.

Der søges på ny efter en udbyder, der kan tilbyde grundejerne support, hvis der opstår fejl eller mail skal opsættes på ny computer/device.

Hjemmeside

Der er i budgettet afsat 35.000 kr. til forbedring af hjemmesiden. Indhold og struktur vil ikke ændre sig meget, men der vil blive effektiviseret og hastighedsforbedret. Der søges en løsning for at oprette et forum "grundejer til grundejer", hvor arrangementer, opslag, spørgsmål, gode råd, forsvundne/fundne sager mm. kan deles mellem gårdene.

Indbrud – temaaften

Der har i det seneste år været flere indbrud, og mange grundejere har været meget optagede af problemet. Behov for temaaften med fakta og gode råd. Politiet beskriver, at der har været en stigning i indbrud i Fasanvænget i 2014 men understreger, at niveauet for indbrud ikke er meget forskellig fra andre lignende boligområder. Materiale og info fra aftenen bliver udsendt med nyhedsbrev samt lagt på hjemmesiden.

Facebook

Der er etableret en Facebookgruppe for Fasanvænget, men denne har ikke noget med bestyrelsen at gøre, og derfor er det ikke en løsning for formidling fra bestyrelsen til grundejerne. Bestyrelsen opfordrer grundejerne til – i forbindelse med indbrudsforebyggelse o.l. – at henvende sig til politiet med billeder/beskrivelse frem for at dele disse i Facebookgruppen. Dette er også politiets anbefaling. Det er uhensigtsmæssigt at poste billeder af muligt mistænkte. Det kan medføre utryghed og ubehag for grundejere samt være krænkende for de personer, der bliver hængt ud (jf. persondataloven).

BERETNING LOKALPLAN

En lokalplan kan betragtes som en lokal lov, og den er kendetegnende ved at have bindende bestemmelser for beboerne.

Lokalplan 72 Boligbebyggelse Fasanvænget er tinglyst på ejendommen, og bestemmelserne heri skal derfor overholdes. Lokalplanen ligger i sin helhed på Fasanvængets hjemmeside.

Vi gør vores bedste i Grundejerforeningen for at alle overholder lokalplanen, i det seneste års tid har vi beskæftiget os med :

1. General dispensation vedr. skure i haverne jvf. § 6.3/6.4

Vi forsøger at få skure tilladt på samme niveau som drivhuse for derved at lovliggøre hovedparten af alle skure i Fasanvænget. Det er noget, vi har været i gang med i et par år, men det er ikke let at ændre på en lokalplan, så i øjeblikket forsøger vi at få en general dispensation til skure. Vi har desværre ikke den færdige løsning på plads endnu.

2. Bebyggelsens ydre fremtræden jvf. § 7

Vi har haft nogle beboere, som har vandskuret / pudset deres facader, og det er ikke lovligt ifølge lokalplanen. Beboerne er blevet kontaktet for at få bragt facaden tilbage til oprindelig udseende, dette gælder også inde i haven.

3. Stakit kontra levende hegn samt hække højde jvf. § 9.1

Hvorfor skal vi have levende hegn? Det skal vi for at området bibeholder sin pæne struktur og for at der ikke kommer uens udseende ud af til, der er i dag 26 parceller som har decideret stakit / hegn uden nogen form for bare en smule voksende hæk. Det vil blive bemærket over for grundejere, der dermed overtræder lokalplanen.

4. Haveudvidelser jvf. § 9.3

En have i Fasanvænget er ifølge lokalplanen max 4.5 m. uden for gårdhavens gavflugt - dog således at der altid er en afstand på mindst 1.25 m. til det matrikulære skel. En del af de enkelte ejendommers matrikulære areal indgår i bebyggelsens fællesarealer og må ikke adskilles fra disse med hække eller anden skelafgrænsning. Vi har dialog med kommunen, en landinspektør samt jurister for at få klarlagt, hvor grænserne går. Hvis der er flere end de, der allerede har udvidet, vil vi meget gerne give beboerne besked og have en accept fra kommunen på, hvad vi må og ikke må. Denne sag er desværre ikke løst endnu, men vi arbejder på det.

BERETNING VARMEN

Daglig administration

Denne varetages af vores administrator Grethe Hervard, og set fra bestyrelsens side er der ikke en finger at udsætte på hendes indsats.

Hun tager sig af varmeregnskabet og de følgende klager/henvendelser om fejl i årsopgørelsen. Kun ved klager af principiel karakter eller såfremt en grundejer ikke er tilfreds med afgørelsen, bliver sagen behandlet af bestyrelsen. Indeværende år har bestyrelsen ikke behandlet en eneste sag vedr. varmeregnskabet.

Grethe står også for den daglige kontakt til Brunata (som står for måling af varmemeforbrug).

Bestyrelsens daglige opgaver i forbindelse med sager hos de enkelte grundejere er stillingtagen til reparationer (primært udskiftning af radiator og varmtvandsbeholder), gulvvarme og krav om energimåling af disse.

Henvendelser vedr. varme sker bedst pr. mail til varme@gf-fasanvaenget.dk, så finder Grethe og bestyrelsesansvarlige ud af, hvem der "løber" med opgaven.

Varme afregning

Vi har i år haft en lav månedlig energibetaling på 825 kr. om måneden. Sammen med et fast varmebidrag på 225 kroner giver det en månedlig betaling på 1050 kr. Den lave månedlige energibetaling skyldes til dels den meget milde vinter, som sikkert også er skyld i det lave energiforbrug på under 5000 MJ/måned, eller næsten 2000 MJ lavere end et "gennemsnitligt" hus fra 70'erne og "gennemsnitligt" varmeår.

Vi har opkrævet en del mere a conto, hvilket gør, at vi netto skal tilbagetale omkring 700.000 kr. til grundejerne i forbindelse med årsopgørelsen.

Jeg vil lige benytte lejligheden til at gøre opmærksom på, at det er ejeren af huset pr. 30/6 (afslutning af varmeåret), der hæfter for hele årets forbrug af varme.

Mod betaling tilbyder Brunata at lave et splitregnskab i forbindelse ved salg af hus. Dette splitregnskab har kun betydning for refusionsopgørelsen. Hvis man ønsker at benytte sig af dette tilbud, så skal man rette henvendelse til vores administrator Grethe Hervard.

Radiatorundersøgelse

På et gårdrepræsentantmøde i oktober 2013 blev der vist stor vilje til at hjælpe til med at få klarlagt hvor mange af de oprindelige radiatorer, vi stadig har i bebyggelsen. Det er interessant at få overblikket, da bebyggelsen er over 40 år, og man derfor kan frygte, at de eksisterende oprindelige radiatorer nærmer sig sidste leveår. De enkelte gårdrepræsentanter i 12 ud af de 15 gårde har gennemført en undersøgelse af deres egen gård, og bestyrelsens opgave har blot været at koordinere og opsummere resultaterne.

Bedste estimat er, at vi stadig har omkring 2350 oprindelige radiatorer tilbage, men der er noget usikkerhed på dette, da ikke er lykkedes for alle gårdrepræsentanter at gennemføre undersøgelsen. Udskiftning af alle tilbageværende radiatorer på én gang vil derfor være et større projekt. Omvendt er der ikke noget der tyder på, at man med fordel kan lave et sådan projekt. Men det er godt at have en rimelig stor opsparring på varmen, så man ikke bliver presset på likviditeten, såfremt antallet af tæringer begynder at stige foruroligende.

Gulvvarme og energimåling

I foråret blev der vedtaget regler for, hvilke gulvvarmeanlæg, der skal have energimåler installeret. Reglerne er et kompromis mellem omkostningen ved at installere en måler og den fordel en grundejer får ved ikke at blive afregnet efter forbrug, men i stedet ud fra en gennemsnitsbetragtning. Vi har 360 huse i Fasanvænget. Ud af disse har ca. 160 huse lavet et eller flere gulvvarmeanlæg. Ud af disse ca. 160 anlæg skulle 18 huse have monteret energimåler. Af forskellige årsager blev der givet dispensation til 4 huse, så alt i alt har foreningen betalt for montering og installation af 14 energimålere.

Fremadrettet er det vigtigt at tage tidlig kontakt til bestyrelsen, såfremt man ønsker at lave et gulvvarmeanlæg eller ændre/udvide eksisterende anlæg. Bestyrelsen vil tage stilling til, om der skal monteres energimåler. Og man skal også være opmærksom på, at såfremt der skal laves svejsarbejde på foreningens rør under gulv, skal udførende håndværker godkendes af bestyrelsen før arbejdet påbegyndes. Under alle omstændigheder skal fremtidige anlæg laves, så der senere kan monteres en måler.

I forbindelse med arbejdet her har bestyrelsen også fået præciseret, hvem der har vedligeholdelsespligten og ejerskabet af gulvvarmeanlæg. Og det ligger helt og aldeles på grundejeren, og er grundejerforeningen økonomisk uvedkommende.