

ORDINÆR GENERALFORSAMLING
G/F FASANVÆNGET
MANDAG D. 31. OKTOBER 2016 KL. 19.00
PÅ KOKKEDAL SKOLE VEST



GRUNDEJERFORENINGEN
FASANVÆNGET
2980 KOKKEDAL

REFERAT



Deltagere/stemmer	33 "huse" repræsenteret - heraf tre fuldmagter.
Bestyrelsen	Hans Kristensen, FV 341 (formand) Niels Gervig, FV 282 (kasserer) Tilde Eschenburg, FV 297 (næstformand, IT og kommunikation) Steen Kledal, FV 276 (fællesområder) Henrik Jønsson, FV 213 (lokalplan) Bent Nielsen, FV 420 (gårde) Per Møller Jensen, FV 143 (varme)
Desuden til stede	Administrator Grethe Hervard og ekstern revisor Hans Duschek.
Indledning	Formand Hans Kristensen bød velkommen og takkede for fremmødet.
<u>1. DIRIGENT/REFERENT</u>	Formanden foreslog Advokat Lars Holm Rasmussen som dirigent og Næstformand Tilde Eschenburg som referent. Begge blev valgt.
Indvarsling/lovlighed	Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at Generalforsamlingen var indkaldt rettidigt og i overensstemmelse med vedtægterne. Dirigenten erklærede generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.
Præsentation af bestyrelse	Dirigenten foreslog en præsentation af alle bestyrelsesmedlemmer samt Administrator, eftersom der var flere nye grundejere tilstede. Alle medlemmer præsenterede sig ved navn, husnummer samt funktion og ansvarsområde (noteret ovenfor under "Bestyrelsen").
<u>2. BERETNINGER</u>	Formanden samt de ansvarshavende bestyrelsesmedlemmer for henholdsvis fællesområder, gårde, kommunikation, lokalplan og forsyning gennemgik kort deres beretninger og fremhævede årets bedrifter.
Bilag	Alle beretninger er vedlagt som bilag (bilag 1-6), hvorfor de ikke er uddybet i referatet.
Beretning - Formanden	<u>Spørgsmål/kommentarer til formanden:</u> Ingen
Beretning - Fællesområder	<u>Spørgsmål/kommentarer til fællesområder:</u> Jørgen Morthorst (FV505) ønskede at høre om planerne omkring Hjertestarteren, som tidligere har været annonceret i nyhedsbrev. Steen Kledal oplyste, at Bestyrelsen har indhentet et tilbud om at få opsat hjertestarter ved Varmecentralen, så det er noget, der arbejdes med fortsat. Steen opfordrede til, at man som grundejer også kunne



have deltaget i det annoncerede supplerende hjerte-/lungekursus.

Anni Bjerg (FV510) udtrykte, at der ved opsætning af hjertestarter kan være risiko for hærværk, og at en enkelt hjertestarter er i for lang afstand for mange af grundejerne.

Steen Kledal forklarede, at aftalen om hjertestarteren er en forlængelse/udvidelse af vores eksisterende serviceaftale med Falck, og at der derfor i første omgang blot opsættes én.

Jørgen Morthorst (FV505) underbyggede sit ønske om en hjertestarter med argumentet om, at videnskaben har påvist, at en hjertestarter er mere effektiv end eventuelle hjertekurser.

Ole Ørsted (FV201) ønskede at vide, hvor mange grundejere, der skulle til for at få den favorable pris på Blue Chimney.

Steen Kledal svarede, at ved minimum 10 grundejere vil han forhandle prisen til mellem 4.000 og 5.000 kr. Mod normalprisen på 7500 kr.

Beretning - Gårde

Spørgsmål/kommentarer til gårde:

Tak til gådrepræsentanter

Bent Nielsen takkede nye, eksisterende og afgangende gådrepræsentanter for deres arbejde og engagement.

Legepladsinspektør

Torben Frøberg (FV484) ønskede at kende til en legepladsinspektørs beføjelser.

Mulighed for at anke

Jørgen Morthorst (FV505) ønskede at få svar på, om man kan anke en legepladsinspektørs rapport, og om Kommunen vil forholde sig kritisk til rapporten.

Ibrugtagningstilladelse

Bent Nielsen forklarede, at Kommunens byggesagsbehandler, Helle Hegaard Pedersen, udsteder ibrugtagningstilladelser ud fra Legepladsinspektørens rapporter. Bent forventede, at inspektionen skulle finde sted medio december, og at der ville blive udstedt en samlet tilladelse for alle gårde. Han lovede gådrepræsentanterne, at de ville få besked om endelig dato for besigtigelsen, så de ville have mulighed for at mødes med inspektøren og drøfte tingene med ham.

Årlig godkendelse

Torben Frøberg (FV484) spurgte til, om det var korrekt, at Legepladsinspektøren skal komme én gang om året for at godkende legepladserne i hele Fasanvænget.

Offentligt tilgængelige legepladser

Bent Nielsen svarede, at det er undersøgt, om det kan passe, at der hvert år skal laves en ibrugtagningstilladelse på vores legepladser, og svaret er JA, det skal der, eftersom det er offentligt tilgængelige legepladser.

Beretning - Kommunikation

Spørgsmål/kommentarer til kommunikation:

Lovlighed?

Allan Frank-Nielsen (FV406) spurgte til, om lukning af FM-båndet er



Hurtigere bredbånd	helt lovligt. Tilde Eschenburg svarede, at det er lovligt, og at YouSee gør det for at frigøre frekvenser på kablerne, så der er mulighed for mere hastighed på bredbåndet.
Ikke "Must Carry"-omfattet	Torben Frøberg (FV484) supplerede, at radiokanalerne ikke er omfattet af den såkaldte "Must Carry"-regel, og at YouSee derfor gerne må lukke dem ned. Han tilføjede desuden, at der var mulighed for at købe en stueantenne via YouSee.
Rabataftale på udstyr	Tilde Eschenburg forklarede, at YouSee havde indgået en aftale med Elgiganten om at opnå 20% rabat på DAB-udstyr og på stueantenne. Hun forsikrede om, at der bliver udsendt materiale om alt dette via hjemmeside og nyhedsbrev.
Beretning - Lokalplan	<u>Spørgsmål/kommentarer til lokalplan:</u> Dirigenten opfordrede til, at spørgsmål vedrørende haveudvidelser og skure blev udsat til punkt 5 - behandling af forslag. Der var ingen yderligere spørgsmål eller kommentarer til beretningen.
Beretning - Forsyning	<u>Spørgsmål/kommentarer til varmen/forsyning:</u>
Tak til grønne mænd og administrator	Per Møller Jensen takkede vores "grønne mænd"; Richard Bjørn og Michael Sjøgreen for deres indsats og arbejde på Varmecentralen. Desuden takkede Per Møller Jensen Administrator Grethe Hervard for hendes indsats samt for samarbejdet omkring varmeadministrationen.
Forhøjet varmemeforbrug?	Ida Nielsen (FV428) fortalte om hendes erfaring med dobbelt varmemeforbrug efter udskiftning til to nye radiatorer og spurgte desuden til, om det kunne være rimeligt, at sagen endnu ikke var blevet behandlet og at hun nu skal betale efterregning.
Varmeadfærd	Per Møller Jensen forklarede, at der blev arbejdet på sagen, men at Brunata hævdede, at varmeadfærden havde ændret sig, og at der derfor var forhøjet forbrug. Ida Nielsen (FV428) forsikrede, at det ikke var tilfældet og aftalte at aflevere en kopi af Brunatas rapport videre til Per Møller Jensen.
Irgrønt vand i radiatorer	Henrik Jørgensen (FV252) meddelte, at det irgrønne vand i radiatorerne betød, at man ikke var i tvivl om en evt. lækage Hans Kristensen supplerede, at der for nogle år siden blev tilsat lidt farvestof for at finde frem til lækager.
Ny måler fra Brunata	Lena Jarnsø (FV 214) fortalte, at hun i lang tid havde ventet på en ny måler fra Brunata.
Uacceptabel ventetid	Per Møller Jensen svarede hertil, at ventetiden hos Brunata er uacceptabel. Der går urimelig lang tid, før en sag bliver ekspederet. Ole Ørsted (FV201) oplyste, at han fortsat afventede Brunata for en



Andre muligheder	sag sidste år. Opfordrede til at undersøge andre muligheder end Brunata.
Ny løsning er dyr	Per Møller svarede, at det hele tiden er med i vores overvejelser, da vi er trætte af alle problemerne. Men en sådan løsning er dyr.
Tidsindstillede termostater	Jacob Salomonsen (FV498) spurgte til, om man havde overvejet nye tidsindstillelige termostater. Per Møller Jensen svarede, at der var blevet kigget på dem før, men at de da ikke var så effektive. De er muligvis blevet bedre i dag, så det ville blive taget op i Bestyrelsen.
Defekte termostater	Ole Ørsted (FV201) spurgte til, om grundejerne selv eller Foreningen betaler for defekte termostater. Per Møller Jensen svarede hertil, at Foreningen som udgangspunkt dækker, hvis en termostat er defekt.
Godkendelse af beretninger	Efter gennemgang af alle beretninger og svar på alle spørgsmål, erklærede Dirigenten beretningerne for godkendte.

3. REGNSKAB

Præsenteret ved Administrator Grethe Hervard.

Grethe Hervard oplyste, at både intern og ekstern revisor har været tilfredse med det, de har modtaget.

Det var kun enkelte punkter, der blev fremhævet og gennemgået for hhv. G/F og Varmen.

Regnskab G/F

Regnskab G/F:

Pga. indbrud og tyveri af traktor tidligere på året, afskrives der på en maskine, der ikke længere eksisterer.

Stjålen traktor

Ekstern faglig bistand
Tvangsauktioner

Udgiften til "ekstern faglig bistand" skyldes, at Foreningen har hyret en advokat til at køre en sag om tvangsauktion. To tvangsauktioner er desuden også skyld i tab på debitorer.

Sparsommelighed =
overskud

Grethe Hervard sluttede G/F-regnskabet med, at Foreningen har været meget sparsommelige og dermed har opnået et overskud på 180.644 kr., der overføres til egenkapitalen.

Forsikringserstatning

Regnskab Varmen:

En erstatning fra Codan omkring en tidligere rørskade, er først kommet ind i dette regnskabsår.

Overskud

På Varmen er der opnået et samlet overskud på 447.000 kr.

Spørgsmål/kommentarer
- til regnskab 2015/2016

Anni Bjerg (FV510) spurgte til, om der var tænkt på at afsætte penge



Udskiftning af varmemålere	til projekt "udskiftning af alle varmemålere". Per Møller Jensen svarede, at vi er i gang med at undersøge mulighederne. Formanden supplerede, at en sådan investering er så stor, at den skal tages op på en Generalforsamling.
Regnskab godkendt	Regnskabet blev herefter erklæret enstemmigt godkendt af Dirigenten.
<u>4. BUDGET</u>	Gennemgået af Administrator Grethe Herved.
Forslag om nedsættelse af varmebidrag	Energibidraget blev midlertidigt forhøjet fra kr. 800 til kr. 945 pr. måned fra 1. oktober 2015. Bestyrelsen foreslog at nedsætte bidraget til kr. 800 pr. måned pr. 1. januar 2017.
Spørgsmål/kommentarer - til budget 2016/2017	Ingen spørgsmål og kommentarer.
Budget og forslag godkendt	Budget og herunder nedsættelse af varmebidrag blev herefter erklæret enstemmigt godkendt af Dirigenten.
<u>5. FORSLAG</u>	Forhandling og afstemning om evt. indkomne forslag.
Ingen indkomne forslag	Ingen indkomne forslag. Bestyrelsen havde indstillet til fire forslag, som alle var vedhæftet indkaldelsen.
Forslag nr. 1	<u>Forslag nummer 1: Ændring af vedtægter</u>
Ændring af ordlyd	§7 stk. 1: Ændring af formulering til "bestyrelsen har ansvaret for at kommunikere med de grundejere, der ikke kan tilgå materialet elektronisk".
Punkt udgår	§4 stk. 4: Punktet blev ikke behandlet og udgår, da formuleringen er upræcis. Bestyrelsen arbejder videre med den.
Forslag vedtaget	Afstemning: Enstemmigt vedtaget. Der indkaldes til en ekstraordinær Generalforsamling, hvor forslaget endeligt vil kunne godkendes.
Forslag nr. 2	<u>Forslag nummer 2: Investeringspolitik</u>
Procenttal fjernes	Michael Parl (FV294) foreslog at fjerne procenttallene i forslaget.
Skal forslag trækkes?	Torben Frøberg (FV484) opfordrede til, at bestyrelsen trak forslaget



Opbakning til forslag	tilbage, da der var et ønske om at få præciseret hvilke obligationer, der bør investeres i. Michael Parl (FV294) ytrede stor opbakning til Bestyrelsen for at fremsætte forslaget.
Forslag vedtaget	Afstemningen resulterede i 2 imod, 1 blank og 30 for forslaget. Forslaget vedtaget.
Forslag 3	<u>Forslag nummer 3: Beslutning om kriterier for generel dispensation hvad angår haveudvidelser.</u>
Inddragelse af fællesområder	Jens Rønne (FV479) syntes ikke om forslaget, da han var usikker på, hvilke fællesområder, der ville blive inddraget til haveudvidelser. Henrik Jønsson oplyste, at der visse steder ville være en mindre inddragelse af fællesareal, men at der var taget stilling til, at det ikke ville ødelægge noget.
Forskel på grundejere	Jørgen Morthorst (FV505) pointerede, at der principielt ville være nogle grundejere, der var bedre stillet ved udvidelsen end andre, der ville miste omkringliggende fællesarealer. Samtidig udtrykte han bekymring for det æstetiske udtryk i Fasanvænget, da han var bekymret for, at flere ville "glemme" at opsætte "grønt hegn" ved en evt. opsætning af plankeværk. Han ønskede derfor, at Bestyrelsen ville tage hånd om dette kriterium i forslaget og skærpe det til, at man skal opsætte 50 cm. hæk ved opsætning af hegn.
Grønt hegn	Henrik Jønsson forklarede, at de matrikulære skel flere steder var meget større end de egentlig var bebygget, men at de tilbage i 70'erne blev bedt om at "aflevere" noget af matriklen til fællesareal. Flere af disse matrikler vil med forslaget få mulighed for at inddrage det stykke jord, de egentlig ejer og betaler for.
Matrikulære skel	Steen Kleedal pointerede, at der i forslagets punkt 8 var lagt op til, at Bestyrelsen skulle varetage tilsynet og dermed sikre alle Lokalplanens kriterier.
Eget jord inddrages	André Rützou (FV273) ønskede at vide, om de omtalte matrikulære skel var belyst. Henrik Jønsson svarede hertil, at alle oprindelige skel fremgår af BBR.
Matrikulære skel i BBR	Mai-Brith Agerholm (FV281) stillede spørgsmålstegn ved punkt 7 og spurgte til, om man kunne blive tvunget til at udvide, hvis man boede i et enderækkehus.
Kan man tvinges?	Formanden svarede, at processen for alle huse i en række ville stoppe, idet der blot var en enkelt grundejer, der ikke ønskede haveudvidelsen.
Alle skal være enige	Jørgen Morthorst (FV505) spurgte til, hvornår Kommunen ville vedtage Lokalplanen.
Lokalplanen	



Bestyrelsens hensigt med forslaget

Henrik Jønsson svarede, at en lokalplansændring ville tage lang tid og at Kommunen gerne ville afvente vores Generalforsamling for at høre forskellige meninger. Henrik forsikrede desuden, at Bestyrelsens hensigt med forslaget var at begrænse omfanget af Kommunens eventuelle ændringer, så der i Fasanvænget ikke ville kunne udvides i hele den fulde længde af det egentlige matrikulære skel men blot i en begrænset afstand.

Forslag vedtaget

Afstemningen resulterede i 3 blanke og 30 stemmer for forslaget.
Forslaget vedtaget.

Forslag nr. 4

Forslag nummer 4: Beslutning om kriterier for generel dispensation fra Lokalplan 72, hvad angår skure.

Maksimal størrelse på skur

Allan Frank-Nielsen (FV406) spurgte til den maksimale størrelse på skuret.
Henrik Jønsson svarede, at det fremgik af Lokalplanen, hvori der er noteret 6 m².

Præcedens?

Jørgen Morthorst (FV505) udtrykte bekymring for, om dispensationen ville danne præcedens for ulovlige skure.
Henrik Jønsson svarede, at hvis der stemtes for forslaget, ville Bestyrelsen - ligesom med haveudvidelserne - skulle sikre, at byggeriet blev i overensstemmelse med Lokalplanen.

Sadeltage

Jørgen Morthorst (FV505) spurgte desuden til årsagen for at anbefale sadeltage.
Henrik Jønsson forklarede, at sadeltage var med til at sikre, at der ikke blev bygget skure med ensidig hældning på 240 cm. ind mod naboer eller ud mod stierne/vejene.

Forslag vedtaget

Afstemning: Enstemmigt godkendt.
Forslag vedtaget.

6. VALG

Valg til bestyrelse mm., hvor der:

- a) vælges formand i lige år
- b) vælges kasserer i ulige år
- c) vælges øvrige bestyrelsesmedlemmer
- d) vælges bestyrelsessuppleanter
- e) vælges revisorer samt en revisorsuppleant

På valg til Bestyrelsen var:

Formanden **Hans Kristensen (FV341)**

Bestyrelsesmedlem **Henrik Jønsson (FV213)**

Bestyrelsesmedlem **Per Møller Jensen (FV143)**

Bestyrelsesmedlem **Bent Nielsen (FV420)**



Genvalg af formand og bestyrelsesmedlemmer	Alle blev genvalgt med akklamation.
Genvalg suppleanter	På valg som suppleanter var: Suppleant Torben Dalskjær (FV256) Suppleant Torben Schiff (FV261) Begge blev genvalgt med akklamation.
Valg af suppleant	Bestyrelsen anbefalede valg af Michael Parl (FV294) , som blev valgt med akklamation.
Genvalg revisorer	Bestyrelsen anbefalede ekstern revisor Hans Duschek , intern revisor Palle Jensen samt intern revisorsuppleant Lena Jarnsø . Alle blev valgt med akklamation.
7. EVT. Tak til Bestyrelsen	Jørgen Morthorst (FV505) takkede Bestyrelsen for et fantastisk stykke arbejde og for at være med til at holde Fasanvænget smukt og attraktivt.
Biler på Ullerødvej	En grundejer ønskede at vide, hvad der blev gjort ved parkerende biler på Ullerødvej og Ullerødgårdsvej. Henrik Jønsson svarede, at det ifølge Kommunen var helt lovligt at parkere på begge sider af vejene, og at der derfor ikke kunne gøres noget ved det.
Generalforsamling afsluttet	Dirigenten takkede for god ro og orden. Generalforsamlingen blev erklæret afsluttet kl. 22.00.
Tak til dirigenten	Formanden takkede for gode debatter og for Dirigentens indsats.



Advokat Lars Holm Rasmussen
Dirigent

Sekretær Tilde Eschenburg, FV 297
Referent

Ovenstående referat er tiltrådt af Bestyrelsen: Kokkedal d.

Bilag: 1-6

Hans Kristensen, Formand

Tilde Eschenburg, Næstformand

Niels Gervig, Kasserer

Steen Kledal

Per Møller Jensen

Bent Nielsen

Henrik Jønsson

ORDINÆR GENERALFORSAMLING
G/F FASANVÆNGET
MANDAG D. 31. OKTOBER 2016 KL. 19.00
PÅ KOKKEDAL SKOLE VEST



GRUNDEJERFORENINGEN
FASANVÆNGET
2980 KOKKEDAL

BILAG

Bilag 1: Beretning - Formanden

Legepladser

Vi er snart i mål med renovering af legepladserne. Det er kun et par gårde, der mangler dette.

Yousee

I henhold til lovgivningen er den enkelte grundejer fremover ikke længere forpligtet til at være med i foreningens aftale med YouSee. Tilde vil komme ind på dette under sin beretning.

Haveudvidelser

Bestyrelsen har været i dialog med Fredensborg Kommune, som har sendt et forslag om dispensation fra lokalplanen i høring. På denne generalforsamling er bestyrelsens kriterier vedrørende dette til afstemning.

Skure

Også hvad skure angår, har bestyrelsen været i dialog med kommunen – ligeledes med henblik på en dispensation fra lokalplanen. På denne generalforsamling er bestyrelsens kriterier vedrørende dette til afstemning.

Vedtægter

Vi har i bestyrelsen i det forgangne år arbejdet med en ændring af foreningens vedtægter. Årsagen til dette er, at vi fremover – som jeg nævnte på sidste års generalforsamling – ønsker, at materiale vedrørende generalforsamlingerne udsendes elektronisk. Bestyrelsen påtager sig ansvaret for at uddele til de grundejere, som ikke kan tilgå materialet elektronisk. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring er til afstemning på denne generalforsamling.

Investeringer

Af større investeringer vi prioriterer i de kommende år, kan nævnes renovering af indkørslerne og cykelstierne. Om og hvornår dette realiseres, er imidlertid endnu ikke besluttet.

Varmen

Vores nuværende varmelieferandør Forsyning Helsingør ønsker at forny vores kontrakt med en bindingsperiode på 20 år. Dette er vi i dialog med selskabet om. I løbet af det kommende år vil der givetvis være en afklaring på vores forslag til et fremtidigt samarbejde.

Venlig hilsen Hans Kristensen, FV341

Bilag 2: Beretning - Fællesområder

Brændeovne/røgpustere

Efter forsøgskørsel med de første fire er der nu tilkommet yderligere 14 røgpustere, hvoraf de sidste er færdige i sommer/efterår 2016. Der er således 18 i alt, som forbedrer klimaet i Fasanvænget. Nu får vi se, hvor god en vinter vi får, og hvis nogle bliver inspireret, tager jeg gerne en ny prisforhandling til foråret. Til de 18 kan oplyses, at der nu findes en trådløs regulering af pusteren. (ca. kr. 500,-).

Containerplads

Vi er fortsat uenige med Kommunen i, at de opkræver "forbrændingsafgift" af "små brændbart" fra vores komprimator kørt direkte til forbrændingsanstalten. Det er gratis i en tilsvarende komprimator ved vandtårnet. Pladsen passes fortsat af Richard Bjørn, Harald Borgfjord og Ole Kragh, der skal have tak for en god indsats. Hærværk og tyveri er fortsat sket, så hold øje, hvis noget observeres.

Tyveri

Vi har i foråret 2016 været udsat for et meget professionelt tyveri i garagerne og værkstedet. Der blev benyttet særligt værktøj, der kunne løfte vores låste garageporte, hvorefter døren til værkstedet blev brækket op. Tyvene fjernede bl.a. vores græsklipper/traktor og en række maskiner fra værkstedet. Vi var heldigvis godt forsikret, så vi har fået alt erstattet og sikret adgangsforholdene noget bedre.

Veje, stier og gårdarealer

Arealerne er fortsat blevet sneryddet mm. af vores eget personale. Vi vil fremover prøve, om vi kan få en aftale med gårdene om afsluttende grusfejning uden biler i gården. Indkørsler vil vi gerne opretholde med små brosten, hvilket giver problemer med store biler, der drejer. Der er også lejlighedsvis parkering af biler, der ifølge vedtægter ikke må holde på vejene i Fasanvænget. Det er nemmest, hvis de pågældende bilejere lader være.

Grønne områder

Områderne vedligeholdes efter samme retningslinjer som tidligere, og vores to medarbejdere høster heldigvis jævnligt berettiget ros for Fasanvængets altid nydelige udseende. Vi vil dog gerne fremhæve, at vi kun indsamler hundebæ fra de opstillede beholdere - så medbring en pose, når I lufter Fido! Henlagt skrammel bag haverne skal I selv fjerne! Og hvis der bliver udlagt et kabel til f.eks. TV, skal det meldes til Richard via servicetelefonen.

Fasanreden

Fasanreden bruges fortsat af et enkelt hold gymnastikpiger og har også været brugt til nogle børnefødselsdage uden problemer. Derudover er den naturligvis brugt til gårdrepræsentantmøder mm., men der er fortsat muligheder!

Udendørs aktiviteter/sport

Tennis har været gennemført i normalt omfang. Fodbold bruges jævnligt af store og små. Pétanqueturnering har været gennemført med hyggelig grillafslutning i gård 8. Også basketballnettet har jeg set i brug. Som noget særligt har fodboldbanen inkl. grill været udlånt til en skoleklasseskomsammen - evt. til inspiration for andre! Også Sankt Hans blev afholdt - med bål og sang.

Venlig hilsen Steen Kledal, FV276

Bilag 3: Beretning - Gårde

Legepladser

Der er nu næsten etableret nye legepladser i hele Fasanvænget. Gård 3 er som den sidste i fuld gang med at etablere nye legepladser, og når de melder færdigt, bliver legepladsinspektørerne bestilt. Der er lukket for tilskud til etablering af legepladser, så fremover er det gårdens egen kasse der trækkes fra, såfremt der er indkøb til legepladserne.

Gårdrepræsentanter

Der skal lyde en stor tak til de, der er stoppet i årets løb som gårdrepræsentant for deres gård. Det er en stor hjælp for Bestyrelsen at have jer at støtte os til i givne situationer. De der har taget over, vil jeg gerne byde velkommen. Det er meget forskelligt, hvad der ligger af arbejde i gårdene, men under alle omstændigheder ved vi i Bestyrelsen godt, at I gør et stort og godt arbejde.

Vi har siden sidste generalforsamling holdt 2 møder, hvor der kom input fra gårdene, og vi fik indblik i, hvad der kan være af opgaver, samt de løsninger der var fundet frem til.

Venlig hilsen Bent Nielsen

Bilag 4: Beretning - Kommunikation

Hjemmesiden

Den nye hjemmeside www.gf-fasanvaenget.dk er nu aktiv, og der er efterhånden uploadet en masse af den mest nødvendige information. I kan finde Lokalplanen, Vedtægterne, kontaktinfo og kontaktformular på siden. Desuden bliver løbende opdateret med foreningens nyheder og arrangementer. Brug den flittigt! NB! Det kræver IKKE et login for at benytte hjemmesiden. Et evt. login skal bruges, når der bliver oprettet en "markedsplads", hvor alle grundejere frit kan kommunikere.

Frit valg af TV-udbyder

Pr. 1. juli 2016 blev det ved lov besluttet, at enhver husstand har ret til at framelde sig den programforsyning, som man hidtil har betalt fælles til. Det vil sige, at man ikke er forpligtet til at betale for grundpakken via kontingentet i G/F Fasanvænget. En evt. opsigelse kan dog tidligst ske pr. 1. juli 2017, da Foreningens kontrakt med YouSee løber indtil da. Via dialog med vores konsulent hos YouSee, Claus Nielsen, er vi nået frem til, at vi kan bevare vores nuværende sats for grundpakke og tillægspakker, så længe at 80% af husstandene fortsat er tilknyttet aftalen. Vi betaler pr. 1. januar 2017 kr. 112,76 pr. måned til Yousee samt kr. 41,88 til Copydan for grundpakken. Det er billigt, men der findes naturligvis husstande, der ikke har TV eller ikke gør brug af livekanalerne, og de vil med fordel kunne spare penge ved at framelde sig. Vi arbejder fortsat på at finde frem til løsninger, der kan forbedre forholdene for vores grundejere, men der kan desværre ikke laves nye aftaler med YouSee om f.eks. TV-boks-, internet- og mobilabonnement, da det vil indebære en forlængelse af kontrakten på 24 måneder, hvilket vil spærre for, at husstande kan framelde sig aftalen.

YouSee nyt

I skal alle ændre startfrekvens og genindlæse TV-kanalerne på jeres fjernsyn i starten af 2017. Den nye startfrekvens ændres fra 143 MHz til 450 MHz. Der udkommer nærmere info på hjemmeside og via nyhedsbrev. FM-båndet lukker helt ned, så der kan fra starten af 2017 ikke længere høres FM-radio via kabel-tv-stikket. Man vil fortsat kunne lytte til radiokanalerne via sit TV. YouSee har indgået en aftale med Elgiganten om, at alle grundejere kan få 20% rabat på DAB-udstyr. Man kan også skrive sig op til en stueantenne uden beregning via www.yousee.dk/tv2017. Mere herom udkommer også med nyhedsbrev. I kan som grundejere selv tilmelde jer de nyheder, der udkommer fra YouSee. Tilmeld jer på www.yousee.dk/nyhedsbrev/.

Mailtjeneste – fasanvaenget.dk

Pr. 1. maj 2017 bliver domænet fasanvaenget.dk HELT lukket. I skal som allerede annonceret sidste år nu til at finde jer en alternativ mailudbyder. Jeg tilbyder at lave et autosvar for jer, hvis I får brug for det. I så fald skal I kontakte mig på kommunikation@gf-fasanvaenget.dk.

Fremtidig kommunikation

Vi har fremsat et forslag om at ændre reglerne om kommunikation mellem Bestyrelse og grundejere. Vi bruger mange resurser på at trykke og omdele indkaldelser og referater i papirform, så vi ønsker at kunne overgå til digital kommunikation fremover. Ved en godkendelse betyder det, at I vil modtage disse typer dokumenter fremover med Nyhedsbrevet. Derfor: Sørg for at holde Bestyrelsen opdateret, hvis I ændrer jeres mailadresse, fraflytter mm. Skriv til kommunikation@gf-fasanvaenget.dk. Bestyrelsen vil sørge for, at eventuelle grundejere uden mailadresse får omdelt dokumenterne i papirform.

Venlig hilsen Tilde

Bilag 5: Beretning - Lokalplan

Lokalplan 72 Boligbebyggelse Fasanvængft

En lokalplan kan betragtes som en lokal lov, og den erkendtegnende 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 de seneste år har vi beskæftiget os med:

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 Fasanvænget fremtræder ens ud af til, der er i dag kun få parceller som har decideret stakit/hegn uden nogen form for bare en smule voksende hæk. Det er blevet bemærket over for Grundejerne der dermed overtræder lokalplanen. Vi håber i bestyrelsen at de pågældende grundejere får bragt dette forhold i orden så vi ikke behøver at involvere kommunen.

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, i den forbindelse har der været en høring og vi skal på generalforsamlingen have en dialog om kriterier for dispensation. Dette bliver behandlet under punkt 5, forslag nr. 4

Haveudvidelser jvf. § 9.3

En have i Fasanvænget er iflg. lokalplanen max 4.5m uden for gårdhavens gavlflugt 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. Vi har også haft en høring i denne sag og vi skal på generalforsamlingen have en dialog om kriterier for dispensation. Dette bliver behandlet under punkt 5, forslag nr. 3.

Venlig hilsen Henrik Jønsson, FV213

Bilag 6: Beretning - varmforsyning

Fremtidens varmforsyning

Fasanvænget er underlagt en lovgivning som siger, at den primære opvarmning i Fasanvængets huse er fjernvarme. Derfor er Fasanvængets grundejerforening forpligtet til at finde en fjernvarmeleverandør senest i 2017, da varmeleveringskontrakten med Helsingør Kraftvarmeværk udløber det år. Der er 2 muligheder: Nordfors eller Helsingør Kraftvarmeværk. Begge leverandører har samme ejere. I den forbindelse arbejder bestyrelsen på at genforhandle eller finde en ny leverandør af varme til Fasanvængets varmecentral. Der har været afholdt et møde med Helsingør Kraftvarmeværk omkring et tillæg til nuværende kontrakt for levering af varme til Fasanvængets varmecentral. Bestyrelsen har modtaget et tilbud, hvor den nuværende kontrakt fortsætter uændret. Dog ændres opsigelsen af kontrakten til: "12 måneders varsel til den 31. december. Dog tidligst til ophør den 31. december i det år der ligger 20 år efter, at det nye biomassefyrede kraftvarmeanlæg er i fuld normal drift". Det forventes at være i normal drift pr. 1. januar 2019.

Varmecentralen

Varmecentralen har i perioden siden sidste generalforsamling fungeret fint. Driften er stabil og styringssystemer fungerer som de skal under de skiftende vejr- og temperaturforhold. Elektronikenheden til styring af pH-niveauet i varmesystemet er blevet udskiftet grundet fejl i den gamle enhed. Der holdes dagligt øje med de vigtigste parametre af Fasanvængets servicepersonale. Endvidere bliver varmecentralen tilset af forskellige underleverandører.

Hovedledningsnet

Der har i perioden ikke været konstateret større fejl i hovedledningsnettet mellem varmecentralen og de enkelte gårde.

Installationer i husene

Bortset fra enkelte tæring af radiatorrør i flisegulv til det lille værelse, har der ikke været ledningsbrud i husene. Dette gælder også huse med installeret gulvvarme. Det kan naturligvis ske og er meget kostbart at udbedre, hvorfor det er vigtigt at den enkelte grundejer har sine skjulte rør forsikret herunder følgeskader. Det gælder også de grundejere der har fået installeret gulvvarme. Grundejerforeningen afholder ikke udgifter til vedligeholdelse af rør under gulv. Foreningen afholder udgiften til udskiftning af tærede radiatorer, herunder udgiften til vedligeholdelse af varmtvandsbeholdere og synlig installation på varmesiden. Der er i perioden udskiftet 16 tærede radiatorer og repareret 4 varmtvandsbeholdere. Endvidere er der udskiftet enkelte radiatortermostater.

Vand- og kloaksystem

Der har i denne periode ikke været problemer med vand- og kloaksystemet.

Spædevand:

Hvis der er utætheder i rørledningsnettet mellem varmecentral og husene, samt utætheder inde i husene, skal systemet tilføres ekstra vand svarende til det tabte. Dette ekstra vandforbrug benævnes spædevand. Der har i denne periode, stort set ikke været nødvendigt at tilføre spædevand i varmesystemet. Det betyder, at rørledningsnettet har været tæt i denne periode.

Brønde:

De enkelte gårde er forsynet med en brønd, hvor det er muligt at lukke for varmforsyningen til den enkelte gård. Brøndene har fungeret fint i denne periode, og er en medvirkende årsag til det lave forbrug af spædevand, da brøndene automatisk lukker for varmforsyningen i tilfælde af lækage i rørsystemet.

Varmeafregning 2014/2015

Det er første gang, at der er blevet afregnet varmekonsum efter energimålergulvvarme hos de grundejere, der har installeret gulvvarme, som kræver afregning efter energimåler. I denne forbindelse modtog bestyrelsen en indsigelse fra en grundejer. Der er fejl i beregningen for gulvvarmeenergi - idet det faste varmebidrag fratrækkes varmekonsumet af den målte energi. Det er en fejl, da gulvvarme energimåleren monteret i det enkelte hus ikke måler varmetabet mellem varmecentralen og det enkelte hus. Derfor skal det faste varmebidrag ikke fratrækkes husets varmekonsum.

Til sammenligning måles varmekonsumet i huse, som ikke har monteret gulvvarmeenergimåler på varmecentralen. Herved bliver varmetabet mellem varmecentralen og det enkelte hus indregnet i varmekonsumet - hvorfor det faste varmebidrag fratrækkes varmekonsumet.

På generalforsamlingen i 2012 blev nedenstående varmekonsumfordelingsnøgle vedtaget for hele Fasanvænget:

25% - betales som fast afgift.

15% - betales som varmtvandsforbrug afregnet efter brugt antal m³ i det enkelte hus.

60% - betales som rumopvarmning. Denne del opdeles efterfølgende i 3 grupper:

- 1) Radiatorvarme afregnet efter brugt antal streger i det enkelte hus.
- 2) Gulvvarme areal. Er der monteret gulvvarme i badeværelse eller - badeværelse og entre - eller – badeværelse og entre og gæstetoilet – eller en kombination heraf betales efter areal. Badeværelset er 4m² – entre er 9m² – gæstetoilet er 2m². I alt maksimum 15m² kan afregnes efter areal. Er der monteret håndklædetørrer i badeværelset – afregnes efter areal (9m²). Gæstetoilet areal (2m²).
- 3) Gulvvarme energi. Disse energimålere er placeret i de enkelte huse.

Fejlen er meddelt Brunata. Derfor vil det målte varmekonsum for gulvvarme med energimåler i varmeåret 2015/2016 ikke blive fratrukket det faste varmebidrag. Der foretages ikke efterregulering af varmeregnskabet for 2014/2015.

Modernisering af varmekonsummåling

Teknologien har gjort det muligt at måle det enkelte hus varmekonsum uden besøg af tekniker i huset. For at udnytte denne fjernaflæsning, kræves det, at samtlige radiatorvarmekonsummålere udskiftes med en ny type, ligesom varmtvandsmålerne og gulvvarme energimålerne skal udskiftes/modificeres. Hver enkelt grundejer kan efterfølgende tildeles et brugernavn og password, således at det er muligt via internettet at logge ind og holde øje med husets samlede varmekonsum. Det er også muligt at se den enkelte radiators forbrug samt varmtvandsforbruget. Flere systemer har også den mulighed, at det kan sende alarmer som enten sms eller e-mail hvis et forbrug overstiger en værdi, som man selv har defineret. Bestyrelsen vil i den kommende periode undersøge muligheder samt priser for sådan et system.

Akutte varmeproblemer

Ved akutte varmeproblemer eksempelvis utæt radiator, manglende varmt vand m.v. Kontakt vores servicemedarbejdere på telefon 24442892.

Carportbelysning:

Belysningen i carportene har fungeret fint i hele perioden.

Afslutningsvis en stor tak til vores to servicemedarbejdere, for en god og professionel tilgang og løsning af henholdsvis de faste og ad hoc-opgaver, som de har løst til største tilfredshed i hele perioden.

Også en stor tak til vores Administrator Grethe Herved, for et super godt samarbejde og en altid professionel håndtering af opgaverne.

Venlig hilsen Per Møller Jensen