

ORDINÆR GENERALFORSAMLING
G/F FASANVÆNGET
TORSDAG D. 7. DECEMBER 2017 KL. 19.00
PÅ KOKKEDAL SKOLE VEST



GRUNDEJERFORENINGEN
FASANVÆNGET
2980 KOKKEDAL

REFERAT

Antal stemmer: 34 "huse" var repræsenteret – heraf 4 fuldmagter.

Til stede fra Bestyrelsen:

Hans Kristensen, FV 341 (formand)

Niels Gervig, FV 282 (kasserer)

Tilde Eschenburg, FV 297 (næstformand, IT og kommunikation)

Henrik Jønsson, FV 213 (lokalplan)

Per Møller Jensen, FV 143 (varme)

Bent Nielsen, FV 420 (gårde)

Steen Kledal, FV 276 (fællesområder)

Derudover til stede: Administrator Grethe Hervard og Ekstern Revisor Hans Duschek.

Formanden bød velkommen og takkede for fremmødet.

1. VALG AF DIRIGENT

Bestyrelsen anbefalede advokat Morten Hansen-Nord, der enstemmigt blev valgt som dirigent.

Dirigenten uddybede procedurefejlen, der lå til grund for, at den årlige Ordinære Generalforsamling var blevet aflyst og i stedet indkaldt på ny. Han forklarede, at bestemmelsen i vedtægten om at generalforsamlingen skulle afholdes inden udgangen af oktober var af ordensmæssig karakter, og at Generalforsamlingen derfor var lovlig indkaldt og dermed beslutningsdygtig.

2. BERETNINGER

Formanden fremlagde sin beretning, hvorefter de resterende områdeansvarlige bestyrelsesmedlemmer gjorde det samme. Først efter samtlige beretninger blev der plads til at stille opklarende spørgsmål.

Spørgsmål/kommentarer til kommunikation:

Torben Frøberg (484) mente, at de oprindelige forslag fra sidste års generalforsamling burde være tilgængelige på hjemmesiden.

Formanden imødekom dette ønske.

Endvidere mente Torben, at der burde udsendes mange flere nyhedsbreve ud – f.eks. med oplysning om godkendelser fra Kommunen i forbindelse med haveudvidelser og skure.

Formanden svarede, at Bestyrelsen valgte at udsende de informationer, man fandt relevant at informere om, samt at Kommunens tilladelser var udsendt til alle grundejere via Eboks.

Finn Petersen (565) spurgte til muligheden for at indgå en aftale med YouSee, der giver mulighed for rabat på TV-boks.

Tilde svarede, at en sådan aftale ville kræve en bindingsperiode på yderligere tre år, og at Bestyrelsen ikke var interesseret i det pt.

Frits Henriksen (FV415) ønskede at få snakken om fibernet ønsker konkretiseret.

Tilde forklarede, at "bredbåndsgruppen" lå i spændende forhandlinger pt. med Fibia, der var kommet med et bedre og billigere tilbud end YouSee. Hvis alt kom til at foregå efter ønskerne, håbede Bestyrelsen på en indføring af fibernet i Fasanvænget i sommeren 2019. Dette ville dog kræve en beslutning på en (ekstraordinær) generalforsamling.

Helge Nielsen (474) ønskede at vide, om aftalen med Fibia ville komme til at forpligte alle?

Torben Frøberg (484) uddybede, at aftalen ville betyde, at Foreningen/alle grundejere skulle bidrage til vedligeholdelsen og investeringen i nettet, men at den enkelte grundejer ikke ville være forpligtet til at købe produktet.

Spørgsmål/svar til varmen:

Frits Henriksen (415) spurgte til varmfordelingsnøglen for beregning af gulvvarmeareal.

Per svarede, at fordelingsnøglen fungerede fint, men at enhedsprisen for gulvvarmeareal var steget fra ca. 53 kr./m² til ca. 75 kr./m². Gulvvarmearealets enhedspris beregnes som et gennemsnit af de huse, der er 100% opvarmet med gulvvarme.

Henning Bentzen (497) mente, at gulvvarme i både entré og bad/wc kan bruges til at varme andre rum op.

Per var enig i dette og kommenterede, at der var en stigning i antallet af husstande med gulvvarmeareal fra 115 til 123 de seneste to år, og at han derfor havde undersøgt muligheden for at få opsat energimålere på alle gulvvarmeanlæg, men at det var meget dyrt (500.000-1.000.000 kr.). Per informerede om, at Bestyrelsen ville arbejde videre med at finde en så retfærdig som mulig beregningsmetode til beregning af enhedsprisen for gulvvarmeareal.

Efter spørgsmål og svar til beretningerne godkendte generalforsamlingen beretningen.

3. REGNSKAB G/F OG VARMEN 2016-2017

Grethe Hervard gennemgik regnskabet for driften og fremhævede/forklarede årsagen til de ændringer, der var mest iøjnefaldende. Regnskabet viste et overskud på driften med kr. 203.452,00 og en egenkapital på kr. 3.905.348,00

Spørgsmål/kommentarer til regnskab:

Helge Nielsen (474) undrede sig over, at driften af fællesarealerne krævede to fuldtidsansatte nu, når det ikke var tilfældet før i tiden.

Steen forklarede det med, at Bestyrelsen havde prioriteret at opsigte aftale med den eksterne snerydningshjælp, og at man i stedet havde valgt at klare det internt.

Torben Frøberg (484) spurgte til, om udgift til hjemmesiden var løbende.

Tilde svarede, at det var en engangsbetaling, men at den fulde betaling til konsulenten ikke havde fundet sted endnu.

Frits Henriksen (415) ville gerne vide, hvorfor beløbet i likvider var så stort.

Formanden svarede, at der løbende blev investeret, og at det derfor ikke var det samme beløb pt.

Torben Frøberg (484) spurgte til aftalen om at indføre en investeringspolitik fra sidste års generalforsamling.

Formanden svarede, at den var indført og at den var overholdt.

Generalforsamlingen godkendte regnskabet.

4. BUDGET 2017-2018

Grethe Hervard gennemgik budgettet og fremhævede de væsentligste poster. Bestyrelsen foreslog uændrede opkrævninger hos medlemmerne.

Spørgsmål/kommentarer til budget:

Frits Henriksen (415) spurgte om årsagen til, at renteindtægten fremadrettet blev så nedskrevet.

Duschek svarede, at det kunne være vanskeligt på kortsigtede investeringer at få et godt afkast pga. den meget lave rente.

Formanden kommenterede, at indtægten muligvis var sat for lav.

Torben Frøberg (484) spurgte til udgiften i forbindelse med posten "vedligeholdelse veje, stier, tunneller mv."

Steen svarede, at beløbet skulle bruges til at lave chaussésten i indkørslerne til gårdene.

Anni Bjerg (510) spurgte til strategien for tilbagebetaling på lånet til varmen.

Grethe Hervard svarede, der forventedes at blive tilbagebetalt samme beløb næste år som i år.

Frits Henriksen (415) spurgte til lønstigningerne hos de grønne mænd og til, om antallet af ansatte kunne tænkes reduceret.

Grethe svarede, at der var tale om almindelige lønstigninger samt et overlap med den nyansatte, når Richard går af.

Formanden svarede, at der var blevet sat midler af til efteruddannelse af Michael, og at Bestyrelsen endnu ikke havde besluttet antallet af ansatte.

Torben Frøberg (484) spurgte til, hvorfor hjertestarteren skulle koste 10.000 kr.

Grethe svarede, at der skulle betales abonnement samt at der var planer om at afholde førstehjælpskurser.

Torben mente endvidere, at posten til udskiftning af radiatorer var overbudgetteret. Per ville tage kommentaren til efterretning.

Frits Henriksen (415) ønskede at bruge penge på at få repareret/skiftet defekter i vandrørene i stedet for at overføre penge fra varmen til driften.

Per svarede, at der i Bestyrelsen kunne undersøges prisen for at udskifte samlingerne i rørene.

Torben Frøberg (484) ville vide, hvad der blev sparet op til.

Per svarede, at forslaget om udskiftning af målere bl.a. var én af udgiftsposterne.

Generalforsamlingen godkendte budgettet.

5. FORSLAG

Dirigenten forklarede, at vedtægtsændringer krævede, at 2/3 flertal af de fremmødte til den Ordinære Generalforsamling skulle stemme for et forslag, samt at der ligeledes skulle være 2/3 flertal til den Ekstraordinære Generalforsamling (planlagt til d. 4/1 2018).

Det blev fremsat indsigelser heroverfor og dirigenten forklarede endvidere, at da formuleringen i G/F's vedtægter omkring flertalsbeslutning på den Ordinære Generalforsamling var lidt tvivlsom, var han gået efter den mest restriktive tolkning (således 2/3 flertal). Skulle man ændre den vurdering, krævede det, at Dirigenten blev afsat af forsamlingen, men dette ønskede ingen dog.

Advokaten foreslog, at der stemtes om ét forslag af gangen. I tilfælde af ændringsforslag, skulle der først stemmes om Bestyrelsens forslag og derefter om ændringsforslaget, der så ville "overrule" Bestyrelsens forslag.

Forslag 1 – ændring af vedtægter

Forslagene var stillet af bestyrelsen og ændringsforslagene til bestyrelsens forslag var stillet af Frit Henriksen (415) og Torben Frøberg (484).

- §1, 2 og 3: Karlebo ændres til Fredensborg. **Forslag vedtaget.**
- §2 stk. 1e: Karlebo ændres til Fredensborg. **Forslag vedtaget.**
- §7 stk. 1: Fra skriftlig til elektronisk meddelelse med aftalen om, at man får omdelt materiale skriftligt, hvis man ikke har tilmeldt sig elektronisk ordning. **Forslag vedtaget.**
- §8 stk. 1: Fra skriftlig til digital meddelelse. **Forslag vedtaget.**
- Ændringsforslag til §8 stk. 1: Ønske om samme procedure som ved indkaldelsen til den Ordinære Generalforsamling. Dirigenten gjorde opmærksom på, at der kan opstå tvivl, hvis man henviser til §7 stk. 1, da tidsfristen er anderledes for den Ekstraordinære Generalforsamling. **Ændringsforslag ikke vedtaget.**

- Ændringsforslag til §8 stk. 2. Ændring af formulering, da man ellers ville kunne indkalde til ekstraordinær generalforsamling med en dags varsel. Dirigenten påpegede, at det ikke var tilfældet, da den oprindelige formulering henviste til stk. 1, hvor indkaldelsesvarslet er beskrevet. **Ændringsforslag ikke vedtaget.**
- §9 stk. 2. Karlebo bliver til Fredensborg. **Forslag vedtaget.**
- §12 stk. 1: Intern TV ændres til hjemmeside. **Forslag vedtaget.**
- Ændringsforslag til §12 stk. 1: Tilføjelse af henvisning til §7 stk. 1. **Ændringsforslag ikke vedtaget.**
- §14 stk. 3: Intern TV ændres til hjemmeside. **Forslag vedtaget.**
- Ændringsforslag til §14 stk. 3: Tilføjelse af henvisning til §7 stk. 1. **Ændringsforslag ikke vedtaget.**
- §17 stk. 2: Karlebo bliver til Fredensborg Kommune/Forsyning (Forsyning tilføjet). **Forslag vedtaget.**
- Ændringsforslag til §14 stk. 2: Fredensborg Kommune ændres til offentlig institution. **Ændringsforslag ikke vedtaget.**
- §19 stk. 1: Ønske om at kunne opkræve aconto-varme differentieret ud fra tidligere forbrugstal. **Forslag ikke vedtaget.**
- Ændringsforslag til §19 stk. 1: Ønske om løbende regulering af bidrag. **Ændringsforslag vedtaget.** Det betyder, at Bestyrelsen skal udarbejde forslag til en procedure, der så skal fremlægges/vedtages på den Ekstraordinære Generalforsamling.
- §21 stk. 1: Karlebo bliver til Fredensborg. **Forslag vedtaget.**

Forslag 2 – udskiftning af varmfordelingsmålere

Præsentation af forslag ved Per (varmeansvarlig). Det blev præciseret, at Bestyrelsens ønske var at skifte samtlige målere hurtigst muligt (planlagt til efter d. 30/6). Hvis alle målere var ens, ville det formindske problematikken. Per understregede, at det blev skrevet i kontrakten, at der skal tilbydes den samme type måler i forbindelse med alle udskiftninger. Ved at få de nye målere, ville der spares besøg fra varmeregningsfirmaet, da målerne ville kunne fjernaflæses. **Forslag vedtaget.**

Det bemærkes, at udskiftningen først vil ske efter der er valgt fremtidigt varmeregningsfirma jfr. Forslag 3

Forslag 3 – ny varmeafregningsleverandør

Bestyrelsens forslag:

Redegørelse for forslag ved Per. Han fortalte, at Bestyrelsen anbefalede Ista, fordi der var brug for at viske tavlen ren efter alle de sager med Brunata, der har medvirket til, at tilliden var blevet brudt.

Flere grundejere ville gerne have sikkerhed i, at serviceaftalen var tilfredsstillende, og de ønskede den derfor uddybet. Enkelte ønskede, at der var bod på aftalen med Ista i tilfælde af, at serviceaftalen/leveringstiden ikke blev overholdt. En enkelt havde undersøgt både Brunata og Ista på internettet, og der var omtalerne meget negative for begge firmaer.

Ændringsforslag v. Frits Henriksen (415) og Torben Frøberg 484:

Forslagsstillerne ønskede, at Bestyrelsen skulle underøge og indhente tilbud fra Casi Technology (et mindre firma i fremgang). Frits havde været i kontakt med tre af referencerne, og de havde alle givet en god anbefaling på særligt Casis service. Forslagsstillerne fandt ikke beslutningsgrundlaget godt nok.

Flere grundejere udtrykte enighed med forslagsstillerne, og der udtryktes ønske om at tage Casis (og/eller andres) tilbud med i betragtning. En enkelt grundejer foreslog at få en ekstern konsulent på opgaven. **Ændringsforslag vedtaget.** Bestyrelsen skal efterfølgende komme med et nyt forslag, hvor Casi evt. indgår.

Forslag om lokalplansbetingelser for skure i private haver v. Frits Henriksen (415):

Ønske om at pålægge Bestyrelsen at informere samtlige grundejere om den Kommunens dispensation for opsætning af skure. Henrik Jønsson (lokalplansansvarlig) understregede, at der med dispensationen var udsendt besked til samtlige grundejere via eBoks. Da forslaget var sendt rundt til samtlige medlemmer i forbindelse med Generalforsamlingen, bortfaldt forslaget, og det blev ikke sat til afstemning.

6 VALG

På valg var:

- Kasserer Niels Gervig. **Genvalgt.**
- Bestyrelsesmedlemmer Tilde Eschenburg og Steen Kledal. **Begge genvalgt.**
- Suppleanterne Michael Parl og Torben Dalskjær. **Begge genvalgt.** Torben Schiff ønskede ikke genvalg, men i stedet opstillede en nyere grundejer, Christian Hastrup, som blev **valgt.**

Bestyrelsen 2017/2018:

Hans Kristensen, FV 341 (formand)

Niels Gervig, FV 282 (kasserer)

Tilde Eschenburg, FV 297 (næstformand, IT og kommunikation)

Henrik Jønsson, FV 213 (lokalplan)

Per Møller Jensen, FV 143 (varme)

Bent Nielsen, FV 420 (gårde)

Steen Kledal, FV 276 (fællesområder)

Michael Par, FV 229 (suppleant)

Torben Dalskjær, FV 256 (suppleant)

Christian Hastrup, FV 408 (suppleant)

7 EVT.

Frits Henriksen (415) udtrykte utilfredshed med, at man kun kunne booke lokalet til kl. 22.00, når der var så mange punkter på dagsordenen. Det betød, at nogle punkter blev forhastede.

GODKENDELSE AF REFERAT

Bilag: Bestyrelsens samlede årsberetninger



20 dec 2017 *Morten Hansen-Nord*

Advokat Morten Hansen-Nord
Dirigent

23/12-17 *Tilde Eschenburg*

Tilde Eschenburg
Referent

Hans Kristensen

Hans Kristensen, formand

Niels Gervig

Niels Gervig, kasserer

Henrik Jønsson

Henrik Jønsson, bestyrelsesmedlem

Per Møller Jensen

Per Møller Jensen, bestyrelsesmedlem

Tilde Eschenburg

Tilde Eschenburg, næstformand

Steen Kledal

Steen Kledal, bestyrelsesmedlem

Bent Nielsen

Bent Nielsen, bestyrelsesmedlem

BILAG: BERETNINGER

Formanden

Legepladser

Nu har alle gårdene renoveret legepladser med tilskud fra foreningen.

YouSee

Vi ligger fortsat i forhandlinger med YouSee om det fremtidige samarbejde.

Haveudvidelser

Dispensationen vedr. lokalplanen er vedtaget i kommunalbestyrelsen. Indtil videre har en enkelt gård søgt grundejerforeningens bestyrelse om tilladelse til udvidelse.

Skure

Dispensationen vedr. lokalplanen er vedtaget i kommunalbestyrelsen.

Vedtægter

Vi har i bestyrelsen arbejdet med en ændring af foreningens vedtægter. Årsagen er, at vi fremover ønsker, at materiale vedrørende generalforsamlingerne udsendes elektronisk. Bestyrelsen påtager sig ansvaret for at uddele til de grundejere, som ikke kan tilgå materialet elektronisk.

Varmen

Vi skal beslutte, om vi skal udskifte vores varmemålere løbende eller på en gang, og derudover skal vi tage stilling til, hvem vi fremover ønsker at samarbejde med vedr. varmeafregning.

Brændeovne

Det er et problem, at for mange grundejere fyrer forkert med stor forurening til følge. Vi anbefaler, at man installerer en Blue Chimney, som vi tidligere har udsendt materiale om. Blue Chimney er en røgaccelerator, som sikrer en bedre forbrænding og sørger for at røgen bliver "skudt" højt op i luften.

Fællesområder

Grønne områder

Områderne vedligeholdes som tidligere, der kan fremhæves: Kantskæring ved bed og flisekant, bekæmpelse af ukrudt på stier og indkørsler, udlægning af 30 m² flis i bede (mindre lugning), fældning af træer/stubfræsning, udtynding af uønsket trævækst og ukrudt i alle buskadser. Endnu en gang vil jeg nævne tømning af beholdere for hundebæ, som nogen heldigvis benytter. Men gør det alle! Også hvis I sender børn ud med Fido.

Containerplads

Pladsen passes fortsat i åbningstiden af Richard Bjørn, Harald Borgfjord og Ole Kragh, der skal have tak for en god indsats. Vi har desværre også haft meget hærværk af børn, der kravler ind og smadrer el-udstyr m.m., hvor vi sågar har måttet ulejlig arbejdstilsynet af hensyn til vores personales oprydning.

Veje, stier og gårdarealer

Arealerne er fortsat blevet sneryddet af vores eget personale. Vi arbejder fortsat på at finde en samarbejdsform med gårdene omkring afsluttende grusfjernelse.

Fasanreden

Fasanreden har fortsat været benyttet af gymnastikpiger og til nogle børnefødselsdage samt til gårdrepræsentantmøder m.m.

Udendørs aktiviteter og sport

Tennisbanerne har pga. vejret krævet meget arbejde, men de har været benyttet i vanligt omfang. Pétanqueturneringen har været gennemført som normalt med hyggelig grillafslutning. Også Sankt Hans blev afholdt med bål og sang. Fodboldbanen har et par gange været udlånt til skoleklassekomsammen.

Hjertestarter

Der er i gården ved indgangen til varmecentralen blevet ophængt en hjertestarter, der kan bruges til både voksne og børn.

Brændeovne/Blue Chimney

Der har været opsat røgpustere flere steder af vores skorstensfejer, og der forespørges fortsat til nye opsætninger.

Medarbejdere

Ud over ovennævnte har Richard Bjørn og Michael Sjøgreen ydet en glimrende indsats, som heldigvis jævnligt påskyndes direkte af vores medlemmer.

Kommunikation

Lov om frit valg af TV-leverandør

YouSee har i forbindelse med lovgivningen om "frit valg" valgt at indføre en regel om, at man IKKE kan have bredbåndsaf tale, hvis man vælger at opsig sin grundpakke. Det har spændt ben for flere grundejere, der har ønsket aftalen opsagt. Da vores aftale med YouSee er bindende, er der ikke mulighed for at få en anden udbyder på bredbåndsdelen – med mindre den etableres gennem telefonstikket. Vi ligger i øjeblikket i forhandlinger med YouSee for at muliggøre en evt. Opsigelse af grundpakke uden samtidig opsigelse af bredbåndsløsning.

Nyt og bedre internet

Vi er naturligvis hele tiden undersøgende og opmærksomme på de muligheder, der findes i forbindelse med bredbåndsforsyning i G/F Fasanvænget. Bestyrelsen har nedsat en netværksgruppe bestående af Tilde Eschenburg (Bestyrelsesmedlem), Torben Frøberg (grundejer) og Torben Schiff (grundejer), der løbende er i dialog med YouSee og andre leverandører mhp. at finde det hurtigste, bedste og billigste bredbånd. Her er også fibernet på tapetet. Bl.a. har Fibia budt ind med et spændende tilbud, der undersøges nærmere.

Digital kommunikation i fremtiden

I Bestyrelsen ønsker vi at lette arbejdsprocesserne samtidig med, at der kan spares penge. Hvis vi overgår til digitale meddelelser fremover, vil vi spare tryk, papir og udgifter til omdeling af materiale.

Der skal findes en ordning for indsamling af data, der er med til at sikre, at alle grundejere modtager al information fremover.

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 år har vi beskæftiget os med:

Høring vedr. skure i haverne, se også - Generel dispensation fra lokalplan nr.72 til etablering af skure.

FV har fået tilladelse til at bygge skure i en periode frem til 30. juni 2020 under følgende ordlyd:
Der kan opstilles et lille drivhus eller/og et lille skur på maksimalt 6m² inden for det private have areals afgrænsning. Højden må ikke overstige 2,40m. Vi håber det løser de behov der har været for at få tilladelse til at lave et skur i haven. Alle skure som er under 6m² er hermed lovliggjort. Se hjemmesiden for mere information.

Høring vedr. Haveudvidelser, se også – Generel dispensation fra lokalplan nr.72 til haveudvidelser.

FV har fået tilladelse til haveudvidelser i en periode frem til 30. juni 2020 med følgende ordlyd:
Afgrænsningen af det private have areal skal fastlægges således, at der altid er en afstand på mindst 1,25m til det matrikulære skel. Hvor ejendommens bagskel støder op mod hinanden, skal der altid opretholdes et slip på mindst 2,5m. Disse principper kan kun fraviges, når særlige forhold taler herfor, f.eks. hvis vedligeholdelse eller brug af arealerne bliver uhensigtsmæssig. Byrådets godkendelse skal dog indhentes i hvert enkelt tilfælde. Ændringer af den eksisterende afgrænsning mellem private haver og fællesarealerne skal ske ensartet og samtidig for en hel husrække af gangen og altid efter forudgående godkendelse af grundejerforeningen.

Ovenstående giver 60 huse mulighed for at udvide deres have, dog med henvisning til de kriterier som Grundejerforeningen har fået godkendt af kommunen.

Alle dokumenter som vedrører haveudvidelser ligger på foreningens hjemmeside.

Stakit kontra levende hegn samt hækkeshøjde 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.

Valgplakater

Vi har modtaget forespørgsler vedr. valgplakater på det netop overståede valg, reglerne i FV er:

Valgplakater må gerne ophænges i lysmasterne langs vore stamveje.

Valgplakater må ikke placeres i træer eller på stativer – ej heller i gårdene el. langs vores stier.

Øvrige sager: etablering af cykelstativer ved carport – Afskærmning af carporte – Grønne tage

Der er klare regler ved etablering af cykelstativer ved carporte, kontakt Lokalplan@gf-fasanvaenget.dk hvis du vil vide mere. Afskærmning af carport er et privat anliggende mellem to beboere, det indgår ikke under lokalplanen da selve carporten er privat eje. Der er kommet en forespørgsel om det er muligt at lave grønne tage i Fasanvænget, det er ikke noget som lokalplanen tager højde for og beboeren er nu i dialog med Byg & Miljø på Rådhuset.

Varmen

Varmecentralen

Varmecentralen har i perioden siden sidste generalforsamling fungeret fint. Driften er stabil og styringssystemerne fungerer som de skal under de skiftende vejr- og temperaturforhold. Der holdes dagligt øje med de vigtigste varmeparametre af Fasanvængets servicepersonale. Endvidere bliver varmecentralen tilset af forskellige underleverandører i henhold til gældende kontrakter.

Af lidt større reparationer (Lidt over 10.000,00 kr. Incl moms) er UPS (Uninterruptible Power Supply)

enheden til styringselektronikken udskiftet. Endvidere er varmestyreenheden til varmeanlægget

udskiftet/opdateret, således at varmestyreenheden kan tilgås via internettet af vores serviceleverandør. I

skrivende stund arbejdes der på at automatisere de hverdagsdaglige manuelt aflæste varmeparametermålinger som i dag noteres på et papir. Den nye varmestyringsenhed er i stand til automatisk at overføre disse varmeparametre til en server. Herved sikres løbende at have varmeparametrene gemt i elektronisk form 365 dage årligt. Endvidere er det muligt for varmestyreenheden at sende alarmer, hvis en eller flere af varmeparametrene er udenfor en bestemt defineret værdi. En udgift på omkring 15.000,00 kr. Incl moms.

Hovedledningsnet

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

Installationer i husene

Bestyrelsen er ikke blevet gjort bekendt med ledningsbrud inde i husene siden sidste generalforsamling. Dette gælder også huse med installeret gulvvarme.

Det kan naturligvis ske. Det kan blive en meget kostbar affære at udbedre en vandskade. Derfor er det er meget vigtigt, at den enkelte grundejer sikre sig, og har de skjulte rør forsikret herunder også 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.

Siden sidste generalforsamling er der udskiftet 47 tærede radiatorer og repareret 10 varmtvandsbeholdere. Der har været en væsentlig stigning af tærede radiatorer siden sidste generalforsamling. Det ses også i regnskabet for 2016/2017. Hvorfor denne stigning i antallet af tærede radiatorer vides ikke, men skyldes måske at de oprindelige radiatorer er blevet rigtig gamle nu. Der er ikke sket ændringer i varmecentralens forsyningsvand til radiatorer, gulvvarme og varmtvandsbeholdere. Endvidere er der udskiftet enkelte radiatortermotater.

Ændringer i varmeinstallationer skal meddeles og koordineres med varmeansvarlig i bestyrelsen Dette gøres ved at sende en ansøgning med projektforklaring til varme@gf-fasanvaenget.dk Det er vigtigt at overholde dette, når der udføres ændringer vedr. gulvvarme, nedtagning/opsætning af radiatorer, montering af håndklædetørrer og andre ændringer som påvirker vores fælles opvarmningssystem.

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 varmeforsyningen 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 varmeforsyningen i tilfælde af lækage i rørsystemet. Ved den årlige servicering af vores serviceleverandør, blev defekte elektronikkomponenter enten udskiftet eller repareret. En gang i døgnet udføres en automatisk test for lækage i de enkelte gårde.

Varmeafregning 01-07-2016 – 30-06-2017

Varmeåret 2016/2017 har været lidt køligere end varmeåret 2015/2016. Det ses bl.a. ved antallet af graddage. Varmeåret 2015/2016 havde 2.368,6 graddage og Fasanvænget havde et total varmeforbrug på 22.3695 GJ. Varmeåret 2016/2017 havde 2.553,5 graddage og Fasanvænget havde et total varmeforbrug

på 23.321 GJ altså en lille stigning af varmeforbrug (Radiatorvarme, Gulvvarme og Varmt Vand). Bestyrelsen modtog klage over, at enhedsprisen for gulvvarme areal er for lav efter forrige varmeregnskab 2015/2016. Gulvvarme monteret i badeværelse, gæstetoilet og entre - eller en kombination heraf dog max 15m² - afregnes efter en beregnet gennemsnitspris. Er der monteret gulvvarme med et areal over de 15m² afregnes hele gulvvarmeforbruget efter energimåler. Opvarmningen af disse arealer afregnes altså ikke efter et målt forbrug. Da der er meget store udsving i varmeforbruget i de enkelte huse, samt det er svært at sammenligne radiatorvarme med gulvvarme, beregnes enhedsprisen for gulvvarme areal – som noget nyt nu - efter et gennemsnitsvarmeforbrug i huse med 100% gulvvarme.

På generalforsamlingen i 2012 blev nedenstående varmefordelingsnøgle 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 afregnes efter det - af varmefordelingsmålerne - målte antal streger/enheder 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 altmaksimum 15m² kan afregnes efter areal. Er der monteret håndklædetørrer tilsluttet varmeanlægget i badeværelset – afregnes efter areal (4m²). Gæstetoilet areal (2m²).

3 – Gulvvarme energi. Gulvvarme energimålere afregnes efter det målte forbrugstal målt i kWh. Disse energimålere er placeret i de enkelte huse sædvanligvis i bryggers.

Varmeafregningsleverandør

G/F Fasanvængets kontrakt med Brunata vedr. udarbejdelse af varmeregnskab herunder aflæsning af varmemålere, vedligeholdelse af kontrolmanual m.v. udløber 30. juni 2018. Da langt de fleste af varmefordelingsmålerne er omkring 10 år gamle eller mere, samt varmtvandsmålerne er mere end 6 år gamle, skal disse måleenheder udskiftes. I denne forbindelse nedsatte bestyrelsen et varmeudvalg bestående af suppleanterne Torben Dalskjær og Torben Schiff samt undertegnede til at undersøge mulighederne for samtidigt at modernisere varmeafregningssystemet og kigge på nuværende og nye varmeafregningsleverandør. Det ses for Fasanvænget som en stor fordel, at alle varmemålere (Varmefordelingsmålere, gulvvarme energimålere og varmt vands m³ målere) kan fjernaflæses. Varmeudvalget har afholdt en del møder desangående.

Jeg vil gerne takke Torben og Torben for den store indsats de begge har ydet i varmegruppen til gavn for hele Fasanvænget. Håber de begge fortsætter i varmeudvalget kommende periode.

Der henvises til forslag nummer 1.

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 som ad hoc varmeopgaver. Opgaverne er blevet løst til største tilfredshed i hele perioden.

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