

TILMELD DIG FASANVÆNGETS NYHEDSBREV

Hvis du i fremtiden gerne vil modtage nyheder, indkaldelser og referater på mail, skal du gå på vores hjemmeside og tilmelde dig Nyhedsbrevet.

Første gang du besøger hjemmesiden

www.gf-fasanvaenget.dk

kommer der et "popup"-vindue, hvor du kan tilmelde dig med dine data.

Tilmelding kan også ske under menupunktet "Nyhedsbrev" eller ved at gå ind på

<http://eepurl.com/gJnCe9>

Mange hilsner fra Bestyrelsen

ORDINÆR GENERALFORSAMLING
G/F FASANVÆNGET
MANDAG D. 28. OKTOBER 2019 KL. 19.00
PÅ KOKKEDAL SKOLE VEST



GRUNDEJERFORENINGEN
FASANVÆNGET
2980 KOKKEDAL

REFERAT

Antal stemmer: 34 "huse" var repræsenteret – heraf 2 fuldmagter.

Til stede fra Bestyrelsen:

HK: Hans Kristensen, FV 341 (formand)

NG: Niels Gervig, FV 282 (kasserer)

HJ: Henrik Jønsson, FV 213 (lokalplan)

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

PM: Per Møller Jensen, FV 143 (varme)

BN: Bent Nielsen, FV 420 (gårde)

SK: Steen Kledal, FV 276 (fællesområder)

Derudover til stede: **Administrator** Grethe Hervard.

Formanden bød velkommen og takkede for fremmødet.

1. VALG AF DIRIGENT

Bestyrelsen anbefalede advokat Morten Hansen-Nord, der enstemmigt blev valgt som dirigent. Morten konstaterede, at Generalforsamlingen var lovlig indkaldt og dermed beslutningsdygtig.

2. BERETNINGER

Formanden fremlagde sin beretning,

Der blev lagt vægt på haveudvidelser, der er foregået fint og flot i mange gårde, men som også er foregået uhensigtsmæssigt i andre. Manglende hæk og ulovlige skure beskæmmer området, og Bestyrelsen tog kraftigt afstand fra de mange ulovlige løsninger og fortalte, at Bestyrelsen var i tæt dialog med Kommunen omkring det.

Herefter fremlagde de resterende områdeansvarlige bestyrelsesmedlemmer deres beretninger. Efter hver beretning blev der plads til at stille opklarende spørgsmål.

Affaldssortering	<p><u>Spørgsmål/kommentarer til Formandens beretning:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Det blev forklaret, at vi i første omgang vil forsøge os med etablering af affaldssortering ved vores nuværende fælles containerplads, og at alternativet ville være en løsning, hvor vi vil centrere nogle affaldsstationer omkring udvalgte gårde og altså ikke ved alle gårde. Sorteringen indebærer pap, papir, plastik, metal og glas. Ikke vores almindelige madaffald. Det bliver der ikke ændret på.
Gener fra brændeovne	<p><u>Spørgsmål/kommentarer til fællesområder:</u></p> <p>Grundejer klagede over gener fra brændeovne og opfordrede til at finde andre/flere løsninger end Blue Chimney-skorstenen. Gerne med henblik på at formindske afbrænding og røg.</p>
Manglende referat	<p><u>Spørgsmål/kommentarer til gårdene:</u></p> <p>Det blev kommenteret, at gårdrepræsentantmødereferat fra foråret manglende på hjemmesiden. TE lovede at uploade det hurtigst muligt.</p>
Fælles legepladser	<p>En grundejer foreslog med tiden at sammenlægge nogle af legepladserne for at spare plads og penge og for at lave "superlegepladser". Anden grundejer var uenig og meddelte om børn og børnebørns store glæde over de mange legepladser.</p>
YouSee-box til 30,-/md.	<p><u>Spørgsmål/kommentarer til kommunikation:</u></p> <p>Det blev oplyst, at man med den nye aftale med YouSee kan erhverve sig YouSee-box til 30 kr./md.</p>
Signal ved bredbånd og tv via YouSee	<p>Grundejere opfordredes til at skrive til kommunikation@gf-fasanvaenget.dk hvis man oplever problemer med forbindelsen til tv og bredbånd via YouSee. Der blev noteret udfald ved gård 11.</p>
Manglende info fra Bestyrelsen	<p>Mange grundejere udtrykte ønske om mere information fra Bestyrelsen. Flere grundejere klagede over, at velkomstfolderen ikke var blevet prioriteret, og at hjemmesiden ikke var tilstrækkeligt opdateret. Bestyrelsen noterede sig, at disse opgaver skulle opprioriteres. En grundejer tilbød at videresende materiale til nye grundejere i egen gård videre til Bestyrelsen.</p>
Facebook for Fasanvænget	<p>En grundejer foreslog, at man kunne benytte sig af den privat-oprettede Facebookgruppe, som mange grundejere kommunikerer igennem.</p>
YouSee vs. Discovery	<p>Grundejere ønskede handlemuligheder i forhold til YouSee's konflikt med Discovery. TE svarede, at Bestyrelsen ville vende tilbage med forslag til, hvordan man som privatperson ville kunne tilgå kanalerne, hvis YouSee ender med at opsigte aftalen med Discovery.</p>
Haveudvidelser og selvtægt	<p><u>Spørgsmål/svar til lokalplanen:</u></p> <p>En grundejer spurgte til, hvordan det kunne være, at haveudvidelser kunne gå så galt, når der på forhånd blev godkendt en plan/tegning over udvidelsen. HJ ærgrede sig over enkelte grundejeres selvtægt og over Kommunens langsommelige behandlingstid og beklagede, at så mange grundejere valgte ikke at følge reglerne.</p>

Tolkning af lokalplanen	Anbefaling fra grundejer om at samarbejde med Kommunen om, hvordan man tolker reglerne i lokalplanen. Dette særligt fordi lokalplanen er gammel, og at nogle af formuleringerne er derefter.
Klondike! Manglende overholdelse af regler	Der var STOR enighed blandt grundejerne, at Fasanvænget flere steder ligner et klondike, og at det er dybt uacceptabelt med al den selvtægt og manglende overholdelse af lokalplanen. HJ fortalte, at han ved henvendelser til nogle af grundejerne, ofte fik ubehagelige og negative kommentarer retur. Grundejer udtrykte urimeligheden i, at nogle grundejere opførte sig på den måde over for bestyrelsen.
Kommunen er involveret	HJ understregede, hvor meget tid og hvor mange kræfter der blev brugt på at få Kommunen ind over ulovlighederne, men at Kommunen desværre var svær at få i spil. Kommunen har været på inspektion i sommeren 2019, og vi afventer stadig beslutning om tiltag.
Ulovlige hegn	En grundejer klagede over de mange ulovligt opsatte hegn i Fasanvænget - selv hos enkelte bestyrelsesmedlemmer.
Varmepumper	HJ oplyste, at varmepumper nu kunne fås tilpas støjsvage, og at det for tiden var en aktuell debat i Bestyrelsen. Der var dog endnu ikke var udarbejdet retningslinjer omkring disse. Varmepumper kan fås, så de ikke larmer.
Ladestandere til elbiler	Ønske fra grundejere om, at Bestyrelsen ville opprioritere de fremtidige muligheder for etablering af ladestandere til elbiler. Bestyrelsen meddelte, at de ønskede en løsning, hvor strøm kan trækkes til carportanlæggene, men at der pt. ikke kunne leveres nok kraft dertil.
Ista og aflæsning online	<u>Spørgsmål/svar til varmen:</u> Uklarhed om hvorvidt fjernaflæsningen hos Ista var trådt i kraft. PM svarede, at man skulle vente med aflæsningen, indtil besked fra Ista.
Ros til PM for indsats	PM blev takket for sin arbejdsindsats i forbindelse med det svære og komplekse arbejde med skift af varmeleverandør.
Servicetelefon Tlf. 24442892	PM understregede vigtigheden i altid at kontakte servicetelefonen på telefon 24 44 28 92 ved spørgsmål til alle former for varmeinstallationer.
Udluftning af radiatorer	Hjælp med udluftning af radiatorer kunne ligeledes ske ved kontakt til servicetelefonen. De 800 kr. der blev betalt for meget i juli, er indregnet i det kommende varmeregnskab.
Beretninger godkendt	Efter spørgsmål og svar til beretningerne, blev de godkendt.

3. REGNSKAB G/F OG VARMEN 2018-2019

Grethe Hervard gennemgik regnskabet for driften og varmen og fremhævede/forklarede årsagen til de ændringer, der var mest iøjnefaldende.

Overskud og egenkapital

Regnskabet viste et overskud på driften med kr. 301.524 og en egenkapital på kr. 4.452.970 kr.

Spørgsmål/svar til driftsregnskabet:

Grundejer bemærkede en skrivefejl på side 7. Ligesom noteret på side 8, skal overskuddet overføres til egenkapitalen.

Regnskab godkendt

Generalforsamlingen godkendte regnskabet med anmærkning om, at antennebidraget ikke var som budgetteret.

4. BUDGET 2019-2020

Grethe Hervard gennemgik budgettet og fremhævede de væsentligste poster.

Grethe nævnte, at udgift til Copydan og YouSee var anslået, da vi endnu ikke vidste, hvad konsekvensen af konflikten ville ende med.

Ytring fra grundejer om, at Bestyrelsen havde overbudgetteret, og at det i så fald måtte indebære en kontingentstigning. Bestyrelsen var ikke enige i dette. Andre grundejere syntes, at budgetteringen var fin.

GH fremhævede en udgift på 100.000 kr., som var afsat til G/F's 50-års jubilæum, som skal fejres lørdag d. 22. august 2020.

En grundejer foreslog, at budgettet skulle ændres, således at G/F's samlede udgiftsbudget skulle reduceres med 100.000 kr. eller kontingentet sættes tilsvarende op. Dette forslag blev nedstemt.

Budget godkendt

Generalforsamlingen godkendte Bestyrelsens forslag til budget.

5. VALG

Bestyrelse / Kasserer

På valg til bestyrelsen var bestyrelsesmedlemmerne Tilde Eschenburg og Steen Kledal samt kasserer Niels Gervig. Alle blev genvalgt.

Suppleanter

Suppleant Torben Dalskjær ønskede ikke at genopstille. Randi Dalskjær, Christian Hastrup og Stefan Østbo opstillede, og blev alle valgt.

Revisorer

Revisorer blev ligeledes genvalgt.

Bestyrelsen

Bestyrelsen 2018/2019:

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)

Christian Hastrup, FV 408 (suppleant)

Randi Dalskjær, FV 256 (suppleant)

Stefan Østbo, FV 411 (suppleant)

7

EVT.

Intet

GODKENDELSE AF REFERAT

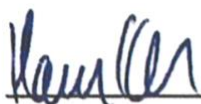
Bilag: Bestyrelsens samlede årsberetninger

10/12 2019


Advokat Morten Hansen-Nord
Dirigent



Tilde Eschenburg
Referent



Hans Kristensen, formand



Tilde Eschenburg, næstformand



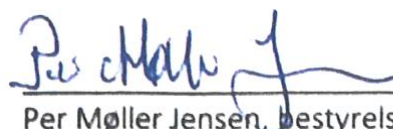
Niels Gervig, kasserer



Steen Kledal, bestyrelsesmedlem



Bent Nielsen, bestyrelsesmedlem



Per Møller Jensen, bestyrelsesmedlem

Bilag: Bestyrelsens samlede beretninger

FORMANDEN

Lokalplansdispensation – haveudvidelser:

Flere haver har søgt om og fået lov til at udvide indenfor de udstukne rammer.

Det er vigtigt for os, at vi i den forbindelse ikke ender i anarki. Dette – anarkiet – er desværre tilfældet flere steder.

Det er vigtigt med det grønne udtryk i Fasanvænget. Og det er vigtigt at vi ikke forgrimmer områdets unikke udseende med alt for høje og store skure. Der er regler på området.

Og ligeledes er der sat hegn flere steder uden hække.

Affaldssortering:

Vi er i dialog med Fredensborg Kommune vedrørende affaldssortering. Det er helt nyt for os, så indtil videre er der ikke det store at fortælle.

FÆLLESOMRÅDER

Grønne områder:

Områderne vedligeholdes som tidligere; der kan fremhæves kantskæring ved bed og flisekant, bekæmpelse af ukrudt på stier og i indkørsler, udlægning af flis i bede, fældning af træer/stubfræsning, udynding af uønsket trævækst og ukrudt i alle buskadser. Igen 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 har fået nye åbningstider i april; kl. 10-12 lørdage og søndage (også på udvalgte helligdage). Vi har haft skiftende bemanning, og jeg vil gerne sige dem alle tak.

Vej, stier og gårdarealer:

Arealerne er fortsat sneryddet af vores eget personale. Det er igen i år lykkedes at få en god aftale med Hørsholm Kommune om støvsugning af gårde og stier efter vinterens grusning.

Fasanreden:

Fasanreden har fortsat været benyttet af gymnastikpiger samt til nogle børnefødselsdage, gårdrepræsentantmøder mm.

Udendørsaktiviteter:

Tennisbanerne har været benyttet i vanligt omfang. Pétanqueturning har været gennemført som normalt med hyggelig grillafslutning. Også Sankthansaften blev i 2019 gennemført uden afbrændingsforbud.

Hjertestarter:

Hjertestarteren har været benyttet én gang af en hjerteløber. Kurser afventer et passende antal deltagere.

Brændeovne/røgpuster:

Der har været forespørgsler, men mig bekendt ingen nye installationer, selvom det fortsat er en brandgod idé.

Medarbejdere:

Der har været lidt panik på medarbejderfronten efter at nyansatte Thor blev købt tilbage af sin tidligere arbejdsgiver. Henrik Jønsson har velvilligt hjulpet i en periode, og vi har nu med Jonathan og Michael et godt team - suppleret med vores containervagter.

Bilag: Bestyrelsens samlede beretninger

GÅRDE

Stort set er der ikke sket det store i gårdene - blot diverse vedligeholdelse af buske, bede og lignende. Derudover et par enkelte større renoveringer af carporte. Skift af lys i carporte har givet et bedre lys.

Hver gård stiller med en repræsentant, som mødes med Bestyrelsen og de øvrige gårdrepræsentanter 2 gange om året. Her vendes dagligdagen i gårdene. Det er vigtigt for Bestyrelsen at have disse debatter, så der skal lyde en stor tak til alle repræsentanter.

KOMMUNIKATION

YouSee:

Opgradering til Docsis 3.1. Flere afbrydelser og "støj" på linjen i en periode. Det bør være stabilt igen.

Oplever man fejl, melder man det til kommunikation@gf-fasanvaenget.dk

Mulighed for at opsiges bredbånd uden også at opsiges grundpakke. Dog kan Copydan kun opsiges én gang årligt (ved nytårsskiftet).

Umiddelbart ingen prisstigninger i 2020 - dog ryger Kanal 5 ud af grundpakken. TV2 Charlie bliver i stedet en del af grundpakken. Alternativer til YouSee og muligheder for at kunne se Discovery Networks programmer findes på hjemmesiden.

Fastspeed:

G/F har indgået aftale om at kunne benytte Fastspeed, der leverer op til 1000 Mbit bredbånd til 239,- pr. måned.

Vores opgradering til Docsis 3.1 betyder, at vi kan få megabredbånd. Materiale fra Fastspeed bliver husstandsomdelt. Læs mere om muligheden på foreningens hjemmeside eller på Fastspeeds hjemmeside.

Maillister:

Mangel på maillistesystem. Nye GDPR-regler gør, at man ikke kan maile liste med oplysninger. Suppleant hjælper med at oprette en webløsning, der via hjemmesiden kan indsamle mailadresser, navn, husnummer og gårdnummer. De, der tilmelder sig, får info digitalt og kan modtage nyhedsbrev fremover. Info om denne løsning bliver omdelt med referatet fra Generalforsamlingen.

LOKALPLAN

Vi gør vores bedste i Grundejerforeningen for at alle overholder lokalplanen.

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. Der er en del som har benyttet sig af dette tiltag og Bestyrelsen holder byggemøder og lign med de implicerede grundejere for at sikre at de regler som kommunen har bestemt bliver overholdt. Desværre har nogle grundejere haft udfordringer med 6m² og 2.40m, det arbejder bestyrelsen på sammen med beboeren og kommunen. Se hjemmesiden for mere information.

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

Bilag: Bestyrelsens samlede beretninger

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 afgræsning mellem private haver og fællesarealerne skal ske ensartet og samtidig for en hel husrække ad gangen og altid efter forudgående godkendelse af grundejerforeningen.

Ovenstående giver 68 huse mulighed for at udvide deres have, dog med henvisning til de kriterier som Grundejerforeningen har fået godkendt af kommunen. Der er i skrivende stund givet 33 tilladelser, præcist halvdelen af dem som har mulighed for udvidelser. Vi afventer nu moder natur som skal få den grønne hæk til at vokse, gælder stort set alle steder hvor der har været haveudvidelse, visse haveudvidelser har haft udfordringer med deres grønne hæk, bestyrelsen er i dialog med dem, naturlig skal ALLE have grøn hæk, på den ene eller anden måde, præcist som der står på forenings hjemmeside under kriterier for haveudvidelser. Det er også nævnt i Lokalplanen § 9.1. Alle dokumenter som i øvrigt vedrører haveudvidelser ligger på foreningens hjemmeside.

Varmepumper:

Vi får stadigvæk mange spørgsmål i forbindelse med varmepumper, vi nedsatte sidste år et udvalg der skulle undersøge støjgener samt hvor den skal stå og lignende ting. Det har desværre ikke været muligt at få en endelig afklaring fra kommunen, men mere herom når alle informationer er tilvejebragt, hold øje med hjemmesiden: www.gf-fasanvaenget.dk Ifølge lokalplanen er den primære opvarmning i Fasanvængets huse fjernvarme – det står også i vores vedtægter, så derom ingen tvivl. Vi vil i bestyrelsen gerne sidestille varmepumper med brændeovne, dvs. det er lovligt at opsætte, men den må ikke være den primære varmekilde jf. § 17 i vores vedtægter.

Fugning af huse:

Vi ser et stigende antal huse i foreningen som får fuget deres hus i mere eller mindre tvivlsom kvalitet, bestyrelsen arbejder på dette og tager kontakt med de huse og leverandører som ikke laver arbejdet i den kvalitet som vi gerne vil have Fasanvænget fremstår i. Hvis man ønsker at fuge sit hus, så skal der bruges almindelig bakkemørtel med kornstørrelse 0-4, alternativt 0-8, huset skal derefter renses så det ikke fremstår hvidt, men derimod gult.

Både, Campingvogne og Lastbiler i gårdene:

Vi har bla. haft en sag vedr. en båd der står i carporten, der er tvivl om tolkningen af ordlyden i Lokalplanen § 5.3 : Al parkering af personbiler, minibusser, campingvogne, lastbiler, både eller lignende er forbudt på og ud for parcellerne, medmindre parkering alene sker med henblik på almindelig af- og pålæsning.

På foreningens hjemmeside står der udover § 5.3, denne ordlyd: *** Parkering indenfor P-Zonen Færdselsloven gælder også i gårdene og i relation til parkering indenfor P-Zonen er følgende gældende: Campingvogne, traktorer, både, trailer o.l. må parkeres i max. 18 timer. Busser, lastbiler o.l. over 3,5 tons tilladt totalvægt må max. parkeres i 2 timer. Bemærk, i relation til ovennævnte bemærkes, at en trailer godt må parkeres i den til ejendommen hørende carport, da denne er privat ejendom. ***

Kommunen arbejder på et svar og vi forventer at få medhold, men sagen er nu efterhånden 3 måneder gammel, så der er desværre lange svar tider fra kommunens side. Bestyrelsen mener ikke, der er nogen tvivl; båden skal fjernes.

VARMEN

Varmecentralen:

Siden sidste generalforsamling har der været enkelte fejl på varmecentralen. Der har været fejl på pH anlæg samt beholder til spædevand. Disse fejl er blevet udbedret. I forbindelse med fejlretning er der indkøbt nye komponenter. Ellers er driften stabil og styresystemerne fungerer som de skal under de skiftende vejr- og temperaturforhold. Der holdes dagligt øje med de vigtigste varmeparametre af Fasanvængets servicepersonale. Varmecentralen tilset af forskellige underleverandører i henhold til gældende kontrakter.

Bilag: Bestyrelsens samlede beretninger

Hovedledningsnet:

Der har i perioden siden sidste generalforsamling ikke været utætheder i ledningsnettet.

Det er ikke længere muligt at få forsikret hovedledningsnettet, hvorfor bestyrelsen har oprettet en konto til selvforsikring. Derfor tages der økonomisk hånd om dette i regnskabet. Der udføres en termografiundersøgelse af hovedledningsnettet en gang årligt, for at holde øje med eventuelle små utætheder som ikke kan registreres af spædevandsforbrug. Undersøgelsen foretages om vinteren hvor det er mest koldt.

Installationer i husene:

Der er ikke blevet modtaget oplysninger om vandskade i husene i forbindelse med gulvvarme.

Der har været vandskader i flere huse. Disse vandskader er blevet håndteret af den enkelte grundejer og dennes forsikringsselskab.

Det kan blive en meget kostbar affære at udbedre en vandskade herunder også følgeskader. Derfor er det meget vigtigt at den enkelte grundejer sikre sig med en skjult rørforsikring. 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 samt udgiften til vedligeholdelse af varmtvandsbeholdere og synlig installation på varmesiden.

Siden sidste generalforsamling er der udskiftet 38 radiatorer, 0 varmtvandsbeholdere samt udført reparationsarbejde på 6 varmtvandsbeholdere. Flere radiatorermostater er også blevet repareret samt udskiftet.

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. Husk det nu!! Det er svært og meget tidskrævende at genetablere varmeinstallationerne.

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. Ved udskiftning af radiatorer, installation af gulvvarme mv, benyttes der også spædevand. Derfor er det vigtigt at vores servicemedarbejder orienteres når disse arbejder udføres.

Brønde:

De enkelte gårde er forsynet med en brønd, hvor det er muligt at lukke for varmforsyningen til den enkelte gård. I tilfælde af lækage af en vist størrelse lukker brøndene automatisk for varmvandsforsyningen til den pågældende gård. Der er i alt installeret 16 brønde i Fasanvænget. I denne periode er alle brønddæksler blevet renoveret, så de er lette at åbne og har en automatisk "dæksel holde åben mekanisme". Ved det gamle system var der risiko for arbejdsskade. Når dækslet manuelt skulle låses med en lille metalsplit, for at holde dækslet åbent.

Endvidere er der monteret en metaltrædebjelke hen over rørrerne i brøndene, således der ikke trædes direkte på rørene når der arbejdes i brøndene.

I denne periode har der været fejl på overvågningen i 3 brønde. Disse fejl er ved at blive udbedret.

Dagligt udføres der en automatisk test for at tjekke, om der er utætheder i huse eller rør inde i en gård.

Der er udskiftet en fremløbsmåler i Brønd 4.

Varmeafregning 01-07-2017 – 30-06-2018:

Det er første gang at Ista skal udarbejde varmeregnskabet. Det er desværre ikke blevet færdigt inden afholdelse af generalforsamlingen. Det er også første gang at alle aflæsninger på varmemålerne fjernaflæses.

Bilag: Bestyrelsens samlede beretninger

Det er meget vigtigt at Fasanvængets fordelingsnøgle indtastes korrekt i Ista systemer. Vores fordelingsnøgle der blev vedtaget på generalforsamlingen i 2012 er unik.

Fasanvængets fordelingsnøgle:

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:

Fasanvængets varmeafregningsleverandør er Ista. Det blev vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling marts 2018.

Der har været afholdt en del møder med Ista vedr. projektet skift af alle varmemålere i Fasanvænget. Målet var at komme i mål med dette før start af varme år 2018/2019. Det lykkedes desværre ikke grundet flere årsager. Der er stadig udstående huse som ikke har fået monteret de nye varmemålere fra Ista. Før at fjernaflæsning af varmemålerne fungerer skal alle varmemålere været installeret. Alligevel er det lykket at fjernaflæse alle de installerede varmemålere.

Der skal lyde en stor tak til vores suppleant Torben Dalskjær for en kæmpe indsats i forbindelse med projektet. Vi har holdt mange møder i løbet af denne periode. Også en stor tak til vores servicemedarbejder Michael Sjøgren for en stor indsats. En stor tak til vores administrator Grethe Hervard for en stor ekstraordinær indsats i hele forløbet. Rent administrativt skal der virkelig laves et stort stykke arbejde ved skift af varmeafregningsleverandør grundet forskellige leverandør systemer mv.

Nu er alle varmefordelingsmålere, gulvvarme energi målere og varmtvandsmålere af samme type.

Varmefordelingsmålerne er monteret ens på de samme typer radiatorer. Derved er en fejlkilde med forskellige typer varmefordelingsmålere samt forskellige monteringer fjernet til gavn for alle grundejer i Fasanvænget.

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.