

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2020 + 2021  
G/F FASANVÆNGET  
TORS DAG D. 16. SEPTEMBER 2021 KL. 17.00  
PÅ KOKKEDAL SKOLE VEST



GRUNDEJERFORENINGEN  
FASANVÆNGET  
2980 KOKKEDAL

# REFERAT

Antal stemmer: 110 "huse" var repræsenteret – heraf 23 fuldmagter.

## Til stede fra bestyrelsen:

Hans Kristensen, FV 341 (formand)

Niels Gervig, FV 282 (kasserer)

Tilde Eschenburg, FV 297 (næstformand, sekretær 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** Michel Hansen

Formanden bød velkommen og forklarede, at årsagen til det tidlige starttidspunkt var, at vi med to generalforsamlinger samlet i én skulle være sikre på at kunne nå alle punkter inden kl. 22.00, hvor lokalet skulle være opryddet og forladt (ifølge låneaftale med kommunen).

## 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 først sin beretning, og efterfølgende fremlagde de resterende områdeansvarlige bestyrelsesmedlemmer deres beretninger. Under området "varmen" fremlagde foreningens rådgivende ingeniør fra JPM sin undersøgelse omkring muligheder og priser for opsætning af ladestandere til elbiler i Fasanvænget.

Ingeniøren præsenterede fire forskellige forslag, der både inkluderede frit valg af ladestandere (valg af egen udbyder) samt fælles valg af ladestandere (valg af fælles

udbyder). Ulemperne ved alle fire løsninger var de meget høje udgifter (ca. mellem 2,5 mio. kr. og 11,5 mio. kr.) samt besværet og udgiften i opsætning af transformerstationer og fordelingstavler. I forslaget fremgik også udgiften fordelt på hver enkelt grundejer (ca. mellem 7.000 kr. og 32.000 kr.). Ingeniøren anbefaling var derfor, at hver enkelt grundejer med et behov, kunne få opsat egen ladestander i egen carport for egen betaling. På denne måde var forsyningsselskabet også forpligtet til at levere den nødvendige kraft.

*Det vides dog ikke, hvordan forsyningsselskabet agerer, og om det kan komme til at koste foreningen, hvis for mange grundejere vælger at installere ladestander, og der dermed ikke kan leveres den forpligtede og fornødne kraft uden at skulle opsætte ekstra/nye transformatorer. Bestyrelsen sørger for juridisk bistand til at sikre sig et svar på dette.*

*Præsentationen af de fire forslag findes på [hjemmesiden](#).*

#### Spørgsmål/kommentarer til lokalplanen

Grønne hække  
og ulovlige hegn

Det blev ytret bekymring for det "forfald", der er i gang i Fasanvænget, fordi mange grundejere ikke følger lokalplanen. Her blev især reglen om grønne hække og de ulovligt opførte hegn fremhævet med et ønske om, at bestyrelsen var tydeligere i at formulere reglerne i stedet for at "se igennem fingre". Bestyrelsen kunne berette om de mange, mange møder, de har holdt med kommunen. Der havde været jurister indblandet, de havde haft sagerne oppe i byrådet, og de havde endda været omkring Borgmesteren. Men ingenting havde det hjulpet. Bestyrelsen gav udtryk for, at de var trætte og kede af at lege "politimænd". I stedet opfordrede de endnu en gang grundejere til at overholde lokalplanen.

#### Spørgsmål/kommentarer til fællesområder:

Vedligeholdelse  
af de grønne  
områder

En enkelt grundejer fra gård 15 ytrede stor utilfredshed med vedligeholdelsen af de grønne områder nær egen gård. Langt de fleste grundejere roste dog vores gårdmænd og var meget tilfredse med det flotte stykke arbejde, som gårdmændene leverede.

Træfældning

En grundejer spurgte til, om man "bare" kunne bede om at få fældet et træ, men til det svarede bestyrelsen, at det forudsatte en skriftlig henvendelse via kontaktformularen samt en større drøftelse/vedtagelse i bestyrelsen. Bestyrelsen forklarede, at det ikke er alle fældninger, foreningens egne gårdmænd kunne klare, og at der derfor var længere ventetid på disse fældninger, da det krævede ekstern professionel arbejdskraft.

Indkørsler

En grundejer påpegede, at der flere steder ved indkørslerne var huller i asfalten. Dette var bestyrelsen bekendt med, men da de havde haft en uheldig oplevelse med det firma, der skulle udbedre det, og de derfor havde hyret et nyt, var arbejdet med udbedringen blevet forsinket.

#### Spørgsmål/svar til varmen:

Varmepumper

En grundejer opfordrede til, at bestyrelsen lagde regler omkring varmepumper ud på hjemmesiden. Bestyrelsen fortalte, at reglerne for decibelbegrænsninger var udsendt med sidste nyhedsbrev, og at de i øvrigt fulgte kommunens regelsæt omkring varmepumper. *Læs mere på [hjemmesiden](#).*

En grundejer ytrede ønske om, at bestyrelsen skulle sørge for at få udarbejdet en klar oversigt over forsikringsprocedure og -ansvar i forbindelse med vandskader på rør uden

Forsikring ved vand-/rørskader	for matriklerne. Bestyrelsen fortalte, at de var i gang med denne proces, da det ikke skulle ramme en grundejer, hvis skader opstod uden for dennes matrikel.
Ladestandere	<p>Der blev spurgt til, om den rådgivende ingeniør fra JPM havde medtænkt etablering af ladestandere uden for carportene. Det var dog ikke medtænkt i forslagene.</p> <p>Til spørgsmålet om, hvorvidt en stander kunne deles mellem to carporte, var svaret, at forsyningselskabet skulle kontaktes.</p> <p>En grundejer oplyste, at gæster gerne måtte oplade på en grundejers stander, hvis ikke det skete for ofte.</p> <p>Ingeniøren understregede, at der endnu ikke var brug for at sætte ampere-niveauet op, da antallet af ladestandere stadig var begrænset i Fasanvænget.</p>
Beretninger godkendt	Efter spørgsmål og svar til beretningerne, blev de godkendt af generalforsamlingen.

### 3. REGNSKABER 2019/2020 og 2020/2021

	Grethe Hervard gennemgik regnskaberne for driften og for varmen og forklarede/fremhævede årsagen til de ændringer, der var mest iøjnefaldende.
Driftsregnskab godkendt	Regnskaber for driften 2019/2020 samt 2020/2021: Det samlede overskud udgjorde 900.621 kr., og disse blev foreslået henlagt til 2022. Regnskaberne blev godkendt.
Varmeregnskab godkendt	Regnskaber for varmen 2019/2020 samt 2020/2021: Det samlede overskud udgjorde 674.750 kr., og disse blev foreslået hensat til kommende varmeinvesteringer. Regnskaberne blev godkendt.
Login til selvbetjening	<i>Ved manglende login til Istas webbaserede selvbetjeningsløsning, skal <a href="#">Grethe Hervard</a> kontaktes.</i>

### 4. BUDGET 2021/2022

	Grethe Hervard gennemgik budgettet og fremhævede de væsentligste poster.
Ros til gårdmænd	Det blev forklaret, at vores gartnere af sikkerhedsmæssige årsager ikke måtte foretage alle opgaver selv, og at dette betød ekstra afsatte midler til ekstern gartnerhjælp. Igen blev der udtrykt stor tilfredshed med vores gårdmænds arbejde, og det endte i en stor klapsalve.
Budget godkendt	Budgettet blev herefter godkendt.

## 5. FORSLAG

### Forslag 1: Ændring af bestyrelsesvederlag

Der blev stillet spørgsmål til, hvorvidt en indeksering/lønregulering af vederlaget kan retfærdiggøres ved frivilligt arbejde. Desuden var der snak om, hvorvidt vederlag overhovedet var nødvendigt for bestyrelsen i vores forening. En stor opbakning til forslaget blev erklæret fra flere grundejere.

Forslag vedtaget

Forslaget blev vedtaget.

### Forslag 2: Fliserens og imprægnering

Der var en mistillid blandt grundejerne til det foreslåede firma, da de ikke havde gode anmeldelser på Trustpilot og flere grundejere mente, at firmaet havde nogle urealistiske ydelser i forhold til deres priser. Det skabte utryghed, og derfor valgte bestyrelsen at trække forslaget. Et lignende forslag med en grundigere undersøgelse af det/de foreslåede firma(er) vil blive præsenteret på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag trukket tilbage

### Forslag 3: Affaldssortering - oplæg ved formanden

Bestyrelsen anbefalede en nedgravet løsning til både stationerne og til restaffaldet. Finansieringen på 2-3 mio. kr. blev foreslået som et lån af varmen. Det endelige beløb var dog ikke kendt endnu. Bestyrelsen indtænkte desuden en løsning, hvor glascontaineren blev bevaret på genbrugspladsen, så støjgenerne blev begrænset.

*Det blev understreget, at placeringen af containere skal udarbejdes i samråd med konsulenterne fra kommunen. Gårdene kan komme med forslag til placering, men det skal endeligt godkendes af kommunen.*

Stor opbakning til at arbejde videre med de nedgravede løsninger - både i gårdene og ved stamvejene. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag vedtaget

Se præsentationen på [hjemmesiden](#).

### Forslag 4: Foranstaltning der nedsætter fart ved institution

Forslagsstiller - en grundejer - kom med forslag og idéer til, hvordan farten ved daginstitutionen kunne sænkes, da denne ofte oplevedes til fare for især børn.

Da vejene ejes af kommunen, kunne vi ikke stemme om egentlige forslag om opsætning af bump samt om etablering af fodgængerfelt, så derfor blev der stemt om, hvorvidt man ønskede, at bestyrelsen skulle anmode kommunen om disse tiltag. Udfaldet blev følgende:

Forslag om at anmode kommunen om opsætning af bump vedtaget

- Anmodning om opsætning af bump samt evt. skilte: Vedtaget
- Anmodning om fodgængerfelt: Ikke vedtaget
- Etablering af fortov langs stamvejen ved gård 1-9: Ikke vedtaget

### Forslag 5: Legepladser i Fasanvænget

Forslagsstiller - en grundejer - motiverede sit forslag om overvejelse af den fremtidige legepladsstruktur. Der var efterfølgende en drøftelse af forslaget.

Forslag ikke vedtaget Flere - både forældre og bedsteforældre - tilkendegav en glæde ved og et ønske om at bevare de decentrale legepladser i alle gårde. Bestyrelsen var ligeledes indstillet på at beholde de femten legepladser.  
Forslaget blev ikke vedtaget.

#### Forslag 6: Lønning af containervagter

Forslagsstiller - en grundejer - motiverede sit forslag om at forbedre driftsøkonomien på containerpladsen ved at bringe lønnen for containervagterne ned.  
I den efterfølgende drøftelse ytrede flere grundejere vigtigheden i at følge en overenskomst, hvilket vi gør med de nuværende lønninger. Forslaget blev sat til afstemning, hvor to stemte for.  
Forslaget blev ikke vedtaget.

## 6 VALG

Formand genvalgt På valg for ét år (grundet manglende afholdelse af generalforsamling i 2020) var formand Hans Kristensen, der var villig til genvalg. Han blev enstemmigt valgt.

Ny kasserer Kasserer Niels Gervig ikke at genopstille, og bestyrelsen pegede i stedet på Randi Dalskjær. Foruden Randi opstillede også Natasja Øst. Begge holdt en motiveret tale. Efterfølgende blev der afholdt en skriftlig afstemning, og resultatet blev, at Randi fik 38 stemmer, Natasja 35 stemmer. Der var 3 blanke stemmer. Randi blev derfor valgt som kasserer.

Bestyrelsen: Fire genvalgt og en nyvalgt På valg til bestyrelsen var Henrik Jønsson, Per Møller Jensen og Bent Nielsen for ét år. Henrik og Bent var villige til genvalg og blev enstemmigt valgt. Per ønskede ikke at genopstille, og bestyrelsen pegede i stedet på Stefan Østbø, som blev enstemmigt valgt. På valg til bestyrelsen var også Tilde Eschenburg og Steen Kledal for to år. Begge var villige til genvalg, og begge blev enstemmigt genvalgt. Ingen andre stillede op.

Suppleanter Suppleanter: Christian Hastrup, Lilan Kahle og Natasha Øst ønskede alle at opstille som suppleanter, og de blev alle enstemmigt valgt.

Den nye bestyrelse Bestyrelsen 2021/2022:  
Hans Kristensen, FV 341 (formand)  
Randi Dalskjær, FV 256 (kasserer)  
Tilde Eschenburg, FV 297 (næstformand, sekretær og kommunikation)  
Henrik Jønsson, FV 213 (lokalplan)  
Stefan Østbø, FV 411 (varme)  
Bent Nielsen, FV 420 (gårde)  
Steen Kledal, FV 276 (fællesområder)  
Christian Hastrup, FV 408 (suppleant)  
Lilan Kahle, FV 252 (suppleant)  
Natasha Øst, FV 281 (suppleant)

## 7 EVT.

Mikrofon Der blev ytret et stort ønske om, at der til næste generalforsamling ville være opsat mikrofon og højtaler, så alle i salen kunne høre, hvad der blev sagt. Det blev naturligvis imødekommet af bestyrelsen, der var meget begejstret for det flotte fremmøde.

## GODKENDELSE AF REFERAT

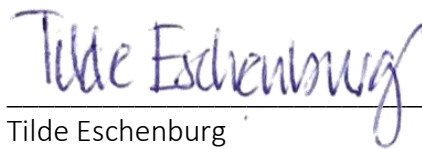


*Bilag: Bestyrelsens samlede årsberetninger*

d. 26/10 2021 

---

Advokat Morten Hansen-Nord  
Dirigent



---

Tilde Eschenburg  
Referent



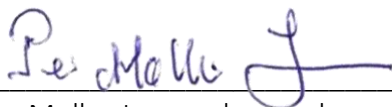
---

Hans Kristensen, formand



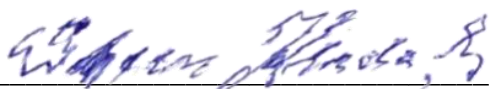
---

Niels Gervig, kasserer



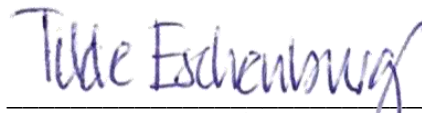
---

Per Møller Jensen, bestyrelsesmedlem



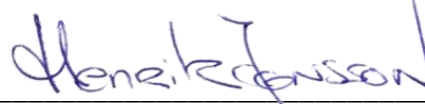
---

Steen Kledal, bestyrelsesmedlem



---

Tilde Eschenburg, næstformand



---

Henrik Jønsson, bestyrelsesmedlem



---

Bent Nielsen, bestyrelsesmedlem

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2020 + 2021  
G/F FASANVÆNGET  
TORSDAG D. 16. SEPTEMBER 2021 KL. 17.00  
PÅ KOKKEDAL SKOLE VEST



# BILAG

## 1. BERETNING FORMANDEN

### Affaldssortering

Vi er i dialog med Fredensborg Kommune og nogle leverandører om den fremtidige affaldssortering. Det er vigtigt for os, at vi får den rigtige løsning. Præsentation af dette under punktet "forslag". Se også [hjemmesiden](#).

### Lokalplansarbejde

Vores dialog med Fredensborg Kommune er ikke optimal. Vi har flere gange påpeget uregelmæssigheder med hensyn til hegn.

*Venlig hilsen Hans Kristensen*

## 2. BERETNING FÆLLESOMRÅDER

I det forgangne år er der blevet lavet følgende:

- Tre indkørsler med ny belægning
- Asfalterparation er blevet lavet i gårdene, samt i indkørsler og på hovedvej
- Brolægger har udført arbejde i gårdene samt på stier, hvor stenene var sunket eller helt forsvundet
- Der er fældet 12 træer og plantet 10 nye frugttræer samt nogle blomster og buske
- Der er fræset stubbe, som er kørt bort, og der er sået græs
- Gennemgangen mellem gård 6 og gård 9 er blevet forskønnet med fældning af store træer samt ny flisebelægning
- Fodboldbane, basketbane, tennisbaner blevet klargjort, og pétanquebanen har fået ny belægning og nye borde, så der er plads til tilskuere
- Beskæring af hele Fasanvænget både inde og ude samt rodsætning
- Der er sat nye fodhegn op omkring vores rosenbede og opsat/repareret nyt fodhegn ved trappe mod Ullerødvej
- Sten ved indkørsler og autoværn har fået en gang maling
- Banestien har fået en ordentlig overhaling - særligt ved gård 1
- Sankt Hans-bål var en succes med mange fremmødte

- Alle regnvandsbrønde er blevet rensat
- Alle varmtvandsbrønde er blevet gennemgået og er blevet vasket ned
- Containerpladsen - der er blevet brugt ekstra meget under corona - har betydet ekstra oprydning og bortkørsel af affald
- Der er blevet installeret ny trappe til vores trailer på containerpladsen
- Der er blevet støvsuget i hele Fasanvænget efter vinteren
- Der er blevet ryddet en stor del sne i vinteren, og der er blevet gruset
- Der er blevet brugt en del tid på "varmen", da der har været problemer ude i enkelte huse

*Venlig hilsen Steen Kledal*

### 3. BERETNING GÅRDE

Stor tak til alle gårdrepræsentanter for den måde, Covid-19 er blevet taklet. Vi har haft pæne gårde i hele perioden, og nu ser vi heldigvis fremad med meget aktivitet i alle gårde.

Vores møde i juni viste da også stor interesse for Fasanvænget og dets fremtid - ikke mindst omkring udfordringerne med den nye affaldssortering.

En del repræsentanter er stoppet i perioden, der er gået. Stor tak for jeres indsats og velkommen til de, der har overtaget tjansen.

*Venlig hilsen Bent Nielsen*

### 4. BERETNING KOMMUNIKATION

#### Nyt samarbejdsværktøj

Bestyrelsen har hidtil benyttet sig af Dropbox som fildelingssystem, men da lagerpladsen er fyldt, og ekstra lagerplads er dyr, har bestyrelsen besluttet at overgå til Microsoft Office 365, som er billigere, og som tilbyder mere lagerplads. Derudover findes der også en tjeneste, der kan bruges som fremtidigt kommunikationsværktøj - bl.a. hvis behovet for onlinemøder optræder igen.

#### Nyhedsbrev

I starten af året var der problemer med afsendelse af nyhedsbrevet, da mailtjenesten blev blokeret af flere mailudbydere. Dette problem blev løst, og alle der har tilmeldt sig nyhedsbrevet, bør derfor modtage dette ca. en gang i kvartalet.

#### Facebook

Facebookgruppen for Fasanvænget er oprettet af en grundejer, og den fungerer dermed ikke som et kommunikationsforum for bestyrelsen. Hvis man har spørgsmål til bestyrelsen, skal disse rettes direkte til bestyrelsen - enten via kontaktformularen på hjemmesiden eller via [kommunikation@gf-fasanvaenget.dk](mailto:kommunikation@gf-fasanvaenget.dk)

#### Yousee / Fastspeed

Langt de fleste grundejere benytter sig fortsat af vores aftale med Yousee, som bliver opkrævet sammen med foreningskontingentet. Nogen vælger derudover at tilkøbe ekstrapakker, telefonabonnement og bredbånd. Der er dog løbende grundejere, der framelder sig grundpakken hos Yousee. Hvis man som grundejer ønsker det samme, skal man kontakte os på [kommunikation@gf-fasanvaenget.dk](mailto:kommunikation@gf-fasanvaenget.dk). Som regel kan grundpakken opsiges med en måneds varsel,



men man skal være opmærksom på, at Copydan opkræves frem til årsskiftet, da vi betaler for et år ad gangen. Som alternativ til bredbånd fra Yousee, har foreningen også en aftale med Fastspeed, der leverer hurtigt bredbånd til en fordelagtig foreningspris. Flere grundejere er overgået til denne aftale, og de udtrykker glæde ved det.

*Venlig hilsen Tilde*

## 5. BERETNING LOKALPLAN

### Lokalplan 72

Boligbebyggelse Fasanvænget er tinglyst på ejendommen, og bestemmelserne heri skal derfor overholdes. En Lokalplan kan betragtes som en lokal lov, og den er kendetegnende ved at have bindende bestemmelser for beboerne.

### Haveudvidelser

Alle som har ansøgt, har nu fået udvidet deres haver og vi venter nu på at flotte grønne hække vokser op, det kniber nogle steder, men vi håber på forståelse og at alle sætter grøn hæk op i stedet for et visuelt plankeværk. Dispensationen er nu udløbet efter en Coronaforlængelse til 31.december 2020. Omkring 50 grundejere har udnyttet denne fordel og fået større haver 😊

### Parkering

Vi har i de seneste år haft nogle udfordringer med parkering af lastbiler og både i gårdene. Det er utroligt kompliceret at komme til livs, vi har haft løbende dialog med hhv. Kommunen og Politiet. Det ville unægtelig være lettere hvis man kunne tale sig til rette i de berørte gårde.

### Varmepumper

Ifølge lokalplanen er den primære opvarmning i Fasanvængets huse fjernvarme som beskrevet i vores vedtægter. Vi vil i bestyrelsen gerne sidestille varmepumper med brændeovne, dvs. det er lovligt at opsætte, men det må ikke være den primære varmekilde. Husk altid at kontakte bestyrelsen før opsætning så der ikke opstår udfordringer efter opsætning 😊

### Fugning af huse

Vi ser desværre stadigvæk et stigende antal huse i Fasanvænget som får fuget deres huse i mere eller mindre tvivlsom kvalitet! 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 😊

### Parkering på Ullerødvej/Ullerødgårdsvej

Bestyrelsen har lavet nogle foldere som, fra tid til anden, vil blive sat på de biler som parkerer i græskanten ved ovenstående veje. Vi mener det er uhensigtsmæssigt og håber at parkanterne læser vores lille skriv og fremover holder i de afmærkede båse i gårdene. Folderen findes på [hjemmesiden](#).

*Venlig hilsen Henrik Jønsson*

## 6 BERETNING VARMEN

### Varmecentralen

Siden sidste generalforsamling har der været enkelte fejl på varmecentralen. Af lidt større fejl kan nævnes fejl på en pressostat. Disse fejl er blevet udbedret. I forbindelse med fejlretning er der indkøbt ny pressostat. 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 er tilset af forskellige underleverandører i henhold til gældende kontrakter.

### Hovedledningsnet

Der har i perioden siden sidste generalforsamling været utætheder i ledningsnettet ved indkørslen til Gård 12. Utætheden i rør gav anledning til, at isoleringen omkring varmerøret blev vådt. Der blev gravet indtil, der blev konstateret tør isolering omkring varmerøret. Derfor kom det relative store hul. Hele det synlige varmerør blev udskiftet til nyt rør. 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 at 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 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. Husk at holde øje med varmeinstallationerne. Det kan blive en meget kostbar affære at udbedre en vandskade herunder eventuelle følgeskader. Derfor er det er meget vigtigt, at den enkelte grundejer sikrer 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 fjernvarme installation på varmesiden. Siden sidste generalforsamling er der udskiftet 70 radiatorer, 5 varmtvandsbeholdere samt udført reparationsarbejde på 16 varmtvandsbeholdere. Flere radiatortermostater er også blevet repareret eller udskiftet.

**HUSK at 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](mailto: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 ved eventuelle fejlinstallationer og ukorrekte ændringer.

### Vand- og kloaksystem

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

### Spædevand

Hvis der er utætheder i hovedledningsnettet 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, installering af gulvvarme mv, benyttes der også

spædevand. Derfor er det vigtigt at vores servicemedarbejder orienteres, når disse arbejder udføres. I forbindelse med varmerørsskaden ved Gård 12, blev der brugt en hel del spædevand.

### 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. Gård 10 har to brønde installeret. Siden sidste generalforsamling har der været oversvømmelse i enkelte brønde grundet skybrud. Det har medført skade på elektronikken i de berørte brønde. De relevante brønde er blevet sikret mod skybrud og dermed oversvømmelse i fremtiden. Pt reparerer elektronikken i de berørte brønde. Værst var det i brønden ved Gård 15. Oversvømmelse i denne brønd gav anledning til fugt under gulv i huset, som ligger lige op til brønden. Der arbejdes pt på en løsning af fugtproblemet i huset. Dagligt udføres der en automatisk lækagetest af fjernvarmerørene i alle gårde.

### Varmeafregning 01-07-2020 – 30-06-2021

Det er tredje gang, at Ista skal udarbejde varmeregnskabet. Det er desværre ikke blevet færdigt inden afholdelse af generalforsamlingen. Alle aflæsninger af varmemålerne (Varmefordelingsmåler, gulvvarme energimåler og antal brugt m<sup>3</sup> varmt vand) aflæses automatisk vha. radiosignaler. Derfor kommer der ikke længere teknikere ind i husene for at aflæse varmemålerne. Den enkelte grundejer kan løbende følge sit varmeforbrug på Ista's hjemmeside eller vha. en App installeret på mobiltelefonen. Det er meget vigtigt, at Fasanvængets fordelingsnøgle indtastes korrekt i Ista's systemer. Desværre har der været lidt udfordringer med dette i varmeregnskabet 2019/2020.

Nedenfor ses vores fordelingsnøgle, der blev vedtaget på generalforsamlingen i 2012:

- 25% - betales som fast afgift.
- 15% - betales som varmtvandsforbrug afregnet efter brugt antal m<sup>3</sup> i det enkelte hus.
- 60% - betales som rumopvarmning. Denne del opdeles efterfølgende i 3 grupper:
  - Radiatorvarme afregnes efter det - af varmfordelingsmålerne - målte antal streger/enheder i det enkelte hus.
  - 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 4m<sup>2</sup> – entre er 9m<sup>2</sup> – gæstetoilet er 2m<sup>2</sup>. I alt maksimum 15m<sup>2</sup> kan afregnes efter areal. Er der monteret håndklædetørrer tilsluttet varme anlægget i badeværelset, afregnes der efter areal (4m<sup>2</sup>). Er håndklædetørreren installeret på gæstetoilet, afregnes der efter areal (2m<sup>2</sup>).
  - Gulvvarme energi: Er der etableret gulvvarme anderledes end beskrevet i punkt 2, skal der monteres energimåler, som måler det samlede gulvvarmeenergiforbrug i huset, herunder også badeværelse, entre og gæstetoilet. 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.

### Akutte varmemproblemer

**Ved akutte varmemproblemer** eksempelvis utæt radiator, manglende varmt vand m.v. Kontakt vores servicemedarbejdere på **telefon 24442892** inden for normal arbejdstid. I meget akutte og alvorlige tilfælde kan servicemedarbejder kontaktes uden for normal arbejdstid

### Carportbelysning

Belysningen i carportene har fungeret fint i hele perioden.

### Eltavler i husene

Det er muligt at benytte "nulling" i husenes eltavler. "Nulling" betyder, at nulledningen i eltavlen kan benyttes som jord. Kontakt din elektriker, hvis "nulling" ønskes etableret.

### Grundvandspumpe mellem Gård 14 og Gård 15

Grundet større fejl på grundvandspumpen, monteret under broen mellem Gård 14 og Gård 15, er denne blevet udskiftet siden sidste generalforsamling.

### Ladestationer til elbiler

Siden sidste generalforsamling er der blevet lavet en undersøgelse af muligheder for etablering af ladestationer til elbiler i Fasanvængets carporte af et rådgivende ingeniørfirma. Der henvises til den udarbejdede [rapport](#) for detaljer af undersøgelsen.

Afslutningsvis en stor tak til vores to servicemedarbejdere for en god og professionel tilgang og løsning af henholdsvis de faste som ad hoc-opgaver vedr. varmen. 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 de mange forskelligartede varmeopgaver.

Da jeg ikke ønsker genvalg til bestyrelsen, vil jeg benytte lejligheden til at sige tak for godt samarbejde i de år, jeg har været medlem af bestyrelsen. Indimellem har der været store udfordringer på varmesiden, men jeg håber, at det er blevet løst tilfredsstillende for de fleste i Fasanvænget. Jeg havde dog gerne set mere tid til visioner, forbedringer af bestående systemer mm, men tiden er gået til sagsbehandlinger i forhold til grundejere, varmecentral, hovedledningsnet osv. Indimellem har tonen været hård ved sagsbehandlinger omkring varmen. Jeg vil derfor opfordre til en god tone, når man uheldigvis rammes af vandskade, varmemproblemer, etablering af gulvvarme mv., når der kommunikeres omkring disse emner.

*Venlig hilsen Per Møller Jensen*