

ORDINÆR GENERALFORSAMLING  
G/F FASANVÆNGET  
TORSDAG D. 30. OKTOBER 2018 KL. 19.00  
PÅ KOKKEDAL SKOLE VEST



GRUNDEJERFORENINGEN  
FASANVÆNGET  
2980 KOKKEDAL

# REFERAT

Antal stemmer: 35 "huse" var repræsenteret – heraf 2 fuldmagter.

**Til stede fra Bestyrelsen:**

Hans Kristensen, FV 341 (formand)

Niels Gervig, FV 282 (kasserer)

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

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**.

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

### Spørgsmål/kommentarer til Formandens beretning:

Varmpumper

Der blev spurgt til, om man skal have tilladelse til at opsætte varmepumper, hvortil der blev svaret "JA", men at man i Bestyrelsen ikke var færdig med at udarbejde retningslinjer og regler for dette, samt at der endnu ikke var taget stilling til tidligere opsatte varmepumper.

Haveudvidelse og hegn

Grundejere udtrykte ærgrelse og utilfredshed over, at der i forbindelse med haveudvidelser ikke var plantet hæk ved de nyopsatte hegn.

Ulovlige skure

I forhold til skure blev der af flere grundejere udtrykt bekymring om selvtægt – og Klondyke-lignende tilfælde, da flere ulovlige skure (højde, størrelse og placering) er blevet opført rundt omkring i Fasanvænget.

Henvendelse til Kommunen

Bestyrelsen forklarede, at der løbende inspiceres hegn og skure, og at de i den kommende tid ville rette henvendelse til Kommunen og indgive de byggerier, der er ulovlige i forhold til den seneste dispensation. Kommunen har ansvaret for Lokalplanen.

Æstetisk ydre

Der blev desuden af både grundejere og bestyrelse udtrykt stort ønske om, at det æstetiske ydre i Fasanvænget blev bevaret og værnet om.

Velkomstfolder

Flere bakkede op om idéen med en velkomstfolder. Ved hjælp af en sådan ville det blive nemmere for tilflyttere m.fl. at kende til reglerne.

### Spørgsmål/kommentarer til fællesområder:

Kaos ved containerplads

En grundejer klagede over "kaos" ved vin- og aviscontaineren på genbrugspladsen. Steen fortalte, at Kommunen havde ændret afhentningshyppighed, men at der efter flere møder mellem vicevært og Kommunen var fundet en løsning.

Ny medarbejder / vicevært

Da der blev spurgt til nyansættelse, kunne Steen meddele, at der var ansat en ny mand, Thor, som skulle starte pr. 1. december 2018.

Hjertestarter

Der blev spurgt til, om hjertestarteren havde været i brug. Steen svarede, at den havde været brugt en enkelt gang, hvor en hjerteløber fra Fasanvænget blev tilkaldt til en vogn i nærheden af Fasanvænget.

Hjerteløber / Undervisning i førstehjælp

En grundejer oplyste om muligheden for at tilmelde sig som hjerteløber via app'en "Trygfonden Hjerteløber". Samme grundejer - der er hjertelæge - tilbød desuden at undervise evt. hjerteløbere i Fasanvænget. Et tilbud Bestyrelsen var meget taknemlig for.

Vedligeholdelse af stykket langs banen	En grundejer udtrykte ønske om, at der blev taget kontakt til BaneDanmark for at få afklaret, hvem der har ansvaret for vedligeholdelsen af stykket langs banen, og at der så ville blive gjort noget ved det.
Affaldssortering	En grundejer udtrykte bekymring for opstilling af kar til affaldssortering i gårdene/på fortovene. Han opfordrede Bestyrelsen til at være proaktive i den sag.
Udspecificering af kontingent	<u>Spørgsmål/kommentarer til kommunikation:</u> Grundejere ønskede en udspecificering af beløbene opkrævet med kontingentet, og at disse blev synliggjort på hjemmesiden. Det ville Tilde sørge for.
Copydan	Der blev spurgt til betalig til Copydan ved en opsigelse af grundpakken. Tilde forklarede, at grundpakken kan opsiges med en måneds varsel, men at Copydan kun kan opsiges ved udgangen af kalenderåret - altså kun én gang årligt.
Vedtægtsændringer	<u>Spørgsmål/svar til lokalplanen:</u> Der blev spurgt til, hvor langt i systemet vedtægtsændringerne var kommet. Advokaten oplyste, at de manglede at blive tinglyst.
Folder fra Ista	<u>Spørgsmål/svar til varmen:</u> En grundejer stillede spørgsmålstegn ved flere af oplysningerne i folderen fra Ista, som var blevet omdelt sammen med indkaldelsen til Generalforsamlingen. Per forklarede, at folderen ikke var udarbejdet til netop vores forening, og at der derfor var flere irrelevante oplysninger. Dette burde Bestyrelsen have understreget ved udsendelsen.
Aflæsning af målere	Grundejer ønskede svar på, hvordan aflæsningen online ville komme til at foregå. Per svarede, at Bestyrelsen afventede svar fra Ista med oplysning om, hvordan man ville kunne aflæse sit forbrug online, og om det ville være sammenligneligt mellem husets mange radiatorer.
Beretninger godkendt	Efter spørgsmål og svar til beretningerne godkendte generalforsamlingen beretningen.

### 3. REGNSKAB G/F OG VARMEN 2017-2018

	Grethe Hervard gennemgik regnskabet for driften og varmen og fremhævede/forklarede årsagen til de ændringer, der var mest iøjnefaldende.
Overskud Egenkapital	Regnskabet viste et overskud på driften med kr. 246.097 kr. og en egenkapital på kr. 4.151.445 kr.
Regnskab godkendt	Generalforsamlingen godkendte regnskabet.

### 4. BUDGET 2018-2019

	Grethe Hervard gennemgik budgettet og fremhævede de væsentligste poster.
Forskel (forhøjelse) af	<u>Spørgsmål/kommentarer til budget:</u>

antennebidrag i budget.	En grundejer pointerede forskellen i opgørelsen af antennebidraget for regnskabsåret og for budgettet på godt 200.000 kr. Da hverken Administrator, revisor eller Bestyrelsen kunne redegøre nøjagtigt for ændringen, udtrykte grundejeren mistanke om, hvorvidt Bestyrelsen prøvede at skjule en kontingentstigning.
Note fra Administrator	<p>Dirigenten opfordrede Administrator og Bestyrelsen til at lave en note i referatet om denne stigning:</p> <p><i>Der er flere grunde til, at det ikke var muligt at svare på spørgsmålet på generalforsamlingen.</i></p> <p><i>Det viser sig at YouSee's opkrævning indeholder beboere, der i første omgang havde afmeldt grundpakken, men som senere fortrød. YouSee har først nu sendt en oversigt, så dette er blevet opdaget, og beboerne er herefter blevet kontaktet, for at få indbetalt det manglende beløb til foreningen. Dernæst har en enkel beboer selv tilmeldt sig YouSee uden om Foreningen. Det er der nu også kommet styr på, således at YouSee er klar over, at alle tilmeldinger skal komme via Foreningen. Yderligere har det vist sig, at opkrævningerne et par gange har indeholdt tilmeldingsgebyrer eller andet, hvilket ikke fremgår af udskriften på betalingservice, og bilagene kan ikke hentes via betalingservice. De bliver nu fremsendt både til den ansvarlige i Bestyrelsen og til Administrator. De manglende opkrævninger på tilmeldingsgebyr vil blive opkrævet i januar måned. Hvad angår CopyDan kom oplysningerne om satserne for 2018 først i juli måned med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2018. Vi har modtaget oversigten over priserne hos CopyDan for 2019, så den fejl vil ikke opstå igen.</i></p> <p><i>Efter at have fået alle oplysninger, er beregningerne blevet genberegnet, og det giver et minus på ca. kr. 88.000,-</i></p>
Budget godkendt	Generalforsamlingen godkendte budgettet. En enkelt grundejer stemte imod grundet den manglende forklaring på det forhøjede bidrag til antenne, som grundejeren opfattede som en egentlig kontingentstigning.

## 5. FORSLAG

Administration af gærdkassen	<p><b><u>Forslag 1 - stillet af grundejer</u></b></p> <p>Grundejer motiverede forslaget, der gik ud på, at gårdene selv skulle kunne administrere sin økonomi fremover, så ingen ville have private udlæg.</p> <p>En grundejer kommenterede, at det på en generalforsamling i 2008 blev vedtaget, at G/F's tilskud til gårdene skulle gå til vedligehold af fællesanlæg.</p> <p>Bestyrelsen understregede, at carportene er privatejede bygninger, så forslaget var på kant med vedtægterne. Advokaten mente ikke, at forslaget var så gennemarbejdet, at det kunne bringes til afstemning med det samme. I stedet indvilligede Bestyrelsen i at danne en arbejdsgruppe, der ville kunne kigge forslaget igennem og finde ud af, hvad der ville være hensigtsmæssigt i forhold til de gældende vedtægter.</p> <p>Grundejer var positiv over for idéen om at videreudvikle forslaget, og han trak herefter forslaget.</p>
Gælder ikke carporte	
Arbejdsgruppe	
Forslag trukket	
Kontingent	<p><b><u>Forslag 2 - stillet af grundejer</u></b></p> <p>Forslaget handlede om, at det i kontingentopkrævningen blev udspecificeret, så YouSee, Copydan og varmebidrag blev noteret separat. Administrator oplyste, at dette allerede var tilfældet, og da forslagsstilleren ikke var til stede, blev forslaget forkastet.</p>
Forslag forkastet	

## 6 VALG

Alle genvalgt På valg var: Henrik Jønsson, Per Møller Jensen og Bent Nielsen. Alle blev genvalgt. Suppleanter og revisorer blev ligeledes genvalgt.

Ny bestyrelse

### 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)

Michael Parl, FV 229 (suppleant)

Torben Dalskjær, FV 256 (suppleant)

Christian Hastrup, FV 408 (suppleant)

## 7 EVT.

Intet

### GODKENDELSE AF REFERAT

Bilag: Bestyrelsens samlede årsberetninger

14/12/2019 

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: BERETNINGER

## BERETNING - FORMANDEN

### Varmemålere – pletmaling

I sommer fik vi udskiftet varmemålere. I den forbindelse har der været en del virak vedrørende maling af radiatorer efterfølgende. Vi i bestyrelsen har besluttet at indkøbe 12 bøtter maling i hvid-grå nuancer. Disse farver vil kunne hentes efter aftale med servicemedarbejderen.

### Indkørsler

Vores indkørsler trænger til en renovering. Nogle mere end andre. Arbejdet er i gang.

### Lokalplansdispensationer

Flere haver har søgt om og fået lov til at udvide inden for de udstukne rammer. Det er vigtigt for os, at vi ikke ender i anarki i den forbindelse. 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.

### Varmepumper

Vi i bestyrelsen vil i fremtiden vedtage nogle retningslinjer vedrørende varmepumper.

1. Hvor må de anbringes
2. Hvor meget må de støje. Det kan godt tænkes, at vi vil være en del strammere end lovgivningen.

Vi vil i den nære fremtid fremkomme med et sæt retningslinjer vedrørende dette.

### Velkomstfolder

Vi vil i bestyrelsen arbejde med dette emne således at vi kan undgå en masse spørgsmål fra forskellige grundejere, som lige er flyttet til området. Samt fra grundejere, som skal i gang med et renoverings- eller installationsprojekt

*/Hans Kristensen*

## BERETNING - GÅRDE

Det er atter lykkedes, at få valgt gårdrepræsentanter i alle gårde. Efter en lang periode uden har både gård 1 og gård 5 fået nye repræsentanter. Det nylige afholdte gårdrepræsentantmøde gav indtryk af, at det er velfungerende gårde, vi har i Fasanvænget. Der er begyndt at ske flere og flere fælles ting i gårdene; fastelavn, sommerfest og flere fælles dage.

Der skal lyde en stor tak for den indsats, der ydes af gårdrepræsentanterne. Det er vigtigt at have kontakt til gårdene, og her er gårdrepræsentanterne en stor del.

Der har været en del aktivitet i gårdene, og de ser rigtig fine ud. Nogle har haft gang i det helt store, mens andre har vedligeholdt i deres gårde. Det lyder også som om, at der er flere ude til fællesdagene.

*/Bent Nielsen*

## BERETNING - KOMMUNIKATION

### Server med mailadresser

Surftown - som var vores tidligere webhost - er blevet opkøbt af UnoEuro Webhosting. Flytningen af vores produkter (mailserver og hjemmeside) skete ultimo august 2018.

Flytningen har betydet, at alle maillister er blevet slettet, og disse skal derfor etableres på ny. I den forbindelse oprettes en database over alle grundejere/beboere i Fasanvænget, som senere hen kan sikre fremtidige informationer via mail. Flytningen har også påvirket hjemmesiden, og man kan opleve, at nogle links ikke virker. Opdager man fejl på hjemmesiden, er man meget velkommen til at skrive til: [hjemmeside@gf-fasanvaenget.dk](mailto:hjemmeside@gf-fasanvaenget.dk)

### Fiberbredbånd

Vi har gennem længere tid arbejdet på at få en ny løsning for fremtidens højhastighedsbredbånd. En af mulighederne er fibernet-leverandøren Fibia, som vi har ligget i forhandlinger med. Fibia har desværre valgt at trække sit tilbud tilbage, da firmaet har valgt at prioritere andre opgaver. Den eneste mulighed pt. for højhastighed er derfor, at vi indgår en ny kontrakt med YouSee. Denne har vi desværre ikke haft mulighed for at få udarbejdet inden den ordinære generalforsamling, så vi regner med at bringe den til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling.

### Hjemmeside og velkomstfolder

I Bestyrelsen havde vi i det forgangne år planlagt at udarbejde en "velkomstfolder" til særligt nye beboere - men også til nuværende beboere. Denne folder skal beskrive retningslinjer og processer, og den skal være i både papirform og på

hjemmesiden. Desværre har arbejdet på "forsyningsområdet" taget al vores tid det forgange år, så folderen vil i stedet blive udarbejdet i det kommende bestyrelsesår.

*/Tilde Eschenburg*

## **BERETNING - 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 m<sup>3</sup> flis i bede (mindre lugning), fældning af træer/stubfræsning, udtynning for uønsket trævækst og ukrudt i alle buskadsler. 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 er i åbningstiden passet 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.

### **Veje, stier og gårdarealer**

Arealerne er fortsat blevet sneryddet af vores eget personale. Det er 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 og til nogle børnefødselsdage, samt til Gårdrepræsentantmøder m.m.

### **Udendørs aktiviteter/sport**

Tennisbanerne har været benyttet i vanligt omfang. Petanqueturning har været gennemført som normalt med hyggelig Grillafslutning. Også Set. Hans blev i 2017 afholdt med bål og sang, men måtte i 2018 aflyses på grund af afbrændingsforbud. Fodboldbanen har et par gange været udlånt til skoleklasssekomsammen.

### **Hjertestarter**

Der er i gården ved indgangen til varmecentralen sidste år blevet ophængt en Hjertestarter, og 2 kurser i dens brug har været afholdt.

### **Brændeovne/Røgpuster**

Der har været opsat røgpustere flere steder af vores skorstensfejer og flere nye opsætninger er gennemført.

### **Medarbejdere**

Ud over ovennævnte har Richard Bjørn (indtil maj) og Michael Sjøgreen ydet en glimrende indsats, som heldigvis jævnlige påskyndes direkte af vores medlemmer.

*/Steen Kledal*

## **BERETNING - LOKALPLAN**

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

### **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 6m<sup>2</sup> 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 6m<sup>2</sup> 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 lavet bliver overholdt.

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 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 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 kontakt med 18 grundejere vedr. tilladelse, 31 grundejere er godt i gang hvoraf 24 er færdige.

Vi afventer nu moder natur som skal få den grønne hæk til at vokse, gælder stort set alle steder hvor der har været haveudvidelse. Der har af mange årsager været en del skrivelser og dialog om så stort og dyrt et projekt, skulle du have spørgsmål er eller du bare nysgerrig, så skriv til [lokalplan@gf-fasanvaenget.dk](mailto:lokalplan@gf-fasanvaenget.dk). Alle dokumenter som vedrører have udvidelser ligger på foreningens hjemmeside.

### **Stakit kontra levende hegn**

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 er vidende om at der er tiltagende stakitter pba. haveudvidelserne, vi er i dialog med de implicerede grundejere og dette forhold vil blive bragt i orden.

### **Salgsskilte**

Vi har modtaget forespørgsler vedr. salgsskilte som dukker op på vejene, reglerne i FV er: Salgsskilte må stå foran det hus som er til salg og ikke på samtlige indfaldsveje til Fasanvænget.

### **Øvrige sager**

Etablering af mursten over front og bagdør – Stensætning ved haveafslutning – Varmepumper.

Vi har fået en forespørgsel om man må udskifte træfacaden over frontdør og bagdør med mursten. Vi var i tvivl og spurgte kommunen som kom med nedenstående svar:

[lokalplanens § 7.1](#) – "Den eksisterede bebyggelses teglfacader må ikke ændres ved vandskuring, pudsning, maling eller andet, som ændrer bebyggelsens udseende".

Vi har haft en sag hvor en grundejer lavede stensætning i sin baghave og derpå plantede hæk.

Vi har ikke regler herfor, men ser på sagen i hvert enkelt tilfælde, i dette tilfælde stødte haven op til en brandvej imellem husene, så kommunen og bestyrelsen vurderede sammen at det ikke var til gene for nogle, stensætning er bibeholdt. Vi vil gerne opfordre grundejere til at spørge hvis de er i tvivl, vi forsøger at have en ensartet bebyggelse, men der er mange meninger om hvad man må og ikke må, så spørg hvis du er i tvivl, det ville være ærgerligt at skulle lave det hele om pga. uvidenhed.

### **Varmepumper**

Vi får mange spørgsmål i forbindelse med varmpumper, vi har nu nedsat et udvalg der undersøger støjgener, hvor den skal stå og lign. ting i den forbindelse, mere herom når alle informationer er tilvejebragt, hold øje med hjemmesiden: [www.gf-fasanvaenget.dk](http://www.gf-fasanvaenget.dk) Ifølge lokalplanen er den primære opvarmning i Fasanvængets huse fjernvarme - det står også i vores vedtægter.

*/Henrik Jønsson*

## **BERETNING - 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. Der arbejdes stadig på at udføre dette arbejde elektronisk. Endvidere bliver varmecentralen tilset af forskellige underleverandører i henhold til gældende kontrakter. Ved gennemgang af brøndene blev der udskiftet et printkort samt en elmotor (Aktuator). En udgift på ca. 5,500,00 kr. Det er 5 år siden at varmecentralen blev renoveret hvorfor der er udført en 5 års gennemgang sammen med HHM (entreprenør), JPM (Rådgivende Ingeniørfirma) og GF (Grundejerforeningen). Der var ikke anledning til bemærkninger i forhold til udbudsmateriale. Helsingør Kraft- varmeværk har udført et større eftersyn på varmecentralens store varmevekslere.

### **Hovedledningsnet**

Der har i perioden været utætheder i ledningsnettet. Sidste år i oktober måned var der en utæthed i ledningsnettet til venstre i T krydset ved stamvejen op mod Gård 9. I sommers blev der konstateret stort forbrug af spædevand. En termografiundersøgelse gav udslag i stamvejens T kryds denne gang ved børnehaven. Det viste sig imidlertid at det var isoleringen på hovedledningen som var defekt. Utætheden blev konstateret ved indgang på Brønd 11. De nævnte skader er blevet repareret. Det er ikke længere muligt at få forsikret hovedledningsnettet, hvorfor bestyrelsen har oprettet en konto til selvforsikring i regnskabet.

### **Installationer i husene**

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



Der har været vandskader i enkelte huse p.g.a. utætte skjulte rør, utætte radiatorer samt defekte pakninger ved radiatortermostat. Det er vigtigt at grundejer selv holder øje med varmeinstallationerne i husene. I et enkelt hus var varmerørinstallationerne så ringe udført (for rigtig mange år siden) at disse installationer blev udskiftet. Det har medført en større udgift for Grundejerforeningen. Denne fejl blev opdaget ved, at gulvet var fjernet grundet renovering af huset. Ved renoveringer hvor gulvene er fjernet, kontakt da varmeansvarlig med henblik på en besigtigelse af de skjulte rørinstallationer.

Det kan blive en meget kostbar affære at få udbedret en vandskade herunder også eventuelle følgeskader. Derfor er det meget vigtigt, at den enkelte grundejer sikrer sig med en skjult rørforsikring for sit eget hus.

Grundejerforeningen afholder ikke udgifter til vedligeholdelse af rør under gulv.

Grundejerforeningen afholder udgiften til udskiftning af tærede radiatorer, samt udgiften til vedligeholdelse af varmtvandsbeholdere og synlig installation på varmesiden. Kontakt vores servicemedarbejder ved eventuelle spørgsmål.

Siden sidste generalforsamling er der udskiftet 43 radiatorer, 4 varmtvandsbeholdere samt udført reparationsarbejde på 8 varmtvandsbeholdere. Endvidere er der udført reparationer på tærede utætte vandrør i bryggers. Flere radiatortermostater er også blevet repareret eller udskiftet. Ligesom i sidste periode er der i denne periode også blevet udskiftet mange radiatorer. Det ses også i regnskabet for 2017/2018. Det skønnes at den store udskiftning af radiatorer skyldes alder.

Der er ikke sket ændringer i varmecentralens forsyningsvand til radiatorer, gulvvarme og varmtvandsbeholdere.

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.

## 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 været brugt meget spædevand grundet utætheder i hovedledningsnet.

## 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 varmtvandsforsyningen til den pågældende gård. I tidsrummet 10-11 hver dag udføres en automatisk test for lækage.

I Brønd 11 blev der konstateret en utæthed på ydersiden af en ventil. Dette gav anledning til stort spædevandsforbrug. Der udføres årligt eftersyn på Brøndene.

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

Varmeåret 2016/2017 havde 2.553,5 graddage og Fasanvænget havde et totalt varmeforbrug på 23.321 GJ. Varmeåret 2017/2018 havde 2.421,2 graddage og Fasanvænget havde et totalt varmeforbrug 23.979 GJ. Hvorfor varmeforbruget er større i varmeåret 2017/2018 i forhold til 2016/2017 skyldes måske lækage i hovedledningsnet.

I forbindelse med den årlige aflæsning af varmefordelingsmålere, gulvvarme energimålere samt varmtvandsmålere kunne Brunata ikke udskrive de forskellige enheders forbrug umiddelbart efter aflæsning hos grundejer. Det skyldes at aflæsningen blev udført før den 30. juni 2018. Der kunne kun udskrives data hvis aflæsning blev udført efter denne dato. Ista startede med at installere nye varmemålere den 2. juli 2018. Alle Brunatas afmonterede varmefordelingsmålere, gulvvarme energi målere samt varmtvandsmålere er opmagasineret i varmecentralen. Det er kun Brunatas varmemålere der er benyttet i forbindelse med varmeregnskabet 2017/2018.

Igen i år er enhedsprisen for gulvvarme areal beregnet ud fra et gennemsnitligt forbrug i huse med 100% gulvvarme. Gulvvarme sammenlignes herved med 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 m<sup>3</sup> 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 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 varmeanlægget i badeværelset – afregnes efter areal (4m<sup>2</sup>). Gæstetoilet areal (2m<sup>2</sup>).
3. Gulvvarme energi. Gulvvarme energimålere afregnes efter det målte forbrugstal målt i kWh. Disse energimålere er placeret i de enkelte huse sædvanligvis i bryggers.

### **Ny varmeafregningsleverandør**

På den ekstraordinær generalforsamling i marts måned tidligere på året blev der vedtaget at skifte varmeafregningsleverandør. Ista blev valgt til at være Fasanvængets nye varmeafregningsleverandør. Kontrakten med Brunata blev umiddelbart efter opsagt og dermed var opsigelsesfristen for Brunata kontrakten overholdt. Vores rådgivende ingeniørfirma JPM samt vores advokat var behjælpelig med udarbejdelse af ny kontrakt med Ista. Herefter gik Ista i gang med at udskifte varmemålerne den 2. juli 2018. Det var ikke en let periode at udskifte alle Fasanvængets varmemålere i. Der blev udført en planlagt hovedrunde efterfulgt af to planlagte opsamlingsrunder. Efter anden opsamlingsrunde var udskiftningen af varmemålerne stadig ikke i mål. Ista udførte en tredje opsamlingsrunde uden beregning. Vi er i skrivende stund ikke helt i mål, da der stadig mangler to huse at få monteret nye varmemålere. Tak til alle grundejere for hjælpen med at give adgang til varmemålerne, således de kunne blive udskiftet inden fyringssæsonen for alvor starter.

Det fjernaflæste system har en indkøringstid på omkring tre måneder, da alle varmemålerne ”skal lære hinanden at kende” og aflevere data til Ista. Dette system er nu sat i gang og forventes i drift omkring 1. februar 2019. Når fjernaflæsningssystemet er klar til brug, modtager hver grundejer et login til systemet. Det kræver ikke længere fysisk adgang til husene ved års aflæsning af varmemålerne. Alle varmemålere starter med at registrere et eventuelt varmeforbrug så snart de er monteret uafhængigt af om fjernaflæsningssystemet er i drift.

I forbindelse med montering af Istas nye varmefordelingsmålere på radiatorerne, så har disse en anden placering på radiatoren end Brunatas gamle varmefordelingsmålere. Det skyldes at Istas varmefordelingsmålere er typegodkendt til at blive monteret i, hvad der kaldes 1/4 dels punktet. Brunatas var typegodkendt til montering i 1/3 dels punktet. I forbindelse med montering af de nye Ista varmefordelingsmålere kan der ikke sammenlignes med aflæsninger fra de gamle Brunata varmefordelingsmålere.

Den nye placering af varmefordelingsmålere har givet anledning til pletmaling af de gamle monteringssteder. I Fasanvænget er der monteret omkring 2.800 radiatorer med potentielle 2.800 forskellige farver. Da der blev besluttet at der skulle pletmales, blev den oprindelige hvide farve valgt til pletmaling. I forbindelse med pletmaling er der modtaget mange klager vedr. farven og udførelsen af pletmalingen. Flere grundejer har dog efterfølgende selv valgt at pletmale. Andre har valgt at gå sammen i små grupper for at pletmale. Grundejerforeningen har indkøbt hvid maling i flere nuancer og pensler, som grundejer gratis kan afhente hos vores servicemedarbejder ved varmecentralen. De steder hvor der slet ikke er blevet pletmalet skal Ista pletmale.

I forbindelse med projektet er der blevet afholdt mange møder i varmegruppen. Derfor en stor tak til vores suppleant Torben Dalskjær for en kæmpe indsats for at få det her projekt til at lykkes. Også tak til bestyrelsesmedlem Niels Gervig for indsatsen. Stor tak til vores medarbejder Michael Sjøgren for en flot ekstraordinær indsats i hele projektførelsen. Stor tak til vores administrative medarbejder Grethe Hervard som har udført et stort administrativt arbejde i forbindelse med projektet.

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

Varmefordelingsmålere er monteret ens på de samme typer radiatorer. Derved er en fejlkilde med forskellige typer varmefordelingsmålere samt forskellige monteringspositioner blevet fjernet til gavn for hele 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 siden sidste generalforsamling.

### **Elinstallation i huse**

Eltavlen i husene er jordet vha. en jordklemme, som er monteret på et forbrugsvandrør (drikkevand) i bryggerset. Ved udskiftning til forbrugsvandrør som ikke er elektrisk ledende, kan der benyttes ”nulling” i eltavlen. Fasanvænget er godkendt til denne løsning. Kontakt din elektriker i tilfælde af behov for ændring i eltavlen.

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.

*/Per Møller Jensen*