

Hvidovre, den 10. april 2026

Referat af ordinær generalforsamling i Antenne- & Varmeforeningen Grønnegården, afholdt den 24. marts 2026 kl. 19.00.

Administrator, advokat Henrik Brunsgaard Dreyer, bød velkommen og tilbød sig som dirigent. Advokat Henrik Brunsgaard Dreyer valgt uden modkandidater.

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

- **Dirigent:** Henrik Brunsgaard Dreyer
- **Referent:** Nanna Kruse
- **Stemmetællere:** Berit GG 532 og Kristian GG 113

Antal stemmeberettigede medlemmer: 56

Dirigenten konstaterede, at dagsordenen var rettidigt udsendt i overensstemmelse med vedtægterne. Indkaldelse til generalforsamlingen blev omdelt den 10. marts 2026. Generalforsamlingen er således lovligt indkaldt og varslet. Ingen bemærkninger til lovligheden af generalforsamlingen.

2. Formandens beretning

Bestyrelsen har afholdt 4 møder i løbet af året 2025 for at drøfte driftmæssige og økonomiske forhold. Formanden bemærkede i den forbindelse, at arbejdet i bestyrelsen er frivilligt og ulønnet arbejde.

Vedligeholdelsesopgaver og samarbejdspartnere

Foreningens vedligeholdelsesopgaver omfatter flere område herunder drift og vedligeholdelse af boilerhuset samt fibernet.

2.1 Foreningens samarbejdspartnere og kontaktinformation:

Revisor

- **Firma:** Beierholm
- **Hjemmeside:** <https://www.beierholm.dk>
- **Bemærkning:** Det er administrator, der har kontakten med foreningens revisor.

Konsulent

- **Navn:** Søren Hyldborg
- **Telefon:** 23 30 38 25
- **E-mail:** s.n.hylborg@gmail.com
- **Beskrivelse:** Søren har et godt og stort kendskab til foreningens VVS – også de enkelte ejendomme. Han har udført diverse konsulentopgaver for bestyrelsen.

Krygermeier – Fjernvarme teknik

- **Kontaktpersoner:** Sabine/Michel
- **Telefon:** 52 50 72 10
- **E-mail:** fjv.teknik@gmail.com

- **Beskrivelse:**
 - Foretager gennemmåling af foreningens rør – i fire områder cirka tre gange om året.
 - Gennemfører brøndeftersyn hvert andet år.
 - Ansvarlig for droneoverflyvning hvert andet år.

Bjæverskov og Ørslev VVS

- **Telefon:** 56 87 17 73
- **Hjemmeside:** <https://bjaeverskov-vvs.dk/>
- **Beskrivelse:**
 - Vedligeholdelse af boilerhuset – rensning/udskiftning af filtre.
 - Udfører ad hoc-opgaver for bestyrelsen.

Grundfos DK A/S

- **Kontaktperson:** Charlotte Angelo (Service Coordinator)
- **Telefon:** 87 50 51 39
- **E-mail:** changelo@grundfos.com
- **Beskrivelse:**
 - Vedligeholdelse og udskiftning af pumperne i boilerhuset. Eftersyn efter behov.
 - *Udskiftning af leje og akseltætninger – Grundfos.*

CX & Tekniq APS (C-rådgivning)

- **Kontaktperson:** Johnni Sørensen
- **Telefon:** 23 72 51 03
- **E-mail:** jhs@cxt.dk
- **Beskrivelse:** Har udarbejdet konkrete undersøgelser for bestyrelsen samt mindre ad hoc-opgaver.

BA Technologies

- **Kontaktperson:** Jesper Agerholm
- **Telefon:** 88 80 75 87
- **E-mail:** jas@batechnologies.dk
- **Beskrivelse:** Årsaflæsning og udarbejdelse af årsforbrug.

YouSee

- **Beskrivelse:** Aftale om fibernet.
- **Kontaktperson:** Chefkonsulent Line Kronholm – likr@yousee.dk.

2.2 Reparationer og vedligeholdelse

Kontrol af ledningsnet samt udgravning og udskiftning af alarmtråde:

Krygermeyers udgifter varierer fra år til år. I år beløber de sig til ca. 118.000 kr. Udgiften omhandler typisk vedligeholdelse med henblik på at opnå forlænget levetid.

Brøndeftersyn er foretaget bestående af kontrol af brønde i foreningens område, hvoraf enkelte brønde er placeret i private haver. Oversigt over brøndenes placering kan findes på foreningens hjemmeside.

Termisk droneoverflyvning:

Der er udført droneinspektion med henblik på at undersøge, om forenings rør var intakte. Udgift for droneoverflyvning udgør 20.932 kr.

Varmesæson 2025:

Der har i løbet af perioden 2025-2026 været problemer med ustabil varm, hvoraf nogle beboere har manglet varme. Bestyrelsen er opmærksom på problemet, og der har været teknikere forbi, som kunne konstatere, at anlægget fungerede optimalt. Bestyrelsen er i dialog med Greve Fjernvarme med henblik på at finde en løsning på den ustabile varme. Formanden opfordrede beboere til at energioptimere så meget som muligt selv indtil en mere holdbar løsning er fundet.

Varmeregnskab:

Varmeregnskabet er forsinket, da årslæsning viste uhensigtsmæssige målinger, som skulle kontrolleres.

Målere:

Beboere uden Kamstrup-målere får deres forbrug skønnet med 15% afkølingstillæg og et fast tillæg på 2.500,00 kr. Det faste tillæg hæves fremadrettet til kr. 3.800,00 – varsel er fremsendt til de berørte beboere. Foreningen betaler selve måleren, men installationen dækkes af det enkelte medlem.

Afkøling:

Afkøling er en afgørende faktor for at sikre optimal udnyttelse af fjernvarme og reducere energispild. Afkølingen måles som forskellen mellem den varme, der tilføres, og den temperatur, der sendes retur. En høj afkøling betyder, at boligens varmeanlæg udnytter energien effektivt, mens en lav afkøling er udtryk for ineffektiv udnyttelse af varmen.

Status på afkøling i foreningen

Analyser af medlemmernes varmeforbrug viser store variationer i afkølingen. Beboere med dårlig afkøling bliver gjort opmærksomme på dette. Gennemsnitsafkølingen i foreningen er langt fra optimal, hvilket medfører unødigt varmetab og øgede omkostninger.

Hvad betyder afkøling i praksis?

Når fjernvarme sendes ind i husstanden, har vandet en temperatur på mellem 61-65 grader. Hvis det returnerede vand har en høj temperatur, betyder det, at varmen ikke er blevet tilstrækkeligt udnyttet i radiatorerne eller gulvvarmen. Jo langsommere vandet cirkulerer gennem systemet, desto bedre udnyttes varmen.

Hvis radiatorerne føles varme over det hele, kan det være et tegn på dårlig varmeudnyttelse, da vandet cirkulerer for hurtigt igennem. Ideelt set bør radiatorerne være varmere i toppen og køligere i bunden, da det varme vand skal afgive energi, før det returneres.

Økonomiske konsekvenser og medlemsansvar

Afkølingen påvirker ikke kun varmeeffektiviteten, men også økonomien i foreningen. Når afkølingen er lav, betyder det, at fjernvarmeværket skal producere mere varme for at opretholde temperaturen, hvilket kan resultere i højere varmepriser. Foreningen får besparelsen – ikke fjernvarmeværket – hvis afkølingen forbedres.

For at opnå en bedre afkøling har medlemmerne ansvar for at vedligeholde deres eget varmesystem, herunder:

- Regelmæssig kontrol og rensning af ventiler (f.eks. radiatorventiler og termostater).
- Sikre korrekt indstilling af termostater, så de ikke lader vandet cirkulere for hurtigt.

- Tjekke fjernvarmemåleren og holde øje med egen afkøling – dette kan ses på årsopgørelsen.

Eksempel på varmeoptimering

Bestyrelsesformanden har opnået en 50% reduktion i sit varmeforbrug ved at foretage følgende tiltag:

- Udskiftning af fjernvarmemåler.
- Installation af Danfoss Ally termostater, der regulerer varmen intelligent.
- Udskiftning af gamle radiatorventiler med mere effektive modeller (RAVI).
- Modernisering af radiatorer i stueplan, så de bedre kan udnytte varmen.
 - Ny ventil: 3.000 kr.
 - Danfoss Connect: 5.000-7.000 kr.
 - Ny ventil: 3.000 kr.
 - Varmtvandsbeholder: 15.000-16.000 kr.
 - Nye radiatorer: 22.000-30.000 kr.
 - Samlet investering: Cirka 50.000 kr.

Bestyrelsen opfordrer medlemmerne til at overveje lignende optimeringer for at opnå bedre afkøling, reducere varmeforbruget og sikre en mere økonomisk drift af foreningens varmesystem. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der i øjeblikket afsøges muligheder med Greve Fjernvarme, som vil forbedre varmefordelingen.

2.2.1 Spørgsmål fra medlemmerne

- *Hvad kan man selv gøre?* Anbefalinger fra energistyrelsen viser, at udstyr fra før år 1990 ikke lever op til de nye standarder til fjernvarme, hvorfor disse kan udskiftes med henblik på at forbedre afkøling. Formanden gennemgik eksempler på, hvordan de gamle installationer ser ud herunder en trykdifferens af ældre model, med opfordring til at kigge i foreningens tekniske bestemmelser og udskifte de ældre installationer.
- *Hvad skal man skifte til?* Anbefaling til udskiftning findes på foreningens hjemmeside. Opfordring til at kontakte Søren Hyldborg, som kan yde konsulentbistand ved at gennemgå anlæggene ved egenbetaling.
- *Kan man lave en arbejdsgruppe?* Formanden tilskønner forslaget og den gode naboskik med opfordring til, at beboerne forsøger at samle en arbejdsgruppe til at hjælpe øvrige beboere med at energioptimere.
- *Kan vi få aflæsning midt på året?* Formanden opfordrer til at benytte sig af MitForbrug, hvor hver beboer kan få et overblik over eget energiforbrug og sammenligne med andre beboere. På foreningens hjemmeside findes en vejledning til hvordan man får adgang.

2.2.2 Fradrag

For at fremme energibesparelser er der for privatpersoner nu mulighed for håndværkerfradrag ved installation af radiatorer, ventiler og andre forbedringer. Det anbefales dog at være opmærksom på moms og timeløn, da det er disse elementer, der typisk kan fradrages.

2.2.3 Greve Fjernvarme

Greve Fjernvarme havde oprindeligt foreslået en løsning til 45 millioner kr. for at overgå til dem. Bestyrelsen har afholdt møde med foreningens administrator Henrik Dreyer, Søren Hyldborg og Greve Fjernvarme. Der er aftalt nyt møde med Greve Fjernvarme, hvor Johnni vil undersøge muligheder for løsninger herunder

muligheden for direkte fjernvarme. Greve Fjernvarme har selv foreslået at foretage en undersøgelse - der modtages navne på 4-6 medlemmer, der tilbyder, at Greve Fjernvarmeforening må se deres installationer. Navne bedes sendt til formanden på e-mail.

3. Aflæggelse af regnskab til godkendelse

Administrator og dirigent Henrik gennemgik resultat for året 2025 og budget for 2026.

Nøgletal fra regnskabet:

- Budgetterede indtægt: 6.038.535
- Realiseret indtægt: 5.698.829
- Budgetteret underskud: -345.835
- Realiseret resultat: -777.575

Gennemgang og bemærkninger:

Der er fortsat fin likvid beholdning i regnskabet. Afvigelse fra budget er grundet ekstra varmekøb, hvor budgettet var sat for lavt, samtidig aftaltes der sænkning af bidrag i 2025, som har medført et større underskud end budgetteret.

Ingen bemærkninger fra medlemmerne. **Regnskabet for 2025 er godkendt.**

4. Fastsættelse af gebyrer i henhold til § 6:

- a. Kontingent: Vedtaget i henhold til takstblad
- b. Aconto varmebidrag: Vedtaget i henhold til takstblad
- c. Rykkergebyrer:
 - i. 1. rykker kr. 200,00: Vedtaget
 - ii. 2. rykker kr. 400,00: Vedtaget
 - iii. Varmeveksler-tillæg kr. 2.500,00: Vedtaget
 - iv. Ejerskiftegebyr kr. 1.250,00, betales af sælger for udfærdigelse af varmeafregningen: Vedtaget
 - v. Manglende energimåler kr. 3.800,00: Vedtaget
- d. Gebyr for mangelfuld aflæsning:
 - i. Afkølingstillæg: Vedtaget i henhold til takstblad
- e. Internet: Vedtaget i henhold til takstblad.

Det bemærkes, at Yousee-aftalen er en kollektiv aftalt, hvorfor man ikke kan framelde sig Yousee.

Det er bestyrelsens vurdering, at der ikke findes et bedre alternativ p.t.

Et flertal stemme for vedtagelse af gebyrer, ét medlem stemte imod. **Gebyrerne er hermed vedtaget, jf. § 6.**

5. Fastsættelse af budget

Ved godkendelsen af budgettet for 2026 blev det samtidig besluttet, at taksterne for aconto varmebidrag og øvrige ydelser godkendes i overensstemmelse med det vedlagte takstblad.

Budgetoversigt for 2026:

- Forventede indtæger: 5.907.000 kr.
- Forventede inkl. hensættelse udgifter: 6.604.000 kr.
- Forventet budgetunderskud: -687.000 kr.

Bemærkninger: Et medlem efterspørger hvor diverse tillæg forefindes i årsrapporten. Administratoren vil kontakte revisor for at afklare dette. Ingen øvrige bemærkninger.

Budget for 2026 godkendt.

6. Forslag fra bestyrelsen

Formanden oplyste, at forbruget kan forventes at stige for medlemmerne.

7. Forslag fra medlemmerne

Ingen forslag.

8. Valg til bestyrelsen

a. Valg af 1. bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode

- Peter Vinter, Grønnegården 120 modtager genvalg.
- Janina, Christophersen, Grønnegården 453 modtager valg
- Helle, Grønnegården 118

De tre kandidater fik mulighed for at fremføre, hvorfor de burde vælges.

- Peter fik 31 stemmer
- Janina fik 11 stemmer
- Helle fik 38 stemmer

Helle og Peter er valgt som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

b. Valg af 2 suppleanter for 1 år

- Jan Reslow-Nielsen, Grønnegården 645A modtager genvalg
- Janina, Grønnegården 453

Begge kandidater er valgt uden modkandidater

9. Valg af repræsentanter til Hundige Fjernevarmeværks repræsentantskab iht. § 7

f. Valg af repræsentantskabsmedlemmer til Hundige Fjernvarmeværk (Greve Fjernvarmeværk)

- i. Kaj Ulriksen, Jan Reslow-Nielsen og Janina Christophersen modtager valg

Alle tre kandidater er valgt – uden modkandidater.

g. Valg af suppleant for repræsentantskabsmedlemmer til Hundige Fjernvarmeværk (Greve fjernvarmeværk)

Ingen suppleanter valgt, da ingen kandidater.

10. Valg af registeret/statsautoriseret revisor

Forslag om, at Beierholm fortsætter.

Beierholm enstemmigt genvalgt.

11. Eventuelt

Forslag om mikrofon til næste års generalforsamling, så alle kan høre. Bestyrelsen opfordrer alle beboere til at huske den gode tone.

Således passeret

Hvidovre, den 10. april 2026

Dirigent:



Henrik Brunsgaard Dreyer