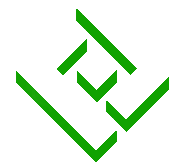


Ordinær Generalforsamling 2013
Fasanvængets Grundejerforening
Onsdag d. 30. oktober 2013 kl. 19:00 - Nivå Skole Nord, 2990 Nivå



GRUNDEJERFORENINGEN
FASANVÆNGET
2980 KOKKEDAL

- Deltagere/stemmer:** 26 "huse" repræsenteret + 2 fuldmagter = i alt 28 stemmer
- Bestyrelsen:** Frits Henriksen (FH), FV 415 (formand)
Anni Bjerg (AB), FV 510 (kasserer)
Steen Kledal (SK), FV 276 (fællesområder)
Torben Frøberg (TF), FV 484 (varme)
Bent Nielsen (BN), FV 420 (gårde)
Henrik Jønsson (HJ), FV 213 (lokalplan)
Tilde Eschenburg (TE), FV 297 (næstformand, IT og kommunikation)
- Desuden til stede:** Grethe Hervard (GH) administrator og Hans Duschek (HD) ekstern revisor
- Indledning:** FH bød velkommen og takkede for fremmødet.
- Dirigent og referent:** FH foreslog Jørgen Morthorst (FV 505), som dirigent og TE som referent. Begge blev valgt.
- Indvarsling/lovlighed:** Dirigenten takkede for valget. Nævnte derefter, at generalforsamlingen var indkaldt rettidigt, samt i øvrigt i overensstemmelse med vedtægterne jf. § 7 hhv. § 6. Ingen havde indvendinger, hvorfor dirigenten erklærede generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig. Han gav herefter ordet til formanden.
- 1. BERETNINGER**
- Formanden – FH** Fortovs- og varmefornyelsesprojekterne, de 2 største i Fasanvængets Projekter historie, er netop afsluttede, begge hurtigere og billigere end budgetteret. Det kan alle glæde sig over og være en smule stolte af (se nærmere i bilag).
- Finansiering** Der har altid været stor opbakning til at realisere større projekter og stor vilje til at tingene kan gennemføres økonomisk. FH kaldte det for en
- Opsparingsvilje** betalingsvilje og opsparingsvilje. Vi har ikke skullet låne penge, hvilket også kan være svært, da vi ikke hæfter solidarisk men kun med foreningens formue.
- Henlæggelser** Renter af henlagte midler er desuden skattefri. I perioden siden juli 2006 og frem til midt 2013 er der henlagt lige over 5 mio. kr., hvoraf renter og udbytte udgør ca. 1.3/4 mio. kr.
- Sociale aktiviteter** Det kan vi blive bedre til. Det må der gerne være mere af.
- Petanqueturning med 17 hold (11 hold sidste år).
- Jubilæumsarrangement for et par år siden var også en succes.
- Legepladser** 4 nye legepladser er etableret med det ekstra tilskud og flere på vej. Håber



alle kommer med indenfor et år eller to. Godt at få genskabt et godt miljø.

Menneskelige ressourcer	Disse kniber det mere med. Især er det vanskeligt at rekruttere grundejere til bestyrelsen eller deltagelse i opgaver for den samlede bebyggelse. Det nære "i den enkelte gård" går det lettere med. Som positiv undtagelse nævnes Lena og Leif i FV 214, der har en stor del af æren for at der stadig er en busrute på Ullerødgårdsvej.
Forhold mellem grundejere	FH ønskede ikke at tale om nabostridigheder, men valgte at tale om, at bestyrelsesmedlemmer også er grundejere. Det hæmmer lysten til at deltage i bestyrelsesarbejdet, når visse grundejere mistænkeliggør bestyrelsens motiver og gennem sidelange, gentagne mails, på bekostning af helheden, fastholder at netop deres krav skal opfyldes. Kritik er velkommen, hvis den indgår i en fornuftig dialog i en ordentlig og saglig tone. Bestyrelsen skal varetage helhedens interesser og ikke kun den enkeltes.
Fornuftig dialog	
Spørgsmål og svar	Ingen
<u>Fællesområder - SK</u> Flisearbejde/Fortove	Der mangler nu kun at blive renoveret for mangler som knækkede fliser, løse chaussésten, manglende slisker mv. Er pt. ved at blive færdiggjort.
Containerplads	Fliseprojektets større jordtilførsel er normaliseret. Desværre sker der ind imellem stadig hærværk, så alle må gerne være ekstra opmærksomme på "ubudne gæster".
Stort affald	Stort affald som køleskabe og vaskemaskiner skal IKKE på containerpladsen, grundet pladsmangel. Bestyrelsen henstiller til, at man selv skiller sig af med disse større objekter.
Grønne områder Blomsterenge	Der er etableret blomsterenge på skråninger og enkelte andre områder for at spare græsslåning.
Banestyrelsen	Vedligeholdelsesaftale med Banestyrelsen er indgået, og bestyrelsen har etableret en kraftig beskæring af baneskråningen.
Hundelorte	En gentagelse fra sidste år; hundeeskrementer skal opsamles i sort pose og lægges i beholdere opstillet til formålet.
Fasanreden	Et godt tilbud til gymnastikhold og andre med lyst til fællesskab. Må også bruges til kommercielle formål rettet mod F-V's beboere.



Udendørs aktiviteter	Tennis har fungeret som normalt. Fodbold blev startet på plænen ved pétanquebanen for at retablere græs på den oprindelige bane. Pétanque-turnering var en stor succes, og blev afsluttet med grillarrangement i gård 8.
Gårdmøder Legepladser	Der er afholdt to gårdrepræsentantmøder med godt fremmøde og engagement. Flere legepladser er blevet reoveret eller er under reovering. Byggetilladelsen fra Kommunen fungerer lidt besværligt, men bliver alligevel gennemført uden de store problemer.
Medarbejdere	Harald og Ole er på containerpladsen, og Richard Bjørn er fortsat ansat som grøn mand. Bent Nielsen supplerer RB. Stor tak til de ansatte!
Spørgsmål og svar Blomstereng	<u>FV 477</u> : Vedr. blomstereng bag gård 8 op mod fodboldbanen. Der kommer ingen sol på det område, så det har ikke en chance for at overleve. Grundejer opfordrede til at genoverveje denne placering. <u>SK</u> : Blomsterenge var for at spare tid, og det har virket. Engene er et forsøg . Beplantning og placering genovervejes ud fra gjorte erfaringer.
<u>Gårde - BN</u>	Stor tak til de gårdrepræsentanter, som stiller op og er med til at holde Fasanvænget kørende. Møderne er afholdt i god og positiv ånd.
Spørgsmål og svar	Ingen
<u>Kommunikation – TE</u> Maillister	Bestyrelsen har indsamlet mailadresser på langt de fleste grundejere I alle gårde. Hvis der fortsat er nogle, der ikke er registreret og ikke modtager nyheder fra bestyrelsen på mail, skal man sende en besked med oplysninger om gårdnummer og navn til: kommunikation@gf-fasanvaenget.dk
Nyhedsbrev	Nyheder udsendes ikke længere via den gamle nyhedstjeneste. I stedet sendes til de nævnte maillister ca. 1 gang pr. md. samt ved akutte tilfælde.
Hjemmesiden	Det er et større arbejde at ændre og optimere hjemmesiden, så TE foreslår, at man tager det med i budgetdrøftelserne for næste år. Tanken er, at debatfora, markedsplads mm. skal fungere nemt, og at der således vil komme flere brugere til.
Netværksproblemer - YouSee	<u>TE</u> opfordrede til, at grundejere selv kontakter YouSee, hvis de oplever problemer med bredbåndsforbindelsen. Bestyrelsen har erfaret, at det kan skyldes en forældet router eller defekte kabelstumper i fordelingsboksene.



Hastighedstjek	Der udsendes i nyhedsinfo for november et link med telefonnummer samt et link til hastighedstjek, så man kan sikre sig, at man får den hastighed, man betaler for.
Prisstigning på grundpakken	Pr. 1. januar 2014 stiger prisen på grundpakken med ca. 10%. Det er forventeligt og uundgåeligt, og indtil videre er der ikke alternativer, der er billigere. Der er også ændringer for mellempakken og den store pakke, men det skulle alle abonnenter gerne selv have fået besked om.
Spørgsmål og svar Maillister	<u>FV 477</u> : Vedr. maillisterne. Grundejer opfordrede til, at alle bestyrelsesmedlemmer benytter den samme procedure/mailliste, når der udsendes beskeder, så man ikke som gårdformand er i tvivl om, at der er blevet sendt besked ud til alle i gården. <u>TE</u> tog imod opfordringen.
<u>Lokalplan - HJ</u> Levende hegn Ulovlige skure	Vi arbejder på, at grundejerne udskifter stakitter med levende hegn. Dialog med kommunen omkring ulovlige skure. Fredensborg er ved at blive frikommune, hvilket giver mulighed for dispensationer. Vi forsøger at få dispensation til skure, der minder om retningslinjerne for drivhuse. På den måde bliver 90 % af foreningens skure lovliggjort.
Haveudvidelser	Maks 4,5 m. fra husets gavlflugt. Fællesareal kan indgå i bebyggelsen, men det betyder ikke, at man må bebygge og inddrage dette areal.
Overholdelse af lokalplan	Vi er interesserede i, at lokalplanens bestemmelser overholdes..
Spørgsmål og svar Haveudvidelser	<u>FV 474</u> : Grundejer ønsker dialog. Han er én af fem grundejere, der alle har have ud mod boldbanen. Han er skuffet og mener at være blevet angrebet uanstændigt fra bestyrelsen i en mail. Hvorfor har de fem grundejere ikke modtaget en undskyldning for behandlingen? <u>HJ</u> : Sagen er stadig i gang, og der er endnu ikke kommet en afklaring. Bestyrelsen har, i det hidtidige forløb, intet at undskylde for. <u>474</u> : Erklærede sig uenig i sagens forløb. <u>FH</u> : Det er beklageligt, hvis det opfattes som et uanstændigt angreb. Det er ikke hensigten. Men en generalforsamling er uegnet til at drøfte enkeltsager. <u>477</u> : Opfordrer grundejerne til at se hans indlæg om haveudvidelser på hjemmesiden, der ifølge ham er nøjagtigt og veldokumenteret.
Debat lukkes	<u>Dirigenten</u> opfordrede til at lukke debatten, da enkeltsager ikke hører til på en generalforsamling, samt at kommentarernes karakter hverken virkede



Ingen enkeltsager	begrebsafklarende eller indeholdt konkrete spørgsmål. <u>FV 341</u> mente, at det var uhørt med en debat om enkeltsager under punkt 1; beretningerne.
<u>Varmen – TF</u> Administrator og varmehenvendelser	Omlagt arbejdsgang: Sager bliver nu behandlet af vores administrator Grethe Hervard. Bestyrelsen har stadig det endelige ansvar i de afgørelser, der falder. De fleste sager er afklaret, vi har kun enkelte udestående sager tilbage.
Nye/gamle radiatorer	Udskiftning af radiatorer: Mange af radiatorerne er omkring 40 år gamle. Måske skal de pludselig udskiftes. Vi planlægger sammen med gårdrepræsentanterne et spørgeskema for at fastslå hvor mange gamle radiatorer der er tilbage.
Varmeregnskab	Varmeregnskabet foreligger nu. Opgørelse til grundejerne er på vej. Vores varmeforbrug i indeværende varmeår var ikke meget anderledes end de tidligere år.
Varmebidrag	I forhold til 2008 er det faste varmebidrag ikke steget andet end 10 kr. Fra 215 til 225.
Energibetaling	Energibetalingen er ligeledes kun lidt højere, fra 904 i 2008 til 985.
Gulvvarme - Energimåling	Man har i dag ikke måler på energiforbrug på gulvvarme. Næste år gennemføres, at større gulvvarmeanlæg skal have opsat energimåler. Hvis man allerede har et stort gulvvarmeanlæg, betaler grundejerforeningen for at få opsat energimåler.
Selvopsat radiator	Disse har man også den fulde ejendomsret over.
Spørgsmål og svar Reguleringsproblemer	<u>FV 477</u> : Oplever at varmetilførslen udefra varierer meget. Det er svært at regulere radiatorerne. Kan de nye ventilbrønde have noget at gøre med det? <u>FH</u> : Vi har endnu ikke fået justeret trykket endnu. Der arbejdes på det. EPT (tidligere bestyrelsesmedlem og ansvarlig for varmen): Der kommer bevægelser i varmen, fordi det ikke er reguleret endnu.
Hvem ejer rørene?	<u>FV 477</u> : Selvom man udskifter radiatorerne, er rørene så stadig grundejerforeningens? <u>TE</u> : Ja. Rørene er stadig foreningens. Husk at tegne forsikring mod skjulte rør! <u>FH</u> : Man kan godt forsikre noget, som en anden ejer.



FV 201: Ønskede forholdet med gulvvarmeanlæg repeteret.

Fremtidens varme

Fra G/F til grundejer

Indtil videre (så længe systemet holder) kører vi videre med, at det er foreningen, der køber varmen fra et fjernvarmeværk og sælger det videre til grundejerne.

Nyt varmeværk

Der er planer om at bygge et moderne varmeværk og lukke Helsingør Kraftværk, antagelig slut 2016 el. 17. Kan medføre en betydelig prisstigning, idet f.eks. Nordforbrænding er 20-25 % dyrere end vores nuværende aftale.

Varmerenovering;
kommende projekter

FH viste en oversigt over mulige kommende projekter med anslået prisniveau, der både omfatter varmeanlæg i husene samt i terrænet. (Se bilag).

Spørgsmål og svar

FV 214: Hvorfor bruger de nye radiatorer mere varme end de gamle.

EPT: Det er den opfattelse man har. Teoretisk set bør de ikke gøre det.

TE: Kommentar til varmen: Vi ser ikke at vores energiforbrug stiger samlet set, så det er muligt, at det ikke er alle radiatorer.

FV 477: Rørskader - Hittidige skader har kun været dækket af grundejernes forsikringsselskaber. Måske skulle man overveje, at grundejerforeningen skal betale de selvrisici, der opstår i forbindelse med skader på rør.

FH: Jf. vedtægterne (§ 17 stk. 5) er medlemmerne forpligtede til at holde rørene forsikrede, så overvejelsen er ikke aktuel.

FV 479: Spørgsmål til SK. Fliserenovering - Gård 8 har ventet i 14 måneder på at få udbedret skader, men det er endnu ikke lykkedes.

SK: Gård 8 var den sidste i rækken, da vandaflukningerne sidste år skulle på plads. Det er en anden entreprenør, der oprindeligt har udført fliselægningen,

FH: Vi arbejder stærkt på at få entreprenøren til at komme og udbedre det.

Godkendelse

Herefter godkendte forsamlingen beretningen med akklamation.

2. REGNSKAB - GH

GF regnskab

Containertømning

Grethe Hervard gennemgik de realiserede udgifter. Stor besparelse på containertømning, fordi Richard kører grønt afklip til containerplads.

Færre lønomkostninger

Mindre til lønomkostninger. Dette skyldes, at der i 2012 ikke var brug for så meget sommerhjælp.



Driftsoverskud 555.434 før renter og afskrivninger. De fleste afskrivninger er som de plejer.
Afskrivninger Enkelte stiger. Vi har afskrivninger for næsten 380.000, og så er vi nede på
Henlæggelse 176.000. Når renterne er betalt, er der i alt 153.000 kr., som bestyrelsen foreslår lagt hen til egenkapitalen.

Varmen regnskab Færre skader i regnskabsåret. Resultat før renter: Overskud på 544.000 kr..
Renteindtægter Renteindtægter: godt 254.000 kr. dvs. ialt 797.000 kr. som bestyrelsen
Hensættelser foreslår hensat til renovering.

Spørgsmål og svar

Rente procent lån FV 474: Hvor mange procent er renten på det interne lån?

Lovlighed FH: 3 %

Kun ét regnskab FV 474: Er det lovligt at blande status på G/F og varmen?

Varmen har Ingen egenkapital FH: Der er kun én forening, og derfor skal foreningen i.h.t. lovgivningen aflægge ét samlet regnskab.

GF driftsregnskab ok? Hans Duschek: Varmen har nogle aktiver og passiver, der indgår som enkle tal. Den har derimod ikke en egenkapital.

477: 4,2 mio. kr. er afholdt til renovering af fortove. Det fremgår ikke, at disse udgifter er afholdt. Skal de ikke fremgå?

Hans Duschek: De fremgår af balancen, hvor aktiverne på fortovet stiger.

FH: Når man investerer penge, så fremgår det ikke af driftsregnskaberne.

Tillid til revisor Dirigenten henstillede til, at også resten af forsamlingen blev hørt.

Kommentar fra grundejer om, at man stoler på revisor.

Afstemning

Regnskab 2012/2013 erklæret **godkendt** af dirigenten efter håndsoprækning med følgende stemmer:

Fordeling af stemmer **For: 26 / Imod: 2 / Blanke: 0**

3. BUDGET - FH

Langtidsøkonomi Hensigtserklæring fra bestyrelsen: Varmens gæld til GF planlægges tilbagebetalt med 330.000 kr. om året i fire år.

Kontingent Bestyrelsen foreslår, at det månedlige kontingent med virkning fra 1. januar 2014 hæves med 25 kr. – dvs. til 625 kr. pr. måned. I budgettet indgår en

Gartnertimer forhøjelse af timer til gartnermedhjælper fra 750 til 1.000 årligt

Faste varmebidrag Foreslås holdt uændret på 225,- kr./md.

Spørgsmål og svar

Langtidsøkonomi - FV 477: Ønske om at få den gennemgåede langtidsøkonomi på papirform.

Fremlæggelse FH: Bestyrelsen sender den ud sammen med referatet.

FV 474: Ønsker at filen lægges ud på hjemmesiden.



FH: Det tages op på næste bestyrelsesmøde.

FV 477: Vi har set planen for langtidsøkonomien og fået besked på, at der bliver taget højde for uforudsete udgifter. Grundejer mener, at der ikke er blevet tilbagebetalt, fordi der hele tiden kommer andet i vejen.

Budgetforslag

Ændringsforslag 1

FV 410 foreslog medhjælperstillingen opgraderet fra deltid til fuldtid, dvs. fra de foreslåede 1.000 timer til 1.924 timer årligt. Begrundelse: Bebyggelsen bliver endnu mere velholdt og vi er sikrede ved sygdom og evt. viceværtsskift.

FH oplyste at forslaget vil medføre en merudgift på omkring 120.000 kr. årligt svarende til en kontingentstigning på ca. 27,- kr. pr. md. og at han derfor ikke kunne anbefale det.

Ændringsforslag 2

FV 477 foreslog kontingentet sat til 800,- kr. månedligt fra 1. januar 2014
Dvs. en forhøjelse på 200,- kr. pr. md. begrundet med at GF dermed hurtigere kunne få styr på sin økonomi og betale varmen tilbage.

Afstemning

Dirigenten besluttede derefter, at ændringsforslag 2 - som det mest vidtgående - skulle bringes til afstemning først.

Forslag 2

Foregik ved håndsoprækning med følgende stemmefordeling:

Resultat

For: 1 / Imod: Et overvældende flertal. Forslag 2 forkastet

Forslag 1

Foregik ved skriftlig afstemning og endte med følgende stemmefordeling:

Resultat

For: 12 / Imod: 13 / Blankt: 1 / Forslag forkastet

Godkendelse

Budget som fremlagt af bestyrelsen herefter erklæret godkendt af dirigenten – herunder kontingent og fast varmebidrag.

4. FORSLAG

Ingen

5. VALG

Kasserer

Bestyrelsen anbefalede genvalg af Anni Bjerg, FV 510 som modtog opstillingen og blev valgt med akklamation.

2 bestyrelsesmedl.

Bestyrelsen anbefalede genvalg af Steen Kledal, FV 276 og Tilde Eschenburg, FV 297, som modtog opstillingen blev valgt med akklamation.

3 suppleanter

Suppleant Claus Becktoft ønskede ikke genvalg. Per Møller Jensen, FV 143 og Hans Kristensen, FV 341 genopstillede, mens Torben Dalskjær, FV 253



Intern revisor	opstillede fra salen. De blev alle valgt med akklamation.
Intern revisor.suppl.	Lars Bergø, FV 233 ønskede ikke genvalg. I stedet anbefalede bestyrelsen revisorsuppleant Palle Jensen, FV 555, som blev valgt med akklamation.
Ekstern revisor	Ny skulle vælges efter Palle Jensen. Lena Jarnsø (214) opstillede og blev valgt med akklamation.
Den nye bestyrelse	Bestyrelsen anbefalede genvalg af Hans Duschek, Statsaut. revisor. Denne valgtes med akklamation.

Formand: Frits Henriksen (FV 415)

Næstformand/sekretær: Tilde Eschenburg (FV 297)

Kasserer: Anni Bjerg (FV 510)

Medlem: Steen Kledal (FV 276)

Medlem: Torben Frøberg (FV 484)

Medlem: Bent Nielsen (FV 420)

Medlem: Henrik Jønsson (FV 213)

Suppleant: Per Møller Jensen (FV 143)

Suppleant: Hans Kristensen (FV 341)

Suppleant: Torben Dalskjær (FV 266)

6. EVT.

Kassererens job	<u>FV 474:</u> Hvad er egentlig kassererens job i dag?
Beskrivelse af opg.	<u>AB:</u> Betalinger af regninger. Ansvar for forsikringerne. Samarbejdet med bankerne. Ajourføring af regneark på beboerne. Gulvvarmeregnskab.
Hulmursisolering effekt	<u>FV 203:</u> Har vi et samlet overblik over effekten af hulmursisolering. <u>FH:</u> Ikke den store effekt. Maks. 5-10% besparelse.
Bedre mobildækning	Grundejer: Kan vi ikke få lavet et eller andet ved centralen? <u>FH:</u> Nej. Det vil betyde, at mindst et af mobilselskaberne skal oprette en mast, hvis det skal hjælpe, og det vil de ikke. <u>TE:</u> Telenor har god dækning. TDC virker ikke ligeså godt.
Ny busrute – brug den!	<u>FV 214:</u> Ny busrute = 383 fra 15. dec. Kører to gange i timen hele dagen. Slår et sving omkring Fasanvænget og kører til stationen. Foreløbig er der en prøveperiode på et år, og først derefter tages stilling til forlængelse. Så der skal passagerer til!
Brunata langsomme	<u>FV 201:</u> Problem efter aflæsning, hvor måleren stadig stod på 5. Da det skal gå igennem Grethe, er sagen trukket ud, og ny fyringssæson er i gang. <u>FH:</u> Det er ikke Grethe, der er skyld i det, men Brunata kan generelt være meget langsomme. Efter tilpas tid, rykker Grethe gerne på opfordring.
Generalforsamling afsluttet	Da der ikke var flere indlæg, erklærede dirigenten generalforsamlingen for afsluttet kl. 22.17.
Tak til dirigenten	FH takkede herefter dirigenten for en god indsats og deltagerne for udvist interesse, idet han beklagede, at ikke flere fandt anledning til at møde op.



Jørgen Morthorst, FV 505
Dirigent

Tilde Eschenburg
Referent: 17-12-2012

Frits Henriksen
Referent: 23-12-2012

Bilag: Beretninger m/oversigt over fortovs- og varmerenovering, samt mulige fremtidige varmeprojekter.

Ovenstående referat er tiltrådt af bestyrelsen: Kokkedal d. 14-01-2014

Frits Henriksen, formand

Tilde Eschenburg, næstformand

Anni Bjerg, kasserer

Steen Kledal

Henrik Jønsson

Bent Nielsen

Torben Frøberg