

REFERAT

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023
MANDAG D. 30. OKTOBER 2023 KL. 19.00
I KANTINEN PÅ KOKKEDAL SKOLE VEST



GRUNDEJERFORENINGEN
FASANVÆNGET
2980 KOKKEDAL

Antal stemmer: 50 huse var repræsenteret – heraf 4 fuldmagter

Til stede fra bestyrelsen:

Hans Kristensen (formand)

Randi Dalskjær (kasserer)

Tilde Eschenburg (næstformand)

Henrik Jønsson (lokalplan)

Stefan Østbø (varme)

Bent Nielsen (gårde)

Steen Kledal (fællesområder)

Derudover til stede: **Administrator** Grethe Hervard og **ekstern Revisor** Michel Hansen samt **advokat** Morten Hansen-Nord.

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, hvor han lagde vægt på, at arbejdet med den nye affaldsordning har fyldt rigtig meget de seneste år, og at arbejdet var overtaget af kasserer Randi Dalskjær. Formanden beskrev desuden den videre proces i forløbet med etableringen.

Efterfølgende fremlagde de resterende områdeansvarlige bestyrelsesmedlemmer deres beretninger, som er vedhæftet som bilag.

Spørgsmål
og svar

? Grundejer ytrede en græmmelse over de store containere, der endnu ikke var kommet i jorden, og han frygtede, at vi skulle vente på en endelig godkendelse af lokalplanen, der måske ville tage op til halvandet år, før containerne kunne komme i jorden.

! Bestyrelsen svarede, at det var tilstrækkeligt med en dispensationsgodkendelse, som forhåbentligt snarest blev godkendt i byrådet, så vi allerede kunne komme i gang med gravninger og få containerne i jorden inden jul.

Beretninger
godkendt

! En grundejer takkede for den øgede infofrekvens med nyhedsbrev til grundejerne.
Beretningerne blev efterfølgende godkendt af generalforsamlingen.

3. REGNSKABER 2022/2023

Grethe Hervard gennemgik regnskaberne for driften og for varmen.

? En grundejer spurgte til, om den aftale vi lavede med Ista i sin tid, stadig var en god og attraktiv løsning.

! Administrator svarede, at Ista var nemme og hurtige at arbejde med, og at løsningen med, at grundejere selv kunne følge med i forbruget, var en fordel.

? En grundejer spurgte til, om advokatsalæret kunne uddybes.

! Administrator fremhævede den ekstraordinære generalforsamling og hele affaldsordningen som en af de store poster.

! Advokaten meddelte, at det udspecificerede salær ville udsendes sammen med referatet.

*) Se note 1

! En grundejer kommenterede, at merudgiften til advokatbistand sikkert også var et resultat af, at en grundejergruppe i samarbejde med en advokat havde henvendt sig til bestyrelsen med spørgsmål og utilfredshed med den ekstraordinære generalforsamling.

Godkendt Regnskaberne blev derefter godkendt.

4. **BUDGET 2023/2024**

Godkendt Grethe Hervard gennemgik budgettet og fremhævede de væsentligste poster.

? En grundejer spurgte til, hvad bestyrelsen havde gjort sig af overvejelser omkring besparelser, der kunne have nedsat udgifterne, så en kontingentstigning kunne have været minimeret. Han foreslog bl.a. udlicitering af snerydning og græsslåning.

! Formanden forklarede, at affaldsordningens omkostninger ville kræve en kontingentstigning, og at vi af samme årsag bl.a. havde valgt at udskyde færdiggørelsen af indkørsler, så der var råd til det hele i den foreslåede finansiering.

? En grundejer spurgte til, om der var en plan for, hvad man ville gøre, hvis man pludseligt stod i en situation, hvor man havde brug for et større beløb, end de 4 mio. kr., der var tilbage på varmekontoen efter lån på 5 mio. kr. til affaldsordningen

! Formanden svarede, at vi så måtte låne penge i banken, men at vi ikke tidligere havde oplevet at stå i en sådan situation, hvor det var nødvendigt at låne penge i banken, og at vi derfor heller ikke forventede det denne gang.

Godkendt Budgetterne blev derefter godkendt.

Langtidsøkonomi

Bestyrelsen viste en oversigt over alle de aktive afskrivninger. Den gav en overblik over, hvornår de forskellige afskrivninger udløb, og var en hjælp til slevfinansiering af større projekter i fremtiden.

? En grundejer spurgte til, hvorvidt det var lovligt at låne penge af sig selv rentefrit.

! Revisor forklarede, at der ikke var krav om, at et internt lån i samme forening skulle forrentes.

5. FORSLAG

Der var ingen indkomne forslag.

6. VALG

Bestyrelses-
medlemmer Følgende bestyrelseskandidater var på valg og blev begge genvalgt:
Kasserer Randi Dalskjær
Næstformand og sekretær Tilde Eschenburg

Steen Kledal valgte ikke at genopstille.
Bestyrelsen anbefalede i stedet Lillian Kahle, som blev valgt.

Suppleanter Bestyrelsen anbefalede følgende suppleantkandidater, der alle ønskede at stille op, og som alle blev valgt:
Natasha Øst
Thomas Young Hwan
Brian Holst

Den nye
bestyrelse **Bestyrelsen 2023/2024**
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/fællesområder)
Lillian Kahle, FV 252 (fællesområder)
Natasha Øst, FV 281 (suppleant)
Thomas Young Hwan, FV 298 (suppleant)
Brian Holst (suppleant)

Revisorer **Revisorerne**
Michel Hansen, Kreston Hørsholm (ekstern revisor)
Frederik Larsen, FV 446 (intern revisor)
Ole Ørsted Rasmussen, FV 201 (intern revisorsuppleant)

7. EVT.

En grundejer takkede bestyrelsen for det store arbejde med affaldssorteringen og rettede desuden en særlig tak til Steen Kledal for hans store arbejde med de grønne områder i rigtig mange år.

En anden grundejer ønskede en langt bedre lyd næste gang. Bestyrelsen imødekom det ønske og ville sørge for at booke Byens Hus næste gang.

Formanden takkede af og uddelte en stor tak til Steen Kledal og bad forsamlingen om at give ham en stor applaus for hans indsats.

GODKENDELSE AF REFERAT

Bilag: Bestyrelsens samlede årsberetninger

d. 17/11 2023

Advokat Morten Hansen-Nord
Dirigent

Hans Kristensen, formand

Randi Dalskjær, kasserer

Stefan Østbø, bestyrelsesmedlem

Tilde Eschenburg
Referent

Steen Kledal, bestyrelsesmedlem

Henrik Jønsson, bestyrelsesmedlem

Bent Nielsen, bestyrelsesmedlem

*Note 1: Advokat salær fordelt på to fakturaer: En af 11/11-2022 på kr. 18.750,00 omfattende arbejde i perioden 16/9 – 11/11-2022 vedr. forslag om ladestandere samt arbejde i forbindelse med ordinær generalforsamling. En af 13/2-2023 på kr. 47.820,00 omfattende arbejde i perioden 21/11-2022 – 13/2-2023 vedr. affaldsløsning primært i forhold til Fredensborg Kommune og Rubæk.

Beretning formanden

Vi har brugt en del tid på affaldsløsningen. Ikke så meget mig – men Randi og Torben, som har overtaget styringen af projektet. Vi regner med at prøvegrave her i november, der er en naboorientering på vej, og efter denne kan vi forhåbentlig grave containerne ned i jorden.

Venlig hilsen Hans Kristensen

Beretning fællesområder

På generalforsamlingen i 2022 blev der godkendt et forslag om opsætning af to ladestandere med fire udtag til el-biler på p-pladsen ved varmecentralen. Ladegruppen udarbejdede udbudsgrundlag og indhentede tilbud fra to leverandører, hvorefter ladegruppen indstillede et tilbud fra firmaet Zapp Mobility til bestyrelsen, som det mest fordelagtige. Tilbuddet blev efterfølgende godkendt, og der er indgået aftale med Zapp om levering og montering af ladestanderne. Imidlertid er det ikke muligt at opsætte ladestanderne, før affaldscontainerne er fjernet. Når det er sket, vil vi anmode Zapp om montage og gøre klar til brug, hvorefter der udsendes information med vejledning om, hvorledes der kan oplades.

Med hensyn til det store projekt omkring ladestandere i gårdene eller i carporte var der i maj indkaldt til et informationsmøde, hvor de tre reviderede forslag blev gennemgået og drøftet. Det medførte en lang række spørgsmål og nogle forhold, der nærmere skulle undersøges. En planlagt ekstraordinær generalforsamling om afstemning om ladeløsninger i gårdene i juni blev aflyst, og indtil videre er projektet sat i bero.

Fliserne er blevet imprægneret, det må ikke sammenlignes med en rensning. Man skal selv fortsat feje fliserne og fjerne ukrudt. Efter fliserens har vi haft brolægger ude for at rette de fleste ujævnheder.

Vi har fået ny medarbejder, som hedder Mads. Jonathan stoppede i juli 2023.

Vi har fået udskiftet fem kloakker samt fået ny belægning omkring dem.

Der er beskåret og gjort klar til affaldssorteringen. Der er beskåret og klippet hække ved indkørsler flere gange. Der er også fældet en del træer.

Vi har fået lavet en ny pétanquebane, og så er der kommet hegn op omkring fodboldbanen.

Der er gennemført to hjertestarterkurser.

Venlig hilsen Steen Kledal og Randi Dalskjær

Beretning gårdene

Stor tak til alle nuværende tidligere og nye gårdrepræsentanter for det arbejde, I lægger i at være jeres gårds repræsentant over for bestyrelsen. Det betyder og hjælper os meget i vores arbejde for at gøre Fasanvænget til et dejligt sted at bo. Vi holder to møder med gårdrepræsentanterne om året; som regel forår og efterår, men det skal ikke afholde nogen i at kontakte os i den mellemliggende periode, hvis der er ting og sager, som ønskes afklaret.

Det er rart at se, at mange gårde har taget fat i legepladsinspektionen og fået rette de ting som er blevet omtalt, så er der mindre på næste inspektion som kommer i foråret.

Venlig hilsen Bent Nielsen

Beretning kommunikation

Vi har i gennemsnit udsendt et nyhedsbrev pr. måned i det forgangne år. Flere grundejere har udtrykt, at de mangler information, så vi vil meget gerne opfordre til, at alle får tilmeldt sig dette nyhedsbrev. Mange er allerede tilmeldt vores digitale nyhedskanal, men der mangler stadig en del, før vi kan overgå endeligt til digital kommunikation, som vi længe har ønsket, da det vil spare os papir, tryk og omdeling. Man tilmelder sig ved at gå ind på vores hjemmeside www.gf-fasanvaenget.dk. Gårdrepræsentanterne har fået en oversigt over alle de tilmeldte grundejere, så vi håber på, at vi snart kan få tilføjet de resterende. Er man ikke digital, vil man naturligvis fremover modtage trykt information som hidtil.

Husk at der kan rekvireres ekstra kopier af folderen "Velkommen til Fasanvænget" og af jubilæumsbogen, hvis man er tilflytter eller af andre årsager ikke har modtaget en.

Der har været problemer med manglende signal hos enkelte grundejere. Yousee har forklaret det med manglende adgang til teknikskab grundet placering af de store containere. GF har derfor betalt for flytning af containere, hvilket viser sig at være overflødig, da det pludseligt ikke var problemet alligevel. Vi har en følelse af, at Yousee ofte og uberettiget prøver at placere et ansvar hos os, så vi vil meget gerne bede alle med tekniske problemer om at informere os samtidigt med, at I informerer Yousee. På den måde kan vi følge op på sagerne. Skriv til kommunikation@gf-fasanvaenget.dk

Der har hele året været "run" på indbakken. Det er vigtigt, at man skriver til kommunikation@gf-fasanvaenget.dk eller skriver via kontaktformularen på hjemmesiden, hvis man vil i kontakt med bestyrelsen. På den måde sikrer man sig, at beskeden bliver læst og besvaret. Der har i den seneste periode med affaldssortering på programmet været ekstra tryk på, da en utilfreds grundejergruppe har krævet meget tid og behandling, og det har betydet, at nogle beskeder er blevet "glemt" i mængden. Det beklager jeg meget. Skriv endelig igen, hvis I oplever, at I ikke modtager svar på jeres henvendelse.

Venlig hilsen Tilde Eschenburg

Beretning lokalplan

Vores Lokalplan er fra 22. november 1994, og har ikke været ændret siden. Lokalplanen er en kompliceret affære at få ændret, det tager som hovedregel 12-18 måneder.

Vi er i øjeblikket i gang med at få en dispensation til Lokalplanen, baseret på den beslutning vi tog til sidste ekstra ordinære Generalforsamling den 09. august 2023. Der har været lidt debat om, hvorvidt man kunne stille et forslag som Lokalplanen ikke var godkendt til. Det kan man godt, for som det er i dag, vil kommunen ikke behandle et Lokalplansforslag, før det er godkendt på en GF. Dvs. at vi først er tvunget til at komme med et GF-referat, hvor det er besluttet, at vi vil foretage os noget i Grundejerforeningen, som vedrører Lokalplanen, før kommunen vil se på det. Processen er derefter at vi får lavet tegning med en landmåler, som præcist angiver, hvad vi ønsker i Fasanvænget. Vi har en byggerådgiver samt en entreprenør, som i fællesskab med kommunen og bestyrelsen udregner kapacitetsbehovet og beslutter, hvor de enkelte miljøstationer skal stå. Når vi internt er enige om tegningerne, så giver vi dem til nedenstående instanser:

By & Plan ➡ Fredensborg Forsyning ➡ Teknik & miljø
➡ Vej & trafik ➡ Naboorientering ➡ Byrådet ➡
prøvegravninger ➡ lokalplansændring

Når Fasanvængets bestyrelse er blevet enige med alle de ovenstående instanser, så skal forslaget sendes ud til naboorientering (det kom det d. 11. oktober) og derefter kommer det op i Byrådet som forslag til en Lokalplansdispensation (det kommer det d. 30. oktober).

Vi får så en dispensation og kan begynde at lave prøvegravninger, så vi tilsikrer, at rør og ledninger er korrekt i forhold til de kort, man kan få adgang til. Derefter kan vi så grave affaldscontainerne ned, og vi forventer at det kommer til at ske inden årets udgang.

Når ovenstående er gået i orden, skal vi til at arbejde med, at Lokalplanen skal ændres i sin helhed, så dispensationen kan blive fjernet og affaldsstationerne kan indskrives i Lokalplanen. Vi har i den forbindelse også tænkt os at indskrive ladestationer og samtidig gøre den mere tidssvarende, så den matcher den tid vi lever i.

Venlig hilsen Henrik Jønsson

Beretning varmen

Vi har oplevet en stabil drift af varmen det forgangne år. Vi har hverken haft brud på vores varmeledninger, større reparationer på vores ledningsnet eller på vores tekniske installation i varmecentralen. Det er naturligvis godt for både drift og økonomi.

Til trods for den varslede tarif-forhøjelse ved årsskiftet, så har Fasanvænget som forening ikke haft flere udgifter til varmen i det forgangne år, hvilket skyldes et forbrug på 3,58% procent mindre sammenlignet med sidste opgørelse. Dette betyder, at igen i år har langt størsteparten af grundejerne modtaget refusion for deres acountobetaling for varmeforbruget.

Hvis man gentagende gange oplever, at der er en stor forskel mellem den indbetalte acounto til varmen og ens reelle forbrug, så er det muligt at kontakte vores administrator Grethe Hervard for at få justeret sin indbetaling.

Driften af varmen har overholdt sit budget, og budgettet for indeværende regnskabsår er derved ikke opsat. Vi henlægger fortsat vores budgetoverskud for at polstre vores økonomi mod fremtidige reparationer af vores nedgravede ledningsnet i tilfælde af bekostelige fremtidige reparationer.

Venlig hilsen Stefan Østbø