

REFERAT

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

D. 24. OKTOBER 2024 KL. 19.00 I EGEDAL BYENS HUS



GRUNDEJERFORENINGEN
FASANVÆNGET
2980 KOKKEDAL

Antal stemmer: 48 huse var repræsenteret – heraf to fuldmagter

Til stede fra bestyrelsen:

Hans Kristensen (formand)

Randi Dalskjær (kasserer)

Tilde Eschenburg (næstformand)

Henrik Jønsson (lokalplan)

Stefan Østbø (varme)

Natasha Øst (gårde)

Lillian Kahle (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 affaldsløsningen. Formanden fremhævede slutresultaterne som meget fornuftige resultater. Han forklarede den stigende pris fra 4,2 mio. kr. til 4,9 mio. kr. De frivillige grundejere og medlemmer fra bestyrelsen fik en stor ros og tak for deres flotte arbejde med at planlægge, holde møder, inspicere og plante. Derudover fortalte han om succes med etablering af fælles ladestandere, og så glædede han sig over, at bestyrelsen har haft et mere almindeligt år det forgangne år end året forinden.

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

Spørgsmål
og svar

? Grundejer spurgte til, hvornår man forventede fiberprojektet afsluttet?

! Tilde fortalte, at TDC Net har udmeldt færdigmelding i januar 2025, så derfor forventedes det, at gennemgang og inspektion kunne foretages inden nytår.

? Grundejer spurgte til, om det var rigtigt forstået, at vi d. 30/6 skulle nå at finde en fælles bredbåndsløsning for at kunne være online.

! Tilde svarede, at man fra januar 2025 selv kunne vælge en individuel løsning, men at man **senest** 1. juli 2025 skulle have valgt sig en aftale for at have netadgang derefter, og at det ikke var nødvendigt med en kollektiv aftale.

? Grundejer manglede svar på mail, som var havnet i bestyrelsens spam og som gik på, at der manglede sand i gården efter gravningen, og at det kunne være farligt for de svagt gående m.fl.

! Tilde fortalte, at hun løbende var i dialog med den daglige leder, og at hun med det samme ville give beskeden videre.

? Grundejer spurgte til, hvordan hele fiberprojektet kunne være gratis. Hvem betalte for alle håndværkerne?

! Tilde svarede, at TDC Net var ansvarlig for hele projektet, og at alle håndværkere var underentreprenører til dem. Fordelen for TDC Net var, at man som grundejer meget sandsynligt ville vælge at benytte sig af fiberbredbånd, og man dermed valgte en af TDC Nets samarbejdspartnere.

? Grundejer spurgte til, om det virkelig kunne passe, at man har gjort, hvad man kunne i forhold til varmeproblemer i den kolde vinterperiode?

! Stefan svarede, at det var det, vores gamle system kunne klare. Han var fortrøstningsfuld med de tiltag, der var gjort efter sidste vinter.

? En grundejer spurgte til, hvad ambitionsniveauet for beplantning ved affaldsstationerne var. Indtil videre havde tilkendegivelsen fra bestyrelsen været, at man ville plante lavere og lettere buske. Grundejer ønskede at vide, om der var andre løsninger i tankerne for fremtiden – fx noget stedsegrønt og noget højere?

! Henrik svarede, at vi måtte afgøre de individuelle situationer løbende. Indtil videre forsøgte bestyrelsen sig med at holde fast i det "look", der var i beplantningen i Fasanvænget. Det løste dog ikke udsigtsproblemer eller eventuelle lugtgener, men i de tilfælde opfordrede han til, at man som grundejer selv opsatte et hegn indvendigt i sin have.

Beretninger
godkendt

Beretningerne blev efterfølgende godkendt af generalforsamlingen.

3. REGNSKABER 2023/2024

Grethe Hervard gennemgik regnskaberne for driften og for varmen.

Spørgsmål
og svar

? Grundejer spurgte til, hvor udgiften til Ista fremgik?

! Grethe svarede, at den lå under "varmeregnskaber", og at det høje beløb dels skyldtes, at man ved lov havde vedtaget, at alle brugere skulle have adgang til at følge med i eget forbrug online.

Godkendt

Regnskaberne blev derefter godkendt.

4. BUDGET 2024/2025

Grethe Hervard gennemgik budgettet og fremhævede sammen med Lillan de væsentligste poster – herunder en kontingentstigning på 50 kr. pr. måned fra 1. januar 2025.

? Grundejer ærgrede sig over gentagne kontingentstigninger og foreslog derfor, at man skruede ned for afskrivningerne, så underskuddet ikke ville blive så stort, og at man derfor kunne bevare den nuværende kontingentsats.

! Formanden svarede, at kontingentet kun var steget sidste år. Før det var det ikke steget i mange år.

! En grundejer udtrykte opbakning til stigningen, da han syntes, at det var "rettidig omhu".

? En grundejer spurgte til, hvordan forsikringspræmien på 10.000 kr. til affaldssystemet var skruet sammen.

! Grethe svarede, at den dækkede alle skader, og at vi var blevet anbefalet den forsikring af forsikringsrådgiveren.

Herefter satte dirigenten budgettet og dermed kontingentstigningen på 50 kr. til afstemning. En grundejer ønskede skriftlig afstemning. Resultat af afstemning blev 41 for / 6 imod / 1 blank.

Godkendt Budgetterne blev derefter godkendt.

5. FORSLAG

Der var ingen indkomne forslag.

6. VALG

Formand Formanden Hans Kristensen var på valg og blev genvalgt med akklamation.

Bestyrelses-medlemmer Henrik Jønsson og Stefan Øst var på valg og blev begge genvalgt med akklamation. Eftersom Bent Nielsen var fraflyttet Fasanvænget, anbefalede bestyrelsen hans suppleant Natasha Øst som kandidat. Hun blev ligeledes valgt med akklamation.

Suppleanter Bestyrelsen anbefalede de nuværende suppleantkandidater, Thomas Young Hwan og Brian Holst, der begge ønskede at genopstille og begge blev valgt med akklamation. Derudover stillede Susanne Stegenborg, Fasanvænget 277, op. Hendes kandidatur blev fremført af Helge Nielsen, da hun selv var fraværende. Susanne blev valgt med akklamation.

Den nye bestyrelse

Bestyrelsen 2024/2025

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)

Natasha Øst, FV 281 (gårde)

Lillian Kahle, FV 252 (fællesområder)

Thomas Young Hwan, FV 298 (suppleant)

Brian Holst, FV 465 (suppleant)

Susanne Stegenborg, FV 277 (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 spurgte til status på den høje antennemast

! Tilde svarede, at sagen ikke var lukket, men at hun ikke vidste mere om projektet. Når bestyrelsen skulle til det årlige møde for grundejerforeninger på rådhuset i november, ville bestyrelsen spørge ind til det og melde ud til grundejerne.

! En grundejer ønskede, at bestyrelsen fremadrettet ville overveje og undersøge, om der kunne tænkes nye tanker på det grønne område – fx om det kunne svare sig at hyre ekstern hjælp i stedet for at bekoste interne årsværk. Han foreslog også, at man kunne indtænke robotplæneklippere.

? Grundejer spurgte til, hvad der var blevet af arbejdet med opsætning af fartdæmpende foranstaltninger på stamvejen ved institutionerne.

! Tilde svarede, at den var druknet med udskiftningen af bestyrelsesmedlem, men at den var højt på listen over kommende arbejdsopgaver.

Formanden takkede derefter dirigenten og takkede af.

GODKENDELSE AF REFERAT

Bilag: Bestyrelsens samlede årsberetninger

Signed by:

Morten Hansen-Nord

4B643B4A2A724F6...

Advokat Morten Hansen-Nord

Dirigent

Tilde Eschenburg

Tilde Eschenburg

Referent

Hansen

Hans Kristensen, formand

Lillian Kahle

Lillian Kahle, bestyrelsesmedlem

Signed by:

Randi Dalskjær

DCA2325BD3444D4...

Randi Dalskjær, kasserer

Henrik Jønsson

Henrik Jønsson, bestyrelsesmedlem

Signed by:

Stefan Østbø

10A7D579E98348A...

Stefan Østbø, bestyrelsesmedlem

Signed by:

Natasha Øst

6EDE35040A5E48C...

Natasha Øst, bestyrelsesmedlem

Beretning formanden

Vi har nu haft det nye affaldssorteringssystem i et halvt års tid. Og erfaringerne er ret gode. Vi har indgået en aftale om rengøring og servicering af affaldsstationerne. Og vi har tegnet en forsikring af stationerne. De endelige placeringer har bølget frem og tilbage. Og et benspænd opstod, da en ekstra forvaltning kom på banen. Men nu er de der – til langt de flestes bedste. På den ekstraordinære generalforsamling i august 2023 blev oplyst at prisen ville være på 4,3 mio. kr. Udgifterne endte på 4,9 mio. kr.

Jeg vil her benytte lejligheden til at takke de frivillige, som har udført et kæmpe arbejde i denne sag – i forbindelse med beplantning, hegn og ikke mindst møder med entreprenøren.

Venlig hilsen Hans Kristensen

Beretning fællesområder

Det sidste år har været et meget travlt år for vores vicevært Michael og hans hjælper Mads. Ud over at vejret både i efteråret og her i foråret har været meget vådt og alting derfor er groet helt vildt, så har der været den udfordring, at Michael har været meget alene og derfor måske ikke altid har nået det, han havde håbet på. Vi var derfor nødt til at afskedige Mads og har her pr 30.9. fået ny medhjælper, Klaus Fænø, som også er boende i FV, så det er vi rigtig glade for. På trods af ovennævnte situation, synes jeg faktisk, at FV har set rigtig pæn ud, så stor tak til Michael.

I øjeblikket er de i fuld gang med at rydde banestien, som er en kæmpeopgave, og efterfølgende vil alle indkørsler blive ordnet. Der vil også blive fældet og nedskåret nogle træer.

En af de daglige opgaver de har, er at køre rundt og holde orden på alle containerpladserne, og der vil jeg godt appellere til, at man ikke bare smider alt muligt ved siden af, blot fordi det er besværligt at skulle hen et andet sted – som det sker i dag. De bruger faktisk ca. 1 time hver dag på dette, og den tid kunne bruges på noget andet. Jeg vil også gerne lige nævne at affaldsjord ikke må kommes i den store trailer, men skal afleveres på containerpladsen i åbningstiden om søndagen fra kl. 10-12. Dette fordi Michael og Klaus skal skovle dette af traileren oppe på den store containerplads, da tippe-muligheden ikke mere er til stede, og det tager tid og kræfter.

Det kan også nævnes at vi har et godt samarbejde med Fredensborg Forsyning ifm. afhentning af storskrald mm – dog er der visse regler, som vi er nødt til at håndhæve, for ellers kører de blot igen uden at tage noget med. Vores egen containerplads fungerer fint, og jeg har forsøgt at skilte med, hvad vi tager og ikke tager. Vores containerfolk vejleder også beboerne på deres vagter, og de fleste godtager deres råd. Dog bliver der stadig smidt alt muligt uden for porten i dagligdagen, som jeg håber på, stopper, så vi kan have et FV, som fremstår pænt og ryddeligt.

Det sidste jeg lige vil sige, er omkring evt. snerydning. Der vil blive fejlet i gårdene og på stierne og efterfølgende lagt grus. Det er besluttet i bestyrelsen, at vi ikke bruger salt. Det eneste der saltes, er trapper. Hvis der så kommer mere sne, vil der igen blive lagt grus (svensk metode) for at forsøge at minimere risiko for glat føre. Dette fordi grus godt kan give en falsk tryghed, men ikke beskytter hvis det ligger nederst.

Venlig hilsen Lillan Kahle

Beretning kommunikation

Mange har afmeldt sig den kollektive antenneordning, hvor man via G/F kan få grundpakken til en favorabel pris. Denne pris er dog steget voldsomt de seneste år, og behovet for "flow"-tv er blevet mindre med de mange streamingtjenester, der findes.

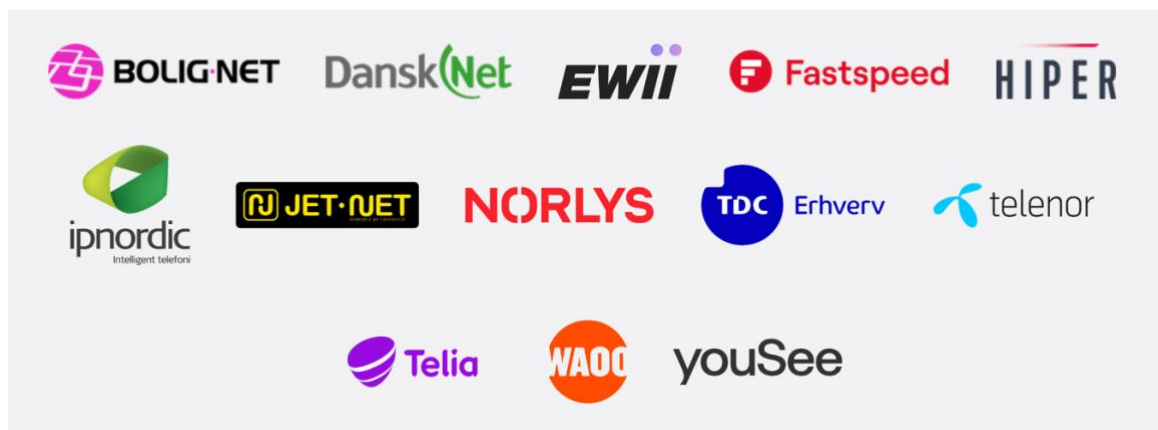
Det seneste år er derfor gået med møder og forhandlinger med forskellige udbydere på bredbånd og fiber. Heldigvis var der to, der meldte sig til at deltage i min nyoprettede "bredbåndsgruppe", nemlig Brian Holst og Lars Andersen. De skal have en stor tak 😊

Vi har holdt møder med Yousee, Fastspeed, Norlys, Bornfiber og sidst TDC Net. De har alle tilbudt os en kollektiv aftale - nogle med kravet om fuld tilslutning, andre med krav om 80% tilslutning. Vores eksisterende kobbertråde er gamle, og de skal løbende udskiftes, og vi oplever mange problemer med stabiliteten i vores område, så vi har hele tiden håbet på en fiberløsning, som er en fremtidssikret løsning for Fasanvænget. Da TDC Net endte med at tilbyde os gratis etablering med frit valg af udbyder, slog vi til.

Arbejdet med fiber nærmer sig nu sin afslutning. 347 huse (ud af 360 mulige) har takket ja til opsætning og tilslutning af fiberboks og -net. Enkelte nylige tilflyttere har været heldige at komme med på tilbuddet, og de har derfor efterfølgende fået opsat boks og skudt kabler ind i boligen.

Når vi rammer d. 1. juli 2025, vil al signal fra Yousee lukke ned - det gælder både tv og bredbånd - og man skal derfor have valgt en udbyder til egen bopæl inden da. Har man ikke fået opsat en fiberboks, har man ikke mulighed for kablet bredbånd, og den eneste mulighed vil da være mobilt bredbånd.

Gravearbejdet begyndte problemfyldt i gård 13 og 14. Der manglede sand, som ikke kunne leveres, og fliserne lå derfor løst. Dialogen og samarbejdet med underentreprenøren til TDC Net; CR Electric, fungerer upåklageligt, så vi rapporterer løbende fejl og skader, som de så genopretter. I de efterfølgende gårde er arbejdet gået mere glidende, men det ønskes stadig, at man rapporterer skader/mangler til kommunikation@gf-fasanvaenget.dk - gerne vedhæftet foto. Arbejdet forventes afsluttet i januar 2025, hvorefter man kan vælge en udbyder ud fra TDC Nets liste:



Det kommende år vil blive brugt på at undersøge eventuelle kollektive løsninger på fiberbredbånd. Dog kræver flere udbydere fortsat minimum 80% tilslutning, så det er måske ikke så ligetil. Jeg skal nok opdatere jer løbende om projektet.

Venlig hilsen Tilde Eschenburg

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.

Plankeværker kontra grøn hæk - Vi venter og venter på at se de flotte grønne hække vokse op, men det kniber nogle steder. De berørte husejere vil endnu engang få besked på at få bragt forholdet i orden. Se § 9 vedr. hegn i lokalplanen.

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 kan også hentet på vores hjemmeside.

Ny lokalplan på vej - Kommunen er i gang med at lave en mere tidssvarende lokalplan som matcher den tid vi lever i og ikke 1994 hvor sidste Lokalplan nr. 72 er lavet. Vi kommer naturligvis med gode ideer og forskellige oplæg til hvad vi gerne vil have med i lokalplanen, indtil nu arbejder vi bl.a. med:

- Principper for skure i haverne
- Principper for haveudvidelser
- Principper for faste hegn i kombination med levende hegn
- Principper for støjhegn i skel mod jernbanen
- Principper for områder til fælles affaldsløsninger/tekniske anlæg
- Principper for varmepumper
- Principper for solceller på tag, hvis de ligger under murkronen
- Principper for ladestandere
- Principper for fibernet
- Ændring af § 7.3 Nye farvekode nr.

Har du forslag til indhold i Lokalplan 73 så er du velkommen til at sende dit forslag til Lokalplan@gf-fasanvaenget.dk

Venlig hilsen Henrik Jønsson

Beretning varme

På vegne af bestyrelsen fremlægger jeg hermed årsberetningen for foreningens varmedrift og budget for det forgangne år.

Varmedrift - generel status

Vores varmemforsyning har overordnet set fungeret tilfredsstillende i det forgangne år. Vi har formået at opretholde en stabil drift, hvilket har sikret en pålidelig varmemforsyning til alle beboere i Fasanvænget.

Varmeudfald

Det er dog nødvendigt at adressere det varmeudfald, vi oplevede i sidste vinter. Årsagen til dette udfald var en spidsbelastning i hele fjernvarmenettet, som desværre også påvirkede vores forsyning. Vi har som tidligere beskrevet iværksat et nyt tiltag, som skal sikre Fasanvængets beboer mod fremtidige udfald i varmemforsyningen.

Reparationer og vedligehold

Vores omkostninger til reparation og vedligehold af varmeanlægget er forblevet uændrede i forhold til foregående år.

Varmepris

Vi kan med gælde meddele, at varmeprisen for det kommende år forbliver uændret. Og med udsigt til et kommende fald i prisen for biomasse kan vi håbe på et prisfald på vores udgifter til varme frem mod 2026.

Økonomisk overblik

Foreningens økonomi i relation til varmedriften er stabil. Vi har formået at balancere indtægter og udgifter på en måde, der sikrer forening i tilfælde af større brud for vores varmeledninger.

Venlig hilsen Stefan Østbø