REFERAT

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025
D. 23. OKTOBER 2025 KL. 19.00 PÅ KOKKEDAL SKOLE

GRUNDEJERFORENINGEN
FASANVÆNGET
2980 KOKKEDAL

Antal stemmer: 19 huse var repræsenteret – heraf én fuldmagt

Til stede fra bestyrelsen:
Hans Kristensen (formand)
Randi Dalskjær (kasserer)
Tilde Eschenburg (næstformand)
Henrik Jønsson (lokalplan)
Stefan Østbø (varme)
Natasha Øst (gårde)
Lillan 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, da der i vedtægterne ikke er noget krav om fremmøde for at gennemføre en generalforsamling.

2. BERETNINGER

Formanden fremlagde sin beretning, hvor han præsenterede de kommende års arbejde med diger og stensætning samt istandsættelse af indkørsler.

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

Spørgsmål og svar

[?] En grundejer havde indtryk af, at bestyrelsen slet ikke havde været involveret i etablering af fibernet, og samme grundejer spurgte også ind til, hvad der skulle ske med vedtægterne, hvor foreningen stod til at eje og drive "fælles TV-forsyning og fordelingsnet", hvilket ikke var i overensstemmelse med den nuværende lyslederforsyning.

[!] Tilde svarede, at bestyrelsen havde været inde over hele processen, som indebar placering, graveplan og udbedring, og at man havde været i tæt dialog med TDC Net. Desuden havde bestyrelsen indhentet forskellige tilbud fra udbydere. Tilde forsikrede, at bestyrelsen var opmærksom på en kommende vedtægtsændring. Advokat Morten Hansen-Nord svarede supplerende, at en ændring af vedtægter er en lang, besværlig og meget dyr proces, hvorfor de ikke hyppigt opdateres.

Beretninger godkendt

Beretningerne blev efterfølgende godkendt af generalforsamlingen.

3. REGNSKABER 2024/2025

Grethe Hervard gennemgik regnskaberne for driften og for varmen.

Godkendt

Regnskaberne blev derefter godkendt.

4. BUDGET 2025/2026

Grethe Hervard gennemgik budgettet og fremhævede de væsentligste poster.

Godkendt

Budgetterne blev derefter godkendt.

5. FORSLAG

Der var ingen indkomne forslag.

6. VALG

Kasserer

Kasserer Randi Dalskjær var på valg og blev genvalgt med akklamation.

Bestyrelses-medlemmer

Lillan Kahle og Tilde Eschenburg var på valg og blev begge genvalgt med akklamation.

Suppleanter

Alle de nuværende suppleantkandidater, Susanne Stegenborg, Thomas Young Hwan og Brian Holst, ønskede at genopstille, og alle blev valgt med akklamation. Ole T. Nielsen havde oprindeligt også meldt sit kandidatur, men han trak sig pga. en misforståelse.

Bestyrelse

Bestyrelsen 2025/2026

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)
Lillan Kahle, FV 252 (fællesområder)
Thomas Young Hwan, FV 298 (suppleant)
Brian Holst, FV 465 (suppleant)
Susanne Stegenborg, FV 277 (suppleant)

7 EVT.

Ladestander i gårdene

? En grundejer spurgte til, hvem man skulle klage til, hvis man en dag er utilfreds med prisen pr. kWh på ladestanderen i gården, hvor prisen er varierende.

❗ Randi svarede, at henvendelsen skulle gå til bestyrelsen, som så ville tage dialogen med udbyderen.

❗ Formanden tog det sidste ord, hvor han stillede spørgsmålet "hvad er storskrald?". Han fortalte, at vi i bestyrelsen havde haft mange snakke om, hvordan vi kom afhentningen af storskrald til livs. Kommunen ændrer løbende kriterierne for definitionen af storskrald, og hvis det afleverede storskrald på containerpladsen ikke lever op til netop de kriterier, undlader forsyningsmedarbejderne at tage skraldet med sig, hvilket efterlader os med arbejdet til stor frustration for vores "grønne mænd" og medarbejdere på containerpladsen. I korte træk kan storskrald defineres som "det, der falder ud af et hus, hvis man vender det på hovedet". Det vil sige, at fastmonterede møbler som køkkenskabe mv. IKKE modtages. Formanden opfordrede alle til at undersøge reglerne, der er hængt op ved containerpladsen og desuden kan ses på hjemmesiden.

❗ En grundejer ytrede stor ros til viceværterne og ønskede, at bestyrelsen ville sende besked ud til grundejerne om at vedligeholde hække ud til fællesområder, så de grønne mænd kunne komme rundt med deres maskiner.

Formanden takkede derefter dirigenten og takkede af.

GODKENDELSE AF REFERAT

Bilag: Bestyrelsens samlede årsberetninger

27/02 2025

Advokat Morten Hansen-Nord
Dirigent

Tilde Eschenburg
Referent

Hans Kristensen, formand

Lillan Kahle, bestyrelsesmedlem

Randi Dalskjær, kasserer

Henrik Jønsson, bestyrelsesmedlem

Stefan Østbø, bestyrelsesmedlem

Natasha Øst, bestyrelsesmedlem

BERETNING FORMANDEN

Det har været et relativt roligt år i Fasanvænget. Og det har vi trængt til – ovenpå affaldssagen og el-ladestanderne.

I løbet af den kommende tid – men ikke nødvendigvis i dette regnskabsår - skal vi have ordnet digerne rundt om i Fasanvænget. Og vi mangler stadig nogle indkørsler.

Jeg vil gerne her takke den øvrige bestyrelse for samarbejdet – og de grønne mænd for arbejdsindsatsen.

Venlig hilsen Hans Kristensen

BERETNING FÆLLESOMRÅDER

Igen et år hvor vejret har gjort sit til at alting gror hurtigt. Der er blevet klippet ned og der er også fældet flere træer. Halvdelen af et træ faldt i en storm ved gård 1 mod banen. Da Banedanmark ikke kunne kontaktes, har vi nu selv fået fældet resten + et mere som hældte mod husene.

Der er blevet asfalteret i gård 15, hvor der var vandproblemer.

Vi har været nødt til at købe en ny flismaskine, men det er med i budget for 2025.

Det budgetterede beløb til reparation af tennisbanen er ikke anvendt, da Klaus og Michael fandt en anden meget billigere løsning på de nedsunkne afløbsriste.

Vores nye affaldsstationer bliver rost af flere og flere, fordi der holdes orden men også pga beplantningen omkring dem.

Vores egen containerplads har stadig sine udfordringer på trods af skiltning af, hvad vi tager og ikke tager. En anden udfordring er også at Fredensborg Forsyning tit og ofte ændrer deres regler og nogle gange uden at meddele os det. Vi har også stadig problemer med jord i vores store trailer. Det skal afleveres på containerpladsen i åbningstiden om søndagen fra 10-12. Dette fordi Michael og Klaus skal skovle det af traileren på den store containerplads på vandtårnsvej og det tager tid og kræfter.

Petanquebanen blev tilført nyt sort stenmel i foråret og blev gjort klar til årets turnering.

Til sidst vil jeg takke for et rigtig godt samarbejde med Michael og Klaus.

Venlig hilsen Lillan Kahle

BERETNING KOMMUNIKATION

Fiberinstallationer

TDC Net har gennemført installationer i langt de fleste huse. Der er blot få, der ikke har valgt at få en boks opsat. Enkelte tilflyttere har fået den eftermonteret. Nogle oplever udfald på forbindelsen, når router er placeret, hvor boksen er opsat. Dette kan løses ved at trække routeren ud i entréen, hvor den med fordel kan placeres lidt højt. Man kan også vælge at benytte sig af en WIFI-forstærker.

Fællesløsning på fiber
Vi har undersøgt mulighederne for at få en fællesløsning på fiberforbindelse. Vi har været i kontakt med Fastspeed og Yousee, som begge kan levere en forbindelse til et lavere pris, end vi enkeltvis betaler, men det kræver desværre tilslutning fra minimum 80% beboere. Kan vi ikke sikre det, skal foreningen betale differencen. Det har vi valgt at takke nej til, da vi som bestyrelse ikke kan pålægge grundejerne en bestemt aftale og dermed ikke kan sikre en minimumstilslutning.

Hjemmesiden
Fænø Design har overtaget udviklingen af hjemmesiden, og den er i fuld gang med at blive re-designet. I kan derfor opleve, at den ikke opdateres hyppigt og med al løbende info. Sørg i stedet for at følge med i nyhedsbrevet.

Nyhedsbrev
Nyhedsbrevet er udkommet en gang månedligt og fortsætter med det. Heri kan al vigtig info læses. Det kan bl.a. være akutmeddelelser om varme- eller eludfald. Man kan tilmelde sig nyhedsbrevet via hjemmesiden: www.gf-fasanvaenget.dk Hvis man vil afmelde sig nyhedsbrevet, foregår det ved, at man klikker "unsubscribe" nederst i beskeden. Ændrer man mailadresse, skal man ligeledes selv afmelde for så at tilmelde sig på ny med den nye adresse.

Festivalgruppe
Der er en initiativgruppe, der er startet på at skabe et Fasan Festival i Fasanvænget d. 22. august 2026. Dette er jeg som kommunikationsansvarlig en del af. Vil man være med, kan man henvende sig på kommunikation@gf-fasanvaenget.dk

Venlig hilsen Tilde Eschenburg

BERETNING GÅRDE

I år har der været afholdt to gårdrepræsentantsmøder, hvor der har været et fint fremmøde.

Vi har talt om affaldssortering i foråret, og i efteråret har der været lidt at tale om i forbindelse med vores legepladsinspektioner.
Lige pt. arbejdes der på at få nogle prisoverslag på diverse udbedringer af vores chaussésten i alle gårdene, hvilket kommer til at være en ting, der kommer til at tage noget tid og foregå i etaper hen over 2026.

Venlig hilsen Natasha Øst

BERETNING LOKALPLAN

Lokalplan 72 fra 1994 er nu endelig afløst af Lokalplan K113
Det har været en sej kamp, for da man endelig fra kommunens side besluttede at få lavet en ny Lokalplan, så viste det sig, at det i høj grad var Kommuneplantillæg 13 KR 02, som var årsagen til at den nye Lokalplan endelig så dagens lys. Her var det i høj grad en antenne på 36 meter som var på kommunens dagsorden og det kom som en kæmpe overraskelse for både bestyrelse og beboere i Fasanvænget.
Bestyrelsen og mange beboere gjorde oprør og efter høringen, hvor det kom 130 indsigelser fra Fasanvængets beboere, besluttede Plan, Trafik og klimaudvalget at trække KP 13 KR 02 ud af Fasanvængets Lokalplan. Der kommer IKKE en antennemast op i Fasanvænget i denne omgang 😊

Vi er meget tilfredse med den nye Lokalplan, som giver os lidt flere muligheder end den tidligere, der er samtidigt rettet op på nogle ting som ikke var tidssvarende. Her kan bla. nævnes:

- Principper for skure i haverne
- Principper for haveudvidelser
- Principper for faste hegn i kombination med levende hegn
- Principper for områder til fælles affaldsløsninger/Tekniske anlæg
- Principper for solceller på tag, hvis de ligger under murkronen
- Ændring af § 7.3 Nye farvekode numre.

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.

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. Vi henstiller til dem, der modtager gæster, som holder der at oplyse deres gæster om, at man skal holde i gårdene og ikke på græsset langs med vejen https://www.gf-fasanvaenget.dk/diverse/lokalplan/parkering/

Venlig hilsen Henrik Jønsson

BERETNING VARME

Drift og omkostninger

Året 2025 har været kendetegnet ved en stabil drift på centralvarmeanlægget. Der har ikke været større driftsforstyrrelser, og anlægget har fungeret tilfredsstillende for grundejerne. Omkostningerne til drift og vedligeholdelse har ligget på niveau med de foregående år, hvilket indikerer en korrekt budgettering på området.

Varmepriser

Der er ikke varslet nogen prisstigninger på varme for den kommende periode, hvilket vi ser som positivt. Det betyder, at grundejerne på nuværende tidspunkt ikke har udsigt til forhøjede udgifter til opvarmning. Helsingør Forsyning, som leverer fjernvarme til Fasanvænget, har en varmepris som ligger lige under landsgennemsnittet. Med en årlig pris til varmeudgift for et standardhus på 16.291 kr., mod medianpris i Danmark på 16.536 kr.

Ekstraordinære hændelser

Desværre har vi i løbet af året oplevet et brud på hovedledningen for centralvarme. Sådanne hændelser er altid dyre at udbedre, og de kan påvirke både drift og budget. Foreningen har dog i flere år haft en separat konto, netop til at dække ekstraordinære omkostninger som disse, så vi kan håndtere situationen uden at skulle belaste den almindelige driftsøkonomi.

Afslutningsvis

Bestyrelsen vil gerne takke for et godt samarbejde det forgangne år. Vi fortsætter med at holde et vågent øje med centralvarmeanlæggets ydeevne i den kommende kuldeperiode, og vi arbejder kontinuerligt for at sikre både stabil drift og en sund økonomi for området.

Venlig hilsen Stefan Østbø