

Anneksgårdens Grundejerforening
Referat fra ordinær generalforsamling
torsdag den 24. april 2025 kl. 19:30

**Årskontingentet på 500 kr. pr. parcel bedes indbetalt
senest 9. maj ved overførsel til foreningens bankkonto 5028-1056429
med tydelig angivelse af afsenders vejnavn og vejnummer.**

Ændringer til medlemmers e-mailadresser bedes meddelt ved e-mail til anneksgaarden3460@gmail.com
med angivelse af afsenders vejnavn og vejnummer.

Grundejerforeningens formand, Thomas Grønkær, bød velkommen til foreningens 84. ordinære generalforsamling. Der var mødt i alt 9 grundejere (heraf 5 bestyrelsesmedlemmer), som tilsammen repræsenterede 9 parceller. Efter den traditionelle præsentationsrunde gik man over til dagsordenen.

1. Valg af dirigent

Formanden foreslog Carsten Bonde som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingens lovlighed.

2. Formandens beretning om foreningens aktiviteter i 2024

2.1. Indledning

2024/25 har været et ret roligt år for bestyrelsen.

2.2 Reparationer af de private fællesveje i foreningen mv.

Efter i 2022 at have fået foretaget en række reparationsarbejder på Turistvej samt på Poppelbakken og Syrenbakken, så er det bestyrelsens opfattelse, at der med disse reparationer vil gå op til ca. 5 – 10 år, før der vil være behov for udlægning af et helt nyt slidlag på vores private fællesveje.

Vi har dog drøftet i bestyrelsen, at hvis der indenfor en årrække igangsættes etablering af fjernvarme i Bistrupområdet, herunder med nedgravning af ledninger i området, så vil det kunne være hensigtsmæssigt at få foretaget en renovering af vejene samtidig med dette arbejde – men dette vil afhænge af den konkrete plan fra Norfors/kommunens side.

2.3 Fælles grundejerforeningsmøde i Rudersdal Kommune

Der har været gennemført et fælles årligt grundejerforeningsmøde, ultimo 2024, med repræsentanter fra kommunen

Mødet omhandlede især planerne for fjernvarme, hvor der først skal godkendes opførelse af nye produktionsanlæg, herunder ved Blokken i Birkerød, inden at der kan arbejdes videre med en plan for vores område, ligesom at separatkloakering i kommunen fyldte en del på mødet, som dog ikke er relevant (endnu) for Bistrupområdet.

2.4 Snerydningsordning

Foreningen har jf. vores vedtægter vejvedligeholdelsespligt på de private fællesveje i foreningens område, dvs. vejstykkerne Turistvej nr. 130 til nr. 174, Syrenbakken og Poppelbakken. Som tidligere nævnt har foreningen frivilligt gennem en længere årrække påtaget sig at indgå aftale om snerydning af de nævnte vejstykker.

Siden 2022 er snerydningsopgaven blevet varetaget af Snevagten, som efter bestyrelsen opfattelse nu i 3 år har udført opgaven tilfredsstillende. Derfor vil bestyrelsen også fortsætte med ordningen med Snevagten A/S i 2025/26.

Mht. de samlede omkostninger til snerydningsordningen henvises til regnskabet for 2024, som kassereren også vil redegøre nærmere for under pkt. 3.

2.5 Foreningens hjemmeside mv.

På www.gfanneksgaarden.dk findes foreningens hjemmeside.

Referatet fra denne generalforsamling kommer til at ligge på hjemmesiden, ligesom foregående års referater allerede ligger der. Det gør vedtægterne for foreningen også.

Jf. foreningens vedtægter, så besluttede bestyrelsen sidste år, at indkaldelser til generalforsamlinger, referater herfra, samt opkrævning af kontingent, fremover alene vil blive fremsendt på e-mail fra foreningens mail: anneksgaarden3460@gmail.com

Dirigenten åbnede herefter op for bemærkninger til formandens beretning.

Et medlem spurgte til, hvilke veje der er omfattet af foreningens vedligeholdelsesforpligtelse. Formanden svarede, at det alene gælder vejstykkerne Turistvej nr. 130 til nr. 174, Syrenbakken og Poppelbakken.

Dirigenten konstaterede afslutningsvis, at beretningen var taget til efterretning af forsamlingen.

3. Fremlæggelse og godkendelse af revideret regnskab for 2024

Kassereren gennemgik det reviderede regnskab, som blev udsendt sammen med indkaldelsen og som ligger på foreningens hjemmeside.

Alle grundejere har indbetalt kontingentet for 2024, bortset fra én grundejer, som opkræves i 2025. I 2024 er der ikke opkrævet rykkergebyrer ved for sen indbetaling, da det var første år, hvor kontingentopkrævninger blev udsendt via e-mail. Fra 2025 vil der igen blive opkrævet rykkergebyrer efter vores sædvanlige retningslinjer herfor – dvs. 1. rykker (på mail) er uden gebyr, 2. rykker (på mail og ved fysisk brev) vil blive pålagt 50 kr. i gebyr, 3. rykker (på mail og ved fysisk brev) 100 kr. i gebyr – og så fremdeles.

Posten ”flyttegebyrer” vedrører gebyr for at svare på henvendelser fra ejendomsmæglere, som i forbindelse med salg af huse i foreningens område ønsker en række standardoplysninger besvaret, herunder om eventuelle restancer.

Regnskabet vedrørende de ”sædvanlige driftsudgifter” viser god overensstemmelse med budgettet. Som nævnt på sidste års generalforsamling valgte vi i 2024 at skifte forsikringsselskab til Tryg, som kunne tilbyde os en kombineret erhvervs- og bestyrelsesansvarsforsikring til en pris, der var på niveau med hvad vi tidligere gav for erhvervsansvarsforsikringen alene. Forsikringsomkostningen i regnskabet er dog påvirket af, at vores gamle forsikring først har kunnet opsiges pr. 01.08.2025.

Vintervedligeholdelsesordningen med Snevagten A/S indebærer, at vi betaler et fast, årligt grundbeløb (for vinteren 2024/25 7.605 kr.), og herudover et beløb for hver gang, Snevagten i henhold til det aftalte serviceniveau har vurderet det nødvendigt at salte eller rydde sne incl. saltning (hhv. 951 kr. og 1.521 kr. pr. gang). I hele vintersæsonen 2024/25 har der været behov for 3 snerydninger og 19 saltninger, hvilket i alt har kostet foreningen 30.230 kr., hvoraf de 11.978 kr. (incl. grundbeløbet) vedrører perioden op til 31.12.2024 og derfor er medtaget i regnskabet for 2024 sammen med beløbet for udført arbejde i 1. halvår 2024 (19.940 kr.). De nævnte beløb er før refusioner fra Novafos, Birkerød Ridecenter og Aage V. Jensens Naturfond.

Før vinteren 2024/25 satte Snevagten de variable priser op med ca. 33% for saltning og ca. 28% for en kombineret snerydning og saltning begrundet med, at bommen på Turistvej giver en del ekstra kørsel samt at de havde fået en ny vognmand på opgaven. Det var dog fortsat bestyrelsens vurdering, at Snevagten er konkurrencedygtige og leverer en tilfredsstillende ydelse, og de har lovet os, at priserne for sæsonen 2025/26 alene vil blive reguleret med nettoprisindekset. Vi forventer derfor at fortsætte vores aftale med Snevagten for den kommende vinter 2025/26.

Vores opsparing ligger fortsat i afdelingen ”Stabil” i Jyske Investering, jf. nærmere redegørelse for vores investeringsstrategi og -overvejelser på generalforsamlingen i 2022. Disse investeringsbeviser er såkaldte akkumulerende beviser, der ikke udbetaler udbytte, men vi har i 2024 haft en urealiseret kursgevinst på 53.939 kr. på vores beviser, svarende til et positivt afkast på ca. 7,6%, hvilket vurderes fuldt acceptabelt i lyset af en valgte investeringsstrategi.

Pr. 31.12.2024 udgør foreningens egenkapital 776 t.kr., hvilket er 59 t.kr. højere end beregnet i den prognose, der ligger til grund for kontingentfastsættelsen, jf. nedenfor.

Kassereren oplyste, at foreningen fra 1. januar og indtil dato har haft et urealiseret kurstab på 19 t.kr. på vores investeringer.

Herefter godkendte generalforsamlingen regnskabet.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025, herunder fastsættelse af kontingent

Som der blev redegjort for på generalforsamlingen i 2022, estimerede NIRAS efter de reparationer, som blev udført i 2022, at levetiden for Turistvej vil være minimum 5 år, for Poppelbakken 3-5 år, og for Syrenbakken 5-10 år, inden der vil blive behov for nyt slidlag.

I forlængelse af vejreparationerne i 2022 lavede Colas et tilbud til os på, hvad det ville koste at lægge helt nyt slidlag på alle vores private fællesveje. Dette ville baseret på de daværende priser løbe op i ca. en halv million kroner (før refusioner fra Novafos m.fl.)

Fremskrives dette beløb med forventede prisstigninger (skønnet til 4% p.a.), og lægges der en buffer ind til uforudsete udgifter mv., er det bestyrelsens vurdering, at der fortsat vil være behov for en årlig opsparing i samme niveau som tidligere for at kunne finansiere en kommende renovering med nyt slidlag inden for ovennævnte tidsramme.

På baggrund heraf og i lyset af de usikkerheder, der er knyttet til ovenstående fremskrivning og de refusionsbeløb, vi kan påregne at modtage fra Novafos m.fl., er det bestyrelsens indstilling, at vi **for 2025 fastholder kontingentet på 500 kr.**

Kassereren redegjorde for de øvrige poster i det fremsendte budget, som for de sædvanlige driftsposters vedkommende udtrykker en gentagelse/fremskrivning fra tidligere år. Det budgetterede beløb for ”Vintervedligeholdelse” er forholdsvis højt som følge af det vintervejr, vi oplevede i januar 2025, og hvor udgiften hertil jo først indgår i regnskabet for 2025.

I lighed med tidligere år budgetterer vi ikke med værdireguleringer af vores investeringer. Det kan oplyses, at vi i ovennævnte prognose forudsætter en forrentning af vores opsårede formue på 3% p.a.

Der var ikke kommentarer til hverken det fremsendte budget eller det foreslåede kontingent, som herefter blev vedtaget.

5. Behandling af forslag fra bestyrelsen eller medlemmer af foreningen

Bestyrelsen havde ingen forslag til behandling, og der var ikke indkommet forslag fra medlemmerne.

6. og 7. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Michael Slot Bundgaard og Peter Sarstad blev genvalgt til bestyrelsen.

Daniel Rom Pellegrini og Torben Schandel blev genvalgt som suppleanter.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen med Thomas Grønkær som formand og Henrik Z. Hansen som kasserer.

8. Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant

Carsten Bonde og Kim Ingemann Christensen blev genvalgt som revisorer.

Michael Lund-Andersen blev genvalgt som revisorsuppleant.

9. Eventuelt

Der var under dette punkt en kort drøftelse af kommunens planer for eventuel udrulning af fjernvarme i vores område.

Herudover spurgte et medlem om begrundelsen for, at grundejerforeningens medlemskab omfatter en række ejendomme, som er beliggende på offentlig vej. Formanden og kassereren oplyste, at da foreningen i sin tid blev stiftet, var alle veje i foreningens område private fællesveje, og foreningens formål var – og er fortsat – ifølge vedtægterne at være vejlaug for ejerne af samtlige ejendomme i vores område. I løbet af årene er en række af vejene i vores område imidlertid omklassificeret til offentlige veje, således at det nu alene er en mindre del af foreningens medlemmer, der bor på private fællesveje.

Der var ikke yderligere punkter til drøftelse under dette punkt.

o o o 0 0 0 ooo

For referatet: Thomas Grønkær / Henrik Z. Hansen

Bestyrelsens sammensætning 2025:

Thomas Grønkær (formand), Langkærgårdsvej 34, tlf.: 61915131, e-mail: tgr@siriusadvokater.dk

Henrik Z. Hansen (kasserer og kontaktperson), Hasselbakken 7, tlf.: 40433376, e-mail: henrikzhansen@gmail.com

Michael Slot Bundgaard, Turistvej 154

Peter Sarstad, Gyvelbakken 12

Christian Mørup-Larsen, Turistvej 148

Suppleanter:

Torben Schandel, Gyvelbakken 13

Daniel Rom Pellegrini, Hasselbakken 8

Revisorer:

Carsten Bonde, Langkærgårdsvej 36

Kim Ingemann Christensen, Hasselbakken 4

Revisorsuppleant:

Michael Lund-Andersen, Langkærgårdsvej 38

Bestyrelsen kan herudover kontaktes på e-mail: anneksgaarden3460@gmail.com

Næste års generalforsamling forventes afholdt **ultimo april 2026**.