

**Anneksgårdens Grundejerforening**  
Referat fra ordinær generalforsamling  
torsdag den 23. april 2026 kl. 19:30

**Årskontingentet på 500 kr. pr. parcel bedes indbetalt  
senest 8. 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](mailto:anneksgaarden3460@gmail.com)  
med angivelse af afsenders vejnavn og vejnummer.**

Grundejerforeningens formand, Thomas Grønkær, bød velkommen til foreningens 85. ordinære generalforsamling. Der var mødt i alt 11 grundejere (heraf 4 bestyrelsesmedlemmer), som tilsammen repræsenterede 9 parceller. Efter den traditionelle præsentationsrunde gik man over til dagsordenen.

### **1. Valg af dirigent**

Formanden foreslog Kim Ingemann Christensen som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingens lovlighed.

### **2. Formandens beretning om foreningens aktiviteter i 2025**

#### **2.1. Indledning**

Det, som især har fyldt hos bestyrelsen i 2025, har været at sikre en større repræsentation af medlemmer i bestyrelsen fra de private fællesveje, dvs. fra Turistvej, Poppelbakken og Syrenbakken. Med valget af Christian Mørup-Larsen fra Turistvej på sidste års generalforsamling, har vi også fået en kompetence ind, som kan dække økonomien i foreningen. Desuden er det glædeligt at Jette Krenk fra Poppelbakken også har valgt at stille sig til rådighed for bestyrelsen. Så nu mangler vi kun at få Syrenbakken repræsenteret i foreningens ledelse.

Især ift. kassererposten har det været vigtigt at få yderligere kompetencer i bestyrelsen, idet vores nuværende kasserer, Henrik Z. Hansen, efter mere end 30 år på posten og i bestyrelsen, har valgt ikke at genopstille. Personligt vil jeg gerne sige Henrik en stor tak for et fantastisk samarbejde i bestyrelsen, og for den energi og flid, som Henrik har lagt i bestyrelsen og foreningen! Det har været en kæmpe fornøjelse!

#### **2.2 Evt. opdeling af foreningen**

På generalforsamlingen i 2025 blev der af et medlem spurgt ind til foreningens nuværende organisering, herunder at det er et mindretal af grundejerne i foreningen, der bor på de private fællesveje, som foreningen i fællesskab sikrer vedligeholdelse mv. af. Det har affødt en diskussion i bestyrelsen om der burde ske en evt. opdeling af foreningen ift. klassificering af vejene i foreningen, dvs. en opdeling mellem grundejere, hvis ejendom støder op til én af vores private fællesveje ift. grundejere, hvis ejendom støder op til en kommunal vej. Dermed ville forpligtelsen til at vedligeholde de private fællesveje alene påhvile en mindre gruppe af grundejere. Hvis der skal ske en opdeling af foreningen under en eller anden form, vil det kræve en vedtægtsændring. Efter drøftelser i bestyrelsen har vi valgt ikke at gå videre med dette spørgsmål.

#### **2.3 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 fortsat 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 Novafos/kommunens side.

Vi udfører fortsat de reparationer, som er nødvendige. Senest har der i 2025 været udbedring af afløbet fra en regnvandsbrønd på Syrenbakken, jf. nærmere pkt. 3, nedenfor, samt dialog med DK TV Anlæg vedr. udbedring af en skade på Syrenbakken, som opstod i forbindelse med fibernedlægningen.

#### **2.4 Snerydningsordning**

Siden 2022 er snerydningsopgaven blevet varetaget af Snevagten, som efter bestyrelsen opfattelse nu i 4 år har udført opgaven tilfredsstillende. Derfor vil bestyrelsen også fortsætte med ordningen med Snevagten A/S i 2026/27.

Der er ingen tvivl om, at med den forholdsvis hårde vinter, som vi har haft med frost og snedækkede veje, især i januar og februar måned, så har vi også været udfordret på vores udgifter til snerydningsordningen, som ligger over budget. Mht.

de samlede omkostninger til snerydningsordningen henvises til regnskabet for 2025, som kassereren også vil redegøre nærmere for under pkt. 3.

Dirigenten åbnede herefter op for bemærkninger til formandens beretning.

Et medlem nævnte, at det igangværende arbejde med nedlægning af nye vandrør har medført huller på Syrenbakken. Formanden oplyste hertil, at bestyrelsen vil afvente arbejdets færdiggørelse og derefter følge op på, om vores veje udbedres behørigt i denne forbindelse.

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen. Dirigenten konstaterede afslutningsvis, at beretningen var taget til efterretning af forsamlingen.

### **3. Fremlæggelse og godkendelse af revideret regnskab for 2025**

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

Alle grundejere har indbetalt kontingentet for 2025. I 2025 er der opkrævet 4 rykkergebyrer efter vores sædvanlige retningslinjer herfor – dvs. 1. rykker (på mail) er uden gebyr, 2. rykker (på mail og ved fysisk brev) pålægges 50 kr. i gebyr, 3. rykker (på mail og ved fysisk brev) 100 kr. i gebyr – og så fremdeles.

Posten ”flyttegebyrer” vedrører i alt 5 gebyrer 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.

Vintervedligeholdelsesordningen med Snevagten A/S indebærer, at vi betaler et fast, årligt grundbeløb (for vinteren 2025/26 7.772 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. 972 kr. og 1.554 kr. pr. gang). I hele vintersæsonen 2025/26 har der været behov for 7 snerydninger og 35 saltninger, hvilket i alt har kostet foreningen 52.676 kr., hvoraf de 12.243 kr. (incl. grundbeløbet) vedrører perioden op til 31.12.2025 og derfor er medtaget i regnskabet for 2025 sammen med beløbet for udført arbejde i 1. halvår 2025 (18.252 kr.). De nævnte beløb er før refusioner fra Novafos, Birkerød Ridecenter og Aage V. Jensens Naturfond.

Det er fortsat bestyrelsens vurdering, at Snevagten er konkurrencedygtige og leverer en tilfredsstillende ydelse. Vi forventer derfor at fortsætte vores aftale med Snevagten for den kommende vinter 2026/27.

Foreningens vedligeholdelsesforpligtelse på vores private fællesveje omfatter også regnvandsafløbene på de pågældende veje. Foreningen har i 2025 bekostet en udbedring af afløbet fra en regnvandsbrønd på Syrenbakken. Den samlede udgift hertil, omfattende tv-inspektion og efterfølgende foring af afløbet, udgjorde 17.050 kr.

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 2025 haft en urealiseret kursgevinst på 25.569 kr. på vores beviser, svarende til et positivt afkast på ca. 3,3%, hvilket vurderes fuldt acceptabelt i lyset af den valgte investeringsstrategi.

Pr. 31.12.2025 udgør foreningens egenkapital 810 t.kr., hvilket er 65 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 en urealiseret kursgevinst på ca. 7 t.kr. på vores investeringer.

Herefter godkendte generalforsamlingen regnskabet.

### **4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2026, 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 reovering 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 forvente at modtage fra Novafos m.fl., er det bestyrelsens indstilling, at vi **for 2026 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 fastsat med udgangspunkt i den tilsvarende omkostning for 2025. Som følge af det usædvanlige vintervejr i starten af 2026 har vi desværre på nuværende tidspunkt en budgetoverskridelse på godt 17.000 kr. på vintervedligeholdelsen, efter modregning af refusioner fra Novafos m.fl.

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 opsparede 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**

Thomas Grønkær blev genvalgt og Jette Krenk blev nyvalgt til bestyrelsen.

Daniel Rom Pellegrini og Torben Schandel blev genvalgt som suppleanter.

Bestyrelsen forventes efterfølgende at konstituere sig med Thomas Grønkær som formand og Christian Mørup-Larsen 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 ingen punkter til drøftelse under dette punkt.

o o o 0 0 0 ooo

For referatet: Thomas Grønkær / Henrik Z. Hansen

#### **Bestyrelsens sammensætning 2026:**

Thomas Grønkær (formand), Langkærgårdsvej 34, tlf.: 61915131, e-mail: [tgr@siriusedvokater.dk](mailto:tgr@siriusedvokater.dk)

Christian Mørup-Larsen (kasserer), Turistvej 148, tlf.: 31266253, e-mail: [christian@othania.dk](mailto:christian@othania.dk)

Michael Slot Bundgaard, Turistvej 154

Peter Sarstad, Gyvelbakken 12

Jette Krenk, Poppelbakken 4

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](mailto:anneksgaarden3460@gmail.com)

Næste års generalforsamling forventes afholdt **ultimo april 2027.**