

Anneksgårdens Grundejerforening

Referat fra ordinær generalforsamling

torsdag den 25. april 2024 kl. 19:30

Årskontingentet på 500 kr. pr. parcel bedes indbetalt senest 15. 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 83. ordinære generalforsamling. Der var mødt i alt 12 grundejere (heraf 4 bestyrelsesmedlemmer), som tilsammen repræsenterede 11 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 2023

2.1. Indledning

Hvor bestyrelsens arbejde i 2022/23 var præget af at få foretaget reparationer af store dele af vores private fællesveje i foreningen, samt at få etableret en ny snerydningsaftale, så har 2023/24 var et mere roligt år med fokus på almindelig drift.

Indledningsvist vil jeg kort nævne, at formålet med foreningen er at være vejlaug for de private fællesveje i vores område, som består af en del af Turistvej samt Poppelbakken og Syrenbakken.

Bestyrelsen har derfor også opfordret medlemmer, som bor på disse vejstykker, til at tage en mere aktiv rolle i foreningens arbejde - senest ved mail fra kassereren i marts 2024 til medlemmer som bor på disse vejstykker, med en opfordring om at indgå i bestyrelsens arbejde. Vores henvendelse skulle desuden ses i det lys, at der er fokus på at sikre et generationsskifte i bestyrelsen.

Vi er derfor også glade for, at Christian Mørup-Larsen fra Turistvej 148 har reageret på vores henvendelse og har sagt ja til at stille op som kandidat til bestyrelsen. Dette punkt vil vi vende tilbage til under valg af medlemmer til bestyrelsen.

2.2 Reparationer af de private fællesveje i foreningen mv.

Som nævnt på generalforsamlingen sidste år, så har Colas været valgt til at forestå reparationsarbejder på Turistvej samt på Poppelbakken og Syrenbakken.

Efter at bestyrelsen godkendte reparationsarbejderne viste det sig, at en del af revneforseglingerne og en del af de udlagte lapper var mangelbehæftede. Colas anerkendte manglerne og har i sommeren 2023 udbedret disse for egen regning.

Det er derfor fortsat bestyrelsens opfattelse, at der vil gå op til ca. 5 – 10 år, før der vil være behov for udlægning af et helt nyt slidlag på vores private fællesveje.

Derudover har kommunen (for kommunens regning) i 2023 udbedret en defekt vejspærring, der er placeret på Turistvej ud for Langkærgårdsvejs udmunding, hvor det tidligere træværk var råddent.

2.3 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. Herudover 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 2 år har udført opgaven tilfredsstillende. Modsat den tidligere ordning med Kongevejens Planteskole, så indeholder den nuværende ordning både forebyggende saltning af vejene og snerydning.

Som nævnt tidligere så påhviler pligten til snerydning og glatførebekæmpelse de grundejere, som grænser op til disse private fællesveje og har vejret til vejen.

Grundejerforeningen har via ordningen med Snevagten A/S påtaget sig at sørge for vintertjeneste i form af snerydning og saltning på de private fællesveje som en serviceydelse overfor medlemmerne, som betales via det fælles kontingent af alle medlemmerne.

Pligten til renholdelse af de private fællesveje (herunder fejning for grus mv.) påhviler de enkelte grundejere på privatvejene, idet grundejerforeningen ikke har påtaget sig denne opgave.

Endelig kan jeg orientere om, at den snerydningsordning, som kommunen påtænkte at etablere i 2023 som en fælles snerydnings- og glatførebekæmpelsesordning for private vejlaug og grundejerforeningerne i Rudersdal Kommune, er blevet droppet af kommunen, idet både ordningens vilkår og priser blev vurderet ikke at være attraktive.

Derfor vil bestyrelsen også fortsætte med ordningen med Snevagten A/S i 2024/25.

Mht. de samlede omkostninger til snerydningsordningen henvises til regnskabet for 2023, som kassereren også vil redegøre nærmere for under pkt. 3.

2.4 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 har bestyrelsen desuden besluttet, at indkaldelser til generalforsamlinger, referater herfra, samt opkrævning af kontingent, fremover alene vil blive fremsendt på e-mail fra foreningens mail: anneksgaarden3460@gmail.com

Fast kontaktperson for henvendelser til bestyrelsen vil fortsat være kasserer Henrik Z. Hansen, som kan kontaktes på henrikzhansen@gmail.com eller på foreningens mail.

Dirigenten åbnede herefter op for bemærkninger til formandens beretning.

Et medlem spurgte til baggrunden for vejspærringen på Turistvej. Kassereren oplyste, at dette formentlig skyldtes et ønske om at begrænse den gennemkørende trafik på Turistvej. [Opfølgende bemærkning: Af foreningens arkiver fremgår, at vejspærringen blev etableret i 1983, bl.a. efter anmodning fra grundejerforeningen, med henblik på at undgå, at trafik til Rideskolen efter Langkærgårdsvejs lukning ved Bistrupvej kørte ad Udsigtsbakken-Furesøparkallé-Turistvej.]

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

3. Fremlæggelse og godkendelse af revideret regnskab for 2023

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

Alle grundejere har indbetalt kontingentet for 2023. 2 medlemmer måtte dog betale rykkergebyrer pga. for sen indbetaling.

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. Udgifterne til vintervedligeholdelse er dog noget mindre end budgetteret, da der blev behov for færre saltninger i efteråret 2023 end forudsat da vi lagde budgettet.

Ordningen med Snevagten A/S indebærer, at vi betaler et fast, årligt grundbeløb (for vinteren 2023/24 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. 715 kr. og 1.293 kr. pr. gang). I hele vintersæsonen 2023/24 har der været behov for 11 snerydninger og 12 saltninger, hvilket i alt har kostet foreningen 30.405 kr., hvoraf de 10.464 kr. (incl. grundbeløbet) vedrører perioden op til 31.12.2023 og derfor er medtaget i regnskabet for 2023 sammen med beløbet for udført arbejde i 1. halvår 2023 (6.179 kr.). De nævnte beløb er før refusioner fra Novafos, Birkerød Rideforening og Aage V. Jensens Naturfond.

Under posten ”Reparation private fællesveje” indgår en indtægt på 306 kr., som vedrører regulering af refusion fra Novafos, Birkerød Rideforening og Aage V. Jensens Naturfond vedrørende de reparationsarbejder, som blev udført i 2022.

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 2023 haft en urealiseret kursgevinst på 41.977 kr. på vores beviser, svarende til et positivt afkast på ca. 6,7%, hvilket vurderes acceptabelt i lyset af en valgte investeringsstrategi.

Pr. 31. december 2023 udgør foreningens egenkapital 698 t.kr., hvilket er 29 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 10 t.kr. på vores investeringer.

Herefter godkendte generalforsamlingen regnskabet.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2024, 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 2024 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 forholdsvist højt som følge af det vintervejr, vi oplevede i januar og februar 2024, og hvor udgiften hertil jo først indgår i regnskabet for 2024. Herudover har Snevagten varslet prisstigninger for den kommende sæson 2024/25, men det er fortsat bestyrelsens vurdering, at Snevagten er konkurrencedygtig og leverer en tilfredsstillende ydelse.

Bestyrelsen har i foråret 2024 flyttet vores erhvervsansvarsforsikring til Tryg og i denne forbindelse suppleret med en bestyrelsesansvarsforsikring, idet Tryg kunne tilbyde os begge forsikringer til en samlet pris, der var på niveau med hvad vi hidtil har betalt for erhvervsansvarsforsikringen alene.

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 og Henrik Z. Hansen blev genvalgt til bestyrelsen.

Christian Mørup-Larsen, Turistvej 148, blev nyvalgt til bestyrelsen

Daniel Rom Pellegrini blev genvalgt som suppleant.

Torben Schandel, Gyvelbakken 13, blev nyvalgt som suppleant.

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 ingen punkter til drøftelse under dette punkt.

o o o 0 0 o o o

For referatet: Thomas Grønkær / Henrik Z. Hansen

Bestyrelsens sammensætning 2024:

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 2025**.