

Anneksgårdens Grundejerforening

Referat fra ordinær generalforsamling
torsdag den 27. april 2023 kl. 19:30

**Vi gentager opfordringen til de medlemmer, som endnu ikke har gjort det,
om at indtaste deres e-mailadresse på foreningens hjemmeside: www.gfanneksgaarden.dk**

**Årskontingentet på 500 kr. pr. parcel bedes indbetalt senest 31. maj på det omdelte indbetalingskort.
Undlad venligst at ”genbruge” tidligere års indbetalingskort,
da det vanskeliggør identificeringen af indbetaler.**

Grundejerforeningens formand, Thomas Grønkær, bød velkommen til foreningens 82. ordinære generalforsamling. Der var mødt i alt 7 grundejere (heraf 5 bestyrelsesmedlemmer), som tilsammen repræsenterede 7 parceller.

1. Valg af dirigent

Formanden foreslog Lars Hørmann som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingens lovlighed.

2. Formandens beretning om foreningens aktiviteter i 2023

2.1 Indledning

Det har været et begivenhedsrigt år siden sidste generalforsamling i april, hvor krigen i Ukraine var brudt ud i februar måned, bl.a. med den følge, at gaspriserne skød voldsomt i vejret og der var behov for en hurtig afklaring af mulighederne for at overgå til fjernvarme i Bistrup og/eller alternative energikilder.

Derudover har bestyrelsen i 2022/23 været optaget af at få foretaget reparationer af store dele af vores private fællesveje i foreningen, ligesom at en overgang til en ny snerydningsaftale har taget en del tid hos bestyrelsen.

2.2 Reparationer af de private fællesveje i foreningen

Som omtalt på sidste års generalforsamling fik bestyrelsen i foråret 2022 indhentet en overordnet vurdering fra rådgivningsfirmaet Niras om vejenes (dvs. Turistvej, Poppelbakken og Syrenbakken) tilstand.

Tilbage meldingen fra Niras var, at vejene generelt var i fin stand, dog var der på flere af vejstykkerne revnedannelser og enkelte krakelerede vejstykker, ligesom at vejkanterne - primært på Turistvej – efter Niras' opfattelse burde udbedres.

Revnedannelserne kunne efter Niras' opfattelse udbedres via revneforsegling og udlægning af lapper, hvilket efter Niras' vurdering ville forlænge levetiden på vejene ca. 5 år. Knæk på kanterne af vejene kunne udbedres ved revneforsegling og understøttelse med grus i vejkanterne.

Bestyrelsen indhentede pba. Niras' anbefalinger tilbud i juni 2022 fra 3 virksomheder: Pankas, NCC og Colas. Valget faldt herefter på Colas, som samlet afgav den billigste pris på arbejderne, som herefter blev foretaget i november 2022. Mht. de samlede omkostninger til udbedringsarbejderne henvises til regnskabet for 2022, som kassereren også vil redegøre nærmere for under pkt. 3, herunder fordelingsnøglen ift. BRF, Novafos og Aage V. Jensen fonden.

Reparationsarbejder er blevet foretaget på den del af Turistvej, som går fra rensningsanlægget og ned til Birkerød Rideforening (BRF), samt på Poppelbakken og Syrenbakken. Efter at bestyrelsen godkendte reparationsarbejderne har det dog over vinteren vist sig, at en del af revneforseglingerne og de udlagte lapper er mangelbehæftede. Colas er blevet gjort opmærksom på disse skader. Colas har anerkendt manglerne og at disse skal udbedres for deres regning.

Når manglerne er blevet tilfredsstillende udbedret, forventer bestyrelsen på baggrund af Niras' evaluering, 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.

Udover disse reparationsarbejder, har Novafos udbedret en defekt kloak på Syrenbakken og lappet asfalten efter udbedringen af skaden. Denne sag er derfor lukket og uden omkostninger for foreningen. Bestyrelsen har endvidere sørget for en rensning af vejbrønden over for Turistvej 160.

Endelig har et medlem af foreningen gjort bestyrelsen opmærksom på, at den vejspærring, der er placeret på Turistvej ud for Langkærgårdsvejs udmunding, er defekt / råddent. Bestyrelsen har på den baggrund rakt ud til kommunen for at få afklaret, hvem der skal bekoste istandsættelsen af hegnet, og om der findes andre løsninger end et træhegn, som æstetisk vil passe bedre med de opsatte skilte, fx en afspærring med en kæde eller et par kampesten. Vi har umiddelbart inden generalforsamlingen modtaget en foreløbig tilbagemelding fra kommunen, som umiddelbart var af den opfattelse, at det formentlig påhviler kommunen at istandsætte hegnet, da det meste af hegnet står på vejatriklen for Langkærgårdsvej,

som er en offentlig vej. Et eventuelt nyt hegn vil blive udført som et rørgelænder rækværk som det, der for nylig er sat langs et stykke af Damgårdsvej.

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. Snerydningsopgaven er igennem mange år blevet varetaget af Kongevejens Planteskole, som dog meddelte os i efteråret 2022, at de ikke længere ville udbyde denne service.

Bestyrelsen afsøgte i efteråret 2022 andre alternativer, herunder om den fælles ordning, der er etableret i det gamle Søllerød Kommune ift. bl.a. snerydning og saltning af vejene, kunne være attraktiv. Efter at have indhentet tilbud fra en række leverandører, valgte bestyrelsen i november 2022 at indgå aftale Snevagten A/S.

Aftalen indebærer, at der bliver ryddet for sne ved snelag på typisk ca. 3-4 cm. Herudover bliver der – som noget nyt i forhold til vores hidtidige aftale - saltet i forbindelse med snerydningerne, og der foretages endvidere forebyggende saltning.

I lighed med den tidligere ordning omfatter ordningen udover foreningens private fællesveje også Hasselbakken samt Furesøparkallé på stykket mellem Langkærsgårdsvej og Tjørnebakken, i henhold til tidligere generalforsamlingsbeslutninger herom, ligesom ordningen af praktiske årsager også omfatter Turistvej på strækningen fra nr. 176 til Plantagevej.

Mht. de samlede omkostninger til den nye ordning henvises til regnskabet for 2022, som kassereren også vil redegøre nærmere for under pkt. 3, herunder fordelingsnøglen ift. BRF, Novafos og Aage V. Jensen fonden.

Bestyrelsen valgte desuden i november 2022 at orientere grundejerne på Turistvej, Poppelbakken og Syrenbakken om den nye ordning og i denne forbindelse præcisere, at pligten til snerydning og glatførebekæmpelse påhviler de grundejere, som grænser op til disse private fællesveje og har vejret til vejen. Grundejerforeningen har dog via ordningen med Snevagten A/S påtaget sig at sørge for vintertjeneste i form af snerydning og saltning på de private fællesveje i foreningens område som en serviceydelse overfor medlemmerne, som betales via det fælles kontingent af alle medlemmerne.

Den nye ordning løber indtil den opsiges, senest i juli måned med virkning fra den kommende vintersæson.

For fuldstændighedens skyld skal det nævnes, at pligten til renholdelse af de private fællesveje (herunder fejning for grus mv.) påhviler de enkelte grundejere på privatvejene, idet denne opgave ikke er omfattet af grundejerforeningens vedligeholdelsespligt og heller ikke er omfattet af ordningen med Snevagten A/S.

Endelig kan bestyrelsen oplyse, at kommunen påtænker i 1. halvår 2023 at udbyde en fælles snerydning og glatførebekæmpelse for private vejlaug og grundejerforeningerne i Rudersdal Kommune. Det er en ændring i privatvejsloven, som har banet vejen for den nye mulighed.

Vi har i bestyrelsen tilkendegivet vores uforpligtende interesse overfor kommunen for at deltage i denne ordning, men vi afventer at der forventeligt indkommer priser og vilkår fra kommunen i august 2023, før vi tager stilling til, om denne fællesordning er mere attraktiv end den nuværende ordning med Snevagten A/S.

Kommunen har hertil oplyst, at arbejdet i praksis vil blive udført af en privat entreprenør for grundejernes regning. Aftalerne forventes indgået i løbet af efteråret 2023, så snerydning m.v. kan nå at træde i kraft til vinteren 2023/24.

Under alle omstændigheder vil det derfor først kunne blive relevant for os at deltage i denne ordning for vinteren 2024/25, idet vi ikke kan komme ud af vores nuværende ordning før vi kender priser og vilkår fra kommunen. Bestyrelsen kan henvise til <https://www.rudersdal.dk/private-faellesveje>, hvor der også ligger referat fra informationsmøde i februar 2023 om ordningen.

2.4 Udrulning af fjernvarme samt alternative energikilder til opvarmning af husstandene i Bistrup

På sidste års generalforsamling var der pba. formandsberetningen en kort debat mht. foreningens og bestyrelsens rolle ift. at orientere sig mod fælles energiløsninger som alternativ til de nuværende gasfyr, som hovedparten af boligerne i Bistrup-området opvarmes ved hjælp af.

Det blev i den forbindelse besluttet, at bestyrelsen ville arbejde videre med sagen, herunder ved at forsøge at få et fællesmøde i stand mellem kommunen og beboere i Bistrup-området umiddelbart efter at der skulle være et møde i teknik- og miljøudvalget den 15. juni.

Bestyrelsen forsøgte inden sommerferien at få et særskilt møde i vores grundejerforening med formanden for teknik- og miljøudvalget, Court Møller, men meldingen var tilbage, at der ville komme et fællesmøde for hele kommunen i august 2022 i Birkerød Idrætscenter.

Bestyrelsen deltog i dette møde, hvor der i vidt omfang blev henvist til de udrulningsplaner for fjernvarme, som grund-ejerne i Bistrup i november 2022 modtog fra kommunen. Heraf fremgik det, at Novafos forventer at udrulle fjernvarme – såfremt der er tilstrækkelig mange grundejere hertil i Bistrup, som interesseret i denne løsning – i 2027/28, dvs. indenfor en 5-årig tidshorisont.

Denne besked fra kommunen var en følge af, at den daværende regering i medio april 2022 havde pålagt kommunerne at komme med en plan for udfasning af brugen af gasfyr, enten med tilbud om tilslutning til fjernvarme eller brug af varmepumper, senest ved udgangen af 2022.

De spørgsmål, som efter meddelelsen fra kommunen presser sig på, er naturligvis,

- Bliver der tilstrækkelig opbakning i området til en fælles fjernvarmeløsning?
- Hvad gør dem med gamle gasfyr, hvis disse skal udskiftes før der er udrullet fjernvarme, i så fald?
- Er det hensigtsmæssig, hvis der i vidt omfang etableres individuelle løsninger, eksempelvis i form af varmepumper?

Bestyrelsen har indtryk af, at mange i vores område er interesserede i, at der fremadrettet findes løsninger til opvarmning af vores boliger, som værner ikke mindst om de herlighedsværdier, herunder den ro og harmoni, som vi har i Bistrup-området.

Bestyrelsen vil derfor løbende følge udviklingen og statusmeldinger fra kommunen/Novafos og vil i den forbindelse også opfordre til, at der evt. tages initiativ til at etablere et fælles forum på Facebook - hvor der i forvejen er en fællesside for Bistrupområdet - hvor erfaringer og idéer kan udveksles mht. kommende energiløsninger.

2.5 Foreningens hjemmeside mv.

Foreningens hjemmeside findes på <http://www.gfaneksgaarden.dk>.

Referatet fra denne generalforsamling kommer til at ligge på hjemmesiden, ligesom flere foregående års referater allerede ligger der. Det gør vedtægterne og tidligere års regnskaber for foreningen også. Ift. hjemmesiden vil der desuden på opfordring fra et af medlemmerne blive en fast kontaktperson for henvendelser til bestyrelsen. Dette vil være kasserer Henrik Z. Hansen, som kan kontaktes på: henrikzhansen@gmail.com

Såvel indkaldelse som referat fra generalforsamlingen og indbetalingskort vil fortsat blive delt rundt til medlemmernes postkasser. Husk i den forbindelse at indbetale på det årlige indbetalingskort, som deles ud!

Dirigenten åbnede herefter op for bemærkninger til formandens beretning.

Der var en kort drøftelse af, om og i givet fald hvordan bestyrelsen skulle involvere sig i arbejdet med udrulningen af fjernvarme samt evt. etablering af fælles alternative varmekilder i Bistrup. Konklusionen blev, at dette måtte være op til bestyrelsen selv at beslutte og evt. tage emnet op særskilt på næste generalforsamling i 2024.

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

3. Fremlæggelse og godkendelse af revideret regnskab for 2022

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

Alle grundejere har indbetalt kontingentet.

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 større end budgetteret, da vi som nævnt i formandens beretning måtte indgå en ny og dyrere – men også bedre – aftale med Snevagten A/S lige før vintersæsonen startede.

Den nye ordning indebærer, at vi betaler et fast, årligt grundbeløb (for vinteren 2022/23 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 (hvh. 412 kr. og 1.109 kr. pr. gang). I hele vintersæsonen 2022/23 har der været behov for 1 snerydning og 28 saltninger, hvilket i alt har kostet foreningen 20.248 kr., hvoraf de 14.069 kr. (incl. grundbeløbet) vedrører perioden op til 31.12.2022 og derfor er medtaget i regnskabet for 2022. De nævnte beløb er før refusioner fra Novafos, Birkerød Rideforening og Aage V. Jensens Naturfond, jf. nedenfor.

Som ligeledes omtalt i formandens beretning udførte Colas i november de reparationsarbejder på vores private fællesveje, som NIRAS i deres gennemgang fra foråret 2022 havde anbefalet. Der blev udført væsentligt mere arbejde, end Colas selv havde målt op ifm. tilbuddet, men det lykkedes bestyrelsen at forhandle prisen ned, så den samlede udgift kun oversteg tilbudsprisen med knap 6%. Den endelige regning fra Colas lød herefter på 90.258 kr. – igen før refusioner fra Novafos, Birkerød Rideforening og Aage V. Jensens Naturfond, jf. nedenfor.

Under posten ”Reparation private fællesveje” indgår endvidere 12.375 kr. til NIRAS vedr. deres evaluering af vejene samt 1.000 kr. vedrørende rensning af vejbrønden over for Turistvej 160.

Novafos, Birkerød Rideforening og Aage V. Jensens Naturfond grænser op til og har vejret til Turistvej på samme stækning, som er omfattet af vores grundejerforening. Disse tre parter skal derfor deltage i betalingen af udgifterne til reparationer og vintervedligeholdelse af det pågældende stykke af Turistvej. Det er ikke entydigt, hvor meget de hver især skal bidrage med, men grundejerforeningen fik i 2015 et forslag til fordelingsnøgle, som var udarbejdet af Rudersdal Kommune. Uanset, at det ikke var en endelig fordelingsnøgle – da den blandt andet ikke havde været i partshøring – var det bestyrelsens opfattelse, at den var et rimeligt grundlag for fordeling af udgifterne til vejreparationerne, og vi fremsendte derfor en opkrævning til de tre parter på deres respektive beløb, i alt 15.812 kr., baseret på denne fordelingsnøgle. Novafos og Naturfonden betalte deres andele, men Rideforeningen anfægtede den andel, som de var blevet pålagt. Rideforeningen mente således ikke, at de skulle medvirke til at dække udgiften fra Langkærgårdsvej ned til rensningsanlægget, men alene stykket fra Langkærgårdsvej til Rideskolen, som var betydeligt billigere at reparere end det andet stykke.

Vi er indstillet på at imødekomme Rideforeningens synspunkter, som vil medføre en lavere andel til Rideforeningen og en stort set tilsvarende større andel til Novafos og Naturfonden. Det har været en helt urimelig lang og træg proces, men efter at Rideforeningen netop har fået ny bestyrelse synes der at være basis for en løsning, som både vi og Rideforeningen – og forhåbentlig også Novafos og Naturfonden - kan acceptere.

Vedrørende udgifterne til vintervedligeholdelse har vi valgt først at sende en opkrævning til de tre andre parter her ved sæsonens afslutning. I regnskabet for 2022 er der indregnet en forventet refusion vedrørende 2022 baseret blandt andet på den fordelingsnøgle, som blev anvendt i 2004 ved reparationen af Turistvej på stykket fra Langkærgårdsvej op til Plantagevej. Ovenstående drøftelser om fordelingsnøgle vil formentlig også få indflydelse på den andel af udgifterne til vintervedligeholdelse, som de tre parter skal bidrage med, og der kan derfor ske regulering af det refusionsbeløb på 4.221 kr., som er medtaget som en indtægt i regnskabet for 2022, når det hele forhåbentlig inden for længe falder på plads.

Vi har i 2022 realiseret et kurstab på 10.032 kr. på de investeringsbeviser, vi solgte ifm. betalingen af Colas, og har herudover haft et urealiseret kurstab på 73.416 kr. på vores beviser. Dette svarer til et negativt afkast på ca. 12,6%, hvilket vurderes acceptabelt i lyset af den valgte risikoprofil og urolighederne på de finansielle markeder i 2022, hvor vi oplevede både store rentestigninger og store kursfald på aktier. Vores investeringsbeviser ligger fortsat i afdelingen ”Stabil” i Jyske Investering, jf. nærmere redegørelse for vores investeringsstrategi og -overvejelser på sidste års generalforsamling. Denne afdeling investerer hovedsageligt i obligationer, men kan investere op til 40% af sine midler i aktier, og er den afdeling i Jyske Investering, som har den næstlaveste risiko.

Pr. 31. december 2022 udgør foreningens egenkapital 620 t.kr., som er øremærket til fremtidige vedligeholdelser af vores private fællesveje.

Kassereren oplyste, at foreningen fra 1. januar og indtil dato har haft en urealiseret kursgevinst på ca. 8 t.kr. på vores investeringer, svarende til et positivt afkast på ca. 1,3%.

Der var ingen kommentarer til regnskabet, som generalforsamlingen herefter godkendte.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2023, herunder fastsættelse af kontingent

Som der blev redegjort for på sidste års generalforsamling, 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 i dagens priser løbe op i ca. en halv million kroner (før refusioner fra Novafos m.fl.)

Fremskrives dette beløb med forventede prisstigninger, 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.

Hertil kommer, at vores udgifter til vintervedligeholdelse er steget til mere end det dobbelte ift. den tidligere snerydningsordning.

På baggrund heraf og i lyset af den fortsatte usikkerhed på de finansielle markeder samt 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 2023 sætter kontingentet op til 500 kr., hvilket er en stigning på 100 kr. i forhold til de sidste mange år.**

Kassereren redegjorde for de øvrige poster i det fremsendte budget, som for de sædvanlige driftsposters vedkommende udtrykker en gentagelse/fremskrivning fra tidligere år. Udgiften til generalforsamlingen 2023 bliver dog en del lavere end tidligere år, da vi i år har valgt at låne Mantziusgårdens lokaler vederlagsfrit, hvor Bistrup Kirke sidste år skulle have 1.500 kr. for lokaleleje. Endvidere skal det bemærkes, at posten ”Vintervedligeholdelse” for 2023 indeholder et helt års udgift til den nye ordning, mod alene udgiften til 2. halvår i regnskabet for 2022.

Vores investeringsbeviser er såkaldte akkumulerende beviser, der ikke udbetaler udbytte, og da vi i lighed med tidligere år ikke budgetterer med værdireguleringer af vores investeringer, er der under de finansielle poster alene medtaget de negative renter, vi – i hvert fald indtil videre - betaler af vores bankindestående.

Der var ingen 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 rettidigt indkommet forslag fra medlemmerne.

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

Michael Slot Bundgaard og Peter Sarstad blev genvalgt til bestyrelsen.

Lars Hørmann og Daniel Rom Pellegrini 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 ingen punkter til drøftelse under dette punkt.

o o o 0 0 0 ooo

For referatet: Thomas Grønkær / Henrik Z. Hansen

Bestyrelsens sammensætning 2023:

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
Torben Schandel, Gyvelbakken 13
Peter Sarstad, Gyvelbakken 12

Suppleanter:

Lars Hørmann, Lindebakken 27
Daniel Rom Pellegrini, Hasselbakken 8

Revisorer:

Carsten Bonde, Langkærgårdsvej 36
Kim Ingemann Christensen, Hasselbakken 4

Revisorsuppleant:

Michael Lund-Andersen, Langkærgårdsvej 38

Næste års generalforsamling forventes afholdt **ultimo april 2024.**