

Anneksgårdens Grundejerforening
Referat fra ordinær generalforsamling
torsdag den 28. april 2022 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 400 kr. pr. parcel bedes indbetalt senest **15. juni på vedlagte indbetalingskort.
Undlad venligst at "genbruge" tidligere års indbetalingskort,
da det vanskeliggør identificeringen af indbetaler.**

Grundejerforeningens formand, Thomas Grønkær, bød velkommen til foreningens 81. ordinære generalforsamling. Der var mødt i alt 11 grundejere (heraf 4 bestyrelsesmedlemmer), som tilsammen repræsenterede 11 parceller. Efter den traditionelle præsentationsrunde gik man over til dagsordenen.

1. Valg af dirigent

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

Dirigenten konstaterede generalforsamlingens lovlighed.

2. Formandens beretning om foreningens aktiviteter i 2021

2.1 Indledning

De sidste par år har bestyrelsens arbejde naturligvis været præget af Coronapandemien forstået på den måde, at vi bl.a. har gennemført møder online i bestyrelsen ligesom at generalforsamlingen de seneste 2 år har været afholdt i august måned, i stedet for april måned som ellers foreskrevet i vedtægterne.

Heldigvis ser det ud til, at Coronapandemien har sluppet sit tag i os alle for en stund, så vi kan komme tilbage til mere normale tilstande!

2.2 Vurdering af vejenes tilstand i foreningen

Da vores forening er et vejlaug for de private fællesveje, der ligger i foreningens område, dvs. for Turistvej nr. 130 til nr. 174, Syrenbakken og Poppelbakken, indebærer det, at foreningen har vedligeholdelsespligt på disse vejstykker.

Med udgangspunkt i omkostningerne tilbage i 2004, da foreningen senest havde et større vedligeholdelsesarbejde af vejene, blev der i 2005 udarbejdet en prognose dækkende de fremadrettede vedligeholdelsesarbejder, hvilket kontingentet i foreningen blev fastsat på baggrund af.

Da denne prognose som nævnt ligger en del år tilbage, meldte bestyrelsen ud på generalforsamlingen i 2021, at man ville bede om en ekstern vurdering af vejenes tilstand i 2021/2022 for at vurdere, om prognosen for de nuværende opsparede midler umiddelbart er dækkende. Bestyrelsen rakte derfor ud til Cowi og Niras, som erfaringsmæssigt har kompetencer inden for området.

Da Cowi vurderede, at de ikke i den nuværende situation havde mulighed for at hjælpe, faldt valget på Niras, ved Senior Rådgiver Brian Henriksen. Der blev på den baggrund afholdt et besigtigelsesmøde den 4. marts 2022 af Turistvej, Syrenbakken og Poppelbakken.

Den overordnede tilbagemelding fra Niras var, at vejene generelt er i fin stand, dog er der på flere af vejstykkerne revnedannelser og enkelte krakelerede vejstykker, ligesom at vejkanterne - primært på Turistvej – bør udbedres. Revnedannelserne udbedres via revneforsegling, hvilket efter Niras' vurdering kan forlænge levetiden på vejene ca. 5 år. Knæk på kanterne af vejene udbedres ved revneforsegling og understøttelse med grus i vejkanter.

Kassereren vil komme nærmere ind på holdbarheden af prognosen for 2005 med den nuværende vurdering fra Niras, samt omkostninger til reparationer på kort sigt, under gennemgang af budgettet for 2022. I tillæg hertil kan det nævnes, som det også vil fremgå af kassererens gennemgang af økonomien, at der i 2022 har været afholdt omkostninger til oprensning af kloak på Turistvej, som er en del af foreningens vedligeholdelsesforpligtelse.

Ift. vejenes tilstand vil bestyrelsen generelt opfordre til, at der ikke sker parkering på græsstykkerne på Turistvej, idet dette medfører slid på kanterne, hvorfor vi selv kan være med til at holde vedligeholdelsesomkostningerne nede.

2.3 Omlægning af investeringsbeviser

Et andet forhold, som vi havde oppe på sidste års generalforsamling, var omlægning af foreningens investeringsbeviser i Jyske Invest.

Baggrunden herfor har været, at en større del af opsparingen i foreningen har været placeret i lange obligationer i investeringsforeningen, hvor der ved rentestigninger er risiko for kurstab. Bestyrelsen valgte derfor i efteråret at lægge det samlede engagement om til Jyske Investering, herunder for at imødegå kurstab. I Jyske Investering er valgt en ordning med lav risiko, med maksimalt 40 % investering i aktier.

Kassereren vil komme nærmere ind på afkast mv. i forbindelse med gennemgang af regnskabet for 2021.

2.4 Snerydningsordning

Foreningen har som nævnt vejvedligeholdelsespligt på 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. Denne opgave er igennem mange år blevet varetaget af Kongevejens Planteskole.

Bestyrelsen vil i 2022 se på, om den fælles ordning, der er etableret i det gamle Søllerød Kommune ift. bl.a. snerydning og saltning af vejene – en ordning der tidligere blev varetaget af kommunen – er mere attraktiv i stedet for den nuværende aftale med Kongevejens Planteskole.

2.5 Alternative energikilder til opvarmning af husstandene i Bistrup

Selvom Coronaen har sluppet sig tag, så er den ene "krise" – i form af Ruslands fremfærd i Ukraine – blevet afløst af en "energikrise", som især rammer husstande som i Bistrup, der primært er opvarmet med naturgas.

Rudersdal har for ca. 1 måneds tid siden skrevet ud, at man arbejder på mere fjernvarme til Holte og Birkerød. Se artikel: <https://www.rudersdal.dk/nyheder/mere-fjernvarme-paa-vej>.

Man har meldt ud, at man arbejder sammen med Norfors, og kommunen vil i løbet af 1. halvår 2022 offentliggøre, hvilke områder som kan forventes at blive tilbudt fjernvarme inden 2030.

Medio april 2022 har regeringen desuden pålagt kommunerne at komme med en plan for udfasning af brugen af gasfyr, enten med tilbud om tilslutning til fjernvarme eller brug af varmepumper.

Bestyrelsen har i slutningen af marts rettet henvendelse til kommunen – dog uden held – mht. om kommune kunne deltage med et oplæg på denne generalforsamling med en uddybning af kommunens planer. Det er imidlertid en problematik, som vedrører hele Bistrup-området, og ikke kun vores forening, hvorfor det umiddelbart vil være hensigtsmæssigt med et fælles møde med kommunen, hvilket vi vil opfordre til, at der tages initiativ til.

2.6 Foreningens hjemmeside mv.

På www.gfanneksgaarden.dk findes foreningens hjemmeside.

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

Det har tidligere været foreslået af nogle medlemmer, at vi brugte medlemmernes e-mail-adresser til at rundsende indkaldelsen og som kommunikationsmiddel generelt. En forudsætning herfor er naturligvis, at alle medlemmer faktisk har en e-mail-adresse, og også at den meddeles til foreningen. Mange af foreningens 123 medlemmer mangler at oplyse en e-mailadresse, hvilket bestyrelsen fortsat skal opfordre til.

Derfor vil vi også indtil videre bære indkaldelse, referat for generalforsamlingen og indbetalingskort 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.

Et medlem nævnte, at større byggeprojekter i foreningens område ofte slider meget på vores veje. Formanden var enig og bemærkede hertil, at det er den pågældende entreprenørs ansvar at udbedre eventuelle skader, som vedkommende forårsager.

I relation til planerne for den fremtidige energiforsyning oplyste kassereren, at kommunen netop var vendt tilbage på vores henvendelse og havde meddelt, at det forventes, at fjernvarme vil kunne etableres i Bistrup i perioden 2023-2028, men at den endelige rækkefølge og tidshorisont blandt andet afhænger af, hvor der kan etableres nye kilder til varmekapacitet, da det nuværende forbrændingsanlæg i Hørsholm er ved at have brugt sin kapacitet.

Et medlem bemærkede, at han bakkede op om planerne om et fælles møde med kommunen, og at en bred tilslutning til fjernvarme i vores område måske kunne medføre, at vores område blev opprioriteret i den endelige udrulningsplan. Medlemmet bemærkede endvidere, at det er meget vigtigt, at Bistrup bevares som det stille og fredelige område, det er og at en udbredt anvendelse af varmepumper vil medføre en stærkt forøget støjbelastning.

Der var blandt forsamlingen bred opbakning hertil, og det blev fremhævet, at det er bekymrende, hvis kommunen alene foreslår varmepumper som alternativ til gasforsyning, indtil fjernvarmen måtte blive rullet ud, da der findes andre løsninger, som ikke medfører de samme støjgener, herunder jordvarmeanlæg (horisontale og vertikale jordvarmeanlæg) og solvarmeanlæg. Endvidere blev nævnt det problematiske i, at en udbredt udrulning af varmepumper her og nu alt andet lige vil medføre en reduceret tilslutningsgrad til en kommende fjernvarmeforsyning.

Et medlem foreslog, at foreningen indrykker en "pressemeldelse" i Rudersdal Avis om problemstillingen for på den måde at påvirke kommunen og gøre øvrige beboere i Bistrup opmærksom på problemstillingerne. Medlemmet oplyste endvidere, at rapporten fra Norfors skal behandles i kommunens teknik- og miljøudvalg den 15. juni, og at materialet til dette møde må forventes at være tilgængeligt på kommunens hjemmeside nogle dage forinden.

Formanden støttede de fremførte synspunkter om den fremtidige energiforsyning og nævnte, at bestyrelsen vil arbejde videre med sagen, herunder ved at forsøge at få et fællesmøde i stand mellem kommunen og beboere i Bistrup-området umiddelbart efter mødet i teknik- og miljøudvalget den 15. juni.

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

3. Fremlæggelse og godkendelse af revideret regnskab for 2021

Kassereren gennemgik det reviderede regnskab med forklaring til de enkelte punkter. Alle grundejere har indbetalt kontingentet. Kassereren opfordrede endnu engang til, at man undlader at "genbruge" indbetalingskort fra tidligere år og ligeledes undlader at oprette betalingen som en fast overførsel i sin netbank, da det vanskeliggør identifikationen af indbetaleren. Indbetalingskort-løsningen vurderes fortsat at være en billig og effektiv løsning for foreningen, men alternative opkrævningsløsninger vil løbende blive overvejet.

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 evt. restancer.

Regnskabet vedrørende de "sædvanlige driftsudgifter" viser god overensstemmelse med budgettet. Udgifterne til snerydning er i overensstemmelse med budgettet, og indeholder igen i år alene "grundbeløbet" til Kongevejens Planteskole for vinteren 2021/2022, svarende til acontobetaling for 5 gange snerydning, med fradrag af Rideforeningens og Forsyningens aftalte bidrag.

Som omtalt i formandens beretning har vi i efteråret 2021 solgt alle vores investeringsbeviser i Jyske Invest, og i stedet investeret vores opsparing i Jyske Investering. Investeringen er sket på baggrund af en risikovurdering, som bestyrelsen har foretaget sammen med vores bankrådgiver, og som har resulteret i, at vi har valgt den afdeling i Jyske Investering, som har den laveste risiko, nemlig afdelingen "Stabil". Denne afdeling investerer hovedsageligt i obligationer, men kan investere op til 40% af sine midler i aktier. Kassereren understregede, at omlægningen er sket dels for at afbøde effekten af de rentestigninger, vi ser i øjeblikket, dels med henblik på, at bestyrelsen ikke selv skal beslutte, hvilke enkeltpapirer, der skal investeres i, da dette alene er bankens ansvar på baggrund af den godkendte og aftalte risikoprofil. Omkostningerne ved den valgte løsning er endvidere rimelige.

Det finansielle afkast udgør i 2021 netto stort set 0 kr., hvilket dækker over et realiseret, modtaget udbytte fra de gamle investeringsbeviser på knap 20 t.kr., et realiseret kurstab på knap 30 t.kr., herunder kurstab i forbindelse med omlægningen af vores investeringer, og endelig en urealiseret kursgevinst på knap 10 t.kr. på vores nye investeringsbeviser. Det modtagne udbytte er lidt større end budgetteret, da SKAT i foråret 2022 har refunderet os knap 5 t.kr. i udbytteskat, som banken ved en fejl havde tilbageholdt i forbindelse med udbyttebetalingen.

Pr. 31. december 2021 udgør foreningens formue 765 t.kr., hvilket er ca. 50 t.kr. mere end forventet i forhold til den prognose, som bestyrelsen udarbejdede i 2005, og som dannede baggrund for det årlige kontingent på 400 kr., som har været gældende siden da.

Kassereren oplyste, at foreningen fra 1. januar og indtil dato har haft et urealiseret kurstab på 44 t.kr. på vores investeringer.

Herefter godkendte generalforsamlingen regnskabet.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2022, herunder fastsættelse af kontingent

Som lovet på sidste års generalforsamling, har bestyrelsen i marts 2022 indhentet en uafhængig vurdering af vores private fællesvejes tilstand, inklusive et overslag over kommende udgifter til vedligeholdelse af vejene.

Vurderingen er foretaget af det rådgivende ingeniørfirma NIRAS. Konklusionen på gennemgangen er, at vores private fællesveje generelt er i god stand, men gennemgangen viste også et behov for visse reparationsarbejder i den nærmeste fremtid. Disse reparationsarbejder omfatter følgende:

- Generelt bør der udføres en forsegling af de revner og krakeleringer, der er i vejene. Dette gælder for alle vores private fællesveje, men især for Turistvej. Forseglingen skal modvirke yderligere revnedannelser, fx når vand trænger ned i revnerne og fryser til is.
- På Turistvej og Poppelbakken er der enkelte krakelerede vejstykker, som bør udskiftes i forbindelse med revneforseglingen.
- På Turistvej fra Langkærgårdsvej og ned mod Rideskolen bør rabatten fyldes op med stabilgrus for at udligne den højdeforskel mellem veje og rabatten, der er på en stor del af strækningen.

Udgiften til disse reparationsarbejder er skønnet at ligge i niveauet 60 – 70 t.kr. Hvis de udføres inden alt for længe, estimerer NIRAS, 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.

Det er på denne baggrund bestyrelsens vurdering, at disse arbejder bør udføres i år, og der er derfor medtaget et skønnet beløb på 65 t.kr. hertil i budgettet for 2022.

Når der bliver behov for nyt slidlag på vejene, er vi blevet anbefalet, at der til den tid udlægges et nyt asfaltlag på 2-3 cm. i tykkelsen. Dette vurderes at kunne holde i minimum 20 år efter udlægningen. På Syrenbakken har vi dog den udfordring, at kantstenene ligger under niveau i den side, hvor regnvandet løber, og det anbefales derfor, at kantstenene hæves, inden der lægges nyt slidlag. Tilsvarende problem er der på Poppelbakken, men her vil vi kunne undgå at hæve kantstenene, hvis der i stedet for et nyt asfaltlag udføres en såkaldt overfladebehandling. Denne løsning går ud på, at der udlægges et klæbelag, hvori der nedtromles granitskærver. En sådan løsning vurderes at kunne holde 10 – 20 år, og bestyrelsen vurderer, at dette vil være en forsvarlig løsning.

De samlede udgifter til reparationerne i år samt til nye slidlag på alle vejstykkerne og til hævning af kantstene på Syrenbakken, når dette bliver nødvendigt, skønnes i dagens priser at udgøre i niveauet 850 t.kr. Heraf har vi som nævnt medtaget 65 t.kr. i budgettet for 2022, mens det resterende beløb forventeligt tidligst skal afholdes om 5 år. Hertil kommer, at Rideforeningen og Forsyningen vil skulle bidrage til udgifterne, på samme måde som de bidrager til snerydningen.

Det skal understreges, at de estimerer, vi har modtaget over størrelsen af de forventede udgifter, er behæftet med usikkerhed, da vi ikke har indhentet konkrete tilbud på de pågældende arbejder, ligesom der er usikkerhed om, hvor meget Rideforeningen og Forsyningen konkret vil skulle bidrage med. Baseret på den indhentede vurdering kan det dog overordnet konkluderes, at vores opsparing stort set matcher de forventede udgifter til fremtidige reparationer og vedligeholdelse af vejene, når der tages hensyn til en forventet refusion fra Rideskolen og Forsyningen. I lyset af den usikkerhed, der som nævnt er forbundet med denne vurdering, samt på baggrund af den nuværende usikkerhed på de finansielle markeder, er det bestyrelsens indstilling, at vi **for 2022 fastholder kontingentet uændret på 400 kr.**

Kassereren redegjorde for de øvrige poster i det fremsendte budget, som for de sædvanlige driftsposters vedkommende udtrykker en gentagelse/fremskrivning fra tidligere år. Udgifterne til snerydning er budgetteret baseret på vores nuværende ordning med Kongevejens Planteskole, men bestyrelsen vil inden næste vinter undersøge eventuelle andre alternativer. For så vidt angår vejreparationer er der ud over de tidligere nævnte 65 t.kr. til reparationer medtaget allerede afholdte udgifter i 2022 til oprensning af kloakken på Turistvej og honorar til NIRAS. Kassereren tilføjede, at vi efter udsendelsen af indkaldelsen har konstateret, at der muligvis skal udskiftes en faskine i forbindelse med kloakken på Turistvej. Udgiften hertil har ikke kunnet nå at komme med i budgettet.

Vores nye 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 betaler af vores bankindestående.

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, Henrik Z. Hansen og Torben Schandel 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 2022:

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

Henrik Z. Hansen (kasserer), 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 2023**.

ANNEKSGÅRDENS GRUNDEJERFORENING - REGNSKAB 2021

CVR-nr. 39026945

RESULTATOPGØRELSE 2021

Note	2021 kr.	Budget 2021 kr.	2020 kr.	Budget 2022 kr.
Kontingenter	49.200	49.200	49.200	49.200
Rykkergebyrer	50	0	100	0
Flyttegebyrer	1.500	0	2.750	0
Bestyrelseshonorarer	-3.000	-3.500	-3.000	-3.500
Generalforsamling	-1.674	-500	-491	-1.700
Webgebyr og kontorhold	-746	-750	-480	-760
Snerydning	-5.887	-5.600	-5.572	-6.000
Bankomkostninger	-4.574	-4.550	-5.488	-4.700
LEI-gebyr	-623	-800	-779	-650
Forsikring	-2.464	-2.500	-2.408	-2.550
Resultat før vejreparationer og finansielle poster	31.782	31.000	33.832	29.340
Reparation private fællesveje	0	0	0	-79.000
Resultat før finansielle poster	31.782	31.000	33.832	-49.660
Renter indlån	-359	-100	-111	-300
Modtaget udbytte	19.970	15.153	12.646	0
Realiseret kursgevinst/(-tab)	-29.600	0	0	0
Urealiseret kursgevinst/(-tab)	9.588	0	3.129	0
Arets resultat	31.381	46.053	49.496	-49.960

Note 1 - Reparation private fællesveje

Rensning kloak Turistvej	0	0	0	-1.500
Besigtigelse private fællesveje	0	0	0	-12.500
Reparation private fællesveje	0	0	0	-65.000
	0	0	0	-79.000

BALANCE pr. 31.12.2021

	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver		
Folioskonto Jyske Bank	11.109	23.216
Investeringskonto Jyske Bank	-61	0
Forudbetalt forsikring	1.455	1.425
Forudbetalt Bistrup Kirke vedr. 2022	1.500	1.500
Tilgodehavende snerydning	0	3.343
Tilgodehavende udbytteskat	4.816	0
Jyske Invest	0	719.898
Jyske Investering "Stabil"	749.729	0
	768.548	749.382
Passiver		
Skyldig bestyrelseshonorar	3.500	3.500
Skyldig snerydning	0	8.915
Skyldig bankomkostning	0	2.500
Kontingent betalt 2 gange	400	1.200
Kapitalkonto primo året	733.267	683.771
Arets resultat	31.381	49.496
Kapitalkonto ultimo året	764.648	733.267
	768.548	749.382

Note 2 - Jyske Invest

Jyske Invest Lange Obligationer	0	239.215
Jyske Invest Virksomhedsobligationer	0	250.720
Jyske Invest Højt Ratede Virksomhedsobligationer	0	229.963
	0	719.898

Andre forpligtelser

Anneksgårdens Grundejerforening er vejlaug for de af foreningen omfattede parceller. Som følge heraf påhviler der foreningen en vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende de private fællesveje i foreningens område (Turistvej 130 - 174, Syrenbakken og Poppelbakken). Der er ikke hensat til denne forpligtelse i regnskabet, idet foreningens formue er æremærket til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger vedr. vejene. Vejene er gennemgribende renoveret i 2001 hhv. 2004. Turistvej er i 2015 repareret på strækningen fra Langkærgårdsvej til Poppelbakken 2.

Birkerød, den 23.03.2022

Kasserer

Henrik Z. Hansen

Birkerød, den 23.03.2022

Revisor

Carsten Bonde

Revisor

Kim Ingemann Christensen