

Referat fra ordinær generalforsamling i G/F Annebergparken

Den 30. april 2024 kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i G/F Annebergparken i Festsalen i Grønnegården, Annebergparken 50, 4500 Nykøbing Sjælland.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for grundejerforeningens virksomhed i det forløbne år
3. Fremlæggelse og godkendelse af revideret årsrapport for 2023
4. Fremlæggelse og godkendelse af budget 2024
5. Vedtagelse af medlemsbidrag, herunder grundgebyr i.h.t. § 5.1., for det kommende år
6. Oversigt over foreningens medlemmer med angivelse af fordelingstal pr. regnskabsårets start (bilagt)
7. Forslag
 - a. Fra bestyrelsen jfr. vedtægtens § 7, stk. 1.
Matriklen 1e gr (nr. 14A), fordelingstal 10, overdrages vederlagsfrit for Grundejerforeningen Annebergparken fra den nuværende ejer GGAP ApS v. Gitte Klausen. Konsekvensen er, at matriklen med virkning fra 2025 sættes til fordelingstal 0, da Grundejerforeningen ikke kan opkræve penge fra sig selv. Årsagen til forslaget er, at matriklen ikke må anvendes til bebyggelse og kan indgå i Grundejerforeningens fællesarealer. I forbindelse med separatkloakeringen af spille- og regnvandet i Annebergparken for ca. 6 år siden har Forsyningen anlagt et forbassin på matriklen. Bassinet opfanger og rensner regnvandet for både sand, vejsnavs og løse blade for den øvre del af Annebergparken, inden vandet udledes til den gamle skovsø. Arealet indgår dermed allerede som et fælles areal for Annebergparken.
Bilag til forslaget: Kort og fordelingsark efter foreslået ændring.
8. Valg af bestyrelsesformand for 1 år
Thure Jørgensen, på valg, modtager genvalg
9. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år
Per Jørn Olsen, på valg, modtager genvalg
Ken Hjelm Christiansen, på valg, modtager genvalg
Valg af 2 bestyrelsessuppleanter for 1 år
Dorte Schmidt, på valg, modtager genvalg
Lea Urup, på valg, modtager genvalg
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

Følgende medlemmer var repræsenteret:

- Nr. 3 & 5 – fordelingstal 10

- Nr. 4 – fordelingstal 10
- Nr. 6 – fordelingstal 5
- Nr. 7c – fordelingstal 1- Nr. 7d – fordelingstal 1
- Nr. 8 – fordelingstal 10
- Nr. 10 – fordelingstal 5
- Nr. 13 – fordelingstal 1
- Nr. 14a – fordelingstal 10
- Nr. 16 – fordelingstal 2
- Nr. 21 – fordelingstal 5
- Nr. 22 – fordelingstal 10
- Nr. 27 – fordelingstal 20
- Nr. 28a – fordelingstal 10
- Nr. 28c – fordelingstal 10
- Nr. 28d – fordelingstal 1
- Nr. 35 – fordelingstal 10
- Nr. 37 a-g – fordelingstal 5
- Nr. 39 a-h & k – fordelingstal 5
- Nr. 39 l – fordelingstal 1
- Nr. 41 – fordelingstal 1
- Nr. 43a – fordelingstal 1
- Nr. 49 - fordelingstal 266
- Nr. 50 – fordelingstal 5
- Nr. 56 – fordelingstal 2
- Nr. 60b – fordelingstal 2
- Nr. 64a – fordelingstal 1
- Nr. 64b – fordelingstal 1

I alt: 411 stemmer af 550 stemmer

Endvidere deltog Rikke Nielsen fra Newsec.

Formand Thure Jørgensen indledte generalforsamlingen med at byde velkommen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Til dirigent og referent valgtes Rikke Nielsen fra Newsec.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, jf. vedtægternes § 7.

Ad 2. Bestyrelsens beretning for grundejerforeningens virksomhed i det forløbne år

Thure gennemgik den omdelte beretning, som også er vedlagt referatet.

Ad 3. Forelæggelse og godkendelse af revideret årsregnskab 2023

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2023. Regnskabet viste et overskud på kr. 286.801. Overskuddet blev tillagt egenkapitalen, som herefter udgjorde 432.778 kr. pr. 31.12.2023.

Note 14 blev gennemgået som er - Byggecredit/kassecredit: I forbindelse med brændeladeprojektet har G/F Annebergparken forsat behov for en mellemfinansiering i form af en byggecredit/kassecredit, da nuværende kredit udløber i 2024. Ud fra budgettet forventes byggecreditten/kreditten at være indfriet i 1. kvartal 2025.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 4. Fremlæggelse og godkendelse af budget 2024

Rikke Nielsen gennemgik budgettet for 2024 og kommenterede de forskellige poster. Budgettet udviser et overskud for 2024 på kr. 102.130 (inden afdrag på bankgælden og afskrivninger).

Der er budgetteret med en kontingentstigning på 10 %. Reguleringen vil blive opkrævet sammen med kontingentet 1. juli 2024 med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2024.

Der blev spurgt ind til likviditetsberegningen nederst på side 3. Dirigenten sagde, at hun ville sørge for, at det kom til at fremgå af referatet. Hermed: *I budgettet for 2024 er likviditetsbudgettet vedlagt som sidste side.*

Budgettet blev sat til afstemning, og alle stemte for.

Ad 5. Vedtagelse af medlemsbidrag, herunder grundgebyr iht. § 5.1, for det kommende år.

Der var ikke nogen bemærkninger til dette punkt.

Ad 6. Oversigt over foreningens medlemmer med angivelse af fordelingstal pr. regnskabsårets start

Der var ingen bemærkninger til denne.

Ad 7. Forslag fra bestyrelsen

a. Fra bestyrelsen jfr. vedtægtens § 7, stk. 1.

Matriklen 1e gr (nr. 14A), fordelingstal 10, overdrages vederlagsfrit for Grundejerforeningen Annebergparken fra den nuværende ejer GGAP ApS v. Gitte Klausen. Konsekvensen er, at matriklen med virkning fra 2025 sættes til fordelingstal 0, da Grundejerforeningen ikke kan opkræve penge fra sig selv. Årsagen til forslaget er, at matriklen ikke må anvendes til bebyggelse og kan indgå i Grundejerforeningens fællesarealer. I forbindelse med separatkloakeringen af spildevand og regnvandet i Annebergparken for ca. 6 år siden har Forsyningen anlagt et forbassin på matriklen. Bassinet opfanger og rensner regnvandet for både sand, vejsnavs og løse blade for den øvre del af Annebergparken, inden vandet udledes til den gamle skovsø. Arealet indgår dermed allerede som et fælles areal for Annebergparken.

Forslaget blev kort gennemgået, hvorefter det blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad 8. Valg af bestyrelsesformand for 1 år

Thure Jørgensen blev genvalgt for 1 år.

Ad 9. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Følgende var på valg: Per Jørn Olsen og Ken Hjelm Christiansen, som begge genopstillede og blev genvalgt.

Ad 10. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter for 1 år

Følgende var på valg: Dorthe Schmidt og Lea Urup, som begge genopstillede og blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

- Formand Thure Jørgensen, genvalgt for 1 år til 2025
- Per Jørn Olsen, genvalgt for 2 år til 2026
- Ken Hjelm Christiansen, genvalgt for 2 år til 2026
- Lars Kristensen, valgt til 2025
- Gitte Klausen, valgt til 2025
- Suppleant Lea Urup, genvalgt for 1 år til 2025
- Suppleant Dorte Schmidt, valgt for 1 år til 2025

Ad 11. Valg af revisor

Damgaard Revision blev genvalgt.

Ad 12. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Per Jørn Olsen fra nr. 4 orienterede om manglende uddeling af reklamer i Annebergparken, som der er taget hånd om
- Klaus Hansen fra Nykøbing Varmeværk var repræsenteret og gav en kort status. Der arbejdes på at nedlægge Annebergcentralen, da centralen er nedslidt. Der er etableret et nyt system på Getsøvej, som kan forsyne Annebergparken. Der er en rådgiver på projektet for at få nedlagt naturgasfyret i Annebergparken.
- Klaus Hansen fra Nykøbing Varmeværk oplyste, at der arbejdes på at nedsætte returløbstemperaturen hos forbrugeren. De besøger en hel del forbrugere lige nu. Der vil komme en ekstraudgift, hvis returløbstemperaturen er for høj. Men det er noget varmforsyningen vil sørge for at informere om, bl.a. på informationsaftener. Varmeværket har i øvrigt 60 års fødselsdag i september 2024.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 20.30 takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

BESTYRELSENS BERETNING 2024

Bestyrelsen i Grundejerforeningen Annebergparken (GFA) har siden sidste ordinære generalforsamling den 25. april 2023 holdt tre møder i hhv. maj, november og marts. Alle kan se referaterne på www.annebergparken.dk under menupunktet *Bestyrelsen*.

Bestyrelsen i 2023-24

Bestyrelsen har i det sidste år bestået af:

- Dorte Schmidt, nr. 10, suppleant
- Lea Urup, nr. 19, suppleant
- Ken Hjelm, nr. 25, medlem
- Gitte Klausen, Anneberg Kulturpark, medlem
- Lars Kristensen, nr. 41, medlem
- Per Jørn Olsen, nr. 4, medlem
- Thure Jørgensen, nr. 64 A, fmd.

Suppleanterne deltager på lige fod med bestyrelsesmedlemmerne i bestyrelsesmøderne i foreningen, som dækker veje, stier, fællesparkeringspladser, grønne område og de tre bygninger skurene, stalden og brændeladen, i alt 86.114 m².

Bestyrelsen vil fremhæve følgende:

Budget

Bestyrelsen lægger for 2024 et budget frem, som indeholder en stigning på 10 %.

Udgiften pr. fordelingstal har været den samme siden 2018. Dengang var nettoprisindekset i januar måned 101,3. Nettoprisindekset er et tal, der viser udviklingen i de faktiske forbrugerpriser, som er fratrukket moms og afgifter.

I januar 2024 var nettoprisindekset 118,1. Det er en forskel fra 2018 på 16,6 %. Den største stigning ligger fra 2021 til 2024.

Vi har sparet penge på gadebelysning ved at slukke om natten og skifte til LED-pærer, men det er svært at opbygge en fornuftig likviditet til en lidt omskiftelig, løbende drift (og til kommende opgaver), når priserne til vores leverandører er steget og fortsat stiger.

Med andre ord: Vi kan ikke være de eneste, der ikke hæver priserne.

Vedligeholdelsen af de grønne og grå områder

Det grønne er græs, buske, træer o.l. Det grå er veje, fortove, p-pladser o.l.

Bestyrelsen er via Per og Thure i gang med en forholdsvis omfattende gennemgang og analyse af driftsaftalen med Grøn Vækst for at opdatere den til 2024-vilkår for så vidt angår opgavetyper, udførelseskrav, betalingsplan og kortbilag. Arbejdet forventes afsluttet omkring sommerferien.

Den nuværende aftale er tilbage fra 2016, men bygger faktisk på et udbudsmateriale, som Region Sjælland udarbejdede for alle Regionens områder i 2012. Der er sket meget i Annebergparken siden.

Det *kan* blive en konsekvens af arbejdet, at vi afsøger, om der er andre leverandører, der kan udføre arbejdet.

Vintervedligeholdelse

Bestyrelsen har besluttet at indhente et eller flere tilbud på snerydning og saltning til den kommende sæson. Baggrunden er, ikke overraskende, at vi mildest talt ikke var tilfredse med Snevagtens arbejde i starten af den netop overstående vintersæson.

På det tidspunkt var der bl.a. en leverandør, som sagde, at vi bare kunne ringe. Det har vi så tænkt os at gøre.

Det sædvanlige dilemma forsvinder ikke: Tror man på en mild vinter, er det bedst med en variabel pris; tror man på en hård eller lang vinter, er det bedst med en fast pris. Som det fremgår af budgettet, mener bestyrelsen på dette punkt, at vintervedligeholdelsen ikke må koste mere i 2024-25, end den har gjort i 2023-24.

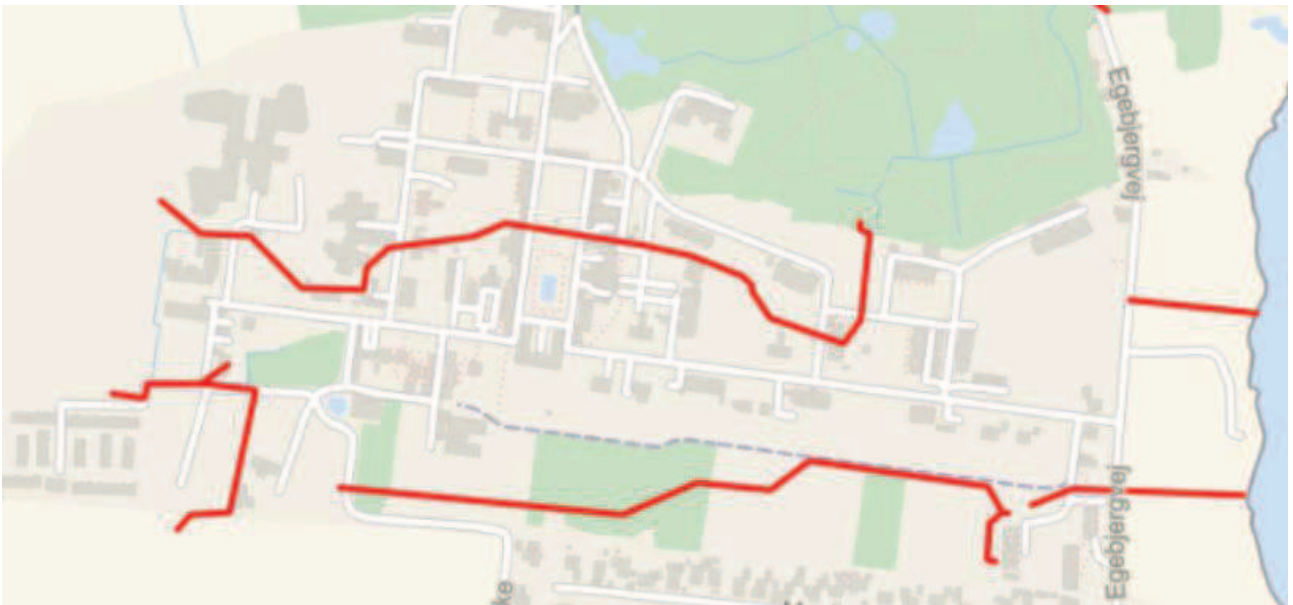
Vejbrønde og dræn

Det har været en våd vinter – for at sige det mildt. Det har skabt problemer over hele landet, også hos os.

Et uddrag: Vi har fået eftersat 33 vejbrønde i området i foråret 2024, mestendels i den østlige del. Bestyrelsen har besluttet, at vi tror tilpas på klimaforandringerne til at erkende, at det er noget, vi skal til at bruge penge på hvert år. Det gælder både vejbrønde og dræn. Det er forsøgt lagt ind i driftsbudgettet. Der er cirka 150 vejbrønde.

Der er to dræn, der løber gennem fælles arealer – og i øvrigt gennem private matrikler også.

Se her:



Det er en overvejelse for bestyrelsen (og de andre grundejere), om det sydlige dræn med fordel kan fritlægges og blive til et vandløb, som vil møde det eksisterende vandløb nord for rækkehusene nr. 7A-E.

Brændeladen

Brændeladen er blevet afprøvet som forsamlingssted i løbet af 2023. Der har været ét betalingsarrangement (1000 kr.) i sæsonen og 4-5 andre arrangementer, som nok mest kan betegnes som prøvearrangementer: fungerer laden, hvad mangler af udstyr m.v. Det har ikke fungeret lige vel alt sammen. Men det er det, man har et testforløb til.

Nu er den *open for business*, om end vi stadig forventer, at der mangler et eller andet. Samtidig er den en april-oktober-bygning, og den er en renoveret brændelade, ikke et *full service*-konferencecenter.

Vi har i efteråret 2023 fået udført et dræn rundt om brændeladen i form af en perlestenrende med et drænrør, som er koblet på regnvandsledningerne. Der ses ikke at have været terrænvand i laden siden, hvilket der ellers var en del gange i 2023. Den store test vil være sommerens skybrud.

Der er to slags priser for at leje laden:

- En timepris for de kortere arrangementer: 250 kr. pr. påbegyndt time
- En dagspris, fx fra kl. 10 til næste dag kl. 10 eller fra kl. 12 til 12: 2000 kr.

Der er halv pris for medlemmer af GF Annebergparken.

Grundejerforeningen kan opkræve et depositum på 1000 kr. i forbindelse med lejeprisen.

Udleje til en lavere pris, evt. 0 kr., kan ske til ikke-kommercielle eller almennyttige arrangementer, som er i grundejerforeningens interesse. Det er stadig lejers ansvar at søge de nødvendige tilladelser.

Ved interesse eller spørgsmål: formanden.

Frugtlunden

Frugtlunden ligger lige ved siden af Brændeladen. Det klæder hinanden godt. Og træerne blomstrer. De *fleste* træer blomstrer. Nogle er døde. Det er mosegrisenes skyld. De elsker rødder fra frugttræer. Det overgreb vil de blive straffet for. Forhåbentlig får vi gjort kål på de labaner.

Vi har ca. 10 ekstra træer stående ved Væksthuset.

Status er, at der står ca. 300 blandede frugttræer på de ca. 9000 m², lidt flere syd for vejen end nord for vejen, lidt større træer syd for vejen end syd for vejen, flest æbletræer, men også pære, kirsebær, blomme, morbær, kvæde.

Slåning og beskæring er blevet lagt ind i driftsplanen.

Forureningen i jorden når ikke ud i frugterne. Det er blevet testet af Fødevarestyrelsen via Region Sjælland.

Højsgaard Mikrovineri har udtrykt en interesse i nedfaldsfrugterne.

Det gælder stadig (gentagelse fra sidste år): Hvis du har lyst til at indgå i et frugtlundslav, som, efterhånden som årene går, vil få mere at se til, så send en besked til formanden.

Andet

De sidste fire normannsgraner på Fjordsletten er blevet fældet. Stammerne er skåret op og ligger i feltet. De har ringe brændværdi, men har fin værdi for dyr. Grenene er fjernet. Fjernelsen af granerne er forudsat i lokalplanen og giver en mere lysåben slette og mere lys til træer og buske nord for portnerboligen.

Der er sat 30 km/t-skilte op fem forskellige steder i Annebergparken. De foreløbige meldinger tyder på, at de har en vis effekt.

Alle garagerum og skurum er p.t. udlejet. Formanden vedligeholder en venteliste.



Når der er 5-6-7 gadelampepærer i udu, melder Per dem ind til elektrikereren. Vi sparer ca. 5000 kWh pr. år på at have natslukket og have skruet lidt på skumringsrelæet. Bestyrelsen har besluttet, at natslukningen fra kl. 01-06 skal fortsætte indtil videre. Det kunne være godt med nogle nye lampeskærme visse steder.

Bestyrelsen har afgivet høringssvar vedr. etablering af jordvold vest for Annebergparken. Det havde vi ikke meget held med.

Der er stadig gode folk, der arbejder på renoveringen af molen (p.t. en ansøgning under bedømmelse i Realdanias Underværker-program); på en mere autentisk skiltning i området; på at skilte verdensmålsskulpturerne; på at få det sidste værk på plads.



Følg med

Følg med i områdets aktiviteter og udvikling på Facebook på www.facebook.com/annebergparken.dk. Der bliver lagt noget på flere gange om ugen.

--

Bestyrelsen 2024

Thure Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thure Jørgensen
Bestyrelsesformand
ID: e91e7423-f3fb-42b0-baef-c4998b717d3a
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2024 kl.: 09:47:03
Underskrevet med MitID



Lars Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Lundberg Kristensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 70e34b67-4a02-4105-8021-f6672195b7c3
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2024 kl.: 14:33:16
Underskrevet med MitID



Per Jørn Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Jørn Olsen
Bestyrelsesmedlem
ID: da3b600a-5d53-4c75-92af-71014369ccd6
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2024 kl.: 08:04:47
Underskrevet med MitID



Gitte Klausen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Birgitte Klausen
Bestyrelsesmedlem
ID: 97d13dbc-da0a-4088-91f0-edf27326911c
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2024 kl.: 20:10:44
Underskrevet med MitID



ken Hjelm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ken Hjelm Christiansen
Bestyrelsesmedlem
ID: be54ba00-52a7-4f69-814c-3ddd63934293
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2024 kl.: 15:45:33
Underskrevet med MitID



Rikke Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rikke Nielsen
Dirigent
På vegne af Newsec
ID: ebcc04dc-1a9c-4c73-85f0-19b61d9040fc
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2024 kl.: 13:07:30
Underskrevet med MitID

