

GRUNDEJERFORENINGEN
NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

28. februar 2024, kl. 19.30

i

Ådalsparkens Selskabslokaler

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2023**
- 3. Forelæggelse og godkendelse af regnskab for 2023**
- 4. Forslag fra bestyrelsen**
- 5. Forslag fra medlemmer**
- 6. Budgettet for det løbende regnskabsår 2024 forelægges, herunder fastsættelse og godkendelse af kontingent**
- 7. Valg af bestyrelse**
- 8. Valg af suppleanter**
- 9. Valg af revisor**
- 10. Eventuelt**

GRUNDEJERFORENINGEN

NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår valg af Thjelle Ehrenskjöld, NV 15, som dirigent.

2. Bestyrelsens beretning

2.1 Bestyrelsens arbejde.

Der er i årets løb afholdt 8 bestyrelsesmøder. Fastelavnsarrangementet blev som vanligt afholdt af de beboere, som året før blev kattekonger og -dronninger, og bestyrelsen vil gerne sige tak for det. Bestyrelsen har dog besluttet at tage opgaven med at afholde fastelavn tilbage for at sikre, at ingen afholder sig for at deltage eller slå hårdt til tønderne for at undgå at stå for arrangementet næste år. ”Store lugedag” blev afholdt d. 13. maj 2023, mange mødte op for at deltage i arbejdet på arealerne og det efterfølgende grillarrangement. Bestyrelsen har besluttet at gentage lugedagen i år, og datoen bliver 25/5-2024. Sct. Hans aften blev aflyst grundet brandfare efter den lange varme og tørre periode i juni måned.

2.2 Fællesarealer

Jørgen W. Petersen har siden 2009 forestået vedligeholdelse af fællesarealerne og glatførebe-kæmpelse, og bestyrelsen fastholder samarbejdet.

2.2.1 Vedligehold

Det generelle vedligehold med græsslåning og relevant beskæring af buske og træer er foretaget løbende gennem året. Ligeledes fjernes selvsåede træer og vækster ved den årlige beskæring. Den halvdel af rosenbedet langs skoven, der ligger tættest på skråningen mod haverne, er blevet beskåret, og i samme ombæring blev skråningen på fællesarealet ved SV 36 skåret helt ned. Enkelte stubbe er rodfræset, så den drænbrønd, der står over terræn ved foden af skråningen er lagt fri. Der er plantet nogle få nye buske. Flere andre steder på arealerne er der sat nye buske, hvor beplantningen har været lidt ”tynd”. Desværre nåede gartneren ikke at plante de roser, der mangler i beplantningen langs skoven. Ved trappen fra NV til Holmevej er en næsten død birk fældet, og de tyndest udseende fyrretræer langs hegnet mod Holmevej er fældet.

I det kommende år ønsker bestyrelsen at få renoveret trappen mellem NV og Holmevej, så den kommer til at fremstå som trappen mod skoven og trappen fra HV til Holmevej. Den lille trappe ved stien langs NV 38 og hegnet mod naboen på Holmevej 11 renoveres og rettes ind, så retningen på den passer bedre til terrænet. De manglende roser skal plantes, ligeledes er der flere steder, hvor der skal sættes nye buske. Vi har måttet fælde flere træer ved P-pladserne, de skal erstattes med nye.

Selv om vi har en gartner til at foretage vedligehold af fællesarealerne i området, er der visse opgaver, hvor det er nødvendigt, at vi som beboere også deltager i vedligeholdelsen. Det drejer sig bl.a. om friholdelse af afløbsriste på vejene, fjernelse af fyrrekogler, når der ligger mange på vejen, ligeledes opsamling af nedfalden frugt for at undgå rotter.

2.2.2 Glatførebekæmpelse

Vi har fortsat vores fastprisaf tale med gartneren vedr. glatførebekæmpelse – snerydning og saltning p.g.a. is. Gartneren skal skrabe sne væk og salte på veje og P-pladser. Endvidere er det vigtigt for os, at trapperne i området bliver saltet ved håndkraft, så det er sikkert at færdes der.

GRUNDEJERFORENINGEN

NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

Selv om gartneren kommer og sørger for, at vejene bliver ryddet og saltet, skal vi som grundejere huske selv at ordne vores fortove efter samme regler, som gælder generelt.

2.2.3 Dræn - Klimasikring

I juni måned kom Norva 24 og tømte alle drænbrønde i terræn og spulede rørledningerne fra drænbrøndene til vejbrøndene.

I forbindelse med de øgede vandmængder, der ser ud til at komme som følge af klimaforandringer, er det bestyrelsens hensigt i det kommende år at søge rådgivning om vores muligheder for at sikre os bedst muligt mod åbentstående vand eller deciderede oversvømmelser på vores arealer. Er vores dræn tilstrækkelige, skal der flere til, skal de gamle udvides m.m.

2.3 Veje

Igen i år, har vi renoveret de revner, der enten er nye eller de, der var i forvejen, som skulle repareres yderligere. Forseglingerne er blevet en smule høje og hårde, men det vigtigste er, at vi vedligeholder, således at overfladerne på vejene er intakte. Vi har fastholdt samarbejdet med Vejdoktor til vedligeholdelsesopgaven, fordi de er effektive og holder de aftaler, der er indgået. Vi er ligeledes også i dialog med Vejdoktor om at oprette et yderligere afløb på hovedvejen Skovlyvænget – dette vil ske, når der er luft i budgettet.

Som opfølgning på sidste års beslutning om at hæve kontingentet, vil vi fremadrettet oparbejde en særskilt økonomi til at vedligeholde vores vejnet i et større omfang over en længere periode (*se punktet regnskab opsparing til veje*). Bestyrelsen forventer, ifølge vedligeholdelsesplanen fra Hartvig Consult, at skulle udskifte slidlag på alle veje i ca. 2035 eller når der er behov. Med den vedtagne beslutning om at øge fællesudgifter med yderligere 500 kr. pr år til vejrenovering forventes det at vi opnår ca. halvdelen af den påkrævede udgift, derfor vil det formentlig blive nødvendigt at optage lån til resten af udgiften. Det er vores opgave, som bestyrelse at sørge for, at tage hånd om denne opgave ifølge §2.1 i vores vedtægter.

Bestyrelsen har skrevet til kommunen vedr. trafikikkerhed på Ådalsvej. Status er p.t. at kommunen ikke har evalueret vores henvendelse.

2.4 Legepladser

Der er ikke foretaget nogen opdateringer på vores legepladser i 2023. Der er foretaget serviceeftersyn af Lars Laj, der står for det årlige eftersyn.

Faldmåtterne, der ligger under og omkring vores gyngestativer, bliver overgroet af græs, hvilket nedsætter deres beskyttende effekt. For at have den ønskede effekt bør de ”løftes” flere gange årligt, hvilket har vist sig at være en langt tungere og mere besværlig opgave end troet. Vi kigger derfor på hvilke alternative løsninger der findes.

2.5 Fibernet v/GlobalConnect

Etableringsarbejdet blev genoptaget i februar måned efter vinterpausen. I maj var der etableret fiber til alle husstande som havde ønsket det, og entreprenøren forlod Nygårdsvængerne, selvom der var meget som skulle rettes med hensyn til retableringen.

GRUNDEJERFORENINGEN

NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

Først i juli lykkedes det at få en gennemgang med WeCon og Fib-X, WeCon er ansvarlig for udlægning af fiberkabler, og har udliciteret gravearbejdet til Fib-X. To fra bestyrelsen og Morten Dahlmann, HV 15, deltog i besigtigelsen. Det var en stor fordel at have Morten med, der som professionel brolægger hurtigt og effektivt kunne skære igennem, når entreprenøren ikke helt forstod problemerne. Og der var meget at notere.

I august kom Fib-X tilbage og gennemførte det aftalte arbejde, men det blev heller ikke denne gang udført ordentligt alle vegne.

Vi har kontakt med kommunen for sammen med dem at gennemgå arbejdet inden det meldes afsluttet og godkendt og for at få dem til at lægge pres på Fib-X, så vi kan afslutte med et ordentligt resultat. En sådan gennemgang, hvor vi igen kan regne med Mortens assistance, forventes udført en gang i foråret.

2.6 Rottebekæmpelse

Vi har igennem hele året desværre været plaget af rotter over hele området. Rottebekæmperne er flinke til at komme meget hurtigt, når de bliver tilkaldt, og de gør et godt arbejde og giver gode råd. Trods dette er der stadig for mange rotter, der løber rundt og gør skade.

Vi skal derfor henvise til de anbefalinger, som vi har samlet på hjemmesiden.

Det drejer sig om:

- Ikke at lade noget spiseligt ligge i området – nedfaldsfrugt skal fjernes og fuglefodring er ikke længere tilladt.
- Vores huse bør rottesikres med rottespærre langs nederste vægbeklædningsbræt og op under spalten i betonelementerne i specielt endegavlene. Her har rotter kunne gnave sig op gennem isoleringen og få adgang til huset gennem sprækker på indersiden af betonelementet.
- Montering af rottespærre i kloakken. Der er mange rotter i kloakkerne og de forsøger gerne at komme ind i husene gennem kloakken. Mange har fået etableret rottespærre, så der bliver ”rift” om de kloakker, der endnu tillader fri passage for rotter.

Vi håber at en god samlet fællesindsats kan få bugt med problemet.

3. Forelæggelse og godkendelse af regnskab for 2023

2023 ender med et overskud på ca. 112.000 kr hvilket primært skyldes:

- At der via kontingenter er betalt 500 kr per husstand til opsparing til fremtidig renovering af veje. Beløbet udgør i alt 63.000 kr. og overføres til en særskilt konto, som er øremærket opsparing til renovering af veje.
- Driften af fællesarealerne har været mindre i 2023. Her er et overskud på kr. 29.000.
- Yderligere har vi ikke gjort brug af ekstern bistand samt brugt lidt mindre på arrangementer og administration, hvilket udgør ca. 15.000 kr tilsammen.
- Der er 2 parceller, som har indfriet vejlånet i 2023, dvs. der nu i alt er 74 som afdrager på vejlånet. Saldoen for vejlånet er kr. 1.515.803 kr.

Hvis man ikke har sat betaling af kontingent og vejlån op som en automatisk opkrævning anmodes det om, at betaling sker som vist på betalingskortene, da det vil lette identificering af betalere.

4. Forslag fra bestyrelsen

Der er ingen forslag fra bestyrelsen,

GRUNDEJERFORENINGEN

NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

5. Forslag fra grundejerne

Der er ikke modtaget nogen forslag fra grundejerne.

6. Forelæggelse og godkendelse af budget og kontingent for 2024

Grundet diverse projektet i fællesområdet er kontingentet forhøjes med 500,- kr. jv. forslag til diverse projektet under punktet om fællesarealerne. De 500,- opkræves i september. Det betyder at reetableringer og forbedringer er forhøjet med 20.000 kr. og der er afsat 30.000 kr. til trapper m.m.

Opsparing til vej opkræves også i september som i 2023

Overskuddet fra Legepladser i 2023 på 10.000 er "fastfrosset" til brug til vedligeholdelse af legepladser, hvorfor budgetter er 20.000 i 2024.

Der er afsat 18.000 kr. i 2024 til konsulentbistand i forbindelse med rådgivning om dræn og fremtidssikre området.

7. Valg af bestyrelse.

Rudolph Blum, HV 31, og Pia Hangaard, NV 25, er på valg. Begge er villige til genvalg.

8. Valg af suppleanter

Mette Vinther, NV 41, er på valg.

Bestyrelsen opfordrer til at man stiller op som suppleant

9. Valg af revisor

Jesper Duus, SV 19, er på valg.

10. Eventuelt

GRUNDEJERFORENINGEN
NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

ÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1/1 - 31/12-2023

DRIFTSREGNSKAB

INDTÆGTER :		Kr. :	Budget 2023 kr.
Kontingent 2023	2.000.- kr. x 126		252.000
	2.500.- kr. x 126		315.000
		565.164,00	
Mægler indbetaling		5.600,00	0
Renter		0,00	0
Fælleslån		214.429,00	169.860
		<u>IALT 785.193,00</u>	<u>736.860</u>
UDGIFTER :	Kr.:	Kr. :	Kr.:
TV :			
Service	0,00		
	Ialt	0,00	0
FÆLLESAREAL :			
Vedligeholdelse	249.069,00		250.000
Fejning & Snerydning	62.500,00		62.500
Retablering & forbedringer	72.062,50		90.000
Drænvedligeholdelse	8.395,31		10.000
Legeplads	0,00		10.000
Vejvedligeholdelse	11.437,50		10.000
	Ialt	403.464,31	432.500
GRUNDEJERFORSIKRING	19.688,00	19.688,00	20.000
ADMINISTRATION :			
Bestyrelse, GN-forsamling, møder etc.	21.055,00		
Hjemmeside, gebyrer, kopier etc.	8.345,33		
	Ialt	29.400,33	30.000
ARRANGEMENTER		3.617,15	5.000
EKSTERN BISTAND		0,00	10.000
SKOVVÆSEN		1.235,30	1.100
DIVERSE		1.250,00	1.000
FÆLLESLÅN		211.814,45	169.860
		<u>IALT 670.469,54</u>	<u>669.460</u>
Overskud 2023		114.723,46	
DRIFTSOVERSKUD 2023(excl. Fælleslån)		<u>112.108,91</u>	

Fordeling af overskud kr.

Opsparing renovering af veje	63.000,00
Middag for bestyrelsen	5.600,00
Overføres til 2024 (legeplads og projekter)	43.508,91

GRUNDEJERFORENINGEN
NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

ÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1/1 - 31/12-2023

STATUS

AKTIVER :

Kr. :

Kassebeholdning 1.266,75

Foreningskonto (Giro) 268.386,54

IALT 269.653,29

PASSIVER :

Kr. :

Overført fra 2022 153.077,64

Fælleslån 1.852,19

Overskud drift 2023 114.723,46

IALT 269.653,29

Sussie Johansen

Bente Roed

Jacob Mikkelsen

Rudolph Blum
Formand

Pia Hangaard
Kasserer

Jesper Duus
Revisor

GRUNDEJERFORENINGEN
NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

Status Vejlån

Kr.

	31-12-2022	31-12-2023
Restgæld	1.673.762,02	1.515.803,83
Antal parceller, der afdrager	76	74
Årlig ydelse pr parcel		2235
Indfrielsesår		2033

