



GRUNDEJERFORENINGEN "FRUGTHEGET"

v/ Formand Niels Kristensen Frugtheget 36 2830 Virum

Indkaldelse til

DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING - 2024

Torsdag den 25. april 2024 kl. 19:00

Virum hallerne, mødelokale 1 / 2, Geels plads 40

DAGSORDEN

Valg af dirigent og referent

- 1) **Formandens beretning - Se bilag 1. Heraf uddybes på generalforsamlingen:**
 - a) Den Grønne Sti - Samarbejde, udvikling og vedligehold
2. **Kassereren fremlægger revideret årsregnskab til godkendelse og fremsætter forslag til budget for 2024/2025**
 - a) Containere til haveaffald er ikke i budget
Regnskab og budget fremgår af www.frugtheget.dk
3. **Forslag fra bestyrelsen og foreningens medlemmer**
 - a) Ingen aktuelle forslag
5. **Valg af bestyrelse og suppleanter** (jf. vedtægterne § 11)
Hvert år afgår halvdelen af bestyrelsens medlemmer, men de kan genvælges på generalforsamlingen. Der er aktuelt 6 medlemmer og 2 suppleanter i bestyrelsen. Der skal mindst være 5 og maksimalt 7 medlemmer. Bestyrelsen består 5 medlemmer hvoraf 3 genopstiller. Der er således plads til yderligere 2 bestyrelsesmedlemmer.
6. **Valg af 2 revisorer**
7. **Tilmelding til sti-udvalget**
8. **Fastsættelse af årskontingent og eventuelle andre ydelser**
 - a) Kontingent til Grundejerforeningen foreslås at bestyrelsen at være 100 kr. og er afstemt med et budget, der ikke inkluderer containere til haveaffald. Hvis generalforsamlingen ikke godkender bestyrelsens forslag om ikke at bestille containere til haveaffald, kan generalforsamlingen enten beslutte at tære af opsparingen eller fastholde kontingentet på de sædvanlige 200kr.
 - b) Bidrag til vedligehold af Den Grønne Sti foreslås at være 50 kr. Dette forudsætter anvendelse at tidligere års overskud på vej og sti-kontoen anvendes til vedligehold og udvikling.
9. **Eventuelt**
 - a) Festudvalg til sociale arrangementer (sommerfest, fastelavn, halloween, høstfest, mm.)

Der er ikke bestilt containere til haveaffald i år, jf. bestyrelsens forslag til budget.

Eventuelt kan der arrangeres fælles bortskaffelse i forbindelse med den årlige sti-arbejdsdag.

Bestyrelsens arbejde består bl.a. af kommunikation med kommunen f.eks. vedrørende vejenes stand, trafik og servitutterne samt vedligeholdelse af hjemmeside, administration af økonomi, velkomst til nye beboere mv.

Bestyrelsen ønsker en aktiv grundejerforening med stor medlemsindflydelse og opfordrer derfor alle, som har forslag, til at fremsætte disse. Foreningens vedtægter kræver dog, at eventuelle forslag fra medlemmerne skal være indleveret til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingen. Nye forslag fra medlemmerne vil blive ophængt i udhængsskabet ved Den Grønne Sti og rundsendt på maillisten inden generalforsamlingen.

Hvis du/I ønsker at give anden grundejer eller bestyrelsen fuldmagt til at stemme på generalforsamlingen, bedes du anvende den vedlagte skabelon. Der gøres opmærksom på, at ingen kan have mere end 3 fuldmagter ifølge foreningens vedtægter. Fuldmagter til bestyrelsen kan afleveres i formandens postkasse.

Du har som medlem af grundejerforeningen også mulighed for at bidrage med frivilligt arbejde i foreningen ved deltagelse i bestyrelsen, stiuvalg, festudvalg mv. Hvis du har andre gode forslag til aktiviteter eller andet i foreningen, er du altid velkommen til at kontakte bestyrelsen på mail eller via grundejerforeningens hjemmeside, www.frugthegnet.dk.

Bestyrelsen opfordrer alle til at tilmelde sig maillisten på hjemmesiden. Det er den nemmeste kommunikationsvej fra bestyrelsen til medlemmerne. Kommunikation mellem medlemmer kan foregå på foreningens Facebook.

I forbindelse med generalforsamlingen vil kun blive serveret drikkevarer på dåse/flaske.

Regnskab, budget og beretningen fremgår af indkaldelsen, der udsendes på nyhedsbrev og fremgår tillige af www.frugthegnet.dk.

Tilmelding til nyhedsbrev foretages på hjemmesiden.

Fra hjemmesiden kan man også skrive til bestyrelsen.

Bestyrelsen Grundejerforeningen Frugthegnet

Formand	Niels Pfeiffer Kristensen	Frugthegnet 36
Næstformand	Jacob Sivertsen	Frugthegnet 58
Kasserer	Jacob Sivertsen	Frugthegnet 58
Sekretær	Jan Henriksen	Frugthegnet 10
Beboervelkomst	Jan Henriksen	Frugthegnet 10
Webmaster	Nanco Hefting	Frugthegnet 7
Stiudvalg-kontakt	Elisabeth McNair Rahbek	Frugthegnet 51

Bilag, Punkt 1 - Formandens beretning om året der gik 2023/24

Renholdelse og glatførebekæmpelse af Frugthegnet

Både Frugthegnet og Virumvej er nu offentlige veje, som vedligeholdes og renholdes af Lyngby-Taarbæk kommune. LTK udfører tillige glatførebekæmpelse af kørebanen og tømmer rendestensbrøndene.

Glatførebekæmpelse og renholdes af fortovet er fortsat grundejernes ansvar.

Anskaffelse af hjertestarter

Der er i år anskaffet og opsat en hjertestarter. Skjern bank har bidraget med 5.000kr, hvilket har gjort at det har været muligt at anskaffet et høj kvalitetsskab samt den bedste hjertestarter på markedet. Denne kan både støde på børn og voksne og har en instruktions-skærm. Den årlige omkostning til strøm vil være op til 1.000kr og ca. hvert femte år samt efter brug skal hjertestarten serviceres.

Den nye ejendomsvurdering - den endelige for 2020

De nye ejendomsvurderinger er principielt ikke indenfor Grundejerforeningens ansvarsområde, men bestyrelsen har dog alligevel valgt at dele erfaringer og oplysninger med foreningens medlemmer. Det er altså alene op til den enkelte grundejer at vurdere hvordan man vil agere i forhold til den endelige ejendomsvurdering. Efter bestyrelsens vidende fik de første grundejere deklARATION for og efterfølgende den endelige ejendomsvurdering for 2020 i efteråret 2023 og derefter er de løbende blevet udsendt.

Ejendomsvurderingsstyrelsen har ikke haft mulighed for at inkludere servitutter i deres vurdering - kun lokalplaner er tilgængelige for vurderingen. De begrænsninger der er lagt på ejendommene på Frugthegnet ville man i dag have beskrevet i en lokalplan og de er derfor bestyrelsens klare vurdering at servituttens på Frugthegnet-husene bør reducere vurderingen. Servituttens sætter nemlig væsentlige begrænsninger på udnyttelsesmulighederne på Frugthegnet husene og bestyrelsen har været i dialog med vurderingsstyrelse herom. Bestyrelsen har mundtligt fået at vide at man ser servituttens som en væsentlig begrænsning og på baggrund heraf vurderer bestyrelsen at man får den mest korrekte ejendomsvurdering hvis man oplyser om servitutterne.

Det er i år også blevet kendt i offentligheden at grundejerforeninger som ejer fællesareal vil skulle til at betale ejendomsværdi skat af fællesarealer fra 2025. Se f.eks. [BDO](#). Princippet er at der skal betales en 1/10 af værdien som en ubebygget erhvervsejendom. Opkrævningen vil blive indfaset trinvist over ca. 21 år. Grundejerne med facade mod Frugthegnet er obligatoriske medlemmer af Grundejerforeningen Frugthegnet pga. grundejerforeningens ejerskab af den del af Den Grønne Sti som ligger ud for Frugthegnet. Bestyrelsen vurderer at omkostningen vil være ca. 500kr i 2025 stigende til ca. 10.000kr i 2046. Altså en omkostning pr. grundejer gående fra 5,50kr/år i 2025 til 111kr/år i 2046.

Fjernvarme - hvornår kommer det?

Fjernvarme på Frugthegnet er godkendt og ligger i etape 1. Vestforbrændings nuværende plan er at tilbyde fjernvarme på Frugthegnet i 2025, dato for selve anlæg og tilslutning er pt. ikke helt klar endnu, se [Vestforbrændings hjemmeside](#).

Detaljerede informationer findes på Vestforbrændings hjemmeside. Her fremgår priser samt information om mulighed for køb/leje af brugt gasfyr, hvis man skulle være uheldig og ens fyr skal skiftes inden fjernvarmen etableres. Bestyrelsen opfordrer til at man tilslutter sig fjernvarme frem for f.eks. at anskaffe sig varmepumpe, som kan give støjgener for de omkringboende. Tilmelding kan allerede ske nu på Vestforbrændings hjemmeside.

Hjemmesiden, www.frugthegnet.dk

Hjemmesiden er nu opdateret, men der har løbende været udfordringer med basisfunktionalitet og at få det gamle flotte design tilbage på side. Arbejdet med dette pågår fortsat således at hjemmesiden indeholder de informationer som grundejere og øvrige besøgende kan have brug for.

Bestyrelsens mail er i år skiftet på grund et højt antal spam-mails til den tidligere adresse. Man kan skrive til bestyrelsen via formular på hjemmesiden. Yderligere sendes nyhedsbreve nu fra den nye adresse. Bestyrelsen kan nå via den afsenderadresse.

Den Grønne Sti

Grundejerforeningen har i samarbejde med flere af grundejerforeningerne langs Den Grønne Sti anlagt sliber med Dansk Vild-eng. Foreningerne har samlet set anvendt 80.000kr og har fået tilskud til halvdelen af anlægsudgifterne, altså fået tilbagebetalt 40.000kr. Størrelsen på grundejerforeningernes arealer er væsentligt forskellige. Frugthegnet har et større areal end gennemsnittet og har fået anlagt felter med vild-eng for 11.000kr.

Der er løbende i året afholdt koordineringsaktivitet for at skabe en samlet plan for området. Første resultat af dette samarbejde er striberne med Dansk vild-eng. Alle de forpligtede foreninger langs stien har været inviteret og heraf har dem der ejer areal deltaget. De deltagende foreninger er Stenvænget (Ahornvej og Oldenvej), Frugthegnet, Kongestien, Kvædevej Nord, Kaplevej. Humleløkken (Abildgårdsvej ejer et ganske lille område tæt på marken og har ønsket at bidrage men ikke deltaget aktivt i koordineringen). Selvom Pergolavej og huse på Virum Stationsvej også ligger ud til Den Grønne Sti har disse ingen forpligtelser i forhold vedligehold.

På Frugthegnets område er der friholdt et areal på begge sider af stien på vestlig side af Frugthegnet, så arealet kan anvendes til sociale arrangementer og øvrige aktiviteter, som kræver plads, f.eks. boldspil. Der er placeret mindre felter ud til vejen for at gøre dem synlige når man færdes på vejen og yderlige i sliber, der strækker sig i længere striber på tværs af grundejerforeningernes arealer for at skabe en sammenhæng på tværs. Felterne vil blive klippet ned i september, hvorefter frø fra både tidligt og sent blomstrende sorter vil blive selvsået til kommende år.

I efteråret 2023, blev der afholdt sti-arbejdsdag, hvor grusbeholderen blev flyttet til ny placering bag udhængsskabet. Der blev opsat støtte til mindre træer samt generelt klippet mindre grene og fejte blade. Ved arbejdsdagen er der blevet plantet et rønnebærtræ og en tjørn vest for Frugthegnet til erstatning for de ikke-hjemmehørende robinie-træer. Stiuvalget vil løbende evaluere på det anlagt og foreslå eventuelt yderligere genplantning med mindre hjemmehørende arter. Renovering af udhængsskabet er pågående.

Der er fortsat uklarhed om ansvarsdelingen for arealet ud for Kvædevej og Hybenvej. Årsagen til tvivlen om ansvar skyldes at hele arealet er ejet af Kvædevej Nord, men at der yderligere er tinglyst servitut på ejendommene ved Nybohuse (Kvædevej syd og Hybenvej syd) og Hybenvænget (Hybenvej nord), som forpligter disse til at foretage vedligehold. LTK ønsker ikke at involvere sig men udtaler blot at arealet er Kvædevej Nord's ansvar medmindre, der er aftalt andet. Kvædevej Nord vedligeholder arealet nord for stien op mod Kvædevej Nord husene. Nybohuse mener at servituten er ugyldig og foretager ikke vedligehold af arealet der støder op til Hybenvej syd og Kvædevej syd. Hybenvænget har besluttet at holde status quo og får deres gartner til at slå græsset.

Især Kvædevej Nord er utilfreds med LTK's ophør med vedligehold af Den Grønne Sti. LTK mener ikke det er lovligt indenfor kommunalfuldmagten for LTK at vedligeholde eller overtage Den Grønne Sti. Efter et møde mellem Kvædevej Nord, Frugthegnet og LTK med bl.a. deltagelse

af Borgmester Sofia Osmani sendte LTK i efteråret 2022 en forespørgsel til ankestyrelsen om mulighed for vedligehold og evt. overtagelse af Den Grønne Sti. Der er fra grundejerforeningerne blevet rykket for svar og der afventes fortsat svar.

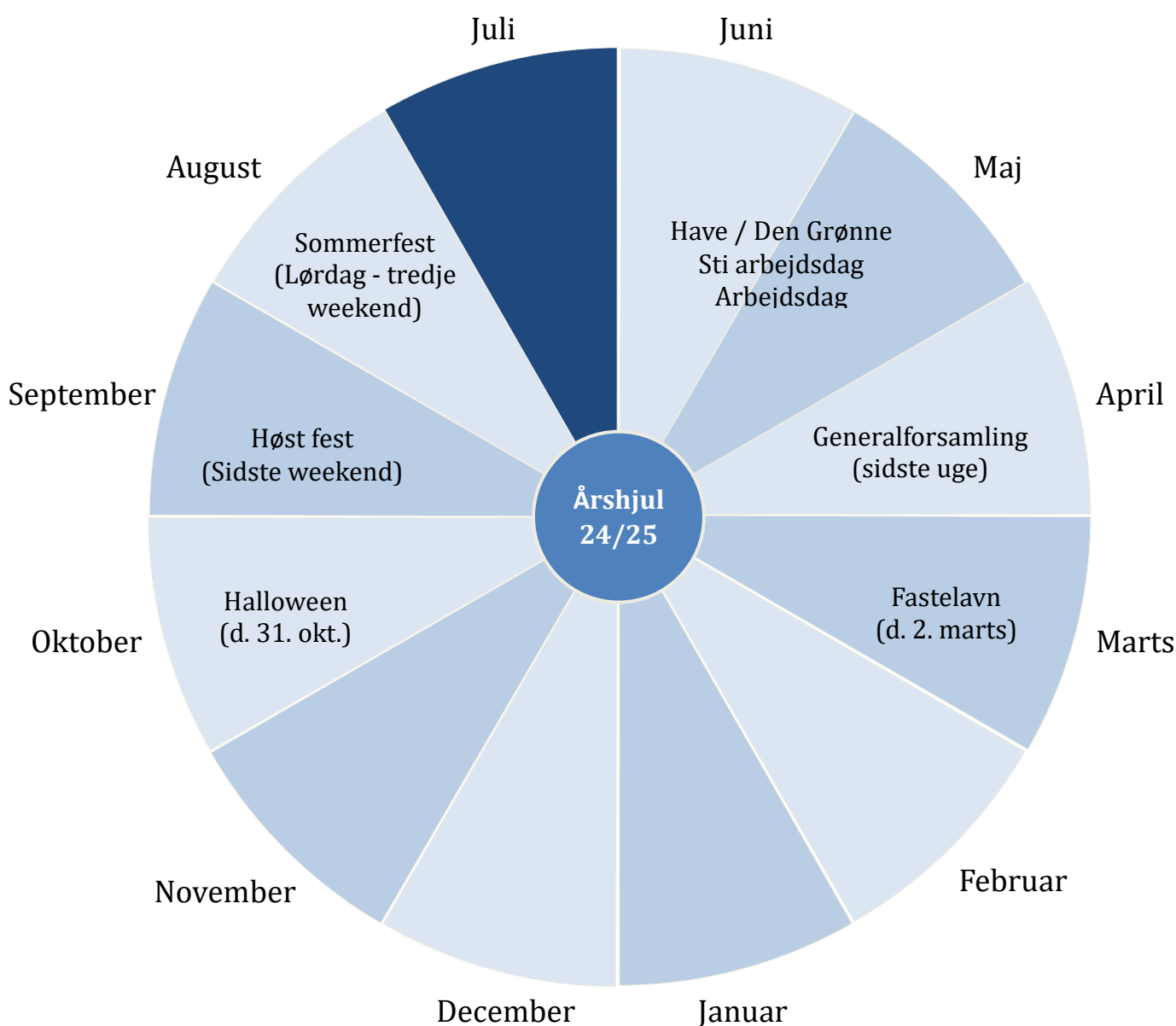
Sommerfest, Halloween, andre fester

I det forgangne år har vi fra bestyrelsens side noteret os en god opbakning til de sociale arrangementer, der har været afholdt, men desværre også, at nogle arrangementer endte i aflysninger eller improviseringer som følge af at der ikke blev etableret en arrangør af arrangementet i tide.


Der skal lyde en stor tak til dem, der har stablet arrangementerne på benene, særligt Frugthegnet 31 og 40.

Bestyrelsen vurderer umiddelbart at efterspørgslen har været til stede, også i forbindelse med hvert af de fejlslagne arrangementer. Vi vil derfor gerne støtte op om at arrangementerne igen forsøges afholdt i det kommende år. I år lykkedes det f.eks. ikke at arrangere fastelavn.

I den forbindelse foreslår vi fra bestyrelsens side, at der etableres et årshjul med fastsatte datoer for arrangementerne, samt mulighed for at arrangører af de enkelte arrangementer kan melde sig til i god tid.



Bilag 2- GF Regnskab 2023/2024 og budget for 2024/2025

				
GRUNDEJERFORENINGEN FRUGTHEGET 2023/2024				
	Regnskab 2023/2024	Regnskab 2022/2023	Budget 2023/2024	Budget 2024/2025
Kontingent pr. husstand	<u>200,00</u>	<u>200,00</u>	<u>200,00</u>	<u>100,00</u>
INDTÆGTER				
98 Kontingenter á 200 kr	19.600,00	19.600,00	19.600,00	19.600,00
Udlejning af aktiver	1.160,00	1.820,00	1.500,00	1.500,00
Øvrige indtægter	<u>6.340,44</u>	<u>1.314,40</u>	<u>500,00</u>	<u>500,00</u>
I alt	<u>27.100,44</u>	<u>22.734,40</u>	<u>21.600,00</u>	<u>21.600,00</u>
UDGIFTER				
Containerleje	8.157,14	7.120,78	8.000,00	0,00
Indkøb og vedligehold af aktiver	28.063,00	1.603,85	21.000,00	9.000,00
Grusning	1.075,00	1.069,00	1.100,00	0,00
Bank & Mobilpay	973,74	1.448,86	2.000,00	2.000,00
Forsikringer	3.298,68	3.129,85	3.000,00	3.300,00
Administration	1.059,45	875,00	1.400,00	2.000,00
Hjemmeside	877,50	2.234,82	1.100,00	1.100,00
Møder	0,00	200,00	500,00	500,00
Generalforsamling	213,50	652,05	500,00	500,00
Bestyrelsesmiddag	2.495,00	2.370,00	3.000,00	3.000,00
Diverse - Bestyrelsens disposition	<u>994,25</u>	<u>194,00</u>	<u>4.000,00</u>	<u>4.000,00</u>
I alt	<u>47.207,26</u>	<u>20.898,21</u>	<u>45.600,00</u>	<u>25.400,00</u>
Resultat	<u>-20.106,82</u>	<u>1.836,19</u>	<u>-24.000,00</u>	<u>-3.800,00</u>
FORMUEOPGØRELSE PR. 31/03-2024				
AKTIVER :		PASSIVER :		
Kontantbeholdning	0,00	Formue 04/04-2023	53.564,32	
Bankbeholdning	33.457,50	Resultat	-20.106,82	
		Indskudt tilgodehavende	<u>0,00</u>	
I alt	<u>33.457,50</u>	Formue 31/03-2024	<u>33.457,50</u>	

Regnskab og budget Vej og Sti - Frugtheget og Den Grønne Sti

FRUGTHEGET VEJ & STI VEDLIGEHOLD SAMT SNERYDNING - 2023/2024

	Regnskab 2023/2024	Regnskab 2022/2023	Budget 2023/2024	Budget 2024/2025
Kontingent pr. husstand	<u>150,00</u>	<u>1.150,00</u>	<u>150,00</u>	<u>50,00</u>
INDTÆGTER				
90 Kontingenter*	13.500,00	102.430,00	13.500,00	4.500,00
Biodiversitetspulje	<u>10.000,00</u>		<u>10.000,00</u>	
Indtægter i alt	<u>23.500,00</u>	<u>102.430,00</u>	<u>23.500,00</u>	<u>4.500,00</u>
UDGIFTER				
<i>Vej og fortov:</i>				
- Saltning og snerydning	11.398,66	29.768,32	10.000,00	0,00
<i>Den grønne sti:</i>				
Græsslåning	8.937,53	8.937,53	9.000,00	9.000,00
Udvikling	21.799,95		50.000,00	10.000,00
Beplantning vedligehold		21.512,30		1.000,00
Grundskyld fællesareal				500,00
Renter og gebyrer	<u>0,00</u>	<u>76,77</u>	<u>200,00</u>	<u>0,00</u>
Udgifter i alt	<u>42.136,14</u>	<u>60.294,92</u>	<u>69.200,00</u>	<u>20.500,00</u>
Resultat	<u>-18.636,14</u>	<u>42.135,08</u>	<u>-45.700,00</u>	<u>-16.000,00</u>
Forventet formue	56.073,92	74.710,06	29.010,06	40.073,92

FORMUEOPGØRELSE PR. 31/03-2024

AKTIVER :		PASSIVER :	
Bankbeholdning	56.073,92	Formue 04/04-2023	74.710,06
		Resultat	-18.636,14
I alt	<u>56.073,92</u>	Formue 31/03-2024	<u>56.073,92</u>

Revisorer

Formand

Kasserer

Jan Friis

Nils Aaskilde

Niels Kristensen

Jacob Sivertsen



FULDMAGT

Underskrevne

Navn(e): _____

Adresse: _____

der er grundejer i Grundejerforeningen Frugtheget bemyndiger hermed

Navn: _____

Adresse: _____

eller

Bestyrelsen i Grundejerforeningen Frugtheget

(sæt ét kryds i én af boksene ovenfor)

til i henhold til foreningens vedtægter § 10 på mine/vores vegne at give møde og afgive stemme på grundejerforeningens ordinære generalforsamling den 25. april 2024.

Nærværende fuldmagt gælder tillige ved afstemning til valg af bestyrelse.

Alle valg sker i henhold til Vedtægter for Grundejerforeningen Frugtheget.

Hvis du/I har krav til, hvorledes den person, som du/I giver fuldmagt til, stemmer, skal du/I bemærke dette nedenfor:

Virum

Underskrift: _____ Dato: _____

NB. Hvis du/I giver en fuldmagt til en anden grundejer, skal du/I være opmærksom på, at ingen kan have mere end 3 fuldmagter.

Vedtægterne § 10

”Enhver afgørelse på en generalforsamling træffes med simpelt stemmeflertal. Stemmeretten udøves af ejeren. Der kan stemmes i henhold til skriftlig fuldmagt. Ingen kan dog have mere end 3 fuldmagter.”