

Grundejerforeningen

"Vipperød Frugtplantage"

Indkaldelse til generalforsamling i grundejerforeningen

Vipperød Frugtplantage

Torsdag d. 8. februar 2024 kl. 1900 i Fælleshuset.

Dagsorden

1. **Valg af dirigent og optælling af fremmødte stemmeberettigede.**
2. **Formandens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år** (beretning vedlagt som bilag 1).
3. **Aflæggelse af to separate regnskaber for henholdsvis Æblehaven/Blommehaven/Kildevangsparken, og fælleshusområdet, begge med revisionspåtegning** (vedlagt som bilag 2 og 3).
4. **Indkomne forslag.**
Det årlige kontingent hæves med kr: 500,-
Begrundelse:
Grundet alm. Inflation, og dermed prisstigninger på alt, og at der i årevis ikke er reguleret på kontingentet, anses det derfor, at der er behov for mere kapital. Dette vil evt. kunne igangsætte/færdiggøre projekter der har været omtalt i årevis.
5. **Valg af formand og bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.**
Formand:
Intet valg

Bestyrelsesmedlemmer:
Morten KVP 64 – modtager genvalg.
Jan BH83 – modtager genvalg
Niels ÆH55 – modtager genvalg

Suppleanter:
Der skal vælges 2 suppleanter.
6. **Valg af 2 revisorer og suppleanter for disse**
Revisorer:
Der skal vælges 2 revisorer, Johnny ÆH 24 og Henrik BH 73 modtager genvalg.

Suppleanter:
Der skal vælges 2 suppleanter.
7. **Fremlæggelse og godkendelse af to separate budgetter for henholdsvis Æblehaven/Blommehaven/Kildevangsparken og fælleshusområdet. Herunder fastsættelse af kontingent for indeværende regnskabsår** (vedlagt som bilag 4).
Bestyrelsen foreslår at kontingent hæves (Ikke steget i 15 år) med kr. 380 til 3.080 + 420 (belysning) = 3.500 årligt. Vi har udskudte regninger for 2023 på over kr. 50.000
Bestyrelsen foreslår at beløbet for leje af fælleshus fastholdes på kr. 2.000 pr. døgn,
8. **Eventuelt.**

Grundejerforeningen

"Vipperød Frugtplantage"

Vedligeholdelses områder:



Grundejerforeningen "Vipperød Frugtplantage"

Bilag 1

Formandens beretning

Her følger et resumé af, hvilke initiativer vi i bestyrelsen har gennemført i 2023.

Fællesarealer

I foråret havde vi besøg af en konsulent, der udarbejdede en langvarig rapport for, hvordan vi fremover vedligeholder vores område bedst muligt. Dette så det fremstår flot samtidig med, at vi holder os indenfor budgettet.

Konsulenten er kommet med flere gode forslag, der sikrer, at området bliver lettere at holde fremover. Rapporten er vedhæftet som bilag. Heri fremgår konsulentens anbefalinger.

Vi har på baggrund heraf valgt at omdanne område 2 (den store skrænt på Kildevangsvej bagved Kildevangsparken nr. 64-90) til græs.

Derudover vil vi fremover prioritere områderne inde i selve foreningen oftere og gå lettere gennem yderområderne.

Vi bevarer fortsat "vild med vilje" i området ved søen. Til foråret vil vi stryge ekstra blomsterfrø ud for at hjælpe det lidt mere på vej.

Veje og stier

Trappen ved Roskildevej er blevet repareret, da der var flere løse trin.

Vi får fremadrettet ryddet sne på alle vendepladser, så der er adgang til stierne.

Fælleshus

Toiletterne på 1. sal i fælleshuset er i 2023 blevet opgraderet.

Vi har derudover tegnet en ny el-aftale, så det fremover er en variabel elpris, idet størstedelen af elforbruget ligger i weekenden, hvor elprisen som regel er lav.

Til fælleshuset har vi desuden købt et nyt, stort bordebænkesæt, som er blevet sat op ude foran.

Vi har ligeledes købt et mindre sæt, der skal stå i området ved "vild med vilje" med udsigt over søen.

Legeplads

Legepladsen, gyngerne og vippen ved fælleshuset er blevet malet, så den igen fremstår flot.

Babygyngen ved Kildevangsparkens legeplads var desværre gået i stykker og er derfor blevet udskiftet til en ny.

Råger

Vi har igen i år forsøgt at bekæmpe rågerne langs banen samt ved fælleshuset. Vi har fået hjælp fra to reguleringsjægere, som bor i vores forening. Der er blevet skudt omkring 70 stk. i alt.

I 2024 vil vi igen søge om tilladelse til at regulere dem. Hvis der findes flere reguleringsjægere i vores forening, hører jeg meget gerne fra jer.

Venlig hilsen

Christoffer Badsberg

Formand

RESULTATOPGØRELSE 1/1 - 31/12 2023

Budget	INDTÆGTER		Resultat
	Salg:		
570.960	Kontingenter	564.720,00	
	Andet salg	0,00	
	Restance gebyr	0,00	
<u>570.960</u>	Salg i alt		564.720,00
	UDGIFTER		
	Vedligeholdelse arealer:		
265.000	Kontraktmæssig vedligeholdelse	243.000,00	
90.000	Vinterberedskab	71.475,00	
4.000	Konsulent bistand	0,00	
16.560	Anden vedligeholdelse	10.441,75	
500	Rep. og vedligehold. Legeplads	1.031,75	
78.000	Belysning	74.880,00	
0	Småanskaffelser	0,00	
<u>454.060</u>	Vedligeholdelse arealer i alt		400.828,50
	Administration:		
12.000	Forsikringer	10.288,90	
8.400	Regnskab/hjemmeside	10.297,50	
500	Kontorartikler	2.897,50	
500	Bankgebyrer	1.945,00	
3.000	Møder/generalforsamling	2.200,00	
29.000	Honorarer	29.000,00	
500	andre adm. Omkostninger	185,00	
<u>53.900</u>			56.813,90
63.000	RESULTAT FØR RENTER		107.077,60
	Renter:		
-3.000	Renteindtægt bank/giro	2.000,00	
<u>-3.000</u>	Renter i alt		2.000,00
60.000	RESULTAT FØR HENSÆTTELSE		109.077,60
	Hensættelser:		
50.000	Stier/veje	50.000,00	
	Vinter/beskæring	0,00	
10.000	Legepladser	10.000,00	
<u>60.000</u>	Hensættelser i alt		60.000,00
0	ÅREST RESULTAT		49.077,60

G/F Vipperød Frugtplantage

BALANCE 31/12 2023

AKTIVER

Likvide beholdninger:

Driftskonto	816.252,24	
Dankortkonto	1.488,77	
Aftalekonto	0,00	
Højrentekonto	570.869,95	
Kassebeholdning	898,49	1.389.509,45

Tilgodehavender:

Tilgodehavender medlemmer	159.840,00	
Andre tilgodehavender	-15.557,00	144.283,00

AKTIVER I ALT

1.533.792,45

PASSIVER

Egenkapital:

Saldo primo	146.994,23	
Årets resultat	49.077,60	196.071,83

Hensættelser:

Stier/veje:	Saldo primo	816.985,74	
	Afgang	0,00	
	Hensat	50.000,00	866.985,74
Legepladser:	Saldo primo	56.308,13	
	Afgang	0,00	
	Hensat	10.000,00	66.308,13
Vinter/beskæring	Saldo primo	90.000,00	
	Afgang	0,00	
	Hensat	0,00	90.000,00
			1.023.293,87

Kortfristet gæld:

Mellemregning kreditorer	71.800,00	
Skyldige omkostninger	0,00	
Skyldig A-skat	15.660,20	
Forudbetalinger	2.385,00	
Mellemregning fælleshus	224.581,55	314.426,75

PASSIVER I ALT

1.533.792,45

Foranstående er revideret og fundet i overensstemmelse med bogføringen

Revisionsbenærkninger:

Dato

Henrik Bohn, revisor

Johnny Pedersen, revisor

RESULTATOPGØRELSE 1/1 - 31/12 2023

Budget	INDTÆGTER		Resultat
	Salg:		
60.000	Lejeindtægter	65.500,00	
	Anden salg	44,00	
<u>60.000</u>	Salg i alt		65.544,00
	UDGIFTER		
	Vedligeholdelse fælleshus:		
1.000	Småanskaffelser	0,00	
7.500	Rep. og vedligeholdelse	15.047,43	
<u>8.500</u>	Vedligeholdelse arealer i alt		15.047,43
	Driftsomkostninger fælleshus:		
6.500	Forbrugsafgifter	4.026,21	
3.000	Vand	794,10	
8.000	El	21.675,52	
24.000	Naturgas	10.803,56	
6.000	Forsikringer	7.744,75	
1.000	Rengøring	0,00	
<u>48.500</u>	Driftsomkostninger i alt		45.044,14
<u>3.000</u>	RESULTAT FØR RENTER		5.452,43
	Renter:		
-3.000	Renteindtægt bank	5.642,11	
0	Renteindtægt værdipapirer	0,00	
<u>-3.000</u>	Renter i alt		5.642,11
	RESULTAT FØR HENSÆTTELSE		11.094,54
	HENSÆTTELSE:		
	Hensat Fælleshus	0,00	0,00
0	ÅRETS RESULTAT		11.094,54

Fælleshus

BALANCE 31/12 2023

AKTIVER

Materielle anlægsaktiver:

Fælleshus	450.000,00	450.000,00
-----------	------------	------------

Tilgodehavender:

Mellemregning Grundejerforeningen	224.581,55	224.581,55
-----------------------------------	------------	------------

Værdipapirer:

SPKS Garantbevis	57.900,00	57.900,00
------------------	-----------	-----------

AKTIVER I ALT

732.481,55

PASSIVER

Egenkapital:

Saldo primo	688.615,02	
Årets resultat	11.094,54	699.709,56

Hensættelser:

Fælleshus:		
Saldo primo	29.771,99	
Afgang	0,00	
Hensat	0,00	29.771,99

Kortfristet gæld:

Forudbetalinger	3.000,00	3.000,00
-----------------	----------	----------

PASSIVER I ALT

732.481,55

Foranstående er revideret og fundet i overensstemmelse med bogføringen

Revisionsbenærkninger:

Dato

Henrik Bohn, revisor

Johnny Pedersen, revisor

Budget 1/1 - 31/12 2024

INDTÆGTER

2023	Salg:		
570.960	Kontingenter 182 x (3080+420)	637.000	
570.960	Salg i alt		637.000

UDGIFTER

	Vedligeholdelse arealer:		
265.000	Kontraktmæssig vedligeholdelse	250.000	
90.000	Vinterberedskab	90.000	
4.000	Konsulent bistand	10.000	
16.560	Anden vedligeholdelse	93.000	
500	Rep. og vedligehold. Legeplads	1.500	
78.000	Belysning	77.000	
0	Småanskaffelser	0	
454.060	Vedligeholdelse arealer i alt		521.500

	Administration:		
12.000	Forsikringer	12.000	
8.400	Regnskab/Hjemmeside	9.000	
500	Kontorartikler	2.000	
500	Bankgebyrer	2.000	
3.000	Møder/generalforsamling	3.000	
29.000	Honorarer	29.000	
500	Andre adm. Omkostninger	500	
53.900			57.500

63.000 BUDGET FØR RENTER 58.000

	Renter:		
-3.000	Renteindtægt bank/giro	2.000	
-3.000	Renter i alt		2.000

60.000 BUDGET FØR HENSÆTTELSE 60.000

	Hensættelser:		
50.000	Stier/veje	50.000	
10.000	Legepladser	10.000	
60.000	Hensættelser i alt		60.000

0 BUDGETTERET RESULTAT 0

Fælleshus

Budget 1/1 - 31/12 2024

INDTÆGTER

2023	Salg:		
60.000	Lejeindt. 30 x 2000	60.000	
<u>60.000</u>	Salg i alt		60.000

UDGIFTER

	Vedligeholdelse fælleshus:		
1.000	Småanskaffelser	1.000	
7.500	Rep. og vedligeholdelse	20.000	
<u>8.500</u>	Vedligeholdelse arealer i alt		21.000

	Driftsomkostninger fælleshus:		
6.500	Forbrugsafgifter	6.500	
3.000	Vand	3.000	
8.000	El	16.000	
24.000	Naturgas	12.000	
6.000	Forsikringer	6.000	
1.000	Rengøring	1.000	
<u>48.500</u>	Driftsomkostninger i alt		44.500

3.000	BUDGET FØR FINANCIERING	-5.500
--------------	--------------------------------	---------------

	Renter:		
-3.000	Renteindtægt bank	5.500	
<u>-3.000</u>	Renter i alt		5.500

0	BUDGETTERET RESULTAT	0
----------	-----------------------------	----------

2023

Tilstandsrapport GF Vipperød frugtplantage 2023.



Per Bundgaard

Bondeskovgaard Træpleje

11-09-2023

Udført for

Bestyrelsen

G/F Vipperød Frugtplantage

Att:

Kasserere

Niels Ole Dvinge

Mobil: 40594268

**Tilstandsrapport for status og forslag til fremtidig drift
af bevoksede Arealer i G/F Vipperød Frugtplantage**

Osted, den 11-09-2023

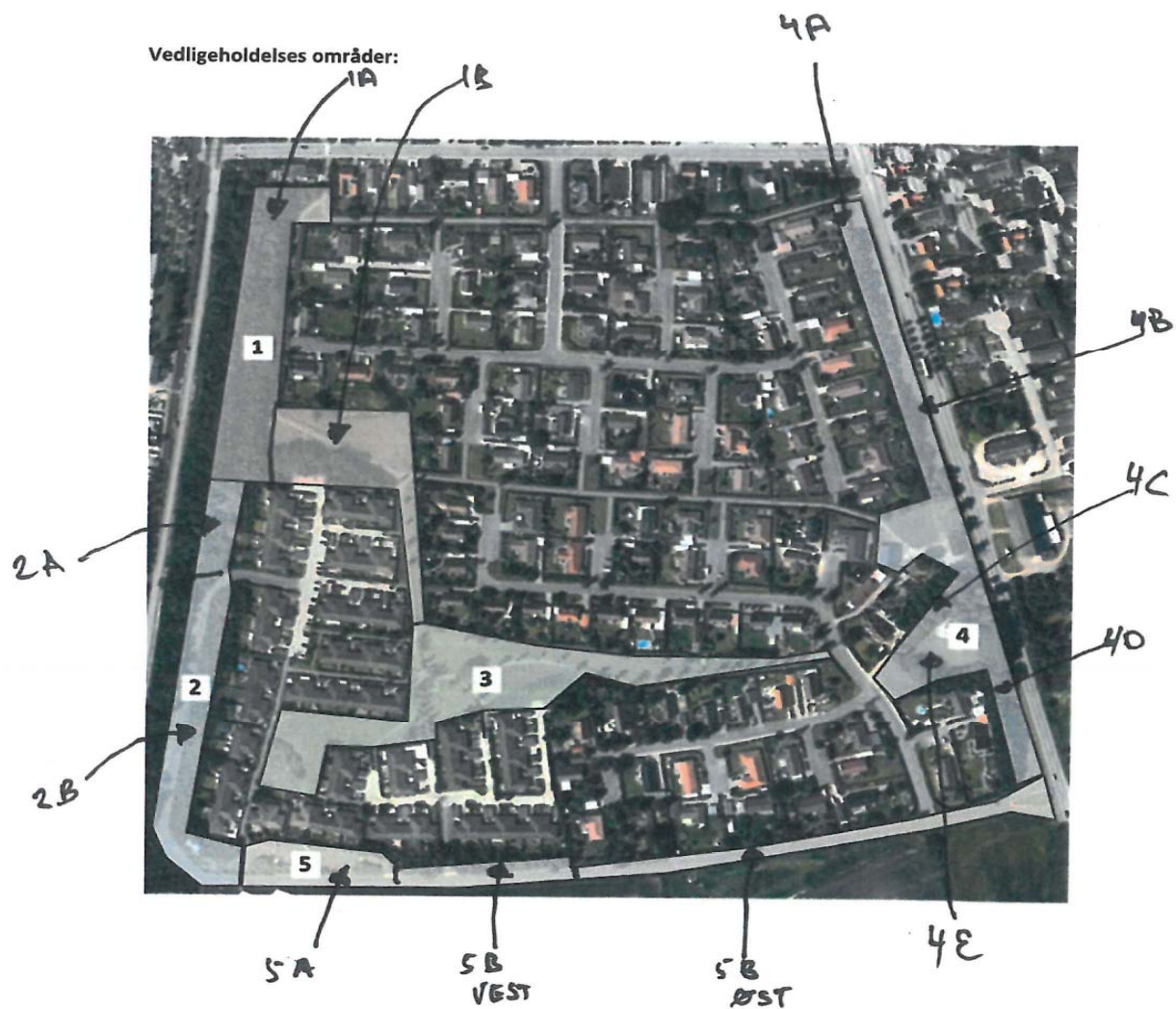
Per Bundgaard Larsen



BONDESKOVGAARD
www.bondeskovgaard.dk

Hestehavevej 40 4320 Lejre Tlf. 46 49 60 27

Mobil : 42 75 53 60 Fax : 46 49 67 19



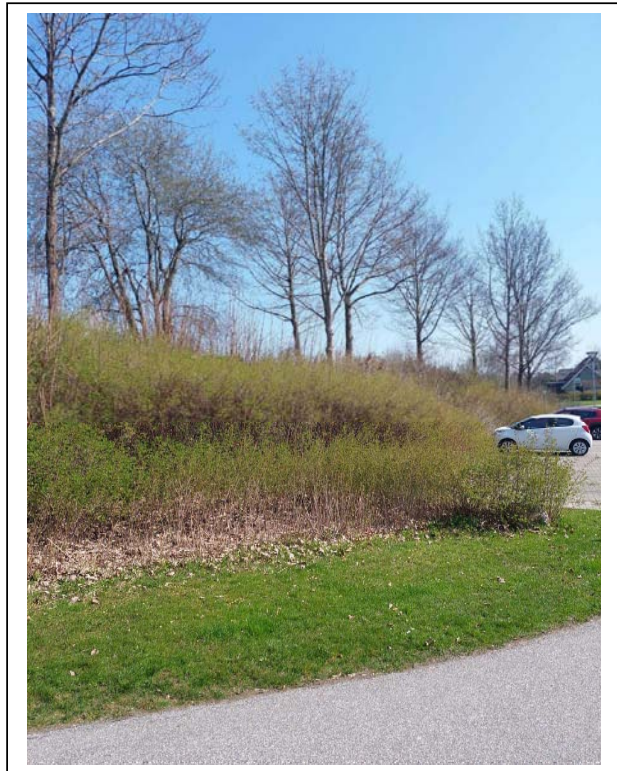
Nr.	Beskrivelse	Status	Indsats
	Kræver særligt budget og indsats for at kunne løses til bestyrelsens ønske.	Skal løbende plejes men vurderes at dette kan indgå i normal budget.	Ingen akut pleje behov men skal tilses og vurderes hvert år i forbindelse med prioritering af den budget lagte pleje indsats.
1a	Østside pæn skov med god etagering (Fredskov ?)	God	Plejes med nedskæring i under og mellem etage
	Vestside stakit skov	Behov for udtynding	Skovning og henlæg (billetræ) eller udkørsel til flis -- budget ?
1b	Fint færdigt tyndet til bredkronede træer	Velpasset	Plejes efter behov med nedskæring i under og mellem etage
2a	Fredsskov ryddet af vokser nu til ved selvåning og stødsud.	Dyrt at genoprette og passe i nuværende driftsform	Arealet er i følge bestyrelsen ikke fokusområde og kan udvikle sig naturligt til skov. Ændring af status vil kræve indsats væsentligt over normalt budget.
2b	Støjvold med megen opvækst	Dyrt at passe i nuværende form - sluger en væsentlig del af årsbudget for bevoksningspleje.	Ønske til fremtid - rent græs eller græs med spredte lave træer (frugt)
		Ikke pænt	Ændring af status nødvendig men vil kræve indsats over normalt budget.
3	Birk i foreningens parkarealer	Velpasset	Årligt helbredstjek
4a	Bevoksning mellem græsareal / sti og bebyggelse	OK begyndende "stakitskov"	Tynding efter udvisning når der er tid - budget.
4b	Hæk mellem græs vej	God	Der bør fjernes opvækst af elm og ær - mærkes til bortskæring
4c	Allé	Velpasset	
4d	Gærde mod vej	Ok - bør udrenses	Tynding efter udvisning når budget.
4e	Skov om legeplads	God	Måske lidt oprydning generelt.
5a	Bevoksninger omkring P-areal gæsteparkering	God	Plejes årligt i vækstsæson med arts styret nedskæring / udrensning så buske og enkelt træer favoriseres.
5b vest	Støjvold	trænger indsats	Det anbefales at starte med samme løsning som 5a men ændring af status kan blive nødvendig og vil så kræve indsats over normalt budget.
5b øst	Østlige ende lav og passes af beboerne.		

General tilstand.

Se det af bestyrelsen fremsendte kort og af undertegnede kommentar skema (side 3-4) som jeg har opdelt i "afdelinger" så det enkelte areals status og forslag til pleje kan beskrives.

Området fremstår pænt, og velpasset med mindre efterslæb og behov for pleje på enkelt arealer (Billede 1).

Dette er dog en problematik, der hurtigt kan udvikle sig og blive akut, da der pt ikke er overensstemmelse mellem budget = Tid og sikring af der ikke sker op skalering af problemerne i takt med bevoksningerne udvikler sig uhensigtsmæssigt pga. forkert eller manglende pleje.



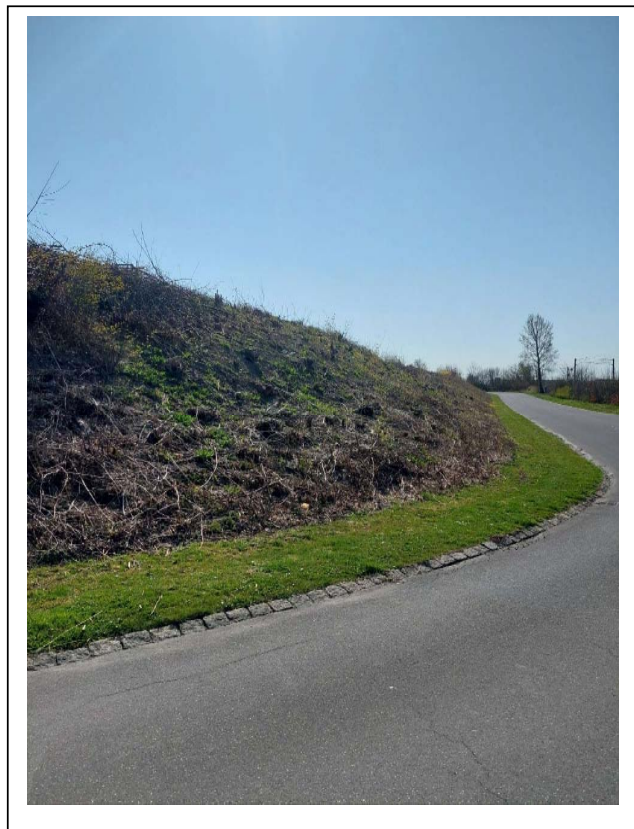
Billede 1

Årsagen til dette efterslæb skal specifikt ses i "problemområderne" 2 og 5 (billede 2), hvis pasning kræver en MEGET væsentlig del af det årlige budget uden at dette bibringer et brugbart resultat eller forbedring. Dermed er der kun lidt tid/ midler til pleje af restarealerne, hvilket med tiden vil forværre det samlede resultat og øge omkostningerne til nødpleje.

Det er derfor væsentligt at få diskuteret fremtidig pleje / status for disse 2 arealer og investere i en enklere drift af disse, sådan at de årligt tildelte midler til pleje kan bruges på generel indsats i alle bevoksninger, implementeret efter en årlig gennemgang og prioritering af indsatsområder.

De 2 arealer 2b og 5ab (billede2) passes for nuværende ved, at man hvert andet år foretager en nedskæring og flisning, dette er meget tidskrævende og optager en væsentlig del af plejebudgettet.

For at frigøre timer til rettidig pleje af alle arealerne foreslår jeg at bestyrelsen allokerer et budget til en "total" oprydning og fremtidig og ændring af plejen.



Billede 2

Anbefaling 1: Jeg anbefaler at man årligt sikrer prioritering af indsatsen ved at indkøbe en årlig neutral konsulent indsats med mærkning og plejevurdering omkring den alm. pleje. Dette vil kunne udføres i samarbejde med bestyrelsen og Hjertebjerggård og vil kræve 4-6 timer. En udgift på 3-4.000 kr. + moms, der vil sikre en god prioritering af den årlige pleje.

Anbefaling 2: Før nogle forlag implementeres er det vigtigt i diskuterer, hvordan man undgår selvtægt på de arealer, hvor naboerne har "en mening" om arealets drift og at disse accepterer den fremtidige status – evt. ved kommunikation forklaring inden implementering.

Anbefaling 3: Jeg vurderer at en ekstra tildeling af midler til en gangs pleje af areal 2b vil kunne bibringe en status, så væsentlig del af nuværende budget fremover vil kunne bruges til pasning af de samlede arealer. Der kan dog blive behov for en mindre øgning af det årlige budget til bevoksningens pleje for at sikre en varig god status.

Dette implementeres ved at bestille en nedknusning af ydersiden af støjvold areal 2b. Jeg har talt og besigtiget arealet med 2 entreprenører, der begge mener det kan gøres på 1 dag. Jeg vil dog anbefale at man budgetterer med 2 dage = ca.16-20.000 kr. + moms og så har et rest budget, der kan bruges til efterfølgende oprydning og efterpleje.

Derefter vil arealet kunne passes med en robot slagle klipper med en indsats per gang på max 6-8 timer a 750 kr. + moms. Arealet vil nok kræve klipning 2 gange per år de første år til I får kontrol med træopvækst og får dækkende græs. Herefter kan det fremover klares med 1 gang årlig klipning og udvikle sig til "vild m. vilje".

Derved frigøres penge / timer i forhold til den oprindelige pleje, som kan bruges til den løbende pleje af alle arealer.

Anbefaling 4: Areal 5a og b minder meget om areal 2b og kan derfor få ændret status samtidigt med 2b med en tilsvarende behandling når maskinerne er på området dette vil i længden være den billigste løsning. MEN da disse volde ikke er så høje, mener jeg at bevoksningen her er en del af afskærmning til beboerne og anbefaler derfor at en total rydning **udsættes** 3-5 år, mens I forsøger at ændre status med en ændret plejeindsats.

Målet må være dækkende buske og max højde på 2-3 meter på nær enkelte egetræer, der evt. kan slippes igennem som solitære træer. Dette vil kunne opnås ved en selektiv årlig nedskæring uden oprydning, hvor kvas neddeles med motorsaven i området.

Forslag: Man kunne plante små grupper af frugttræer til glæde både med blomstring og frugt rundt om på arealerne f.eks. i 2b, 3, 4, 5a, 5b og placeres i samarbejde med entreprenør så græsslåning ikke besværlig gøres unødvendigt.

Samtidigt bør disse træer og alle andre fritstående træer i græsplænerne omgives med et område diameter 1-2 meter, der kun slås med håndkraft så træerne ikke påkøres.

Mvh.

Bondeskovgaard

Skf. Per Bundgaard Larsen

Hestehavevej 40

4320 Lejre

Tlf. 42755360 / per@bondeskovgaard.dk)