

Grundejerforeningen Nøddeboparken
www.noddeboparken.dk

NØDDERÅBET



Oktober 2021

Referat fra generalforsamling 20. september 2021 i grundejerforeningen Nøddeboparken

Formand Lene Knudsen bød velkommen og glædede sig over at så mange har fundet vej til Korsagergård - der var i alt 73 beboere til stede.

Pkt. 1: Valg af dirigent

Advokat Henrik Ravnild blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigent Henrik Ravnild konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i god tid (indtil flere gange pga. Corona) og beslutningsdygtig samt at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne.

Pkt. 2: Bestyrelsens beretning om 2019 og 2020

Dirigenten Henrik Ravnild henviste til beretningen optrykt i september nummeret af Nødderåbet.

Beretningen blev godkendt uden bemærkninger.

Pkt. 3: Aflæggelse af revideret årsregnskab 2019

Kasserer Anders Nielsen kommenterede at regnskab 2019 stort set har fulgt budget, dog var der et merforbrug på de grønne områder på ca. kr. 50.000, som skyldtes ekstra vedligeholdelse af skåningerne ud mod Ringvejen.

Derudover havde opsparing til nye varmemålere påvirket regnskabet (givet underskud) - denne opsparing er fra 2020 overført til selvstændigt regnskab.

Spørgsmål til hvad honorar til bestyrelsen dækkede over.

Kassereren svarede at honoreret har ligget på det niveau i en del år og udgør følgende: formand kr. 17.050, kasserer kr. 17.050, næstformand kr. 9.800, sekretær kr. 9.300 samt øvrige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter hver kr. 3.300.

Dirigenten nævnte også at regnskabet havde en blank revisionspåtegning.

Regnskab for 2019 blev godkendt.

Pkt. 4: Aflæggelse af revideret årsregnskab 2020

Kasserer oplyste at regnskab 2020 havde fulgt budgettet og bar præg af ikke de helt store aktiviteter pga. Corona.

Regnskab for 2020 blev godkendt.

Pkt. 5: Rettidig indkomne forslag

5.1 Ikke lov at varmfordelingsmålere skal udskiftes

Forslagsstiller Lennart Resenbro ønskede ikke målerne udskiftet, da incitamentet til at afkøle fjernvarmen bedst muligt forsvinder og det derfor må forventes at det samlede forbrug af fjernvarmevand stiger. Desuden er det ikke et lovkrav at skifte målerne, når det ikke er omkostningseffektivt.

Kasserer Anders Nielsen bekræftede at det ikke er omkostningseffektivt at udskifte de nuværende målere, men de er ikke energimålere og derfor en forældet metode til forbrugsmåling. Nye målere er en fremtidssikring med en moderne og opdateret løsning, herunder fjernaflæsning.

Nuværende målere er op til 25 år gamle, dog kontrolleres de løbende ved tvivl om fejlaflæsning - indtil videre er der dog ikke fundet nogle fejl.

Flere beboere mente at ved nye målere var der tale om rettidig omhu, gav mere fair varmeafregning samt mulighed for anvendelse af intelligente termostater. De nye målere tager også højde for hvordan godt man afkøler sit fjernvarmevand. Man kunne evt. afvente nogle år med udskiftningen for at se om der kom yderligere lovkrav.

Forslaget blev ikke vedtaget, da der var et væsentlig flertal for udskiftning.

5.2 Udskiftning af alle fjernvarmemålere og luftudladere

Kasserer Anders Nielsen oplyste at nuværende målere er teknisk forældede og at man ønsker at fremtidssikre, herunder fjernaflæsning.

Opsparingen udgør pt. kr. 1,7 mio og den anslåede udskiftning forventes at være på kr. 2,4 mio. Der kan dog komme prisstigninger, idet chips, der er en komponent i de nye varmemålere, er blevet dyrere som en eftervirkning af Corona pandemien. Hensigten er at udskiftningen sker i 2022.

Udskiftningen blev vedtaget.

5.3 Lån til finansiering af varmfordelingsmålere

Forslagsstiller Jesper Haut ønskede finansieringen belyst for at undgå negativ forrentning.

Kasserer Anders Nielsen oplyste at udskiftningen allerede er finansieret igennem opsparingen + egenkapital.

Forslaget faldt, da det ikke var relevant.

5.4 Ændring af lokalplan med henblik på etablering af flere parkeringspladser på de grønne arealer ved Egernbo og Bjørnebo

Forslagsstiller Dorthe Hass ønskede en ændring af lokalplanen for at få flere parkeringspladser, da der er trængsel om de få nuværende.

Næstformand Søren Andersen oplyste, at de grønne områder er udlagt lokalplanmæssigt og kan ikke ændres uden at kommunen godkender dette. Det skal afdækkes hvad vi ønsker og hvad det koster.

Der blev henvist til at hver parcel bør benytte de lovpligtige 2 parkeringspladser på egen grund ligesom nogle var bekymret omkring udsyn ved nye parkeringspladser, især hvis der skulle holde mange håndværkerbiler.

Et flertal af forsamlingen ønskede ikke flere parkeringspladser, hvorfor forslaget ikke blev vedtaget.

5.5 Udvidelse af parkeringsmuligheder i Nøddeboparken

Forslaget faldt, da forslag 5.4 ikke blev vedtaget.

5.6 Etablering af fortov langs Nøddebo Allé

Forslagsstiller Jesper Haut oplyste at der er en del gående trafik på strækningen fra fodgængeovergangen ved Bæverbo og ned mod Ræverbo (og videre til stationstorvet), så for at højne trafikikkerheden ønskes der fortov her.

Forslag om at bestyrelsen undersøger muligheder og pris til godkendelse på en kommende generalforsamling blev vedtaget.

5.7 Etablering af fartdæmpende tiltag på Nøddebo Allé

Forslagsstiller Jesper Haut oplyste at det igen drejer sig om trafikikkerhed, da der er mange børn i området og 2 børnehaver samt at de lige veje opfordrer til hurtig kørsel.

Næstformand Søren Andersen oplyste at bestyrelsen tidligere har været i dialog med kommunen omkring for høj fart. Kommunen har tidligere ikke ønsket "bump" af hensyn til udrykningskøretøjer og renovationsvogne.

Det blev vedtaget at bestyrelsen igen går i dialog med kommunen omkring andre former for trafikchikaner.

5.8 Opsætning af hjertestarter

Forslagsstiller Jesper Haut oplyste at der bør være en ekstra hjertestarter i Nøddeboparken, da området er stort og dårligere dækket end de omkringliggende bebyggelser.

Formand Lene Knudsen oplyste at ansøgningsfrist til gratis hjertestarter hos Trygfonden for i år er udløbet og næste frist først er til marts næste år.

Det blev vedtaget at indkøbe en ekstra hjertestarter (og ikke afvente ansøgning og evt. godkendelse) samt at bestyrelsen finder en placering, som ligger i modsat ende af bebyggelsen end nuværende hjertestarter med en placering så synligt som muligt.

5.9 Ændring til deklARATIONEN/reTNINGSlinjer/dispensationer

Næstformand Søren Andersen oplyste at arbejdet har stået på i snart nogle år og at bestyrelsen har været i dialog med kommunen for at afstemme ændringerne. De supplerende punkter vedrører solceller og udskiftning af tage.

Det blev oplyst at både solcelletegl og solcelleanlæg er muligt samt ønske om at solcelletegl skal være at en mat type for at undgå refleksion.

Krav omkring farveregulering er kommunens formulering og man skal finde et farvevalg, som matcher nuværende i de enkelte boligblokke.

Ændringerne og de nye punkter blev godkendt. Bestyrelsen retter herefter henvendelse til kommunen for at få de samlede punkter godkendt og indarbejdet i lokalplanen.

5.10 Konkret guide til hvad man skal gøre for at udskifte sit tag

Forslagsstiller Thomas Nielsen ønskede nogle fælles og konkrete retningslinjer omkring tagudskiftning.

Næstformand Søren Andersen oplyste at tidligere dialog med kommunen ikke givet noget brugbart - de vil kun sagsbehandle en konkret byggesag.

Det blev vedtaget at bestyrelsen går i dialog med kommunen mhp. at få beskrevet en hensigtsmæssig måde at husejeren kan starte en ansøgning/ anmodning om en tagrenovering, herunder i videst muligt omfang at få klarlagt kommunens kravspecifikationer i forhold til de byggetekniske elementer.

5.11 3 forskellige tilbud på hvad det vil koste at udskifte sit tag

Forslagsstiller Thomas Nielsen ønskede bestyrelsen indhentede tilbud på tagudskiftning.

Næstformand Søren Andersen oplyste at tagene er den enkelte husejers eget ansvar og opgave selv at indhente tilbud på tagudskiftning.

Kasserer Anders Nielsen oplyste, at en tilstandsvurdering og prissætning af en tagudskiftning på en tidligere generalforsamling er blevet afvist.

Forslaget blev ikke vedtaget.

5.12 Undersøge hvordan loftetagen kan gøres til beboelige kvadratmeter

Forslagsstiller Thomas Nielsen ønskede belyst hvordan loftetagen ved en tagudskiftning kan gøres til beboelige kvadratmeter.

Kasserer Anders Nielsen oplyste at kommunen i 2008 har afgjort at udnyttelse af 2. sal ikke er muligt.

Forslaget blev ikke vedtaget.

5.13 Eventuelt salg af grønt areal i forlængelse af daginstitutionen Mejsebo

Forslagsstiller Emil Kühlmann ønskede belyst om grundejerforeningen vil sælge en del af et grønt areal inden daginstitutionen og forældrebestyrelsen igangsætter noget herom.

Flere beboere i Mejsebo var allerede i dag generet af støj fra børnehaven og ønskede ikke denne tættere på. Desuden blev det grønne areal anvendt til forskellige aktiviteter af beboerne i Mejsebo.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Pkt. 6: Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent

Kasserer Anders Nielsen oplyste at stigningen på det grønne område skyldes vedligeholdelse af volden og at stigningen til YouSee skyldes den årlige prisregulering.

Kasseren supplerede at YouSee fortsat vurderes som bedste og billigste løsning og at dem der har fravalgt YouSee ikke bliver berørt af prisstigningen - deres fradrag i fællesomkostningerne justeres tilsvarende.

Budget og kontingent for 2021 blev vedtaget.

Pkt. 7: Valg af formand

Lene Knudsen, Ørnebo 11 - valgperiode 1 år - blev genvalgt

Pkt. 8: Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter

A: Bestyrelsesmedlemmer:

Anders Nielsen, Spættebo 13 - valgperiode 1 år - blev genvalgt.
Britta Rosenbjerg, Stærebo 48 - valgperiode 1 år - blev genvalgt.
Marianne Klitgaard, Kløverbo 26 - valgperiode 1 år - blev genvalgt.
Søren Andersen, Ørnebo 7 - valgperiode 2 år - blev genvalgt.
Morten Lund, Ørnebo 28 - valgperiode 2 år - blev genvalgt.
Willy Hjemholm, Humlebo 24 - valgperiode 2 år - blev genvalgt.

B: Suppleanter:

Morten Larsen, Bjørnebo 47, blev genvalgt.
Jonas Hauge, Kløverbo 46, blev valgt.

Pkt. 9: Valg af 2 revisorer

Revisionsaktieselskab PKF Munkebo Vindelev blev genvalgt.
Villy Larsen, Bjørnebo 32, blev genvalgt.

Pkt. 10: Valg af 2 revisorsuppleanter

Revisionsaktieselskab PKF Munkebo Vindelev blev genvalgt.
Lilli Jensen, Stærebo 31, blev genvalgt.

Pkt. 11: Eventuelt

Dirigenten takkede for mange gode spørgsmål og kommentarer og formand Lene Knudsen var glad for at se så mange beboere.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.35.

Referatet godkendt af dirigent Henrik Ravnild 28.09.2021.

Grundejerforeningens sponsorer:

 <p>Nybolig ..sammen med Nykredit</p>	<p>NYBOLIG - Vallensbæk-Brøndby-Ishøj Vallensbæk Stationstorv 57 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 54 21 22</p>
 <p>HS. VVS Vi strækker os længere...</p>	<p>Henrik Sørensen Nysøvej 32 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 40 54 83 68</p>
 <p>Byernes varme & sanitets service A/S</p>	<p>Byernes varme & sanitets service Arnold Nielsens Boulevard 64 A 2650 Hvidovre Tlf. 36 78 28 30</p>