

NØDDERÅBET

Generalforsamling
torsdag 18. april 2024
kl. 19.00



i festsalen
på Egholmskolen

Marts 2024

Dagsorden for generalforsamling 18.04.2024

Indlæg om fremtidens grønne områder *)

1. Valg af dirigent
 2. Bestyrelsens beretning om 2023
 3. Aflæggelse af revideret årsrapport 2023
 4. Rettidig indkomne forslag
 - 4.1 Etablering af tagudvalg
 - 4.2 Etablering af forhindringer for at undgå parkering på græsset
 - 4.3 Åbne referater fra bestyrelsesmøder
 5. Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent
 6. Valg af formand

Lene Knudsen, Ørnebo 11 (modtager genvalg)
 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
 - a. Bestyrelsesmedlemmer:

Anders Nielsen, Spættebo 13 (modtager genvalg)
Britta Rosenbjerg, Stærebo 48 (modtager genvalg)
Marianne Klitgaard, Kløverbo 26 (modtager genvalg)
 - b. Suppleanter:

Morten Larsen, Bjørnebo 47 (modtager genvalg)
Jonas Hauge Klingenberg, Kløverbo 46 (modtager genvalg)
 8. Valg af 2 revisorer

Revisionsaktieselskab PKF Munkebo Eriksen Funch (modtager genvalg)
Intern revisor: Villy Larsen, Bjørnebo 32 (modtager genvalg)
 9. Valg af 2 revisorsuppleanter

Revisionsaktieselskab PKF Munkebo Eriksen Funch (modtager genvalg)
Intern revisorsuppleant: Lilli Bodilsen, Stærebo 31 (modtager genvalg)
 10. Eventuelt
 - herunder orientering om den kommende udskiftning af varmfordelingsmålere
- *) Forud for generalforsamlingen vil Kirstine Kot, rådgiver i naturbaserede løsninger hos gartnerfirmaet OKNygaard, fortælle om fremtidens grønne områder, bl.a. når der ikke længere må sprøjtes med pesticider.

Ad 2: Bestyrelsens beretning for 2023:

Udskiftning af luftudladere:

På generalforsamlingen i 2018 blev det besluttet at der skulle ske en udskiftning af luftudladerne, som er en del af den fælles varmeinstallation.

Denne udskiftning er nu sket i efteråret 2023.

Udskiftning af varmfordelingsmålere:

Udskiftning af nuværende varmfordelingsmålere, som er teknisk forældede og et ønske om fremtidssikring, herunder fjernaflæsning, blev senest godkendt på generalforsamlingen i 2021. Samtidig har en opsparing hertil været i gang siden 2018 frem til maj 2023.

Udskiftning af varmfordelingsmålerne forventes at ske i maj - sep. 2024.

Legepladser:

Af sikkerhedsmæssige årsager var det nødvendigt i sommeren 2023 at udskifte faldunderlag på de 2 store legepladser.

De grønne områder:

Grundejerforeningen har en fast kontrakt med gartnerfirmaet OKNygaard omkring den tilbagevendende vedligeholdelse, som har omfattet følgende:

- Græsset er klippet 27 gange (inkl. opsamling af affald og løvnedfald) med græsklipning omkring forhindringer hver anden gang
- Klippet hæk 2 gange
- Udført ukrudtsbekæmpelse 5 gange
- Sket fritrumsbeskæring af nedhængende beskadigede grene
- Løbende opsamling af affald og tømning af skraldespande

Udover kontrakten er der foretaget uddykning af træer og buske på volden. Desuden er der udlagt kampesten på udvalgte områder for at værne imod uønsket bilkørsel og parkering på græsarealer.

Bestyrelsen har været i løbende dialog med vores gartnerfirma omkring de nye og skærpede myndighedskrav vedrørende sprøjtning på de grønne områder og vedligeholdelseskontrakten er ændret, så den respekterer de nye miljøkrav. Der er i denne sammenhæng drøftet om man måske kan udlægge nogle områder som "Vild med Vilje" (biodiversitet).

Fortov og parkering:

På generalforsamlingen i september 2022 blev det besluttet at bestyrelsen skulle undersøge muligheden for etablering af fortov på Nøddebo Allé mellem Bæverbo og Rævebo.

Vej og areal langs Nøddebo Allé ejes af kommunen. Bestyrelsen har været i dialog med kommunen og efter en langvarig sagsbehandling i kommunen, har denne meddelt at de ikke vil etablere fortov på den nævnte strækning, men at eksisterende stisystemer skal anvendes.

Bestyrelsen arbejder fortsat med parkeringsproblematikken i Nøddeboparken og er bl.a. i dialog med kommunen herom.

Ad 3: Aflæggelse af revideret årsrapport 2023:

Revisionspåtegning:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for grundejerforeningen Nøddeboparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultat-
Opgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt at resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Glostrup, den 7. februar 2024

PKF Munkebo Eriksen Funch
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Thomas Funch
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023:

	2023	2023	2022
	Regnskab	Budget	Regnskab
		t.kr.	t.kr.
Kontingent	1.772.448	1.733	1.500
Opsparing nye varmemålere	176.400	221	529
Div. indtægter	8.000	8	9
Indtægter i alt	1.956.848	1.962	2.038
Grønne områder	-533.680	-650	-669
Renovering (luftudladere)	-169.649	-0	-1
Honorar bestyrelse	-69.700	-70	-70
Generalforsamling og møder	-8.508	-10	-8
Beboerblad og hjemmeside	-12.042	-20	-12
Kontorartikler og gebyrer	-4.379	-5	-1
Forsikringer	-3.682	-6	-4
Revision	-15.000	-15	-16
Legepladser	-327.200	-150	-36
Vintervedligeholdelse	-46.465	-40	-40
Hybridnet	-1.037.133	-1.056	-948
Fastelavn	-4.280	-4	-6
Hjertestarter	-6.738	-1	-6
Diverse	-1.861	-3	-1
Kloakservice	0	-2	0
Opsparing til fond nye varmemålere	-176.400	-221	-529
Omkostninger i alt	-2.416.717	-2.253	-2.345
Resultat før finansielle poster	-459.869	-291	-307
Renter	0	10	9
Årets resultat	-459.869	-301	-316
Forslag til resultatdisponering:			
Overføres til næste år	-459.869	-301	-316
Disponeret i alt	-459.869	-301	-316

Balance pr. 31.12.2023:

	2023	2022
	kr.	t.kr.
Aktiver		
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	284.039	264
Tilgodehavender i alt	284.039	264
Kassebeholdning	2.304	2
Danske Bank, 3177 047600	699.646	698
Likvider beholdninger i alt	701.950	700
Omsætningsaktiver i alt	985.989	964
Aktiver i alt	985.989	964
Passiver		
Egenkapital	929.653	1.246
Årets resultat overført	-459.869	316
Egenkapital i alt	469.784	930
Gældsforpligtigelser		
Mellemregning varmemålere	176.400	0
Skyldige omkostninger 1)	339.805	34
Kortfristede gældsforpligtigelser	516.205	34
Gældsforpligtigelser i alt	516.205	34
Passiver i alt	985.989	964

1) Skyldige omkostninger er arbejder udført i 2023, men som først betales i 2024 eller senere:

Revision kr. 15.000, Grønne områder kr. 53.375, Luftudladere kr. 53.297 og Legepladser nyt faldunderlag kr. 218.133.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023 -
Opsparing vedr. udskiftning af varmemålere:**

	Regnskab 2023
Opsparing 2023	176.400
Indtægter i alt	176.400
Gebyrer	-534
Udskiftning af målere	0
Omkostninger i alt	-534
Resultat før finansielle poster	175.866
Renter	0
Årets resultat	175.866
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til næste år	175.866
Disponeret i alt	175.866

**Balance pr. 31.12.2023 -
Opsparing vedr. udskiftning af varmemålere:**

	2023
	kr.
Aktiver	
Periodeafgrænsningsposter	0
Tilgodehavender i alt	0
Danske Bank, 3001-3001395270	2.530.830
Likvider beholdninger	2.530.830
Omsætningsaktiver i alt	2.530.830
Aktiver i alt	2.530.830
Passiver	
Egenkapital	2.354.964
Årets resultat overført	175.866
Egenkapital i alt	2.530.830
Gældsforpligtigelser	
Skyldige omkostninger	0
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	0
Gældsforpligtigelser i alt	0
Passiver i alt	2.530.830

Ad 4: Indkomne forslag:

4.1 Etablering af tagudvalg

Forslag fra Martin Spliid, Kløverbo 42:

Jeg stiller forslag om at der etableres et tagudvalg, der med økonomisk støtte fra foreningen, kan tage fat i en uvildig rådgiver og få udarbejdet en rammebeskrivelse til nyt tag, mht. isoleringsløsning, konstruktioner og materialevalg.

Udvalget, som skal bestå af 5-8 interessenter fra foreningen, skal i samarbejde med den uvildige rådgiver få presset kommunen til at få godkendt rammebeskrivelsen.

Baggrunden er at flere og flere oplever at der kommer vand ind ved regnvejr, som ikke er grundet de gamle vinduer og renden ved dem.

Hvis vi ikke har en rammebeskrivelse som flere i foreningen er enige i og som kommunen har godkendt, kan det tage lang tid for den første parcel at få en godkendelse på udskiftning af tag og denne parcel vil så højst sandsynligt være den, der bestemmer rammebeskrivelsen for de resterende 440 parceller.

Bestyrelsens bemærkning:

Til en uvildig rådgiver bør der afsættes et rammebeløb, f.eks. på kr. 150.000,- hvilket vil kræve en kontingentstigning (ca. kr. 30,- pr. måned i et år).

4.2 Etablering af forhindringer undgå parkering på græsset

Forslag fra Martin Spliid, Kløverbo 42:

Jeg stiller forslag om at der etableres forhindringer de steder hvor der ofte parkeres på græsset, både af biler og trailere.

På f.eks. Kløverbo er der tit biler parkeret på græsset lige ved indkørslen til Kløverbo, men det er set mange andre steder og det skader græsset, som vi i foreningen betaler for at vedligeholdt.

Forhindringerne kan være sten eller et lille hegn.

Bestyrelsens bemærkning:

Bestyrelsen har allerede i 2023 opsat et antal kampesten på de grønne områder for at forhindre parkering herpå og fortsætter opsætningen i 2024, herunder også en mere hensigtsmæssig placering af enkelte eksisterende kampesten.

4.3 Åbne referater fra bestyrelsesmøder

Forslag fra Jesper Haut, Egernbo 2:

Bestyrelsen for Nøddeboparken skal fremadrettet føre et åbent referat af alle bestyrelsesmøder hvor. Dette referat skal være tilgængeligt igennem foreningens hjemmeside for medlemmer og andre interesserede parter.

Dog skal bestyrelsen have mulighed for at udelade detaljer, der indeholder personlige oplysninger, og kun have disse tilgængelige i en intern version af referatet til brug for bestyrelsens arbejde.

Begrundelse:

1. Gennemsigtighed og åbenhed: Ved at føre åbne referater af bestyrelsesmøder vil vi øge gennemsigtigheden og åbenheden i vores forening. Dette vil give medlemmer og andre interesserede parter mulighed for at følge med i beslutningsprocessen og forstå, hvordan bestyrelsen arbejder.

2. Tillid og ansvarlighed: Åbne referater vil bidrage til at opbygge tillid mellem bestyrelsen og medlemmerne. Ved at give medlemmerne indsigt i beslutningerne og diskussionerne på bestyrelsesmøderne viser man, ansvarlige over for medlemmerne og tager deres interesser i betragtning.

3. Beskyttelse af personlige oplysninger: Det er vigtigt at respektere og beskytte personlige oplysninger. Derfor tillader vi bestyrelsen at udelade detaljer, der indeholder personlige oplysninger, fra det åbne referat. Disse detaljer vil kun være tilgængelige i et internt referat, der er begrænset til bestyrelsesmedlemmer og relevante samarbejdspartnere.

4. Bedre beslutningsgrundlag: Ved at have adgang til referaterne kan medlemmer og andre interesserede parter få et bedre indblik i de overvejelser og argumenter, der ligger til grund for bestyrelsens beslutninger. Dette vil give dem et mere solidt grundlag for at vurdere og stille spørgsmål til bestyrelsens arbejde.

5. Branchens bedste praksis: Åbne referater af bestyrelsesmøder er en praksis, der anvendes af mange moderne foreninger og betragtes som en god governance-praksis. Ved at implementere denne praksis, samtidig med at vi beskytter personlige oplysninger, vil vi følge med i udviklingen og sikre, at vores forening er på niveau med branchens bedste praksis.

Derfor opfordres alle medlemmer til at stemme for dette forslag om at indføre åbne referater af bestyrelsesmøder, samtidig med at bestyrelsen har mulighed for at udelade detaljer med personlige oplysninger og kun have disse tilgængelige i et internt referat, på den kommende generalforsamling.

Bestyrelsens bemærkning:

Bestyrelsen er enig i begrundelserne og foreslår et bestyrelsesgodkendt beslutningsreferat offentliggjort på hjemmesiden - dog kan enkelte detaljer være udeladt af hensyn til anonymisering. Der føres fortsat et internt referat fra bestyrelsesmøderne.

Ad 5: Fremlæggelse af budget og kontingent:

	2023	2023	2024	
	2023	Budget	Budget	
	Regnskab	t.kr.	t.kr.	
Kontingent	1.772.448	1.733	2.036	1)
Opsparing nye varmemålere	176.400	221	0	2)
Diverse indtægter	8.000	8	8	
Indtægter i alt	2.037.870	1.962	2.044	
Grønne områder	-533.680	-650	-675	
Renovering (luftudladere)	-169.649	0	0	
Honorar bestyrelse	-69.700	-70	-70	
Generalforsamling og møder	-8.508	-10	-10	
Beboerblad mv. og hjemmeside	-12.042	-20	-15	
Kontorartikler og gebyrer	-4.379	-5	-5	
Forsikringer	-3.682	-6	-6	
Revision	-15.000	-15	-15	
Legepladser	-327.200	-150	-75	
Vintervedligeholdelse	-46.465	-40	-50	
Hybridnet	-1.037.133	-1.056	-1.136	
Fastelavn	-4.280	-4	-4	
Hjertestarter	-6.738	0	-1	
Diverse	-1.861	-3	-3	
Kloakservice	0	-2	-2	
Opsparing fond varmemålere	-176.400	-221	0	
Omkostninger i alt	-2.416.717	-2.253	-2.067	
Renter	0	10	0	
Årets resultat	-459.869	-301	-23	3)

Noter:

1) Kontingent inkl. YouSee hæves hver d. 1/1 med prisstigningen fra YouSee

2) Opsparing til nye varmemålere på kr. 100,- er stoppet 01.05.2023

3) Underskud tages af egenkapitalen

Kontingent 2024:

Kontingent inkl. YouSee: kr. 430,-

Kontingent ekskl. YouSee: kr. 170,-

Grundejerforeningens sponsorer:

	<p>NYBOLIG - Vallensbæk-Brøndby-Ishøj Vallensbæk Stationstorv 57 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 54 21 22</p>
	<p>Henrik Sørensen Nysøvej 32 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 40 54 83 68</p>
	<p>Byernes varme & sanitets service Arnold Nielsens Boulevard 64 A 2650 Hvidovre Tlf. 36 78 28 30</p>
	<p>EDC Poul Erik Bech Vallensbæk Strandvej 286 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 54 42 54</p>