

**Grundejerforeningen Nøddeboparken**  
www.noddeboparken.dk

# **NØDDERÅBET**

**Generalforsamling**  
**Onsdag 22. april 2015 kl. 19.00**



**i festsalen**  
**på Egholmskolen**

**April 2015**

# ***Dagsorden for generalforsamling 22.04.2015***

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Aflæggelse af revideret årsregnskab
4. Rettidig indkomne forslag
  - a. Nedsættelse af arbejdsgruppe til gennemgang af "Tinglyste deklARATIONER" og dispensationer
  - b. Dialog med kommunen omkring vedligeholdelse af regnvandsbassinet
  - c. Tagkonstruktion
  - d. Vedligeholdelse af fjernvarmeanlæg
5. Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
  - a. Bestyrelsesmedlemmer:  
Søren Andersen, Ørnebo 7 (modtager genvalg)  
Morten Lund, Ørnebo 28 (modtager genvalg)  
Willy Hjelmholm, Humlebo 24 (modtager genvalg)
  - b. Suppleanter:  
Marianne Klitgaard, Kløverbo 26 (modtager genvalg)  
Camilla Friis, Humlebo 20 (modtager genvalg)
7. Valg af 2 revisorer  
  
Revisionsaktieselskab PKF Munkebo Vindelev (modtager genvalg)  
Intern revisor: Villy Larsen, Bjørnebo 32 (modtager genvalg)
8. Valg af 2 revisorsuppleanter  
  
Revisionsaktieselskab PKF Munkebo Vindelev (modtager genvalg)  
Intern revisorsuppleant: Lilli Jensen, Stærebo 31 (modtager genvalg)
9. Eventuelt

## ***Indkomne forslag:***

### **4a. Nedsættelse af arbejdsgruppe til gennemgang af "Tinglyste deklARATIONER" og dispensationER:**

Fra Carsten Møller, Bjørnebo 2  
Yilmaz Kara, Bjørnebo 4  
Torben Jahn, Bjørnebo 6

Vi foreslår at der nedsættes en arbejdsgruppe, som skal gennemgå "Tinglyste deklARATIONER" samt dispensationER for grundejerforeningen Nøddeboparken.

Arbejdsgruppen kan bestå af 5-6 personer. Antallet er ikke det vigtigste hvis det viser sig at der er flere der ønsker at deltage, dog vil det være en fordel hvis gruppen kommer til at dække bredt i Nøddeboparken. Hele gruppen behøver ikke at blive valgt på generalforsamlingen, dog bør 3 vælges der, hvorefter det vil være deres opgave at supplere gruppen.

Når arbejdsgruppen er nået frem til et endeligt resultat af sit arbejde, tages en drøftelse med bestyrelsen om dette, hvorefter der skal tages stilling til det videre forløb.

Begrundelse for forslaget:

Desværre har det vist sig en tendens til at hvis man fik en påtale fra grundejerforeningens bestyrelse eller Vallensbæk Kommune, så fandt man det rimeligt at udpege andre, som man mente havde gjort noget tilsvarende eller noget værre. Det er den tendens vi vil imødegå med dette forslag.

Vi har brugt en del tid på at gå Nøddeboparken igennem og har konstateret at der er mange steder, hvor de opstillede regler ikke overholdes.

Når man tænker på at Nøddeboparken snart er 38 år og deklARATIONER mv. er fastlagt her, så er det et spørgsmål om man ikke skulle lave et total check på de regler vi er underlagt. Mange ting har ændret sig og det der var åbenlyst for 38 år siden holder måske ikke helt i dag.

Lad os slå fast at vi ikke ønsker anerki i Nøddeboparken, men fornuftige og efterlevelsseværdige regler. Det kan ikke være rimeligt at båndene er så stramme at folk ser sig nødsaget til at bryde dem for at få deres ejendom til at fungere.

Vi imødeser en fornuftig debat på generalforsamlingen og håber på støtte til forslaget.

#### **4b. Dialog med kommunen omkring vedligeholdelse af regnvandsbassinet:**

Fra Claus Nielsen, Rævebo 18

Vi er mange hundeejere der nyder at spadsere rundt i Nøddeboparken. Der ser for det meste rigtig pænt ud.

Undtagelsen er desværre regnvandsbassinet bagved Rævebo som pt. er kommunens opgave.

Det er tydeligt for enhver at denne opgave løser kommunen ikke særlig godt.

Mit forslag går derfor på:

Kunne man ikke gå i dialog med kommunen om en udlicitering af denne vedligeholdelsesopgave, og derefter lade vores gartner påtage sig dette.

På denne måde burde det ikke blive dyrere for os i Nøddeboparken, men der ville være endnu mere at glæde sig over.

#### **4c. Tagkonstruktion:**

Fra Thomas Nielsen, Stærebo 26

Jeg har forslag, som relaterer sig når engang folk rundt omkring i Nøddeboparken begynder at gå i gang med at skifte tage.

1. Jeg vil foreslå at der åbnes mulighed for at få brandisoleret hele vejen op mellem parcellerne sådan, at der også er brandisolering i loftshøjde.
2. Jeg vil foreslå at der åbnes op for at når taget og træværket alligevel skal udskiftes, kan det lige så godt efterfølgende konstrueres sådan at loftsrummene kan indgå i beboelsesarealet hvis folk ønsker at istandsætte deres loftrum. Det er så vidt jeg har forstået ganske få centimeter det drejer sig om. Der kan evt. konstrueres et knæk på tagkonstruktionen hvis det bliver nødvendig. Det vil gøre parcellerne mere værd. Måske kan investeringen i taget endda tjene sig selv hjem i øget værdi.

#### **4d. Vedligeholdelse af fjernvarmeanlæg:**

Omkring den fremtidige vedligeholdelse af grundejerforeningens fælles varmeanlæg, er bestyrelsen af vores rådgivende ingeniører ISHØY & MADSEN A/S blevet anbefalet til, at vi inden for 1 - 2 år foretager følgende vedligeholdelsesmæssige indgreb.

Luftudladere:

På foreningens fælles varmeanlæg er der opsat en hel del luftudladere. Disse er typisk placeret i loftrumene.

Der har igennem årene været en del problemer med tæring af luftudladerne. Det giver i værste fald større vandskader i det enkelte hus, når de tærer igennem.

Ca. 70 - 75 luftudladere er udskiftet, men der mangler udskiftning af ca. 85 stk. af den gamle type.

For at imødekomme tæringsproblemer og forhindre evt. vandskader som følge af gennemtæring foreslår bestyrelsen, at vi i medio/ultimo 2015 og primo 2016 udskifter de resterende 85 stk. gamle luftudladere.

Bestyrelsen har modtaget overslagspris for en udskiftning af samtlige ovennævnte 85 stk. luftudladere til 160.000,- kr. inkl. moms.

Bestyrelsen foreslår at projektet finansieres af foreningens egenkapital.

## ***Bestyrelsens beretning for 2014:***

Bestyrelsen har løbende afholdt bestyrelsesmøder og arbejdet videre i de respektive nedsatte udvalg indenfor de grønne områder, legepladser, teknologi og kommunikation samt varme/VVS.

### **Grønne områder:**

Gartnerfirmaet "LK Gruppen", som i en årrække har passet de grønne områder, gik konkurs i efteråret 2014.

Der er i stedet for indgået kontrakt med gartnerfirmaet "O.K.Nygaard" omkring vedligeholdelse af de grønne områder samt vintervedligeholdelsen.

"O.K.Nygaard" har overtaget alle aftaler fra det konkursramte gartnerfirma til samme pris og betingelser.

Der er i efteråret 2014 udskiftet pileflehogn til plankeværk, ryddet buske og træer i svinget ved Bregnebo samt området ved indgangen fra Vallensbæk Torvevej/Nøddebostien. Endvidere er der foretaget oprydning på volden ved Sneglebo.

Som resultat af arbejdet i den af generalforsamlingen nedsatte arbejdsgruppe omkring boldbanen er der etableret hækafskærmning ved den store legeplads "Kronborg" for at stoppe bolde og støj.

### **Legepladser:**

Legepladsen ved Sneglebo er blevet renoveret. Der er nu etableret faldunderlag og nyt legepladsudstyr opsat.

På legepladsen "Store Torv" er indhegningen rundt om legepladsen udskiftet med nyt vedligeholdelsesfrit materiale.

Legepladserne tilses og vedligeholdes løbende således at sikkerheden altid er i orden.

### **Hjemmeside og blad:**

Der har været udsendt 4 numre af de trykte blad "Nødderåbet" som supplement til de nyhedsinformationer der har været på hjemmesiden.

Blad/hjemmeside sponsoreres fortsat af 5 lokale virksomheder.

## **YouSee:**

Grundejerforeningen har en foreningsaftale med YouSee, der gør at vi får produkterne fra YouSee til en særlig fordelagtig pris. Produkterne omfatter TV, bredbånd og mobiltelefoni.

Aftalerne indgås direkte af den enkelte beboer med YouSee. Det er adressen i Nøddeboparken som udløser rabatten hos YouSee.

TV grundpakken fordeles dog automatisk til alle og betales i gennem grundejerforeningen.

Aftalen med YouSee gør at f.eks. grundpakken fås til under halv pris af gældende listepris.

YouSee har indført Bland Selv TV, som betyder at man ikke længere er bundet af de faste kanaler i mellem- og fuldpakken. Man kan således nu selv blande sine TV-kanaler ovenpå grundpakken (i antal af 10, 20 eller 39). Bland Selv TV er krypteret og derfor skal man have et programkort og en kortlæser/TV boks pr. TV-apparat.

Stadig flere TV-kanaler sendes i HD samtidig med at en række kanaler ikke længere sendes analogt og derfor ikke vil kunne ses på gamle billedrørs-TV.

## **Varme/VVS:**

Selvaflæsning af varme er foretaget i januar og juni 2014. Cirka 55 % af indberetningerne foregår nu via hjemmesiden i stedet for de manuelle kort.

Varmaefregning er udsendt i november 2014. 118 beboere skulle efterbetale (hovedparten i størrelsesordenen 0 - 2000 kr.), mens hele 341 beboere fik penge retur.

Det gennemsnitlige varmeforbrug ligger på 217 m<sup>2</sup>.

Der opfordres til løbende at holde øje med varmeforbruget for at opdage eventuelle fejl. En defekt termostat kan forårsage et unødigt stort varmeforbrug, som man selv hæfter for.

Har man forbrug som væsentlig afviger fra gennemsnittet aflægges et medlem fra bestyrelsen (efter anmodning fra varmeingeniøren) den pågældende et kontrolbesøg for at sikre at alt fungerer som det skal.

Ved ombygning mv. må varmemålerens plombe ikke brydes eller varmemåleren nedtages uden dette meddeles skriftlig til grundejerforeningens VVS-ansvarlige.

Bestyrelsen har arbejdet på at få klarlagt det fremtidige behov for udskiftning af luftudladere, hovedafspæringsventiler, varmemålere og strengreguleringsventiler i vores fjernvarmesystem.

### **Beboeraktiviteter:**

Årets fastelavnsfest måtte aflyses, da der ikke var mulighed for at få tildelt lokale hos kommunen.

Der har været afholdt vejloppemarked i juni 2014, hvor der var mulighed for via bod på egen matrikel at få solgt ting og sager man ikke længere havde brug for.

### **Økonomi:**

Kontingentet var for 5. år i træk fortsat på 300 kr. pr. måned.

Regnskabet for 2014 udviste et mindre forbrug på ca. 131.000 kr. i forhold til det godkendte budget, hvor især de grønne områder og vintervedligeholdelsen bidrog til dette.

### **Byggesager:**

Det er den enkelte parcelejers ansvar at deklarationens bestemmelser følges ved ændringer.

Det er alene Vallensbæk Kommune der behandler byggesager og bygningsmæssige tiltag, herunder forhold angående hegn og hæk. Bestyrelsen har ingen bemyndigelse og kan således ikke give dispensationer fra deklarationen.

----- 0 -----



# ***Regnskab 2014 og budget 2015:***

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet:**

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Nøddeboparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse og balance. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af ejerforeningen fastsatte krav til oplysninger og præsentation. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

## **Bestyrelses ansvar for årsregnskabet**

Ejerforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier. Ejerforeningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ejerforeningens ledelse anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejl-information.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af ejerforeningens fastsatte krav til oplysninger og præsentation.

PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014 samt budget 2015:

	2014 Regnskab	2014 Budget t.kr.	2013 Regnskab t.kr.	2015 Budget t.kr.
<b>Indtægter</b>				
Kontingent	1.587.600	1.588	1.588	1.588
Renter	3.974	2	2	4
Div. Indtægter	10.000	10	10	10
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.601.574</b>	<b>1.600</b>	<b>1.600</b>	<b>1.602</b>
<b>Omkostninger</b>				
Grønne områder	542.677	720	829	700
Honorar bestyrelse	66.361	66	67	70
Generalforsamling og møder	7.158	10	7	10
Beboerblad og hjemmeside	8.557	12	12	12
Kontorartikler og gebyrer	1.838	5	2	5
Forsikringer	12.052	10	9	12
Revision	14.000	14	14	14
Revision, rest sidste år	-625	0	1	0
Legepladser	247.565	230	159	230
Vintervedligeholdelse	6.500	50	37	50
Hybridnet	563.916	564	516	612
Fastelavn	0	0	7	0
Diverse	440	3	0	3
Kloakservice	0	2	0	2
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>1.470.439</b>	<b>1.686</b>	<b>1.660</b>	<b>1.720</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>131.135</b>	<b>-86</b>	<b>-60</b>	<b>-118</b>
Årets resultat fordeles således: <b>I alt overføres til næste år</b>	<b>131.135</b>	<b>0</b>	<b>-60</b>	<b>-118</b>

### Bemærkninger til budget 2015:

Underskuddet på årets budget indstilles afholdt af egenkapitalen, som pr. 31.12.2014 var på kr. 1.155.257.

Underskuddet fremkommer primært ved at omkostningerne til Hybridnet (YouSee) er steget med kr. 50.000 samt at bestyrelsen foreslår budgettet for de grønne områder og legepladser fastholdt på niveauet fra 2014.

**Balance pr. 31.12.2014:**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Aktiver</b>		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender	0	0
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Likvider:		
Kassebeholdning	1.593	2
Danske Bank, 213-8296	0	27
Danske Bank, 3177 047600	606.183	1.285
Danske Bank, 3177 549193	750.000	0
Likvider i alt	<u>1.357.776</u>	<u>1.314</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>1.357.776</u>	<u>1.314</u>
<b>Passiver</b>		
Egenkapital:		
Egenkapital	1.024.122	1.084
Overført over/underskud	131.135	-60
Egenkapital i alt	<u>1.155.257</u>	<u>1.024</u>
Gældsforpligtigelser:		
Skyldige omkostninger	202.519	290
Kortfristede gældsforpligtigelser	202.519	290
Gældsforpligtigelser i alt	<u>202.519</u>	<u>290</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>1.357.776</u>	<u>1.314</u>

## Grundejerforeningens sponsorer:

 <p><b>danbolig</b> SAMARBEJDER MED NORDEA</p>	<p>Danbolig Vallensbæk Gammel Køge Landevej 896 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 56 71 00</p>
 <p><b>Byernes varme &amp; sanitets service</b> A/S</p>	<p>Byernes varme &amp; sanitets service Arnold Nielsens Boulevard 64 A 2605 Hvidovre Tlf. 36 78 28 30</p>
 <p><b>EDC</b></p>	<p>Hovmand &amp; Larsen Gl. Køge Landevej 888 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 54 42 54</p>
 <p><b>Nybolig</b></p>	<p>Mariann Trolledahl Vallensbæk Stationstorv 11-15 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 54 21 22</p>
 <p><b>HS. VVS</b> Vi strækker os længere...</p>	<p>Henrik Sørensen Nysøvej 32 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 40 54 83 68</p>