

# NØDDERÅBET

**Generalforsamling**  
**Onsdag 20. april 2016 kl. 19.00**



**i festsalen**  
**på Egholmskolen**

**April 2016**

# ***Dagsorden for generalforsamling 20.04.2016***

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Aflæggelse af revideret årsregnskab
4. Rettidig indkomne forslag  
Beboer ønske at købe andel af fællesareal
5. Valg af affaldsløsning i Nøddeboparken
6. Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent
7. Valg af formand  
Lene Knudsen, Ørnebo 11 (modtager genvalg)
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
  - a. Bestyrelsesmedlemmer:  
Anders Nielsen, Spættebo 13 (modtager genvalg)  
Michall Dupont, Ørnebo 10 (modtager genvalg)  
Britta Rosenbjerg, Stærebo 48 (modtager genvalg)
  - b. Suppleanter:  
Marianne Klitgaard, Kløverbo 26 (modtager genvalg)  
Camilla Friis, Humlebo 20 (modtager genvalg)
9. Valg af 2 revisorer  
  
Revisionsaktieselskab PKF Munkebo Vindelev (modtager genvalg)  
Intern revisor: Villy Larsen, Bjørnebo 32 (modtager genvalg)
10. Valg af 2 revisorsuppleanter  
  
Revisionsaktieselskab PKF Munkebo Vindelev (modtager genvalg)  
Intern revisorsuppleant: Lilli Jensen, Stærebo 31 (modtager genvalg)
11. Eventuelt

## **Ad 2: Bestyrelsens beretning for 2015:**

### **YouSee:**

29. januar 2015 afholdte YouSee åbent hus for grundejerforeningen, hvor de fortalte om deres produkter og de priser de kan tilbyde grundejerforeningen i henhold til foreningens aftalen.

Foreningsaftalen med YouSee gør at vi får produkterne fra YouSee til en særlig fordelagtig pris.

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

TV grundpakken fordeles dog til alle og betales igennem fællesudgifterne til grundejerforeningen.

Der ydes rabat både på TV-pakker, bredbånd og mobiltelefoni.

Aftalen med YouSee gør at vi får TV grundpakken til en meget fordelagtig pris, hvor rabatten udgør 125 % i forhold til listepriisen.

### **Hjemmesiden:**

[www.noddeboparken.dk](http://www.noddeboparken.dk) anvendes til information til beboerne.

Herudover finder man på hjemmesiden vedtægter, deklARATIONER, årsregnskaber mv.

### **Nødderåbet:**

Det trykte beboerblad "Nødderåbet" har været udsendt 4 gange i 2015 og indeholder den information til beboerne, som også findes på grundejerforeningens hjemmeside.

### **Fastelavn:**

Fastelavnsfest blev afholdt lørdag 15.02.2015 på legepladsen v/svævebanen, da det ikke var muligt at få lokale på skolen. Ca. 60 børn deltog.

### **Vejloppemarked:**

Søndag 31.05.2015 afholdte beboerne i Nøddeboparken det årlige vejloppemarked, hvor det var muligt at få tømt loftet og sælge ud fra bod på egen matrikel.

## **Hække:**

Hækkene, der vender ud mod mellemstien, skal også klippes. Mange hække er efterhånden blevet så brede at de overskrider skel og gør bredden af mellemstien mindre.

Dette har bl.a. betydning for gartnerens arbejde, herunder snerydning, da der ikke er plads til snerydningsmateriel på stien.

## **Legepladserne:**

Legepladsen ved Kløverbo er blevet renoveret - lokomotivet er udskiftet og der er samtidig opsat yderlige en togvogn ligesom der er etableret faldunderlag under klatreredskeberne.

Der er etableret græs som faldunderlag i stedet for småsten/grus ved de 2 klatreredskeber ved Egernbo.

## **Parkering:**

Bestyrelsen har i 2015 modtaget en del henvendelser fra beboere der føler sig generet af u hensigt mæssig parkering fra naboer.

Parkering skal ske på egen grund og ikke på fortorv, vendepladser og græsarealer.

Der må ikke parkeres på langs af vejene, da dette medfører gener for naboerne overfor når disse skal køre ind/ud ved deres parcel.

## **Vedtægter:**

Bestyrelsen opfordrer til at de tinglyste vedtægter og deklamationer følges. Det er kun kommunen der kan give dispensation og evt. påbud hvis disse ikke følges.

Orienterer dig altid om vedtægterne og evt. hos kommunen hvis du er i tvivl når du skal foretage bygningsmæssige ændringer.

## **Tagrender:**

Tagrender bør efterses og renses både forår og efterår således at regnvandet har fri passage og kan løbe uhindret frem til nedløbsrørene.

En stoppet tagrend kan desværre betyde vandskader hos dine naboer.

## **Hunde høm-høm:**

Bestyrelsen har i 2015 modtaget mange henvendelser fra beboere der følger sig generet af hunde høm-høm som ligger i vores område.

Det er ikke sjovt at træde på en hunde høm-høm på stien eller i græsset eller hvis et barns hænder bliver smurt ind i hunde høm-høm på legepladserne.

Bestyrelsen opfordrer til at anvende hunde høm-høm poser og takker dem der allerede anvender poserne.

## **Selvaflæsning af fjernvarme:**

Selvaflæsning af fjernvarme har fundet sted i januar og juni måned. 63 % af indberetningerne foregår nu via hjemmesiden.

Der afleveres dog fortsat aflæsningskort hos formanden uden navn og adresse, så husk at påføre disse informationer.

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

## **Varmeregnskab:**

Varmeregnskab er udsendt i november 2015. 160 beboere skulle efterbetale (hovedparten i størrelsesordenen 0 - 2.500 kr.) mens 295 beboere (inkl. flytninger) fik penge retur.

Det gennemsnitlige varmeforbrug lå på 223 m<sup>2</sup>.

## **Fjernvarmeforbrug:**

Bestyrelsen opfordrer til løbende at holde øje med varmeforbruget for at opdage evt. fejl. En defekt termostat kan forårsage et unødigt stort varmeforbrug, som man selv hæfter for. Sådanne fejl har gjort at enkelte i 2015 har måtte efterbetale mellem 10.500 og 22.700 kr.

På grundejerforeningens hjemmeside kan downloades et skema, hvorpå man kan påføre sine månedlige aflæsninger. Skemaet indeholder også information om gennemsnitsforbrug for de enkelte måneder.

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

## **Udskiftning af luftudladere:**

På generalforsamlingen i april 2015 blev det besluttet at udskifte ca. 85 luftudladere på vores fjernvarmesystem efter varmeingeniørens anbefaling.

Bestyrelsen har indhentet 3 tilbud og disse er pt. (forår 2016) under vurdering.

Udskiftningen forventes at kunne ske i løbet af 2016.

## **Udvalg vedr. gennemgang af vedtæger, deklARATIONER mv.:**

På generalforsamlingen i april 2015 blev det besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe til gennemgang af Tinglyste deklARATIONER og dispensationER. Arbejdsgruppen består af forslagsstillerne - der har også været efterlyst flere deltagere via hjemmeside/Nødderåbet.

Bestyrelsen afventer (forår 2016) første opstartmøde med arbejdsgruppen.

## **Regnskab 2015:**

Der blev et underskud på ca. 271.000 kr. mod et budgetteret underskud på 114.000 kr. Årsagen skyldes en større renovering og oprydning i det grønne område omkring "volden" ud mod ringvejen samt etablering af dræn forenden af Bregnebo.

## **Grønne områder:**

Samarbejde med gartnerfirmaet OK Nygaard A/S er fortsat i hele 2015, som udover den almindelige vedligeholdelse har udført forskellige ekstraordinære tiltag.

Området ved indgangen fra Vallensbæk Torvevej og indtil børnehaven er blevet renoveret og der er beskåret og fjernet buske.

Der er renoveret plankeværk/fletheqn omkring græsplænen ved Bregnebo.

Der er etableret 20 meter dræn for enden af Bregnebo på grund af problemer med overfladevand.

Ved legepladsen v/Svævebanen er der gjort en række tiltag (beplantninger) i forbindelse forslaget fremsat af beboerne på generalforsamlingen i 2015.

I årets løb er endvidere færdiggjort et stort renoveringsprojekt i forbindelse med voldarealet og skråningen ud mod ringvejen.

## **Ad 3 og 6: Regnskab 2015 og budget 2016:**

**Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet:**

**Til medlemmerne i Grundejerforeningen Nøddeboparken**

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Nøddeboparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse og balance. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af ejerforeningen fastsatte krav til oplysninger og præsentation.

### **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 og de af ejerforeningens fastsatte krav til oplysninger og præsentation. Ejerforeningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ejerforeningens bestyrelse 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 2015 samt at resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af ejerforeningens fastsatte krav til oplysninger og præsentation.

11.02.2016

PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 samt budget 2016:

	2015 Regnskab	2015 Budget t.kr.	2014 Regnskab t.kr.	2016 Budget t.kr.
<b>Indtægter</b>				
Kontingent	1.587.600	1.588	1.588	1.588
Renter	5.579	2	4	1
Div. Indtægter	12.000	10	10	12
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.605.179</b>	<b>1.600</b>	<b>1.600</b>	<b>1.601</b>
<b>Omkostninger</b>				
Grønne områder	916.317	700	543	625
Honorar bestyrelse	68.644	70	66	70
Generalforsamling og møder	6.865	7	7	10
Beboerblad og hjemmeside	9.442	9	9	12
Kontorartikler og gebyrer	1.058	2	2	5
Forsikringer	11.950	12	12	12
Revision	14.000	14	14	14
Revision, rest sidste år	0	0	1	0
Legepladser	222.600	230	248	175
Vintervedligeholdelse	9.938	50	7	50
YouSee	611.367	612	564	659
Fastelavn	3.500	3	0	3
Diverse	509	3	0	3
Kloakservice	0	2	0	2
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>1.876.190</b>	<b>1.714</b>	<b>1.471</b>	<b>1.640</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-271.011</b>	<b>-114</b>	<b>-131</b>	<b>-39</b>

### Bemærkninger til budget 2016:

Underskuddet på årets budget indstilles afholdt af egenkapitalen, som pr. 31.12.2014 var på kr. 884.248.

Underskuddet fremkommer primært ved at omkostningerne til YouSee er steget med kr. 50.000. Budgettet for de grønne områder og legepladser reduceres med hhv. kr. 75.000 og kr. 55.000, så underskudet kan holdes på ca. kr. 39.000.

Kontingent for 2016 foreslås uændret på 300 kr. pr. måned pr. husstand.



**Balance pr. 31.12.2015:**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Aktiver</b>		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender	8.000	0
Tilgodehavender i alt	<b>8.000</b>	<b>0</b>
Likvider:		
Kassebeholdning	65	2
Danske Bank, 3177 047600	916.100	606
Danske Bank, 3177 549193	0	750
Likvider i alt	<b>916.165</b>	<b>1.358</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>924.165</b>	<b>1.358</b>
<b>Passiver</b>		
Egenkapital:		
Egenkapital	1.155.258	1.024
Overført over/underskud	-271.011	131
Egenkapital i alt	<b>884.247</b>	<b>1.155</b>
Gældsforpligtigelser:		
Skyldige omkostninger	39.918	203
Kortfristede gældsforpligtigelser	39.918	203
Gældsforpligtigelser i alt	<b>39.918</b>	<b>203</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>924.165</b>	<b>1.358</b>

## ***Ad 4: Indkomne forslag:***

### **Beboer ønsker at købe andel af fællesareal:**

Fra Mette Krebs, Bjørnebo 41:

Jeg bor i Bjørnebo 41 i Nøddeboparken, der er et enderækkehus og tænker om det kunne blive muligt at købe det stykke jord ud for enden af huset. Der er nu grøn græsplæne og jeg tænker at det vil være en god investering for både grundejerforeningen og mig, da flere og flere endevægge overmales med graffiti, der absolut ikke er pænt for området.

Påtænker at flytte mit hegn ud samt plante hæk i den nederste del som foreskrevet. Stykket vil jeg benytte til drivhus samt nyttehave.

### Bestyrelsens bemærkninger:

Det er bestyrelsens opfattelse at et salg af jord fra fællesarealet til en husejer i bebyggelsen vil være i strid med lokalplanen. Byplan nr. 11 i Vallensbæk kommune omhandler Nøddeboparken og det er her i nøje beskrevet hvorledes området er udlagt.

Det betyder at et frasalg af fællesarealerne vil kræve en lokalplansændring eller dispensation.

Generalforsamlingen skal således tage stilling til om grundejerforeningen skal arbejde på at få gennemført en sådan lokalplansændring. Derefter skal der tages stilling til om grundejerforeningen ønsker at lave et frasalg.

Bestyrelsens anbefaler at grundforeningen ikke forsøger at få ændret lokalplanen angående dette spørgsmål.

Området er netop udlagt på en sådan måde at det skaber en harmoni imellem bygninger og åbne pladser samtidig med at bebyggelsen fremstår ensartet i udseende.

## **Ad 5: Valg af affaldsløsning i Nøddeboparken:**

Vallensbæk kommune indfører i løbet af 2016 ny affaldsordning.

Lovkrav fra EU gør at husholdningsaffald skal genanvendes og det er ikke muligt at framelde sig ordningen.

I den nye ordning skal madaffald, glas, metal, papir og plastik sorteres ud af husholdningsaffaldet.

Bestyrelsen har været i dialog med Vestforbrænding som har præsenteret 4 mulige løsningsforslag, hvoraf generalforsamlingen skal vælge hvilken løsning der skal anvendes i Nøddeboparken.

Løsning	Beskrivelse	Pris
1	3 x 240 l beholdere ved husstanden 1 x 21 l boks til farligt affald ved husstanden	0 kr.
2	1 x 240 l beholder ved husstanden 1 x 21 l boks til farligt affald ved husstanden Etablering af 12 affaldsøer (med skur)	Mindst 185.000 kr. (420 kr./husstand)
3	2 x 240 l beholdere ved husstanden 1 x 21 l boks til farligt affald ved husstanden Etablering af 12 affaldsøer (med skur)	Mindst 110.000 kr. (249 kr./husstand)
4	1 x 240 l beholder ved husstanden 1 x 21 l boks til affald ved husstanden Etablering af 12 affaldsøer med kuber	Mindst 2.669.000 kr. (6.052 kr./husstand)

Alle beløb er estimerede og må tages med forbehold.

Bestyrelsen anbefaler løsning 1 ud fra følgende betragtninger:

- Der er ingen etableringsomkostninger
- Kun én ekstra beholder ift. nuværende ordning pr. husstand samt lille boks til indsamling af farligt affald/elektronik
- Ingen inddragelse af grønne områder/parkeringsarealer til affaldsøer
- Ingen bliver nabo til affaldsøer
- Ingen risiko for uro/uorden/smidt affald/skadedyr rundt omkring affaldsøer
- Ingen løbende omkostninger til vedligeholdelse/oprydning

## Løsningsforslag 1

- 1 x 240 l. beholder til rest-/madaffald ved husstanden (tømmes hver uge)
- 1 x 240 l. beholder til plastik/papir ved husstanden (tømmes hver 3. uge)
- 1 x 240 l. beholder til glas/metal ved husstanden (tømmer hver 8. uge)
- 1 x 21 l. boks til farligt affald/elektronik ved husstanden (tømmes v/behov)

### Fordele:

- Beholderne står lige ved husstanden
- Ingen omkostninger til etablering af fælles affaldsskure/kuber
- Højere genanvendelse

### Ulemper:

- Finde plads til 1 ekstra beholder + boks til farligt affald ved hver husstand

### Omkostninger:

- Ingen

## Løsningsforslag 2

- 1 x 240 l beholder til rest-/madaffald ved husstanden (tømmes hver uge)
- 1 x 21 l. boks til farligt affald/elektronik ved husstanden (tømmes v/behov)
- Etablering af 12 affaldsøer (størrelse 5-9 m<sup>3</sup>) hver med 4-8 beholdere på 660 l (tømmes hver 4. uge)

### Fordele:

- Kun én beholder ved husstanden
- Nemt at komme af med det mest almindelige affald

### Ulemper:

- Inddragelse af grønne områder/parkeringsarealer til affaldsøer
- En del husstande bliver "nabo" til de 12 genbrugsøer
- Længere gåafstand for at komme af med det tørre genanvendelige affald
- Risiko for uro/uorden/smidt affald/skadedyr rundt omkring affaldsøerne

### Omkostninger:

- Etablering af flisearealer til genbrugsøerne - ca. 55.000 kr.
- Etablering af 1) træskure - ca. 130.000 kr. eller
- Etablering af 2) stålskure - ca. 543.000 kr.
- Pr. husstand svarer det til mindst ca. 420 kr.
- Fremover et årligt beløb til vedligeholdelse/oprydning

### Løsningsforslag 3

- 1 x 240 l beholder til rest-/madaffald ved husstanden (tømmes hver uge)
- 1 x 240 l beholder til papir/plast ved husstanden (tømmes hver 3. uge)
- 1 x 21 l. boks til farligt affald/elektronik ved husstanden (tømmes v/behov)
- Etablering af 12 affaldsøer (størrelse ca. 5 m<sup>3</sup>) hver med ca. 4 beholdere på 660 l (tømmes hver 4. uge)

#### Fordele:

- Kun 2 beholdere ved husstanden
- Nemt at komme af med det mest almindelige affald

#### Ulemper:

- Inddragelse af grønne områder/parkeringsarealer til affaldsøer
- En del husstande bliver "nabo" til de 12 genbrugsøer
- Længere gåafstand for at komme af med det tørre genanvendelige affald
- Risiko for uro/uorden/smidt affald/skadedyr rundt omkring affaldsøerne

#### Omkostninger:

- Etablering af flisearealer til genbrugsøerne - ca. 34.000 kr.
- Etablering af 1) træskure - ca. 76.000 kr. eller
- Etablering af 2) stålskure - ca. 339.000 kr.
- Pr. husstand svarer det til mindst ca. 249 kr.
- Fremover et årligt beløb til vedligeholdelse/oprydning

### Løsningsforslag 4

- 1 x 240 l beholder til rest-/madaffald ved husstanden (tømmes hver uge)
- 1 x 21 l. boks til farligt affald/elektronik ved husstanden (tømmes v/behov)
- Etablering af 12 affaldsøer (størrelse ca. 5 m<sup>3</sup>) hver med 4-8 kuber (tømmes hver 4. uge). Kuber er beholdere nedgravet i jorden.

#### Fordele:

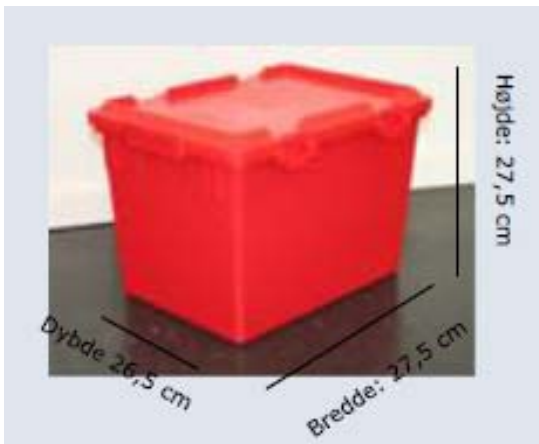
- Kun én beholder ved husstanden
- Nemt at komme af med det mest almindelige affald

#### Ulemper:

- Inddragelse af grønne områder/parkeringsarealer til affaldsøer
- En del husstande bliver "nabo" til de 12 genbrugsøer
- Længere gåafstand for at komme af med det tørre genanvendelige affald
- Risiko for uro/uorden/smidt affald/skadedyr rundt omkring affaldsøerne

#### Omkostninger:

- Etablering af kuber ca. 2.669.000 kr. (pr. husstand svarer det til 6.052 kr.)
- Fremover et årligt beløb til vedligeholdelse/oprydning



21 l. boks til farligt affald/elektronik ved husstanden



240 l. beholder ved husstanden



660 l. beholder placering i affaldsø



Eksempel på træskur

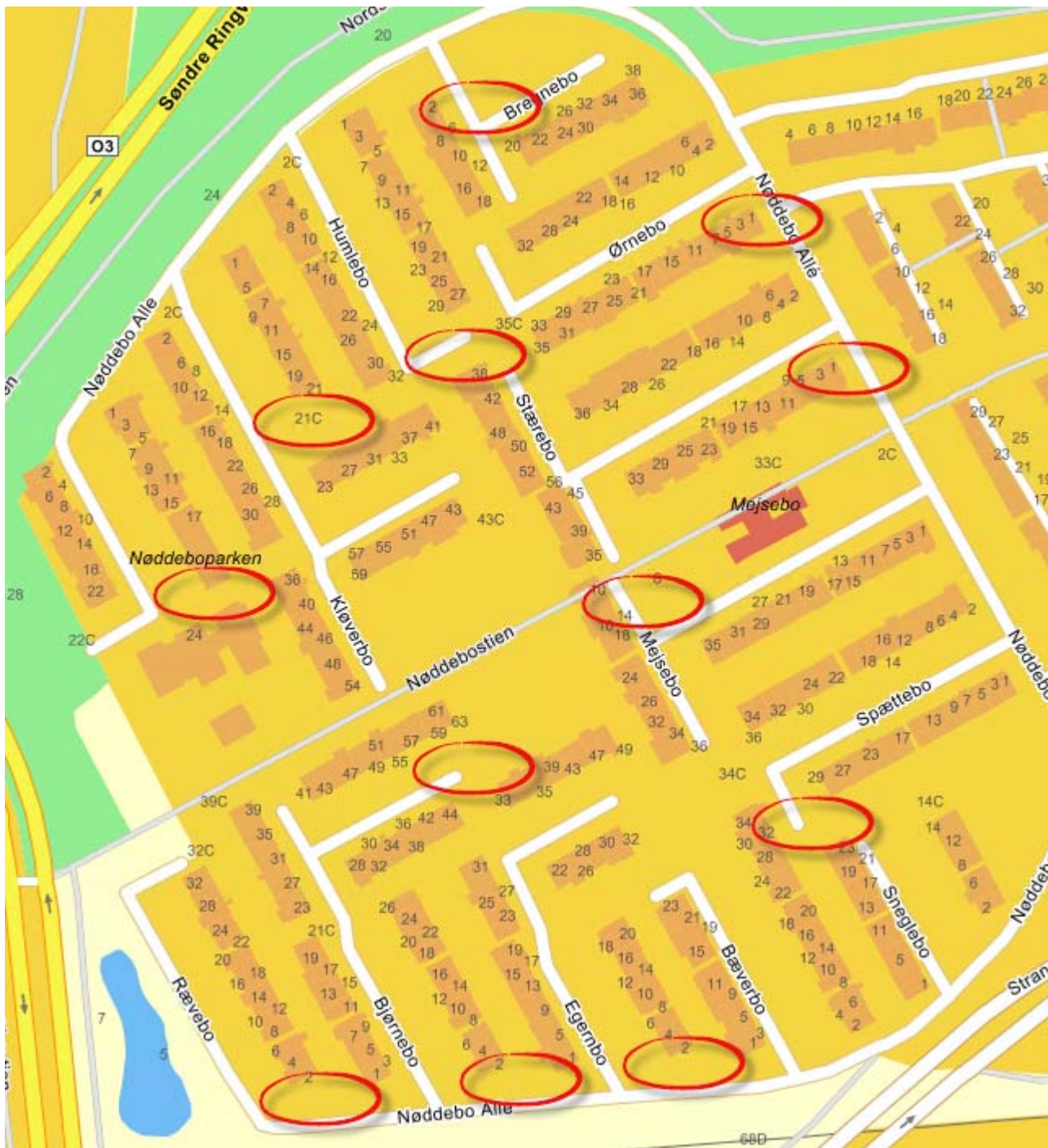


Eksempel på stålskur



Eksempel på kuber

Forslag til placering af de 12 affaldsøer udpeget af Vestforbrænding:



## Grundejerforeningens sponsorer:

	Mariann Trolledahl Vallensbæk Stationstorv 11-15 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 54 21 22
	Byernes varme & sanitets service Arnold Niensens Boulevard 64 A 2605 Hvidovre Tlf. 36 78 28 30
	Henrik Sørensen Nysøvej 32 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 40 54 83 68
	Danbolig Vallensbæk Gammel Køge Landevej 896 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 56 71 00
	EDC Vallensbæk Vallensbæk Strandvej 286 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 54 42 54
	Hjemlig.com Bagsværd Hovedgade 182, st. 2880 Bagsværd Tlf. 29 92 20 20