

NØDDERÅBET

Generalforsamling
Tirsdag 18. april 2017 kl. 19.00



i festsalen
på Egholmskolen

Marts 2017

Bestyrelsen:

	Navn:	Adresse:	Telefon:
Formand	Lene Knudsen	Ørnebo 11	43 73 33 19
Næstformand	Søren Andersen	Ørnebo 7	30 57 21 36
Kasserer	Anders Nielsen	Spættebo 13	20 29 82 05
Sekretær	Morten Lund	Ørnebo 28	51 33 11 86
Medlemmer	Michall Dupont	Ørnebo 10	28 56 64 70
	Willy Hjelmholm	Humblebo 24	40 13 39 69
	Britta Rosenbjerg	Stærebo 48	40 14 55 31
Suppleanter	Marianne Klitgaard	Kløverbo 26	60 46 44 34
	Camilla Friis	Humblebo 20	40 50 56 84

Udvalgsområder:

Grønne områder:

Lene Knudsen / Søren Andersen / Michall Dupont / Willy Hjelmholm

Legepladser:

Lene Knudsen / Marianne Klitgaard / Camilla Friis

Teknologi og kommunikation:

Morten Lund / Anders Nielsen / Marianne Klitgaard

Varme/VVS:

Britta Rosenbjerg / Michall Dupont

Serviceoplysninger:

Hjemmeside: www.noddeboparken.dk

E-mail: grundejerforeningen@noddeboparken.dk

YouSee fejlservice: Tlf. 70 70 40 40 / Driftsinformation:
<https://kundeservice.yousee.dk/driftsinformation>

Skadedyr (rotter): <http://vallensbaek.rotteweb.dk/NewCase.aspx>

Kloak: HOFOR: tlf. dagtimer 33 95 35 00 ellers 38 88 24 24

Kloakredskaber kan udlånes fra skur ved Bjørnebo ved henvendelse til bestyrelsen.

Dagsorden for generalforsamling 18.04.2017

Vallensbæk Fjernvarme SYD deltager forud for generalforsamlingen og vil orientere (som ønsket på sidste års generalforsamling) om fjernvarmen. Spørgsmål er velkomne.

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Aflæggelse af revideret årsregnskab
4. Rettidig indkomne forslag
 - 4.1 Kalibrering eller udskiftning af fjernvarmemålere
 - 4.2 Opsplitning af kontingent og udgift til kabel-TV i separate poster
 - 4.3 Fastsættelse af kontingent
 - 4.4 Hjertestarter
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

Ad 2: Bestyrelsens beretning for 2016:

YouSee:

Ny lov fra 01.07.2016 giver den enkelte beboer mulighed for at træde ud af den fælles tv-aftale grundejerforeningen har med YouSee. Dog skal eksisterende foreningsaftale respekteres. Grundejerforeningens aftale med YouSee løber indtil 6. april 2018, hvorefter der vil være mulighed for udtrædelse.

Ophør af TV-aftale med YouSee betyder også at antennestikket ikke kan anvendes til internet forbindelse.

De analoge tv-signaler lukkede 09.02.2016 for at skabe mere plads i kabel-tv-nettet, hvorved det ikke længere var muligt at anvende de gamle billedrørs tv til YouSee's tv-kanaler.

Hjemmesiden:

Grundejerforeningens hjemmeside www.noddeboparken.dk blev i august 2016 omlagt og anvender nu det meget populære software WordPress.

WordPress giver mulighed for en masse nye funktioner, bl.a. kan man nu tilmelde sig til et nyhedsbrev, således at man modtager en e-mail hver gang der kommer en nyhed på hjemmesiden.

Den nye hjemmeside understøtter også Tablet og SmartPhone format.

Nødderåbet:

Det trykte beboerblad "Nødderåbet" har været udsendt 4 gange i 2016 og indeholder den information til beboerne, som også findes på grundejerforeningens hjemmeside.

Fastelavn:

Fastelavnsfest blev afholdt lørdag 06.02.2016 på legepladsen v/svævebanen. Ca. 60 børn deltog.

Skilte:

Skiltene "Legende børn" ved indkørslen til hver vej er i efteråret 2016 blevet fornyet.

Renovation:

Ny affaldsordning trådte i kraft i oktober 2016, hvor man skulle sortere i 6 kategorier. Det betød samtidig at alle fik 3 affaldsbeholdere med hver 2 rum samt én lille rød boks til farligt affald.

Der er mulighed for at få mindre beholdere, overgå til 14-dages tømning for dagrenovation samt at dele beholdere med naboen.

Fra november 2016 ny tømmedag for dagrenovation flyttet fra tirsdage til torsdage for at optimere skraldebilens ruter.

Fjernvarme:

Varmeingeniørfirmaet Ishøj & Madsen gjorde i den kolde januar 2016 opmærksom på Danfoss Living termostater og deres følerplacering. Forkert placering fører til et øget fjernvarmeforbrug.

Fjernvarmeværket konstaterede i januar 2016 at manglende varme i nogle huse skyldtes problemer med trykdifferencesregulatoren på eget varmeanlæg.

Forkert justerede termostater og ventiler har desværre betydet at enkelte beboere har fået en ekstra varmeregning på 5.000 - 11.000 kr.

På baggrund af de indsendte måler aflæsninger har der været udført ca. 20 kontrolmålinger pga. afvigende forbrug og 7 varmemålere har været gået i stå.

Det gennemsnitlige varmeforbrug i Nøddeboparken ligger på 217 m³ pr. hus.

Parkering:

Bestyrelsen har i løbet af 2016 modtaget en del klager fra beboere, som føler sig generet af uhensigtsmæssig parkering.

Bestyrelsen minder om den deklarationsbestemte regel hvor alle ejendomme skal have 2 parkeringspladser på egen grund, dvs. 1 åben plads + 1 carport eller garage.

Bestyrelsen opfordrer til at reglerne overholdes og der parkeres hensynsfuldt.

Tagrender:

Bestyrelsen har også i 2016 modtaget klager over naboer der ikke renses deres tagrender og nedløbsrør, idet klagerne har været bekymret for at få vandskade på sit hus.

Bestyrelsen opfordrer til at der renses tagrender flere gange om året.

Kloak:

Kloakken blev for nogle år siden overdraget til kommunen/HOFOR, hvorfor disse skal kontaktes hvis der opstår problemer, herunder forstoppelse og lugtgener.

HOFOR har i efteråret 2016 gjort opmærksom på at brønde (kloakdæksler) skal være fritlagte, og må på ingen måder være overdækket. Brønddækslet skal være fuldt tilgængeligt.

Grønne områder:

Grundejerforeningen har fortsat kontrakt med gartnerfirmaet OKNygaard angående den løbende vedligeholdelse af grønne områder hvilket bl.a. indeholder at græsset slås 25 gange årligt, buske klippes 2 gange årligt og oprydning foretages 2 gange årligt.

Træer, som skygger, er blevet stynet og der er foretaget oprydning af knækede grene på volden i foråret 2016.

Der er i de sidste måneder af 2016 foretaget fældning/stying af træer omkring legepladsen Kronborg og hækkene ved runddellerne på den store græsplane er nedklippet til 1 meter i højden.

Opretning/reparation af belægning på gangstier er foretaget i sommeren 2016.

Der gøres opmærksom på at grundejerne har vedligeholdelsespligten på bagsiden af hækkene ud mod stierne, herunder klipning.

Vejene:

Der er kommunen der ejer vejene i Nøddeboparken og det er også kommunen som står for snerydning og vedligeholdelse af vejene.

Snerydning og glatførerbekæmpelse på stisystemerne foretages dog af grundejerforeningen efter en fast prisaftale med gartnerfirmaet.

Kommunen har i foråret 2016 lappet huller i vejene.

Tagrenovering/udskiftning af tag:

Bestyrelsen har i 2016 haft møder med kommunen om husejernes muligheder for at foretage en tagrenovering i forhold til deklARATIONER /lokalplan.

På et tidspunkt bliver det aktuelt og bestyrelsen ønsker at være på forkant med at afdække en farbar vej.

Aftalen med kommunen er at bestyrelsen kommer med forslag til tagsten som kan forhåndsgodkendes.

Bestyrelsen har undersøgt markedet for at finde en erstatning for de nuværende tagsten.

Et tag firma er i fuld gang med at udarbejde et oplæg til en tagrenovering. Et oplæg som beskriver en renovering af et enkelt hus med overgang til naboer, samt en beskrivelse af et projekt som indeholder en tagrenovering af flere ejendomme på række. I denne sammenhæng skal der altså samtidig findes en tagsten som i udseende ikke afviger voldsomt fra det nuværende tag.

Opdatering marts 2017: Bestyrelsen har et konkret forslag til tagsten som bliver forelagt Vallensbæk kommune til godkendelse.

Legepladser:

I sommeren 2016 er der opsat nyt legepladsudstyr på legepladsen "Kronborg".

Kommunen har meddelt at de ikke giver tilskud til legepladserne i Nøddeboparken.

Vejloppemarked:

Det årlige vejloppemarked i Nøddeboparken fandt ikke sted i 2016. Dette afholdes på privat initiativ og ikke via Grundejerforeningen.

Regnvandsbassin:

Regnvandsbassinet ved Rævebo vil fremover blive vedligeholdt af HOFOR, som også i efteråret 2016 har fremsendt en vedligeholdelsesplan.

Deklarationsudvalg:

Det på generalforsamlingen i 2015 nedsatte beboerudvalg til modernisering af deklartionerne har endnu ikke fremsendt noget udkast til bestyrelsen.

Varmeregnskab:

Varmeregnskab uddelt i november 2016. 413 beboere fik penge tilbage (gennemsnitlig beløb på 2.392 kr.), mens 48 skulle efterbetale (gennemsnitlig beløb på 1.424 kr.).

De mange tilbagebetalinger skyldes at fjernvarmeprisen (forbrugsafgiften) er faldet fra 29,00 til 21,80 kr. pr. m³.

Pga. nyt personale samtidig med nyt it-system hos advokaten blev varmepengene desværre forsinket.

Økonomi:

Regnskab for 2016 viser et resultat på +109.702 kr. mod budgetteret -39.000 kr. Afvigelsen ligger på legepladserne og vintervedligeholdelse.

Ad 3: Regnskab 2015:

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Nøddeboparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse og balance, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af grundejerforeningen fastsatte krav til oplysninger og præsentation.

Glostrup, den 13. marts 2017
PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Kasper Vindelev
Statsautoriseret revisor

Bestyrelsespåtegning

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af ejerforeningen fastsatte krav til oplysninger og præsentation.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af grundejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af grundejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de anførte, og der påhviler ikke grundejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af grundejerforeningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 13. marts 2017
Bestyrelsen for Grundejerforeningen Nøddeboparken

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016:

	2016	2016	2015
	Regnskab	Budget	Regnskab
		t.kr.	t.kr.
Indtægter			
Kontingent	1.587.600	1.588	1.588
Renter	0	1	6
Div. Indtægter	12.000	12	12
Indtægter i alt	1.597.600	1.601	1.606
Omkostninger			
Grønne områder	605.463	625	916
Honorar bestyrelse	69.700	70	69
Generalforsamling og møder	8.979	10	7
Beboerblad og hjemmeside	9.913	12	9
Kontorartikler og gebyrer	2.697	5	1
Forsikringer	9.548	12	12
Revision	15.000	14	14
Revision, rest sidste år	2.125	0	1
Legepladser	99.145	175	223
Vintervedligeholdelse	6.875	50	10
YouSee	658.903	659	611
Fastelavn	3.020	3	4
Diverse	780	3	1
Kloakservice	0	2	0
Omkostninger i alt	1.487.898	1.640	1.877
Årets resultat	109.702	-39	-271

Balance pr. 31.12.2016:

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Aktiver		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender	2.000	8
Tilgodehavender i alt	2.000	8
Likvider:		
Kassebeholdning	1.765	0
Danske Bank, 3177 047600	1.028.940	916
Likvider i alt	1.032.705	916
Aktiver i alt	1.032.705	924
Passiver		
Egenkapital:		
Egenkapital	884.248	1.155
Overført over/underskud	109.702	-271
Egenkapital i alt	993.950	884
Gældsforpligtigelser:		
Skyldige omkostninger	38.755	40
Kortfristede gældsforpligtigelser	38.755	40
Gældsforpligtigelser i alt	38.755	40
Passiver i alt	1.032.705	924

Ad 4: Indkomne forslag:

4.1 Kalibrering eller udskiftning af fjernvarmemålere

Forslag fra Carina Klingenberg og Jonas Haugge, Kløverbo 46 samt Naja & Andreas Højsgaard, Humlebo 1:

I sidste års referat står følgende sætning: "Det ønskedes oplyst om varmemåleren skal kalibreres - Bestyrelsen undersøger dette hos varmeingeniøren"

I tilfælde af dette ikke er blevet undersøgt eller at der ikke er kommet et fyldestgørende svar stilles der forslag om at pålægge bestyrelsen at undersøge dette hos varmtvandsforsyningen.

Dette gøre med baggrund i "Bekendtgørelse om måleteknisk kontrol med målere, der anvendes til måling af forbrug af varmt og koldt vand" (Bekendtgørelse 1034 af 17/10/2006) §15, hvor varmtvandsleverandør er ansvarlig for, at deres målere i drift lever op til givne krav i forhold til måleusikkerhed. De skal derfor enten foretage periodisk udskiftning eller etableres et kontrolsystem med stikprøvekontrol hvor der udføres akkrediteret kalibrering.

Bestyrelsens bemærkning:

I Nøddeboparken har vi følgende 2 slags målere:

1. Hovedmålere som vi har 18 af i foreningen, danner grundlag for afregning af varme til varmeværket. Kontrol af disse målere sker jf. bekendtgørelsen.
2. Fordelingsmålere som findes i hver enkelt ejendom. Disse målere bruges til at foretage fordelingen af den samlede regning fra varmeværket ud på den enkelte ejendom. Ved de 2 årlige aflæsninger af fordelingsmålerne analyseres aflæsningsresultatet og de målere, som afviger væsentligt fra gennemsnittet både i negativ og positiv retning, foretages der en manuel kontrol af om de fungerer (dvs. roterer *) ved forbrug af varmtvand og varme. I tilfælde af tvivl om måleren fungerer korrekt, udskiftes måleren og den nedtagne måler sendes til kalibrering. Dette er dog kun sket i meget få tilfælde og alle de målere, som har været sendt til kalibrering, har fungeret korrekt.

4.2 Opsplitning af kontingent og udgift til kabelTV i separate poster

Forslag fra Carina Klingenberg og Jonas Haugge, Kløverbo 46 samt Naja & Andreas Højsgaard, Humlebo 1:

Da der er kommet ny lovgivning som pr. 6. april 2018 giver mulighed for grundejere i Nøddeboparken, at opsiges deres kabel-TV pakke via Yousee, foreslås det at man senest fra begyndelsen af næste regnskabsår (2018) laver opsplitning af kontingent til grundejerforening og udgift til kabel-TV i hver sin post, således der ingen tvivl er om kontingentets størrelse.

Bestyrelsens bemærkning:

Bestyrelsen støtter forslaget og sikrer at der senest fra januar 2018 kan ses på BS-oversigten hvad der opkræves hhv. for A/C Varme, Kontingent og Kabel-TV.

4.3 Fastsættelse af kontingent

Forslag fra Carina Klingenberg og Jonas Haugge, Kløverbo 46 samt Naja & Andreas Højsgaard, Humlebo 1:

Det påpeges at udgiften til Yousee er steget kraftigt hen over årene, hvilket kan ses ud fra vedhæftede oversigt. På 6 år (2011-2016) er udgiften steget med 60% og udhuler beløbet der er tilbage til vedligehold og udvikling af grundejerforeningens områder, hvilket som grundejer synes uacceptabelt. Som minimum ville der forventes at kontingentet blev indexreguleret i forhold til inflation - men der sker det stik modsatte i dag.

Der foreslås derfor at der på generalforsamlingen fastsættes et kontingent som en værdi eksklusiv udgiften til Kabel-TV. Denne lægges derefter ind som en separat post ligesom aconto varme. Med forbehold for ikke at kende regnskabet for 2016, foreslås et kontingent på minimum 175 kr/mnd som værende passende.

Dette er lidt højere end det nuværende månedlige kontingent fratrukket udgiften til Yousee (300 kr - 133,93 kr = 166,07 kr/mnd). Derved bibeholdes niveauet mellem 2015 (300 kr - 115,52 kr = 184,47 kr/mnd) og 2017 (fornævnte 166,07 kr/mnd).

Bestyrelsens bemærkning:

Bestyrelsen indstiller at budget og kontingent til grundejerforeningen fastsættes som hidtil ud fra det kommende års forventede og ønskede aktiviteter, herunder også forventede og kendte prisstigninger indenfor de enkelte områder. Hvis bestyrelsens indstilling følges, falder forslaget.

4.4 Hjertestarter

Forslag fra Henrik Høj Andersen, Bregnebo 14:

Jeg ville gerne komme med det forslag at vi investerer i en hjertestarter og et udendørs hjertestarterskab med varme så den er tilgængelig 24 timer i døgnet.

Mange hjertestop sker desværre ofte i eget hjem og en hjertestarter vil derfor øge chancerne for overlevelse.

Der vil være nogle udgifter på batterier og elektroder alt efter hvilken model der investeres i samt til strøm som varmer skabet op.

Der findes også en anden mulighed - vi kan søge om en hjertestarter hos Trykfonden: <https://www.trygfonden.dk/soeg-stoette/hjertestarter-donation>.

Bestyrelsens bemærkning:

Bestyrelsen støtter forslaget og anbefaler at man starter med at ansøge om en hjertestarter hos Trykfonden samt får råd/vejledning herfra omkring opsætning, placering mv.

Ad 5: Budget 2017:

	2016	2016	2017
	Regnskab	Budget	Budget
		t.kr.	t.kr.
Indtægter			
Kontingent	1.587.600	1.588	1.588
Renter	0	1	0
Div. Indtægter	12.000	12	10
Indtægter i alt	1.597.600	1.601	1.598
Omkostninger			
Grønne områder	605.463	625	625
Honorar bestyrelse	69.700	70	70
Generalforsamling og møder	8.979	10	10
Beboerblad og hjemmeside	9.913	12	12
Kontorartikler og gebyrer	2.697	5	5
Forsikringer	9.548	12	12
Revision	15.000	14	14
Revision, rest sidste år	2.125	0	0
Legepladser	99.145	175	100
Vintervedligeholdelse	6.875	50	40
YouSee	658.903	659	712
Fastelavn	3.020	3	3
Diverse	780	3	3
Kloakservice	0	2	2
Omkostninger i alt	1.487.898	1.640	1.608
Årets resultat	109.702	-39	-10

Bemærkninger:

Kontingent for 2017 foreslås uændret på 300 kr. pr. måned pr. husstand.

Grundejerforeningens sponsorer:

 <p>Nybolig ...sammen med Nykredit</p>	<p>Mariann Trolledahl Vallensbæk Stationstov 11-15 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 54 21 22</p>
 <p>Byernes varme & sanitets service A/S</p>	<p>Byernes varme & sanitets service Arnold Niensens Boulevard 64 A 2650 Hvidovre Tlf. 36 78 28 30</p>
 <p>HS. VVS Vi strækker os længere...</p>	<p>Henrik Sørensen Nysøvej 32 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 40 54 83 68</p>
 <p>danbolig SAMARBEJDER MED NORDEA</p>	<p>Danbolig Vallensbæk Gammel Køge Landevej 896 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 56 71 00</p>
 <p>EDC Kom godt videre</p>	<p>EDC Vallensbæk Vallensbæk Strandvej 286 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 54 42 54</p>