

# NØDDERÅBET

**Generalforsamling**  
**Tirsdag 24. april 2018 kl. 19.00**



**i festsalen**  
**på Egholmskolen**

**April 2018**

# **Dagsorden for generalforsamling 24.04.2018**

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Aflæggelse af revideret årsregnskab
4. Rettidig indkomne forslag
  - 4.1 Udskiftning af fjernvarmemålere eller individuel udskiftning/afregning
5. Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent
6. Valg af formand  
Lene Knudsen (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:  
Der skal vælges 2 nye suppleanter
8. Valg af 2 revisorer  
  
Revisionsaktieselskab PKF Munkebo Vindelev (modtager genvalg)  
Intern revisor: Villy Larsen, Bjørnebo 32 (modtager genvalg)
9. Valg af 2 revisorsuppleanter  
  
Revisionsaktieselskab PKF Munkebo Vindelev (modtager genvalg)  
Intern revisorsuppleant: Lilli Jensen, Stærebo 31 (modtager genvalg)
10. Eventuelt

## **Ad 2: Bestyrelsens beretning for 2017:**

### **Legepladser:**

I foråret var der omfattende graffiti ved/i boldburet. Hærværkspersonerne blev pågrebet og har senere medvirket til at fjerne graffitien igen.

Løbende vedligeholdelse af legepladsredskaber samt tilhørende arealer er foretaget i løbet af sommeren.

Nogle bord/bænkesæt er blevet udskiftet mens enkelte gamle helt er fjernet.

### **Parkering:**

Bestyrelsen modtager ofte klager over manglende parkeringspladser og ulovlig parkering.

Bestyrelsen har kontaktet politiet omkring parkering, som henviser til kommunen, der har påtaleretten ifølge deklARATIONEN. Efterfølgende har bestyrelsen haft en dialog med kommunen, som oplyser at de pga. manglende ressourcer ikke kan gøre noget.

Bestyrelsen opfordrer til at benytte egne 2 parkeringspladser samt i øvrigt at parkere hensigtsmæssigt og uden gene for andre.

Bestyrelsen har undersøgt prisen for opmærkning af p-båse og vurderer dette nærmere. Opmærkning pr. bås vil koste ca. 370 kr. og således vil en samlet pris i Nøddeboparken med 50-75 båse koste mellem 20.000 - 30.000 kr.

### **Tagbelægning:**

Bestyrelsen har forelagt Vallensbæk kommune et konkret forslag til tagsten til godkendelse. Kommunen har endnu ikke haft ressourcer til at behandle dette - men er rykket.

### **Grønne områder:**

Der var et voldsomt larveangreb hen over sommeren i de grønne områder ved Bæverbo/Mejsebo. I efteråret er der i dette område fjernet en del beplantninger og træer - og der er etableret nye bede, buske, hæk og træer.

Ligeledes i efteråret er fliser flere steder blevet rettet op efter rodløftninger ligesom en del regnvandsbrønde er blevet repareret og rensat op. Der er ligeledes udført en del stubfræsninger af gamle stød.

## **Hjertestarter:**

Efter meget lang behandlingstid hos Trygfonden blev grundejerforeningen i december godkendt til en hjertestarter.

Bestyrelsen har forsøgt at finde en placering af hjertestarten "midt" i Nøddeboparken, men desværre har ingen vist interesse i at "huse" denne. Hjertestarteren skal nemlig hænge i skab med tilhørende el-installation - altså et sted på vores huse.

Formand Lene Knudsen har derfor valgt at være "fadder" for hjertestarten på adressen Ørnebo 11.

Opsætning forventes at ske i foråret 2018, men forinden skal Trygfonden først afholde en uddannelse af en brugergruppe.

## **Deklarationsudvalg:**

Der har været afholdt 3 møder i deklarationsudvalget. Deklarationsudvalget har gennemgået både vedtægterne og deklARATIONEN, herunder retningslinjerne.

Forslag til modernisering af tekst og ændringer er sammenstillet og forelagt Vallensbæk kommune i februar 2018. Kommunen har lovet at kvalitetssikre ændringer og sikre at de f.eks. ikke er i strid med gældende lovgivning. Kommunen har dog oplyst at der må forventes lang sagsbehandlingstid pga. manglende ressourcer.

## **YouSee:**

Hidtil har alle beboere haft YouSee grundpakken kollektivt via grundejerforeningen.

Ny lovgivning på området giver nu den enkelte beboer mulighed for at framelde sig denne aftale.

Udover at man ikke længere modtager TV-signaler, kan man heller ikke gøre brug af YouSee's foreningsaftale, som giver rabat og fordele på bredbånd og mobiltelefoni. Man kan dog stadigvæk anvende YouSee's antennekabel til bredbånd, herunder også af anden leverandør end YouSee.

FM-signalet via kabel-tv blev i foråret lukket – til gengæld har YouSee siden efteråret styrket mulighederne for streaming tjenester.

## **Renovation:**

Har du brug for mindre plads til affald, kan du bestille mindre beholdere.

Du kan også vælge at få afhentet dagrenovation (mad/restaffald) en gang hver anden uge, hvis ikke du har behov for at få tømt beholdere ugentligt. Ved denne ordning får du dog stadig tømt hver uge i juni, juli og august.

Mindre beholder eller tømmeperiode for dagrenovation vil udløse en besparelse på ejendomsskattebilletten.

## **Støj:**

Bestyrelsen har været i dialog med formanden for Teknik- og miljøudvalget i Vallensbæk kommune omkring støjforhold i Nøddeboparken.

I 2007 blev der udarbejdet en lovpligtig rapport om støjforhold i hele Vallensbæk kommune.

Bestyrelsen har spurgt til den seneste støjmåling som blev foretaget i 2017 for at få klarlagt de faktiske forhold for Nøddeboparken. Målingen i 2017 viser at støjen er blevet mindre siden målingen i 2007.

Udvalgsformanden er ked af der er beboere i Nøddeboparken som føler sig generet af trafikstøj. Ifølge formanden er de statslige afsatte midler helt utilstrækkelige og Vallensbæk kommune har i øvrigt svært ved at få andel i puljen. Nøddeboparken er ikke planlagt til et indsatsområde i første omgang.

## **Varmeregnskab:**

Varmeregnskabet blev uddelt i november 2017. Det gennemsnitlige varmeforbrug pr. hus lå på 243 m<sup>3</sup>, som svarer til 7.500 kr, hvilket udgør en stigning på 9 %.

Den dyrere fjernvarmepris skyldes en stigning af energiprisen fra fjernvarmeverkret på 10 % samt 8 % højere graddagetal.

## **Økonomi:**

Regnskab for 2017 viser et resultat på + 35.870 kr. mod budgetteret -10.000 kr. Afgivelsen skyldes primært mindre forbrug på grønne områder og vintervedligeholdelse.

Grundejerforeningens egenkapital udgjorde kr. 1.029.820 pr. 31.12.2017.

## **Ad 3: Regnskab 2017:**

### **Revisionsprotokollat:**

#### **Konklusion**

Den udførte revision har ikke givet anledning til modifikationer til revisors konklusion, fremhævelser eller andre oplysninger i revisionspåtegningen.

Glostrup, den 21. marts 2018  
PKF Munkebo Vindelev  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 14 11 92 99

Kasper Vindelev  
Statsautoriseret revisor

#### **Bestyrelsespåtegning:**

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Grundejerforeningen Nøddeboparken.

Årsrapporten 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 ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 21. marts 2018  
Bestyrelsen for Grundejerforeningen Nøddeboparken

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017:**

	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Regnskab</b>	<b>Budget</b>	<b>Regnskab</b>
		<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Kontingent	1.587.600	1.588	1.588
Div. Indtægter	10.000	10	10
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.597.600</b>	<b>1.598</b>	<b>1.598</b>
Grønne områder	576.646	625	605
Honorar bestyrelse	66.400	70	70
Generalforsamling og møder	6.221	10	9
Beboerblad og hjemmeside	12.692	12	10
Kontorartikler og gebyrer	1.947	5	3
Forsikringer	10.995	12	10
Revision	15.000	14	15
Revision, rest sidste år	0	0	2
Legepladser	146.641	100	99
Vintervedligeholdelse	9.500	40	7
YouSee	708.758	712	658
Fastelavn	3.359	3	3
Diverse	1.223	2	1
Kloakservice	0	3	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>1.559.382</b>	<b>1.608</b>	<b>1488</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>38.218</b>	<b>-10</b>	<b>110</b>
Renter	2.348	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>35.870</b>	<b>-10</b>	<b>110</b>

**Balance pr. 31.12.2017:**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Aktiver</b>		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender	2.000	2
Tilgodehavender i alt	<b>2.000</b>	<b>2</b>
Likvider:		
Kassebeholdning	1.620	2
Danske Bank, 3177 047600	1.067.990	1.029
Likvider i alt	<b>1.069.610</b>	<b>1.033</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.071.610</b>	<b>1.033</b>
<b>Passiver</b>		
Egenkapital:		
Egenkapital	993.950	884
Overført over/underskud	35.870	110
Egenkapital i alt	<b>1.029.820</b>	<b>994</b>
Gældsforpligtigelser:		
Skyldige omkostninger	41.790	39
Gældsforpligtigelser i alt	<b>41.790</b>	<b>39</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.071.610</b>	<b>1.033</b>



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

### **4.1 Udskiftning af fjernvarmemålere eller individuel dskiftning/afregning**

Forslag fra Bo Skovgaard Jensen, Mejsebo 1:

Det er nu en del år siden jeg hørte, at der var planer om at udskifte målerne på fjernvarmen. Dels fordi de efterhånden meget gamle målere ikke måler forbruget særligt præcist, men også fordi nye målere tager hensyn til indgangs- og udgangstemperatur, og hermed giver en reelt måling af varme-forbruget, og ikke bare hvor meget (mere eller mindre) varmt vand, der løber gennem rørerne.

Der er desværre en enorm forskel på indgangstemperaturen fra fjernvarmen til de enkelte parceller. De som ligger først på fjernvarmestammen har en meget høj indgangstemperatur, og de som ligger sidst har en meget lav indgangstemperatur.

Dette giver ikke et retvisende billede af det reelle forbrug, og dermed en unfair afregning på mange tusinde kroner år efter år.

Jeg vil derfor bede om en orientering omkring planerne for udskiftning af fjernvarmemålere, og foreslå at generalforsamlingen vedtager at:

1. Alle fjernvarmemålere udskiftes til målere som tager hensyn til indgangs- og udgangstemperatur

og hvis det ikke bliver vedtaget

2. Individuel udskiftning af fjernvarmemålere for de parceller som måtte ønske dette, til målere som tager hensyn til indgangs- og udgangstemperatur eller

Indføre en administrativ ordning, hvor de huse, som ligger sidst på en fjernvarmestamme, får beregnet deres fjernvarmeafregning som et gennemsnit af den totale afregning i foreningen.

#### Bestyrelsens bemærkning:

Bestyrelsen har følgende forslag vedr. udskiftning af alle fjernvarmemålerne (varmefordelingsmålerne) i Nøddeboparken:

Alle fjernvarmemålerne (varmefordelingsmålerne) i alle boligerne i Nøddeboparken udskiftes.

De nuværende målere udskiftes med nye Kamstrup ultralydsmålere, som er uden bevægelige dele i vandstrømmen. De kan uden problemer indbygges på det eksisterende anlæg. Fordelen ved disse målere er, at der kun måles det faktiske forbrug i det enkelte hus. Det er også muligt hele tiden at følge ens faktiske energiforbrug.

Anslået pris for udskiftning af målere pr. hus alt inklusiv er ca. kr. 5.800,-.

Udskiftningen af målerne starter fra 01.07.2023.

Finansieringen sker ved, at hver parcel indbetaler kr. 100,- ekstra i grundejerforeningskontingent, startende fra 01.07.2018 og ophørende med indbetalingen 01.06.2023. Hvis denne opsparing ikke fuldt ud dækker omkostningen til udskiftningen af alle fjernvarmemålerne, foreslås det eventuelle manglende beløb dækket af grundejerforeningens egenkapital.

Motivering af forslaget:

De målere vi har i dag benytter sig af en forældet teknologi til at måle varmeforbruget i den enkelte bolig. Målerne er gennemløbsmålere, som da de blev sat op i 1994 - 1996, var den tids måde at gøre det på.

I dag er der kommet nye målere, som baserer sig på nyere teknologi, såsom at tage hensyn til indgangs- og udgangstemperaturen, hvilket giver et mere reelt billede og måling af den enkeltes parcels varmeforbrug.

## Ad 5: Budget 2018:

	2017 Regnskab	2017 Budget t.kr.	2018 Budget t.kr.
Kontingent	1.587.600	1.588	1.582
Div. Indtægter	10.000	10	10
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.597.600</b>	<b>1.598</b>	<b>1.592</b>
Grønne områder	576.646	625	600
Renovering luftudladere	0	0	60
Honorar bestyrelse	69.400	70	70
Generalforsamling og møder	6.221	10	10
Beboerblad og hjemmeside	12.692	12	14
Kontorartikler og gebyrer	1.947	5	5
Forsikringer	10.995	12	12
Revision	15.000	14	15
Legepladser	146.641	100	150
Vintervedligeholdelse	9.500	40	20
YouSee	708.758	712	742
Fastelavn	3.359	3	3
Diverse	1.223	2	3
Kloakservice	0	3	2
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.559.382</b>	<b>1.608</b>	<b>1.706</b>
Renter	2.348	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>35.870</b>	<b>-10</b>	<b>-114</b>

### Bemærkninger:

Kontingent pr. måned pr. husstand for 2018 foreslås uændret på kr. 300,00 inkl. YouSee grundpakke og kr. 159,00 ekskl. YouSee grundpakke.

Underskuddet på årets budget indstilles afholdt af egenkapitalen som var på kr. 1.029.820 kr. pr. 31.12 2017. Underskuddet fremkommer bl.a. pga. en nødvendig udskiftning af luftudladere på foreningens fælles varmeanlæg.

I 2018 udskiftes 1/3 af 85 luftudladere og i 2019 og 2020 udskiftes de resterende af de 85 luftudladere og dette medtages på budgettet for henholdsvis 2019 og 2020.

## Grundejerforeningens sponsorer:

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