

NØDDERÅBET

Generalforsamling
Torsdag 25. april 2019 kl. 19.00



i festsalen
på Egholmskolen

Marts 2019

Bestyrelsen:

	Navn:	Adresse:	Telefon:
Formand	Lene Knudsen	Ørnebo 11	43 73 33 19
Næstedsformand	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	Willy Hjelmholm	Humblebo 24	40 13 39 69
	Britta Rosenbjerg	Stærebo 48	40 14 55 31
	Marianne Klitgaard	Kløverbo 26	60 46 44 34
Suppleanter	Martin Andersen	Ørnebo 33	53 25 65 96
	Morten Larsen	Bjørnebo 47	26 24 25 38

Udvalgsområder:

Grønne områder:

Lene Knudsen / Søren Andersen / Willy Hjelmholm / Martin Andersen

Legepladser:

Lene Knudsen / Marianne Klitgaard / Martin Andersen

Teknologi og kommunikation:

Morten Lund / Anders Nielsen / Marianne Klitgaard

Varme/VVS:

Britta Rosenbjerg / Anders Nielsen / Marianne Klitgaard / Morten Larsen

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 23 01 ellers 38 88 24 24

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

Dagsorden for generalforsamling 25.04.2019

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Aflæggelse af revideret årsregnskab
4. Rettidig indkomne forslag
 - 4.1a Udskiftning i august 2019 med indbetaling af engangsbeløb
 - 4.1b Udskiftning i august 2019 med hævelse af opsparingsbeløbet samt indbetaling af engangsbeløb
 - 4.1c Udskiftning i august 2020 med hævelse af opsparingsbeløbet:
 - 4.2. Ændringer/dispensationer til deklARATIONEN/retningslinjerne
Forslag 4.2a - 4.2n
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:
Martin Andersen, Ørnebo 33 (modtager genvalg)
Morten Larsen, Bjørnebo 47 (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 2018:

Hjertestarter:

Den donerede hjertestarter fra Trygfonden blev opsat i april på adressen Ørnebo 11.

Hjertestarteren er registeret på hjertestarter.dk, så den er synlig og tilgængelig for almindelige borgere og for de sundhedsfaglige medarbejdere, når der ringes 112, og er derved med til at redde liv.

Fastelavn:

Fastelavnsfest blev afholdt i februar på legepladsen "Kronborg" v/svævebanen. Ca. 60 børn deltog. Der var slikposer til alle samt præmier til kattekonger og -dronninger.

Vedligeholdelse af hæk mv.:

Beboerne er blevet gjort opmærksom på, at man også har vedligeholdelsespligten på arealet der vender ud mod mellemstierne (altså modsat carporten).

Her skal man klippe hæk, fjerne ukrudt og affald mv.

Legepladser:

Der har været foretaget løbende vedligeholdelse af legepladserne, således at de er i sikkerhedsmæssig forsvarlig stand.

Ændret opkrævningsmetode:

Advokatkontoret, som forestår opkrævningen af fællesudgifter, er overgået til at anvende BetalingsService samtidig med nyt opkrævningsystem.

Overgangen gav især problemer ved betaling/tilbagebetaling ifm. varmeregnskabet og varmeingeniøren og advokaten har efterfølgende beklaget nogle misvisende og forkerte informationer vedr. dette.

Droner:

Flyvning med droner i Nøddeboparken er forbudt, jf. Trafik, Bygge- og Boligstyrelsen: I bymæssigt område er det ikke tilladt at flyve med drone med mindre det er i professionelt øjemed.

Fjernvarmearbejder:

I løbet af sommeren har der været flere planlagte afbrydelser i fjernvarmen pga. udskiftning af fjervarmerør under Vallensbæk Torvevej.

Varmeregnskab:

Varmeregnskabet for perioden 01.06.2017-31.05.2018 blev uddelt i oktober 2018. Det gennemsnitlige varmeforbrug pr. hus lå på 243 m³, som svarer til 7.500 kr, hvilket udgør en stigning på 9 %.

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

Varmeregnskabsperiode:

Ny lovgivning kræver at Fjernvarmeværkernes varmeregnskabsperiode skal følge kalenderåret. Dette betyder at næste varmeregnskab kun omfatter perioden 01.06.-31.12.2018 og varmeregnskabet herfor forventes udsendt omkring 1. juni 2019.

Prisen på fjernvarme:

Varmeingeniørfirmaet "Ishøj & Madsen" har oplyst at de seneste 2 varmeår har prisen på fjernvarme været usædvanlig lav pga. store tilbagebetalinger fra VEKS (Vestegnens Kraftvarmeselskab), da de generelt har opkrævet for meget i de foregående år. Prisen på fjernvarme er nu igen på det normale niveau.

Takstblade for fjernvarme kan ses på grundejerforeningens hjemmeside.

Grønne områder:

Den indgående aftale med gartnerfirmaet "OKNyaard" om løbende vedligeholdelse af de grønne områder i Nøddeboparken er fortsat i 2018.

I løbet af den varme sommer er der i stedet for græsslåning foretaget vanding.

I efteråret 2018 er der sket en tilplantning af skåningen ud mod Ringvejen.

Flere træer er i årets løb beskåret.

Parkeringsproblematikken:

Bestyrelsen har også i 2018 modtaget mange henvendelser omkring uhensigtsmæssige parkeringer i Nøddeboparken.

Bestyrelsen har drøftet denne problemstilling med kommunen. Vejene og p-arealerne i Nøddeboparken er offentlige og det er derfor kommunen der står for skiltningen, herunder p-skilte. Kommunen har oplyst, at der ikke opsættes p-skilte på "småveje".

Da vejene og p-arealerne i Nøddeboparken er offentlige, vil grundejerforeningen ikke kunne indføres privat P-kontrol eller opmærkning af båse.

I Vallensbæk kommunen er det ikke tilladt at parkere hverken på fortov eller rabat.

De grønne områder i Nøddeboparken er udlagt iht. tinglyst lokalplan og derfor vil der ikke kunne etableres ekstra p-pladser på disse område.

Det er heller ikke tilladt at parkere på de grønne områder, da det både ødelægger området og besværliggør vedligeholdelsen, herunder græssslåning.

Parkeringsproblematikken skal altså løses ved at alle viser hensyn - parker derfor på egen grund (tinglyst krav 2 parkeringspladser).

Luftudladere:

På generalforsamlingen i april 2018 blev det vedtaget at udskifte slidte luftudladere.

Under planlægningen af dette arbejde har det vist sig, at der desværre ikke findes en komplet fortegnelse over placeringen af disse.

En kortlægning af luftudladerne blev derfor igangsat i efteråret 2018, hvor ejerne af enderækkehusene skulle melde tilbage om de har en luftudlader på loftet – desværre valgte en del ikke at svare, hvilket gav et stort opfølgingsarbejde.

Kortlægningen viste også at en del beboere ikke havde fri adgang til luftudladerne og afspærringsventilerne efter udnyttelsen af 2. sal. Nødvendig adgang hertil ifm. reparation/vedligeholdelse vil ske for husejerens regning.

Udskiftningen af de slidte luftudladere forventes at ske i 2019.

Deklarationsudvalg:

Forslag til modernisering af tekst og ændringer er sammenstillet af deklarationsudvalget og forelagt Vallensbæk kommune i februar 2018.

Kommunen har efterfølgende kvalitetssikret ændringerne og sikret at de f.eks. ikke er i strid med gældende lovgivning og der er afholdt opfølgende møde med kommunen i december 2018.

Kommunen oplyste her at de pga. manglende ressourcer ikke kan udarbejde en ny lokalplan for Nøddeboparken foreløbig. Det betyder at vi ikke kan få ændret/moderniseret deklARATIONEN/retningslinjerne, men må nøjes med dispensationer til disse.

Forslag til ændringer/dispensationer behandles på generalforsamlingen i april 2019.

Udskiftning af varmfordelingsmålere:

Opsparingen på 100 kr. pr. måned til udskiftning af varmemålere blev igangsat fra 01.07.2018 efter beslutning på generalforsamlingen i april 2018.

Bestyrelsen har efterfølgende haft dialog med både varmeværkets ingeniør og grundejerforeningens varmeingeniør omkring udskiftning til nye energimålere.

Forslag til udskiftningsplan behandles på generalforsamlingen i april 2019.

Ad 3: Regnskab 2018:

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for grundejerforeningen Nøddeboparken for regnskabsåret 01.01.-31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse og balance. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af grundejerforeningens fastsatte krav til oplysninger og præsentation.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.-31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af grundejerforeningens fastsatte krav til oplysninger og præsentation.

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 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 25. april 2019
Bestyrelsen for Grundejerforeningen Nøddeboparken

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018:

	2018 Regnskab	2018 Budget t.kr.	2017 Regnskab t.kr.
Kontingent	1.578.294	1.582	1.588
Opsparing nye varmemålere	264.600	265	
Div. Indtægter	8.000	10	10
Indtægter i alt	1.850.894	1.857	1.598
Grønne områder	552.614	625	577
Honorar bestyrelse	69.700	70	66
Generalforsamling og møder	9.122	10	6
Beboerblad og hjemmeside	13.758	12	13
Kontorartikler og gebyrer	3.135	5	2
Forsikringer	13.136	12	11
Revision	15.000	14	15
Legepladser	46.418	100	147
Vintervedligeholdelse	14.125	40	10
YouSee	741.615	742	658
Fastelavn	3.021	3	3
Diverse	7.587	2	1
Kloakservice	0	3	0
Omkostninger i alt	1.489.231	1.638	1.509
Resultat før finansielle poster	361.663	219	89
Renter	6.826	0	2
Årets resultat	354.837	219	87

Balance pr. 31.12.2018:

	2018	2017
	kr.	t.kr.
Aktiver		
Tilgodehavender:		
Periodeafgrænsningsposter	210.420	0
Tilgodehavender	2.000	2
Tilgodehavender i alt	<u>218.420</u>	<u>2</u>
Likvider:		
Kassebeholdning	1.915	2
Danske Bank, 3177 047600	1.229.027	1.068
Likvider i alt	<u>1.230.942</u>	<u>1.070</u>
Aktiver i alt	<u>1.449.362</u>	<u>1.072</u>
Passiver		
Egenkapital:		
Egenkapital	1.029.820	994
Overført over/underskud	354.837	36
Egenkapital i alt	<u>1.384.657</u>	<u>1.030</u>
Gældsforpligtigelser:		
Skyldige omkostninger	64.705	42
Gældsforpligtigelser i alt	<u>64.705</u>	<u>42</u>
Passiver i alt	<u>1.449.362</u>	<u>1.072</u>

Ad 4: Indkomne forslag:

4.1 Udskiftning af varmfordelingsmålere

På generalforsamlingen i april 2018 blev det besluttet varmfordelingsmålerne i alle boliger i Nøddeboparken udskiftes.

Det blev samtidig besluttet at igangsætte en opsparing til dette på kr. 100 pr. måned pr. bolig fra 01.07.2018.

De målere vi har i dag benytter sig af en forældet teknologi til at måle varme-forbruget i den enkelte bolig. Målerne er gennemløbsmålere, som da de blev sat op i 1994-96, 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 de enkeltes parcels varmeforbrug.

De nuværende målere udskiftes med nye Kamstrup udtralydsmålere eller anden tilsvarende måler, som er uden bevægelige dele i vandstrømmen. 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 forbrug.

Anslået pris for udskiftning af målere pr. hus, alt inklusiv, er ca. kr. 4.600.

Bestyrelsen fremlægger 3 forslag til tidshorisont for udskiftning.

4.1a Udskiftning i august 2019 med indbetaling af engangsbeløb:

- Udskiftning i august 2019 ved indbetaling af et engangsbeløb.
- Indbetaling af engangsbeløb på kr. 3.100 pr. 01.09.2019.
- Kontingentet nedsættes fra 01.10.2019 fra kr. 400 til kr. 300. Et evt. manglende beløb dækkes af egenkapitalen.

4.1b Udskiftning i august 2019 med hævelse af opsparingsbeløbet samt indbetaling af engangsbeløb:

- Udskiftning i august 2019 ved indbetaling af et engangsbeløb samt hvor opsparingsbeløbet hæves fra kr. 100 til kr. 500 i perioden 01.06.-30.09.2019, hvorved det månedlige kontingent stiger fra kr. 400 til kr. 800 i denne periode.
- Indbetaling af engangsbeløb på kr. 1.500 pr. 01.09.2019.
- Kontingentet nedsættes fra 01.10.2019 fra kr. 800 til kr. 300. Et evt. manglende beløb dækkes af egenkapitalen.

4.1c Udskiftning i august 2020 med hævelse af opsparingsbeløbet:

- Udskiftning i august 2020 hvor opsparingsbeløbet hæves fra kr. 100 til kr. 220 i perioden 01.06.-30.09.2020, hvorved det månedlige kontingent stiger fra kr. 400 til kr. 520 i denne periode.
- Intet engangsbeløb.
- Kontingentet nedsættes fra 01.10.2020 fra kr. 520 til kr. 300. Et evt. manglende beløb dækkes af egenkapitalen.

4.2 Ændringer/dispensationer til deklARATIONEN/reTNINGSlinjerne

Forslag til modernisering af tekst og ændringer er sammenstillet af deklARATIONSudvalget og forelagt Vallensbæk kommune i februar 2018.

Kommunen har efterfølgende kvalitetssikret ændringerne og sikret at de f.eks. ikke er i strid med gældende lovgivning og der er afholdt opfølgende møde med kommunen i december 2018.

Kommunen oplyste her at de pga. manglende ressourcer ikke kan udarbejde en ny lokalplan for Nøddeboparken foreløbig. De betyder at vi ikke kan få ændret/moderniseret deklARATIONEN/reTNINGSlinjerne, men må nøjes med dispensationer til disse.

Bestyrelsen fremlægger derfor følgende forslag til ændringer/dispensationer af deklARATIONEN/reTNINGSlinjerne:

4.2a Ændring/dispensation til retningslinjerne indledning omkring antallet af boliger:

Fra	Nøddeboparken er en rækkehusbebyggelse med 4431 boliger.
Til	Nøddeboparken er en rækkehusbebyggelse med 441 boliger.

4.2b Ændring/dispensation til retningslinjerne omkring glasfacader i stuevinder/overdækket udestue:

Nyt pkt.	Det er tilladt at føre glasfacader i stuevinduer/overdækket udestue helt ned til gulv.
----------	--

4.2c Ændring/dispensation til retningslinjerne pkt. 1. "Terrasse-overdækninger":

Nyt pkt.	Kommunens godkendte afgørelse fra september 2011 omkring opførelse af uopvarmet udestue.
----------	--

4.2d Ændring/dispensation til retningslinjerne omkring overdækning af arealet ved siden af carporten:

Nyt pkt.	Der kan ske overdækning af arealet ved siden af carporten og overdækningen skal flugte til forkant af skur (3. stolpe). Der skal være brandmæssig adskillelse i bebyggelsens naboskel, jf. gældende bygningsrelement. Overdækningen skal anmeldes til kommunen inden arbejdets påbegyndelse.
----------	--

4.2e Ændring/dispensation til retningslinjerne pkt. 4a "Ombygning af carport til garager" omkring ændring af materialevalg:

Fra	Porten skal beklædes med træpanel.
Til	Portens farve skal svare til de valgte farver i pkt. 15 (Farver).

4.2f Ændring/dispensation til retningslinjerne pkt. 6b. "Skur i carport" fordi ny affaldssorteringsordning med brug af affaldscontainere er indført:

Udgår	a. Såfremt punkt a udføres må der ikke opstilles skarnboks i carporten.
-------	---

4.2g Ændring/dispensation til retningslinjerne pkt. 7. "Placering af skarnboks" fordi ny affaldssorteringsordning med brug af affaldscontainere er indført

Udgår	Hele punkt 7 inkl. a - c.
-------	---------------------------

4.2h Ændring/dispensation til retningslinjerne pkt. 8. "Hegn ved bagkant carport" således at det er muligt at fjerne hegnet helt:

Nyt pkt.	b. Det er tilladt helt at fjerne hegnet.
----------	--

4.2i Ændring/dispensation til retningslinjerne pkt 10a. "Ændringer af døre og vinduer" omkring materialevalg ved hoveddør, køkkenvindue, havedør og stuevinduer:

Fra	a. Skal være udført i træ.
Til	a. Skal være udført i træ, plast eller aluminium

4.2j Ændring/dispensation til retningslinjerne pkt 11a. "Badeværelses-vindue i gavl" omkring materialevalg ved hoveddør, køkkenvindue, havedør og stuevinduer:

Fra	a. Skal være udført i træ.
Til	a. Skal være udført i træk, plast eller aluminium

4.2k Ændring/dispensation til retningslinjerne pkt 12. "Parkeringsarealer på privat grund", således at carportens fritstående stolper kan fjernes (afgørelse vedr. samme fra Vallensbæk kommune af 02.09.2003 bortfalder):

Nyt pkt.	g. Carportens fritstående stolper kan erstattes af to stk. limtræsdragere der spænder fra cartport til nabocarport og hermed holder tagkonstruktionen oppe.
----------	---

4.2l Ændring/dispensation til retningslinjerne pkt 13. Udvendige antenner" således at brug af parabol bliver tilladt:

Tekst udgår	Afsnittet udgår "Da bebyggelsen har fællesantenneanlæg, må der ikke opsættes antenner på den enkelte bolig. Undtaget er antenner til privat radiomodtagning, der kan opsættes efter følgende regler.
Fra	a. Der må kun opsættes 1 antenne på hver ejendom
Til	a. Der må kun opsættes 1 antenne eller 1 parabol på hver ejendom
Nyt pkt.	e. Parabolen skal placeres på ydervæg (ej endegavle). Parabolen skal placeres således at denne holdes under 1,80 meter i højden.
Fra	e. Opsætning af antenne kræver ikke tilladelse fra kommunen, når punkt a-d overholdes
Til	f. Opsætning af antenne kræver ikke tilladelse fra kommunen, når punkt a-e overholdes

4.2m Ændring/dispensation til retningslinjerne pkt 15. "Farver":

Fra	a. Træværk i garager, carporte, udhuse og hegn skal behandles med brunlige eller grønne træimprægneringsmidler, herunder farven drivtømmer, stolper dog også i sort.
Til	a. Træværk i garager, carporte, udhuse, hegn, stern og udhæng skal behandles med jord- og naturfarver, stolper dog også i sort. Det er tilladt at anvende farven hvid ved døre og vinduer.
Pkt. udgår	b. Boligens træværk (stern, udhæng, vinduer, døre m.v.) skal behandles med det træimprægneringsmiddel, der bedst bevarer det oprindelige udseende (Gori 88 88602/nød eller tilsvarende).

4.2n Ændring/dispensation til retningslinjerne omkring materialevalg og farver på tegl:

Nyt Pkt.	<p>a. Tagbeklædning skal være udformet i teglsten eller teglstenslignende materialer. Tegl med indbyggede solceller kan anvendes.</p> <p>b. Der må kun anvendes tegl i nuværende farvenuancer og hver boligblok skal have sin egen farveregulering.</p> <p>c. Der må ikke anvendes engoberede eller glaserede tegl.</p> <p>d. Ved ejendomsskel skal der etableres en brandmæssig adskillelse mod nabotag.</p> <ul style="list-style-type: none">- Adskillelsen udføres af en opretstående brandkam med en højde på 150 mm og med en bredde på 25 mm- Adskillelsen afsluttes udadtil med en zink inddækning i samme farvenuance som teglstenene <p>e. Teglstenene skal slutte op til adskillelsen med en minimumsafstand på 25 mm mellem den sidste teglsten og brandkammen.</p> <p>f. Udskiftning af tegl skal anmeldes til kommunen inden arbejdets påbegyndelse.</p>
----------	---

Ad 5: Budget 2019:

	2018 Regnskab	2018 Budget t.kr.	2019 Budget t.kr.
Kontingent	1.578.294	1.582	1.566
Opsparing nye varmemålere	264.600	265	838
Div. Indtægter	8.000	10	8
Indtægter i alt	1.850.894	1.857	2.412
Grønne områder	552.614	625	600
Renovering luftudladere	0	0	180
Hensættelse nye varmemålere	0	0	838
Honorar bestyrelse	69.700	70	70
Generalforsamling og møder	9.122	10	10
Beboerblad og hjemmeside	13.758	12	15
Kontorartikler og gebyrer	3.135	5	5
Forsikringer	13.136	12	14
Revision	15.000	14	15
Legepladser	46.418	100	50
Vintervedligeholdelse	14.125	40	20
YouSee	741.615	742	841
Fastelavn	3.021	3	3
Diverse	7.587	2	3
Kloakservice	0	3	2
Omkostninger i alt	1.489.231	1.638	2.616
Renter	6.826	0	0
Årets resultat	354.837	219	-254

Bemærkninger:

Kontingent pr. måned pr. husstand for 2019 foreslås hævet fra kr. 400 til kr. 500 *) inkl. YouSee grundpakke og kr. 337 ekskl. YouSee grundpakke.

*) heri kr. 100 i opsparing til nye varmefordelingsmålere.

Underskuddet på årets budget 2019 indstilles afholdt af egenkapitalen, som var på kr. 1.384.658 den 31.12.2018.

Adgang til fjernvarmeinstallationer i den enkelte bolig:

Det er den enkelte husejers ansvar jf. de tinglyste deklARATIONER, at der er fri adgang til fjernvarmeinstallationerne såsom luftudladere og afspærringsventiler på øverste etage, selvom etagen er udnyttet til beboelse. Det samme gør sig gældende for fjernvarmeinstallationerne i bryggers i underetagen.

I forbindelse med afdækning af, hvilke huse der har en luftudlader installeret på fjernvarmeledningerne på loftet/øverste etage, blev det konstateret, at i flere huse er det ikke muligt, at komme til afspærringsventilerne og eventuelle luftudladere, da der i forbindelse med etablering af udnyttelsen af loftet, var opsat faste vægge uden mulighed for at komme til afspærringsventiler og evt. luftudladere.

Hvis der pga. nødvendig reparation og/eller vedligeholdelse af grundejerforeningens fjernvarmeledninger er behov for at komme til fjernvarmeinstallationerne på øverste etage eller i bryggers i underetagen og disse er skjult bag faste vægge eller andet, vil nødvendig etablering af adgang til installationerne ske for husejerens regning.

Angående afspærringsventiler er det et problem for den husejer, hvor der ikke er fri adgang til disse ventiler, for hvis der f.eks. opstår utætheder i anlægget i eget hus og afspærringsventilerne er skjult bag en fast væg, så har husejeren ingen mulighed for at lukke for fjernvarmevandet i eget hus, hvorved der er risiko for, at der kan opstå vandskade i huset.

Angående luftudladere er det et generelt problem, hvis der er foretaget reparation og/eller vedligeholdelse af grundejerforeningens fjernvarmeledninger, som kræver udluftning af systemet og det ikke er muligt at komme til luftudladerne.

Hvis der er behov for at få lukket for fjernvarmen i en boligblok pga. arbejde med reparation og/eller vedligeholdelse af grundejerforeningens fjernvarmeledninger, skal den husejer, hvor afspærringsventilen til boligblokken sidder, give VVS-mesteren adgang til huset indenfor almindelig arbejdstid, så der både kan lukkes og åbnes igen for fjernvarmen til boligblokken.

Ejerskab af fjernvarmeledninger og ventiler:

1. Værkets ledninger ender i enden af hver husrække, hvor der er en afspærring, der er forsynet med afspærringsventiler og afregningsmålere. Disse ventiler og målere tilhører fjernvarmecentralen.
2. Ledningerne fra fjernvarmecentralens afregningsmålere og hen til afgreningerne i husene er det interne fordelingsnet, som tilhører grundejerforeningen. Disse ledninger ligger dels på loftet og dels i jorden.
3. Afspærringsventilerne på afgreningerne i de enkelte huse tilhører husejeren, lige som resten af installationen i huset. Undtaget herfra er den interne fordelingsmåler (som sidder på installationen i bryggers), der tilhører grundejerforeningen. Afspærringsventilerne sidder på afgreningerne på fjernvarmeledningerne på loftet i det enkelte hus.
4. I nogle huse er der også installeret en luftudlader på ledningerne på loftet. Denne ventil tilhører grundejerforeningen.

Den der ejer et anlæg (ledninger, ventiler og målere) har også vedligeholdelsespligten.

Angående yderligere information om fjernvarmeanlægget se: Grundejerforeningen Nøddeboparkens hjemmeside under varme/bestemmelser.

Hvis det bliver nødvendigt med håndværkeradgang vil bestyrelsen sikre, at arbejdet udføres billigst muligt i regning.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Nøddeboparken

Grundejerforeningens sponsorer:

	<p>Byernes varme & sanitets service Arnold Niensens Boulevard 64 A 2650 Hvidovre Tlf. 36 78 28 30</p>
	<p>Henrik Sørensen Nysøvej 32 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 40 54 83 68</p>
	<p>Danbolig Vallensbæk Gammel Køge Landevej 896 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 56 71 00</p>
	<p>Mariann Trolledahl Vallensbæk Stationstorv 11-15 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 54 21 22</p>