

NØDDERÅBET

Generalforsamling
mandag 20. september 2021
kl. 19.00



Korsagergård
Vejlegårdsvej 121
2625 Vallensbæk

September 2021

Dagsorden for generalforsamling 20.09.2021

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om 2019 og 2020
3. Aflæggelse af revideret årsregnskab 2019
4. Aflæggelse af revideret årsregnskab 2020
5. Rettidig indkomne forslag
 - 5.1 Ikke lovkrav at varmemfordelingsmålere skal udskiftes
 - 5.2 Udskiftning af alle fjernvarmemålere (varmefordelingsmålere) og luftudladere
 - 5.3 Lån til finansiering af udskiftning af varmefordelingsmålere
 - 5.4 Ændring af lokalplan med henblik på etablering af flere parkeringspladser på de grønne arealer ved Egernbo og Bjørnebo
 - 5.5 Udvidelse af parkeringsmuligheder i Nøddeboparken
 - 5.6 Etablering af fortov langs Nøddebo Allé
 - 5.7 Etablering af fartdæmpende tiltag på Nøddebo Allé
 - 5.8 Opsætning af hjertestarter
 - 5.9 Ændringer til deklarationen/retningslinjer/dispensationer
 - 5.10 Konkret guide til, hvad man skal gøre for at udskifte sit tag
 - 5.11 3 forskellige tilbud på, hvad det vil koste at skifte sit tag
 - 5.12 Undersøge hvordan loftetagen kan gøres til beboelige kvadratmeter
 - 5.13 Eventuelt salg af grønt areal i forlængelse af daginstitution Mejsebo
6. Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent
7. Valg af formand
Lene Knudsen - valgperiode 1 år (modtager genvalg)
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
 - a. Bestyrelsesmedlemmer:
Anders Nielsen, Spættebo 13 - valgperiode 1 år (modtager genvalg)
Britta Rosenbjerg, Stærebo 48 - valgperiode 1 år (modtager genvalg)
Marianne Klitgaard, Kløverbo 26 - valgperiode 1 år (modtager genvalg)
Søren Andersen, Ørnebo 7 - valgperiode 2 år (modtager genvalg)
Morten Lund, Ørnebo 28 - valgperiode 2 år (modtaget genvalg)
Willy Hjelmholm, Humlebo 24 - valgperiode 2 år (modtager genvalg)
 - b. Suppleanter:
Martin Andersen, Ørnebo 33 (modtager ikke genvalg)
Morten Larsen, Bjørnebo 47 (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 2019 og 2020:

Corona:

På grund af corona pandemien og forsamlingsforbuddet var det desværre ikke muligt at afholde generalforsamling i 2020.

Forsamlingsforbuddet har også påvirket bestyrelsens arbejde med mindre aktivitet, herunder færre møder internt og med leverandører - men mere online kommunikation/samarbejde.

Parkering af børnehalebussen:

Børnehalebussen har i snart en del år haft holdeplads på Bjørnebo ud til Nøddebostien til stor gene for beboerne her, der har fået besværliggjort adgang til deres private parkeringspladser.

Efter stort pres mod kommunen har denne nu i efteråret 2020 etableret et særskilt område til børnehalebussen for enden af Rævebo ved den store parkeringsplads.

Parkering:

Parkering i Nøddeboparken og krav om 2 parkeringsplads på egen grund er et forhold bestyrelsen tit får henvendelser om.

Bestyrelsen opfordrer til at parkere på egne parkeringspladser og i øvrigt udvise hensyn. Det er helt forbudt at parkere på de grønne arealer, da det ødelægger græsplænen og udløser en udgift til genetablering.

Efter samarbejde med kommunen har denne nu opsat skilte "Parkering forbudt" på vendepladserne. Denne meget generende parkering vil i så fald blive en overtrædelse af færdselsloven og politiet vil kunne påtale dette og evt. udstede bøde.

Ændringer til deklaration/retningslinjer/dispensationer:

På generalforsamlingen i 2019 blev forslag til ændringer til deklaration/retningslinjer/dispensationer godkendt. Disse ændringer er blevet forelagt kommunen i 2019, som havde nogle få bemærkninger.

Disse bemærkninger skal nu godkendes på generalforsamlingen i 2021, herefter kan de samlede ændringer fremsendes til kommunen for endelig indarbejdelse i lokalplanen.

Tagproblematik:

Tagne på husene i Nøddeboparken giver af og til anledning til debat, enten via e-mail til bestyrelsen eller på de sociale medier.

Der er mange bud på restlevetiden på tagkonstruktionen og hvornår tagene fornuftsmæssigt bør udskiftes.

Bestyrelsen har for nogle år siden på en generalforsamling fået nedstemt et forslag om at anvende midler på at få udarbejdet en tilstandsrapport.

Vedligeholdelse, og herunder udskiftning af tag, er helt og fuldstændig den enkelte husejers ansvar.

Bestyrelsen har tidligere undersøgt muligheden for at etablere en fælles tagfond, men det er juridisk ikke muligt, da tagene ikke er en del af fællesskabet.

Bestyrelsen har nu udarbejdet et regelsæt til deklARATIONEN om hvordan en husejer kan udskifte sit tag/tegl, som behandles på generalforsamlingen i 2021.

YouSee:

Det er YouSee der ejer og driver kabel-tv i Nøddeboparken - grundejerforeningen kan derfor ikke indgå specielle aftaler om kanaludbud.

Bestyrelsen har undersøgt alternativer og vurderer at YouSee fortsat er det bedste valg både mht. pris, kanaludbud, kvalitet og brugervenlighed.

Aftalen med YouSee giver bl.a. grundpakken til ca. halv pris, rabat på Internet og mobiltelefoner hos YouSee samt mulighed for at anvende YouSee's kabelnet af andre Internet-udbydere.

Udskiftning af varmfordelingsmålere:

På generalforsamlingen i 2019 blev bestyrelsen pålagt at udarbejde en plan for udskiftning af varmfordelingsmålere til førstkommende generalforsamling efter at lovgivningen er kendt. Lovgivningen er nu kendt og forslag for udskiftning behandles på generalforsamlingen i 2021.

Udskiftning af luftudladere:

På generalforsamlingen i 2018 blev det besluttet at der skulle ske en udskiftning af luftudladerne, som er en del af den fælles varmeinstallation.

Bestyrelsen har imidlertid vurderet, at det vil være en fordel hvis luftudladerne blev udskiftet samtidig med nye varmfordelingsmålere.

Forslag herom behandles på generalforsamlingen i 2021.

De grønne områder:

Den faste aftale med gartneren om græsslåning, hækklipning og oprydning er fortsat i både 2019 og 2020.

Derudover er nogle træer, som var blevet for store, blevet fjernet og erstattet af en mindre type, ligesom træer som var kommet for tæt på tagudhæng, er blevet beskåret. Der er desuden skåret rødder på træer, hvor rodnettets har løftet flisebelægningen.

Legepladser:

Legepladserne er løbende blevet vedligeholdt, så de er sikkerhedsmæssig forsvarligt at anvende.

Kommunikation:

Nødderåbet udgives fortsat 3-4 årligt som supplement til hjemmesiden www.noddeboparken.dk.

Varmeregnskab:

Varmeåret 2019 var billigt for de fleste ejere i Nøddeboparken. Energiprisen fra fjernvarmeværket faldt og graddagetallet var lavt. Varmeudgiften pr. hus i 2019 lå på kun kr. 7.600, hvilket var ca. kr. 2.000 mindre end 2018.

Økonomi:

På grund af den globale corona pandemi og det begrænsede forsamlingsforbud var det desværre ikke muligt at afholde generalforsamling i 2020 og få et godkendt budget.

Derfor har bestyrelsen arbejdet med et uændret budget for 2020 i forhold til 2019.

De enkelte udgiftsposter i både 2019 og 2020 har været overholdt, regnskaberne godkendte uden bemærkninger af revisor og samtidig har grund-ejerforeningen en rigtig pæn egenkapital på over 1,1 mio. kr.

Ad 3: Regnskab 2019:

Revisionspåtegning:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for grundejerforeningen Nøddeboparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse og balance. Årsregnskabet aflægges efter foreningens vedtægter samt god regnskabsskik.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af grundejerforeningens aktiviteter, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt at resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med grundejerforeningens vedtægter samt god regnskabsskik.

Glostrup, den 30. januar 2020

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Kasper Vindelev
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019:

	2019 Regnskab	2019 Budget t.kr.	2018 Regnskab t.kr.
Kontingent	1.570.680	1.566	1579
Opsparing varmemålere	529.200	529	265
Div. Indtægter	6.000	8	8
Indtægter i alt	2.105.880	2.103	1.852
Grønne områder	604.499	550	553
Honorar bestyrelse	69.700	70	70
Renovering (luftudladere)	0	180	0
Generalforsamling og møder	9.076	10	9
Beboerblad og hjemmeside	14.479	15	14
Kontorartikler og gebyrer	3.422	5	3
Forsikringer	11.268	14	13
Revision	15.000	15	15
Legepladser	50.430	50	46
Vintervedligeholdelse	0	20	14
YouSee	839.003	841	742
Fastelavn	3.585	3	3
Diverse	1.630	3	8
Kloakservice	0	-2	0
Opsparing 2018 varmemålere	264.600	0	0
Opsparing 2019 varmemålere	529.200	0	0
Omkostninger i alt	2.415.892	1.774	1490
Resultat før finansielle poster	310.012	329	362
Renter	8.038	0	7
Årets resultat	318.050	329	355

Balance pr. 31.12.2019:

	2019	2018
	kr.	t.kr.
Aktiver		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender	0	8
Periodeafgrænsningsposter	211.624	210
Tilgodehavender i alt	211.624	210
Likvider:		
Kassebeholdning	1.407	2
Danske Bank, 3177 047600	891.588	1.229
Likvider i alt	892.995	1.231
Aktiver i alt	1.104.619	1.441
Passiver		
Egenkapital:		
Egenkapital	1.384.657	1.030
Overført over/underskud	-318.050	355
Egenkapital i alt	1.066.607	1.385
Gældsforpligtigelser:		
Skyldige omkostninger	38.012	56
Gældsforpligtigelser i alt	38.012	56
Passiver i alt	1.104.619	1.441

Ad 4: Regnskab 2020:

Revisionspåtegning:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for grundejerforeningen Nøddeboparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse og balance. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med 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. december 2020 samt at resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af grundejerforeningen fastsatte krav til oplysninger og præsentation.

Glostrup, den 30. januar 2021

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Kasper Vindelev
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020:

	2020	2020	2019
	Regnskab	Budget	Regnskab
		t.kr.	t.kr.
Kontingent	1.570.680	1.566	1570
Opsparing varmemålere	529.200	529	529
Div. Indtægter	6.000	8	6
Indtægter i alt	2.105.880	2.103	2.105
Grønne områder	523.138	550	604
Honorar bestyrelse	70.500	70	70
Renovering (luftudladere)	0	180	0
Generalforsamling og møder	2.070	10	9
Beboerblad og hjemmeside	6.641	15	14
Kontorartikler og gebyrer	2.290	5	3
Forsikringer	11.419	14	11
Revision	15.000	15	15
Legepladser	30.308	50	50
Vintervedligeholdelse	3.950	20	0
YouSee	823.484	841	839
Fastelavn	3.304	3	4
Diverse	413	3	2
Kloakservice	0	2	0
Opsparing fra 2018 varmemålere	0	0	265
Opsparing fond nye varmemålere	529.200	529	529
Omkostninger i alt	2.021.717	2.307	2.415
Resultat før finansielle poster	84.163	-204	-310
Renter	5.909	0	8
Årets resultat	78.254	-204	-318

Balance pr. 31.12.2020:

	2020	2019
	kr.	t.kr.
Aktiver		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender	6.000	0
Periodeafgrænsningsposter	214.885	212
Tilgodehavender i alt	220.885	212
Likvider:		
Kassebeholdning	616	1
Danske Bank, 3177 047600	1.469.090	892
Likvider i alt	1.469.706	893
Aktiver i alt	1.690.591	1.105
Passiver		
Egenkapital:		
Egenkapital	1.066.607	1.385
Overført over/underskud	78.254	-318
Egenkapital i alt	1.144.861	1.067
Gældsforpligtigelser:		
Skyldige omkostninger *)	545.730	38
Gældsforpligtigelser i alt	545.730	38
Passiver i alt	1.690.591	1.105

*) Skyldige omkostninger 2020 dækker over:

Gartner	1.530
Skyldig revision	15.000
Overførsel opsparing varmemålere	529.200
Skyldige omkostninger i alt	545.730

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020 -
Opsparing vedr. udskiftning af varmemålere:**

	Regnskab 2020
Opsparing 2020	529.200
Indtægter i alt	529.200
Gebyrer	372
Udskiftning af målere	0
Omkostninger i alt	372
Resultat før finansielle poster	528.828
Renter	-3.578
Årets resultat	525.250
Årets resultat fordeles således: Overføres til næste år	525.250
I alt	525.250

**Balance pr. 31.12.2020 -
Opsparing vedr. udskiftning af varmemålere:**

	2020
	kr.
Aktiver	
Tilgodehavender:	
Tilgodehavender	0
Periodeafgrænsningsposter	0
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>
Likvider:	
Danske Bank, 3001-3001395270	1.319.050
Likvider i alt	<u>1.319.050</u>
Aktiver i alt	<u>1.319.050</u>
Passiver	
Egenkapital:	
Egenkapital	793.800
Overført over/underskud	525.250
Egenkapital i alt	<u>1.319.050</u>
Gældsforpligtigelser:	
Skyldige omkostninger	0
Gældsforpligtigelser i alt	<u>0</u>
Passiver i alt	<u>1.319.050</u>

Ad 5: Indkomne forslag:

5.1 Ikke lovkrav at varmfordelingsmålere skal udskiftes

Forslag fra Lennart Resenbro, Kløverbo 51

I overensstemmelse med bestyrelsens forslag 5.2 udskiftes luftudladere på fjervarmeanlægget, men udskiftning af fjernvarmemålere i alle boliger afventer eventuelle fremtidige krav fra myndighederne.

Bemærkning:

Udskiftningen forventes at koste 2,4 mio. kroner, hvilket svarer til et helt års varmeforbrug i bebyggelsen. Den begrundes af bestyrelsen med, at den vil give et mere reelt billede af den enkelte parcels varmeforbrug samt af myndighedernes fremtidige krav.

De nuværende målere måler kun gennemstrømningen, og belønner derved de ejere der får afkølet fjernvarmevandet mest, mens parceller med en høj udløbstemperatur betaler for varme, de ikke har fået glæde af. Der er altså et betydeligt incitament til at udnytte varmen bedst muligt.

Det må derfor forventes, at det samlede forbrug af fjernvarmevand i bebyggelsen vil øges med de nye målere, når incitamentet til maksimal afkøling bliver mindre. Selv med en anderledes fordeling vil de fleste husejere derfor opleve en stigende forbrugsudgift efter udskiftningen, hvilket bekræftes af oplevelsen i andre bebyggelser.

Implementeringen af EU's energieffektivitetsdirektiv i dansk lovgivning lyder: "§1, Stk. 10. Målere og varmfordelingsmålere til måling af varme, køling og varmt brugsvand installeret i eksisterende byggeri skal gøres fjernaflæselige eller udskiftes til fjernaflæselige målere senest den 1. januar 2027, medmindre dette ikke er omkostningseffektivt.«

Der er derfor ikke krav om at vi skal pålægge os selv en (ikke omkostnings-effektiv) installationsudgift og efterfølgende øget driftsudgift, når det må antages at føre til et højere samlet forbrug til skade for klimaet og pengepunge.

Bestyrelsens bemærkning:

Ovennævnte forslag har været til udtalelse hos grundejerforeningens varmeingeniør og han beklager, at han ikke har været opmærksom på ordet "omkostningseffektivt", da han havde en forventning om at målerne alligevel snart skulle skiftes pga. alder.

Han oplyser endvidere at det er korrekt, at det ikke er omkostningseffektivt at skifte målerne, som der står i lovbekendtgørelse nr. 1383, §1 stk. 5 om ændring af §1 stk. 10 i bekendtgørelse nr. 563.

Udskiftningen vil sandsynligvis ikke resultere i nogen besparelse efter bestyrelsens vurdering, og en besparelse skal være større end udgifterne til nye målere for at det bliver omkostningseffektivt at skifte dem.

5.2 Forslag vedr. udskiftning af alle fjernvarmemålere (varmefordelingsmålere) og luftudladere

Forslag fra bestyrelsen

Alle fjernvarmemålere (varmefordelingsmålere) i alle boligerne samt alle luftudladere i Nøddeboparken udskiftes.

De nuværende varmefordelingsmålere udskiftes med nye måler, som er uden bevægelige dele i vandstrømmen og som lever op til myndighedernes krav på området. Målerne skal kunne indbygges uden problemer på det eksisterende anlæg. De nuværende luftudladere udskiftes med tilsvarende nye.

Målsætning for udskiftningen af varmefordelingsmålerne og luftudladerne er, at den skal være gennemført inden udgangen af 2022, hvis det er muligt.

Finansieringen sker ved brug af opsparingen, som pr. 01.01. 2021 er på kr. 1.319.050,- og pr. 01.01.2022 vil opsparingen være ca. kr. 1.845.000,-.

Det manglende beløb dækkes af grundejerforeningens egenkapital, som pr. 01.01.2021 er på kr. 1.144.861,-. Udgiften til udskiftning af varmefordelingsmålere og luftudladere forventes at ligge i størrelsesordenen kr. 2,4 mio.

Bestyrelsens bemærkning:

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.

Desuden skal vi skifte varmefordelingsmålerne for at kunne opfylde myndighedernes fremtidige krav på området.

Luftudladerne skal udskiftes pga. alder og deres levetid er ved at være overskredet

5.3 Lån til finansiering af udskiftning af varmemålere

Forslag fra Jesper Haut, Egernbo 2

Jævnfør punkt 4.1 af generalforsamling 2019, udsatte bestyrelsen udskiftningen af varmemålere grundet manglende kendskab til indvirkning af EU-direktiv på Dansk lov. Dette medfører at foreningen er formuende, jævnfør punkt 5 af samme referat udgjorde egenkapital på daværende tidspunkt over DKK 1 million. Med en årlig indbetaling $((441*100)*12) = \text{DKK } 529.200,-$ kan egenkapitalen på nuværende anslås at udgøre over DKK 2 millioner. Dette udsættes sandsynligvis for negativ forrentning.

Der stilles forslag om at bestyrelsen i sin plan for udskiftning af målere, ser på om opsparring af midler er den bedste finansierings løsning, og indhenter tilbud på optagelse af lån til finansiering, til sammenligning.

5.4 Ændring af lokalplan med henblik på etablering af flere parkeringspladser på de grønne arealer ved Egernbo og Bjørnebo

Forslag fra Dorthe Hass og Brian Larsen, Egernbo 8

Vi har mange store biler, firmabiler, mobilhomes, campingvogne, trailere mm, som holder rundt omkring i bebyggelsen. Det skal der også være plads til, folk vil gerne holde der, hvor de bor, mest af alt for at man kan holde øje med sin bil, med tanke på de mange indbrud i biler man hører om. De fleste håndværkere har for en mindre formue i værktøj liggende i deres bil, så kan man også godt forstå, at bilen helst skal være indenfor syns-/hørevidde. Man kan dog ikke komme uden om, at disse biler fylder lidt mere i landskabet, og der er derfor trængsel om de få parkeringspladser, som er til rådighed.

5.5 Udvidelse af parkeringsmuligheder i Nøddeboparken

Forslag fra Jesper Haut, Egernbo 2

I den sydlige del af Nøddeboparken, specielt omkring Egernbo, opleves der ofte at græsarealerne køres op, da der ikke er tilstrækkeligt med parkeringsmuligheder, til besøgende bilister.

Der stilles forslag om at udvide de eksisterende områder med græsarmering, til parkering, med 50%.

Bestyrelsens bemærkning:

Forslag 5.5 har samme indhold som i forslag 5.4 og kræver ændring af lokalplan.

5.6 Etablering af fortov langs Nøddebo Allé

Forslag fra Jesper Haut, Egernbo 2

Der opleves ofte gående på vejarealerne, da græsset ikke er egnet til den mængde fodtrafik, der foregår på området.

Der stilles forslag om etablering af fortov langs græsarealerne strækkende fra Fodgængerovergangen ved Bæverbo til eksisterende fortov ved Rævebo.



Bestyrelsens bemærkning:

Hvis forslaget vedtages, vil bestyrelsen undersøge muligheder, herunder pris. Når muligheder og økonomi er kortlagt, skal der tages stilling til dette på en kommende generalforsamling.

5.7 Etablering af fartdæmpende tiltag på Nøddebo Allé

Forslag fra Jesper Haut, Egernbo 2

Med Nøddebo allés lange lige stræk fristes flere bilister til overskridelse af hastighedsgrænsen for området.

Der stilles forslag om etablering af chikane anlæg, der gør det mindre attraktivt at bryde hastighedsgrænsen, imens der samtidig tages hensyn til lastbiler og bussers mulighed for at passere.

Bestyrelsens bemærkning:

Nøddebo Allé er ikke en del af grundejerforeningen, mens ejes af Vallensbæk og Brøndby kommuner. Bestyrelsen kan udelukkende gå i dialog med kommunerne omkring etablering af fartdæmpende tiltag.

5.8 Opsætning af hjertestarter

Forslag fra Jesper Haut, Egernbo 2

Der er opsat en hjertestarter ved Ørnebo 11, dette er dog ikke specielt centralt for bebyggelsen Nøddeboparken.

Der stilles forslag om opsættelse af endnu en hjertestarter, så der opnås mere ensartet dækning af bebyggelsen. Det anbefales at dette undersøges i områder med høj fodtrafik, som for eksempel ifm.en af de store legepladser.

Bestyrelsens bemærkning:

Omkostningen anslås til mellem kr. 5-10.000 i anskaffelse og et årligt strømforbrug på ca. kr. 500. En ekstra hjertestarter kræver opsætning hos en beboer af hensyn til strøm.

5.9 Ændringer til deklARATIONEN/reTNINGSlinjer/dispensationer

På generalforsamlingen 25.04.2019 blev forslag til ændringer til deklARATIONEN/reTNINGSlinjer/dispensationer godkendt:

- Det er tilladt at opføre en uopvarmet udestue
- Det er tilladt at føre glasfacer i stue/udestue vinduer helt ned til gulv
- Der kan ske overdækning af arealet ved siden af carporten
- Materialevalg til port, døre og vinduer lempes
- Regler omkring skarnboks i carport udgår
- Hegn ved bagkant carport kan fjernes
- Fritstående stolper i carport kan fjernes
- Opsætning af parabol tillades
- Træværk kan males i jord- og naturfarver
- Regler ifm. udskiftning af tegl og anvendelse af solceller

Disse er efterfølgende blevet kvalitetssikret af kommunen, som havde nogle få kommentarer som bestyrelsen har taget til efterretning og som skal godkendes på ny.

Endvidere har bestyrelsen udarbejdet et nyt punkt, som muliggør etablering af solcelleanlæg.

Efter godkendelse på generalforsamlingen fremsendes ændringerne til deklARATIONEN/reTNINGSlinjer/dispensationer til Vallensbæk kommune til indarbejdelse i lokalplanen.

Ændring omkring uopvarmet udestue

Kommunen foreslår pkt. "Uopvarmet udestue" a udgår, da det er upræcist og umuligt at håndhæve.

Nyt pkt. Uopvarmet udestue	Nyt punkt vedr. den af kommunens godkendte afgørelse fra september 2011 omkring opførelse af uopvarmet udestue.	
	Kommunens tidligere kommentar: Uopvarmede udestuer skal have sit eget punkt for at tydeliggøre forskel mellem udestue og terrasseoverdækning.	
	Nyt pkt.	a. Udestuen skal udformes så den harmonerer med bygningernes arkitektur — og indgår som en naturlig del af bebyggelsens helhed.

Ændring omkring brug af parabol

Kommunen foreslår pkt. 13a ændres, så "i højden" erstattes med "over naturligt terræn".

13. Udvendige antennener/ paraboler	Ændringer så brug af parabol bliver tilladt	
	Kommunens tidligere kommentar: Ingen problemer.	
	Nyt pkt.	e. Parabolen skal placeres på ydervæg (ej endegavl). Parabolen skal placeres således at denne holdes under 1,80 meter over naturligt terræn.

Ændring omkring udskiftning af tegl

Punkt revideret, således at brandkam udføres efter de på udførelses-tidspunktet gældende regler samt at adskillelsen til nabetag afsluttes med rygtegl.

Nyt pkt. Tegl	Nyt punkt vedr. materialevalg og farver på tegl	
	Kommunens tidligere bemærkning: Nuværende ensartethed, herunder farver og profil, skal bevares - hver boligstang skal have sin egen farveregulering. Krav til brandmæssig adskillelse skal revideres af sagkyndig. Ingen problemer i at anvende tegl med indbygget solceller.	
	Nyt Pkt.	a. Tagbeklædning skal være udformet i teglsten eller teglstenslignende materialer. Tegl med indbyggede solceller kan anvendes. b. Der må kun anvendes tegl i nuværende farvenuancer og hver boligblok skal have sin egen farveregulering. c. Der må ikke anvendes engoberede eller glaserede tegl. d. Ved ejendomsskel skal der etableres brandmæssig adskillelse mod nabetag. Adskillelsen skal udføres efter gældende regler. e. Teglstenene skal slutte op til adskillelsen med en minimumsafstand på 25 mm mellem den sidste teglsten og brandkammen. Adskillelsen afsluttes med rygtegl f. Udskiftning af tegl skal anmeldes til kommunen inden arbejdets påbegyndelse.

Nyt pkt. omkring etablering af solcelleanlæg

Bestyrelsen foreslår nyt punkt, som muliggør etablering af solcelleanlæg.

Nyt pkt. Solcelleanlæg	Nyt punkt vedr. etablering af solcelleanlæg	
	Kommunen har godkendt tilsvarende retningslinjer for Rendsagerparken.	
	Nyt Pkt.	a. Solcelleanlægget skal være sort. b. "Alt synligt" på rammen skal være sort. c. Solcelleanlægget skal ligge i niveau med taget og derved i samme vinkel som taget. d. Solcelleanlægget skal placeres med en afstand på mindst 50 cm i forhold til alle kanter (sider, ovenlysvinduer, tagryg og stern).

5.10 Konkret guide til hvad man skal gøre for at udskifte sit tag

Forslag fra Tomas Nielsen, Stærebo 26

Jeg stiller hermed forslag om, at bestyrelsen igangsætter et arbejde med at udarbejde en konkret guide til, hvad man skal gøre for at udskifte sit tag. Guiden skal lægges på hjemmesiden.

- Hvad skal man forberede?
- Hvem skal man kontakte først?
- Hvilke godkendelser skal man have?
- Hvilke konkrete eksempler på anvendelse af materialer falder ind under, hvad der må anvendes?
- Er der krav om udskiftning af træværket?
- Er der krav til isoleringen?
- Hvilken form for enighed skal der være i rækken, hvis der skal være en sådan?

Bestyrelsens bemærkning:

Bestyrelsen vil gå i dialog med kommunen for at få afdækket hvilke konkrete krav de har, da en udskiftning af tegl skal anmeldes til kommunen.

5.11 3 forskellige tilbud på hvad det vil koste at skifte sit tag

Forslag fra Tomas Nielsen, Stærebo 26

Jeg stiller hermed forslag om, at bestyrelsen igangsætter arbejde med at kontakte 3 forskellige tømrerfirmaer for at få 3 forskellige tilbud på, hvad det vil koste at skifte taget.

Forslaget har til hensigt at få konkrete eksempler og viden om pris og tilbud, som kan deles i nyhedsbrevet, så beboerne i Nøddeboparken kan få en idé om, hvad dette forholdsvist store projekt vil koste.

Bestyrelsens bemærkning:

Det er den enkelte husejer der ejer sit tag og har ansvaret herfor, og således husejers eget valg at vælge et tømrerfirma. Bestyrelsen mener ikke det er denne som skal hjemtage tilbud og derved anbefale bestemte tømrerfirmaer og stå inde for deres tilbud.

5.12 Undersøge hvordan loftetagen kan gøres til beboelige kvadratmeter

Forslag fra Tomas Nielsen, Stærebo 26

Jeg stiller hermed forslag om, at bestyrelsen igangsætter et arbejde med at kontakte et rådgivende ingeniørfirma med henblik på at få undersøgt, hvordan loftetagen kan gøres til beboelige kvadratmeter i forbindelse med, at taget skal udskiftes (Smart at gøre overvejelsen, når taget og træværket alligevel skal fornyes). Har talt med kommunen, som ikke er afvisende.

- Hvordan sikres flugtvej i forbindelse med brand?
- Hvordan sikres tilstrækkelig ståhøjde?

Bestyrelsens bemærkning:

Kommunen har i 2008 afgjort at udnyttelse af 2. sal i rækkehusene i Nøddeboparken ikke er mulig. Bestyrelsen vil gerne tage kontakt til kommunen for en fornyet vurdering.

5.13 Eventuelt salg af grønt areal i forlængelse af daginstitution Mejsbo

Forslag fra Emil Kühlmann, Stærebo 41

Jeg ønsker at stille forslag til generalforsamlingen om undersøgelse af et eventuelt salg af grønt areal i forlængelse af daginstitution Mejsbo.

Der skal stemmes om følgende: Om foreningens medlemmer ønsker at der igangsættes en undersøgelse, primært udført af forældrebestyrelsen for daginstitutionen Mejsbo af, hvorvidt kommunen kan og vil købe det grønne areal udfor Mejsbo, til brug for udvidelse af legepladsen.

Hvis dette vedtages til generalforsamlingen i 2021, vil forældrebestyrelsen arbejde videre med kommunen omkring et eventuelt køb, under forudsætning af at det kan anvendes til udvidelse af institutionens legeplads. Hvis de nødvendige tilladelser kan opnås, vil et endeligt salg inklusiv detaljeret plan og økonomi blive fremsat som forslag til afstemning på generalforsamlingen 2022.

Evt. salg af jord kunne give økonomisk tilskud til nogle af de andre forslag f.eks. nye vandmålere.

Bestyrelsens bemærkning:

Bestyrelsen går ikke ind for salg af arealet, da det fratager foreningen arealer der f.eks. kan udlægges til ekstra parkeringspladser - arealet er desuden udlagt til grønt område i henhold til tinglyst lokalplan. Tidligere ønsker om salg af arealer ved f.eks. enderækkehusene er også blevet afvist.

Ad 7: Budget 2021:

	2020 Regnskab	2020 Budget t.kr.	2021 Budget t.kr.
Kontingent	1.570.680	1.566	1.565
Opsparing nye varmemålere	529.200	529	529
Div. indtægter	6.000	8	6
Indtægter i alt	2.105.880	2.103	2.100
Grønne områder	523.138	550	600
Honorar bestyrelse	70.500	70	70
Renovering luftudladere	0	180	0
Generalforsamling og møder	2.070	10	10
Beboerblad og hjemmeside	6.641	15	16
Kontorartikler og gebyrer	2.290	5	5
Forsikringer	11.419	14	14
Revision	15.000	15	15
Legepladser	30.308	50	75
Vintervedligeholdelse	3.950	20	20
YouSee	823.484	841	880
Fastelavn	3.304	3	3
Diverse	413	3	3
Kloakservice	0	2	2
Hensættelse varmemålere	0	0	529
Opsparing 2019 varmemålere	529.200	0	0
Omkostninger i alt	2.021.717	2.307	2.242
Renter	5.909	0	8
Årets resultat	78.254	-204	-150

Bemærkninger:

Kontingent pr. måned pr. husstand for 2021 uændret på kr. 400 *) inkl. YouSee grundpakke og kr. 228 ekskl. YouSee grundpakke.

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

Underskuddet på årets budget 2021 indstilles afholdt af egenkapitalen, som var på kr. 1.144.861 den 31.12.2020.

Grundejerforeningens sponsorer:

 <p>Nybolig ..sammen med Nykredit</p>	<p>NYBOLIG - Vallensbæk-Brøndby-Ishøj Vallensbæk Stationstorv 57 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 54 21 22</p>
 <p>HS. VVS Vi strækker os længere...</p>	<p>Henrik Sørensen Nysøvej 32 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 40 54 83 68</p>
 <p>Byernes varme & sanitets service A/S</p>	<p>Byernes varme & sanitets service Arnold Nielsens Boulevard 64 A 2650 Hvidovre Tlf. 36 78 28 30</p>