

# NØDDERÅBET

**Generalforsamling**  
**torsdag 20. april 2023**  
**kl. 19.00**



**i festsalen**  
**på Egholmskolen**

**Marts 2023**

## **Bestyrelsen:**

	<b>Navn:</b>	<b>Adresse:</b>	<b>Telefon:</b>
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	Morten Larsen	Bjørnebo 47	26 24 25 38
	Jonas Hauge Klingenberg	Kløverbo 46	24 44 93 31

## **Udvalgsområder:**

### **Grønne områder:**

Lene Knudsen / Søren Andersen / Willy Hjelmholm

### **Legepladser:**

Lene Knudsen / Marianne Klitgaard

### **Teknologi og kommunikation:**

Morten Lund / Anders Nielsen / Marianne Klitgaard

### **Varme/VVS:**

Anders Nielsen / Britta Rosenbjerg / Marianne Klitgaard / Morten Larsen

## **Serviceoplysninger:**

Hjemmeside: [www.noddeboparken.dk](http://www.noddeboparken.dk)

E-mail: [grundejerforeningen@noddeboparken.dk](mailto:grundejerforeningen@noddeboparken.dk)

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

Skadedyr (rotter): <https://www.vallensbaek.dk/borger/rotter-og-andre-skadedyr>

HOFOR (kloak): <https://www.hofor.dk/driftsinfo>  
Tlf. dagtimer 33 95 33 95 ellers 38 88 24 24

Vallensbæk  
Fjernvarme SYD [www.vfsyd.dk](http://www.vfsyd.dk)  
Tlf. dagtimer 43 73 36 83 ellers 43 53 36 83

## **Dagsorden for generalforsamling 20.04.2023**

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om 2022
3. Aflæggelse af revideret årsregnskab 2022
4. Rettidig indkomne forslag  
Der er ikke indkommet nogen forslag.
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:  
Morten Larsen, Bjørnebo 47 (modtager genvalg)  
Jonas Hauge Klingenberg, Kløverbo 46 (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 2022:**

### **Ændringer til deklaration/retningslinjer/dispensationer:**

Bestyrelsen har over en årrække arbejdet på at få moderniseret retningslinjerne (en del af deklarationen) i Nøddeboparken. Ændringerne har været fremlagt og godkendt på generalforsamlingerne i 2019 og 2021.

Kommunen har i november 2022 godkendt ændringerne og dispenserer fra nu af efter disse. Kommunen har samtidig oplyst at de ikke har ressourcer foreløbig til at udarbejde en ny og ajourført deklaration.

### **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 får teknisk bistand/projektstyring fra varmeingeniørfirmaet A/S Ishøy & Madsen. Indhentede tilbud udviser et prisoverslag på ca. kr. 120.000 for udskiftningen. Udgiften hertil tages af de opsparede midler til varmfordelingsmålerne.

Udskiftningen forventes at ske i løbet af 1. halvår 2023.

### **Udskiftning af varmfordelingsmålere:**

Udskiftning af nuværende varmfordelingsmålere, som er teknisk forældede og et ønske om fremtidssikring, herunder fjernaflæsning, blev senest godkendt på generalforsamlingen i 2021. Samtidig har en opsparring hertil været i gang siden 2018.

Bestyrelsen får teknisk bistand/projektstyring fra varmeingeniørfirmaet A/S Ishøy & Madsen.

Bestyrelsen vurderer at "der vil være visse fremtidige fordele ved at have samme målertype som fjernvarmeværket vil anvende til de kommende private aflagere."

Indhentning af tilbud og efterfølgende udskiftning af varmfordelingsmålere og afspærringsventiler forventes at ske i 2. halvår 2023. Prisoverslag på udskiftningen lyder på kr. 2.400.000. Udgiften hertil tages af de opsparede midler til varmfordelingsmålere.

## **De grønne områder:**

Som vedtaget på generalforsamlingen i 2022 har det grønne udvalg i samarbejde med gartneren gennemgået alle træer i Nøddeboparken og udarbejdet en fremtidig "udskiftnings- og plejeplan". Alene i 2022 er 18 døde træer blevet fældet.

Der er planlagt etableret biodiversiteter (områder med vilde blomster) flere steder på de grønne områder i Nøddeboparken.

## **Udsendelse af varmeregnskab digitalt:**

På generalforsamlingen i 2022 fik bestyrelsen til opgave at undersøge mulighederne for udsende varmeregnskab mv. digitalt.

Grundejerforeningens administrator oplyser at udsendelse kan ske via e-boks, men dette kræver samtykkeerklæringer og manuel tilmelding. Dette vurderes for omstændigt at etablere og administrere fremadrettet.

Fremtidige varmeregnskaber vil dog blive udsendt via e-mail hvis denne haves - ellers pr. brev.

## **Fibernet:**

I efteråret 2022 påbegyndte OneFiber (nu GlobalConnect) at etablere fibernet i Vallensbækområdet, herunder også i Nøddeboparken, hvilket indebærer at fortøve og grønne områder skulle graves op.

Etableringen sker udenom grundejerforeningen.

Eksisterende mulighed for TV- og Internet via kabel-TV fra YouSee fortsætter uændret. Fibernet er et alternativ til at modtage Internet på.

## **Parkering:**

Bestyrelsen har flere gange i 2022 været i dialog med kommunen omkring parkeringsproblemerne i Nøddeboparken. Der afventes pt. svar fra kommunen på flere områder, herunder præcisering af regler for 2 p-pladser på egen parcel samt muligheder for optegning af parkeringsbåse og etablering af yderligere parkeringspladser.

## **Vintervedligeholdelse**

Der er indgået en ny aftale med Snevagten omkring vintervedligeholdelse af stier i Nøddeboparken. Der afregnes pr. gang og Snevagten vurderer selv omfanget af saltning og snerydning.

## **Ad 3: Aflæggelse af revideret årsregnskab 2022:**

### **Revisionspåtegning:**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for grundejerforeningen Nøddeboparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse og balance. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af grundejerforeningen 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 2022 samt at resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af grundejerforeningen fastsatte krav til oplysninger og præsentation.

Glostrup, den 16. februar 2023

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

Thomas Funch  
Statsautoriseret revisor

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022:

	2022 Regnskab	2022 Budget t.kr.	2021 Regnskab t.kr.
Kontingent	1.499.670	1.472	1.571
Opsparing nye varmemålere	529.200	529	529
Renter	0	-8	0
Div. indtægter	9.000	6	6
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.037.870</b>	<b>1.999</b>	<b>2.106</b>
Grønne områder	-669.207	-650	-426
Renovering (luftudladere)	-1.235	-0	-0
Honorar bestyrelse	-69.700	-70	-71
Generalforsamling og møder	-8.468	-10	-8
Beboerblad og hjemmeside	-11.887	-20	-25
Kontorartikler og gebyrer	-1.287	-5	-6
Forsikringer	-3.748	-6	-2
Revision	-16.000	-15	-15
Legepladser	-35.600	-50	-24
Vintervedligeholdelse	-39.685	-15	-15
Hybridnet	-948.125	-932	-849
Fastelavn	-2.940	-3	0
Hjertestarter	-6.238	-0	-24
Diverse	-1.433	-3	-1
Kloakservice	0	-2	0
Opsparing til fond nye varmemålere	-529.200	-529	-529
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-2.344.753</b>	<b>-2.310</b>	<b>-1.995</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-306.883</b>	<b>-311</b>	<b>111</b>
Renter	-9.445	0	-10
<b>Årets resultat</b>	<b>-316.328</b>	<b>-311</b>	<b>101</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overføres til næste år	-316.328	-311	101
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-316.328</b>	<b>-311</b>	<b>101</b>

**Balance pr. 31.12.2022:**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Aktiver</b>		
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	264.318	241
Tilgodehavender i alt	<b>264.318</b>	<b>241</b>
Kassebeholdning	1.782	1
Danske Bank, 3177 047600	698.141	1.023
Likvider beholdninger i alt	<b>699.923</b>	<b>1.024</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>964.241</b>	<b>1.265</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>964.241</b>	<b>1.265</b>
<b>Passiver</b>		
Egenkapital	1.245.981	1.145
Årets resultat overført	-316.328	101
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>929.653</b>	<b>1.246</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		
Skyldige omkostninger	34.588	19
Kortfristede gældsforpligtigelser	<b>34.588</b>	<b>19</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>34.588</b>	<b>19</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>964.241</b>	<b>1.265</b>



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 -  
Opsparing vedr. udskiftning af varmemålere:**

	<b>Regnskab 2022</b>
Opsparing 2022	529.200
<b>Indtægter i alt</b>	<b>529.200</b>
Gebyrer	-372
Udskiftning af målere	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-372</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>528.828</b>
Renter	-13.017
<b>Årets resultat</b>	<b>515.811</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til næste år	515.811
<b>Disponeret i alt</b>	<b>515.811</b>

**Balance pr. 31.12.2022 -  
Opsparing vedr. udskiftning af varmemålere:**

	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>
<b>Aktiver</b>	
Periodeafgrænsningsposter	0
Tilgodehavender i alt	0
Danske Bank, 3001-3001395270	2.354.964
Likvider beholdninger	<b>2.354.964</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.354.964</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.354.964</b>
<b>Passiver</b>	
Egenkapital	1.839.153
Årets resultat overført	515.811
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.354.964</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>	
Skyldige omkostninger	0
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	0
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>2.354.964</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.354.964</b>

## Ad 5: Fremlæggelse af budget og kontingent:

	2022 Regnskab	2022 Budget t.kr.	2023 Budget t.kr.	
Kontingent	1.499.670	1.472	1.733	1)
Opsparing nye varmemålere	529.200	529	221	2)
Renter	0	-8	0	
Diverse indtægter	9.000	6	8	
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.037.870</b>	<b>1.999</b>	<b>1.962</b>	
Grønne områder	-669.207	-650	-650	
Renovering (luftudladere)	-1.235	0	0	3)
Honorar bestyrelse	-69.700	-70	-70	
Generalforsamling og møder	-8.468	-10	-10	
Beboerblad mv. og hjemmeside	-11.887	-20	-20	
Kontorartikler og gebyrer	-1.287	-5	-5	
Forsikringer	-3.748	-6	-6	
Revision	-16.000	-15	-15	
Legepladser	-35.600	-50	-150	
Vintervedligeholdelse	-39.685	-15	-40	
Hybridnet	-948.125	-932	-1.056	
Fastelavn	-2.940	-3	-4	
Hjertestarter	-6.238	0	0	
Diverse	-1.433	-3	-3	
Kloakservice	0	-2	-2	
Opsparing fond varmemålere	-529.200	-529	-221	
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-2.344.753</b>	<b>-2.310</b>	<b>-2.252</b>	
Renter	-9.445	0	0	
<b>Årets resultat</b>	<b>-316.328</b>	<b>-311</b>	<b>-290</b>	4)

### Noter:

- 1) Kontingent hæves fra kr. 300,- til kr. 400,- fra 1. maj 2023 (ekskl. YouSee kr. 170,-)
- 2) Opsparing til nye varmemålere på kr. 100,- stoppes pr. 1. maj 2023
- 3) Udgift til udskiftning af luftudladere tages fra opsparing til nye varmemålere
- 4) Underskud tages af egenkapitalen

## Grundejerforeningens sponsorer:

	<p>NYBOLIG - Vallensbæk-Brøndby-Ishøj Vallensbæk Stationstorv 57 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 54 21 22</p>
	<p>Henrik Sørensen Nysøvej 32 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 40 54 83 68</p>
	<p>Byernes varme &amp; sanitets service Arnold Nielsens Boulevard 64 A 2650 Hvidovre Tlf. 36 78 28 30</p>
	<p>EDC Poul Erik Bech Vallensbæk Strandvej 286 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 54 42 54</p>