

NØDDERÅBET

Generalforsamling
onsdag 23. april 2025
kl. 19.00



i festsalen
på Egholmskolen

April 2025

Bestyrelsen:

	Navn:	Adresse:	Telefon:
Formand	Lene Knudsen	Ørnebo 11	20 28 33 19
Næstedsformand	Søren Andersen	Ørnebo 7	50 25 06 10
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
	Jonas Hauge Klingenberg	Kløverbo 46	24 44 93 31
Suppleanter	Morten Larsen	Bjørnebo 47	26 24 25 38
	Susan Krøse	Bjørnebo 31	28 71 70 59

Udvalgsområder:

Grønne områder:

Søren Andersen / Lene Knudsen / Willy Hjelmholm / Morten Larsen

Legepladser:

Lene Knudsen / Susan Krøse

Teknologi og kommunikation:

Morten Lund / Anders Nielsen / Jonas Klingenberg

Varme/VVS:

Anders Nielsen / Britta Rosenbjerg / Jonas Klingenberg / Morten Larsen

Serviceoplysninger:

Grundejer-foreningen
Nøddeboparken: www.noddeboparken.dk
E-mail: grundejerforeningen@noddeboparken.dk
Tlf. 20 28 33 19

YouSee: www.yousee.dk/hjaelp/driftsinformation
Tlf. 70 70 40 40

Skadedyr (rotter): www.vallensbaek.dk/borger/miljoe-natur-og-klima/rotter-og-andre-skadedyr

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

Vallensbæk Fjernvarme SYD www.vfsyd.dk
Tlf. dagtimer 43 73 36 83 ellers 43 53 36 83

Dagsorden for generalforsamling 23.04.2025

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om 2024
3. Aflæggelse af revideret årsrapport 2024
4. Rettidig indkomne forslag
 - 4.1 Anvendelse af overskud ifm. varmemålerudskiftningen
5. Fremlæggelse af budget for 2025 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)
 - Susan Krøse, Bjørnebo 31 (modtager genvalg)
7. Valg af 2 revisorer
 - Revisionsaktieselskab PKF Munkebo Eriksen Funch (modtager genvalg)
 - Intern revisor: Villy Larsen, Bjørnebo 32 (modtager genvalg)
8. Valg af 2 revisorsuppleanter
 - Revisionsaktieselskab PKF Munkebo Eriksen Funch (modtager genvalg)
 - Intern revisorsuppleant: Lilli Bodilsen, Stærebo 31 (modtager genvalg)
9. Orientering fra det nedsatte tagudvalg
10. Eventuelt
 - Nylig opstillede små til mellemstore sten i Nøddeboparken

Ad 2: Bestyrelsens beretning for 2024:

Kommunikation:

Bestyrelsen anvender grundejerforeningens hjemmeside til kommunikation og information til beboerne sammen med det trykte blad "Nødderåbet".

Desuden kan referater fra bestyrelsesmøder nu læses på hjemmesiden, jf. beslutning på generalforsamlingen i 2024.

Bestyrelsen har i årets løb været i dialog med mange forskellige leverandører og samarbejdspartnere, der betjener eller har udført arbejder i Nøddeboparken. Rigtig meget kommunikation foregår elektronisk - alene i 2024 har grundejerforeningen modtaget over 1.400 e-mails.

Udskiftning af varmfordelingsmålere:

Alle de gamle varmfordelingsmålere blev i sensommeren udskiftet til moderne og tidssvarende energimålere. Udskiftningen blev en del billigere end forventet og hvad der er opsparet, da prisen på målerne er faldet en del i pris. Under pkt. 4 er der forslag til hvad overskuddet skal anvendes til.

Der er i bestyrelsen foregået et kæmpe arbejde med bl.a. planlægning, udbud, leverandørkontakt, logistik, opfølgning, kommunikation, fjernaflæsning og afregningsmetoder.

Der har løbende været orienteret om udskiftningen, både omdelt information, hjemmeside og særnummer af "Nødderåbet".

De grønne områder:

Den løbende vedligeholdelse af de grønne områder har omfattet bl.a.:

- Græsslåning 27 gange
- Hækkklipping 2 gange
- Ukrudtsfjernelse 5 gange
- Beskæring af nedhængende og beskadiget grene
- Opsamling af affald og tømning af skraldespande

Herudover er der fjernet 8 træer og foretaget knudebeskæring af allé træer langs Nøddebostien, ligesom der er opsat flere kampesten som værn imod uønsket bilkørsel og parkering på græsarealer.

Tagudvalg:

Det nedsatte tagudvalg med beboerrepræsentation har fået ekstern sparring og rådgivning fra 4 forskellige entreprenører.

Der arbejdes fortsat videre med tekniske muligheder, myndighedskrav mv.

På generalforsamlingen vil der blive givet en mundtlig uddybende status på udvalgets hidtidige arbejde.

GlobalConnect:

Efter en omfattende dialog med GlobalConnect blev der i oktober 2024 underskrevet en fiberaftale, hvori det præciseres at grundejerforeningen intet ansvar har for fibernet i Nøddeboparken og der blev samtidig udbetalt erstatning for skader i de grønne områder.

El-skabe:

Efter brand i et el-skab i juli 2024 har bestyrelsen været i kontakt med Radius omkring forebyggelse af brande i deres el-skabe, som der står en del af i hække og langs husmure i Nøddeboparken.

Radius har oplyst at el-skabene i Nøddeboparken bliver udskiftet i foråret 2025 og at el-skabene desuden løbende kontrolleres.

Status april 2025: De gamle el-skabe er nu udskiftet.

Renovation

Bestyrelsen har gentagne gange klaget til Vestforbrænding om at renovationsfolkene ikke tømmer affaldsbeholdere via skraldebilerne, men af og til flytter affaldet over i andre beholdere før tømning, hvorved en del affald så falder ved siden af.

Vestforbrænding oplyser at de har påpeget det over for direktøren af renovationsselskabet flere gange - og de har svaret at det er blevet indskærpet overfor deres medarbejdere at det ikke må ske.

YouSee

Foreningen har fortsat en TV-aftale med YouSee om levering af grundpakken til de beboere, som ønsker dette, til en fordelagtig pris. Ca. 75 % benytter dette tilbud. Aftalen blev gennemgået med YouSee i 2024 - nuværende pris fortsætter uændret.

Parkering:

Der har været og er fortsat dialog med kommunen og udvalgsformanden omkring parkeringsproblematikken i Nøddeboparken, som også ofte giver anledning til henvendelser fra beboerne.

Der arbejdes videre med skiltning, opmærkning og overholdelse af den tinglyste deklaration om 2 parkeringspladser på egen grund.

Bestyrelsen har ikke myndighed på fortove og veje, hvorfor ulovlig parkering her er et politianliggende.

Støjvold:

I juni 2024 blev grundejerforeningen mødt af et krav baseret på en tinglyst servitut om formentlig at skulle bekoste og fjerne støjvolden ud mod motorvejen, da der skulle udskiftes muffesamlingen på fjernvarmerør, som lå direkte under støjvolden.

Efter en omfattende gennemgang af arkiver og gamle Nøddeåb kunne det fastslås, at VEKS nedlagde fjernvarmerørene tilbage i 1991, hvor de også selv midlertidig fjernede støjvolden.

Igen i 2025 vil støjvolden midlertidig blive fjernet under renoveringen. Støjtæggen på toppen af støjvolden vil ikke blive genopført da den ikke er godkendt af VEKS jf. tinglyst servitut, men støjvolden forhøjes tilsvarende.

Samtidig er bestyrelsen i dialog med både kommunen og Vejdirektoratet omkring støjniveauet i Nøddeboparken. Indtil videre har kommunen svaret, at Nøddeboparken ikke indgår i kommunens støjhandleplan, da støjniveauet i Nøddeboparken generelt svarer til områder med middel støjpåvirkning.

Status april 2025: Renoveringen er droppet pga. for høje omkostninger.

Strømpeforring

I maj 2024 foretog Aarsleff strømpeforring af eksisterende kloakrør langs Nøddebo Allé.

Forud for arbejdet var bestyrelsen i dialog med Aarsleff omkring arbejdet, herunder støj, afspærring og brug af vores grønne områder.

Efterfølgende har Aarsleff repareret indkørsel til Bregnebo samt hegn ved boldburet.

Ad 3: Aflæggelse af revideret årsrapport 2024:

Revisionspåtegning:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for grundejerforeningen Nøddeboparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultat-
Opgørelse og balance. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med
årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af grundejer-
foreningen 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 2024
samt at resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31.
december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings-
og målingskriterier og de af grundejerforeningens fastsatte krav til oplysninger
og præsentation.

Glostrup, den 1. marts 2025
PKF Munkebo Eriksen Funch
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024:

	2024 Regnskab	2024 Budget t.kr.	2023 Regnskab t.kr.
Kontingent	2.084.007	2.036	1.733
Opsparing nye varmemålere	0	0	221
Div. indtægter	740	8	8
Indtægter i alt	2.084.747	2.044	1.957
Grønne områder	-711.586	-675	-534
Renovering (luftudladere)	0	0	-170
Honorar bestyrelse	-69.700	-70	-70
Generalforsamling og møder	-10.041	-10	-9
Beboerblad og hjemmeside	-16.057	-15	-12
Kontorartikler og gebyrer	-2.496	-5	-4
Forsikringer	-4.403	-6	-4
Revision	-15.000	-15	-15
Legepladser	-53.456	-75	-327
Vintervedligeholdelse	-43.389	-50	-46
Hybridnet	-1.093.176	-1.136	-1.037
Fastelavn	-2.944	-4	-4
Hjertestarter	-6.737	-1	-7
Diverse	-2.075	-3	-2
Kloakservice	0	-2	0
Opsparing fra 2023 til fond nye varmemålere	0	0	-176
Omkostninger i alt	-2.031.060	-2.067	-2.416
Årets resultat	53.687	-23	-460
Forslag til resultatdisponering:			
Overføres til næste år	53.687	-23	-460
Disponeret i alt	53.687	-23	-460

Balance pr. 31.12.2024:

	2024	2023
	kr.	t.kr.
Aktiver		
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender	80.000	0
Periodeafgrænsningsposter 1)	299.804	284
Tilgodehavender i alt	<u>379.804</u>	<u>284</u>
Kassebeholdning	2.583	2
Danske Bank, 3177 047600	<u>265.150</u>	<u>700</u>
Likvider beholdninger i alt	<u>267.733</u>	<u>702</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>647.537</u>	<u>986</u>
Aktiver i alt	<u>647.537</u>	<u>986</u>
Passiver		
Egenkapital	469.784	930
Årets resultat overført	53.687	-460
Egenkapital i alt	<u>523.471</u>	<u>470</u>
Gældsforpligtigelser		
Mellemregning varmemålere	0	176
Skyldige omkostninger 2)	124.066	340
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>124.066</u>	<u>516</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>124.066</u>	<u>516</u>
Passiver i alt	<u>647.537</u>	<u>986</u>

1) Forudbetaling af Hybridnet for 2025.

2) Skyldige omkostninger er faldunderlag på legepladser, som er udført i 2023, men som delafdrages i 2025.

**Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 1. marts 2025 -
Opsparing vedr. udskiftning af varmemålere:**

	Regnskab 2024/2025
Renter	21.153
Indtægter i alt	21.153
Gebyrer	-1.025
Varmemålere BA Technologies	-786.369
Udskiftning af målere Byernes varme	-767.270
Rådgivning Ishøy & Madsen	-155.000
Etablering af MitForbrug	-4.994
Diverse	-4.843
Omkostninger i alt	-1.719.501
Årets resultat	-1.698.348
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til egenkapital	-1.698.348
Disponeret i alt	-1.698.348

**Balance pr. 01.03.2025 -
Opsparing vedr. udskiftning af varmemålere:**

	2024/2025
	kr.
Aktiver	
Periodeafgrænsningsposter	0
Tilgodehavender i alt	0
Danske Bank, 9570-3385216513	830.454
Danske Bank, 3001-3001395270	2.029
Likvider beholdninger	832.482
Omsætningsaktiver i alt	832.482
Aktiver i alt	832.482
Passiver	
Egenkapital	2.530.830
Årets resultat overført	-1.698.348
Egenkapital i alt	832.482
Gældsforpligtigelser	
Skyldige omkostninger	0
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	0
Gældsforpligtigelser i alt	0
Passiver i alt	832.482

Ad 4: Indkomne forslag:

4.1 Anvendelse af overskud ifm. varmemålerudskiftningen

Forslag fra bestyrelsen:

Det foreslås at restopsparingen ifm. varmemålerudskiftningen bruges til at holde varmeprisen på nuværende niveau i de kommende år og indtil restopsparingen er opbrugt.

Budget varme 2025:

Udgifter fjernvarme	4.940.000 kr.
A conto varme	4.498.000 kr.
Underdækning	442.000 kr.

Rest opsparing fra nye målere: 832.000 kr.

Ved at bruge restopsparing fra nye målere, kan vi holde a conto-beløbet for varme på ca. nuværende niveau i både 2025 og det meste af 2026.

Hvis restopsparing ikke anvendes, vil a conto-beløbet for varme skulle stige med 50-75 kr. pr. måned fra 01.06.2025.

Ad 5: Fremlæggelse af budget og kontingent:

	2024 Regnskab	2024 Budget t.kr.	2025 Budget t.kr.	
Kontingent	2.084.007	2.036	2.254	1)
Diverse indtægter	740	8	8	
Indtægter i alt	2.084.747	2.044	2.262	
Grønne områder	-711.586	-675	-700	
Tagudvalg	0	0	-150	
Honorar bestyrelse	-69.700	-70	-70	
Generalforsamling og møder	-10.041	-10	-12	
Beboerblad mv. og hjemmeside	-16.057	-15	-17	
Kontorartikler og gebyrer	-2.496	-5	-5	
Forsikringer	-4.403	-6	-6	
Revision	-15.000	-15	-15	
Legepladser	-53.456	-75	-70	
Vintervedligeholdelse	-43.389	-50	-50	
Hybridnet	-1.093.176	-1.136	-1.200	
Fastelavn	-2.944	-4	-4	
Hjertestarter	-6.737	-1	-6	
Diverse	-2.075	-3	-3	
Kloakservice	0	-2	-2	
Omkostninger i alt	-2.031.060	-2.067	-2.310	
Årets resultat	53.687	-23	-48	2)

Noter:

- 1) Kontingent inkl. YouSee hæves hver d. 1/1 med prisstigningen fra YouSee
- 2) Over/underskud tages af egenkapitalen

Kontingent 2025:

Kontingent inkl. YouSee: kr. 494,-

Kontingent ekskl. YouSee: kr. 200,- (uændret ift. 2024)

Ad 10: Eventuelt:

Nylig opstillede små til mellemstore sten i Nøddeboparken

Spørgsmål fra Jesper Haut, Egernbo 2:

- Hvad er det bagvedliggende formål?
- Har bestyrelsen undersøgt de juridiske rammer for opsætning af fysiske forhindringer, såsom sten, langs offentlige veje og parkeringspladser, herunder nødvendige tilladelser fra kommunen og politiet?
- Hvordan vurderer bestyrelsen grundejerforeningens erstatningsansvar, hvis en trafikant eller gående påkører/snubler over en af de opstillede sten? Er der taget højde for dette i foreningens forsikringsforhold?
- Kan bestyrelsen oplyse, hvor meget det har kostet foreningen at få udlagt stenene, og om det betyder højere pris for vedligeholdelse af de omkringliggende græsarealer?
- Hvad er succeskriteriet for projektet?

Bestyrelsens bemærkning:

Placering af kampesten er en udmøntning af forslag 4.2 fra generalforsamlingen i 2024: Etablering af forhindringer for at undgå parkering på græsset.

Der har været dialog med kommunen om placering, herunder evt. brandveje.

Grundejerforeningen har en erhvervsansvarsforsikring, som dækker ansvaret for fælles grønne områder, stier og legepladser.

Der er i 2024/2025 anvendt i alt kr. 40.937 til kampesten. De er udlagt i samarbejde med gartneren og betyder ikke øgede omkostninger for vedligeholdelse af de grønne arealer.

Nøddeboparken:

Fra en beboer i Rævebo, som nu er fraflyttet bebyggelsen, men havde boet her siden opførelsen i 1977, har bestyrelsen modtaget nedenstående gamle salgsannonce.

Nøddeboparken var oprindeligt tiltænkt at skulle hedde Dysseholmparken og prisen dengang for et hus var på kr. 470.000.

**kun 470.000
for tidens bedste
boligtilbud**

VALLENSBÆK

SDR. RINGVEJ

TORVEVEJ

GL. KØGE LANDEVEJ

**nordbo
huse**

**DYSSEHOLMPARKEN
I VALLENSBÆK**

Skønne rækkehuse i 2 plan

- lige ved S-stationen
- lige ved indkøbscenter, bibliotek, 3 skoler, børneinstitutioner og svømmehal
- kun 800 m fra Vallensbæk strand.

Velindrettede, traditionelt byggede, højsolerede huse i en kvalitet, som det virkelig er værd at investere i.

Stue: Vindfang, hall, gæstetoilet, stor opholdsstue, spisekøkken, bryggers.

1. sal: Stort forældresoveværelse, 2 kamre, masser af indbyggede skabe, bad med kar og bruseniche.

Carport + udhus. Ialt 130 kv.m.

Pris: **kr. 470.000** med 30.000 i udbetaling
Indflytning ca. 1. juni 1977.

nordbo huse
Holsbjergvej 41 - 2620 Albertslund - Tlf. (02) 64 22 33

Grundejerforeningens sponsorer:

	<p>NYBOLIG - Vallensbæk-Brøndby-Ishøj Vallensbæk Stationstorv 57 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 54 21 22</p>
	<p>HS. VVS Nysøvej 32 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 40 54 83 68</p>
	<p>Byernes varme & 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>