

Grundejerforeningen Nøddeboparken
www.noddeboparken.dk

NØDDERÅBET

Generalforsamling
28. april 2010 kl. 19.00



i Egholmskolens festsal

April 2010

Bestyrelsen:

	Navn:	Adresse:	Telefon:
Formand	Lene Knudsen	Ørnebo 11	43 73 33 19
Næstformand	Søren Andersen	Ørnebo 7	30 57 21 36
Kasserer	E. Wagn Nielsen	Bregnebo 16	43 54 58 33
Sekretær	Michall Dupont	Ørnebo 10	28 56 64 70
Medlemmer	Britta Rosenbjerg	Stærebo 48	40 14 55 31
	Anders Nielsen	Spættebo 13	43 53 60 57
	Morten Lund	Ørnebo 28	51 33 11 86
Suppleanter	Willy Hjelmholm	Humblebo 24	40 13 39 69
	Helle Meyer	Humblebo 15	43 56 14 42

Udvalgsområder:

Teknologi og kommunikationsudvalget:

E. Wagn Nielsen / Morten Lund / Anders Nielsen

Grønne områder og legepladsudvalg:

Lene Knudsen / Michall Dupont / Willy Hjelmholm / Helle Meyer

VVS:

Britta Rosenbjerg / Michall Dupont

Kloak:

Søren Andersen / Anders Nielsen

Serviceoplysninger:

Hjemmeside: www.noddeboparken.dk

E-mail: grundejerforeningen@noddeboparken.dk

YouSee fejlservice: Tlf. 80 80 40 50 / tvsupport@yousee.dk

Skadedyr (rotter): Ishøj Kommune (via firma Kiltin), tlf. 38 87 33 73

Kloak: Vallensbæk Kommune, tlf. 43 57 77 77
<http://vallensbaek.driftweb.dk/henvendelse.aspx>

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

Dagsordenen for generalforsamling 28. april 2010 kl. 19.00 i festsalen på Egholmskolen:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Aflæggelse af revideret årsregnskab
4. Rettidig indkomne forslag
5. Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingenter
6. Valg af formand

Lene Knudsen, Ørnebo 11 (modtager genvalg)
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
 - a. Bestyrelsesmedlemmer:
Michall Dupont, Ørnebo 10 (modtager genvalg)
Britta Rosenbjerg, Stærebo 28 (modtager genvalg)
Anders Nielsen, Spættebo 13 (modtager genvalg)
 - b. Suppleanter:
Willy Hjelmholm, Humlebo 24 (modtager genvalg)
Helle Meyer, Humlebo 15 (modtager genvalg)
8. Valg af 2 revisorer

Villy Larsen, Bjørnebo 32 (modtager genvalg)
Statsaut. revisor Mogens Andersen, PKF (modtager genvalg)
9. Valg af 2 revisorsuppleanter

Rita Pedersen, Bregnebo 14 (modtager ikke genvalg)
Statsaut. revisor Egon Pedersen (modtager genvalg)
10. Eventuelt
Under eventuelt kan der ikke fremsættes forslag til afstemning

Rettidig indkomne forslag:

Forslag 4.1 Udestuer:

Bestyrelsen foreslår følgende retningslinier for udformning af udestuer:

Udestuens udformning og udseende skal harmonere med bebyggelsen således at set udefra, falder den naturligt ind i bebyggelsen. Dette indebærer at udestuens facade skal opbygges som husets eksisterende facade.

Udestuen skal udføres i hele husfacadens bredde og skal slutte ved enden af murvingerne, som adskiller de enkelte parceller.

Udestuens facade skal have samme vindues- og dør-bredde som i eksisterende husfacade. Højden af vinduerne i udestuefacaden skal være i hele facadens højde. Vinduer og dør skal placeres i facaden på udestuen, så de sidder identisk med døre og vinduer i eksisterende husfacade.

Afslutningen af udestuefacaden i begge sider op mod sidevingerne skal udføres i mursten magen til husets eksisterende mursten i såvel farve som type. Denne afslutning skal have samme bredde som sidemurene i den eksisterende husfacade.

Afslutningen mellem sidevinger og tag på udestuen skal isættes med karme, identisk med karme på hovedhuset, og plant, klart termoglas.

Taget på udestuen skal være i gennemsigtigt materiale.

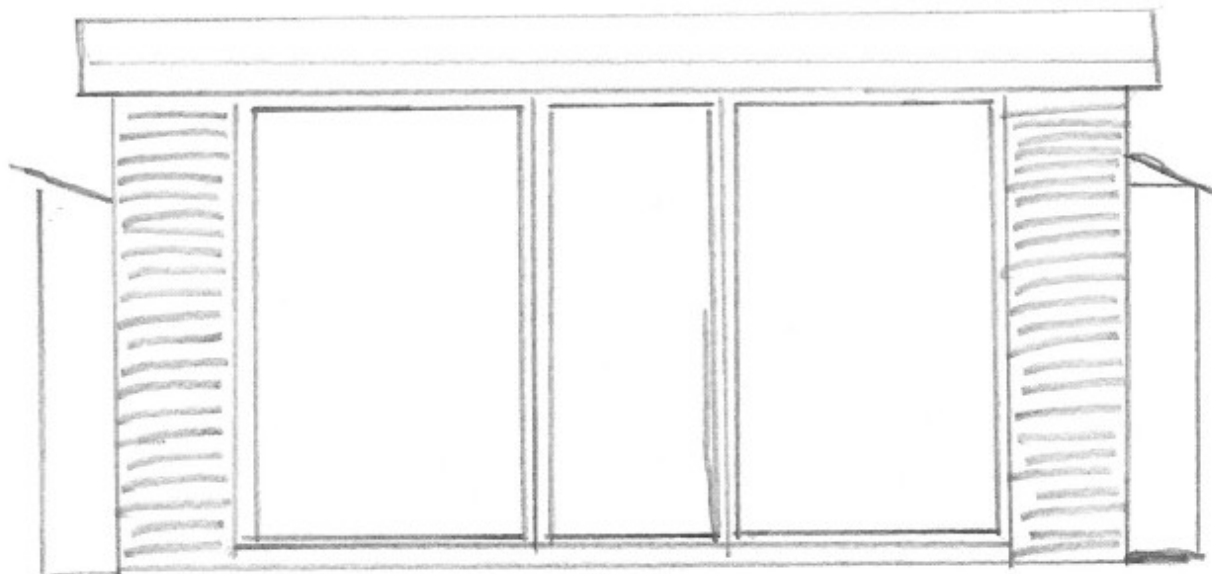
Farver og materialer på vindues- og dørrammer skal være identisk med eksisterende husfacades farver og materialer for vindues- og dørrammer.

I øvrigt skal udestuen leve op til bestemmelserne i den tinglyste deklaration gældende for Nøddeboparken.

Udestuen skal leve op til gældende brandtekniske bestemmelser om redningsveje, højde på dørtrin mm. Dette må den enkelte ejer selv sørge for at afstemme med sit forsikringssselskab i henhold til gældende lovgivning pr 01. januar 2009.

Inden opførelse af udestue skal tegninger være godkendt af kommunen.

Frontperspektivtegning:



Bestyrelsens bemærkning:

Bestyrelsen indstiller at generalforsamlingen tilslutter sig retningslinjerne for udformning af udestuer samt frontperspektiv tegningen af udestuer.

Hvis generalforsamlingen tilslutter sig forslaget, er det videre forløb at forslaget sendes til godkendelse i kommunen og hvis det godkendes her, er det så muligt at opføre udestuer i Nøddeboparken ud fra retningslinjerne og perspektiv tegningen.

Afslutningsvis skal det dog oplyses, at der er ingen garanti for at kommunen vil godkende forslaget, selvom generalforsamlingen tilslutter sig forslaget.

Forslag 4.2 Etablering af tagfond:

Rita Møller og Lars Mødekjær, Kløverbo 14, foreslår at der laves en opsparing i grundejerforeningen mhp. at skifte tagene, så de kan skiftes i hele rækker af gangen.

Bestyrelsens bemærkning:

Bestyrelsen foreslår at der indhentes en tilstandsrapport fra et rådgivende ingeniørfirma for at få belyst tagenes generelle tilstand og for at få et overblik over muligheder for eventuelle tiltag samt de hermed forbundne økonomiske forhold. Samtidig skal de juridiske aspekter i forbindelse med oprettelsen af en sådan fond belyses af en advokat. Når forholdene er belyst, kan et eventuelt forslag om oprettelse af en tagfond blive behandlet på en kommende generalforsamling.

Der foreligger et overslagstilbud fra et rådgivende ingeniørfirma om en tilstandsrapport på ca. 20.000 kr.

Forslag 4.3 Styning af høje træer på volden:

Kate Madsen, Hasselbo 5, foreslår popler skåret helt ned eller stynet.

Beboerne i Hasselbo har gennem længere tid ønsket at få en begrænset højden på beplantningen på begge sider af volden ud mod Vallensbæk Torvevej og Ringvej 3 fra børnehaven frem til overgangen mellem Hasselbo og Nøddebo Allé.

Årsagen til dette er, at haverne på lige sider af vejen + især de første haver (nr. 1, 3 og 5) på ulige side, tidligt ligger hen i skygge. Derfor er der meget fugtigt, der kommer hurtigt mos på fliserne og planter og græs har svært ved at gro.

Vi ønsker også at få lys, luft og sol på vores terasser. Derfor foreslår vi at poplerne på omtalte strækning skæres helt ned eller alternativt bliver stynet i en max. højde på 2,5 meter. Ligeledes ønsker vi, at den øvrige beplantning beskæres og fremover indgår i vedligeholdelsen, så volden bliver pæn at se på.

Bestyrelsens bemærkning:

Med henblik på at kvalificere beslutningsgrundlaget har bestyrelsen igangsat at der indhentes tilbud på opgaven.

Bestyrelsens beretning for 2009:

Bestyrelsen:

Så er endnu et år gået, og vi mødes igen til generalforsamling på Egholmskolen. I det forløbne år har vi igen været forskånet for frafald i bestyrelsen og suppleanter, så arbejdet har kunne fortsætte i samme udvalg mv. som tidligere.

For at sikre kontinuiteten stiller alle de medlemmer af bestyrelsen, som er på valg igen, op og modtager genvalg.

Grønne områder:

Samarbejdet med gartner Michael Møller Mortensen blev i løbet af efteråret 2008 forlænget til 31. marts 2010. Efter endnu engang at have vurderet alternativer, blev det besluttet at fortsætte samarbejdet i endnu et år.

Den normale vedligeholdelse varetages således også for det næste år af anlægsgartner Michael Møller Mortensen A/S, og det grønne udvalg afholder jævnligt møder med repræsentanter fra gartneren, hvor der følges op på arbejdet.

I årets løb er der foretaget en renovering af 7 mellemstier, hvor den eksisterende beplantning er blevet erstattet af små skærver.

Vintervedligeholdelsen er ligeledes aftalt med anlægsgartner Michael Møller Mortensen A/S, dvs. rydning af fællesstier, når der er faldet sne. En aftale vi har brugt dels i slutningen af 2009 og dels i 2010, hvor vi jo for første gang i nyere tid havde en rigtig vinter.

Legepladser:

Legepladsen ved Mejsebo og Spættebo (der hvor skibet stod), og som kaldes "Store Torv", er blevet fornyet. Nu er der iværksat renovering af selve arealet, så helheden ved legepladsen kommer til at tage sig godt ud.

Der er indgået en vedligeholdelsesaftale med Lars Lay, således at vi forhåbentlig kan bevare redskaberne så længe som muligt. Hvis der er nogen, som opdager fejl ved legeredskaberne, så kontakt venligst bestyrelsen.

.

Varme:

I grundejerforeningen gennemføres 2 selvaflæsninger af varmemålerne i årets løb. Én i maj og én i januar. Aflæsningen i maj danner grundlag for udarbejdelsen af varmeregnskabet, som fremsendes primo november til beboerne og aflæsningen i januar anvendes til kontrol af om forbruget forløber normalt. I forbindelse med de to aflæsninger er der normalt et antal huse, besøges hvis der er afvigende forbrug.

Varmeforbruget fordeles i grundejerforeningen på grundlag af m³, der løber igennem varmemåleren, der er monteret på varmereturrøret i bryggerset. Jo flere m³, der løber igennem måleren, jo større varmeregning. Det er den enkelte beboers eget ansvar at tilse fjernvarmeinstallationen. Nye ejere glemmer ofte at indstille varmeanlægget, så varmen ikke udnyttes optimalt. Der sidder 2 termometre i bryggerset, og det er vigtigt, at det varme vand der løber, ind afkøles med mindst 40 grader inden det sendes tilbage i rørene.

Grundejerforeningen har udarbejdet et skema til brug for egen månedlig aflæsning. Skemaet kan downloades fra vores hjemmeside, eller fås ved henvendelse til foreningens sekretær.

Perioden for omlægning af varmerør på loftet er 1. maj - 30. september.

Kloak:

Aftalen om overdragelse af de fælles kloakledninger til Vallensbæk kommune blev endeligt konfirmeret i 2009, og vi betalte kr. 2.891.747 til kommunen i overdragelse.

I forbindelse med overdragelsen er tinglyst deklARATION herom.

Kommunen har påpeget, at brønddæksler ikke må overdækkes, da de skal være frit tilgængelige for kloakfolkene.

Teknologi og Kommunikation:

Grundejerforeningen har hjemmesiden:

www.noddeboparken.dk

På hjemmesiden findes en del basisoplysninger, vedtægter, regnskaber og referater osv. ligesom Nødderåbet også kommer på hjemmesiden.

Bestyrelsen har været i dialog med Yousee omkring priserne på TV-pakkerne for at få disse nedsat. Vi fik et tilbud der ville indebære en samlet lille prisnedsættelse for alle der havde fuld pakken, mens grundpakken ville stige til ca. det dobbelte.

Bestyrelsen har vurderet tilbuddet for ikke at være interessant, da vi ikke vil lade en del beboere betale for at andre kan få billigere TV-pakker.

Bestyrelsen har undersøgt alternativer til Yousee kabeltv. Yousee ejer vores anlæg, hvorfor det ikke vil kunne benyttes af andre udbydere.

Etablering af fibernet via DONG koster alene 1,5 million kr. i nedgravning af kabler, hertil kommer opsætning af fiberboks ud- og indvendig ved hver husstand på ca. 700.000 kr. Samlet pris pr. husstand såfremt alle deltager bliver ca. 5.000 kr. i etablering og herudover 100 kr. pr. måned fremover for at have adgang til fiberen. Dertil kommer at hver enkelt husstand skal indgå en særskilt aftale med en udbyder omkring TV, Internet og telefoni.

Fastelavn:

Igen i år var der stor opbakning omkring fastelavnsfesten på Egholmsskolen. Der deltog mange af Nøddeboparkens børn med deres forældre. Da vi ikke længere har sponsor til underholdningen - tryllekunstneren -, så må vi selv betale denne udgift. Til gengæld fik vi sponseret tønderne af gartneren.

Retningslinier for bebyggelsen:

For vort område gælder nogle retningslinier, deklARATIONER og dispensationER hertil. Området er et rækkehusbyggeri, og skal som sådant tage sig ensartet ud. Der gælder derfor nogle regler for området som skal overholdes. Der er en god ide at checke disse regler inden man tænker på at male i en anden farve eller lave om på træværket. Det er jo ikke sikkert at det er lovligt med den forandring man påtænker. Skulle man have mistet deklARATIONERNE, så klik ind på hjemmesiden.

Parkering forbudt:

Husk venligst at færdselslovens regler gælder for vejene i Nøddeboparken - for vores alles skyld.

Men først og fremmest brug de 2 parkeringspladser, der skal være på hver parcel, og lad gæsterne bruge gæsteparkeringspladserne. Desværre er der rundt i bebyggelsen en del, som ikke bruger de parkeringspladser, som er på grundene, men parkerer ude på vejene. Dette medfører ofte gene for andre.

Pulterrum:

Der skal gøres opmærksom på at pulterrummet, som ligger ovenpå 1. etage, ikke må anvendes til opholdsrum eller beboelse. Kommunen har oplyst, at husene ikke konstruktions- eller brandmæssigt opfylder kravene, som stilles for at dette rum må anvendes til opholdsrum.

Udestue:

Siden sidste års generalforsamling har vi været i dialog med Teknisk Forvaltning om udformning af forslag til udestuer, idet der er en hel del formelle krav, som skal opfyldes før forslaget kan sendes til kommunalbestyrelsen. Dette har betydet, at der til generalforsamlingen i år er udarbejdet et forslag, som skal godkendes for at vi kan gå videre med forslaget om udestuer.

Skovbørnehave:

Kommunen har på trods af henvendelser fra os valgt at bussen til skovbørnehaven skal holde for enden af Bjørnebo, og har i den anledning ændret skiltningen. Imidlertid forlyder det, at holdepladsen muligvis flyttes til Mejsebo, men det er på nuværende tidspunkt endnu ikke fastlagt.

Regnskab 2009 / Budget 2010:

PÅTEGNINGER

Ledelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet 2009 for Grundejerforeningen Nøddeboparken.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 6. april 2010

Bestyrelse



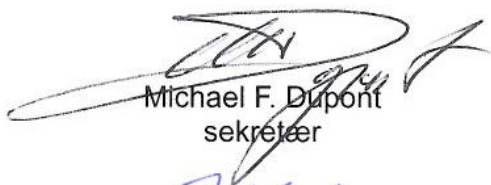
Lene Knudsen
formand



E. Wagn Nielsen
kasserer



Søren Andersen
næstformand



Michael F. Dupont
sekretær



Britta Rosenbjerg
bestyrelsesmedlem



Anders Nielsen
bestyrelsesmedlem



Morten Lund
bestyrelsesmedlem

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors påtegning

Til bestyrelsen i Grundejerforeningen Nøddeboparken

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Nøddeboparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende resultatopgørelse og balance. Årsregnskabet aflægges efter foreningens vedtægter samt god regnskabsskik. Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet anførte budgettal for 2009 og 2010 og er dermed ikke omfattet af revisionspåtegningen

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Grundejerforeningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med grundejerforeningens vedtægter. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for grundejerforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af grundejerforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af grundejerforeningens bestyrelse, er passende, og om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af grundejerforeningens bestyrelse, er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

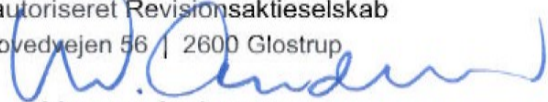
Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af grundejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af grundejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med vedtægterne.

Glostrup, den 6. april 2010

PKF Munkebo Jensen Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56 | 2600 Glostrup


Mogens Andersen
Statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009

	2009 Regnskab	2009 Budget t.kr.	2008 Regnskab t.kr.	2010 Budget t.kr.
<i>Indtægter</i>				
Kontingent	1.120.140	1.111	1.349	1.036
Renter	2.446	8	19	3
Div. Indtægter	<u>10.835</u>	<u>8</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
Indtægter i alt	<u>1.133.421</u>	<u>1.127</u>	<u>1.378</u>	<u>1.049</u>
 <i>Omkostninger</i>				
Grønne områder	452.390	500	397	480
Renovering	0	0	301	0
Honorar, bestyrelse	45.000	45	45	45
Frikontingent, bestyrelse	22.860	25	25	25
Generalforsamling og møder	6.904	10	10	10
Beboerblad, tryksager	7.055	15	6	10
Kontorartikler og gebyrer	2.807	5	3	5
Forsikringer	10.223	10	9	10
Revision	9.041	10	9	10
Legeplads	117.194	150	255	250
Vintervedligeholdelse	20.848	50	0	50
Hybridnet	256.556	260	244	270
Fastelavn	6.174	6	3	9
Juridisk assistance	0	1	0	0
Kloakservice	0	3	0	3
Stier	0	35	0	20
Diverse	<u>28.095</u>	<u>2</u>	<u>- 1</u>	<u>2</u>
Omkostninger i alt	<u>985.147</u>	<u>1.127</u>	<u>1.306</u>	<u>1.199</u>
 Årets resultat	<u>148.274</u>	<u>0</u>	<u>72</u>	<u>- 150</u>

BALANCE 31. DECEMBER 2009

	<u>2009</u>	<u>2008</u> t.kr.
AKTIVER		
Kassebeholdning	619	1
Danske bank, 231-8296	19.965	10
Danske Bank, 3177 047600	1.209.558	673
Udlæg for varmfond	<u>0</u>	<u>360</u>
Aktiver i alt	<u>1.230.142</u>	<u>1.044</u>
 PASSIVER		
<i>Egenkapital</i>		
Saldo 1. januar	893.937	822
Overført vedr. kloakprojekt	- 63.495	0
Årets resultat	<u>148.274</u>	<u>72</u>
Egenkapital i alt	<u>978.716</u>	<u>894</u>
 <i>Gæld</i>		
Skyldige omkostninger	<u>251.426</u>	<u>150</u>
 Passiver i alt	 <u>1.230.142</u>	 <u>1.044</u>
 KLOAKFOND		
Opkrævet bidrag 13 måneder á 100 pr. parcel		573.300
Opkrævet bidrag 23 måneder á 250 pr. parcel		2.535.750
Renter		79.072
Afholdte omkostninger aconto		- 359.870
Overført til Vallensbæk Kommune		<u>- 2.891.747</u>
Overført til egenkapitalen		<u>- 63.495</u>

Kontigent 2010:

Pr. parcel:

Januar	190,00 kr.
Februar	190,00 kr.
Marts	190,00 kr.
April	190,00 kr.
Maj	190,00 kr.
Juni	200,00 kr.
Juli	200,00 kr.
August	200,00 kr.
September	200,00 kr.
Oktober	200,00 kr.
November	200,00 kr.
December	200,00 kr.

I alt for 2010 2.350,00 kr.

Samtlige parceller:

I alt for 441 parceller 1.036.350,00 kr.

Meddelelser:

VEJLOPPEMARKED 2010

De foregående års arrangerører af vejloppemarkedet efterlyser nye kræfter til at stå for dette års arrangement, herunder planlægning af dato, form, annoncer, skilte mv.

Grundejerforeningens sponsorer:

DanBolig

SAMARBEJDER MED NORDEA

FORSTAND PÅ BOLIGMARKEDET

Emkjær & Rasmussen
Gl. Køge Landevej 898
2665 Vallensbæk Strand
Tlf. 43 56 00 10



Hovmand & Larsen
Gl. Køge Landevej 888
2665 Vallensbæk Strand
Tlf. 43 54 42 54



Mariann Tolledahl
Vallensbæk Stationstov 11-15
2665 Vallensbæk Strand
Tlf. 43 54 21 22



Michael Møller Mortensen A/S
Hassellunden 10
2765 Smørum
Tlf. 44 97 26 54



Henrik Sørensen
Nysøvej 32
2665 Vallensbæk Strand
Tlf. 43 54 83 68 / 40 54 83 68