

NØDDERÅBET

**Generalforsamling
mandag 20. april 2026
kl. 19.00**



**i mødelokale "Havet"
på Vallensbæk kultur- og borgerhus**

April 2026

Dagsorden for generalforsamling 20.04.2026

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om 2025
3. Aflæggelse af revideret årsrapport 2025
4. Rettidig indkomne forslag
 - 4.1 Opsætning af skilte "Hund forbudt" ved 2 legepladser
5. Fremlæggelse af budget for 2026 og fastlæggelse af kontingent
6. Valg for formand

Lene Knudsen, Ørnebo 11 (modtager genvalg - valg for 2 år)
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
 - a. Bestyrelsesmedlemmer:

Anders Nielsen, Spættebo 13 (modtager genvalg - valg for 2 år)
Britta Rosenbjerg, Stærebo 48 (modtager genvalg - valg for 2 år)
Susan Krøse, Bjørnebo 31 (modtager genvalg - valg for 2 år)
Nyt bestyrelsesmedlem (Søren Andersen, Ørnebo 7 er fraflyttet
Nøddeboparken - valg for 1 år)
- Bestyrelsen foreslår Kim Hansen, Hasselbo 3
 - b. Suppleanter:

Morten Larsen, Bjørnebo 47 (modtager genvalg - valg for 1 år)
Ny suppleant (Susan Krøse er indtrådt i bestyrelsen i stedet for Jonas Hauge
Klingenberg som er udtrådt af bestyrelsen - valg for 1 år)
- Bestyrelsen foreslår Jan Lønstrup Mikkelsen, Bjørnebo 22
8. Valg af 2 revisorer

Revisionsaktieselskab PKF Munkebo Eriksen Funch (modtager genvalg)
Intern revisor: Villy Larsen, Bjørnebo 32 (modtager genvalg)
9. Valg af 2 revisorsuppleanter

Revisionsaktieselskab PKF Munkebo Eriksen Funch (modtager genvalg)
Intern revisorsuppleant: Lilli Bodilsen, Stærebo 31 (modtager genvalg)
10. Orientering fra det nedsatte tagudvalg
11. Eventuelt

Ad 2: Bestyrelsens beretning for 2025:

I grundejerforeningens vedtægter § 3 står der at foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme, herunder sørge for etablering, vedligeholdelse og drift af fælles indretninger, såsom fælles antenneanlæg og beplantning af fællesarealer, ren- og vedligeholdelse af veje, sti- og fællesarealer, vedligeholdelse af fælles kloak-, vand og andre ledninger samt administration af boligparcellernes varmforsyning fra fjernvarmeværk.

Varetage medlemmernes fælles interesser ifm. ejendomme:

Grundejerforeningen driver hjemmesiden <https://noddeboparken.dk/> som informerer beboerne om forhold i Nøddeboparken. Desuden udsendes beboerblad 3 gange årligt primært omkring den årlige generalforsamling.

Fælles antenneanlæg:

YouSee ejer og drifter fællesantenneanlægget (coax kabling) i Nøddeboparken. Alle huse har et antennestik, men det er frivilligt om man vil modtage Tv-signal (grundpakken) fra YouSee.

Grundpakken tilbydes til en fordelagtig pris og ca. 75 % benytter dette tilbud.

Har man grundpakken, opkræves beløbet hertil via fællesudgifterne.

Desuden har man i Nøddeboparken mulighed for at få fibertilslutning via Global-Connect.

Beplantning af fællesarealer:

Grundejerforeningen har indgået en aftale med gartnerfirmaet "idverde" omkring vedligeholdelse af fællesarealer, herunder græs, buske og træer.

En del træer langs Nøddebo Allé står på kommunens areal, hvorfor disse beskæres af kommunen.

Den varslede renovering fra VEKS (Vestegnens Kraftvarmeselskab) af fjernvarmerør under støjvolden i løbet af 2025 er annulleret, da projektet blev for dyrt. Som erstatning for den rydning af buske og træer, som blev foretaget i juni 2024, har VEKS bekostet etablering af 4 "cirkler" på støjvolden beplantet med forskellige buske.

Der er udlagt kampesten langs visse veje og parkeringspladser for at undgå generende parkering. Placeringen af sten er afklaret med kommunen.

Ren- og vedligeholdelse af veje, sti- og fællesarealer:

Stier og fællesarealer ren- og vedligeholdes af grundejerforeningens gartner.

Der er indgået en aftale med "Snevagten", som håndterer saltning og snerydning på prioriterede stier i Nøddeboparken, som er stier der fører ud mod parkeringspladser og Nøddebostien.

Nøddebostien samt veje og en del parkeringsarealer tilhører kommunen, som derfor har pligten for ren- og vedligeholdelse samt vinterbekæmpelse af disse arealer.

Vedligeholdelse af fælles kloak-, vand og andre ledninger:

Grundejerforeningen har ingen fælles kloak-, vand eller andre ledninger.

Kloakledningerne i Nøddeboparken tilhører Vallensbæk kommune, men det er HOFOR der har ansvaret for drift og vedligeholdelse.

Stikledninger fra eget hus og ud til hovedledningen er på eget ansvar

Der er etableret separat kloak- og spildevandsledninger i Nøddeboparken.

Administration af boligparcellernes varmforsyning fra fjernvarmeværk:

Grundejerforeningen afregner overfor Vallensbæk Fjernvarme SYD det samlede forbrug af varme for hele Nøddeboparken, hvorefter der på baggrund af måleraflæsninger udarbejdes et årligt varmeregnskab.

Grundejerforeningen ejer 89 luftudladere og alle energimålerne i de enkelte huse, som er en del af de fælles varmeinstallationer. Rør og ventiler i de enkelte huse tilhører den enkelte ejer.

I efteråret 2024 blev alle de gamle varmfordelingsmålere udskiftet med nye energimålere. Disse bliver fjernaflæst og man kan følge sit forbrug online.

Grundejerforeningen samarbejder med varmeingeniøren omkring fjernaflæsning og pt. undersøges om ekstra antenne er nødvendig for at alle målerne indberetter data løbende.

Ad 3: Aflæggelse af revideret årsrapport 2025:

Revisionspåtegning:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for grundejerforeningen Nøddeboparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt at resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af grundejerforeningens fastsatte krav til oplysninger og præsentation.

Glostrup, den 1. marts 2026

PKF Munkebo Eriksen Funch
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ad 4: Rettidig indkomne forslag:

4.1 Opsætning af skilte "Hund forbudt" ved 2 legepladser

Forslag fra Rami Alk og Katja Steen Alk, Sneglebo 19

Vi er trætte af at der ligger hundeaftøring hvor børnene leger. Denne vinter har det på grund af sneen været særligt tydeligt, hvor stort problemet er.

Derfor foreslår vi, at følgende forslag drøftes på generalforsamlingen:

Forbud mod hundeluftning på enten den ene eller begge de to store legepladser (ved svævebanen og ved Mejsebo/Spættebo). Vi foreslår at der opsættes skilte med en overstreget hund ved indgange til legepladsen. Vi har ikke nogen forventning om at nogen skal ud og holde øje med hundeluffere, men vi tror på, at skiltene i sig selv kan have en forebyggende effekt.

Bestyrelsens bemærkning

Der har tidligere været opsat tilsvarende skilte. Disse havde ikke den store effekt og blev derfor nedtaget da man samtidig ikke ønskede at have en "skilteskov" med påbud.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025:

	2025 Regnskab	2025 Budget t.kr.	2024 Regnskab t.kr.
Kontingent	2.272.791	2.254	2.084
Opsparing nye varmemålere	0	0	0
Div. indtægter	8.761	8	1
Indtægter i alt	2.281.552	2.262	2.085
Grønne områder	-703.246	-700	-712
Tagudvalg	-7.500	-150	0
Honorar bestyrelse	-69.700	-70	-70
Generalforsamling og møder	-7.746	-12	-10
Beboerblad og hjemmeside	-7.549	-17	-16
Kontorartikler og gebyrer	-4.414	-5	-3
Forsikringer	-5.305	-6	-4
Revision	-15.000	-15	-15
Legepladser	-35.459	-70	-53
Vintervedligeholdelse	-74.439	-50	-43
Hybridnet	-1.220.844	-1.200	-1.093
Fastelavn	-3.701	-4	-3
Hjertestarter	-6.738	-6	-7
Økonomisk rådgivning	-381	0	0
Diverse	0	-3	-2
Kloakservice	0	-2	0
Omkostninger i alt	-2.162.022	-2.310	-2.031
Årets resultat	119.530	-48	54
Forslag til resultatdisponering:			
Overføres til næste år	119.530	-48	54
Disponeret i alt	119.530	-48	54

Balance pr. 31.12.2025:

	2025	2024
	kr.	t.kr.
Aktiver		
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender	0	80
Periodeafgrænsningsposter ¹⁾	311.376	300
Tilgodehavender i alt	311.376	380
Kassebeholdning	1.518	3
Danske Bank	357.770	265
Likvider beholdninger i alt	359.287	268
Omsætningsaktiver i alt	670.663	648
Aktiver i alt	670.663	648
Passiver		
Egenkapital	523.472	470
Årets resultat overført	119.530	54
Egenkapital i alt	643.002	524
Gældsforpligtigelser		
Skyldige omkostninger	27.661	124
Kortfristede gældsforpligtigelser	27.661	124
Gældsforpligtigelser i alt	27.661	124
Passiver i alt	670.663	648

¹⁾ Forudbetaling af Hybridnet for 2026.

Opsparing vedr. udskiftning af varmemålere

Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2025:

Renter 2024	21.153
Renter 2025	2.887
Indtægter i alt	<u>24.040</u>

Gebyrer	-2.167
Bimåler mm.	-3.243
Varmemålere BA Technologies	-786.369
Udskiftning af målere Byernes varme	-767.270
Rådgivning Ishøy & Madsen	-155.000
Etablering af MitForbrug	-4.994
Diverse	-1.600
Overført til varmeregnskab	-415.000
Omkostninger i alt	<u>-2.135.649</u>

Årets resultat	<u>-2.111.603</u>
-----------------------	--------------------------

Balance pr. 31.12.2025:

Danske Bank	418.339
Danske Bank	888
Likvider beholdninger	<u>419.227</u>

Aktiver i alt	<u>419.227</u>
----------------------	-----------------------

Passiver

Egenkapital	2.530.830
Årets resultat overført	-2.111.603
Egenkapital i alt	<u>419.227</u>

Passiver i alt	<u>419.227</u>
-----------------------	-----------------------

Ad 5: Fremlæggelse af budget og kontingent:

	2025 Regnskab	2025 Budget t.kr.	2026 Budget t.kr.
Kontingent ¹⁾	2.272.791	2.254	2.304
Diverse indtægter	8.761	8	6
Indtægter i alt	2.281.552	2.044	2.310
Grønne områder	-703.246	-700	-700
Tagudvalg	-7.500	-150	-150
Honorar bestyrelse	-69.700	-70	-70
Generalforsamling og møder	-7.746	-12	-12
Beboerblad mv. og hjemmeside	-7.549	-17	-20
Kontorartikler og gebyrer	-4.414	-5	-5
Forsikringer	-5.305	-6	-7
Revision	-15.000	-15	-15
Legepladser	-35.459	-70	-70
Vintervedligeholdelse	-74.439	-50	-175
Hybridnet	-1.220.844	-1.200	-1.200
Fastelavn	-3.701	-4	-4
Hjertestarter	-6.738	-6	-7
Diverse	-383	-3	-3
Kloakservice	0	-2	-2
Omkostninger i alt	-2.162.022	-2.067	-2.440
Årets resultat ²⁾	119.530	-23	-130

Noter:

¹⁾ Kontingent inkl. YouSee hæves hver d. 1/1 med prisstigningen fra YouSee

²⁾ Over/underskud tages af egenkapitalen

Kontingent 2026:

Kontingent inkl. YouSee: kr. 494,-

Kontingent ekskl. YouSee: kr. 200,- (uændret ift. 2025)

Ad 10: Orientering fra det nedsatte tagudvalg:

Tagudvalget vil gerne give en kort status på arbejdet med en fælles løsning for tagene i grundejerforeningen.

Efter flere år, hvor der ikke er sket så meget, er arbejdet nu kommet godt fremad. I samarbejde med Compara arbejder vi ud fra en masterplan, som skal gøre det muligt at få en fælles løsning, der både tager hensyn til bebyggelsens arkitektur og til den enkelte ejers mulighed for selv at bestemme.

Målet er at skabe en løsning, hvor alle får de samme vilkår, samtidig med at hver enkelt ejer fortsat selv bestemmer om og hvornår taget skal skiftes, og hvor stort et projekt man ønsker at lave.

Masterplanen bygger overordnet på tre hovedpunkter.

For det første arbejdes der på at beskrive en fælles tagløsning for bebyggelsen. Løsningen tager hensyn til både bebyggelsens udseende og de krav kommunen stiller. Når løsningen er klar, bliver den forelagt kommunen og derefter alle ejere.

For det andet skal der være klare rammer for, hvordan tagene udføres, når de skiftes. Det skal sikre, at alle ejere har de samme muligheder, uanset om man vælger at skifte taget tidligt eller senere.

For det tredje vil der være mulighed for hjælp til processen for de ejere, der ønsker det. Det kan for eksempel være hjælp til at kombinere individuelle ønsker med den fælles løsning, indhente tilbud fra håndværkere og følge arbejdet, så man er sikker på at alt udføres som aftalt.

Vi afventer i øjeblikket den kommunale sagsbehandling. Og når resultatet foreligger, kan der udarbejdes et forslag til behandling på en generalforsamling. Forslaget vil også omfatte en beskrivelse af økonomien som er knyttet til projektet, og herunder en beskrivelse af hvordan det vil berøre den enkelte husejer.

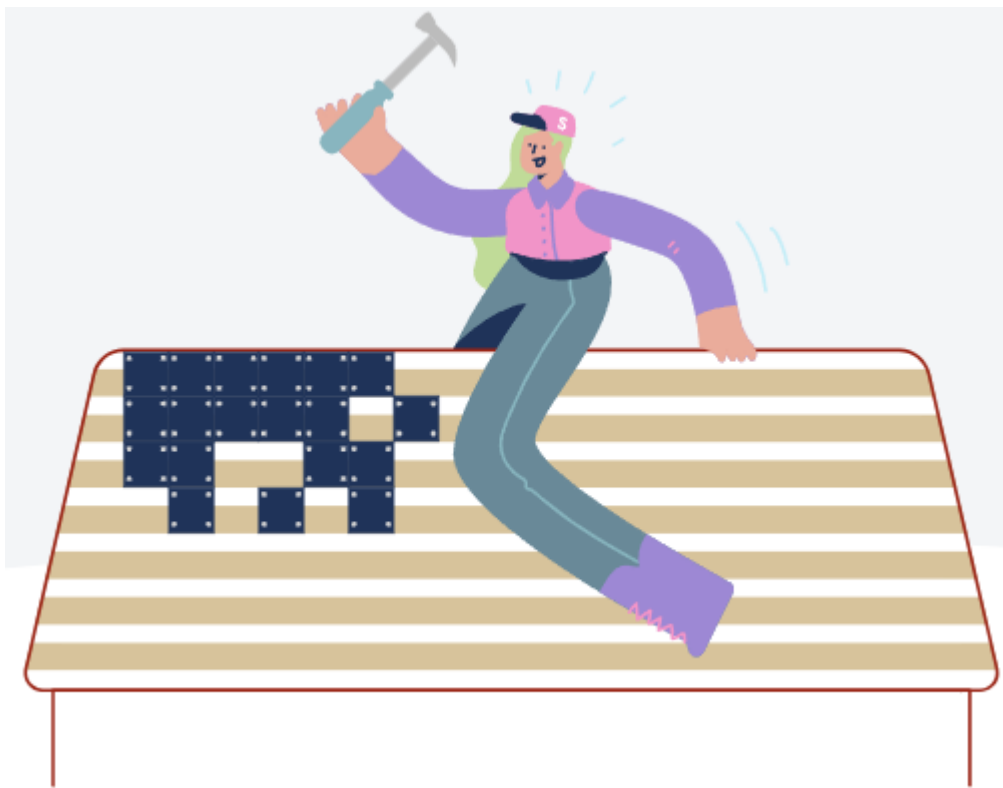
På et møde med kommunen er det blevet præciseret, at den enkelte ejer ikke selv skal kontakte kommunen, selvom det fortsat er den enkelte ejer, der bestemmer om og hvornår taget skal udskiftes.

Kommunens accept vil blandt andet forudsætte, at løsningen passer til bebyggelsens arkitektur, lever op til gældende brandkrav og bygningsreglement og er byggeteknisk holdbar.

Det er også vigtigt for kommunen, at løsningen kan fungere på lang sigt. Derfor er det nødvendigt, at den fælles løsning følges, når tage udskiftes. Hvis enkelte tage udføres på en anden måde, kan det i værste fald gøre det sværere for naboerne at få skiftet deres tag senere.

Derfor indeholder masterplanen også et forslag om, at foreningen udpeger en repræsentant, som kan hjælpe med at sikre, at løsningen bliver fulgt, når tage udskiftes. Det skal både sikre, at kommunens krav overholdes, og at alle ejere får de samme muligheder.

Tagudvalget vender tilbage med mere information, så snart der er nyt i processen.



Grundejerforeningens sponsorer:

Her er grundejerforeningens sponsorer, som bidrager til udgivelsen af hjemmesiden samt bladet Nødderåbet.

Sponsoraterne sker ikke på grundejerforeningens opfordring og det er ikke et krav at sponsorerne skal anvendes i grundejerforeningen.

	<p>NYBOLIG - Vallensbæk-Brøndby-Ishøj Vallensbæk Stationstov 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>EDC Poul Erik Bech Vallensbæk Strandvej 286 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 54 42 54</p>