



Referat fra ordinær generalforsamling i Grundejerforening Nøddeparken

Onsdag den 26. februar 2025

i Smørum Idrætscenter, Lokale 1, 1. sal

Dagsorden – ifølge Vedtægter

Der var 21 husstande inklusive 5 bestyrelsesmedlemmer repræsenteret inklusive 1 fuldmagt. Formanden, Søren Sabroe, 358F bød velkommen til alle, især til nye medlemmer, og meddelte at generalforsamlingen var åbnet.

1. Valg af Dirigent, referent og stemmetællere samt godkendelse af Dagsorden

Dirigent: Tina Kjeldgaard, 234D

Referent: Michelle Brodersen, 106NF

Stemmetæller 1: Linda Schou, 146

Stemmetæller 2 Pia Christina Johansen, 56

Bogstav efter husnummer indikerer eksempel: D = Dirigent, F = Formand, NF = Næstformand, K = Kasserer

234D forhørte bestyrelsen om rettidig indkaldelse. 358F informerede at indkaldelsen med dagsorden blev husomdelt som brev den 27. januar 2025, 4 uger før datoen for generalforsamlingen. Vedtægterne foreskriver: "Indkaldelse til den ordinære generalforsamling sker ved brev til hvert enkelt medlem, med mindst 14 dages varsel".

234D fastslog at der forelå en rettidig omdelt indkaldelse med dagsorden, og spurgte herefter om der var bemærkninger fra medlemmer, hvilket der ikke var. Indkaldelse og dagsorden blev godkendt.

2. Formandens årsberetning:

358F indledte med at informere at årsberetningen for 2024 samt regnskab 2024 og Budget 2025 ligger på Nøddeparkens hjemmeside www.noddeparken.dk, samt at der er lagt ekstra kopier af Regnskab / Budget ved bordene til Generalforsamlingen. Årsberetningen i hovedtræk blev læst op. Spørgsmål og kommentarer kunne stilles efterfølgende. Der blev i 2024 solgt og købt 11 huse, gennemsnit de sidste 8 år er 14 huse per år, med 20 huse i 2021 som bedste år.

Fælles aktivitetsdag. Det var en god årlig aktivitetsdag med 25 børn og voksne. Der blev blandt andet malet markeringer på parkeringspladserne, slebet og olieret fælles borde og bænke, indsamlet skrald og meget andet. Tid til pizza til frokost og slikposer til børnene samt hyggesnak.

Vi håber flere vil deltage i 2025 den 25. maj. Vi sender invitation med tilmelding via [nyhedsmail](mailto:nyhedsmail@noddeparken.dk) og Facebook [Nøddeparken](https://www.facebook.com/noddeparken). Har du gode ideer til dagen så skriv på Nøddeparken Facebook opslaget eller en mail til bestyrelsen. Tak til Tina 234D for at arrangere dagen og alle der var med til at vi holder vores fællesarealer i god stand

Sommerfesten holdt vi i juni 2024 med stor succes. Der var 91 glade deltagere. En fin anledning til at mødes med sine naboer i foreningen og vore medlemmer er velkomne til at deltage med børn, børnebørn samt bedsteforældre.

Vi holder sommerfest igen den 14. juni i 2025. Vi sender invitation med tilmelding via [nyhedsmail](mailto:nyhedsmail@noddeparken.dk) og Facebook [Nøddeparken](https://www.facebook.com/noddeparken). Tak til Pia 126, Michelle 106NF og Tina 234D for dette fine arrangement.

Den kommunale del af Nøddelunden er af Egedal Kommune kategoriseret vejen som en "C" vej som **IKKE** bliver prioriteret af kommunen, hvilket betyder at Renovationsbiler ikke kører på vejen og dermed at vore skraldespande ikke bliver tømt regelmæssigt, hvilket vi oplevede i 2023/2024. Derfor har vi som forsøgsordning i vintersæsonen 2024/2025 selv saltet og ryddet for sne. (Generalforsamlingsbeslutning i 2024). Til foråret 2025 vil vi evaluere om det kan betale sig at fortsætte

Saltning og Snerydning på fortovet ud for din ejendom, skal hvert medlem selv sørge for som grundejer.

Reference til Egedal' hjemmeside: "Grundejers snerydning: Som grundejer har du nogle opgaver i forhold til snerydning og saltning. Du skal rydde sne og salte på fortovet ud for din ejendom".

<https://www.egedalkommune.dk/mit-liv/trafik-og-veje/snerydning>

Ladestandere med 4 udtag blev opsat på P1 (Se www.noddeparken.dk for parkeringsområder i foreningen) Standerne bliver flittigt brugt. Ved drift problemer skal man selv kontakte Clever, nummer står på standeren) P1 kan fremover ikke benyttes til trailerparkering, nu da 4 pladser benyttes til opladning af elbiler.

Buskrydning i venstre side ved udkørsel til Råbrovej for bedre udsyn blev foretaget i juli 2024. Der er nu et betydeligt bedre og tidligere udsyn til biler der kommer nede fra lyskrydset ved Skebjergvej. Bestyrelsen takker for de mange positive tilbagemeldinger.

TDC lysleder kabel nedgravning i Nøddeparkens område - det er vigtigt at gravearbejdet bliver afsluttet ordentligt. Bestiller du TDC til at lægge lyslederkabel til dit hus til TV og Wi-Fi, er det vigtigt, at du tager foto af området fra vejen og indtil din matrikel til brug for efter følgende dokumentation, hvis arbejdet ikke er afsluttet ordentligt som det må forventes. Skriv gerne en mail til bestyrelsen, hvis du bestiller TDC lyslederkabel.

Foreningens fortove trænger nogle steder til genopretning og anden forbedret vandafledning.

Strækningen nr. 54 til 68 har fået udjævnet den sideløbende græsskråning, så regnvand ikke længere løber ind over fortovet og videre ind i forhaverne. Bestyrelsen modtager gerne en mail vedhæftet foto hvor der ønskes udbedring, der herefter vil blive taget med i en prioriteringsplan. Husk venligst at skraldespande ikke permanent må stå på fortove til gene for at gå med barnevogne, kørestole og andet. Fortovene ser pænere ud uden skraldespande på fortovet.

Kørsel på Nøddelunden – Et skilt ved indkørslen viser maks. 30 km/t. Der er ensrettet indkørsel og udkørsel. Der blev oprindeligt etableret vejbump på den kommunale del af vejen med det formål at der ikke blev kørt for hurtigt, især fordi skolebørn krydser Nøddelunden på vej til og fra skole. De vejbump er efterhånden kørt flade og virker ikke længere efter hensigten. Vi har skrevet og rykket til Vejafdelingen, Egedal og har fået svar at Egedal vil kigge på sagen. Vi håber på positivt svar i 2025. Vi har foreslået at nuværende vejbump med SF-sten udskiftes med asfalt bump som det nyetablerede vejbump på Skebjergvej ved genbrugspladsen.

På Søgerskolen blev der igangsat nedrivning af bygningerne. Bestyrelsen har tidligere videregivet information vi selv har fundet. Ønskes yderligere information om projektet, må medlemmer selv opsøge Søgerhusene ApS. Bestyrelsen kan dog informere at naboer med huse langs Råbrovej samt bestyrelsen har modtaget en nabohøring via e-Boks, der indeholder mindre dispensationsansøgninger. Husk derfor at kigge i e-Boks for nye breve.

Nøddeparken har et begrænset antal parkeringspladser, og det er ikke let at fremskaffe flere. Den samlede bebyggelses procent er overskredet. Hvis der ønskes grønne arealer inddraget, skal der først ansøges hos Egedal om dispensation. Er det muligt at tilføje pladser til bestående parkeringspladser, skal der ikke ansøges. Det har således været muligt at 'tilføje' 4 nye pladser til bestående parkeringspladser på P3 og P5. (Se www.noddeparken.dk for parkeringsområder i foreningen) -

Efter etableringen af de 4 pladser, har foreningen 196 officielle pladser = 1,1 per hus. Vi skal være taknemlige for de 21 medlemmer, der har valgt at få en del af deres matrikel lavet til indkørsel/parkeringsplads. Tæller vi dem med, er der i alt parkering til 217 biler = 1,2 per hus.

Har et hus mere end 1 bil, eller 1 firmabil, så kan der være pladsmangel.

Belysning generelt i foreningens områder kan man selv fejlmelde. Se på www.noddeparken.dk, praktiske oplysninger.

Belysning, Parkerings og fortovslamper i Etape 1, Strømlleverandør har opsagt aftale.

Andel lumen der leverer strømmen har valgt at opsige kontrakten, idet de trækker sig ud af strømlevering til gadebelysning. Kontrakten er opsagt til ophør per september 2025.

Bestyrelsen er i gang med at søge efter potentielle leverandører.

Kortlægning af lednings og kloakføring i Nøddeparken er et projekt vi er startet på. Nøddeparken grundejerforening har eksisteret siden 1989, og det kunne være rart med en oversigt. Vi har kontaktet Novafo og LER, samt Egedal Kommune, og må konstatere at der i det foreløbige materiale kan forekomme usikkerhed om placering samt ejerforhold. Dette er vigtig dokumentation eksempelvis i tilfælde af skadeudbedring og betaling. Bestyrelsen håber der kan fremskaffes brugbar information som vi vil lægge på hjemmesiden www.noddeparken.dk.

Der blev foretaget Topskæring af træer på jordstykket, matrikel 21dd, der ejes og ligger parallelt med Nøddeparken og asfaltstien op til Stangkær. En efterbeskæring foretages medio marts 2025. Herefter må medlemmer der fortsat ønsker beskæring søge foreningen om dette ved at stille forslag til kommende generalforsamling

Spørgsmål og kommentarer

118: spørger til hvornår beskeden vedr. nabohøring er modtaget.

106NF: Nabohøring modtaget i E-Boks i dag den 26. februar 2025.

308: har opdaget en fortovslampe der blinker overfor huset og spørger hvordan der fejlmeldes?

358F: Netop for det område skal det meldes til Egedal. Se på www.noddeparken.dk, praktiske oplysninger.

208: Der var sat 50.000 kr. af til tegl i sidste budget. Hvor langt er bestyrelsen med processen?

358F: Der er endnu ikke fundet en leverandør, vi søger fortsat. Bestyrelsen modtager gerne forslag. Vi håber der dukker noget op på et tidspunkt, og vil lade de 50.000 kr. fortsat være det beløb der kan indkøbes for såfremt potentiel mulighed opstår. Udfordringen er at teglene vender modsat på den ene side af tagene.

236: Spørger til bebyggelsesprocenter i foreningen hvis man ønsker at bygge en udestue eller ønsker at udnytte loftrummet.

358F: Vi vil gerne informere mere om dette under punkt 8. Eventuelt. Det kan informeres at ifølge Egedal er bebyggelsesprocenten på 35% overskredet. Bestyrelsen har foreslået et møde og afventer svar fra Egedal.

Der er herefter ikke flere spørgsmål og kommentarer til årsberetningen

3. Forlæggelse af regnskab for 2024

358F gennemgik Regnskab 2024 der viste et planlagt underskud fra Generalforsamlingen 2024 på -172.020 kr. (der dog var budgetteret med -216.700 kr.)

<u>Større indtægter:</u>	<u>Større udgifter</u>
Kontingenter: 452.500 kr.	Ladestandere: 62.367 kr.
Indskudsgebyr: 27.500 kr.	Snerydning: 56.437 kr.
	Grønne arealer: 194.810 kr.
	Parkering/fortov: 152.053 kr.

Underskuddet -172.020 kr. reducerede vores egenkapital til 264.526 kr.

Henlæggelser til asfalt og fortov udbedring er fortsat på 911.000 kr.

Dette giver passiver for i alt 1.187.432 kr.

Spørgsmål og kommentarer

244: Spørger til investering af foreningens formue, som der tidligere har været spørgsmål om?

358F: Det er korrekt, der er en del der skal undersøges blandt andet om en forening må investere henlæggelser, eller om de er båndlagt. Endvidere om hvordan regler er i tilfælde af uheldig investering. Det er vigtigt at der ikke gambles med foreningens indestående. Vi vil spørge foreningens advokat om dette.

Regnskab 2024 blev herefter godkendt

4. Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen har ikke nye forslag for budgetåret 2025

4.1 Fastlæggelse af budget, kontingent og indskud for 2025

358F gennemgik Budgettet, der viser et årsresultat på 0 kr. (udgifter og Indtægter går lige op), idet der ikke er planlagt ekstra udgifter eller investeringer.

Spørgsmål og kommentarer

118: Som ny tilflytter er det aldeles tilfredsstillende at se et regnskab og budget som er så veludført som her i foreningen. Samt en forening hvor der er så godt styr på det, som det ser ud her.

Denne bemærkning blev modtaget med applaus fra fremmødte medlemmer.

358F: Takker på Bestyrelsens vegne.

308: Ved udkørslen er der to kæmpe huller i den ensrettede udkørselsvej, hvad kan man gøre ved det?

358F: Netop for det område skal det meldes til Egedal. Se på www.noddeparken.dk, praktiske oplysninger

Budget 2025 blev herefter godkendt

5. Forslag fra medlemmer

Forslag fra medlemmer skal ifølge vore vedtægter være skriftligt modtaget af bestyrelsen senest 15. januar
Der er ikke modtaget forslag fra medlemmerne

6 og 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt valg af revisor og revisorsuppleant

Efter en kort præsentation er det med glæde vi kan informere at Bestyrelsen fortsat består af:

Navn	Nr.	Funktion	Blev valgt i	På valg i	Kommentar
Søren Sabroe	358F	Formand	2018	2025	Genvalgt
Michelle Brodersen	106NF	Næstformand	2018	2025	Genvalgt
Lene Hjelmsø	88K	Kasserer	2022	2026	Fortsætter
Pia Jürgensen	96B	Bestyrelse	2022	2026	Fortsætter
Steen Eget	316B	Bestyrelse	2024	2026	Fortsætter
Tina Kjeldgaard	234D	Suppleant	2025	2025	Genvalgt
Pia Lau Nielsen	126S	Suppleant	2025	2026	Nyvalgt
Katrine Hansen	318R	Revisor	2018	2025	Genvalgt
Pia Johansen	56RS	Revisorsuppleant	2018	2025	Genvalgt

Bestyrelsen takker de opstillede kandidater og ønsker alle et godt samarbejde.

Bestyrelsen vil som vedtægterne foreskriver konstituere sig selv ved førstkommende bestyrelsesmøde.

Vedtægterne § 13. Bestyrelse foreskriver:

"Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der vælges på den ordinære generalforsamling. Medlemmerne vælges for 2 år ad gangen. Hvert år afgår henholdsvis 2 og 3 medlemmer, efter første år afgår 2 medlemmer ved lodtrækning. Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter for 1 år ad gangen."

8. Eventuelt

86: Skal skraldebilerne fortsat køre på brandvejen og ødelægge den med deres store tunge biler.

358F: Ja det skal de og det er ærgerligt at brandvejens belægning samt græs dermed ødelægges. Vi må påregne at der skal investeres i ny, stærkere og bredere belægning indenfor de næste par år. Ifølge Egedal vil en lukning af brandvejen betyde at alle med tilhørsforhold til P2, selv skal transportere deres skraldespande til og fra P2 hvor deres nye opsamlingsplads vil være, idet skraldebilerne så vil holde der.

10A: Foreslår at alle foreningens tage bliver algebehandlet. Tagene vil på denne måde blive ensartet, pæne og røde at kigge på. Det er meget tydeligt at se de sorte tage der ikke bliver algebehandlet. Efter 2 års algebehandling kan vi måske nøjes med algebehandling hvert andet år? Det årlige kontingent kunne hæves, så det også dækker algebehandlingen.

308: Vil ikke have rensat taget da det nedsætter holdbarheden!

358F: Det har indtil nu været en ordning hvor man selv tilmelder sig hos Algerens leverandøren.

Der kan være væsentlige forhold, der skal afklares, eksempelvis om det at gå fra den nuværende 'frivillige' ordning til en foreningsordning vil give den betingede større tilslutning, så flere sorte tage kunne blive behandlet. Der vil nok også være andre væsentlige forhold der har behov for afklaring.

I første omgang skal der fra medlemmer stilles et forslag til en Generalforsamling i henhold til Vedtægterne.

Bestyrelsen vurderer at projektets omfang med denne 'omstilling' vil være passende for at frivillige melder sig til et udvalg, som kan være med til at afdække de væsentligste forhold i projektet med en indstilling til Bestyrelsen, som så vil vurdere om det er tilstrækkeligt afklaret til det kan gennemføres med et forventet resultat at flere sorte tage også vil blive algebehandlet og herefter også fremstå som røde tegltag.

10A: Spørger om hvor mange huse der har benyttet loftrummet til andet end simpel opbevaring, eventuelt monteret loftsvindue?

358F: Det har vi intet overblik over.

358F: bebyggelsesprocent, udestue, udnyttelse af loftsrum, monteret loftsvindue.

Bestyrelsen har via et medlem modtaget information i form af en dialog med Egedal vedrørende ønske om at benytte loftsrummet samt montering af loftsvindue. Her skriver Egedal "Kommunen har desværre midlertidigt indstillet alt byggesagsbehandling i sager hvor der kræves byggetilladelse i grundejerforeningen Nøddeparken". Bestyrelsen har herefter kontaktet Egedal, Byplan og Byggesag, der bekræfter ovenstående. Bestyrelsen har derfor foreslået et møde, hvor sammen forhåbentlig kan komme til en positiv afklaring. Egedal vil kontakte Bestyrelsen, og vi ser frem til at holde dette møde, hvorefter vi kan informere yderligere. Bestyrelsen kan konstatere, at allerede ved rækkehusenes opførelse i 1989/1990 var bebyggelsesprocenten over de i lokalplanen fastsatte 35%. Dette gælder især for 2plans rækkehusene samt generelt for de 'indre' rækkehuse, idet ende/hjørne rækkehusene har et større grundareal. Det er derfor Bestyrelsens opfattelse, at der i flere år fra først Ledøje/Smørum kommune og efterfølgende Egedal kommune er givet dispensation idet vores fælles arealer har tilstrækkeligt frit areal til dækning af de relativt få m2 som en udestue dækker. Det er samtidig vores opfattelse, at dette er den måde foreningens lokalplaner skal læses, og at det midlertidige stop kan ophøre og dispensationen fortsat kan gives. Vi håber på en afklaring af dette ved det kommende møde.

Der er herefter ikke flere spørgsmål og kommentarer til eventuelt

234D Konstaterer at dagsorden er afsluttet og giver ordet tilbage til Formanden.

358F takkede Dirigenten, samt medlemmerne for fremmødet og generalforsamlingen blev afsluttet.

Mail til Bestyrelsen: bestyrelse@noddeparken.dk

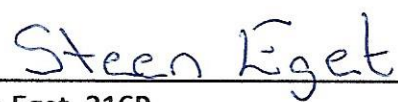
Foreningens Hjemmeside: www.noddeparken.dk (ønskes nyhedsmail kan dette tilmeldes på forsiden)

Nøddeparken Facebook: <https://www.facebook.com/groups/306094075365507>

Referat fra Generalforsamlingen den 26. februar 2025 godkendt af Dirigent og Bestyrelse

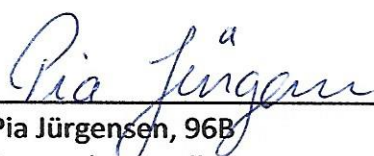

Tina Kjeldgaard, 234D
Dirigent


Michelle Brodersen, 106NF
Næstformand og Referent


Steen Eget, 316B
Bestyrelsesmedlem


Søren Sabroe, 358F
Formand


Lene Hjelmsø, 88K
Kasserer


Pia Jürgensen, 96B
Bestyrelsesmedlem