

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Nøddeparken

Onsdag den 25. februar 2026 kl. 19:00

i Smørum Idrætscenter, Lokale 1, 1. sal

Dagsorden – ifølge Vedtægter

1. Valg af Dirigent, Referent, 2 x stemmetællere og godkendelse af dagsorden. Dirigent og Stemmetæller søges)

2. Formandens årsberetning for året 2025

3. Forelæggelse af Regnskab 2025 til godkendelse

4. Forslag fra Bestyrelsen

4.1 Fastlæggelse af Budget, Fastlæggelse af kontingent og indskud for året 2026 til godkendelse

Indkaldelse, Årsberetning, Regnskab og Budget er på www.noddeparken.dk og kan hentes hos Pia # 96

Bestyrelsen foreslår uændret indskud og kontingent – med forbehold for efterfølgende forslag i dagsorden

4.2 Bestyrelsen foreslår 10-års vedligeholdelsesplan (note)

4.3 Bestyrelsen foreslår forhøjet kontingent ref. til punkt 4.2. med +500 kr. i 2026 til 3.000 kr. +500 kr. i 2027 til 3.500 kr. Herefter fortsætter 3.500 kr. årligt til at finansiere 10-års plan udgifter + fortsat opsparing. (note)

4.4 Bestyrelsen foreslår ny lokalplan så der igen kan bygges udestuer (note)

5. Forslag fra medlemmer

5.1 Topbeskæring af træer på jordstykke langs med Stangkær grundejerforening-- 10.000 kr. årligt (note)

5.2 Fælles algebehandling der betales og opkræves via kontingentet – Kan ikke juridisk vedtages (note)

5.3 Investering af foreningens formue – et medlemsforslag fra sidste års GF under punkt 8. Eventuelt (note)

(note): Der er lavet detaljeret beskrivelse for hvert forslag, der vil være i FB indkaldelse og i Nyhedsmail samt på noddeparken.dk, så vi alle kan være informeret inden mødet.

6: Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen (5 Medlemmer og 2 Suppleanter)

Nuværende	Nr.	Som	Blev valgt i	På valg	Status
Søren Sabroe	358	Formand	2018	I 2027	Fortsætter
Michelle Brodersen	106	Næstformand	2018	I 2027	Fortsætter
Lene Hjelmsø	88	Kasserer	2022	I 2026	Fortsætter gerne
Pia Jurgensen	96	Medlem	2022	I 2026	Fortsætter gerne
Steen Eget	316	Medlem	2024	I 2026	Fortsætter gerne
Tina Kjeldgaard	234	Suppleant	2024	I 2026	Fortsætter gerne
Pia Lau Nielsen	126	Suppleant	2025	I 2026	Modtager valg

7. Valg af Revisor og Revisor suppleant (1 revisor og 2 Suppleanter)

Nuværende	Nr.	Som	Blev valgt i	På valg	Status
Katrine Velin Hansen	318	Revisor	2018	I 2026	Fortsætter gerne
Ny suppleant søges				I 2026	Modtager valg

8. Eventuelt

Note: Der henvises til Detaljerede forslag på Hjemmeside, Facebook Nøddeparken og Nyhedsmail

Der henvises til vedtægterne for Indkaldelse, forslag fra medlemmer, generalforsamlings regler inklusive afstemningsregler,) samt bestyrelsens beføjelser. Vedtægterne findes på noddeparken.dk

Venlig hilsen Bestyrelsen.

Grundejerforeningen Nøddeparken

Regnskab for året 2025

Drifts- og likviditetsbudget for 2026

(36. Regnskabsår)

Årsberetning:

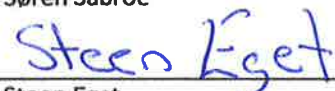
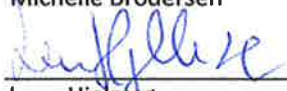
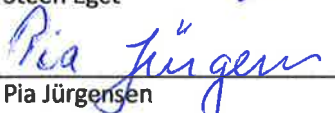
	2025
Indtægter	470.525,09
Udgifter	416.901,65
Årets resultat	53.623,44

Grundejerforeningens frie kapital er herefter:

Saldo 01.01 2025	264.526,53
Resultat 2025	53.623,44
I alt til disposition	318.149,97

Årsberetning og efterfølgende årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Bestyrelsen:

 Søren Sabroe	 Michelle Brodersen
 Steen Eget	 Lene Hjelmso
 Pia Jürgensen	

Administrator:


Advokat Torben Lund

Revisionspåtegning:

Regnskabet er revideret og fundet i orden samt beholdningernes tilstedeværelse er konstateret.

Smørum, den 21.01 2026


Katrine Velin Hansen

Resultatopgørelse for 2025

Indtægter:	Kontonr.	Realiseret 2025	Budget 2025	Budget 2026	Realiseret 2024
Kontingenter 181 x 2.500	20102	452.500,00	452.500,00	452.500,00	452.500
Renteindtægter	20104	525,09	0,00		1.899
Ekstra ordinære indtægter	20105		0,00		700
Indskudsgebyr	20103	17.500,00	25.000,00	25.000,00	27.500
Indtægter i alt		470.525,09	477.500,00	477.500	482.599

Udgifter :

EL Etablering/Ladestandere	20123	0,00	0,00	0,00	62.367,50
El strøm og vedligehold	20125	18.849,21	22.000,00	15.000,00	21410,04
Forsikringer	20126	8.774,93	8.000,00	9.000,00	7897,43
Renovation	20124	3.014,00	3.000,00	3.400,00	5.158,00
Saltning og Rydning Nøddeparken	20127	52.261,25	60.000,00	60.000,00	56.437,50
Saltning og rydning Stamvejen	20142	8.250,00	25.000,00	0,00	6.000,00
Administration	20128	50.000,00	52.500,00	52.500,00	50.000,00
Advokatomkostninger	20129	0,00	0,00	0,00	0,00
Generalforsamling	20130	792,70	3.000,00	1.000,00	0,00
Bestyrelsesudgifter	20144+145	13.136,97	20.000,00	20.000,00	14.713,15
PBS, gebyrer m.v.	20131	6.344,59	6.000,00	7.000,00	5.335,75
Hjemmeside	20132	5.287,00	9.000,00	8.000,00	5.400,00
Småanskaffelser	20133	0,00	1.000,00	1.000,00	213,00
Grønne arealer vedligehold	20135	190.767,50	200.000,00	200.000,00	194.810,75
Plantning af træer og buske	20141	0,00	0,00	0,00	0,00
Topskæring af træer	20146	14.002,50	10.000,00	12.000,00	25.468,75
Sommerfest	20139	41.705,00	42.000,00	42.000,00	42.775,00
Legeplads	20134	0,00	0,00	0,00	0,00
Vedligehold	20136	3.216,00	6.000,00	6.000,00	4.579,60
Parkeringspladser og fortove	20138	500,00	10.000,00	0,00	152.053,68
Indkøb tegl, taghætter og evt.støbeforme		0,00	0,00	0,00	0,00
Ekstra ordinær vedligeholdelse	20141	0,00	0,00	0,00	0,00
Renteudgifter	20143	0,00	0,00	0,00	0,00
Note 1 Henlæggelse	20137	0,00	0,00	0,00	0,00
Udgifter i alt		416.901,65	477.500,00	436.900	654.620,15

Årets resultat

53.623,44	0,00	40.600,00	-172.021,15
------------------	-------------	------------------	--------------------

Balance pr. 31.december 2025**Aktiver:**

Danske Bank, Ballerup

478.961,06

Jyske Bank

758.427,80

Note 2 Tilgodehavende kontingent /Forsikring

0,00

Mellemregning med administrator

0,00

AKTIVER I ALT**1.237.388,86****Passiver:****Note 3** Skyldige/forudbetalt periodisering**6.427,35**

Egenkapital pr. 31.december 2024

264.526,53

Årets resultat

53.623,44**Egenkapital pr. 31.december 2025****318.149,97****Henlæggelser:****911.002,16****PASSIVER I ALT****1.235.579,48****Note 1 Henlæggelser:**

Saldo 1.1.2025

911.002,16

Henlagt 2025

0,00

Forbrugt 2025

0,00

Saldo pr. 31.12.2025**911.002,16****Note 2 Tilgodehavende kontingent / Forsikring:**

Automatisk indbetaling af ukendt medlem

0,00**Note 3 Skyldige omkostninger:**

AndelE november+punktum.dk

475,48

BMT Service snerydning og saltning

7.761,25**Skyldige omkostninger****8.236,73**

Ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Nøddeparken

Onsdag den 25. februar 2026 kl. 19:00

4. Forslag fra Bestyrelsen

4.2 10-års vedligeholdelsesplan

Bestyrelsens forslag

Foreningen blev etableret i årene 1989-1990 og er efterhånden 35 år, og der er områder der trænger til vedligeholdelse. En del af de områder der trænger udbedring vil kræve en udgift, der overstiger hvad der ved et normalt regnskabsår vil være til rådighed. Dette 'års-rådighedsbeløb' er cirka 40.000 kr. og er ikke tilstrækkeligt til at dække udbedringerne, og derfor vil vi vise vores forslag til en 'rullende' 10-års plan. Udgiften ud for det enkelte år er ikke nødvendigvis låst fast til dette år, og beløbene er overslagspriser.

Bestyrelsen vil som sædvanlig procedure indhente et passende antal tilbud og heraf udvælge den leverandør der passer bedste til opgaven ud fra parametre som pris, referencer, tidligere tilfredsstillende udført opgaver i Nøddeparken mm.

Bestyrelsen anbefaler, at forslaget behandles og stemmes om i sin helhed. Hvis der ikke kan opnås flertal for helheden, kan de enkelte delforslag efter ønske udskilles og behandles særskilt, hvorefter der kan stemmes.

Indskud og Kontingent skal for hvert år vedtages af generalforsamlingen reference til vedtægterne

10-års plan til vedligehold og udbedring – Justeres løbende		
2026	Sikring af venstrevingede tegltag (den der ikke kan skaffes)	25.000 kr.
2027	Udskifte alle træer langs Nøddelunden	130.000 kr.
2028	Brandvej belægning udskiftes / gøres bredere	250.000 kr.
2029	Belægning i svinget ved hjørnelegeplads skal genoprettes	50.000 kr.
2030	P2 trænger til ny asfalt, er hidtil blevet lappet i flere omgange	150.000 kr.
2031	Vejbump ved overgangen skolestien trænger reparation	100.000 kr.
2032	Belægning endnu ikke udvalgt strækning (Der vil være flere)	100.000 kr.
2033-34	Fortsætte / forøge spare mere op til Henlæggelser. Vi kan begynde	Endnu ikke budgetteret
2034	at kigge på generel tilstand af fortove i Nøddeparken	
	Nuværende samlet	805.000 kr.

Spørgsmål til 10-års plane (opdateres)	
Spørgsmål	Svar
Hvordan forstås regnestykket i 10-års planen	2022 til 2025 er afholdte udgifter / regnskabsår. 2026 og fremover er nye år med forslag en forhøjelse af kontingent. Forslag til forbedring er specificeret per år. Et normalt regnskabsår (uden udbedringer) vil der kunne være et overskud på 40.000 kr. I afholdte regnskabsår kan der være mindre skyldige omkostninger, der ikke er medtaget i regnestykket.
Hvorfor kan vi ikke klare de udgifter med nuværende kontingent?	Ved et 'normalt' budget uden ekstra udgifter, kan der være 40.000 kr. i overskud. Der er et behov for 'vedligehold' for 805.000 kr. i 10 års planen (hvor de sidste 2å er endnu ikke 'skemalagte').
Kan vi så ikke bare bruge af egenkapitalen inklusive henlæggelser.	Det vil tømme vores egenkapital til et kritisk niveau. Henlæggelser blev oprindeligt afsat til for større asfalt og fortovsarbejde, der heldigvis indtil videre har holdt længere end forventet. Underlaget under asfalten består delvist af slagge. Inden ny asfalt lægges, skal underliggende lag undersøges og eventuelt også skiftes. Forventet udgift op til 2.0 mio. kr.
Hvad vil det betyde, hvis vi ikke får udbedret opgaverne i 10-års planen?	Brandvejen har allerede ujævnheder og vil få flere, Belægning skrider, Græsset ødelægges ½ m på hver side.

	Træerne langs Nøddelunden er ikke i god stand, heller ikke kønne at kigge på, og de bliver ikke kønnere, Træerne er med til at give Nøddeparken et attraktivt udseende. Kloakhjørnet har og får flere ujævnheder i vejen, belægning skrider i takt med større regnvejr. Vi mangler den tegl der er vinget til venstre side. Den kan ikke skaffes. Den produceres ikke. Med den konsekvens at tage kan ikke udbedres. Vi har fundet en løsning hvor vi ombytter venstrevingede tegl på et skur med nye højre vingede. P2 har og vil få flere huller i asfalten. Vejbumpet ved skolesti overgangen er i dårlig stand. Hastigheden på maks. 30 km overholdes ikke. Nogle steder vender skarp kant opad så dæk kan forringes ved overkørsel.
Hvis vi afholder udgifterne i 10-års planen uden at forhøje kontingentet, hvad betyder det for driftsresultatet i planen.	Der vil være driftsunderskud i årene 2027 til 2032
Hvis vi afholder udgifterne i 10-års planen uden at forhøje kontingentet, hvad betyder det for vores egenkapital	I flere af årene vil vores egenkapital være lavere end den aftalte henlæggelse beregnet for større asfalt og fortovsarbejde
Ved forhøjet kontingent, hvad foreslår Bestyrelsen at det bruges til?	I første omgang udgifter i 10-års planen. Konsolidering af Egenkapital. Revurdering / forhøjelse af henlæggelse beløb. Asfalt og fortovs udbedring.
Fra 2033 er der ikke listet specifikke forbedringsforslag,	2033 er relativt langt ude – 8 år på nuværende tidspunkt. Der kommer formodentlig andre udfordringer der skal udbedres og skrives i planen. Bestyrelsen foreslår fortsat opsparing og henlæggelse

4. Forslag fra Bestyrelsen

4.3 Bestyrelsen foreslår forhøjet kontingent ref. til punkt 4.2.

Med +500 kr. i 2026 til 3.000 kr. Og +500 kr. i 2027 til 3.500 kr. Herefter fortsætter beløbet 3.500 kr. årligt til at finansiere 10-års plan udgifter samt fortsat opsparing til at konsolidere egenkapital og yderligere henlæggelse.

Bestyrelsen foreslår denne forhøjelse af kontingentet i 2 omgange, så det vil være muligt at begynde at udbedre punkter fra nedenstående 10 års plan, hvor vi foreløbigt har listet udgifter for 805.000 kr.

Et normalt 10 års budget/regnskab kan i bedstefald give et overskud på 40.000 kr. Hvis der ikke var behov for vedligehold af foreningens områder, så ville det være et tilfredsstillende års driftsresultat.

Foreningen blev etableret i 1989 og 1990, og er efterhånden 35 år. Der er og vil være et behov for løbende vedligehold af foreningens områder. Sidste gang foreningens kontingent blev forhøjet var i 2011 til 2.500 kr. årligt. I de efterfølgende år har vi overvejende haft et resultatoverskud. Der er efterhånden opstået behov for lidt større udbedring og forbedring.

Til dækning af disse forbedringer / udbedringer er der behov for øget kapital. Foreningen har de sidste 4 år haft en samlet egenkapital på 1.300.000 kr. og heraf 911.000 kr. til henlæggelser, der primært er sat af til ny asfalt i Etape 2. Bestyrelsen ser ikke ny asfalt i Etape 2 som en nærtstående udgift, men vi bør have tilstrækkeligt kapital i nutids-kroner' stående både til ny asfalt samt til en større fortovsrenovering, hvis og når det kræves til dette formål.

Indskud og Kontingent skal for hvert år vedtages af generalforsamlingen reference til vedtægterne

Reference til 4.2 10-års vedligeholdelsesplan, der beslutes/vedtages separat.

10-års plan til vedligehold og udbedring – Justeres løbende		
2026	Sikring af venstrevingede tegltag (den der ikke kan skaffes)	25.000 kr.
2027	Udskifte alle træer langs Nøddelunden	130.000 kr.
2028	Brandvej belægning udskiftes / gøres bredere	250.000 kr.
2029	Belægning i svinget ved hjørnelegeplads skal genoprettes	50.000 kr.
2030	P2 trænger til ny asfalt, er hidtil blevet lappet i flere omgange	150.000 kr.
2031	Vejbump ved overgangen skolestien trænger reparation	100.000 kr.
2032	Belægning endnu ikke udvalgt strækning (Der vil være flere)	100.000 kr.
2033-34	Fortsætte / forøge spare mere op til Henlæggelser. Vi kan begynde	Endnu ikke budgetteret
2034	at kigge på generel tilstand af fortove i Nøddeparken	
	Nuværende samlet	805.000 kr.

Spørgsmål til forslag kontingent forhøjelse p2026: 500 kr. til 3.000 kr. og 2027 500 kr. til 3.500 kr. fremover

Spørgsmål	Svar
Hvad betaler vi i dag i kontingent?	2500 kr. årligt de sidste 15 år
Hvad vil Bestyrelsen forhøje med og til?	Forhøje med 500 kr. til 3.000 kr. årligt
Hvornår blev kontingentet sidst forhøjet?	Det var 15 år siden i 2011. Fra 2.000 til 2.500 kr.
I regner med årligt indskud på 25.000 kr. = 10 hushandler årligt. Er det realistisk?	De sidste 4 år fra 2022 til 2025 har gennemsnittet været 11 hushandler årligt. Vil der være en fladende tendens, så må vi nedjustere de forventninger, og udsætte igangsættelse af udgifter om nødvendigt.
Hvad kan Bestyrelsen sige om foreningens økonomi?	Foreningen har en sund økonomi, som vi forsøger fortsat at holde eksempelvis er årlig udgift til lys i Etape 1 halveret over de sidste 3 år, ved skift til LED teknologi samt leverandørskift.
Hvorfor kan vi ikke klare de udgifter med nuværende kontingent?	De større udgifter vil hvert år give et akkumuleret underskud, og egenkapital samt vores henlæggelse vil reduceres. Et 'normalt' budget år, kan der være 40.000 kr. i overskud.

4. Forslag fra Bestyrelsen

4.4 Bestyrelsen foreslår ny lokalplan så der igen må bygges udestuer

Baggrund

Egedal har indført stop for byggesagsbehandling af udestuer i Nøddeparken med henvisning til usikkerhed om den faktiske bebyggelsesprocent overholder de 2 gældende lokalplaner 050903 og 050908. Dette stop blev konstateret ved medlemmers henvendelse om at Egedal havde indført dette stop, som Bestyrelsen ikke havde modtaget information om.

Bestyrelsen kontaktede derefter Egedal og har afholdt møder, samt anmodet om en ny Kommuneplan ramme og en ny lokalplan. Egedal har godkendt en ny Kommuneplan ramme og vi afventer Egedals prioritering af anmodninger om nye lokalplaner i foråret 2026

Bestyrelsens forslag

At Generalforsamlingen giver Bestyrelsen mandat til at forhandle en ny Lokalplan så der igen må bygges udestuer, og dermed løfte det stop forbyggesagsbehandling Egedal har på Nøddeparken sager siden medio 2024.

Formålet med at forhandle en ny lokalplan er at der ønskes indregnet et byggefelt for hver parcel, hvor der efter hvert medlems eget ønske kan godkendes en anmodning om at opføre en udestue, og dermed at bebyggelsesprocenten i foreningen inklusive fællesarealer hæves fra den nuværende men desværre overskredne 35% til 45%.

Den nye lokalplan vil kun gælde for Nøddeparken med 45% og den vil erstatte de 2 nuværende planer 050903 og 050908

De 2 nuværende planer foreskriver 35% bebyggelsesprocent. De er ikke enslydende, og de gælder for hele Nøddelunden (=1 ejer, 1 bolig og 2 andelsforeninger)

Bestyrelsen har lavet en del forarbejde, blandt andet afholdt møde og fået støtte fra foreningens advokat Torben Lund, samt at vi har anmodet og fået godkendt af Egedal en ny separat Kommuneplan ramme for Nøddeparken B2-57, hvilket er en forudsætning for at Egedal vil behandle vores anmodning om en ny lokalplan for Egedal.

Bestyrelsen vil fortsat benytte vores advokat eller anden ressource, i det omfang det behøves.

I forbindelse med arbejdet med ny Lokalplan, vil det være relevant også at revurdere foreningens vedtægter og foreslå et sæt opdaterede forenings vedtægter.

5. Forslag fra Medlemmer

5.1 Topbeskæring af træer på jordstykke langs med Stangkær

320: Vi der bor langs med denne strækning havde for to år siden et punkt på generalforsamlingen vedrørende top beskæring af de store træer ud mod cykelstien. Beskæringen blev gennemført, og det har givet os alle mere lys og vores udsigt tilbage, hvilket har været til stor glæde for os.

Sidste år er træerne blevet topbeskåret i foråret og det har vi været så glade for. Hvis denne beskæring ikke fortsættes, vil træerne hurtigt vokse sig store igen og tage både lys og udsigt fra boligerne.

Ønske/Forslag 1 til afstemning

Vi ønsker at få træerne beskåret til foråret 2026. Det forventede budget er ca. 10.000 kr.

Ønske/Forslag 2 til afstemning

For ikke at ønske/Foreslå denne topbeskæring hvert år, foreslår vi at denne beskæring fremadrettet kan blive en fast årlig opgave, der udføres hver forår.

Venlig hilsen

For Nøddelunden 318 til 338, Tina Riise, Nøddelunden 320

Se hvid stribe på foto



5. Forslag fra medlemmer

5.2 Fælles algebehandling der betales og opkræves via kontingentet – rettidigt modtaget

10A: Alle tage i grundejerforeningen renses for alger hvert andet år, grundejerforeningen betaler for denne ydelse. Fordele samt overslagspris, fremlægges på generalforsamlingen.

Mvh. Thilov Rasmussen, Nøddelunde 10A. 2765 Smørum

Bestyrelsens konklusion:

Vi er positive overfor algebehandling af vores tage. Vi må desværre informere, at vi ikke kan medtage forslaget til afstemning på generalforsamlingen i en form der kan stemmes om og dermed vedtages.

Begrundelse

Bestyrelsen har bedt foreningens Advokat undersøge forslaget. Årsagen til at der ikke kan stemmes om algebehandling af tagene er, at tagene ikke er fælles ejendom, men derimod medlemmernes private ejendom. Det vil være en indgriben i rådigheden over en husejers private ejendom. Derfor er taget på huset privat ejendom. Der står ikke noget om denne mulighed i vedtægterne, lokalplan eller i en servitut.

Generalforsamlingen kan/vil ikke kunne pålægge samtlige ejere at gennemføre en algebehandling af deres/ejendommens tag. Foreningen kan ikke påvise et grundlag, der skulle muliggøre, at man kan udstede et sådant påbud.

Med andre ord, kan foreningen ikke benytte de af medlemmernes indbetalte kontingent til dækning af fælles udgifter til at betale for en fælles algebehandling. Vi ved og kan se at der er medlemmer der fravælger algebehandlingen i den frivillige ordning i dag. Selvom vi muligvis kunne opnå en lavere pris ved at alle husejere deltog, så vil der være medlemmer der ikke vil have deres tag behandlet.

Udover det juridiske grundlag ikke er tilstede, så vil det samtidig forekomme at være en uoverskuelig opgave for vores administrator at holde styr på hvem der ikke vil have taget algebehandlet, og dermed ikke kan acceptere at deres andel af betaling af kontingent til fællesudgifterne skal fratrækkes udgiften til algebehandlingen, og der vil også være udfordringer med fra og tilflyttere og en ændring i om de vil / ikke vil deltage.

Bemærkning

Selvom forslaget ikke kan medtages til afstemning vil vi informere om forslaget til Generalforsamlingen.

Bestyrelsen er positiv overfor ideen om algebehandling af ler tegltage med en nænsom – ikke højtryksrensende miljøgodkendt behandling. Det er vores indtryk at sikkert mange af vores 181 medlemmer ville ønske at alle tagene ville blive algebehandlet, og at det formodentlig kan have en positiv betydning i forbindelse med et hussalg at taget er behandlet.

Bestyrelsen har læst en artikel på Bolius refereret til af et medlem der ikke ønsker algebehandling af sit tag. Det er vores indtryk, at artiklen fremhæver at højtryksspuling frarådes. Desværre fremgår det ikke i artiklen at en nænsom langtidsvirkende algebehandling ikke vil skade taget. Vi har kontaktet Bolius, der bekræfter at artiklen vil blive redigeret.

Bestyrelsen har også kontaktet producenten af vores tegl Randers tegl (der har opkøbt den oprindelige teglproducent Højslev Tegl), og de informerer at såfremt der ikke højtryksspules, men at der foretages en nænsom algebehandling med et miljøgodkendt produkt, så ser de det ikke som en udfordring for deres tegl.

Søren, Bestyrelsen

5. Forslag fra medlemmer

5.3 Investering af foreningens formue – et medlemsforslag fra sidste års GF under punkt 8. Eventuelt

Bestyrelsens konklusion

Bestyrelsen har drøftet forslag om investering af foreningens egenkapital. Vi finder at forslaget kunne være interessant, men:

- Det er vigtigt for Bestyrelsen at dette undersøges grundigt og laver en Fordele og Ulemper analyse, altså en form for 'Risk Assessment'. Umiddelbart vurderer Bestyrelsen at en investering kan indebære risiko, kræver særlig faglighed, kan give skattemæssige og administrative udfordringer. Det kræver at foreningen har tilstrækkelig stor formue til at der kan afsættes en del af egenkapitalen til i en periode, der er lang nok til at det giver et forventet afkast.
- Bestyrelsen har ikke den nødvendige investeringsfaglige erfaring, og vi mener ikke, det er ansvarligt at påtage sig et sådant ansvar.
- Derudover vurderer vi, at investering kan medføre øget administration, behov for løbende overvågning og risiko for uenighed blandt medlemmer, hvis investeringer udvikler sig negativt.
- Foreningens egenkapital vurderes til ikke at være stor nok, til at vi kan undvære et investeringsbeløb i for eksempel en 5-årig periode.
- Enhver investering indebærer en reel risiko for tab, og vi ønsker ikke at udsætte foreningens midler for den risiko, før vi tror vi kan foretage en sikker og udbyttegivende investering.
- En forening kan desværre ikke oprette en aktiesparekonto, for at opnå en lavere beskatning på 17%.
- En forening vil blive beskattet med 22% af afkastet hvert år, tilsvarende af udbyttet.
- Nøddeparken skal afsætte et budgetbeløb til at betale skatten hvert år, så længe vi har investeret. Nøddeparken, skal derfor overgå fra at være fritaget for at betale skat til at betale 'investeringskat'.

Bestyrelsen anbefaler derfor indtil videre, at vores egenkapital fortsat er sikkert placeret i vores Bank. Hvis og når foreningens egenkapital vokser sig større, og vi har mod på det, så kan vi tage emnet op igen.

Bestyrelsen har bedt foreningens Advokat undersøge forslaget.

"En grundejerforening bør som udgangspunkt ikke opbygge en stor formue, men gerne må opspare midler til fremtidige udgifter. Hvis der opstår et midlertidigt overskud, kan midlerne placeres, forudsat at dette sker langsigtet, med lav risiko og uden spekulation.

Egnede placeringsformer er typisk bankkonti, opsparingskonti og obligationer eller tilsvarende lavrisiko-investeringer. Almindelig aktiehandel og kortsigtet køb og salg frarådes, da det kan blive betragtet som spekulation.

Hvis investeringerne vurderes at være spekulative, kan Skattestyrelsen ændre foreningens skattemæssige status til skattepligtig, hvilket kan medføre både økonomiske og administrative ulemper.

Vi har talt med en anden forening (ikke en grundejerforening), hvor der er en i Bestyrelsen der er økonomichef og der med har erfaring i at arbejde med økonomi, og som har erfaring i at investere der udtaler at det kræver en investeringskapital på min 1 mio. kr. som man har råd til at tabe noget af undervejs, og vente til investeringen tjener sig ind igen.

Uændret	Kontingent & Indskud				Extra Udgift Afholdt eller Forslag		Regnskab Resultat		Egenkapital			
Regnskab år	Indskud	Normal	Forslag Extra	I alt	Forbedring / Udbedring	Beløb	Normalt	Over/Underskud	Start år	Slut år	Henlæggelse	I alt
2022	25.000	452.000		477.000	Udskift Lys Etape 1 til LED, Hjørnelegeplads, P-Pladser	-380.000		-225.403	578.307	352.904	911.002	1.263.906
2023	37.500	452.000		489.500	P-Pladser			83640	352.904	436.544	911.002	1.347.546
2024	27.500	452.000		479.500	Ladestandere & P-Pladser& Topskæring	-240.000		-172.020	436.544	264.524	911.002	1.175.526
2025	17.500	452.000		469.500	Ingen extra udgifter			53.623	264.524	318.147	911.002	1.282.772
2026	25.000	452.000		477.000	Tegltagreserve	-25.000	40.000	15.000	318.147	333.147	911.002	1.259.149
2027	25.000	452.000		477.000	Udskifte træer langs Nøddelunden	-130.000	40.000	-90.000	333.147	243.147	911.002	1.064.149
2028	25.000	452.000		477.000	Brandvej, udbedring	-250.000	40.000	-210.000	243.147	33.147	911.002	734.149
2029	25.000	452.000		477.000	Belægning sving ved hjørnelegeplads	-50.000	40.000	-10.000	33.147	23.147	911.002	924.149
2030	25.000	452.000		477.000	P2 Ny asfalt	-150.000	40.000	-110.000	23.147	-86.853	911.002	714.149
2031	25.000	452.000		477.000	Vejbump udbedring v/overgang	-100.000	40.000	-60.000	-86.853	-146.853	911.002	704.149
2032	25.000	452.000		477.000	Belægning udvalgt strækning	-100.000	40.000	-60.000	-146.853	-206.853	911.002	644.149
2033	25.000	452.000		477.000	Fortsætte / forøge spare mere op til Henlæggelser. Vi kan begynde at kigge på generel tilstand af fortove i Nøddeparken		40.000	40.000	-206.853	-166.853	911.002	784.149
2034	25.000	452.000		477.000	Fortsætte / forøge spare mere op til Henlæggelser. Vi kan begynde at kigge på generel tilstand af fortove i Nøddeparken		40.000	40.000	-166.853	-126.853	911.002	824.149
					Samlet beløb Forbedring/Udbedring	-805.000						

Uændret kontingentforhøjelse

Et typisk Årsbudget resultat: Ved samme Indskud 25 kkr, kontingent 181 x 2.500 = 452 kkr og ingen ekstra udgifter, forventes et beskedent overskud på 40 kkr

Der er focus på større beløb. Mindre beløb på eks. renteindtægt ikke medregnet

Underskud i et regnskabsår dækkes af egenkapitalen

Indskud og Kontingent skal for hvert år vedtages af generalforsamlingen

Fordele

Kontingent bibeholdes

Medlemmer kan se at foreningen løbende bliver vedligeholdt

Ulemper

Driftregnskab vil give underskud år 2027 til år 2032

Egenkapital reduceres

Henlæggelsesbeløb reduceres fra 2028 og årene fremad