

Indkaldelse til ordinær generalforsamling mandag den 18. marts 2019, kl. 19.30

Sted: Korsagergård, Vejlegårdsvej 121

Dagsorden:

- 1) **Valg af Dirigent.**
Bestyrelsen foreslår Gert Pynt Andersen, R100
- 2) **Bestyrelsens beretning** (bilag 1)
- 3) **Fremlæggelse af**
 - a) Revideret regnskab for 2018. (bilag 2)
 - b) Budget for 2019 med kontingentfastlæggelse (bilag 3)
- 4) **Indkomne forslag fra bestyrelse og medlemmer**
 - a) Forslag om ændring af vedtægternes pkt. A.1 vedr. størrelse af tilbygninger – stillet af Sanne og Hans-Henrik Busk Stie, R120 (bilag 4+5)
- 5) **Valg til bestyrelse og 2 suppleanter:**
 - a) På valg til kasserer for 2 år er:
Poul Miller, R46 Modtager genvalg
 - b) På valg til bestyrelsesmedlem for 2 år er følgende:
 - Jørgen Witting, R96 Modtager genvalg
 - Andreas Robdrup, L23 (næstformand) Modtager ikke genvalg
 - Patrick Hejlesen, R15 Modtager ikke genvalg
 - c) Valg af 2 suppleanter for ét år
- 6) **Valg af 2 revisorer og 1 suppleant**

| | | |
|--------------------|------|------------------|
| Ole Johansen | L49 | Modtager genvalg |
| Gert Pynt Andersen | R100 | Modtager genvalg |
| Revisorsuppleant | | |
- 7) **Eventuelt**

p.b.v

Erik Ødemark
Formand

Beretning for 2018

Endnu et år er gået i Ejerlauget Rendsagerparken og bestyrelsen kan her berette om, hvad året er gået med. Som altid har arbejdsopgaverne været varierede, om end meget også har været en fortsættelse af arbejdet fra de forgangne år.

Støj:

I 2018 har vi fortsat arbejdet hårdt på at få støjen fra motorvej og den kommende jernbane reduceret mest muligt og til et acceptabelt niveau for alle beboere i ejerlauget. I den forbindelse har vi aktivt taget del i alt fra støj-, borger- og valg møder til rundture med diverse politikere og embedsfolk.

Vi blev noget forundret, da Vejdirektoratets nye støjhandlingsplan for 2018-2023 blev offentliggjort, og vi kunne konstatere, at vores støjplagede område heller ikke er prioriteret til at få penge fra Støjfonden – i de næste fem år. Tvært om kunne vi læse nøjagtig den samme tekst som i den forrige støjhandlingsplan, som udarbejdes af staten.

Vallensbæk 187-1 Nøddebo Alle

Området ligger syd for Køgebugt Motorvejen. Der er etableret støjskærme og støjvolde. Området indgår ikke i de videre undersøgelser om prioritering af eventuelt fremtidige midler til støjafskærmning.

Vallensbæk 187-2 Vallensbækvej

Området ligger nord for Holbækmotorvejen ved Vallensbækvej. Området indgår i de videre undersøgelser om prioritering af eventuelt fremtidige midler til støjafskærmning.

Vallensbæk Kommune har sat penge af til lokalt at lave støj dæmpende projekter, og har indbudt os til at være med i den styregruppe, der er nedsat af kommunen.

Gennem vores kontakt til Mads Fuglede og Morten Bødskov i den såkaldte "støj mafia" i Folketinget er der inden generalforsamlingen blevet stillet spørgsmål til transportministeren om, hvorfor vi ikke kan få støj dæmpende asfalt på motorvejsstykket, der går fra Brøndby til udfletningen med Ishøj.

Boligområder ved Ishøj har også forsøgt at råbe transportministeren op, men har kun fået negativt svar på deres spørgsmål fra ministeren. Medierne er fortsat flinke til at sætte trafikstøjen på dagsordenen, senest på en stor støjkonference i oktober, der var arrangeret af G24.

Sidste nyt er, at Vallensbæk, Brøndby og Hvidovre kommune har ansøgt om at få sænket hastigheden til 90 km/t på motorvejene i kommunerne.

TV-antenneanlægget:

I sensommeren/efteråret har vi fået ombygget vores antenneanlæg, så det er fremtidssikret. Det har ikke været helt uden problemer med manglende signal i perioder, men vi har konstant været i dialog med teknikerne og fået løst problemerne hurtigt efter, at de blev konstateret.

Der har ikke været kabelreparationer i 2018, hvilket må siges at være fint for et ældre anlæg. Det skal dog nævnes, at vi havde en del udfordringer med de aktive komponenter, som dels er af ældre dato og ikke kunne håndtere fremtidens krav om højere kapacitet til TV og internet hastighed. Det var derfor vi forlængede vores kontrakt med YouSee med 64 måneder og hermed opnåede, at få en ombygning/opdatering af anlægget uden omkostning for ejerlauget (besparelse ca. 1,1 million kr.).

Anlægget er ombygget således: Alle forstærkere og fordelere er udskiftet. Ikke genanvendelige kabelkonnektorer, skabe og standere er udskiftet.

Det betyder at vores anlæg nu har plads til de kommende 4K + HD TV- kanaler samt meget højere internet hastigheder (Gigabredbånd).

Ombygningen er meldt færdig og vi kan nu få op til 1 GB i bredbåndshastighed.

Hjertestarter:

Vi har ved årsskiftet til 2019 fået anskaffet en hjertestarter. Det har trukket lidt ud grundet for-gæves ansøgninger om tilskud (herunder Trygfonden). Bestyrelses besluttede, efter at have vurderet anskaffelsespris kontra leje målt over en 5-årig periode, at leje den første hjertestarter i stedet for som budgetteret, at købe. Den forventes opsat i løbet af februar på/ved transformatorstationen ud for Rendsagervej 66. Hjertestarter 2 og eventuelt 3 forventes opsat i 2019. Vi har fra Vallensbæk Mose I/S fået oplyst, at de forventer at opsætte en hjertestarter i nærheden af spisestedet Mosen. Således vil alle beboere få kortere afstand til nærmeste hjertestarter, hvis behovet skulle opstå. Der vil blive arrangeret kursus i brug af hjertestarter i 2019.

Legepladser:

Det har været begrænset med ansøgninger om penge til vedligeholdelse og forbedring af legepladserne. Det er ærgerligt, hvis legepladserne forfalder. Bestyrelsen vil derfor endnu en gang opfordre til, at man omkring hver legeplads går sammen og får lavet en plan for, hvordan legepladsernes stand kan højnes og blive gjort mere attraktive. Ejerlauget støtter med penge til maling og reparationsmaterialer samt - efter ansøgning - også til nyanskaffelser.

Udgifter til øl og vand til de arbejdende refunderes også. Det er i vores alles interesse at holde området så attraktivt som muligt for både nuværende, fremtidige beboere og for gæster.

Godt naboskab:

Vi gentager henstillingen som også blev nævnt i sidste års beretning:

Langt de fleste medlemmer kommer godt ud af det med hinanden og løser små uenigheder stille og roligt hen over hækken. Det er det, man betegner som godt naboskab. Når man har valgt at bo et sted med naboer, er det selvsagt nødvendigt, at man accepterer og respekterer hinanden. At man løser eventuelle uoverensstemmelser med dialog, så man undgår, at situationer eskaleres til urimelige højder, og at nødvendige instanser bliver inddraget, hvilket er spild af tid og kræfter for alle parter. Alle går ud som tabere i sådanne sager. Det ligger os derfor på sinde at pointere, at Rendsagerparken skal fortsætte med at være et sted, hvor man lever og har det godt med hinanden, hvilket er i alles interesse.

Hastighed i området:

På sidste års generalforsamling blev det nævnt, at nogle beboere udtrykte bekymring om at der generelt blev kørt for stærkt på vores veje – især på Rendsagervej og Vejlegårdsvej/Albertslundvej. Derfor rettede vi henvendelse til Københavns Vestegns Politi og påpegede problemet. Københavns Vestegns Politi meddelte os, at de ikke havde belæg for at sige, at der køres hurtigere i vores lokalområde end i andre sammenlignelige områder, og at de ikke havde kendskab til store hastighedsoverskridelser. Politiet sluttede deres svar af med at skrive, at de – efter at have modtaget vores henvendelse – ved lejlighed vil lave en kontrol i området for at afdække behovet for flere hastighedsmålinger.

Vi har endvidere kontaktet kommunen med et forslag om, at de kunne flytte hastighedsmåleren, som står nede ved rundkørslen ved Golfsvinget, til et egnet sted i vores område. Vi mener ikke, at den ikke gør nogen nytte placeret kort før en rundkørsel. Kommunen takkede for forslaget og oplyste, at de havde en anden fartmåler liggende i "overskud" fra Strandesplanaden, som de ville finde et egnet sted til, hvis de kunne finde pengene på budgettet. Vi følger op på sagen og håber, at vi kan få måleren til vores område.

Ejerskifte - ejendomme:

Til almen info har der været følgende antal ejerskifter i vores område:

i 2017 16 stk.

i 2018 7 stk.

(indtil nu 1. april i 2019 8 stk.)

Vi oplever, at liggetiderne generelt ikke er særlig lange. Vi kan konstatere, at vores område stadig er attraktivt at bosætte sig i.

Fællesarealer:

Vi har i år valgt at bruge et større beløb på at få klippet, beskåret og fældet gamle, visne og vildtvoksende områder på fællesarealerne.

I den forbindelse er der tegnet ny kontrakt med det lokale Anlægsgartnerfirma Kirkebredegaard ApS.

I vores ordensregler paragraf 4b står der, at beboerne er forpligtet til at vedligeholde **randbevoksningen** på den del af fællesarealet, der støder op til deres parcel, og selv skal fjerne det haveaffald, der er opstået herved.

Det er ikke noget, gartneren fjerner - **uden betaling og kun efter aftale med bestyrelsen.**

Vi har derfor modtaget ekstraregninger for affald, som beboere har efterladt på fællesarealet.

Aftalen med Vallensbæk Kommunes Vej og Park om rekvirering af container/lastbil med grab til bortkørsel af haveaffald eksisterer ikke længere. Ejerlauget betaler derfor heller ikke længere for bortkørsel.

Fældning af træer på fællesarealer kan kun ske efter aftale med bestyrelsen.

Inden man planter/genplanter hæk, bygger plankeværk, udhus eller andet, henstiller vi til, at man gør sig bekendt med ejerlaugets gældende vedtægter, så man ikke risikerer, at arbejdet skal laves om.

Lokalplan for Rendsagerparken:

Vallensbæk Kommune er i gang med at udarbejde en lokalplan for Rendsagerparken i samarbejde med ejerlauget. Det var planen, at der lå et forslag klart til generalforsamlingen 2018, men dette har kommunen ikke kunne nå og har stadig ikke haft kapacitet til at fuldføre dette arbejde. Lokalplanen vil omfatte en opdatering af de nuværende vedtægter og ordensregler.

Jordstykket langs Mosen matr. 9pn:

Som bekendt blev det enstemmigt vedtaget på generalforsamling 2016 at overdrage jordstykket matr. 9pn til Vallensbæk Kommune. Der har i denne forbindelse været en del arbejde og status er nu, at mosens bestyrelse har sagt ja til overdragelsen. Vallensbæk Kommune har også godkendt overdragelsen. Der henstår nu kun færdigbehandlingen fra Vallensbæk Kommune. Der er udfærdiget et skøde hos en advokat, som endnu ikke underskrevet eftersom vi afventer, at kommunalbestyrelsen vil garantere, at vi får erstatningen for Dong/Ørsteds nedlægning af 50KV kable på jordstykket uden forudgående aftale. Så snart dette er afklaret underskrives skødet.

p.b.v.

formand

Erik Ødemark

Ejerlauget RENDSAGERPARKEN

Regnskab 1. januar - 31. december 2018

bilag 2

side 1

| Indtægter | 2018 | Budget 2018 | Afvigelse | 2017 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Kontingenter | 1.705.784 | 1.714.432 | -8.648 | 1.606.094 |
| Mæglerbesvarelser | 12.750 | | 12.750 | 6.000 |
| Aktieudbytte * | 4.800 | | 4.800 | 5.357 |
| Nettorenter | 47 | | 47 | 41 |
| I alt | 1.723.381 | 1.714.432 | 8.949 | 1.617.492 |
| Udgifter | | | | |
| Administration | | | | |
| Tryksager excl. medlemsarr. | 0 | 3.000 | -3.000 | 2.532 |
| Kontorudgifter og gebyrer | 330 | 1.000 | -670 | 277 |
| Hjemmeside | 2.055 | 2.100 | -45 | 2.010 |
| Møder | 5.284 | 5.000 | 284 | 3.371 |
| EDB-udgifter, Nets | 4.543 | 5.000 | -457 | 4.567 |
| Telefon / Internet tilskud | 13.115 | 13.115 | 0 | 13.115 |
| Bestyrelsesfest | 12.620 | 14.000 | -1.380 | 12.326 |
| Repræsentation | 2.100 | 4.000 | -1.900 | 3.908 |
| I alt | 40.047 | 47.215 | -7.168 | 42.106 |
| Skat/forsikringer | | | | |
| Arbejdsskadeforsikring | 1.343 | 1.300 | 43 | 1.268 |
| Ansvarsforsikring | 2.956 | 3.000 | -44 | 2.921 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | 1.156 | 1.000 | 156 | 914 |
| Netbanksforsikring | 902 | 0 | 902 | 0 |
| Kautionsforsikring | 7.125 | 7.125 | 0 | 7.125 |
| I alt | 13.482 | 12.425 | 1.057 | 12.228 |
| Medlemsarrangementer | | | | |
| Fastelavnsfest | 6.806 | 7.000 | -194 | 5.232 |
| I alt | 6.806 | 7.000 | -194 | 5.232 |
| Fællesarealer | | | | |
| Vedligeholdelse, grønne områder | 218.147 | 185.600 | 32.547 | 157.875 |
| Vedligeholdelse, legepladsredskaber | 39.665 | 80.000 | -40.335 | 27.038 |
| Hjertestarter | 450 | 25.000 | -24.550 | |
| I alt | 258.262 | 290.600 | -32.338 | 184.913 |
| Fællesantenne | | | | |
| Reparationer | 0 | 30.000 | -30.000 | 6.562 |
| Elektricitet | 15.304 | 17.000 | -1.696 | 15.987 |
| Copy-Dan / Koda, afgift | 181.424 | 181.500 | -76 | 175.217 |
| Hybridnet, abonnement | 1.166.402 | 1.173.500 | -7.098 | 1.144.384 |
| I alt | 1.363.130 | 1.402.000 | -38.870 | 1.342.150 |
| Udgifter i alt | 1.681.727 | 1.759.240 | -77.513 | 1.586.629 |
| Årets resultat | 41.654 | -44.808 | 86.462 | 30.863 |

ejerlauget RENDSAGERPARKEN

Status pr. 31. december 2018

bilag 2

side 2

| Aktiver | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Likvid formue | | |
| Økonomikonto 4515-0000510621 | 40.405 | 16.163 |
| Danske Indlån 4515-0000858148 | 201.578 | 96.731 |
| I alt | 241.983 | 112.894 |
| Ikke likvid formue | | |
| Sikringskonto 4515-123369 | 40.819 | 40.819 |
| Danske Bank aktier *) | 8.376 | 8.376 |
| Tilgodehavender | 2.629 | 3.329 |
| Inventar | 1 | 1 |
| I alt | 51.825 | 52.525 |
| Aktiver i alt | 293.808 | 165.419 |

*) 480 stk. á 10 kr. .Aktierne er bogført til anskaffelsværdi.

Kursværdi pr. 31/12-2018 kr. 61.872. Kurs 128,90 (2017 kurs 241,60).

Rentesatser pr. 31. december 2018:

Danske indlån 4515-858148: 0.01 % , øvrige 0%

| Passiver | 2018 | 2017 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Egenkapital primo | 161.918 | 131.055 |
| Årets resultat | 41.654 | 30.863 |
| Egenkapital i alt | 203.572 | 161.918 |
| Gæld | | |
| Skyldig, gartner og EI | 80.048 | 2.274 |
| Forudbetalt kontingent | 10.188 | 1.227 |
| Gæld i alt | 90.236 | 3.501 |
| Passiver i alt | 293.808 | 165.419 |

Den 12. februar 2019

Kasserer: Poul Miller

Revisionens bemærkninger:

Vi har foretaget stikprøvevis revision af såvel indtægter som udgifter.

Likvide beholdninger er afstemt til kontoudtog fra Bank og værdipapirbeholdning er sammenholdt med depotudskrift fra Danske Bank.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger

Den 14. februar 2019


Ole Johansen


Gert Pynt Andersen

Ejerlauget RENDSAGERPARKEN

bilag 3

Budget 2019

| Indtægter | budget 2018 | regnskab 2018 | budget 2019 |
|--------------|------------------|------------------|------------------|
| Kontingenter | 1.714.432 | 1.705.784 | 1.765.762 |
| Gebyrer | 0 | 12.750 | 0 |
| Aktieudbytte | 0 | 4.800 | 0 |
| Nettorenter | 0 | 47 | 0 |
| I alt | 1.714.432 | 1.723.381 | 1.765.762 |

| Udgifter | budget 2018 | regnskab 2.018 | budget 2019 |
|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------|
| Administration | | | |
| Tryksager | 3.000 | 0 | 3.000 |
| Kontorartikler og porto | 1.000 | 330 | 1.000 |
| Møder | 5.000 | 5.284 | 5.000 |
| Hjemmeside | 2.100 | 2.055 | 10.000 |
| Telefon- / Internet tilskud | 13.115 | 13.115 | 14.000 |
| EDB-udgifter, Betalingsservice | 5.000 | 4.543 | 5.000 |
| Bestyrelsesfest | 14.000 | 12.620 | 14.000 |
| Repræsentation | 4.000 | 2.100 | 4.000 |
| I alt | 47.215 | 40.047 | 56.000 |

| | | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Forsikringer | | | |
| Arbejdsskadeforsikring | 1.300 | 1.343 | 1.467 |
| Ansvarsforsikring | 3.000 | 2.956 | 3.016 |
| Ansvarsforsikring, bestyrelse | 1.000 | 1.156 | 1.200 |
| Netbanksforsikring | 0 | 902 | 919 |
| Hjertestartere | 0 | 0 | 1.500 |
| Kautionsforsikring | 7.125 | 7.125 | 7.125 |
| I alt | 12.425 | 13.482 | 15.227 |

| | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Medlemsarrangementer incl. tryksager | | | |
| Fastelavnssfest | 7.000 | 6.806 | 7.000 |
| Badmintonturnering | 0 | 0 | 0 |
| I alt | 7.000 | 6.806 | 7.000 |

| | | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Fællesarealer | | | |
| Vedligeholdelse, grønne områder | 185.600 | 218.147 | 185.600 |
| Vedligeholdelse, fællesarealer | 80.000 | 39.665 | 80.000 |
| Hjertestarter, engangsudgifter | 24.000 | 0 | 5.000 |
| Hjertestarter, drift | 1.000 | 450 | 8.500 |
| I alt | 290.600 | 258.262 | 279.100 |

| | | | |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Fællesantenne | | | |
| Reparationsudgifter | 30.000 | 0 | 30.000 |
| Elektricitet | 17.000 | 15.304 | 18.024 |
| Copy-Dan / Koda, afgift | 181.500 | 181.424 | 191.593 |
| Hybridnet, abonnement | 1.173.500 | 1.166.402 | 1.214.845 |
| I alt | 1.402.000 | 1.363.130 | 1.454.462 |

| | | | |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|
| Udgifter i alt | 1.759.240 | 1.681.727 | 1.811.789 |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|

| | | | |
|---|----------------|---------------|----------------|
| Årets overskud (+) / underskud (-) | -44.808 | 41.654 | -46.027 |
|---|----------------|---------------|----------------|

| Kontingenter 2019 (budget) | antal | sats | i alt |
|----------------------------|------------|-------|------------------|
| Uden signal | 9 | 1.100 | 9.900 |
| Grundpakke | 40 | 3.129 | 125.176 |
| Mellempakke | 39 | 5.674 | 221.276 |
| Fuld pakke | 195 | 7.228 | 1.409.410 |
| I alt | 283 | | 1.765.762 |

| Kontingentets bestanddele 2019 | Kontingent | TV-udgift | i alt |
|--------------------------------|------------|-----------|-------|
| Uden signal | 1.100 | 0 | 1.100 |
| Grundpakke | 1.100 | 2.029 | 3.129 |
| Mellempakke | 1.100 | 4.574 | 5.674 |
| Fuld pakke | 1.100 | 6.128 | 7.228 |

Bestyrelsen har modtaget følgende forslag til behandling på generalforsamlingen

Forslag til ændring af vedtægter for ejerlauget Rendsagerparken

I de nuværende vedtægter for Løkketoften 1-55 og 2-68 samt Rendsagervej 102-170 hedder det under punkt

A.1. Generelt, tilladelser, byggelinjer

”På hver en ejendom kan, uanset grundens størrelse, tillades opført **indtil 36 m² ny bebyggelse**. I de 36 m² medregnes egentlige tilbygninger, udestuer samt for garage/carport/ udhuse det areal, der overstiger 35 m². Terrasseoverdækninger medregnes ikke”.

Dette foreslår vi ændret til følgende formulering:

”På hver en ejendom kan, uanset grundens størrelse, tillades opført **indtil 48 m² ny bebyggelse**”. I de 48 m² medregnes egentlige tilbygninger, udestuer samt for garage/carport/ udhuse det areal, der overstiger 35 m². Terrasseoverdækninger medregnes ikke”.

Vores **argumenter for at ændre vedtægterne** er følgende:

- De nuværende regler er fra 1995 og har dermed næsten 25 år på bagen.
- I Vallensbæks Kommuneplanramme fra 2016 blev den **tilladte bebyggelsesprocent øget fra 20% til 30%**.
- Derfor giver det god mening at følge kommunens regler, så **nye tilbygninger forholdsmæssigt følger denne udvikling**, der således giver alle grundejere mulighed for flere m² end tidligere tilladt.
- På vores grund betyder kommunens nye regler, at en tilbygning på 48 m² - i læmurens fulde længde og med den påbudte tagbredde - rammer en bebyggelsesprocent på 27%. Det vil sige mindre end de tilladte 30%.
- I vedtægterne er der præcise regler for, hvordan en tilbygnings taghældning og tagbredde skal være. De skal følge de nuværende mål på det oprindelige hus.
- Dermed bliver en tilbygning langs hele læmuren med den påbudte tagbredde og taghældning set udefra nøjagtig ens, hvad enten der opføres en tilbygning på 48 m² eller 36 m². Forskellen er blot, at man får 12 m² ekstra beboelse – i stedet for en overdækket terrasse under samme tag.
- Bestyrelsen i Rendsagerparken støtter op om forslaget.

Med venlig hilsen

Sanne og Hans-Henrik Busk Stie

Rendsagervej 120, 2625 Vallensbæk

Bilag 5

Hans-Henrik Stie, Rendsagervej 120, 2625 Vallensbæk

Januar 2019

Forslag til ændring af:

Retningslinier for Rendsagerparken, Vedtægter og Ordensregler. Udg. 12. Tegning, Bilag 1

