



Glostrup d. 31. marts 2017

Generalforsamling Ejerlauget Kroengen

21. marts 2017 kl. 19:00

Dagsorden og referat

Fremmødte: 19 husstande ud af 36. Der var ingen fuldmagter.

Formanden bød velkommen. En speciel velkommen til de nye beboer Lizzi og Willi der er flyttet ind i nr. 15

1. Valg af dirigent, stemmeudvalg og referent

Dirigent: Rasmus Petersen nr. 31

Stemmeudvalg: Jørn Honoré nr. 4 og Lars Pedersen nr. 18

Referent: Charlotte Scheel nr. 11

2. Formandens beretning 2016

Formanden gennemgik beretningen (vedlagt som bilag A)

Formandens beretning blev taget til efterretning uden bemærkninger

3. Fremlæggelse og godkendelse af det reviderede regnskab for 2016

Kasserer Niels Jørgen fremlagde regnskabet (vedlagt som bilag B):

Et fornuftigt regnskab for 2016. Vi har fået solgt vores havetraktor.

Vi er ikke længere arbejdsgiver, hvilket betyder vi ikke skal betale feriepenge og forsikringer.

Snerydning er blevet lidt dyrere i 2016 – det skyldes en periodisering fra 2015.

Vores nye aftale med en ny snerydningsleverandør nedsætter omkostningerne til snerydning betydeligt.

Vi har haft nogle besparelser på træfældningen og vi har ikke brugt så mange penge på festlige arrangementer.

Regnskabet blev godkendt uden bemærkninger.

4. Forslag til vedtagelse fra Bestyrelsen og medlemmer

Ændringsforslag fra Bestyrelsen til vores vedtægter og ordensregler:

Kasserer Niels Jørgen begrundede Bestyrelsens forslag. Der var en del sammenblanding mellem vores vedtægter og ordensregler. De er nu strammet op og er mere tidssvarende.

Tips til vedligeholdelse vil blive lagt ud på vores hjemmeside www.Kroengen.dk

Bemærkninger til forslaget:

Kaj fra nr. 9 havde spørgsmål til vedtægterne omkring valg af zinktagrender. Bestyrelsens svar: dette gælder KUN ved fremtidige udskiftninger og har derfor ingen påvirkning på de husstande der i dag har tagrender af andet materiale.

Ændringsforslaget blev enstemmigt vedtaget



Forslag fra nr. 27:

Nicolaj fra nr. 27 gennemgik hans forslag omkring skiltning der opfordrer folk til at opsamle deres hundes efterladenskaber. Nicolaj og hans familie oplever, at der er hundelorte på den del af fællesplænen, der vender ud mod Bystien.

Bemærkninger til forslaget:

Flere beboerne meldte at de også følte sig generet af hundes efterladenskaber og at det ikke kun var ud mod Bystien.

Nr. 30 havde en frygt for at der kommer mange skilte, uden at problemet bliver løst.

Nr. 7 nævnte muligheden for at få kommunen til at opsætte hundeposer.

Forslaget blev vedtaget af 16 stemmer for, 1 imod og 2 stemte blank

5. Fremlæggelse og godkendelse af budget og kontingent for 2017 (bilag C)

Kasserer Niels Jørgen gennemgik en graf over vores kontingent, udgifter og egenkapital over de sidste 5 år. Bestyrelsen foreslår vi nedsætter kontingentet til kr. 4.000 for 2017 idet nye leverandøraftaler har reduceret omkostningerne, og aftalerne er fordelt mere jævnt over året.

Vi ønsker at fastholde kontingentet på kr. 4.000 fremover og forsøge at tilpasse udgifterne til dette beløb. Vi har fået mulighed for at købe et brugt stillads til en rimelig penge. Det kan stå i varmecentralen adskilt (der er fortsat plads til trampolinen) og er til fri afbenyttelse af Ejerlaugets medlemmer. Denne post er indlagt i budgettet for 2017, men der stemmes selvstændigt om denne post under godkendelse af budget. Niels Jørgen gennemgik derefter budgettet for 2017.

Spørgsmål til budgettet:

Nr. 10 Spør vi nok om i foreningen? Bestyrelsens svar: vi har et ønske om at fastholde kontingentet på et fast niveau og så benytte "Vejfonden" som en buffer. Vi har i 2016 sparet en del, der så er henlagt ekstraordinært til "Vejfonden".

Nr. 10 Kender bestyrelsen til hvad andre i området betaler i kontingent? Bestyrelsens svar: vi har tidligere fulgt op på dette og det lå dengang på samme niveau. Det er dog afhængig af hvor meget beboerne selv skal lave (i nogle foreninger skal beboerne selv feje sne).

Nr. 5 Sne bliver læsset af mellem nr. 5 og nr. 10 – er det lovligt? Det er en brandvej. Bestyrelsens svar: det tager vi op med snerydningsleverandøren.

Spørgsmål til stilladset:

Hvem skal vedligeholde stilladset?. Bestyrelsens svar: der er kun mindre vedligeholdes af stilladset, og det er Ejerlauget der skal betale for dette.

Afstemning om beboerne ønsker at foreningen køber stilladset:

14 stemte for, 1 stemte imod, 4 stemte blankt.

Afstemning om vedtagelse af budgettet:

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.



6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Kasserer Niels Jørgen Hansen genopstiller og blev genvalgt

Bestyrelsesmedlem: Kristian Kruse-Birch genopstiller ikke. Bestyrelsessuppleant Charlotte Scheel blev valgt til bestyrelsesmedlem i stedet for Kristian Kruse-Birch.

Bestyrelsesmedlem: Rasmus Petersen genopstiller og blev genvalgt

7. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter:

Bestyrelsessuppleant: Nicolaj genopstiller og blev genvalgt.

1 ledig plads som suppleant til bestyrelsen. Heidi Nissen nr. 33 blev valgt som suppleant til Bestyrelsessuppleant

8. Valg af 2 revisorer og 2 revisorsuppleanter

Revisor: Thomas Dam nr. 22 genopstiller og blev genvalgt.

Revisor: Christian Duurloo nr. 20 genopstiller og blev genvalgt.

Revisorsuppleant: Lars Pedersen nr. 18. genopstiller og blev genvalgt.

2. Revisorsuppleant: Kristian Kruse-Birch blev valgt.

9. Valg af haveudvalgsmedlemmer

Haveudvalget består af følgende:

Jørn Honoré nr. 4

Kent Larsen nr. 10

Niels Jørgen Hansen nr. 23

Susanne Jeppesen nr. 13

Der var ikke yderligere der ønskede at deltage i Haveudvalget.

10. Eventuelt (der kan ikke træffes nogle beslutninger under eventuel)

Nr. 4 spurgte ind til om der ikke kommer en container til pap. Det mener bestyrelsen ikke har været på tale. Der var tale om at der på et tidspunkt måske ville komme en container til biologisk affald.

På sidste års generalforsamling blev der nedsat et udvalg der skulle fremkomme med forslag til at sikre en ensartethed i placeringen af de mange containere. Der blev spurgt ind til hvad dette udvalg er fremkommet med. Udvalget har besluttet at alle har fundet en tilfredsstillende løsning og det derfor ikke har været relevant med et forslag.

Nr. 30 nævnte at de sammen med nr. 28 har afleveret det ene sæt containerr retur og nu deles om det resterende sæt. Dog betyder dette, at hvis de skulle fortryde, skal de betale for et nyt sæt containere.

Det er uklart for flere beboere om der afhentes storskrald på Krogengen. Det gør der ifølge vores affaldskalender og Glostrup Forsynings hjemmeside, men flere har erfaret at dette ikke sker.

Da der ikke blev fremført yderligere emner under eventuelt, afsluttede dirigenten generalforsamlingen.



Vigtige dage i Ejerlauget:

Sommerfest lørdag d. 19. august 2017

Havedage 2017: 7. maj & 24. september

Referat: Glostrup, den 31 / 3 2017

Charlotte Scheel nr. 11

Godkendt af dirigent: Glostrup, den 7 / 4 2017

Rasmus Petersen nr. 31



Bilag A – Formandens beretning 2016

Formandens beretning for året 2016

Endnu et år er gået og det er tid til at se tilbage på 2016.

I årets løb har der været ejerskifte i nr. 15 Vi byder endnu en gang velkommen til Lizzi og Willi. Vi håber i befinder Jer godt her på Krogengen.

Også i år må beretningen starte med status på de tinglysninger som desværre endnu ikke er på plads. Det skyldes, at de fuldmagter vi alle have underskrevet, ikke levede op til tinglysningsrettens krav, hvorfor der måtte udfærdiges nye blanketter. På nogle af de nye blanketter er der kludder med dateringerne, hvorfor nogle husstande vil blive kontaktet om underskrift på nye blanketter. Når dette er på plads, skulle det være muligt at gennemføre tinglysningerne.

Vi fik en ny flot hjemmeside som jeg håber, I alle bruger. Den indeholder de hidtidige emner om vedtægter og ordensregler. Den vil løbende blive udbygget og komme til at indeholde en række nyttige og praktiske emner, lige fra oplysninger om de tre nærmeste hjertestartere til håndværkerliste og vejledninger om vedligeholdelse af rækkehusene, så vi bevarer områdets oprindelige ensartede og eksklusive karakter. Vi takker Nikolaj (nr. 27) for hans store indsats med den nye hjemmeside.

Sidste år skulle vi tage stilling til Glostrup Forsynings nye affaldssystem. Hver husstand modtog 2 grå beholdere. Vi kan i dag glæde os over, at de ikke er så skæmmende som frygtet.

Kim (nr. 34) og Per (nr. 28) arrangerede igen sommerfest. Tak for det. Vi har hørt, at I lørdag, den 19. august 2017 gentager succesen. Det glæder vi os allerede til.

I årets løb har vi indgået nye aftaler om snerydning, klipning af græs og justering af vore forsikringer. Alle disse aftaler giver os både økonomiske fordele og også pænere udført arbejde. Da vi ikke længere bruger havetraktoren er denne solgt.

Efter generalforsamlingen sidste år måtte vi stå uden haveudvalg. Bestyrelsen påtog sig at stå for planlægningen af havedagene. Vi har organiseret opgaverne på en ny måde. Det ændrer dog ikke på, at der er flere opgaver end vi magter. Det kan derfor blive nødvendigt, at få yderligere hjælp udefra, fx. passer vor havemand allerede den østlige plint. Alt havearbejde behøver ikke afvente havedagene. Jeg opfordrer til, at man løbende ordner mindre ting i ens nærområdet. Vi holdt som sædvanligt to havedage og håber at mange vil deltage på det nye års to havedage. På efterårets havedag brugte vi et stillads. Bestyrelsen stiller under budgettet for 2017 forslag om køb af dette. Det er tanken, at stilladset kan udlånes til de enkelte husstande efter behov.

I bestyrelsen har vi jævnligt holdt møder. Det er en tradition, at suppleanterne deltager. Vi er derfor mange til møderne, op til 7 personer, hvilket kan give mange meninger og synspunkter.

Økonomisk er vi med 270.000 kr. i kassen velfunderede. Af dette beløb af 175.000 kr. reserveret til vejvedligeholdelse.

I 2013 indhentede vi et overslag på fremtidige udgifter til vejvedligeholdelse og et skøn på vejenes tilstand. Skønnet i 2013 var, at belægningen ville holde 5-8 år, hvis vi lapper vores revner. Efter 5-8 år kan vi muligvis



klare os med nogle lapper hist og her. Dermed udskyder vi en ny asfaltering 5-10 år. Med hensyn til økonomien fik vi i 2013 et overslag på 231.000,- kr. til ny belægning på vores private fællesvej.

Jeg har her i marts måned indhentet et ajourført skøn og det lyder på 264.000 kr. Hvis vi forudsætter at belægningen først skal udskiftes i år 2022 bliver udgiften, med 2% prisstigning pr. år, på 291.000 kr. Bestyrelsen foreslår, vi fremover overfører 20.000 kr. årligt til Vejfonden. Med denne overførsel vil vi have opsparet 295.000 kr. i år 2022. Der er således ikke plads til uforudsete udgifter og antagelig heller ikke til evt. reparationer inden den store udgift til ny komplet belægning. Da jeg ikke mener vi skal ud og opkræve ekstra indbetalinger hos hver husstand, og da jeg mener, vi har rigelig likviditet til den daglige drift, vil jeg i det kommende år foreslå bestyrelsen, at vi overfører midler fra driftskontoen til Vejfonden.

Med hensyn til belægningsstenene, så har vi allerede haft udgifter til omlægning og der vil i de kommende år opstå behov for yderligere omlægninger. Omlægning koster mange penge, 500 kr. pr. kvm. På Krogengen har vi 1.030 kvm. belægningssten. Alt skal ikke omlægges på en gang men det er en post, vi skal være opmærksom på.

På fællesarealet vest for nr. 4 var der i 2016 et ønske om fornyelse af beplantningen. På den sydlige del af den grønne kile, altså mod Bystien, har der også været et ønske om anden beplantning således, at den gennemgående trafik, især hundeluftere, ledes hen langs vestplinten. I aften er der et forslag til behandling, et forslag der falder i god tråd med problemstillingen. Fra vores havemand modtog vi forslag til beplantninger, både ud for nr. 4 og langs Bystien. Ud over beplantningen var anbefalingen også jordforbedringer, da jorden i områderne er af ringe bonitet, hvilket ses på de nuværende buske, der ikke trives. Da vi i bestyrelsen desværre ikke kunne komme til enighed om plantevalg, anbefalingen om jordforbedring og økonomi, besluttede vi at overgive opgaverne til det kommende haveudvalg, hvorfor beplantningerne desværre først kan udføres i efteråret 2017.

Fra Glostrup Kommune har vi modtaget et tilbud om kriminalteknisk gennemgang. Det er en gennemgang, hvor alle husstande inviteres til 2 gåture i området. Den ene er i dagslys, den anden er i mørke. Vi har taget imod tilbuddet og vender tilbage med nærmere praktiske oplysninger.

Glostrup, den 21. marts 2017

Birger Nolsøe Wielandt

formand



Bilag B – Godkendt regnskab og budget 2017

Noter til regnskab for 2016 og budget for 2017

19. april 2017

	Budget 2016	Realiseret 2016	Difference	Budget 2017
1000 Kontingent	180.000,00	180.000,00	0,00	144.000,00
1001 Havedagskonto	8.000,00	7.200,00	-800,00	7.200,00
1030 Renteindtægter	0,00	0,00	0,00	0,00
1032 Diverse indtægter	1.500,00	6.500,00	5.000,00	1.500,00
Indtægter	189.500,00	193.700,00	4.200,00	152.700,00
2020 Græsslåning og fejning	50.000,00	39.899,98	-10.100,02	45.000,00
2030 Anskaffelser og rep. af udstyr	1.000,00	3.226,70	2.226,70	12.000,00
2041 Snerydning	65.000,00	72.978,06	7.978,06	30.000,00
2050 Vedligeholdelse af fællesarealer og veje	35.000,00	16.212,50	-18.787,50	12.850,00
2055 Hensat til vejfond	15.000,00	20.000,00	5.000,00	20.000,00
2060 Kontorholdsomkostninger	850,00	720,50	-129,50	850,00
2061 El vedr. fællesarealer	8.000,00	10.048,73	2.048,73	11.000,00
2065 Generalforsamling, vejfest m.m.	7.000,00	4.884,80	-2.115,20	10.000,00
2070 Forsikringer	14.000,00	10.745,90	-3.254,10	11.000,00
2075 Finansielle omkostninger - Gebyr banker	0,00	24,67	24,67	
Udgifter	195.850,00	178.741,84	-17.108,16	152.700,00
			0	
Resultat	-6.350,00	14.958,16	21.308,16	0,00

Noter til regnskab:

Ad 1032: Havetraktoren indbragte 5000 kr.

Ad 2020: Starter i april med ny leverandør.

Ad 2041: Periodisering. Vi har tegnet aftale med en ny leverandør hvor vi afregner månedsvis. Dvs. vi har allerede betalt for 3 mdr. i 2016, hvor vi ellers først ville have betalt i 2017.

Ad 2050: Træfældningen blev betydeligt billigere end budgetteret.

Ad 2055: Hidtil har vi hensat alene til asfaltering af vejene. Hensættelsen er øget idet vi for fremtiden tillige indregner vedligeholdelse af flisearealerne.

Ad 2065: Året 2016 var mindre festligt end budgetteret.

Ad 2070: Ny leverandør og outsourcing som gør at visse forsikringer vedr. arbejdsgiveransvar ikke længere er påkrævet.



Noter til budget:

Ad 1000: Kontingent tilbage på 4000 kr. og uændret 800 kr. i havedagsbidrag.

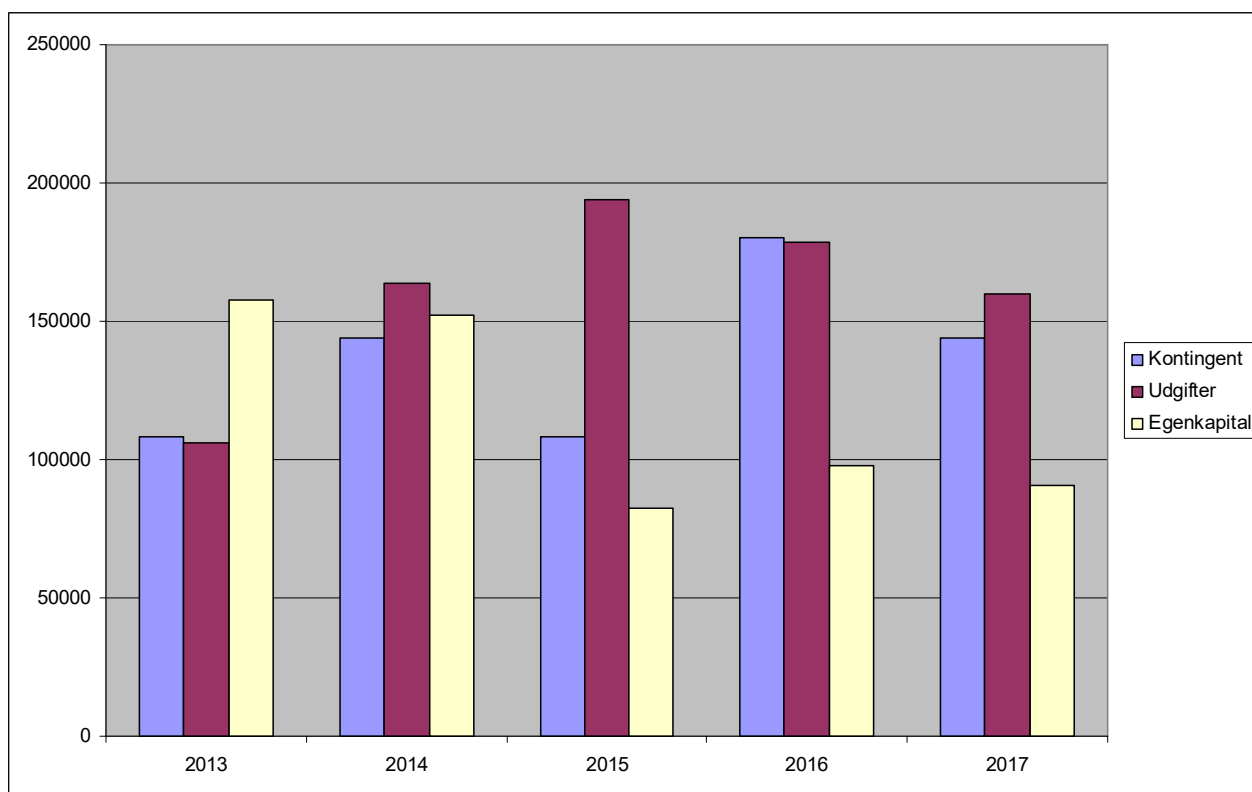
Ad 2020: Nuværende aftale med Peramo Park er på 42.500 kr. p.a.

Ad 2030: Der er medregnet 9.000 kr. til køb af et stillads.

Ad 2041: Nuværende aftale er på 29.406 kr. p.a.

Ad 2065: Ud over udgifter til havedagen er der regnet med et budget for vejfesten på 3000 kr. samt et tilskud til en arbejdsfrokost for bestyrelsen.

Sammenhæng imellem kontingent, udgifter og egenkapital



I 2015 satte vi kontingentet ned til 3000 kr. ud fra den betragtning at egenkapitalen var for stor. I 2016 satte vi kontingentet op fordi vi forudså nogle større udgifter og samtidig ønskede at øge egenkapitalen lidt for at forbedre likviditeten, idet vi typisk havde store betalinger i 1. kvartal.

I 2017 kan vi sætte kontingentet ned igen idet nye leverandøraftaler har reduceret omkostningerne, og aftalerne fordeler betalingerne mere jævnt over året.