

1. marts 2022

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling
onsdag den 30. marts 2022 kl. 19.00
i Glostrup Medborgerhus,
Rådhusparken 2, 2600 Glostrup

Skriftlige forslag fra medlemmerne fremsendes på e-mail til formanden senest den 16. marts 2022 (formanden@krogengen.dk). De indkomne forslag vil efterfølgende blive publiceret på foreningens hjemmeside.

Der kan stemmes ved fuldmagt, der skal forevises inden begyndelsen af generalforsamlingen. Ingen kan møde med fuldmagt for mere end 1 husstand.

Dagsorden med bilag er vedlagt.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Kristian Kruse-Birch (nr. 6)
formand
formanden@krogengen.dk

Havedagene i 2022 er fastsat til 1. søndag i maj og sidste søndag i september. I år er det den 1. maj og 25. september.

Dagsorden

1. Valg af:
 - Dirigent,
 - Stemmeudvalg
 - og Referent.
2. Formandens beretning for 2021.
3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2021 til godkendelse. (bilag)
4. Forslag til vedtagelse fra bestyrelse og medlemmer, herunder et forslag fra ladestanderudvalget (bilag).
5. Fastsættelse af kontingent og budget for 2022. (bilag).
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
 - Valg af 3 medlemmer til bestyrelsen
 - Valg af 2 suppleanter
John Pedersen (Nr. 8) genopstiller
7. Valg af revisorer og revisorsuppleanter.
 - Valg af 2 revisorer
 - Valg af 2 revisorsuppleanter
8. Eventuelt

Krogengen Ejerlaug
Regnskab 2021

Primobeholdninger

9001	Driftskonto	49.360,52	
9002	Havekonto	16.701,81	
9003	Vejfond	276.142,55	
	I alt		342.204,88

Indtægter

1000	Kontingent	144.000,00	
1001	Havedagskonto	8.000,00	
1030	Renteindtægter	-2.508,97	
1032	Diverse indtægter	7.500,00	
	Indtægter i alt		156.991,03

Udgifter

Driftskonto

2020	Vedligeholdelse af fællesarealer	44.799,97
2021	Fejning af sten	11.533,43
2022	Gartner, regningsarbejde	0,00
2023	Service på hjertestarter	4.759,75
2030	Anskaffelser og rep. af udstyr	1.299,80
2040	Snerydning	32.270,00
2060	Kontorholdsomkostninger	1.309,75
2061	El vedr. fællesarealer	6.452,65
2065	Generalforsamling, vejfest m.m.	1.438,50
2068	Advokat	0,00
2070	Forsikringer	10.514,85
2075	Finansielle omkostninger	0,00

Havekonto

2066	Havedag og planter	6.291,82
------	--------------------	----------

Vejfond

2067	Vej- og flisearbejde	0,00	
	Udgifter i alt		120.670,52
	Driftsresultat		36.320,51
	Overført til vejfonden		20.000,00
	Resultat efter overførsel til vejfond		16.320,51

Ultimobeholdninger

	Driftskonto	63.972,85	
	Havekonto	18.409,99	
	Vejfond	296.142,55	
	I alt		378.525,39

02-02-2022

03-02-2022

Krogengen Ejerlaug

Budgetopfølgning 2021

		Budget	Realiseret	Difference	Noter
<i>Indtægter</i>		2021	2021		
1000	Kontingent	144.000,00	144.000,00	0,00	
1001	Havedagskonto	8.000,00	8.000,00	0,00	
1030	Renteindtægter	-1.000,00	-2.508,97	-1.508,97	1)
1032	Diverse indtægter	1.500,00	7.500,00	6.000,00	2)
Indtægter I alt		152.500,00	156.991,03	4.491,03	
<i>Udgifter</i>					
Driftskonto					
2020	Vedligeholdelse af fællesarealer	42.500,00	44.799,97	2.299,97	
2021	Fejning af sten	12.000,00	11.533,43	-466,57	
2022	Gartner, regningsarbejde	7.000,00	0,00	-7.000,00	3)
2023	Service på hjertestarter	4.800,00	4.759,75	-40,25	
2030	Anskaffelser og rep. af udstyr	10.000,00	1.299,80	-8.700,20	4)
2040	Snerydning	30.000,00	32.270,00	2.270,00	
2060	Kontorholdsomkostninger	1.200,00	1.309,75	109,75	
2061	El vedr. fællesarealer	6.000,00	6.452,65	452,65	
2065	Generalforsamling, vejfest m.m.	6.000,00	1.438,50	-4.561,50	5)
2068	Advokat	0,00	0,00	0,00	
2070	Forsikringer	10.000,00	10.514,85	514,85	
2075	Finansielle omkostninger	0,00	0,00	0,00	
Havekonto					
2066	Havedag og planter	8.000,00	6.291,82	-1.708,18	
Vejfond					
2067	Vej- og flisearbejde	15.000,00	0,00	-15.000,00	6)
Udgifter I alt		152.500,00	120.670,52	-31.829,48	
Driftsresultat		0,00	36.320,51	36.320,51	
Overført til vejfonden		20.000,00	20.000,00	0,00	
Resultat efter overførsel til vejfond		-20.000,00	16.320,51	36.320,51	

Noter

- 1) De negative renter fra Danske Bank blev sat op i løbet af 2021.
- 2) Vi havde forventet 1 hussalg. Det blev til 5.
- 3) Afledning af smeltevand blev ikke gennemført i 2021. Overføres til 2022
- 4) Køb af ekstern assistance i forbindelse med ladestandere udskudt til 2022
- 5) Der blev alligevel ingen vejfest i 2021
- 6) Reparation af asfalten udskydes til 2022

Realiseret 2021 og Budget for 2022

<i>Indtægter</i>		2021	2022	
1000	Kontingent	144.000	144.000	
1001	Havedagskonto	8.000	8.000	
1030	Renteindtægter	-2.509	-3.000	
1032	Diverse indtægter	7.500	1.500	
Indtægter		156.991	150.500	
<i>Udgifter</i>				
Driftskonto				
2020	Græsslåning af plæner og volden	44.800	46.105	
2021	Fejning af sten	11.533	12.000	
2022	Gartner, regningsarbejde	0	7.000	
2023	Service på hjertestarter	4.760	5.000	
2030	Anskaffelser og rep. af udstyr	1.300	1.500	
2040	Snerydning	32.270	33.210	
2060	Kontorholdsomkostninger	1.310	1.364	
2061	El vedr. fællesarealer	6.453	8.500	1)
2065	Generalforsamling, vejfest m.m.	1.439	4.500	2)
2068	Advokat	0	0	
2070	Forsikringer	10.515	11.200	
2075	Finansielle omkostninger (Gebyrer)	0	0	
Havekonto				
2066	Havedag og planter	6.292	8.000	
Vejfond				
2067	Vej- og flisearbejde	0	60.000	3)
Udgifter		120.671	198.379	
Driftsresultat		36.321	-47.879	
Overført til vejfonden		20.000	0	
Resultat efter overførsel til vejfond		16.321	-47.879	

Noter

- 1) El-prisen er steget kraftigt (25%) siden sidste år
- 2) Mulighed for en vejfest i år
- 3) Udelys og reparation af asfalt

Fællesløsningen vedrørende etablering af ladestandere på Krogengen.

1. marts 2022

Forslag

1. Løsningsbeskrivelse

Der etableres to ladestandere med hver to ladepunkter i rabatten på østsiden af den store parkeringsplads.

Kapaciteten er det dobbelte af hvad vi oprindeligt regnede med, og vil kunne betjene mindst 12 el-biler. Det forventes at være tilstrækkeligt til og med 2025.

Løsningen bidrager til alle husenes salgsværdi fra dag 1, og den er skalerbar og vil løbende kunne udbygges til fremtidige behov.

Løsningen forudsætter kun minimale ændringer til parkeringsforholdene.

2. Pris og finansiering

Den samlede pris for etableringen er: 190.000 kr.

Vi har tilsagn om et statstilskud på: 45.000 kr.

Vi kalkulerer med 5 licenstagere: 50.000 kr.

Lån fra vejfonden: 95.000 kr.

Prisen for en licens vil i starten være 10.000 kr, og der beregnes en margin på 50 øre pr. kWh. Licensprisen og prisen pr. kWh vil i fremtiden blive justeret årligt af bestyrelsen efter indstilling fra gruppen af licenstagere. Efterhånden som licensprisen nedsættes, kompenseres tidligere licenstagere således at alle licenstagere til enhver tid har betalt det samme.

Lånet fra vejfonden forventes tilbagebetalt over de følgende fire år.

Bemærk at el-bilejerne betaler, og vejfonden lægger ud med ca. 1/3 af indestående. Ingen andre berøres.

3. Tidsplan

1. Hvis fællesløsningen bliver valgt på generalforsamlingen, skal de nødvendige dokumenter fremsendes til Bolig- og Planstyrelsen.
2. Når vi har modtaget deres skriftlige godkendelse (behandlingstiden er formentlig 1 md.), kan vi afgive ordre på etableringen.
3. Etableringen forventes at kunne færdiggøres på ca. 3 mdr.
4. Endelig idriftsættelse forventes primo september 2022

4. Forudsætninger og forbehold

- Hvis tilgangen af el-bilejere viser sig at være mindre end forventet, vil tilbagebetalingen til vejfonden trække ud således at den bliver over 5 år i stedet for 4 år.

Beslutningsgrundlag

1. Baggrund

Efterhånden som beboerne får elbiler, opstår der et behov for at kunne oplade bilen når man er hjemme. Behovet er der allerede nu, og det forventes at være stærkt stigende idet der p.t. sælges flere biler med ledning end uden.

Vi har derfor udarbejdet et forslag baseret på følgende målsætning:

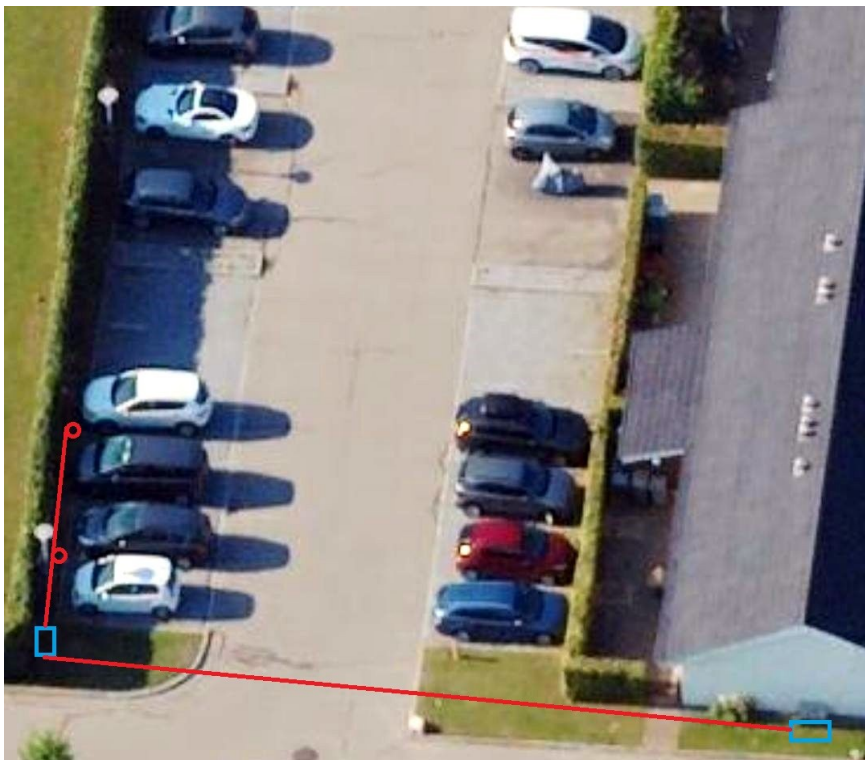
- Det skal være fælles.
Hele ideen med Krogengen er at det er blandet byggeri med 6 villaer og 30 rækkehuse i tilknytning til fællesarealer til rekreative formål og parkering. Alle beboerne har lige adgang til fællesarealerne. Opladefaciliteterne skal placeres på fællesarealet og være tilgængelige for alle beboerne. Det skal samtidig være frivilligt om man vil deltage. For villaerne kan det fx være praktisk at indrette egen ladeboks i carporten.
- Løsningen skal være skalerbar.
Vi skal kunne starte småt og udbygge løsningen efterhånden som behovet stiger.
- Det skal være tilgængeligt.
Det skal være sådan at man kan oplade sin elbil når der er behov for det, men det må samtidig ikke gå ud over udnyttelsen af parkeringspladserne. Det betyder at der skal være et regelsæt for benyttelsen.
- Det skal være nemt.
Det skal ikke indebære en administrativ byrde for foreningen fx i forbindelse med afregning af medlemmernes opladeforbrug.
- Det skal være økonomisk fordelagtigt.
De store omkostninger er strøm, installation og udstyr. Strømmen skal i sidste ende betales af forbrugerne, men installation og udstyr kan vi deles om og dermed opnå stordriftsfordele som gør det billigere for den enkelte.
- Løsningen må ikke medføre forringede parkeringsforhold.

2. Løsningsbeskrivelse

Installationen

Vi starter med 2 ladestander i rabatten på østsiden af den store parkeringsplads. I starten behøver vi ikke mere end 1 ladestander, men vi har kunnet søge om statstilskud til 2, da vi er 36 huse i ejerlauget. Vi har efterfølgende fået tilsagn om et tilskud fra Bolig- og Planstyrelsen på 25% (dog højst 48.937,50 kr.) af etableringsomkostningerne.

Placeringen ses på billedet herunder.



Fra ladestanderne trækkes kabler til et fordelerskab og derfra videre under asfalten til et eksisterende el-skab ved gavlen af nr. 5.

Der er plads til at udvide med yderligere 5 ladestander så de tilsammen kan betjene 42 elbiler idet man erfaringsmæssigt kan betjene 3 elbiler pr. ladepunkt, og der er to ladepunkter pr. ladestander.

Ordensreglerne

For at sikre tilgængelighed og samtidig effektiv udnyttelse af opladepladserne bliver der udviklet et regelsæt for benyttelsen. Vi må forvente at der bliver behov for at tilpasse disse regler baseret på erfaringerne, og foreslår følgende tilføjelse til de gældende ordensregler:

Parkering:

Parkering må kun foretages på de indrettede P-pladser. Parkering af campingvogne, hestevogne/trailere, anhængere og lastvogne udover normal af- og pålæsning i området er ikke tilladt. Se i øvrigt afsnittet om "bilkørsel".

For pladser markeret som opladepladser for elbiler gælder særlige regler. Disse regler opdateres efter behov og publiceres på ejerlaugets hjemmeside.

3. Tidsplan

En betingelse for at få tilskud fra Bolig- og Planstyrelsen er at vi inden d. 15. juni 2022 indsender dokumentation for at der er opnået fornøden tilslutning efter foreningens gældende vedtægter til etablering af ladestanderne omfattet af tilsagnet. Det vil i realiteten sige at fællesløsningen skal være godkendt på den kommende generalforsamling.

Etableringen af ladestanderne må først påbegyndes, når Bolig- og Planstyrelsen skriftligt har godkendt dokumentationen.

Ansøgning om udbetaling af tilskuddet skal indsendes til Bolig- og Planstyrelsen inden 1 år efter datoen for styrelsens godkendelse af dokumentationsmaterialet.

Udbetalingsansøgningen skal vedlægges et projektreknskab med oplysninger om størrelsen af de afholdte og betalte tilskudsberettigede udgifter samt regningsbilag og bilag med dokumentation for betalte tilskudsberettigede udgifter vedrørende indkøb af ladestander, gravearbejde og el-arbejde.

Dvs. vi får først tilskuddet når vi kan dokumentere at vi har brugt pengene, og det hele skal være afsluttet medio 2023.

4. Økonomi

Der skal skaffes penge til etablering og drift, og i sidste ende skal det være el-bilejerne der har betalt gildet. Etableringen koster ca. 190.000 kr. Der er 4 kilder til finansiering:

- Tilskud fra staten.
Det har vi fået tilsagn om. Vi får 25% på de tunge udgifter.
- Lån fra vejfonden.
Vi har hen ved 300.000 kr. stående i vejfonden til negativ rente. Det er naturligt at låne fra denne fond. Pengene skal bare være tilbage i vejfonden inden der skal lægges nyt slidlag på de asfalterede arealer.
- Ladelicenser.
Det skal koste noget en gang for alle at erhverve retten til at benytte ladestanderne. På langt sigt kan det gøres meget billigt, idet det kun skal betale opgradering i takt med at der kommer flere brugere. Efterhånden som licensprisen nedsættes kompenseres tidligere licenstagere således at alle licenstagere til enhver tid har betalt det samme.
- Margin på kWh-prisen.
Vi kan selv sætte kWh-prisen, og hvis vi sætter den lidt højere end den pris vi betaler for strømmen (efter afgiftsrefusion) bliver der en margin til dækning af driften. Prisen skal på længere sigt være så lav som muligt, og det batter først rigtig noget om nogle år når der er mange el-biler som kører mange km.

Prisen for en licens vil i starten være 10.000 kr, og der beregnes en margin på 50 øre pr. kWh. Licensprisen og prisen pr. kWh vil i fremtiden blive justeret årligt af bestyrelsen efter indstilling fra gruppen af licenstagere.

Der tages forbehold for tilgangen af el-biler. Hvis den bliver mindre end forventet vil det betyde længere tilbagebetalingstid.

5. Sammenfatning

Fællesløsningen bidrager til vores huses salgsværdi fra dag 1.

På længere sigt er det kun folk med elbiler der har betalt til det. Det er rimeligt fordi det er dem der primært har fordel af det på kørselsøkonomien.

Løsningen er skalerbar idet der i rabatten til nr. 3 er plads til alle de ladestanderne vi nogensinde får brug for.

Ejerlauget Krogengen

Den kræver ikke væsentlige ændringer til parkering eller den måde vores område fremtræder på.

Økonomien er overskuelig, men ud over statstilskuddet har projektet brug for at låne penge til etableringen. Hvis vi starter med 5 licenstagere vil det være tilstrækkeligt at låne ca. 90.000 kr. fra vejfonden. Det er ca. 1/3 af nuværende indestående.