

# Ejerlauget Krogengen

Glostrup d. 24. marts 2018

## Generalforsamling Ejerlauget Krogengen 26. marts 2019 kl. 19:00 Dagsorden og referat

Fremmødte: 18 husstande var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt.

Bestyrelsen var repræsenteret af:

- Formand Nikolaj Dam Østergaard (nr. 27)
- Næstformand Jørn Mulvad (nr. 30)
- Kasserer Niels Jørgen Hansen (nr. 23)
- Bestyrelsesmedlem Heidi Vibjerg (nr. 33)
- Bestyrelsesmedlem Rasmus Petersen (nr. 31)

### Velkomst

Formanden indledte med at byde velkommen og præsentere den gamle bestyrelse. Derefter gik vi over til første punkt på dagsordenen.

### 1. Valg af dirigent, stemmeudvalg og referent

Rasmus (nr. 31) blev valgt som dirigent.

Rasmus takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen, i henhold til vedtægternes §4.1, var lovligt indvarslet.

Til stemmeudvalg blev valgt: Jørn Honoré (nr. 4) og Lars Pedersen (nr. 18). Niels Jørgen Hansen (nr. 23) blev valgt til referent.

### 2. Formandens beretning

Formanden gennemgik beretningen, der er vedlagt som Bilag A.

Som kommentar til beretningen blev det nævnt at en af pullerterne er defekt og kan ikke monteres korrekt. Bestyrelsen er opmærksom på det, og den vil blive repareret.

Formandens beretning blev efterfølgende godkendt.

### 3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2018.

Kassereren, Niels Jørgen Hansen (nr. 23) gennemgik regnskabet (Bilag B) og kunne konstatere at:

Det samlede resultat blev betydeligt bedre end budgetteret. Det skyldes i det væsentlige periodeforskydninger, specielt vedrørende el hvor afregningsformen er ændret, og udskydning af udgifter til flisearbejder.

Bestyrelsen anbefalede at hele overskuddet overføres til vejfonden.

Det blev diskuteret hvad der er en passende størrelse af driftskontoen og overførslerne til vejfonden:

- Kassereren mente at driftskontoen helst ikke skal komme under 50.000 kr. ved årets start, da det skal dække driften frem til 1. rate af kontingentet kommer ind på kontoen samt eventuelle uforudsete udgifter.
- De senere år er der overført 20.000 kr. og 30.000 kr. til vejfonden til dækning af den kommende asfaltering, omlægning af P-pladserne og løbende flisearbejde. Den nødvendige opsparing blev diskuteret nærmere under agendaens punkt 5, Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2019.

#### 4. Forslag til vedtagelse fra bestyrelse og medlemmer.

Der var indkommet tre forslag fra medlemmerne. Forslagenes ordlyd er vedlagt som Bilag C.

- Forslag fra nr. 29 vedrørende græspleje.

Birger gennemgik forslaget som efterfølgende blev diskuteret. Følgende forhold blev nævnt:

- Græsset bliver slået for tæt. Det giver mosset for gode betingelser.
- Vi kunne følge forslaget i år og til næste år beslutte om vi vil fortsætte.
- Det er spild af penge fordi fugtigheden gør at det alligevel aldrig bliver pænt
- Oprindeligt fik den grønne kile en blandet såning, og det var ikke meningen at det skulle være en græsplæne.
- Tilgængelige geodata viser at vi må forvente at der i regnfulde perioder vil stå vand på dele af græsarealet fordi grundvandstanden er høj og den hydrauliske ledningsevne er dårlig.

Forslaget gik til afstemning med følgende resultat: 2 stemte for, 11 stemte imod og 5 stemte hverken for eller imod. Forslaget var dermed forkastet.

- Forslag fra nr. 3 vedrørende hjertestarter.

Birger gennemgik forslaget. Der blev rejst følgende spørgsmål:

- Hvem står bag tilbuddet? Det gør Falck.
- Hvad er driftsudgifterne? Det vides ikke.
- Leasingprisen forekommer høj i forhold til købsprisen. Vi skal muligvis kalkulere med leasingprisen.
- Hvor skal den i givet fald placeres? Det er ikke fastlagt, men placeringen bør være centralt i området. Kent (nr. 10) foreslog at den kunne sidde på deres gavl.

Forslaget gik til afstemning med følgende resultat: 7 stemte for, 5 stemte imod og 6 stemte hverken for eller imod. Forslaget blev dermed godkendt.

Bestyrelsen afklarer de udestående spørgsmål, og anskaffelsen indregnes i budgettet for 2019.

- Forslag fra nr. 1 vedrørende nedsættelse af kontingentet.

Forslaget blev præsenteret, men behandlingen af forslaget blev henvist til agendaens pkt. 5 vedrørende kontingent og budget for 2019.

#### 5. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2019.

Det af bestyrelsen foreslåede budget var baseret på uændret kontingent, udgifter på niveau med sidste år og et overskud på 10.000 kr.

Med vedtagelse af forslaget vedrørende hjertestarter, og den dermed følgende udgift på 14.000 kr. + 1.000 kr. til montering, må resultatet forventes at blive et underskud på 5.000 kr.

Kassereren præsenterede et overblik over foreningens økonomi frem til 2028 (Bilag E).

Forslaget fra nr. 1 om nedsættelse af kontingentet blev diskuteret. Der var følgende kommentarer fra kassereren:

- Driftskontoen pr. 1. januar skal være tilstrækkelig til at dække foreningens samlede udgifter frem til første rate af kontingentet indløber medio maj.
- Disponering af overskuddet er noget generalforsamlingen bestemmer baseret på bestyrelsens anbefaling. Det kan først ske når årets resultat er kendt. Overskuddet kan fx disponeres til vejfonden, driften, anskaffelser eller til nedsættelse af kontingentet.
- Driftskontoen var ved årets start 73.000 kr. hvilket er rigeligt. 50.000 kr. ville være en passende størrelse.
- Hvis vi ønsker en overførsel til vejfonden på niveau med de seneste år vil driftskontoen, ved udgangen af året være reduceret til 38.000 med det nuværende kontingent og det korrigerede budget. Det er klart i underkanten.

Forslaget gik til afstemning med følgende resultat: 0 stemte for, 18 stemte imod og 0 stemte hverken for eller imod. Forslaget blev dermed forkastet.

Budgettet blev godkendt med korrektion for hjertestarteren, og kontingentet bliver uændret 4.000 kr. Det korrigerede budget er vedlagt som Bilag D.

## 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Niels Jørgen Hansen (nr. 23) blev genvalgt.

Kristian Kruse-Birch (nr. 6) blev valgt.

Bestyrelsen består derefter af: Jørn Mulvad, Heidi Vibjerg, Niels Jørgen Hansen, Nikolaj Dam Østergaard og Kristian Kruse-Birch. Bestyrelsen vil konstituere sig på førstkommende bestyrelsesmøde d. 4. april.

## 7. Valg af bestyrelsessuppleanter

John Pedersen (nr. 8) blev valgt til bestyrelsessuppleant.

Der var ingen kandidater til den ledige post som bestyrelsessuppleant.

## 8. Valg af 2 revisorer og 2 revisorsuppleanter

Som revisorer blev valgt:

Christian Duurloo (nr. 20)

Thomas Dam (nr. 22)

Som revisorsuppleanter blev valgt:

Rasmus Petersen (Nr. 31)

Lars Pedersen (nr. 18)

## 9. Valg af haveudvalgsmedlemmer

Der var ingen ændringer til haveudvalget. Udvalget består af:

Jørn Honoré (nr. 4)

Kent Larsen (nr. 10)

Susanne Jeppesen (nr. 13)

Lars Wikborg (nr. 16)

Lars Pedersen (nr. 18)

Niels Jørgen Hansen (nr. 23)

## 10. Eventuelt.

Opfølgningspunkter fra sidste generalforsamling vedrørende p-pladserne.

- Kravet om permeabel (vandgennemtrængelig) belægning på p-pladserne er blevet bekræftet.
- Formodningen om at skærverne vil ødelægge en ny blød asfalt er ligeledes blevet bekræftet.
- Bestyrelsen har haft kontakt med en landskabsarkitekt (Mette Greve) fra firmaet JaJa. Der er udarbejdet en rapport og bestyrelsen har haft et møde med Mette Greve, og efterfølgende et antal konsultationer. Bestyrelsen har fået et værdifuldt input og en række ideer at arbejde videre med.
- Der er ikke noget tidspres. Det skal blot være afklaret i passende tid inden nyasfalteringen er påkrævet.
- Når tiden nærmer sig vil medlemmerne blive involveret i valg af belægning m.v.

### Storskrald

Kommunens regler er sådan at villaerne får hentet storskrald på adressen, mens rækkehusene skal aflevere storskrald i fælles containere opstillet til formålet. I 2004 havde foreningen konstateret mangel på parkeringspladser, og man fravalgte derfor ordningen for at få mere plads til parkering. Villaerne kan således fortsat forvente at få afhentet storskrald mens det er en fejl at rækkehusene får en besked om afhentning. Den skal blot ignoreres.

### Græsarealerne

Haveudvalget blev opfordret til at bruge nogle af midlerne på havekontoen til forskønnelse af græsarealerne.

Til slut benyttede bestyrelsen lejligheden til at takke Rasmus for hans indsats i bestyrelsen i de seneste 6 år. Derefter takkede dirigenten de fremmødte for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen.

Referent:

Glostrup, den 8. april 2019



---

Niels Jørgen Hansen (nr. 23)

Godkendt af dirigent:

Glostrup, den 9. april 2019



---

Rasmus Petersen (nr. 31)

# Formandens beretning - Generalforsamling 2019

Jeg vil fortælle lidt om året der er gået, set fra bestyrelsens vinkel, og om nogle de emner og aktiviteter der har været i bestyrelsen, siden sidste generalforsamling.

### **Ejerlauget**

Vi fik afholdt havedagene i maj og september og der var et godt fremmøde begge dage. Tak til dem der tog del i havedagene og ikke mindst tak til medlemmerne af haveudvalget, der arrangerer vore havedage.

På havedagene fik vi også opsat tre ud af fire af de hundeskilte, som vore besøgende hundeluffere forhåbentlig tager til efterretning. Det sidste hundeskilt bliver sat op ved næste havedag.

I september holdt vi også vejfest, eller måske nærmere havefest, på plænen ved to-plans rækkehusene. Det er ved at blive en årlig tradition at vi har vejfest om sommeren og der skal lyde en stor tak til Per og Kim for at deres arbejde med at arrangere det.

Og så er der blevet vedligeholdt, og malet på husene - Og det stillads der blev indkøbt i 2017 er blevet reserveret og har været i brug i flere omgange. I bestyrelsen er vi glade for at stillads-investeringen bærer frugt .

Der er ting der skal flyttes ind og ud af vore huse og der er håndværkere der skal have adgang. Derfor har vi nogle gange brug for at løsne og fjerne de pullerter der er fæstnet ved indgangen til vore stier (Foran nr. 19 og 21 og i mellem nr. 5 og 10). I året der er gået, har vi, i bestyrelsen bemærket, at pullerterne nogle gange får lov at ligge længe uden at blive fæstnet igen. Når vi fjerner en pullert midlertidigt, så skal det være så kort tid som muligt. Så husk at fæstne pullerten igen, så snart opgaven er slut eller hvis der går nogle dage indtil der igen er brug for fri passage.

### **Bestyrelsen**

I bestyrelsen er der blevet arbejdet med en række forskellige emner, og nogle af dem kommer vi til at tale mere om på vores generalforsamling i dag.

Bestyrelsen har fulgt op på de spørgsmål der blev stillet til ny belægning på de fælles parkeringspladser på sidste generalforsamling og det vil blive præsenteret yderligere på dagsordenens sidste punkt "Eventuelt". Under "Eventuelt" vil vi også informere om aftalen med Glostrup Forsyning om afhentning af storskrald.

Niels Jørgen har taget initiativ til, at vi får udskiftet de gamle sparepærer i vore parklamper langs stierne med nye besparende LED-pærer, hvilket giver os en halvering af strømforbruget på de lamper.

På baggrund af henvendelse fra Frederik i nr. 3, undersøgte bestyrelsen sidste år hvilke hjertestartere vi har i nærheden og lagde breve i postkasserne om dem, samt opdaterede hjemmesiden med en oversigt over dem.

Der har selvfølgelig også været andre opdateringer på ejerlaugets hjemmeside, krogengen.dk. Der er bl.a. blevet lagt fotografier op af vores område, som Jørn Mulvad har taget.

Det vigtigste mht. vores hjemmeside er, at der er sket ændringer til de brugerprofiler som alle beboere skal bruge for at benytte hjemmesiden fuldt ud - F.eks. til at reservere vores stillads. De nye brugerprofiler er meget nemmere at huske og administrere for alle. Der blev lagt informationsbreve i postkasserne i maj om, hvordan de anvendes.

Den 25. maj 2018 trådte den nye persondataforordning (GDPR) i kraft og den skal vi overholde, da vi er en forening. Ejerlaugets persondatapolitik er offentliggjort på [www.krogengen.dk](http://www.krogengen.dk) og den bliver opretholdt. Ved årsskiftet blev foreningens persondata gennemgået og der blev foretaget relevante sletninger af data - Tak til vores kasserer Niels Jørgen, for at følge op på det.

Det skal også nævnes, at bestyrelsen er begyndt at se på, om det er muligt en gang at få installeret ladestandere til elbiler på det fælles parkeringsområde.

I bestyrelsen har vi haft fornøjelsen af, at have en "observatør" som deltager på de seneste bestyrelsesmøder. Det er John fra nr. 8 der har benyttet sig af denne mulighed for, at snuse til, hvad bestyrelsen laver.

Alle på Krogengen kan deltage i bestyrelsens møder som "observatør" og få en fornemmelse for bestyrelsens arbejds gange og opgaver, uden at være medlem af bestyrelsen. Og deltagelse på møder er *ikke* lig med, at man forventes at stille op som suppleant ved næste generalforsamling. Men det er en god mulighed for at få stillet nysgerrigheden mht. arbejdet i ejerlaugets bestyrelse og vurdere, om det kan være interessant at tage del i det.

Kontakt bestyrelsen, hvis du er interesseret i at være med som observatør - F.eks. ved at tage en snak med et bestyrelsesmedlem eller på e-mail ([formanden@krogengen.dk](mailto:formanden@krogengen.dk)).

Og mange tak til John for interessen, og deltagelsen i møderne.

Og så vil hele bestyrelsen gerne sige en stor tak til Rasmus, der stopper som bestyrelsesmedlem med denne generalforsamling. Rasmus har været medlem af bestyrelsen i en årrække (Hvor længe ved han nok bedst selv) og været et yderst værdsat medlem.

Glostrup, den 26. Marts 2019  
Nikolaj Dam Østergaard  
Formand

**Krogengen Ejerlaug**  
**Regnskab 2018**

**Primobeholdninger**

Driftskonto	70.249,86
Havekonto	18.707,03
Vejfond	198.575,05
I alt	287.531,94

**Indtægter**

1000	Kontingent	146.000,00
1001	Havedagskonto	8.000,00
1030	Renteindtægter	0,00
1032	Diverse indtægter	2.000,00
	Indtægter i alt	156.000,00

**Udgifter****Driftskonto**

2020	Vedligeholdelse af fællesarealer	59.200,11
2030	Anskaffelser og rep. af udstyr	7.796,08
2040	Snerydning	26.292,72
2060	Kontorholdsomkostninger	1.057,45
2061	El vedr. fællesarealer	5.809,67
2065	Generalforsamling, vejfest m.m.	5.729,40
2068	Advokat	0,00
2070	Forsikringer	9.126,57
2075	Finansielle omkostninger - Gebyr banken	0,00

**Havekonto**

2066	Havedag og planter	3.848,85
------	--------------------	----------

**Vejfond**

2067	Vej- og flisearbejde	5.735,31
------	----------------------	----------

Udgifter i alt	124.596,16
----------------	------------

Resultat	31.403,84
----------	-----------

Overført til vejfonden	30.000,00
------------------------	-----------

**Ultimobeholdninger**

Driftskonto	73.237,86
Havekonto	22.858,18
Vejfond	222.839,74
I alt	318.935,78




## Bilag C

### Forslag fra nr. 29 vedrørende græspleje:

*Fra Lisbeth Brix Wielandt og Birger Nolsøe Wielandt , Krogengen 29 (45 22 97 64 14 | wielandt@lite.dk ) :*

*Vore græsarealer er med tiden blevet en blanding af ukrudt, mos og græs hvor andelen af græs mange steder bliver mindre år for år fordi ukrudt tager magten. Græsarealerne skriger på pleje.*

*Fra vores gartner har vi modtaget et tilbud på den nødvendige løbende pleje til genopretning.*

*På vores havekonto er der en stigende saldo. Ved udgangen af 2018 har vi 23.000 kr. som er øremærket til forskønnelse af området. I mange år har vi ikke forbrugt de opsparede penge.*

*Vi foreslår, at der straks i 2019 påbegyndes en forskønnelse af området med fremadrettet løbende græspleje i henhold til tilbud og anbefaling fra vores gartner.*

*Tilbud for alle fælles græsarealer i 2019 er på 12.375 kr. incl. moms (29,- kr. pr. husstand pr. måned). Vi foreslår udgiften i 2019 betales fra havekontoen.*

*Vore græsarealer kan på sigt ikke henligge uden pleje, hvorfor vi også foreslår, at der i de kommende års budgetter reserveres midler til græspleje. Dette vil isoleret set medføre en kontingentstigning på omkring 30,- kr. pr. husstand pr. måned fra 2020 måske først i 2021.*

### Forslag fra nr. 3 vedrørende hjertestarter:

*Fra Frederik R. Jacobsen, Krogengen 3:*

*Hermed fremsættet et forslag om opsætning af Hjertestarter på Krogengen.*

*Økonomi*

*⌘ Ved køb er prisen ca 14.000 DKK + momtering*

*⌘ Ved leasing er prisen ca 7.000 DKK årligt = omkring 200 DKK pr husstand*

### Forslag fra nr. 1 vedrørende nedsættelse af kontingentet:

*Jeg vil gerne høre hvorfor vi bliver ved med at lave budgetter hvor kasse beholdning bliver ved med at stige.*

*Troede vi havde for flere år siden bestemt, at kontingentet skulle max passe til de budgetteret udgifter og faktisk nedbringe driftskontoen til minimum og/eller i nærheden af 0 kr.*

*Kan ikke se hvorfor I/vi bliver ved med budgettere med overskud?*

*Derfor er mit forslag følgende:*

*Nedsæt det årlige kontingent, så det max svare til de budgetteret udgifter.*

*Derfor kunne vi sagtens lave det årlige kontingent til 3.000 kr. og ikke det fremsendte 4000 kr.*

*36 husstande á 3000 = 108000 + 8000 + 1500 = 117,5*

*Udgifter (samme niveau) = 143,5*

*= underskud = -26*

*Dvs. at vi nedbringer driftskonto fra 73.237 – 26000 = 47.237*

*Således sikre vi os, at vi ikke opbygger en alt for stor driftskonto der ikke er godt for nogen.*



		<b>Budget</b>	<b>Realiseret</b>	<b>Noter</b>	<b>Budget</b>	<b>Noter</b>
		<b>2018</b>	<b>2018</b>		<b>2019</b>	
<b>Indtægter</b>						
1000	Kontingent	146.000	146.000		144.000	7)
1001	Havedagskonto	8.000	8.000		8.000	
1030	Renteindtægter	0	0		0	
1032	Diverse indtægter	1.600	2.000	1)	1.500	8)
<b>Indtægter</b>		<b>155.600</b>	<b>156.000</b>		<b>153.500</b>	
<b>Udgifter</b>						
Driftskonto						
2020	Græsslåning af plæner og volden	41.000	41.000		41.000	9)
2021	Fejning af sten	11.000	11.000		11.000	9)
2022	Gartner, regningsarbejde	3.000	7.000	2)	7.000	
2030	Anskaffelser og rep. af udstyr	5.000	7.796	3)	20.000	
2040	Snerydning	30.000	26.293	4)	30.000	9)
2060	Kontorholdsomkostninger	1.000	1.057		1.100	
2061	El vedr. fællesarealer	10.000	5.810	5)	7.000	10)
2065	Generalforsamling, vejfest m.m.	6.000	5.729		8.400	
2068	Advokat	0	0		0	
2070	Forsikringer	9.000	9.127		10.000	
2075	Finansielle omkostninger (Gebyrer)	0	0		0	
Havekonto						
2066	Havedag og planter	8.000	3.849		8.000	
Vejfond						
2067	Vej- og flisearbejde	19.600	5.735	6)	15.000	
<b>Udgifter</b>		<b>143.600</b>	<b>124.596</b>		<b>158.500</b>	
<b>Resultat</b>		<b>12.000</b>	<b>31.404</b>		<b>-5.000</b>	

# Bilag E

2025-2026

År	Drift	Asfalt	P-pladser	Fliser	Kontingent	Ultimo beholdning	Andet
2016	147.742	0	11.000		5.000	276.097	13.700
2017	122.340	6.425	11.000		4.000	287.532	7.200
2018	107.861	5.735	11.000		4.000	318.936	12.000
2019	117.500	8.000	11.000	7.000	4.000	328.936	9.500
2020	125.000	0	11.000		4.000	344.936	8.000
2021	127.500	10.000	11.000	7.000	4.000	341.436	8.000
2022	130.050	0	11.000		5.000	388.386	8.000
2023	132.651	10.000	11.000		5.000	422.735	8.000
2024	135.304	0	11.000	8.000	6.000	492.431	8.000
2025	138.010	10.000	300.000		6.000	268.421	8.000
2026	140.770	270.000	3.000		5.000	42.651	8.000
2027	143.586	0	3.000	9.000	5.000	75.065	8.000
2028	146.457	10.200	3.000		4.000	67.407	8.000

