

26. februar 2025

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling  
onsdag den 26. marts 2025 kl. 19.00  
i Glostrup Medborgerhus,  
Ved Brandstationen 1, 2600 Glostrup

Skriftlige forslag fra medlemmerne fremsendes på e-mail til formanden senest den 12. marts 2025 (formanden@kroengen.dk). De indkomne forslag vil efterfølgende blive publiceret på foreningens hjemmeside.

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

Dagsorden med bilag er vedlagt.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

Lars Pedersen (nr. 18)  
formand  
[formanden@kroengen.dk](mailto:formanden@kroengen.dk)

Havedagene i 2025 er fastsat til 1. søndag i maj og sidste søndag i september. I år er det den 4. maj og 28. september fra kl. 9:50 til kl. 14:00..

## Dagsorden

1. Valg af:  
Dirigent,  
Stemmeudvalg  
og Referent.
2. Formandens beretning for 2024.
3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2024 til godkendelse. (bilag A)
4. Forslag til vedtagelse fra bestyrelse og medlemmer.
  - a) Forslag fra bestyrelsen vedr. forhøjelse af havedagsbidrag (Bilag B).
  - b) Forslag fra bestyrelsen vedr. generelle retningslinjer for vedligeholdelse af fællesarealerne (Bilag C).
  - c) Forslag fra bestyrelsen om opdatering af ordensreglerne vedr. vedligeholdelse af cedertræsfacaderne (Bilag D).
5. Orientering om parkeringspladserne
6. Fastsættelse af kontingent og budget for 2025. (bilag E).
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen.  
Niels Jørgen Hansen (nr. 23) er på valg og genopstiller ikke.

Valg af 2 suppleanter.  
Lis Larsen (nr. 10) genopstiller
8. Valg af revisorer og revisorsuppleanter.

Valg af 2 revisorer.  
Valg af 2 revisorsuppleanter.

# Ejerlauget Kroengen

---

## 9. Haveudvalg

Solveig Honoré (nr. 4)  
Lars Wikborg (nr. 16),  
Hanne Abildgaard (nr. 22)  
Niels Jørgen Hansen (nr. 23).

## 9. Eventuelt.

**Primobeholdninger**

9001	Driftskonto	73.720	
9002	Havekonto	23.171	
9003	Vejfond	293.643	
	I alt		390.534

**Indtægter**

1000	Kontingent	180.000	
1001	Havedagskonto	9.600	
1030	Renteindtægter	2.104	
1040	Salg af ladelicenser	10.000	
1042	Salg af strøm til opladning	29.110	
1050	Diverse indtægter	0	
	Indtægter i alt		230.814

**Udgifter**

Driftskonto			
2020	Vedligeholdelse af fællesarealer	53.250	
2021	Fejning af sten	19.016	
2022	Gartner, regningsarbejde	36.875	
2023	Service på hjertestarter	5.625	
2030	Anskaffelser og rep. af udstyr	500	
2040	Snerydning	31.000	
2060	Kontorholdsomkostninger	431	
2061	El vedr. fællesarealer	6.451	
2065	Generalforsamling, vejfest m.m.	1.578	
2068	Advokat	0	
2070	Forsikringer	10.964	
2075	Finansielle omkostninger	2.566	
2080	Køb af udstyr til opladning	0	
2082	Køb af strøm til opladning	15.251	
2084	Service og support vedr. opladning	3.870	
2066	Havedag og forskønnelse af fællesarealerne	2.662	
2067	Vej- og flisearbejde	14.465	
	Udgifter i alt		204.503
	Driftsresultat		26.311

Overført til Vejfond	20.000
----------------------	--------


**Ultimobeholdninger**

Driftskonto	70.988,61	
Havekonto	30.109	
Vejfond	315.747,04	
I alt		416.844,90

Dato

28.02.2025

Dato



(Lonnie skriver under, når hun kommer hjem fra ferie)

**Ladestandere, projektregnskab 2024**

		<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Indtægter				
1040	Salg af ladelicenser	30.000,00	20.000,00	10.000,00
1042	Salg af strøm til opladning	1.395,27	17.300,29	29.109,96
1050	Diverse indtægter	0,00	46055,94	0,00
	Indtægter i alt	31.395,27	83.356,23	39.109,96
Udgifter				
2030	Anskaffelser og rep. af udstyr	0,00	387,25	447,75
2060	Kontorholdsomkostninger	0,00	0,00	0,00
2070	Forsikringer	0,00	1664,51	1.065,13
2075	Finansielle omkostninger	0,00	0,00	600,00
2080	Køb af udstyr til opladning	57.375,00	126.848,75	0,00
2082	Køb af strøm til opladning	570,24	7588,55	15.250,67
2084	Service og support vedr. opladning	0,00	4192,50	3.870,00
	Udgifter i alt	57.945,24	140.681,56	21.233,55
Resultat		-26.549,97	-57.325,33	17.876,41
Akkumuleret		-26.549,97	-83.875,30	-65.998,89

***Ladestandere, Drift 2024***

		<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Indtægter				
1042	Salg af strøm til opladning	1.395,27	17.300,29	29.109,96
1050	Diverse indtægter			0,00
	Indtægter i alt	1.395,27	17.300,29	29.109,96
Udgifter				
2030	Anskaffelser og rep. af udstyr		387,25	447,75
2060	Kontorholdsomkostninger	0,00	0,00	0,00
2070	Forsikringer	0,00	1664,51	1.065,13
2075	Finansielle omkostninger			600,00
2082	Køb af strøm til opladning	570,24	7.588,55	15.250,67
2084	Service og support vedr. opladning	0,00	4.192,50	3.870,00
	Udgifter i alt	570,24	13.832,81	21.233,55
Resultat		825,03	3.467,48	7.876,41
Akkumuleret		825,03	4.292,51	12.168,92

## Revisorpåtegning

Til bestyrelsen i **Ejerlauget Krogen**

**Hvissinge, den 25.02.25**

Vi har revideret årsregnskabet for **Ejerlauget Krogen** for regnskabsåret, der sluttede den **31. december 2024**. Revisionen er udført i overensstemmelse med god revisionskik og har omfattet en gennemgang af regnskabets poster samt en vurdering af anvendte regnskabsprincipper og væsentlige skøn.

### Revisionens resultat

Ved egen gennemgang af det elektronisk leverede regnskab har vi konstateret, at filen ikke kan åbnes i Excel med korrekte referencer. Dette har medført udfordringer i forhold til den direkte sporbarhed af specifikke poster. Vi anbefaler, at der fremadrettet sikres et fil format, der muliggør en korrekt og brugervenlig præsentation af regnskabsdata. Vi har også modtaget regnskabet på papir.

Herudover har vi konstateret, at flere bilag er registreret med samme bilagsnummer. Dette kan medføre udfordringer i den interne kontrol og dokumentation. Vi anbefaler, at der fremadrettet indføres en mere systematisk bilagsnummerering for at sikre entydig reference til de enkelte transaktioner.

På trods af disse forhold har vi ved stikprøvevis kontrol af posteringer samt afstemning af bankens saldo kunnet konstatere, at de regnskabsmæssige registreringer er i overensstemmelse med de faktiske banktransaktioner, og at saldoen pr. **31. december 2024** stemmer overens med kontoudtoget.

### Konklusion

Med forbehold for ovenstående forhold finder vi, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerlaugets økonomiske stilling pr. **31. december 2024**, samt af resultatet for regnskabsåret i overensstemmelse med gældende regnskabspraksis for ejerlauget.

Med venlig hilsen

**Lonnie Ebert**

### Opdatering pr. 28.02.2025

D. 04.02.2025 havde vi et møde med kassereren, hvor han gennemgik regnskabet og eksempler på bilagene. D. 05.02.2025 modtog vi regnskabsmodellen og bilagene samt en revisionsvejledning, der forklarer regnskabsmodellen. Vi har derefter haft 3 uger til at gennemgå materialet.

Mens Lonnie har valgt at gå på ferie, er regnskabsmodellen uden større problemer konverteret til Microsoft Office 365 Excel, og referencerne til bilagene bragt i orden.

Med venlig hilsen

**Kent Larsen**

 28/2-2025

# Ejerlauget Krogengen

---

## Forslag vedrørende forhøjelse af havedagsbidraget

Det nuværende havedagsbidrag på 800 kr. er fastlagt i vedtægterne.

Det blev besluttet i 2010, og hvis vi justerer med nettoprisindekset, vil det svare til 1023 kr. i dag. Bestyrelsen foreslår at det forhøjes til 1000 kr.

Da der er tale om en ændring til vedtægterne, kræver det at 2/3 af de fremmødte medlemmer stemmer for forslaget.



## Ejerlauget Krogengen

---

### Forslag til vedligeholdelse af beplantningen på Krogengens fællesarealer

Trægrupperne neden for volden mod vest (volden tilhører Stensbjerg)



Langs volden mod vest står vildæbletræer, de står i grupper af tre, undtagen længst oppe mod Skovsletten, hvor der kun er et træ. De to grupper længst ned mod Bystien (de to første billeder) og det enlige vildæbletræ op mod Skovsletten er ikke specielt høje. De tre midterste grupper (én ses her) er en del højere og kraftigt voksende.



Vildæbletræerne bør blive ved med at være del af det naturlige træbælte på og langs volden. Men man kan få tilbud på at få de tre høje grupper skåret ned til ca. halv højde og herfra forsøge at holde dem selv på havedagen, evt. med 4-5 års mellemrum få gentaget en bevarende beskæring.

# Ejerlauget Krogengen

## Rækkerne af lindetræer



I alt 36 lindetræer er placeret i rækker langs hækkene i parcelhusdelen og langs gangarealerne ned mod Bystien. De er p.t. beskåret ret forskelligt, et par steder ser de sløje ud med store huller i barken, men de fleste er formentlig o.k.

Nabobebyggelsen har også en række lindetræer på samme alder, og der kan man se, hvordan de ville have set ud uden beskæring:



# Ejerlauget Krogengen

---

Træerne får lov til at danne en naturlig krone (og blomstre), dvs. vokse frit i højden og bredden, indtil pladsproblemer opstår. Til gengæld holdes de fri af hækkene og gangpassagen nedadtil. Det bør vi selv kunne klare på havedagene. Hvis træerne på lang sigt bliver for store, kan man overveje at fjerne nogle af dem helt og bevare de flotteste. Særligt rækken over for varmecentralen står trangt. De er nyklippede, men evt. kan vi nøjes med at bevare de to på længere sigt.

## Nøddebuskene



Der er nøddebuse fem steder. Tre af stederne står de frit, er smukke og stort set uklippede. Der er masser af nødder på buskene for begge ender af volden mod vest, det samme gælder busken for enden af volden mod øst. Denne nøddebusk var oprindeligt en del af en gruppe på tre, hvoraf de to er høvlet helt ned. I løbet af en årrække vil de kunne komme til hægterne igen og udgøre en naturlig gruppe sammen med den overlevende. Buskene langs gavlene af de to etagers rækkehus står tæt på muren og klippes stort set årligt. P.t. ser de meget forskellige ud.

# Ejerlauget Krogengen

---

De fritstående nøddebuske får lov til at passe sig selv. På den måde bliver de smukke, giver nødder og tager indblik fra genboer og Bystien. Buskene ved husgavlene bør fortsat klippes, gerne lidt mere nænsomt end nu, evt. formindskes i antal. Det kan vi klare selv på havedagen.

## Æbletræerne



Der er (med nogle få undtagelser) et æbletræ ud for udhusene i de toetagers rækkehuse. Der er flere sorter med forskellig vækst og hhv. grønne og røde æbler. Træerne har været beskåret individuelt af de enkelte ejere frem til sidste år.

De bør bringes til igen at udgøre en smuk og frodig række frugttræer, både når de blomstrer og bærer æbler. Vi vender tilbage til den uddelegerede beskæring, støttet af en omdelt vejledning og tilbud om hjælp på havedagen. Hvis noget stikker helt af, kan vi med 4-5 års mellemrum overveje en genoprettende beskæring af udvalgte træer, som vi selv kan bygge videre på.

# Ejerlauget Krogengen

---

## Øvrige

Træer og buske på volden mod øst lades mest muligt i fred og får lov til at udvikle sig. Græsset slås to gange årligt. Buskadset nederst mod Bystien studses fortsat i toppen, så selvsåede træer holdes nede.

Buskene langs Bystien beskæres som hidtil, så de hverken kvæler hækkene eller generer færdslen på gangstien.



Træet ved gavlen af de toetagers rækkehuse mod Bystien får lov at udvikle sig, men holdes fri af huset.



Den blandede beplantning på plænen nord for de lave huse lades mest muligt i fred.



# Ejerlauget Krogengen

---

Egetræet ved den lille parkeringsplads får lov til at udvikle sig uden beskæring. Det kan blive et meget smukt træ. Frugttræerne over for ligeså, men et eller to skal nok søges rettet lidt op.



## Forslag vedrørende behandling af cedertræ

Baggrunden for forslaget er, at bestyrelsen fik en klage fra medlemmer, som var stærkt utilfredse med at være tvunget til at behandle træværket med Pinotex Gylden Ceder. Det er langt dyrere end tilsvarende produkter, og det har slet ikke en virkning som lovet, nemlig at det bibeholder træets naturlige varme udseende og viser træets åretegning osv.

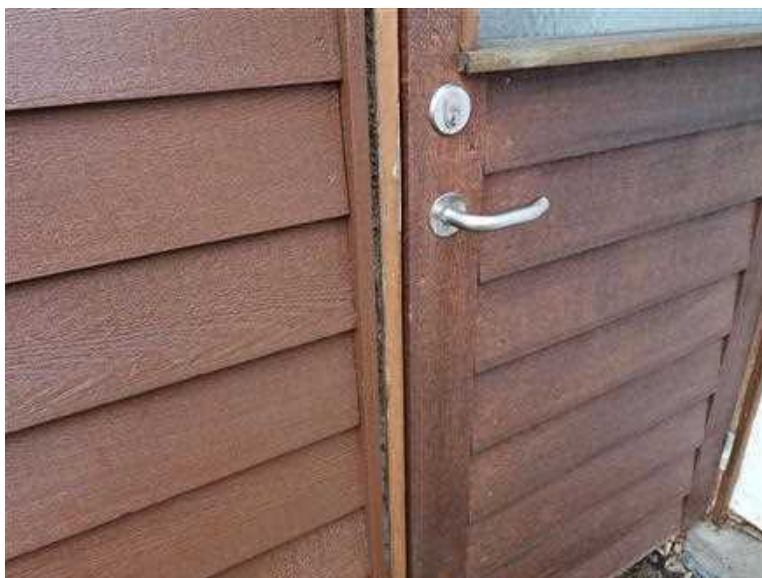
Sagen er, at det er et laserende produkt med pigment. Det har fungeret fint i mange år, men nu er det tydeligt, at pigmentet akkumulerer således, at farven bliver mørkere og mørkere. På meget udsatte steder nærmest sort. Man kan friske lidt op på det med Gylden Ceder, men til næste år er det bare blevet værre. Det ender med at blive helt sort, og det er der medlemmer, der tilsyneladende har taget konsekvensen af ved at male med en heldækkende sort farve. Det er i modstrid med den oprindelige intention, hvor træværket skulle være i en rødgylden farve.

Det er så afprøvet, om man kan genskabe det oprindelige udseende ved at slibe de mørke belægninger af, men det kan ikke anbefales. Det er et stort og utaknemmeligt arbejde, det bliver ikke pænt, og det er ikke realistisk, at alle andre ville gøre noget tilsvarende.

Da målet er, at husene fremtræder ensartede og velholdte, er opgaven således at finde et tidssvarende og egnet produkt, som matcher cedertræsfacadernes nuværende udseende bedst muligt.

Vi er så heldige, at vi har en malermester i vores midte, som kan rådgive os, og valget faldt i første omgang på Pinotex Superdec med farvekoden S7020-Y50R. Det er vandbaseret, svanemærket, er nemt at arbejde med, viser træets struktur, holder længere, giver samme resultat år efter år, og det koster ca. det halve.

Der er lavet et forsøg, hvor man kan sammenligne farven (til venstre på billedet) med døren, som i alle årene er behandlet med "Gylden Ceder". Som det ses, passer den rimelig godt.



Det foreslås derfor at Pinotex Superdec med farvekoden S7020-Y50R medtages som mulighed under praktiske anvisninger på hjemmesiden.

**Krogengen Ejerlaug, Regnskab 2024**  
**Budget 2025**

		Realiseret	Budget	Noter
		<b>2024</b>	<b>2025</b>	
<b>Indtægter</b>				
1000	Kontingent	180.000	216.000	1)
1001	Havedagskonto	9.600	8.000	
1030	Renteindtægter	2.104	1.500	
1040	Salg af ladelicenser	10.000	30.000	2)
1042	Salg af strøm til opladning	29.110	30.000	
1050	Diverse indtægter	0	0	
<b>Indtægter</b>		<b>230.814</b>	<b>285.500</b>	
<b>Udgifter</b>				
Driftskonto				
2020	Vedligeholdelse af fællesarealer	53.250	45.000	
2021	Fejning af sten	19.016	12.000	
2022	Gartner, regningsarbejde	36.875	30.000	3)
2023	Service på hjertestarter	5.625	5.000	
2030	Anskaffelser og rep. af udstyr	500	5.000	4)
2040	Snerydning	31.000	46.500	5)
2060	Kontorholdsomkostninger	431	2.500	
2061	El vedr. fællesarealer	6.451	8.000	
2065	Generalforsamling, vejfest m.m.	1.578	3.000	
2068	Advokat	0	0	
2070	Forsikringer	10.964	13.000	
2075	Finansielle omkostninger	2.566	1.100	
2080	Køb af udstyr til opladning	0	0	
2082	Køb af strøm til opladning	15.251	25.000	
2084	Service og support vedr. opladning	3.870	4.500	
2066	Havedag og forskønnelse af fællesarealerne	2.662	3.000	
2067	Vej- og flisearbejde	14.465	0	
<b>Udgifter</b>		<b>204.503</b>	<b>203.600</b>	
<b>Resultat før overførsel til Vejfond</b>		<b>26.311</b>	<b>81.900</b>	
Overførsel til vejfond		20.000	75.000	6)
<b>Resultat efter overførsel til Vejfond</b>		<b>6.311</b>	<b>6.900</b>	

**Noter**

- 1) Kontingentet hæves til 6.000 kr. p.a.
- 2) Salg af 3 licenser
- 3) Beskæring i henhold til forslag fra bestyrelsen
- 4) Reparation af murværk på varmecentralen
- 5) Inkl. nov. og dec. 2024
- 6) Jf. forslag vedr. p-pladser