

Til: Medlemmer af Ejerlaug Stensbjerg

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i ”Ejerlauget for Stensbjerg”

**Torsdag den 20. Marts 2025 kl. 20:00 Glostrup Fritidscenter – Fællessalen,
Christiansvej 2, 2600 Glostrup**

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling er:

1. Valg af dirigent og referent
2. Formandens beretning
3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse
Se www.stensbjerg2600.dk for årsregnskab.
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer
På valg:
Peter Rasmussen, nr. 9 (villig til genvalg)
Ole Bjørnskov, nr. 24 (villig til genvalg)

Ikke på valg:
Jan Nordhøj, nr. 13
Klaus Mebus, nr. 10, 1.
Martin Aaskov Jensen, Stensbjerg 22

Endvidere skal vælges:
2 bestyrelsessuppleanter (for 1 år)
1 revisorer (for 1 år)
1 revisorsuppleanter (for 1 år)
Festudvalg
5. Fremlæggelse og godkendelse af budget og kontingent for det kommende regnskabsår.
Se www.stensbjerg2600.dk for budgetforslag for 2025
6. Forslag til vedtagelse fra bestyrelse og medlemmer
Forslag om ladestandere vedlagt indkaldelsen
Forslag om vedtægtsændring vedlagt indkaldelsen
7. Eventuelt

Bestyrelsen

Ad 6 Forslag til vedtagelse fra bestyrelse og medlemmer

Der har fra flere beboere være udtrykt ønske om etablering af ladestandere på Ejerlaugets p-pladser.

Bestyrelsen har søgt juridisk bistand til at sikre, at det er indenfor Ejerlaugets formål at etablere ladestandere på Ejerlaugets p-pladser. Den juridiske vurdering er runddelt til Ejerlaugets medlemmer – og konklusionen er, at ladestandere kan etableres indenfor Ejerlaugets formålbestemmelse.

Forslag 1: Ejerlauget etablerer 4 ladeudtag fra OK.

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med OK om etablering og vedligeholdelse af ladestandere:

- Ejerlauget betaler OK for etablering af ladestandere på Ejerlaugets p-pladser:
 - o Etablering af 4 ladestandere med 1 ledning hver (4 udtag i alt)
 - o Etablering sker af OK
- Placering af ladestander i venstre side af p-pladser ved varmecentralen
- OK står for drift, service og support af ladestander
- Etableringsomkostningen tages fra Ejerlaugets vedligeholdelseshenlæggelser
- Brugere oplader via ladebrik – betaling efter faktisk forbrug
- Ejerlauget tilmelder beboere til løsningen – OK sender ladebrik til tilmeldte beboere
- Ladestander vil ikke være synlig i OKs app
- Ladestander er 'låst' til Ejerlaugets medlemmer
- P-pladserne skiltes med 'Forbeholdt el-biler' – men Ejerlauget udøver ikke kontrol med overholdelsen.

Brugen af stander sker via ordning direkte med OK:

- Betaling efter forbrug – 2,10 kr/kWh for Ejerlaugets medlemmer (priser gælder for januar 2025)

De forventede omkostninger vil blive ca. 50.000 – 55.000 kr til etablering.

Motivering: Den beskrevne løsning etablerer ladeløsning på nogle Ejerlaugets p-pladser. Der er en stigende efterspørgsel efter en ladeløsning. Ladestandere etableres på p-pladserne ved varmecentralen, da det her er teknisk lettest og dermed billigst. Etableringen modvirker, at husstande selv begynder etablering af diverse ladeløsninger, trække ledninger over fællesarealer og parkere uhensigtsmæssige på området. Disse problematiske forhold er beskrevet i det omdelte notat fra Ejerlaugets advokat.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Bestyrelsen anbefaler denne løsning frem for løsningen beskrevet i forslag 2 og forslag 3, da både etableringen og opladningen er billigere for beboerne.

Forslag 2: Ejerlauget etablerer 2 ladeudtag fra Clever.

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med Clever om etablering og vedligeholdelse af ladestander:

- Ejerlauget betaler Clever for etablering af ladestander på Ejerlaugets p-pladser:
 - o Etablering af 1 ladestander med 2 ledninger (2 udtag)
 - o Etablering sker af Clever
- Placering af ladestander i venstre side af p-pladser ved varmecentralen
- Clever står for drift, service og support af ladestander
- Etableringsomkostningen tages fra Ejerlaugets vedligeholdelseshenlæggelser
- Brugere oplader via Clever's abonnementsordninger eller ad hoc betaling
- Ladestander vil ikke være synlig i Clever app
- Alle kan anvende denne stander – den er altså ikke 'låst' til Ejerlaugets medlemmer, der er dog prisforskel for beboere udenfor Ejerlauget
- P-pladserne skiltes med 'Forbeholdt el-biler' – men Ejerlauget udøver ikke kontrol med overholdelsen.

Brugen af stander sker via ordning direkte med Clever:

- Abonnement (Clever One) – 799 kr måned
- Ad-hoc priser (Clever Link) – 2,59 kr/kWh for Ejerlaugets medlemmer
- Pay by use – 3,49 kr/kWh for gæster

(priser gælder for januar 2025)

De forventede omkostninger vil blive ca. 70.000 – 75.000 kr til etablering.

Motivering: Den beskrevne løsning etablerer ladeløsning på nogle Ejerlaugets p-pladser. Der er en stigende efterspørgsel efter en ladeløsning. Ladestander etableres på p-pladserne ved varmecentralen, da det her er teknisk lettest og dermed billigst. Etableringen modvirker, at husstande selv begynder etablering af diverse ladeløsninger, trække ledninger over fællesarealer og parkere uhensigtsmæssige på området. Disse problematiske forhold er beskrevet i det omdelte notat fra Ejerlaugets advokat.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Bestyrelsen anbefaler ikke denne løsning, da den er dyrere i både etablering og ved opladning og har færre ladeudtag end forslag 1.

Forslag 3: Ejerlauget etablerer mindst 4 ladestandere fra Clever

Ejerlauget Stensbjerg etablerer mindst 4 fælles ladestandere til elbiler fra udbyderen Clever, som opsættes i løbet af 2025.

Clever vil afholde evt. løbende udgifter til drift og service, og forbruget af strøm vil blive afregnet direkte med brugerne.

Motivation:

- Stensbjerg må tage ansvar for den grønne omstilling, og tilpasse sig fremtiden for biler.
- Huspriserne følger ikke med medkedet, da området ikke er attraktivt hvis ikke beboerne har mulighed for elbil
- Dieselafgiften stiger med 1,05 kr og flere vil skifte til el.
- Nye biler er drevet af el fra 2030
- Hvis ikke vi laver ladestandere i fællesstab, vil der blive flere og flere egne "tilfældige" løsninger som vil skæmme området.
- Vi må forholde os til flere og flere elbiler

Forslagsstillere:

Martin Brun Rasmussen, Stensbjerg 16

Rasmus Lind Pedersen, Stensbjerg 38

Jasmin Bakhtiar, Stensbjerg 40

Claus Løschenkohl, Stensbjerg 46

Anne Adamsen, Stensbjerg 58

Bestyrelsens bemærkninger til forslaget:

Bestyrelsen har som en del af forberedelsen af forslag 1 og 2 været i dialog med Clever. I samme tilbud som bestyrelsen har fået til forslag 2 er der også pris for 4 ladestandere – og så vil prisen være 120.000 – 125.000 kr, såfremt ladeudtag placeres på p-pladserne ved varmecentralen (samme placering som forslag 1 og 2).

Forslag 4: Vedtægtsændring – tilføjelse af ny §8, stk. 4.

§8, stk. 4

Midlerne på Ejerlaugets vedligeholdelsesfond skal udelukkende anvendes til:

- a) Reparation og/eller udskiftning af fortove, gangstier og hegn på Ejerlaugets område
- b) Reparation og/eller udskiftning af asfalt på Ejerlaugets område
- c) Reparation og/eller udskiftning af belægning på Ejerlaugets p-pladser
- d) Reparation og/eller udskiftning af ejerlaugets el-installationer, herunder belysning
- e) Reparation og/eller vedligeholdelse af skure på Ejerlaugets område
- f) Reparation/udskiftning/vedligeholdelse af beplantning på Ejerlaugets område
- g) Reparation og/eller vedligeholdelse af el-ladestandere på Ejerlaugets område

Tegningsretten fremgår af §7.1. Desuden kræves et godkendt referat fra enten en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling som specifikt refererer til en beslutning vedrørende en udskiftning og/eller reparation af ovennævnte formål.

(såfremt forslag 1, forslag 2 eller forslag 3 IKKE vedtages udgår litra g)

Motivering: Det tydeliggøres, hvad opsparede midler i Ejerlauget skal anvendes til – og sikrer at en generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling godkender større etablerings- og vedligeholdelsesarbejder.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Forslag 5: Vedtægtsændring – ekstern revisor fjernes og erstattes af 2 interne revisorer.

Kravet om at regnskabet skal revideres af ekstern revisor fjernes – og erstattes af 2 interne revisorer. Dette medfører ændringer i §5,1 og §8,1.

(tilføjelser med *kursiv* og fjernelse med ~~overstregning~~)

- 5.1 Ejerlaugets daglige ledelse varetages af en bestyrelse på 5 medlemmer valgt på generalforsamlingen for 2 år ad gangen. Valg kan finde sted ved simpelt flertal. Formanden udpeges på generalforsamlingen. Formanden og 1 bestyrelsesmedlem afdækker på ulige årstal, de øvrige bestyrelsesmedlemmer afdækker på lige årstal.

Generalforsamlingen vælger hvert år 2 suppleanter til bestyrelsen.

~~Generalforsamlingen vælger hvert år 1 revisor og 1 revisorsuppleant.~~

Generalforsamlingen vælger hvert år 2 revisorer og 1 revisorsuppleant.

Genvalg kan ske på alle poster.

Hvervet som bestyrelsesmedlem og andet er ulønnet.

§5, stk 1 lyder herefter i sin helhed:

- 5.1 Ejerlaugets daglige ledelse varetages af en bestyrelse på 5 medlemmer valgt på generalforsamlingen for 2 år ad gangen. Valg kan finde sted ved simpelt flertal. Formanden udpeges på generalforsamlingen. Formanden og 1 bestyrelsesmedlem afgår på ulige årstal, de øvrige bestyrelsesmedlemmer afgår på lige årstal.

Generalforsamlingen vælger hvert år 2 suppleanter til bestyrelsen.

Generalforsamlingen vælger hvert år 2 revisorer og 1 revisorsuppleant.

Genvalg kan ske på alle poster.

Hvervet som bestyrelsesmedlem og andet er ulønnet.

(tilføjelser med *kursiv* og fjernelse med ~~overstregning~~)

- 8.1 Ejerlaugets regnskabsår går fra 1. januar til 31. december. ~~Regnskabet skal før indkaldelse til den ordinære generalforsamling være revideret af en intern revisor og en af bestyrelsen valgt ekstern registreret eller statsautoriseret revisor. Den af generalforsamlingen valgte interne revisor har til enhver tid ret til at gennemgå ejerlaugets regnskabsbilag og kassebeholdning og har pligt til at foreholde bestyrelsen eventuelle uregelmæssigheder.~~ *Regnskabet skal før indkaldelse til den ordinære generalforsamling være revideret af de interne revisorer. De af generalforsamlingen valgte interne revisorer har til enhver tid ret til at gennemgå ejerlaugets regnskabsbilag og kassebeholdning og har pligt til at foreholde bestyrelsen eventuelle uregelmæssigheder.*

§8, stk 1 lyder herefter i sin helhed:

- 8.1 Ejerlaugets regnskabsår går fra 1. januar til 31. december. Regnskabet skal før indkaldelse til den ordinære generalforsamling være revideret af de interne revisorer. De af generalforsamlingen valgte interne revisorer har til enhver tid ret til at gennemgå ejerlaugets regnskabsbilag og kassebeholdning og har pligt til at foreholde bestyrelsen eventuelle uregelmæssigheder.

Motivering: I sin tid, da en ekstern revisor blev introduceret, havde Ejerlauget ansvaret for opkrævning af vand og varme. Det betød, at der var betydeligt flere indtægter og udgifter. Ejerlaugets ansvar har nu i flere år været enklere – og en ekstern revisor vurderes ikke længere at være relevant. Yderligere forventes omkostningerne til ekstern revisor ikke at kunne fastholdes på et for Ejerlauget acceptabelt niveau.

Forslagsstiller: Bestyrelsen