

Værløse, den 6. december 2023

Referat af ekstraordinær generalforsamling tirsdag 28. november 2023

Bestyrelsen havde på anmodning fra 13 grundejere indkaldt til ekstraordinær generalforsamling i henhold til vedtægternes §13.2.

Følgende dagsorden var udsendt:

- 1) Valg af dirigent og referent, samt stemmetællere
- 2) Forslag nr. 1 (stillet af 11 grundejere):
Det indstilles til generalforsamlingens godkendelse, at foreningen bærer alle afholdte og fremtidige omkostninger til at oprette, drive og vedligeholde en ladeløsning til samtlige beboere, i det omfang omkostningen kan dækkes af egenkapital med hensyn til den løbende drift i foreningen.
- 3) Eventuelt

Efter ankomst, registrering af fremmødte og fuldmagter¹, bød formanden (Martin #61) velkommen til den ekstraordinære generalforsamling.

Formanden indledte med at berette om, at bestyrelsen havde diskuteret forslagets omfang i forhold til foreningens formål efter §3.1 om hvorvidt forslaget ville være en væsentlig ændring. Dette var bestyrelsen enig om, at det var, hvorfor de skærpede regler for beslutning jf. §11.6 trådte i kraft ($\frac{3}{4}$ af de stemmeberettigede skal være repræsenteret på generalforsamlingen, og af disse skal mindst $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmer afgives til fordel for forslaget).

Formanden opfordrede til en god og saglig debat i en god tone.

Dagsordenen pkt. 1:

Formanden foreslog Christoffer #21 som dirigent, og denne blev valgt uden modkandidater.

Valg af referent: Peter #24 blev valgt som referent.

Valg af stemmetællere: Janus #6 og John #31 meldte sig som stemmetællere.

Dirigenten bad referenten om en opgørelse over de tilstedeværende stemmeberettigede:

- Der var mødt 27 stemmeberettigede op med
- I alt 8 fuldmagter.

¹ Under registrering af fuldmagter kom det til diskussion af fortolkning af vedtægternes §11.3 og §11.4. Der er desværre ikke en klar definition af forskellen mellem *medlem* og *mødende*. Bestyrelsen har ikke været opmærksom på denne fortolkningsmulighed ved vedtægtsændringen i 2013 og takker #31 for at have kastet lys på dette. #39 overtog herefter dialogen med #31 og der blev fundet en pragmatisk løsning, hvor fuldmagten kunne udnyttes af en anden grundejer. Heldigvis havde det ikke afgørende virkning på resultatet, men vil indgå i oplægget til den kommende revision af vedtægterne, som annonceret.

- Der var således 35 grundejere repræsenteret, hvilket var over $\frac{3}{4}$ -kravet. Forsamlingen ville således kunne vedtaget forslaget, såfremt der var $\frac{3}{4}$ (svarende til 27 stemmer) for forslaget.

Dagsordenen pkt. 2:

Daniel (#39) og Patrick (#13) fremlagde som forslagsstillere forslaget med en argumentation.

Daniels taleseddel kan læses i bilag 1.

Herefter styrede dirigenten debatten, som han ville forsøge at holde til ca. en time (+/-) og opfordrede ligeledes til at holde talerækken og en god tone.

Følgende kommentarer indgik fra medlemmerne:

#31:

- Anførte, at der kunne være habilitetsproblemer når der var flere af bestyrelsesmedlemmerne, der også var i elbillaugget.
- Der blev inden det oprindelige forslag blev stillet for etablering på generalforsamlingen i 2021 lavet en rundspørge, hvor 17 ud af 29 besvarelser angav at forvente at anskaffe en elbil inden udgangen af 24. Det var et godt forslag, men der er kun 7 medlemmer nu, så det gik ikke helt så hurtigt. Enig i, at det skal være fordelagtigt at kunne lade som medlem. Det er et problem at der kun er 7 medlemmer ud af 10 elbiler.
- Det anføres i forslaget, at det vil gøre vores huse mere attraktive – men jeg oplever ikke at der er sket en forringelse. Huspriserne er steget, selv under Corona. Så man skal ikke være bange for at flytte til Skovhuskrogen – for priserne er ikke påvirket af ladestanderne.
- I forhold til vores likviditet, så steg kontingentet fra 1.800 til 2.000 kr./kvt. for at finansiere bl.a. det nye skur. Det vurderes derfor at de 6.000 er en fair pris for at få adgang til de 4 udtag op til 16 biler.
- I forhold til pladsforhold til almindelig parkering, så er det et problem at ladepladserne ikke er p-pladser og dermed mindsker det samlede antal af p-pladser.
- Vil stemme nej til forslaget og håber ikke at vi skal have dette debatteret igen og igen. Det har været oppe på generalforsamlinger i 2022, 2023 og nu her til ekstraordinær GF.

#39 besvarede:

- Det er ikke attraktivt at betale for at være medlem af elbillaugget, når der kun er 4 udtag. I forhold til kontingentstigningen, så gør vi meget i bestyrelsen for at spare penge. Bl.a. klarer vi al administration selv, hvilket har sparet os for op med 400.000 kr. over årene. De 6.000 i indmeldelsesgebyr er reelt en kontingentstigning, fordi alle på sigt alligevel skal betale det på et eller andet tidspunkt, når man anskaffer sig en elbil (som vi alle skal når fossibilerne udfases). Men, med den gode økonomi, vi har i foreningen, kan forslaget gennemføres uden en stigning i kontingentet.
- I forhold til p-pladser, så har bestyrelsen jo vurderet, at det er en væsentlig ændring, hvilket betyder, at der skal være $\frac{3}{4}$ flertal for forslaget.

#13 besvarede:

- Det kan godt være at spørgeskemaundersøgelsen viste at 17 ud af 29 ville anskaffe, men forslaget fra 2021 var meget mere konservativt med en stigningstakt, så der forventedes 5

biler i 2023 – og nu er der 10. Udviklingen er gået meget hurtigere end forventet. Den nuværende løsning er ikke tidssvarende længere.

#17:

- I forhold til #31 udsagn om forslaget på generalforsamlingen i maj 2023, så var det vist mest en prøveballon og ikke et reelt forslag. Det er udløberen af diskussionen fra dengang, der kommer med forslaget nu.

#43:

- Det er godt med tiltag i foreningen, som understøtter den grønne omstilling. Herunder ladeløsninger til elbiler. Det var et konservativt forslag i 2021, og det er et positivt problem, at det er gået hurtigere. Det er dog blevet dyrere at etablere ladestander og det kan ikke betale sig at melde sig ind i elbillaugget.

#39 besvarede:

- Vi når ikke op på fuld finansiering med den nuværende løsning. Vi har sigtet efter 8 biler pr. ladestander (med to udtag), som Elbil Foreningen i Danmark (FDEL) anbefaler som rettesnor. Men med nuværende priser på etablering skal vi op på min. 10 biler pr. stander, hvilket ikke er godt for tilgængeligheden og er ikke attraktivt. Og dermed mindre incitament til at melde sig ind i elbillaugget.

#13 supplerede:

- Gæster betaler 2,50 kr. ekstra pr. kWh.

#31:

- Prisen for gæster skal sættes op.

#39 svarede:

- Der skal jo stadig være gæster.
- Hvorfor skal man betale tilbage? Det er en reel kontingentstigning, hvorfor vi lige så godt kan betale tilbage nu, fremfor senere, når der er endnu flere der har meldt sig ind.

#61:

- Vi er ikke enige i bestyrelsen om forslaget. Jeg kan dog afvise, at der er dobbeltroller. Der er dog meget uvished i alt det her med at etablere ladere. Det er svært at vurdere, hvad den næste stander koster. Jeg vurderer, at det er for tidligt at få en ordening, hvor hele foreningen skal betale for de få. Vi taler om 400.000 for 6 ladestander (12 udtag) svarende til 42 elbiler (12 p-pladser). Det er ikke nu man skal gøre det, men først når der er mange flere elbiler.

#6:

- Hvad koster det at lade?

#39 og 13 svarede:

- Vi bestemmer selv prisen, men den følger spotprisen med en mark-up som går til drift og vedligeholdelse af anlægget. Medlemmer af elbillaugget lader til en pris, der er lidt højere

end hvis det var ved egen bolig, men lavere end gæster. Prisen følger spotprisen, så det kan betale sig at lade, når strømmen er billig.

#51:

- I 2021 var vi fremme i skoene og jeg stemte for. Jeg ville dengang ikke have en elbil i den nærmeste fremtid, men har lige leaset en. Jeg meldte mig ind i elbillaugget, men har fortrudt, fordi jeg kan lade på arbejdet. Det er lidt dyrere, men tilgængeligheden og praktik er langt bedre end her. Så det kan slet ikke betale sig at betale de 6.000 kr. for at være med og lade marginalt billigere. Jeg støtter ikke at hæve prisen for gæster. Vi laver jo selv reglerne – også for parkering. Der kunne vi lave tiltag, så man under nogle klart definerede omstændigheder kan parkere på ladepladser.

#37:

- Jeg ville aldrig have en elbil. Men, det har jeg nu. Jeg overvejede om jeg skulle være medlem – fordi jeg synes, at det er fællesfaciliteter, ligesom fælleshuset og legepladsen (som jeg ikke bruger). Hvorfor skal ladestanderne ikke være fællesfacilitet? Vi planter fine planter som nogen kan se og andre ikke kan se. Vi skal have en forening, hvor vi kan være fælles om det.

#7:

- Jeg står samme sted som #61. Det er et godt og fint forslag, som vi fik vedtaget i 2021. Vi mangler at få afklaret, hvordan vi kan få det til at fungere og opnå erfaringer ned ad vejen. Vi har ikke prøvet at ændre ret meget i regler og metoder – og vi skylder at prøve nogle forskellige håndtag af, for at få det til at fungere.

#39:

- Vi forventer at næste stander skal sættes op i 2025. Det er ikke en stor beslutning. Forslaget er ikke en løsning, hvor de mange betaler for de få – det er de få der betaler for de mange.
- @#7: vi har allerede 2 års erfaringer – men vi kan ikke finde frem til en løsning, hvor finansieringen passer.

#31:

- @#37 – det kan overhovedet ikke sammenlignes med fælleshuset, som stod her, da vi flyttede ind og var en del af huskøbet.

#12:

- Det er en rigtig fin debat. Vi flyttede ind i februar 2022, så jeg var ikke med på generalforsamlingen i 2021, hvor jeg ville have stemt for forslaget dengang. Men, udviklingen overhales indenom. Vi overvejer en elbil og ved at mindst 3 andre grundejere overvejer det samme. Infrastrukturen i samfundet ændrer sig nu – og vi skal flytte os med. Vi valgte dog ikke en elbil, pga. pladsmangel, men ville heller ikke melde mig ind af samme årsager, som tidligere nævnt. Det kan ikke svare sig økonomisk og man kan ikke regne med at få de 6.000 kr. tilbage. Kunne man overveje en løsning som med asfalt (50% finansiering af egenkapitalen, 50% i lån)?

#39:

- Vi kender heller ikke udgifterne til kommende asfaltering – og det kan ikke helt sammenlignes.

#24:

- Jeg er bekymret for mit indmeldelsesgebyr. Når foreningen om to år har 25 elbiler, så beslutter flertallet at nu skal det være en fælles facilitet, og så er det bare ærgerligt for de 20 der har betalt 6.000 kr.
- Men, jeg kan slet ikke forstå, at der er nogen som ikke vil melde sig ind. I min oprindelige tanke om denne løsning troede jeg at vi alle ville tage den solidariske tilgang og selvfølgelig melde sig ind, når man fik en elbil. For det ville være med til at finansiere det. Men, nu er situationen en anden og vi er nødt til at afsøge nye veje for at finde finansiering.

#7:

- Vores nuværende forslag skal levetidsforlænges. Vi mangler at forventningsafstemme, hvilke rettigheder man har som elbilejer. Foreningen skal stille krav til at se på kapaciteten. Hvis man boede i et parcelhus kunne man lade som man ville – men skal foreningen sørge for at man kan det samme her?
- Når elbilejere siger, at det ikke kan betale sig – så tænker jeg: Hvem siger, at det skal kunne betale sig?

#51:

- Jeg støtter det ikke, fordi jeg ikke finder løsningen attraktiv.

#1:

- Vi flyttede hertil fra Hareskov. Ingen bredbånd, fiber, kabeltv. Nu har vi fået elbil og har meldt os ind i laugget. Det er attraktivt at flytte hertil nu og det er ladestanderne med til. Ejendomsmæglerne bruger det allerede i deres salgsoptillinger.

#43:

- Vi har måske sat ladestander nr. 2 op for hurtigt? Der var jo reelt kun 7 medlemmer og vi hørte, at der skulle være 8. De 6.000 kr. dækker convenience – dvs. at man kan lade når man vil og der er plads.

#13:

- 7 ud af 10 elbiler er medlemmer. Når man ikke finder det attraktivt pga. pris, medlemsgebyr og kapacitet – kan jeg ikke komme til at lade når jeg gerne vil. Det er nu vi skal være fremtidsorienteret og tage den rigtige løsning. Flere og flere vil nok fravælge at være med og det går ud over den samlede kapacitet.

#39:

- Er samfundet klar? Skovhuskrogen er i hvert fald ikke klar. Har vi etableret for tidligt? Nej – vi skal øge kapaciteten og gøre det mere attraktivt, så flere vil melde sig ind.

#53:

- Hvor mange lader så? Det er lidt firkantet når #39 taler om det økonomiske råderum. Vi kunne jo vælge at bruge pengene på noget andet. Det er svært at forudse fremtiden – det kan være vi kigger ind i delebiler eller selvkørende biler som man bestiller på en app om få år. Derfor skal vi passe på at formøble formuen på forhånd.

#55:

- Ladeprisen var i gennemsnit i oktober 2023 1,95 kr./kWh for medlemmer og 4,75 kr./kWh for gæster. Men mange af dem, som ikke er medlem, lader som gæster alligevel.
- I oktober blev der ladet omkring 1.800 kWh på vores anlæg. Af dette stod gæsterne for ca. 500 kWh (*red: rettet efter generalforsamling, idet tallene blev læst forkert af i skemaet. Dette svarer til en indtjening på gæster på kr. 1.400 for oktober (i september var det samme tal kr. 545)).*

#61:

- Jeg er tryk ved, at vi kigger ind i fremtiden. Vi skal ikke have 10 standere indenfor det næste år. Der er dog en diskurs mellem solidaritet og ”jeg vil lade, når jeg kommer hjem”. Vi har faktisk ikke så meget kapacitet, hvis man skal lade når det passer den enkelte. Der er behov for selvjustits – dvs. ikke holde uden at lade.

#16:

- Vi har boet her i 1 ½ år. Vi vil gerne have en elbil. Jeg er forundret over, at det ikke kan betale sig. Skal det være en økonomisk dårlig business case? De 6.000 kr. burde ikke være et problem. Men, det skal være attraktivt. Jeg ville gerne give de 6.000, hvis man fx kunne afskrive det, så man kunne få noget af det tilbage (fx med 1.000 kr. pr. år, så hvis man har været medlem i 2 år får man kun 4.000 tilbage, fordi man har haft glæde af det så længe).

#6:

- Spørgsmål til økonomien – med 2,5 kr. ekstra pr. kWh til gæster, så tjener man jo 24.000 pr. år (*jf. ovenstående rettelse fra #55, så er det – hvis det antages at være det samme over 12 måneder, hvilket det ikke er – kun 15.600 kr.*) og det kan jo betale for nye standere.

#37:

- Det er ikke de mange, der betaler for de få – det er de få, der betaler for de mange.

Herefter lukkede dirigenten for diskussionen (efter ca. 1 ½ time) og efter en kort pause, blev der stemt om forslaget.

Der blev begæret skriftlig afstemning.

Afstemningsresultatet:

For forslaget stemte 19 medlemmer

Imod forslaget stemte 13 medlemmer

3 valgte at stemme blankt.

Med kravet om at $\frac{3}{4}$ af de tilstedeværende 35 repræsenterede skulle stemme til fordel for forslaget (svarende til 27 medlemmer eller flere), kunne referenten konstatere, at forslaget var faldet.

Pkt. 3 Eventuelt udgik.

Dirigenten takkede for god ro og orden og gav ordet tilbage til formanden.

Formanden takkede dirigenten og referenten, samt forsamlingen for en god generalforsamling.

Herefter lukkede formanden forhandlingen.

For referatets rigtighed:

Værløse den 5. december 2023.



Dirigent



Martin Laue Brodersen (Formand)



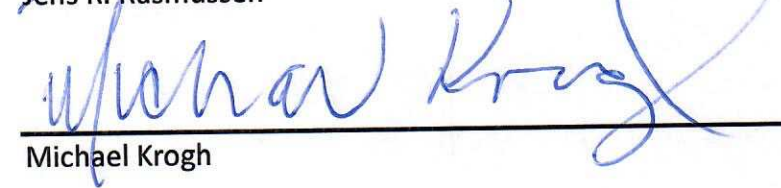
Peter Krüger (kasserer) Referent



Daniel Ligaard



Jens R. Rasmussen



Michael Krogh

Bilag 1:

Talepapir Daniel

God aften alle sammen – For de af jer, som ikke kender mig, så er mit navn Daniel.

Jeg bor i nr. 39 og sammen med min hustru Louise og 2 børn Birk og Sigrid. Hvorfor gør jeg det? Det gør jeg primært fordi de forrige ejeres oprindelige købere sprang fra en underskrevet købsaftale indenfor fortrydelsesfristen.....årsag?...at de ikke havde mulighed for at oplade deres elbil.....

Det var vi selvfølgelig rigtig glade for, men det tror jeg ikke at de tidligere ejere var. De havde købt et nyt hus på projektstadiet og var mentalt videre...

På det tidspunkt fandtes der intet ladenet, det var ikke muligt for dem at sætte noget op selv.... så køberne, de fik kolde fødder og sprang fra en underskrevet købsaftale...

Vi har boet i nr. 39 siden maj 2021...Det betyder også, at min første GF... det var dengang foreningen vedtog at der skulle etableres et ladenet. Dengang var elbiler nyt, men jeg kan huske at jeg var ret stolt af at foreningen satte den grønne dagsorden og var på forkant med udviklingen....og hey...det kostede jo ikke mig noget...Jeg havde ikke planer om en elbil...det har jeg i øvrigt stadigvæk ikke (Faktisk har jeg selv haft 3 helt nye biler i løbet af de sidste 3 år. 2 benzin og én diesel....den sidste er blot en måned gammel....

...og så var forslaget jo helt og holdent selvfinansierende...Der var et indmeldelsesgebyr og et månedligt gebyr, som senere hen blev sløjftet, og medlemmerne....de såkaldte first movers....de betalte HELE gildet...

.....Når jeg så engang (måske) bliver tvunget ud i det, så var det hele jo etableret og gratis at komme med i.....

Hvor er vi så i dag...? I dag har vi 2 ladestandere med i alt 4 udtag. Der er 10 elbiler og endnu flere på vej....Jeg sidder selv i bestyrelsen og er backup på økonomi....og jeg kan godt indvie jer i, at der bliver brugt rigtig lang tid på at tale elbiler på bestyrelsesmøderne.

Vi var så heldige at få tilskud til den første lader og lader nr.2, som netop er opført, var ligeledes billigere idet den ligger tæt op ad den første stander....

Hvorfor er jeg så med til at stille forslaget her? Det er jeg primært, fordi jeg også ønsker en løsning i fremtiden.... Vi ser desværre, at flere og flere grundejere med elbiler har ytret en holdning om at løsningen er for dyr....den er uattraktiv...de kan ligeså godt lade til en dyrere pris uden at melde sig ind...de har ikke ønsket at melde sig ind, fordi de lige så godt kan lade uden at være medlem. De kan lade i byen.. og de kan lade på arbejde...

Med den nuværende finansiering af ladeløsning vil vi have svært ved at opretholde en attraktiv ordning og finansiere fremtidige ladestandere. Enten skal vi udskyde etableringen af nye fremtidige ladere, hvilket vil gå imod anbefalinger fra FDM m.fl. i forhold til ladestandere per bil og begrænse ladekapaciteten for alle. Eller også skal medlemsgebyret sættes højere op end de 6000 kr., det er i dag.

.....senest i år 2030, ønsker Københavns kommune, at der skal være fosilfrie biler i København.....Det er også besluttet af EU ved lov, at der ikke må produceres biler med forbrændingsmotorer fra 2035.....

Det betyder konkret, at indmeldelse i elbillaug og adgang til ladestander er en de-facto prisstigning i kontingentet, da alle på sigt, vil risikere at skulle betale 6.000,-Det føler vi, forslagsstillere, er helt igennem unødvendigt, da vi har overskudslikviditet i foreningen, og ligeledes plads i budgettet til at gøre ladere tilgængelige for alle – helt uden forhøjelse af kontingent.

Ved at stemme for forslaget, så er grundfilosofien med andre ord, at kunne **spare** penge og give både nuværende og fremtidige ejere af elbiler mulighed for at lade til en favorabel pris. Hvis ikke det bliver vedtaget, så er min frygt, at vi i fremtiden ikke er i stand til at udbygge ladenetværket og at Skovhuskrogen ikke vil være en attraktiv løsning for grundejere, som har elbil. Det er i forvejen en svær løsning vi har, og det vil udelukkende være muligt at få indhentet finansiering ved at tillade flere elbiler på hver ladestander end hvad de gængse anbefalinger (FDEL) siger...

Hvis ikke foreningen stemmer for forslaget, vil bestyrelsen planlægge en komplet restrukturering af de nuværende forudsætninger for elbil laugets medlemmer og det vil i min optik ikke være i fællesskabets interesse.

Jeg tror og håber at vi kan gøre det meget bedre i Skovhuskrogen. Jeg tænker at vi skal have en god, sober og sund dialog på mødet her. Bestyrelsen gør deres bedste i det daglige for at få enderne til at mødes, og de vil helt sikkert være bedre tjent med at vide hvor foreningen står. Et er dog sikkert...hvis ikke der bliver stemt for forslaget her, så VIL der ske ændringer og disse ændringer er nødvendigvis ikke til det bedre for de af jer, der har eller overvejer at købe en elbil. Det vil blive sværere at ændre med tiden....jo flere som melder sig ind, jo mere besværligt bliver det at returnere eventuelt indbetalt medlemsgebyr...

Det er vigtigt for mig at understrege, at der med forslaget ikke er tale om, at dem der ikke har elbiler skal betale for at dem med elbiler kan lade. Jeg har ikke selv en elbil, og jeg har heller ikke planer om det i nærmeste fremtid. Men kigger jeg ind i fremtiden, så er Skovhuskrogen nødt til at sikre en bedre elbilsladeløsning end den vi har i dag. Før eller siden vil alle skulle have elbiler. På blot 2,5 år har 20% af grundejerne fået elbiler. Det tal vil kun hastigt vokse.

Derudover er det i foreningens samlede interesse at sikre en attraktiv elbilsladeløsning. Gør vi ikke noget ved de nuværende forhold, så vil løsningen kun blive endnu mindre attraktiv i fremtiden og færre vil melde sig ind.

Med forslaget er der derfor ikke tale om at de mange vil betale for de få. Det er alle der betaler for alle – i alles interesse. Og lad mig understrege igen. Der er plads i budgettet til at gøre ladestanderne tilgængelig for alle helt uden en forhøjelse af kontingent.

Vi skal om lidt have en dialog omkring fremtiden. Jeg vil endnu engang gerne opfordre til en sober og saglig tone og minde jer alle om, at forslaget her skyldes et ønske om at gøre det så godt som muligt for alle beboere såvel som for Skovhuskrogen som helhed..... Det er et forsøg på at bruge likviditet i foreningen mest hensigtsmæssigt og at udvise rettidig omhu. Kommentarer er meget velkomne...