

Reglement for anvendelse af ladestandere tilhørende Ejerlejlighedsforeningen Åhavnen 2, Køge

Indhold

	Side
1. Indledning	2
2. Administration	2
3. Erhvervelse af brugsret til ladestanderne	2
4. Bruger uden ladeapp eller ladebrik.....	3
5. Løbende betaling for brug af ladestanderne.....	3
6. Principper for fastsættelse og regulering af prisen for at opnå brugsret	4
7. Opsætning af flere ladestandere	4
8. Brug af ladestanderne	5
9. Møder og kommunikation mellem brugere og bestyrelse	6
10. Eksklusion af en bruger	6
11. Ændring af reglement	6
12. Opsigelse af brugsret.....	6
13. Tvister	7
14. Ikrafttrædelse.....	7

1. Indledning

På en generalforsamling i "Ejerforeningen Åhavnen 2" den 18. maj 2021 blev det besluttet at op-sætte ladestanderne på foreningens fællesarealer og der blev i november 2021 udarbejdet "Vedtægter for ladeklubben Åhavnen II".

Det forudsattes, at foreningens udlæg til etableringen blev tilbagebetalt ved salg af brugsretter til ladestanderne og ved opkrævning af en afgift til foreningen pr. solgt kWh.

Det forudsattes endvidere, at alle brugere - uafhængigt af hvilke fordelingstal der anvendes i forbindelse med fordeling af udgifter til ejerforeningens almindelige drift – skulle betale det samme beløb for erhvervelse af en brugsret og det samme beløb pr. efterfølgende købt kWh. Endvidere at alle brugere skulle have de samme rettigheder og forpligtelser.

På den baggrund anvendes der ikke fordelingstal i nærværende reglement og der sondres ikke mellem hvilke typer el-biler, de enkelte brugere ejer.

Nærværende reglement erstatter "Vedtægter for ladeklubben Åhavnen II" og skal sikre, at der er regler, der dels tager højde for evt. fremtidige konfliktsituationer i forbindelse med anvendelsen af ladestanderne, dels sikrer, at det er attraktivt for brugerne at anvende ladestanderne frem for at lade andre steder.

Indtil andet besluttet af foreningens generalforsamling, ligger ansvaret for al administration og beslutningstagning alene hos generalforsamlingen og den til enhver tid siddende bestyrelse.

2. Administration

Foreningen har indgået aftale med firmaet HomeCharge, som fra den 1. juni 2023 står for administration af og opkrævning af forbrug på ladestanderne.

Bestyrelsen kan skifte elleverandør og administrator efter forudgående høring af brugerne. Vedligeholdelse og reparation af ladestanderne samt andre dokumenterede omkostninger relateret til ladestanderne, betales af foreningen, men således at omkostningerne efterfølgende opkræves ved ekstraordinær indbetaling af lige store beløb fra de aktive brugere, jfr. punkt 4. Opkrævningen sker, når foreningens årsregnskab er godkendt på en generalforsamling.

I forbindelse med en sådan opkrævning hos de aktive brugere (=brugere der er tilmeldt som bruger hos administrator af ladeafregningen) opreguleres prisen for at erhverve en brugsret med et beløb svarende til det, hver enkelt bruger ekstraordinært har indbetalt, jfr. punkt 6.

3. Erhvervelse af brugsret til ladestanderne

Mod betaling af det til enhver tid af bestyrelsen i foreningen fastsatte beløb, kan ethvert medlem af foreningen blive bruger af de opsatte ladestanderne. Prisen for en brugsret fastsættes hvert år på foreningens generalforsamling i overensstemmelse med principperne angivet i punkt 6.

Et medlem skal:

- a) Oplyse bestyrelsen om registreringsnummer for den eller de biler, brugeren forventer at lade på foreningens ladestanderne. Denne oplysning kan gøres tilgængelig for de øvrige brugere af

ladestanderne

- b) Oplyse om det udgåede og det nye registreringsnummer ved skift af bil
- c) Tillade foreningen at indhente oplysning fra administratoren om brugerens ladeident(er)
- d) Oplyse bestyrelsen om en e-mailadresse, hvorpå brugeren kan kontaktes for forhold vedrørende foreningens ladestandere

Efter betaling af det af generalforsamlingen fastsatte beløb og efter at have afgivet de krævede oplysninger, sørger bestyrelsen for at administratoren opretter brugeren i systemet, så den nye bruger får adgang til at anvende foreningens ladestandere. Administratoren vil herefter henvende sig pr. e-mail til brugeren med oplysninger om login mv.

Brugsretten er ikke personlig for den enkelte lejlighedsejer, men tilhører den pågældende lejlighed og brugsretten kan alene overdrages i forbindelse med salg af lejligheden. Brugsretten kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution og brugsretten kan ikke belånes.

Ved salg af en lejlighed sørger bestyrelsen for at de(n) sælgende bruger(e) annulleres hos administrator. Såfremt den nye ejer af brugsretten på et tidspunkt ønsker at gøre brug af lademuligheden, sker dette ved, at den nye ejer tiltræder det gældende reglement for anvendelse af ladestandere tilhørende foreningen samt ved at indbetale et engangsbeløb på kr. 500 til foreningen. Herefter sikrer bestyrelsen, at brugeren indberettes til administrator.

4. Bruger uden ladeapp eller ladebrik

En bruger kan vælge fremadrettet IKKE at anvende ladestanderne ved at meddele dette ønske til bestyrelsen, som herefter sørger for annullering af brugeren hos administrator.

Der kan ikke ske tilbagebetaling af tidligere betaling for brugsretten, men den pågældende bruger vil fremadrettet ikke deltage i betaling af administrations- og vedligeholdelsesudgifter, jfr. punkt. 2 – "Administration".

Såfremt den pågældende bruger senere ønsker at få aktiveret sit medlemskab, forholdes som angivet i sidste afsnit i punkt 3 – "Erhvervelse af brugsret til ladestanderne".

5. Løbende betaling for brug af ladestanderne

Prisen pr. kWh består af:

- a) Den pris administrator betaler pr. kWh til elleverandøren.
- b) Et administrationstillæg til administrator på p.t. kr. 0,59
- c) Et tillæg som dækker betaling for strømtabet, som er forskellen mellem de kWh der købes af elleverandøren og de kWh, der sælges til brugerne
- d) Transportomkostninger til elleverandøren
- e) Evt. afgifter til staten
- f) Moms
- g) Et af foreningens bestyrelse fastsat tillæg, der tilfalder foreningen og som bortfalder, når foreningens udlæg til ladestanderinstallationen er tilbagebetalt, jfr. i øvrigt punkt 6.

- h) Den samlede pris fastsættes på timebasis (flexafregning) og kan løbende aflæses af brugeren i ladeappen

Udgangspunktet for fastsættelsen af det tillæg, der tilfalder foreningen, er det i forbindelse med opsætningen af ladestanderne i 2021 udarbejdede budget, hvorefter foreningens udlæg forventes indfriet i 2026, dog således at den samlede pris pr. kWh så vidt muligt skal være lavere end den pris, som eksempelvis Clever opkræver på tilsvarende ladestander i Køge.

De indtægter, der tilgår foreningen, anvendes til at nedbringe foreningens udlæg på oprindelig kr. 102.220, som foreningen i 2021 havde i forbindelse med opsætning og installation af ladestanderne.

Efter etableringen af ladestanderne er udlægget pr. 31. december 2023 nedbragt til kr. 50.582 – dels ved kontantindskud fra brugerne, dels ved det tillæg pr. kWh, der tilfalder foreningen.

Som led i udarbejdelsen af foreningens årsregnskab udarbejdes en opgørelse over nedbringelsen af foreningens udlæg.

Når foreningens udlæg på oprindeligt kr. 102.220 er indfriet, bortfalder det under punkt 5 litra g nævnte tillæg til foreningen af et beløb pr. kWh. I stedet opkræves der 1 gang årligt et lige stort beløb hos alle aktive brugere til dækning af de under punkt 2, 3. afsnit angivne omkostninger. Beløbet beregnes som $1/X$ -del af omkostningerne, hvor X = det antal brugere der i løbet af regnskabsåret havde været brugere uden hensyntagen til forbrug i kWh eller antal dage de forskellige brugere havde været aktive.

Opkrævningen sker, når foreningens årsregnskab er godkendt på en generalforsamling.

Såfremt en lejlighed med brugsret til ladestanderne sælges og såfremt foreningen har et ikke-betalt udlæg til reparation, vedligeholdelse mm. jfr. punkt 2, 3. afsnit, opkræver foreningen sælgerens andel af foreningens udlæg i forbindelse med gennemførelsen af salget. Da såvel sælger som køber ifølge vedtægterne for foreningen hæfter for alle restancer til foreningen, vil sælgers ikke-betalte andel af foreningens udlæg blive oplyst på ejerlejlighedsskemaet til den medvirkende ejendomsmægler/advokat.

6. Principper for fastsættelse og regulering af prisen for at opnå brugsret

Størrelsen af det beløb, et medlem skal indbetale for at blive bruger, fastsættes således, at betalingen svarer til det beløb, de eksisterende brugere har betalt i form af kontant indbetaling med tillæg af de beløb, der tidligere er opkrævet til reparation, vedligeholdelse mm. jfr. punkt 2, 3. afsnit.

Indtil der er opkrævet beløb efter punkt 2 er prisen for en brugsret uændret kr. 5.000.

Når foreningens udlæg er tilbagebetalt, fordeles kontantbetaling fra nye brugere mellem de eksisterende medlemmer, ved en årlig afregning efter udarbejdelse af årsregnskab for foreningen, med mindre der besluttet opsætning af flere ladestander, jfr. punkt 7.

7. Opsætning af flere ladestander

Beslutning om opsætning af flere ladestander træffes på en generalforsamling med almindeligt

flertal.

Med mindre der på en generalforsamling opnås 100 % tilslutning til, at foreningen deltager helt eller delvist i finansieringen, kan finansieringen af yderligere ladestander kun ske som angivet under punkt a) og b).

- a) Når foreningens udlæg er indfriet, kan der påbegyndes en opsparing, ved at der fortsat tillægges et beløb til den kWh-pris, brugerne betaler, samt ved at der indbetales indskud fra nye brugere. Når der er opsparet tilstrækkeligt på denne mellemregning med foreningen, opsættes yderligere ladestander, som placeres på et af en generalforsamling anvist sted på foreningens fællesområde.
- b) Uanset om foreningens udlæg er indfriet, kan der opsættes yderligere ladestander, ved at alle brugerne på forhånd indbetaler et lige stort beløb, som samlet dækker alle etableringsomkostningerne. Herefter kan der opsættes yderligere ladestander, som placeres på et af en generalforsamling anvist sted på foreningens fællesområde.

Medmindre det ikke er fysisk muligt for en generalforsamling at anvise en lokation for yderligere ladestander, eller det vil indebære store gener for en eller flere af foreningens medlemmer, jfr. ejerlejlighedslovens § 4, kan foreningen ikke nægte installation af yderligere ladestander.

Efterfølgende reguleres prisen for nye brugere efter punkt 6 og udlodning til eksisterende brugere beregnes ligeledes som angivet i punkt 6.

8. Brug af ladestanderne

Ladestanderne kan anvendes døgnet rundt med følgende begrænsninger:

- a) Der må kun henstå biler ved ladestanderne under aktiv opladning, jfr. dog litra e).
- b) Der må ikke henstå biler, hvor tidsforskudt opladning er aktiveret, jfr. dog litra f).
- c) Senest ½ time efter afslutning af opladning skal bilen fjernes fra ladestanderne.
- d) Hvis en bil er under aktiv opladning kl. 22.00 må den henstå indtil kl. 7.00 den følgende dag, hvor den skal fjernes.
- e) Eksempel: Kl. 20.00 sættes en bil til opladning med forventet ladetid på 3 timer, dvs. til kl. 23.00. Denne bil må henstå til kl. 7.00 dagen efter, uanset at der ikke er aktiv opladning fra kl. 23.00 til kl. 7.00.
- f) Eksempel: Efter kl. 22.00 tilsluttes en bil en ladestander. Hvis den pågældende bruger ønsker det, kan der etableres forskudt opladning forudsat at bilen fjernes senest kl. 7.00 den følgende dag. Forskudt opladning kan eksempelvis være relevant når, strømpris er lavere efter midnat end før midnat.
- g) Ladestanderne må kun bruges af medlemmer af lejlighedens husstand samt denne husstands gæster med bopæl uden for Køge Kommune. Hvis der er gæster, der anvender ladestanderen, skal der i bilens forrude lægges angivelse af adressen på den lejlighed, hvis ladeident anvendes til opladning.
- h) Såfremt der bliver behov for at anvende et reservationssystem for at sikre en retfærdig adgang til ladestanderne, er alle brugere forpligtet til at anvende et sådant system og alle brugere er forpligtet til at dække evt. omkostningerne til et sådant system, jfr. punkt 2.

Beslutning herom træffes af brugerne og bestyrelsen skal godkende det reservationssystem eller den reservationsmetode der ønskes anvendt.

9. Møder og kommunikation mellem brugere og bestyrelse

Al skriftlig kommunikation foregår via e-mail.

Mindst 1 gang årligt forud for foreningens generalforsamling indkalder bestyrelsen brugerne til et møde, hvor emner relateret til den daglige brug af ladestanderne drøftes, med henblik på evt. indbringelse på generalforsamlingen i foreningen.

Brugerne kan, hvis der måtte være et ønske herom, etablere/opretholde en ladeklub og kan vælge en talsperson, der kan deltage i bestyrelsesmøder, hvor spørgsmål i relation til ladestanderne kan behandles.

10. Eksklusion af en bruger

Hvis en bruger ikke overholder det i punkt 8 anførte om brug af ladestanderne, kan bestyrelsen fremsende advarsel til lejlighedsejeren om, at bestyrelsen i gentagelsestilfælde vil foranledige brugeren slettet fra administratorens ladesystem således, at opladning ikke længere er mulig for brugeren.

Tilsvarende kan bestyrelsen, hvis en bruger ikke betaler sin andel af driftsudgifterne, jfr. punkt 2 og efter at bestyrelsen har fremsendt skriftligt påkrav med 14 dages varsel, ekskludere brugeren med den konsekvens, at brugeren slettes fra administratorens ladesystem således, at opladning ikke længere er mulig for brugeren.

Der sker ingen refusion af de beløb brugeren har indbetalt i forbindelse med erhvervelsen af brugsretten, idet brugsretten følger lejligheden.

En beslutning om eksklusion kan af brugeren – uden opsættende virkning - indbringes for den førstkommande generalforsamling, hvor generalforsamlingen kan beslutte, om eksklusionen skal fastholdes eller ophæves.

11. Ændring af reglement

Ændringer i reglementet kan ske på en generalforsamling efter samme regler der gælder for ændringer i foreningens vedtægter. Dog kan et flertal af brugerne foreslå bestyrelsen ændringer i punkt 8 og bestyrelsen kan enten godkende et sådant forslag eller kræve det forelagt til godkendelse på en generalforsamling.

Hvis bestyrelsen godkender en ændring skal denne straks kommunikeres via mail til alle medlemmer af foreningen og ændringen skal forelægges førstkommande generalforsamling.

12. Opsigelse af brugsret

Såfremt ladestanderne ikke anvendes i en periode på mindst 3 på hinanden følgende fulde kalender måneder kan det på en generalforsamling besluttet - efter høring af brugerne – at fjerne

ladestanderne. Omkostningerne herved fratrukket evt. indtægt fra salg af de fysiske ladestandere mm. betales forlods af en evt. opsparing, jfr. punkt 7 a – resten af ejerforeningen.

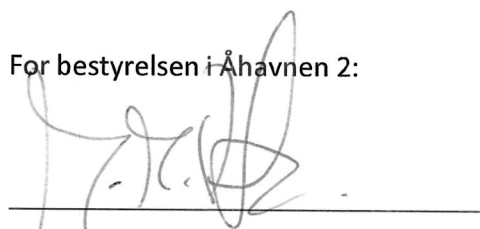
13. Tvister

Alle tvister i anledning af nærværende vilkår for anvendelse af ladestandere tilhørende foreningen skal søges løst i mindelighed, og såfremt dette ikke er muligt, skal enhver tvist afgøres efter dansk ret med Roskilde Ret som rette værneting i 1. instans.

14. Ikrafttrædelse

Nærværende vilkår for anvendelse af ladestanderne er forelagt for de 9 brugere der den 24. januar 2024 var oprettet som brugere og i overensstemmelse med bestemmelsen i punkt 9 i "Vedtægter for ladeklubben Åhavnen II" er ladeklubben opløst, forudsat at reglementet godkendes på først-kommende generalforsamling i ejerforeningen.

For bestyrelsen i Åhavnen 2:



Jesper Petersen, formand



Jørgen Ole Knudsen, næstformand

Godkendt på generalforsamling den 20. marts 2024



Erik Popp-Andersen, dirigent