

År 2024, den 5. marts, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kratlodden i fælleshuset.

Formand Lars Velbæk bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Nicholas Wantzin, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Advokat Nicholas Wantzin konstaterede samtidig, at dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten konstaterede desuden, at ud af i alt 38 andele var der 30 til stede.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, herunder til vedtagelse af vedtægtsændringer.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning blev udsendt inden generalforsamlingen og blev ikke læst op. Beretningen er vedhæftet nærværende referat som **bilag 1**.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at beretningen var godkendt uden håndsoprækning.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2023, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Bestyrelsesmedlem Anne Svensson gennemgik i hovedtræk årsrapporten, herunder andelsnoten.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at årsrapport, herunder forhøjelse af andelskronen til 10,7880 pr. generalforsamlingsdatoen, var godkendt med enstemmighed.

4. Forelæggelse af driftsbudget for 2024 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften, jf. bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesmedlem Anne Svensson gennemgik i hovedtræk budgettet og oplyste at der blev budgetteret med uændret opkrævning.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til budgettet.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at budgettet uden ændring i boligafgiften var vedtaget med enstemmighed.

5. Beretning, regnskab og budget for Fælleshuset, jf. bilag 2.

Susanne Sjöholm (nr. 28) kom med en kort redegørelse til materialet, der var ude med indkaldelsen.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at beretningen, årsrapport og budget for fælleshuset var godkendt med enstemmighed.

6. Forslag.

a. Vedtægternes § 13 stk. 2 litra C ændres således, at hver andel er berettiget til at have fire personer indstillet på ventelisten.

Formanden fremlagde forslaget og oplyste, at idet der ikke er nok interesserede på ventelisten til at overtage en andel, var det bestyrelsens forslag, at man øgede mængden af personer på ventelisten. Formanden oplyste desuden, at personer på ventelisten fremadrettet selv skulle bekræfte hvert år, at de fortsat ønskede at stå på ventelisten.

Der var herefter en kort drøftelse af forslaget, hvorefter forslaget blev taget til afstemning efter at afstemningsreglerne var blevet gennemgået.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var vedtaget ved håndsoprækning med 25 stemmer for, 1 stemme imod og resten (4) hverken for eller imod.

7. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år valgtes Lars Velbæk.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år valgtes Anne Svensson og Jørn Jensen.

Som 1. suppleant valgtes Mari-Ann Flyvholm og som 2. suppleant valgtes Eva Brandt. Begge blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Lars Velbæk (formand), nr. 20, valgt den 5. marts 2024 for 2 år,
Anne Svensson, nr. 32, valgt 5. marts 2024 for 2 år,
Jørn Jensen, nr. 10, valgt den 5. marts 2024 for 2 år,
Bjarne Rostgaard, nr. 44, valgt den 2. marts 2023 for 2 år,
Peter Thestrup, nr. 40, valgt den 2. marts 2023 for 2 år.

8. Valg til fælleshusudvalget.

Følgende blev genvalgt til fælleshusudvalget:

Annette Thestrup, nr. 40, formand,
Susanne Sjöholm, nr. 28,
Vivi Velbæk, nr. 20,
Karen Antonsen, nr. 30,
Tina Borlund Bjævertoft, nr. 18,
Henriette Bott-Petersen, nr. 50.

9. Valg af ekstern revisor. Bestyrelsen indstiller revisionsfirmaet Christensen Kjærulff.

Revisionsfirmaet Christensen Kjærulff blev valgt uden håndsoprækning.

10. Valg af revisor til fælleshuset.

Anne Svensson (nr. 32) blev valgt som revisor for fælleshuset uden håndsoprækning.

11. Eventuelt.

Der var enkelte punkter som blev berørt under eventuelt:

- Overfladevand efter større regnvejr på stien til Fredegården vil der blive set på ifm. kommende arbejdsweekend.
- Den nye ejendomsvurdering blev kort gennemgået.
- Advokat Nicholas Wantzin gennemgik kort det nye lovforslag vedr. vurdering af andelsboligforeninger.
- Omkring fjernvarme oplyste formanden på forespørgsel, at når foreningen får mulighed til at tage stilling til fjernvarme, vil der blive afholdt et indledende beboermøde.
- Udfordringer med rengøring efter benyttelse af fælleshuset var ifølge fælleshusudvalget et større og større problem, som man nu ville forsøge at tage bedst mulig hånd om. Dette ville ske ved, at efter endt udlejning ville to fra fælleshusudvalget gå fælleshuset igennem. Hvis der ikke var blevet rengjort på tilstrækkelig højt niveau, så ville den seneste, der havde lånt fælleshuset, blive pålagt at få det rengjort.
- Bestyrelsen gjorde opmærksomt på, at man ikke må rengøre solcellerne.

Afslutningsvis blev der gjort opmærksomt på, at foreningen havde 40 års jubilæum, hvorfor der ville blive afholdt en fest den 29. juni 2024. Endvidere vil årsfesten blive afholdt den 7. september 2024.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.10.

Som dirigent:

Nicholas Wantzin

I bestyrelsen:

Lars Velbæk (formand)

Bjarne Rostgaard

Jørn Jensen

Peter Thestrup

Anne Svensson

Referatet er underskrevet digitalt. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Kære andelshavere i AB Kratlodden,

Det er med stor glæde, at bestyrelsen kan præsentere beretningen for det forgangne år, der vidner om en begivenhedsrig periode for vores fællesskab. Vi har oplevet et år præget af samarbejde, innovation og fortsat vedligeholdelse af vores skønne forening.

Samarbejde i bestyrelsen:

Vi har haft 6 bestyrelsesmøder i 2023, hvor samarbejdet i bestyrelsen har været en fornøjelse. Alle bidrager konstruktivt, og det har skabt en positiv og effektiv arbejdsatmosfære. Det er afgørende for vores forening, og det er glædeligt, at vi arbejder i samme retning for at sikre trivsel og kvalitet i Kratlodden.

Vedligeholdelse og renovering:

Vores fokus har været på vedligeholdelse, og heldigvis er vi privilegerede med topvedligeholdte huse. Renovering og energioptimering af alle boliger gennem de seneste år har resulteret i en rigtig god stand og energimærke B. Vi har ingen planer om yderligere større renoverings- eller forbedringsprojekter de kommende år. Vi har dog en stor opfordring til andelshaverne om at forebygge vandskader ved, at vi alle renser tagrender regelmæssigt.

Innovative projekter:

Foråret var præget af håndværkere i hele Kratlodden. Solceller pryder nu alle carporte og producerer billig strøm til os alle. Vores erfaringer med solceller har vakt interesse fra andre andelsboligforeninger og medier, der har bl.a. været skrevet artikler i blade og på nettet om vores forening.

Der er etableret adgang til fibernet i alle huse, så på den teknologiske front, er vi også med helt fremme.

I efteråret fik vi etableret vejbumper for øget sikkerhed for os alle i Kratlodden.

Et opsamlingssted for pap ved indkørslen til Kratlodden er ligeledes blevet etableret.

Til foråret får vi to robotplæneklippere, som vil aflaste vores dedikerede græsteam. Robotterne kræver dog fortsat opsyn for at sikre effektivitet og undgå eventuelle udfordringer.

Fællesskab og tilflyttere:

Vi har budt en ny familie velkommen i nr. 46, Fatme og Ismail og deres 2 drenge Mehmet og Melih. Og i februar 2024 flytter Karen fra nr. 30 til nr. 14. Dette efterlader et ledigt hus i nr. 30, og vi glæder os til at se, hvem der bliver vores nye nabo.

Vores to arbejdsdage var en succes med grillstegt pattegris om foråret og et stort bord med kolde og varme retter om efteråret. Interessen for deltagelse i vores arbejdsdag var stor, og vi sætter pris på den fælles indsats.

Kommunen har beskåret alle træer på stien ned til skolen og hallen, hvilket har forbedret sikkerheden og æstetikken.

Økonomi og generalforsamling:

Vi har afholdt en ekstraordinær generalforsamling for at drøfte en eventuel konvertering af vores kreditforeningslån. Bestyrelsen blev bemyndiget til at træffe beslutning herom inden den ordinære generalforsamling.

Vi er stolte af at meddele, at AB Kratlodden fortsat er en velkonsolideret forening med godt styr på finanserne og foreslår derfor uændrede boligafgifter for 2024.

Fælleshusudvalget, græsteamet:

En stor tak til Fælleshusudvalget for deres dedikation til at arrangere fællesaktiviteter for os alle. Vi glæder os til at deltage i vores 40 års jubilæumsfest i september

Til græsteamet skal også lyde en stor tak for deres arbejde med at holde vores græsplæner, nu får de som bekendt snart hjælp af græsrobotter til at holde plænerne flotte og vedligeholdt.

Fremtiden:

Med solceller, fibernet og andre teknologiske forbedringer er vores forening toptunet på alle fronter. Vi kan med god ro imødesee fremtiden og er glade for, at AB Kratlodden er et attraktivt sted at være andelshaver.

Afslutning:

Tak for jeres engagement og støtte til vores fællesskab. Lad os sammen fortsætte med at gøre AB Kratlodden til et godt sted at bo.

Med venlig hilsen

Lars Velbæk

AB Kratlodden Bestyrelsen

Fælleshusudvalgets beretning for 2023

Fælleshusudvalget har i det forløbne år bestået af:

Formand Annette (40), Vivi (20), Anette (44), Karen (30), Tina (18) og Susanne (28) som står for både regnskab og udlejning af fælleshuset.

Genopstillere: Annette (40), Anette (44), Vivi (20), Tina (18), Karen (30) og Susanne (28).

Året 2023 var året, hvor vi afprøvede og stadig afprøver ny form for afvikling af arrangementerne, hvor der er mere inddragelse af Kratloddere til at arrangere og afvikle arrangementer.

Og de arrangementer som Fælleshusudvalget helt og holdent står for er:

Årsfesten

Indkøb af juletræ og julepyntning af fælleshuset

Nytårskuren

I 2023 blev der afholdt følgende arrangementer:

Nytårskuren, blev ikke som vanligt afholdt i fælleshuset, men med Champagne, kransekage og Macarons på terrassen. Vejret var fint og det er et godt "rum" med de faste sider på terrassen, til at afholde udendørs nytårskur og nyde fyrværkeriet under glasoverdækket. Der var mødt mange op og det nye år blev skålet ind.

Fastelavnsfesten, blev afholdt af fælleshusudvalget, men udenfor på terrassen og var et fint tilløbsstykke. Det var så hyggeligt at se voksne Kratlods børn som deltog med deres børn. Det var så hyggeligt at se de bånd der er mellem dem endnu. Det var rigtig fint vejr for årstiden Så både store og små hyggede sig, vi var ikke mindre end 13 børn/børnebørn og 30 voksne der deltog.

Skt. Hans festen var vi et par stykker fra fælleshusudvalget og Jørn 10/Helle 49 som arrangerede. Der blev tændt op i grillen og de tilmeldte havde eget mad/drikke med. Et lille sluttet selskab på 10 personer. Vejret var med os så der blev hygget på terrassen og efterfølgende tændt bål i bålfadet og sunget sange fra vores sanghæfte. Jørn spillede også andre melodier som vi sad og hyggede til efterfølgende. En rigtig hyggelig aften, det var jo en fredag, så vi sad længere og hyggede sammen end hvis det havde været en hverdag.

Årsfesten blev afholdt med Tapas. Super lækre retter og god vin. Startende med Sangrias til velkomst. Vi var 31 som deltog med sang undervejs, med tillykke til Lars nr. 20 som havde fødselsdag på dagen.

Julefrokosthygge blev en rigtig hyggelig eftermiddag. Vi var 2 der arrangerede, Henriette nr. 50 og jeg. Vi var 10 deltagere, som kom med lækkerier til frokostbordet. Vi hyggede os og efter opfordring fra sidste års julefrokost, blev Banko taget op igen, med præmier for rækkerne.

Juletræsfest for børn/børnebørn blev afholdt og Susanne/Søren nr. 28 stod for arrangementet. Med hjælp fra andre på dagen. Der var stor tilslutning, 17 børn/børnebørn og 23 voksne. Med dans om juletræet, godteposer og besøg af julemanden. Det blev en stor succes som vil blive gentaget igen i 2024.

OBS – Har I arrangementer I gerne vil tage initiativ til, som f.eks. Petanque som er blevet taget op igen og spilleaften i fælleshuset, som også blev afholdt i 2023. Så er det bare med at melde ud, send en mail ud og få deltagere med.

Fastelavn, hvor der er børn med, er ikke udelukkende for dem som har børn/børnebørn/oldebørn/bonus børn, det er også et arrangement for dem som ikke har børn, som bare vil være med at hygge.

HUSK - affaldssorteringsordningen som vi har i vores boliger, gælder også når der afholdes arrangementer i fælleshuset.

På fælleshusudvalgets vegne

Annette Thestrup

Årsregnskab Fælleshuset 2023

		<u>Udgifter:</u>	<u>Indtægter:</u>
Beholdning primo:			26.165,19
Renter og gebyrer:		179,74	
Indtægter:			22.800,00
Tilskud fra bestyrelsen:	22.800,00		13.500,00
Udlejning 23 gange	13.500,00		
Fastelavn:			
Udgifter:		1.281,70	
Sankthans:		1.014,92	
Årsfesten:		15.579,65	
Jul:		2.680,35	
Nytårskur:		2.683,00	
Div aktiviteter:		123,00	
Nyanskaffelser:			
Diverse småanskaffelser		1.069,85	
Rengøring:			
Rengøringsmidler:	1.865,45		
Rengøringshjælp:	2.400,00	4.265,45	
Fortæring udvalget:	1.718,50	1.718,50	
Skyldigt beløb:			106,00
I alt:		30.596,16	62.571,19
Beholdning ultimo:			31.975,03

Målov, den 30/1 2024


Kasserer Susanne Sjöholm

Revideret og godkendt.

30/1-2024

Revisor Anne Svensson

Budget 2024

	Indtægter:	Udgifter:
Tilskud:	22.800	
Udlejning:	12.000	
Fastelavn		1.200
Sankt Hans		1.000
Årsfesten		20.000
Jul		2.500
Nytår		2.800
Rengøring m.m.		4.000
Småanskaffelser		1.500
Div. Møder		1.800
	34.800	34.800

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lars Magnus Velbæk

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kratlodden

Serienummer: 7fa59631-0ae6-4d7f-9a5b-3e3e7469b11c

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-08 11:54:09 UTC



Anne Svensson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kratlodden

Serienummer: 5cbe55e7-f6c1-436a-b2c9-e07cf45e739e

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-08 13:00:13 UTC



Navnet er skjult

Dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: bb16b5d4-deb4-47e8-8fb7-808a743f07f1

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-03-09 06:20:16 UTC



Navnet er skjult

Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: bb16b5d4-deb4-47e8-8fb7-808a743f07f1

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-03-09 06:20:16 UTC



Jørn Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kratlodden

Serienummer: 2b83b3d5-a6fe-4d6b-b0be-7389b2b84e2e

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-03-11 14:02:27 UTC



Bjarne Rostgaard Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kratlodden

Serienummer: 9e0881b6-6409-4a6a-8a9a-762e6c2df8f0

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-03-12 07:59:10 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Peter Thestrup Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kratlodden

Serienummer: 927230c0-7b44-4c19-905c-9351e39f49c1

IP: 185.26.xxx.xxx

2024-03-20 07:59:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: YUD0F-Q0FEQ-AP5IA-E7YVJ-E6EMB-V0K5D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**