

# Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Katrinedal

År 2023, den 18. april 2023, kl. 18.30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Kathrinedal på Kulturstationen, Jernbane Allé 38 i Vanløse i lokalet; ”Festsalen”.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.
4. Forslag:

a) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens bank- og realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse i ydelsen, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for at reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Det bemærkes i denne forbindelse, at bemyndigelsen til bestyrelsen i begge scenarier indebærer, at der kan omlægges inden for en anden låneprofil; herunder lån med 30 års afdragsfrihed og størst mulig restgæld ved udløb.

Undtaget fra bemyndigelsen er dog optagelse af ciborlån, eurolån samt indgåelse af aftaler om renteswap eller rentetrapper.

Bemyndigelsen er gyldig frem til næste ordinære generalforsamling og indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende, hvorfor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

c) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne delindfri foreningens bank- og realkreditlån ved brug af opsparede midler dog uden at dette må medføre likviditetsproblemer for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel delindfrielse sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
6. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesformand Christian Fog	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Nanna Egholm	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Alex Hermansen	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Martin Meyland	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Christine EK.	på valg 2024

Både Nanna Egholm og Alex Hermansen genopstiller til bestyrelsen.

Der skal desuden vælges suppleanter for 1. år
7. Valg af administrator & revisor.
8. Eventuelt.

## Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Christian Fog bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt Sonny Schneider, NEWSEC.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens bestemmelser.

Der var repræsenteret 33 andelshavere ud af i alt 52, heraf 3 ved fuldmagt.

## Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning havde været sendt ud sammen med indkaldelsen.

Bestyrelsen knyttede et par kommentarer til beretningen, og informerede om at sagen vedrørende det store vandforbrug stadig pågår, og der er ikke fundet en endelig løsning endnu. Der blev i den forbindelse foreslået at se på opsætning af individuelle målere i hver lejlighed, alternativt i hver opgang, for at registrere det faktuelle forbrug.

Sagen ift. byggesagsbehandling med hjælp fra NEWSEC blev ligeledes nævnt, hvortil der nederst i beretningen kan læses mere uddybende.

Beretningen blev taget til efterretning.

### **Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten**

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2022, som viste et overskud/underskud på kr. 706.592 kr. og en andelskrone indstillet af bestyrelsen på 49,00 kr.

Dirigenten gennemgik herefter foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Årsrapporten for året 2022 blev drøftet og godkendt.

Fastsættelsen af andelskronen blev drøftet igennem af forsamlingen, og det indkomne forslag fra to andelshavere blev sat til afstemning.

Forslaget lød som følger:

#### **Forslaget behandlet under gennemgang af årsrapport og fastsættelse af andelsværdi. under "Årsrapporten"**

- Der foreslås en dialog og afstemning om andelskronen med baggrund i altanprojektet. Vi mener, at vi bør undersøge mulighederne for at justere på andelskronen, sådan at alle andelshavere tilgodeses af vores fælles investering, som har forøget værdien af bebyggelsen. Målet er, at foreningens økonomi fortsat skal være sund og stærk, og at de som betaler for altanerne, også får del i værdiforøgelsen som diskuteret på gf sidste år.

Der ønskes en forøgelse af andelsværdien på 120.000 kr. pr andelshaver.

Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget var noget ugenomsigtigt, idet revisor vil skulle genberegne årsrapporten, og denne skal derefter vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling, når den endelige andelsværdi den kendes.

Forslaget blev sat til afstemning. 7 stemte for det alternative forslag, og 26 stemte for en fastsættelse jf. årsrapporten.

Andelskronen blev herefter fastsat til 49 kr.

### **Punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2023, som indebar en stigning i boligafgiften på 2 % med virkning fra 1. juni 2023.

Budgettet for året 2023 blev herefter vedtaget.

## Punkt 5. Forslag fra bestyrelsen 1 & 2.

### Forslag 1. – Omlægning af lån – bemyndigelse.

#### 9. Forslag:

b) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens bank- og realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse i ydelsen, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for at reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Det bemærkes i denne forbindelse, at bemyndigelsen til bestyrelsen i begge scenarier indebærer, at der kan omlægges inden for en anden låneprofil; herunder lån med 30 års afdragsfrihed og størst mulig restgæld ved udløb.

Undtaget fra bemyndigelsen er dog optagelse af ciborlån, eurolån samt indgåelse af aftaler om renteswap eller rentetrapper.

Bemyndigelsen er gyldig frem til næste ordinære generalforsamling og indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende, hvorfor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

c) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne delindfri foreningens bank- og realkreditlån ved brug af opsparede midler dog uden at dette må medføre likviditetsproblemer for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel delindfrielse sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 33 stemmer for.

### Forslag 2. Lys i gården.

11 stk. og 2 strømstik. Og en gadelampe med bænk.

*- Etablering af inst. for 5 x lamper på siden og bag garager.  
 - Etablering af inst. for 4 x lamper samt dobbelt stik ved legehuse på hegn mod nabo.  
 - Etablering af inst. for 2 x lamper på platform.  
 - Etablering af inst. for 1 x lampe ved ny bænk. (Gravearbejde ikke inkluderet).  
 Al installation fremfører udvendig i galvaniseret rør på væg eller hegn.  
 I tilbud er der langt op til en kombineret LUX og ur styring med 2 tændinger*

## Tilbudspris kr. 31.500,00 incl. moms.

Dette tilbud 31.500 kr. er eksklusiv bæk og gadelampe, som vil koste ca. 5000kr. mere. Vi foreslår at vi stemmer om begge forslag



Forslaget blev delt op således, at der først blev stemt om bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage indkøb af lamper til gården, herunder at indkøb af ”gadelampe og bæk” blev sat til afstemning separat.

Forslaget om bemyndigelse til indkøb af lamper til gården blev vedtaget med overvejende flertal. Hermed får bestyrelsen bemyndigelse til at kunne anvende op til 31.500 kr. af foreningens likviditet til projektet i gården.

Forslaget om indkøb af gadelampe og bæk blev ikke vedtaget, idet der var overvejende flertal imod dette forslag.

## Forslag 2. Belysning i opgangene.

### A/B Katrinedal

Varløse Allé 98, kld., 2720 Varløse  
E-mail: bestyrelsen@ab-kat.dk

21. marts 2023

Forslag om ny belysning i vores opgange til behandling på kommende generalforsamlingen i A/B Katrinedal

Kære beboere i A/B Katrinedal,

som de fleste af jer er bekendt med, oplever vi i jævne mellemrum udfordringer med vores lys i opgangene. Dette indebærer primært defekte eller fastsiddende Columbustryk - den knap vi betjener, for at tænde belysningen. Dette har medført adskillige elektrikerbesøg, som har kostet foreningen en del kroner jf. nedenstående tabel, der opsummerer seneste udgifter forbundet med istandsættelsen af vores lys i opgangene. Columbustrykket må anses for værende en ikke tidssvarende løsning for vores forening, der til mere kræver meget vedligehold og derfor på sigt er en dyr løsning.

Dato	Beskrivelse	Faktura	Beløb
19-08-2022	Udskiftning af columbustryk, indstilling af lys, udskiftning af lampe (7 elektriker timer)	Lisborg EL-Teknik 3675	kr 5.789,16
11-10-2022	Udskiftning af lampe, udskiftning af columbustryk, vedligeholdelse af columbustryk (1,5 elektriker timer)	Lisborg EL-Teknik 3788	kr 1.724,00
16-01-2023	Udskiftning og vedligehold af columbustryk, udskiftning af lampe (8,5 elektriker timer)	Lisborg EL-Teknik 3778	kr 6.904,00
05-03-2023	Fejlfinding på opgangs lys, udskiftning af 3 stk. columbustryk (2 elektriker timer)	Lisborg EL-Teknik 3796	kr 2.157,00
Subtotal :			kr 16.574,16
25,00 % moms :			kr 4.143,54
<b>Total :</b>			<b>kr 20.717,70</b>

Bestyrelsen i A/B Katrinedal fremsætter derfor forslaget om at få udskiftet belysningen i alle 10 opgange med lamper, der pr. opgang er serieforbundet og tænder vha. en i lamperne indbygget bevægelsessensor. Lamper tænkes etableret i kældersalen, ved hoveddøren, repos i stueetage, samt repos på 1. og 2. sal. Et eksempel på lampens udseende er givet herunder.



Billede: Lampen der tænkes opsat ifm. udskiftning af belysning i opgangene  
(LINK: <https://www.elvoa.dk/p/upload-258-muicl-sens-15w-1500lm-30-2800789/>).

I den forbindelse er der blevet indhentet 2 tilbud (se medsendte bilag):

- Tilbud 1: Lisborg EL-teknik ApS  
10 opgange á 19.037,50 kr. inkl. moms = **190.375,00 kr.**
- Tilbud 2: Beyer og Jensen A/S  
10 opgange á 10.937,50 kr. inkl. moms = **109.375,00 kr.**

Det foreslås derfor af bestyrelsen, at der til Generalforsamlingen 2023 stemmes om et rådighedsbeløb på **200.000,00 kr.** fra foreningens likvide beholdning, der skal bruges til fornyelse af belysningen i vores 10 opgange. Dette blot for at sikre at projektet kan realiseres. Bestyrelsen vil selvfølgelig sigte efter den mest hensigtsmæssige og billigste løsning til foreningen.

På vegne af bestyrelsen

MARTIN JENSEN MEYLAND  
Bestyrelsesmedlem, A/B Katrinedal  
martin@ab-kat.dk

Forslaget blev motiveret og drøftet af forsamlingen. Bestyrelsen kunne oplyse at der har været udgifter til elektriker i forgangene budgetår på kr. 20.717. udelukkende ift. reparation af ejendommens opgangsglys, hvorfor forslaget ønskes behandlet.

Forsamlingen ytrede ønske om at man indkøber en lampe der giver et behageligt blødt lys, og at sensoren indstilles således lamperne tænder ved færdsel på opgangen, og ikke reagerer på udendørs trafik.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 33 stemmer for.

#### **Forslag 4-7 vedr. andelskronen, udlejning samt vedtægtsændring stillet af andelshaverne Mette Liva og Samantha.**

#### **Forslag 4 behandlet under gennemgang af årsrapport og fastsættelse af andelsværdi. under "Årsrapporten"**

#### **Forslag 5. Ændring af foreningens Husorden stk. 4.**

I dag står der:

*"Det er ikke tilladt at grille på altanen" (andre formere for madtilberedning (raclette, fondue, eller lignende ) er heller ikke tilladt.*

Forslaget: *"Det foreslås, at vi tillader, at beboerne på forsøgsbasis må grille på deres altaner i en periode på 1 år. Vi er klar over, at dette kan indebære kortvarige udfordringer med hensyn til røg og duft, men tror på, at vi kan finde en løsning og dermed skabe en hyggelig og social atmosfære."*

Forslaget blev sat til afstemning, hvor 16 stemte for og 17 imod forslaget, hvorfor at forslaget faldt.

#### **Forslag 6 - Udlejning udgår. Idet der er tale om en vedtægtsændring, og denne ikke er formuleret, udgår forslaget.**

- De fleste andre andelsforeninger **tillader begrænset udlejning** via Airbnb eller lignende platforme. Vi vil derfor gerne foreslå en ændring af vores nuværende regler og tillade udlejning på samme måde som andre andelsforeninger. Vi forstår, at dette kan indebære risiko for slitage, men tror på, at vi kan tage de nødvendige forholdsregler og sikre, at vores andelsforening ikke påvirkes negativt af udlejning på denne måde.

#### **Forslag 7 - Ændring af praksis – Der er tale om en vedtægtsændring, og denne er ikke formuleret, således udgår forslaget.**

- Endelig foreslår vi at ændre praksis mht. forslag til generalforsamlingen, da det i dag er besværligt med tanke på print, omdeling mv. Det foreslås, at vi finder en mere effektiv og enkel måde at stille forslag på, så alle beboere kan deltage i beslutningsprocessen. For eksempel ved at forslag indsendes til bestyrelsen, som herefter står for videreformidling digitalt og analogt. Og/eller ved etablering af én fælles opslagstavle i gården, som der kan henvises til op til gf og lignende.

## **Punkt 6. Valg til bestyrelsen**

Som bestyrelsesmedlemmer stillede Nanna Egholm og Alex Hermansen op.

Ved afstemning blev begge valgt, for to år.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Christian Fog	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Martin Meyland	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Christine EK.	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Nanna Egholm	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Alex Hermansen	på valg 2025

Som suppleant blev valgt Kira Liva Lønborg Rasmussen som 1. suppleant og Mikkel Rosander som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

## **Punkt 7. Valg af administrator & revisor.**

BDO blev genvalgt som revisor.

Newsec Property Asset Management Denmark A/S blev genvalgt som administrator

## **Punkt 8. Eventuelt**

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

Der blev ytret ønske om et beboermøde, hvor der kunne drøftes ønsker til livet i foreningen, og eventuelt drøfte forslag og formulering af forslag man ønsker behandlet på årets generalforsamling.

Der blev spurgt til referater på foreningen hjemmeside, som vil blive lagt ud på ”Beboer-siden” på PROBO.

Datoer for sommer-og julefest ønskes udmeldt, således man har mulighed for deltagelse.

Der var en venlig henstilling til at tage hensyn, hvis der skal leges med den hensatte elektriske lege-tøjsbil der står i gården, idet de opleves støjende.

Der var et input fra en andelshaver ift. opsætning af varmepumpe i foreningen. Såfremt man ønsker at opsætte egen varmepumpe, skal der ansøges om dette via bestyrelsen. Ønsker man opsat varmepumper i hele foreningen, skal det stilles som et forslag med en konsekvensberegning, ligesom der skal ligge et tilbud til grund for dette.

Drøftelser omkring andelskronen og AIRBNB blev genoptaget, på trods af det vedtagne. Det blev foreslået at man som andelshaver er velkommen til at indkalde til et beboermøde, hvor drøftelserne kan fortsætte, således man kan definere forslag til kommende års generalforsamling.

Bestyrelsen rundede aftenen af ved at give en kort, men intens gennemgang af PROBO, og dens mange anvendelsesmuligheder.

Andelshaverne inviteres på ny til at oprette sig.

PROBO's hjemmeside kan tilgås på: <https://katrinedal.probo.dk/>

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 21.00 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

..

## Bestyrelsens beretning

A/B Katrinedal - året 2022

### - Bestyrelsesarbejdet

Vi har i år afholdt 10 planlagte bestyrelsesmøder, hvor vi har gennemgået en agenda sendt ud på forhånd samt fordelt/fulgt op på opgaver i bestyrelsen. Hvor der har været flot fremmøde af både bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Tilmed har vi haft samtlige nye beboere på kort besøg, så de kan blive budt velkommen til foreningen.

Vi har også afholdt et enkelt ekstraordinært bestyrelsesmøde, hvor emnet ikke kunne vente til kommende møde.

Derudover har vi diskuteret et hav af mindre opgaver via email mellem hvert bestyrelsesmøde.

Undervejs måtte vi desværre sige farvel til vores ene suppleant, da Kathrine pga. tid var nødt til at træde tilbage fra hendes suppleantpost.

Vi bliver gang på gang overrasket over, hvordan bestyrelsesarbejdet til tider næsten bliver et fuldtidsjob.

### - Arbejdsdage

Vi havde i år to fantastiske arbejdsdage, hvor vi begge gange med utroligt fremmøde gennemgik alle punkterne på listen. Den sværeste opgave er efterhånden finde et åbent pizzeria, der kan bringe ud før, vi er færdige, selvom at vi har rykket starten en time frem. Det viser lidt om, hvor skøn en forening, vi bor i.

Vi vil endnu en gang gerne påminde om, at i skriver forslag til opgaver til bestyrelsen på forhånd, så vi kan inkludere disse i vores arbejdsdage.



## - Fællesarrangementer

Traditionen tro havde festudvalget også i år arrangeret vores to årlige fejring af sommer og vinter.

Sommerfesten blev som vanligt afholdt med en masse hygge, grill og god stemning på terrassen.

Ligeledes blev der serveret gløgg og æbleskiver til årets juletræstænding og sunget et par julemelodier, så julen kunne gå i gang.

Tak til festudvalget og tak til Hanne og Finn for at stille deres gløgg-bar til rådighed.

## - Forslag vedtaget på GF april 2022

På forrige generalforsamling blev det vedtaget, at der skulle indkøbes et udendørs bordtennisbord samt, at vi fik installeret serieforbundet brandalarmer i alle opgangene.

- Bordtennisbord

Dette er indkøbt og står til fri afbenyttelse på terrassen bagved garagerne i sommerhalvåret. Bordet kan tåle vind og vejr, men hjælp gerne til med at holde det rent fra blade og andet. Der er også indkøbt 4 bat og nogle bolde, der kan findes i haveskuret i forlængelse med garagerne.

- Serieforbundet brandalarmer

Der er installeret serieforbundet brandalarmer i hver opgang. Dermed bipper alle alarmerne i en opgang, når en af dem detekterer røg eller lign.

Vi har samtidigt takket ja til en halvårlig serviceordning af brandalarmerne, så vi undgår, at de ikke længere har batteri. Dette forlænger også garantien. I det originale forslag blev der sat en brandalarmer på hver etage - kælder, stue, første sal, anden sal og loft. Efter en gennemgang har vi valgt, at der skal være 2 stk. i hver kælder, da kælderen er delt op med en lukket dør og vi har elinstallation på den ene side og opmagasinering på den anden.

## - Nye andelshavere

Dette var desværre også året, hvor vi måtte til at sige farvel til tre af foreningens beboere. Alle tre har boet i foreningen længere end de fleste af os og har på hver deres måde været en del af skabelsen af vores andelsforening. De vil alle blive savnet.

Der har også været et par andelshavere, der har valgt at fraflytte foreningen. I år har faktisk været et af de travleste, hvad angår udskiftning af beboere. Vi byder jer alle velkommen i foreningen og håber at se jer til i gården både til fester og til arbejdsdage.

## - Andre projekter

- Græsplænen

Da græsplænen var fyldt med huller og havde bare pletter uden græs valgte vi, at da sommersæsonen var slut, at servicefirmaet kunne udbedre dette. Der er blevet topdresset og sået græs i området mellem legepladsen/sandkassen og ahorntræet. Der er sat afspærring op, så græsset har en chance for at få fat. Vi regner med, at vi inden længe kan åbne op, så alle kan få fuld glæde af hele græsplænen igen.

- Altaner

Den korte version er således, at vi ved sidste generalforsamling havde færdiggjort selve byggeprojektet, men manglede de økonomiske detaljer og hjemtagelse af lån. Dette blev en meget langsommelig process og en rigtig tidsrøver for os. Til sidst ender det med, at vi hjemtager et lån med væsentligt højere rente end originalt budgetteret, da processen er udskudt væsentligt pga. af Newsec.

Vi har derfor også klaget over Newsec og er endt med et forlig, hvor de tilbagebetaler 100.000 kr. samt ikke vil opkræve deres honorar for omlægning af lån, når vi engang kommer så langt.

Vores ønske er, at vi fordeler de 100.000 kr. ud over et helt år, så der bliver en nedsat månedlig ydelse for dem, der betaler særforbedringstillæg for altaner/trapper. Dertil vil vi gerne justere det per lejlighed, så det endelige beløb man bliver nedsat, afspejler hvor meget man betaler ud af det samlede projekt.

Der er vedhæftet en længere forklaring af forløbet til sidst i årsberetningen.

Der har også været 1 års gennemgang på altanerne. Det var meget svært at få svar fra foreningens beboere til tiden, så bestyrelsen skulle bruge tid på at ringe på hos andelshavere selv efter reminder på email og facebook. Alle rapporterede fejl/mangler er blevet behandlet.

- Vandskader

Vi har haft tre vandskader i vores kældre. to af dem skyldes utætheder hos beboerne, hvor det er sitet ned i etageadskillelsen mod kælderen, og den sidste skade er sket på grund af, at det udvendige nedløbsrør fra taget var fra kort, samt at hældningen efterfølgende løb tilbage mod huset. Dette er nu rettet. Vi har benyttet foreningens forsikringsselskab, hvor det var muligt til at dække omkostningerne.

- Vandforbrug

Vi er i 2022 gået meget op i forbrug af koldt vand. Huset er delt op under 3 målere og det forhøjede område er udelukkende Tustrupvej. Det er en forhøjet regning på ca. 42.000 kr. og svarer til ca. 1.100 kubikmeter mere vand pr. år. (76% mere vand end forrige år) Der er ingen tegn på, at det er i bedring, så i første omgang har bestyrelsen henvendt sig hos alle beboere og spurgt ind til, hvorvidt de har løbende toiletter eller lign., der kan være årsagen til dette. Samtidigt vil vi have udskiftet og undersøgt vandmåleren i tilfælde af, at den skulle være i stykker. Her afventer vi svar. Dette sker onsdag d. 19 april 2023.

- Lys i opgangene

Vi har haft en rigtig store udfordringer med vores lys i opgangene og derfor også haft en kæmpe udgift til elektriker, der har skiftet og justeret vores kontakter. Ud over at spille en masse tid på rekvi-rering og gennemgang med elektriker, så spilder vi også en masse penge på vedligehold. Derfor er der også et forslag fra bestyrelse om udskiftning af lys i opgangene.

- Asbestfund i gammel butiklejlighed

Der blev desværre konstateret asbest i et gammel gulv i en lejlighed i forbindelse med salg og restaurering af denne. Gulvet er lagt tilbage i 1940'erne, hvor der dengang var viktualieforretning og dermed også inden, at vi blev en andelsforening. Ingen var klar over dette og heldigvis har gulvet de sidste mange år været forseglet. Det er det ikke længere, hvorfor vi også gerne vil sikre, at denne asbest kommer hurtigt ud af foreningen. Vi har rettet henvendelse til Peter Jahn og Partnere, der også tidligere har hjulpet os med større byggeprojekter, så vi kan få hjælp til denne opgave. Det er en større opgave og vi forventer, at der skal budgetteres med omkring 130-150.000 kr.

- Probo

Newsec er skiftet væk fra deres gamle system til at behandle betalinger og oplysninger på andelshavere. Det nye system hedder Probo og giver os flere muligheder end vi havde tidligere. I kan blandt andet benytte systemet til at logge ind og se jeres varmemeforbrug løbende.

Fra bestyrelsens side så ser vi frem til følgende 4 punkter:

- Alle personlige informationer på beboerne findes et sted og vi skal ikke selv holde styr på nye telefonnumre og emailadresser og folk, der flytter ind/ud.
- Vi har muligheden for at sende SMS/email til alle i en opgang, så vi ikke behøver tage fat i hele foreningen.
- Vi kan få flyttet vores hjemmeside over i deres system. Vores nuværende hjemmeside modul er ikke særligt avanceret og med tiden kunne vi godt tænke os en mere funktionel hjemmeside, hvor man selv kan booke terrassen/telt.

- Vi kan benytte Probo til at opbevare gamle filer/dokumenter vedrørende foreningen. De ligger i øjeblikket i Dropbox, hvor vi enten skal til at slette gamle dokumenter eller pålægge foreningen en driftsomkostning ved at fortsætte. Ingen af delene har vi lyst til.

Der er desværre stadig mange, der ikke har tilmeldt sig Probo på trods af flere emails. I må meget gerne gøre dette, så vi kan benytte alle de dejlige funktioner og gøre bestyrelsens arbejde nemmere og samtidigt give jer adgang til at se basal information omkring jeres forbrug osv.

Der vil være en kort gennemgang af Probo til GF, hvis tiden tillader det.

## - **Forventninger til 2023**

Vi er egentligt ret tilfredse med driften af vores forening som helhed, men der er altid plads til forbedring. Der var stor udskiftning i bestyrelsen til forrige generalforsamling med 2 nye medlemmer og 2 nye suppleanter. De er landet rigtigt godt og samlet er vi klar på gøre foreningen til et bedre sted for os alle sammen.

Det er på tide, at vi starter med en række projekter på vedligeholdelsesplanen, hvor vi ønsker at skifte belysningen i trappeopgangene, hvis at dette stemmes igennem.

Samtidigt har vi et ønske om, at vi til næste års generalforsamling kan stemme et forslag igennem om et nyt 2 strengvarmesystem, hvor alle lejligheder får en radiator i både stue og soveværelse. Vores bygning har altid været kold og dårligt isoleret. Kombinationen med forskellig mængde radiatorer og alder gør det svært at regulere varmen i bygningen. Arbejdet med at indsamle tilbud til fremadrettet vedligeholdelsesbudget er startet og regner med, at der vil være et konkret forslag klar til generalforsamling i 2024.

## - **Altansag - Den lange udgave**

I sidste års beretning indgår altanerne som et afsluttet kapitel, som vi nu kan nyde. Desværre var dette ikke helt tilfældet og i forlængelse af sidste års beretning manglede vi følgende:

- At forhandle indeksregulering med Altan.dk,
- Færdiggøre det endelige byggerenskab
- Hjemtage lån
- Starte processen, hvor særtillæg bliver pålagt det månedlige opkrævning hos andelshavere med altan.

Dette lyder i selv ikke besværligt, men det bliver desværre en meget langsommelig process for os.

Til store byggeprojekter har vi anvendt Newsec til administrationen af disse. Vi skubber meget hårdt på i løbet af foråret 2022 for at få dette projekt afsluttet hos den ansvarlige for dette hos Newsec. Men vi bliver mange gange lovet noget, der ikke holder.

## **Indeksreguleringen**

Denne forhandles mellem Newsec og Altan.dk. Altan.dk trækker dette ud, da de har travlt med mange andre ting. Newsec forhandler dog hjem, at altan.dk dækker udgifterne til byggekredit i hele perioden fra altanerne står færdigt til indeksreguleringen er endeligt aftalt 6. maj 2022.

Dermed kan byggerenskabet færdiggøres og hjemtagelse af lån kan startes.

## **Hjemtagelse af lån**

Allerede inden forrige generalforsamling presser daværende formand på for at færdiggøre projektet og hjemtage lån. Det er ret tydelige for enhver, at den finansielle verden har ændret sig meget fra årsskiftet og vi derfor er meget interesseret i at hjemtage lån hurtigst muligt for at undgår endnu højere renter. Alt kontakten til Jyske bank foregår via byggerådgiver i Newsec.

Vi rykker MANGE gange for at komme videre i processen, men selvom, vi kender den endelige pris for projektet tidligt i maj, får vi først hjemtaget vores lån i 22. juli. - ca. 2,5 måned efter.

## **Særtillæg til andelshavere i altanprojektet**

Da altanprojektet for mange år siden blev stemt igennem på generalforsamlingen var det et krav, at resten af foreningen ikke måtte lide økonomisk under, at foreningen fik foretaget dette projekt. Derfor skulle den samlede udgift til projektet fordeles ud på de andelshavere, der deltog i projektet ud fra en grundsats i projektet og prisen på ens specifikke altan.

Dette burde nu kunne gøres, da vi med hjemtagelse af lån kendte vores udgiften til terminsbetalingerne og dermed bare skal lave en fordelingsnøgle til de enkelte lejligheder. Denne proces bliver endnu en gang syltet og sammen med sommerferieperiode, står vi fuldstændig stille.

Efter en måned med ferie og dårlige undskyldninger sender vi d. 25. august 2022 en mail til byggesagsadministratoren, der bliver besvaret med et automatisk svar omkring langtidssygemelding af vores tildelte byggesagsadministrator.

## **Byggeregnskab og særtillæg - Version 2**

D. 31. august får vi tildelt en ny byggesagsadministrator hos Newsec. Der skal lyde en stor ros til denne. Det viser sig hurtigt, at det er en rodebunke på Newsecs side samt at vi ofte ikke har fået rigtig besked om, hvad status har været i processen. Vi starter helt forfra med byggeregnskab, da det hele nu skal under kontrol.

Efter et par versioner kommer vi i mål med byggeregnskabet samt beregningen af særtillæg. Desværre har vi været nødsaget til at opkræve særtillæg fra lånets optagelse til denne udregning står klar og kan opkræves sammen med den månedlige boligafgift. Dette skyldes, at der fra start af ikke måtte pålægges omkostninger fra projektet på de andre andelshavere i foreningen og vi derfor skulle opkræve lånetermin direkte hos dem med altaner. Vi kom i mål og rigtigt glade for det og den sidste del af forløbet.

Vi var dog ikke glade for vejen til målet. Allerede i løbet af foråret havde vi flere gange talt om, at vi ville klage over processen, men vil vente til, at det hele var gennemført, da vi først ville sætte dette punktum.

## **Klagesag hos Newsec**

Vi indgav en velbegrundet klage til Newsec i forbindelse med afslutningen på projektet. Newsec var hurtige til at erkende, at forløbet langt fra havde været godt nok. Diskussionen gik derfor hurtigt over til at dreje som om erstatningens størrelse.

I første omgang tilbød Newsec 30.000 kr. i kontant erstatning samt, at de ikke ville opkræve deres vanlige honorar i forbindelse omlæggelse af vores lån på et senere tidspunkt.

Vi blev enige om i bestyrelsen, at dette var for billigt sluppet og valgte at spørge en tidligere beboer til råds samt henvende os til vores kontaktpersoner i vores bank, Jyske bank. På den måde kunne vi få et reelt bud på, hvordan vores lån for altanprojektet kunne have set ud, hvis man hjemtog dette tidligere.

Det blev vores ammunition til forliget med Newsec. Det er svært at spå om fremtiden og vi ved ikke, hvor længe vi skal beholde det nuværende lån og rentesats. Derfor var vores krav til Newsec vores økonomiske tab de første 5 år af lånets løbetid.

Newsec er gået med til 100.000 kr. kontant erstatning samt, at de fortsat skal omlægge vores lån uden honorar, når den tid kommer.

Uanset hvornår vi havde hjemtaget lån i år, så havde alle skulle betale mere end det originale budget, da man simpelthen ikke kunne hjemtage et lån mere med de renter, der var da projektet blev budgettet tilbage for 5 år siden. Vi håber dog, at denne erstatning hjælper os lidt i den rigtige retning mod det originale budget for en stund.

Vi har besluttet, at erstatningen fordeles ud på andelshaverne over en periode på 12 måneder, hvor særtillægget for altaner/nye trapper vil blive sat ned. Vi laver en fordelingsnøgle baseret på de månedlige tillæg for hver lejlighed, da ikke alle betaler det samme tillæg.

Efter de 12 måneder går vi tilbage til de nuværende særtillæg frem til, at vi enten kan omlægge lånet eller lånet er tilbagebetalt.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen A/B Katrinedal

## Christian Roslind Fog

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Roslind Fog

Bestyrelsesformand

På vegne af 63325

ID: f3421fc2-c46c-41ba-8179-38d91bd8a509

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 12:05:14

Underskrevet med MitID



## Nanna Egholm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nanna Egholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af 63325

ID: e223ce1a-dcfb-48b8-9c2b-b0992f163979

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 13:25:49

Underskrevet med MitID



## Christine Caroline Yvonne Ek

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christine Caroline Yvonne Ek

Bestyrelsesmedlem

På vegne af 63325

ID: 7bb49552-5a77-4c45-ba26-e02da5bee74c

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 15:46:25

Underskrevet med MitID



## Martin Jensen Meyland

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Jensen Meyland

Bestyrelsesmedlem

På vegne af 63325

ID: ebb9dfbd-3ece-40ee-9a81-b8eaf0108e51

Tidspunkt for underskrift: 04-05-2023 kl.: 20:21:26

Underskrevet med MitID



## Alex Frank Kejser Hermansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Alex Frank Kejser Hermansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af 63325

ID: ae7db6a2-6e19-4798-8bc9-dd4ff95cc8b9

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 11:46:12

Underskrevet med MitID



## Sonny Schneider

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sonny Schneider

Dirigent og referent

På vegne af Dirigent

ID: edee8271-5071-45a4-a67a-ee4e29e193b6

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 11:39:10

Underskrevet med MitID

