

Referat af ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kratlodden

2. maj 2026 kl. 12.30

1. Valg af dirigent

Jørn blev valgt som dirigent og konstaterede at mødet var rettidigt indkaldt.

Dirigenten konstaterede at forsamlingen var fuldt beslutningsdygtig, da 32 andelshavere var stede og 4 var repræsenteret ved fuldmagt.

Mellem punkt 1 og 2 gav Lars en kort introduktion til baggrunden for dagens møde:

Mange af andelshaverne i Kratlodden AB (ABK) modtog i februar/marts 2026 brev fra Vestforbrænding med tilbud om etablering af fjernvarme til en introduktionspris på 15.000 kr. pr. hus.

Da ABKs bestyrelse gik dialog med Vestforbrænding viste det sig, at introduktionsprisen kun gjaldt ét hus pr. matrikelnummer. Da ABK ligger på et fælles matrikelnummer ville det kun udløse én induktionspris, prisen for de øvrige huse ville være på 150.000-200.000 kr.

ABK klagede marts 2026 til Vestforbrænding – som skiftede mening og i april 2026 meddelte at ABK vil få mulighed for etablering af fjernvarme til 15.000 kr. pr. hus på samme vilkår som ejerboliger (svarende til 39 tilslutninger).

Etableringen kan ske uden lånoptagelse, dog kan det blive nødvendigt at bruge den mulighed som bestyrelsen fik godkendt på GF 2025 om udvidelse af kassekreditten med 500.000 kr. i forbindelse med at vi fik installeret batterier til solcellerne på alle huse (vi har pt. ikke brugt denne mulighed). Herudover er der en årlig driftsudgift, som vil blive ca. 5.000 kr. pr. hus.

Fjernvarme kan tidligst forventes etableret i ABK i 2028.

Før installering af fjernvarme vil der være en gennemgang med entreprenøren, for at klarlægge det endelige aftalegrundlag. Herefter har vi 14 dage til at bekræfte endelig tilsagn om etablering af fjernvarme. Hvis der tilstøder væsentlige ændringer i pris eller udførelse vil bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling med 8 dages varsel.

2. Gennemgang af en energikonsulent hvad det vil betyde at der etableres fjernvarme.

Chris fra Norca (rådgivende ingeniør) præsenterede de mulige alternativer for varmforsyning i Kratlodden AB: fjernvarme, luft-til-vand varmepumpe og jordvarme og gennemgik fordele og ulemper samt estimerede priser for etablering og drift. Her suppleret med oplysninger fra den efterfølgende diskussion.

Fjernvarme

Fordele: Billig installation; Ingen vedligeholdelsesudgifter for ABK; Installationen fylder lidt (ca. som nuværende gasfyr); Larmer ikke, hverken ude eller inde.

Ulemper: kan blive dyrere over tid; prisen kan variere.

Gravearbejde i vej, fællessti og stikledninger i forhaverne ind til de enkelte huse.

Varmepumpe – luft-til-vand

Fordele: Billigere over tid; Kan bruge el fra vores solceller; Evt. tilskud til installation.

Ulemper: Udendørsinstallation (plads og placering); Dyrere anskaffelsespris; Larmer ude og inde (64 db); ABK skal selv finansiere installation, vedligeholdelse og senere udskiftning.

Jordvarme – decentral

Fordele: Billigere over tid; Kan bruge el fra vores solceller; Evt. tilskud.

Ulemper: Meget dyr engangsinvestering ved installation; Kræver forholdsvis stort areal og meget gravearbejde (bl.a. græsområdet ved fælleshuset, i vej, fællessti og ved hvert hus); Behov for at søge tilskud fra fonde.

For alle løsninger vil der være engangsudgifter til at fjerne gasinstallation (anslået ca. 400.000 kr.). Det er formentlig muligt at søge tilskud hertil fra energistyrelsen, men det afventer en ny regering – og om de vil forlænge ordningen.

Diskussion og spørgsmål

Der blev stillet mange spørgsmål, diskuteret og fremsat holdninger til tekniske løsninger, bæredygtighed samt til priser og beregninger både her-og-nu og på længere sigt.

Kl. ca. 14: foreslog dirigenten at mødet blev afbrudt og afstemning udsat til anden del efter spisepausen --- hvilket blev accepteret

Mødet blev genoptaget kl. 15.15

Ved start af anden del af mødet opstillede dirigenten to afstemningstemaer:

A: Bestyrelsen går videre med fjernvarmeløsning, jf. dagsordenens pkt. 3:

Forslag fra bestyrelsen om at der etableres fjernvarme i stedet for brug af gasfyr som i dag. Den forventede udgift vil være kr. 600.000, hvortil der skal ligges diverse mindre omkostninger til rådgivning mv.

B: Hvis der ikke er flertal for afstemningstema A stemmes om følgende:

Der indkaldes til en ny ekstraordinær generalforsamling mhp. endelig beslutning onsdag d. 3. juni, hvor der fremlægges yderligere beregninger af økonomien for både fjernvarme- og varmepumpeløsning.

Inden afstemningen blev der fremsat ønske om at høre hvad bestyrelsen anbefaler

Lars: Bestyrelsen indstiller jf. mødeindkaldelsen enstemmigt til etablering af fjernvarme. Baseret på den nuværende kampagnepris på 15.000 kr. pr. hus vil fjernvarme økonomisk være det mest fordelagtige for ABK og kunne finansieres ved udnyttelse af eksisterende kassekredit (med mulighed for udvidelse på ca. 500.000 kr. jf. ovenstående) samt en årlig udgift på 5.000 kr. pr. hus til leje af fjernvarmeunit, service m.v. Vestforbrænding ejer og udskifter fjernvarmeunit ved behov. Hertil kommer en mindre stigning i boligafgiften på anslået 300-400 kr. pr. md. Denne pris er betinget af, at ABK senest 18. juni 2026 siger JA til Vestforbrænding kampagnetilbud.

Evt. senere etablering af fjernvarme i ABK vil beløbe sig til 150.000-200.000 kr. pr. hus.

Prisen for en løsning med luft-til-vand varmepumper vil typisk koste 100.000-150.000 kr. pr. hus med et lånebehov på 4-5 mill. kr. og en anslået stigning i boligafgiften på 1.200-1.500 kr. pr. md. pr. hus. Levetid for varmepumper er 12-18 år jf. Boliga, hvorefter de skal udskiftes og finansieres på ny.

3. Forslag fra bestyrelsen om at der etableres fjernvarme i stedet for brug af gasfyr som i dag. Den forventede udgift vil være kr. 600.000, hvortil der skal ligges diverse mindre omkostninger til rådgivning mv.

Der blev stemt om afstemningstema A:

29 stemmer for, 6 stemmer imod og en der undlod at stemme.

Der var således flertal for, at bestyrelsen går videre med etablering af fjernvarme i ABK forudsat de oprindelige betingelser holder og der ikke kommer væsentlige ændringer i forbindelse med arealgennemgang med Vestforbrændings entreprenør.

Hvis der kommer væsentlige ændringer, indkaldes til en ny ekstraordinær generalforsamling med 8 dages varsel.

Afstemningstema B bortfaldt.

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."

Jørn Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kratlodden

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2026-05-08 18:09:45 UTC



Jørn Jensen

Dirigent

På vegne af: AB Kratlodden

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2026-05-08 18:09:45 UTC



Lars Magnus Velbæk

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kratlodden

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2026-05-08 20:05:38 UTC



Eva Catarina Brandt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kratlodden

Serienummer: 66db0996-70bf-43ee-afe7-5bfd380c2aa4

IP: 90.184.xxx.xxx

2026-05-10 09:54:54 UTC



Bjarne Rostgaard Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kratlodden

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

IP: 80.161.xxx.xxx

2026-05-10 15:24:56 UTC



Peter Thestrup Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kratlodden

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2026-05-14 09:52:29 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.