

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I AB KNASTEN DEN 19. MARTS 2019 i fælleshuset.

I alt 40 beboere deltog, med repræsentation af 32 andelshavere. Efter spisningen bød formanden velkommen og indledte generalforsamlingen kl. 19.15 .

REFERAT

1. Valg af dirigent

Som dirigent blev foreslået og valgt **John Kiil**.
Dirigenten takkede for valget, gennemgik dagsordenen og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden, Steen Frank, aflagde beretning om væsentlige aktiviteter i det forløbne år, hvor der er afholdt 9 bestyrelsesmøder.

Der er fortsat positiv udvikling på *boligmarkedet* med løbende henvendelser fra afventende købere, særligt til 1-plans husene. Beboerne bedes bemærke, at der findes en intern venteliste til 1-plans husene.

Der blev budt velkommen til Marianne Uttrup i nr. 80B , og ligeledes til Hanne Hartmann i nr 54A..

Der er indført nye regler ved salg af andele. Tidligere blev værdien af forbedringer mm endeligt beregnet og afsluttet af administrator. Fremover skal vurderingen foretages af en uvildig bygningssagkyndig. Man skal stadig selv holde styr på bilag til udgifter og eget timeforbrug i forbindelse med forbedringer af boligen. Sælger skal forvente en samlet udgift på 10-12.000,- kr til administrator og byggesagkyndig. Dertil kommer udgift til energirapport, ca. 2500,- kr.

Valuar vurderingen 2019 har løftet maksimalpris med ca. 50.000 pr andel. Bestyrelsen bakker enstemmigt op om den nye vurdering.

Vi har fået en stor forhøjelse af *grundskylds afgiften* til kommunen. Afgiften er steget fra 94.000 ,- kr. til 240.000,- kr. årligt. Bestyrelsen har undersøgt flere steder om stigningen er rimelig, og vil derefter ikke foretage sig yderligere. Bestyrelsen modtog opkrævningen midt januar, og ekstraudgiften er derfor ikke indregnet i 2019 budgettet. Bestyrelsen indstiller over for generalforsamlingen, at ekstraudgiften fratrækkes årets resultat for 2019. Dette vil medføre at kassekrediten afvikles i et langsommere tempo. For 2020 foreslås en huslejestigning, svarende til udgiftsstigningen, på ca 3-400,- kr. mdl.

Vand og varmeregnskabet er fortsat stabilt, og det fungerer tilfredsstillende med selvaflæsningen.

Renovationsordning. Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at få nedgravet molokker i forbindelse med den nye affaldssortering. Prisen var for høj: 200.000,- kr., og tilskuddet for lille: 10.000,- kr. . Man kan stadig bestille en container til haveaffald til den enkelte husstand.

Probo, vores nye kommunikations platform er nu taget i brug. Alle informationer vil blive udsendt herfra. Andelshavere der ikke har internet, modtager fortsat informationerne skriftligt.

Bestyrelsen ønsker at opsætte en *hjertestarter* i vores område, mere herom under eventuelt.

Vedligeholdelse. Tagrenderne er udskiftet som aftalt på sidste generalforsamling. Nogle få sternbrædder og spærstøtter er blevet malet. I 2010 blev der lavet en 15 års vedligeholdelsesplan, gældende til 2026. Der mangler udskiftning af enkelte trævinduer. De skiftes sandsynligvis i indeværende år. Tagpap, vejbelægning, postkasser og lamper ved hoveddør, er med i budgettet og skal være udført med udgangen af 2026. Anslået resterende udgift 2,5 mill. kr. Målet er, at foreningen er fuldstændig gældfri i 2026.

Det grønne udvalg har arbejdet med indretning af det store fællesareal. Derudover bruger udvalget megen tid på tilrettelæggelse og afvikling af de to årlige arbejdsdage. Almindeligt vedligehold af de grønne arealer med bl.a. græsslåning og klipning af allétræer samt snerydning, varetages fortsat af Buus & Co. Der er afholdt et møde med firmaet for afstemning af forventningerne.

Byggeudvalget har behandlet en byggesag og forespørgsler på etablering af drivhuse. Husk at spørge før i igangsætter byggeaktiviteter.

Fælleshuset skal fra dag dato bookes via ProBo. Alle reservationer er overført. Rengøringsordningen fungerer tilfredsstillende og fortsætter uændret. Der er indkøbt en ny opvaskemaskine.

Aktiviteterne på Knasten er alsidige, og mange frivillige bidrager på forskellig vis. *Det grønne udvalg* har afholdt de to årlige arbejdsdage, *aktivitetsudvalget* har arrangeret nytårskur og nytårsaften med spisning. Der har været afholdt fællesspisning 2 gange med stor succes. Over 30 beboere har deltaget pr gang. Det forventes at ordningen afholdes 4 gange årligt, hvis der kan findes hjælpere. Maden købes udefra, så det er kun afviklingen hjælperne skal stå for. Når man melder sig til spisning, skal deadline overholdes. Der er ikke mulighed for efter bestillinger, ligesom betalt deltagelse ikke tilbagebetales ved afbud.

Der har været en del *indbrud* i Gistrup det forløbne år. Knasten har heldigvis været forskånet. Nabohjælp og observationer er vigtig forebyggelse.

Færdsel på vore stier og fællesarealer er tilladt for alle med respekt for, at det er privat område.

Beboerne bedes fortsat om, at være opmærksom på *skadedyr*, ligesom der stadig udleveres Ferramol til bekæmpelse af dræbersnegle.

Trailer bestilles ved henvendelse til Sanning på mail eller mobil.

Afslutningsvis takkede formanden bestyrelsen og alle andre aktive som bibringer med arbejdsopgaver.

Fra beboerne var der følgende kommentarer:

- *Nytårskuren ønskes flyttet til efter nytårsaften, da champagne og senere transport / bilkørsel hænger dårligt sammen. Aktivitetsudvalget ser på det.*
- *Kan man selv vælge byggesagkyndig ved salg? Det kan man ikke. Der benyttes fast vurderingsmand fra Ingeniørfirmaet Moe.*
- *Der er rotteproblemer i Bøgeknasten, så vær ekstra opmærksom.*

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab

Bente Sørensen fra Spar Nord Bolig gennemgik årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2018 samt enkelte af de tilknyttede noter 1-21.

Note 2 viser et merforbrug vedrørende indkøb af opvaskemaskine til fælleshuset.

Note 5 viser en besparelse pga udskiftning af udendørslys til led pærer.

Note 13 viser årets ejendomsværdi regulering på 1.663.000,- kr.

Note 16 omhandler statsstøtten til andelsboligbyggeri, som for Knastens vedkommende udgør 17.555.000,- kr.

Note 21 viser andelsværdier: 1-plans 1552.538,- kr. 2-plans 1345.312,- kr.

De lovpligtige nøgletal viser centrale dele af foreningens økonomi og har specielt interesse for nye købere.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Valuar vurderingen blev enstemmigt godkendt.

4. Godkendelse af drifts- og likviditetsbudget

Budget 2019 blev udsendt 1. december 2018. Der er overført 100.000,- kr. fra vedligeholdelsesbudgettet til årets resultat. Der er reguleret lidt på fællesudgifterne. Ekstra regning til ejendomsafgift fratrækkes årets resultat.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag

Ingen forslag.

6. Valg af bestyrelsesformand

- a) Valg af 1 bestyrelsesformand for 2 år: Steen Frank på genvalg.
Formand Steen Frank blev genvalgt.
- b) Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: **Ellen Borup og John Kiil** blev genvalgt.
- c) Valg af 2 suppleanter for 1 år: **Anne-Marie Madsen og Annie Aarup** blev genvalgt.

7. Valg af administrator

Spar Nord Bolig blev genvalgt.

8. Valg af revisor

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, blev genvalgt.

9. Valg af faste udvalg

- a) Det grønne udvalg: **Inge Sønderby og Ellen Borup** blev genvalgt. Stinne Bruhn og Lone Beckwith blev valgt
- b) Byggeudvalget: **John Kiil og Anne-Marie Madsen** blev genvalgt.
- c) Aktivitetsudvalget: **Sanning Hansen og Susanne Frank** blev genvalgt. Mogens Hurup blev valgt

10. Eventuelt

Hjertestarter. Susanne Abildgaard opfordrede til at Knasten opstiller et indsamlingshold på minimum 15 personer til at gå en indsamlingsrute for hjerteforeningen den 28. april. Hvis indsamlingen gennemføres, belønner hjerteforeningen Knasten med en hjertestarter, samt et hjertestarter kursus. Der meldte sig 18 personer til indsamlingen. Der informeres yderligere, når indsamlingsholdet er oprettet.

Kat . Der er igen kattepoter på biler. Bestyrelsen opfordrer beboerne til selv at forsøge at løse problemet i mindelighed.

Snerydningen var utilfredsstillende. Bestyrelsen følger op på problemet. Husk at alle har pligt til at rydde eget fortov.

Tak for indsatsen til bestyrelsen og udvalg.

Fællesspisning næste gang , mandag 6. maj.

Visioner efterlyses. Bestyrelsen ønsker ideer fra beboerne til forbedring og forskønnelse af vores område. Send gerne forslag ind på ProBo.

Formanden rettede afsluttende en tak til dirigenten, takkede for valget og takkede generalforsamlingen for deltagelsen.

190319_Referat_generalforsamling_2019.pdf

Signers:[illegible]

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

190319_Referat_generalforsamling_2019.pdf

Name
Steen Frank

Date
2019-03-30

Identification

NEM ID Steen Frank

Name
John Kiil

Date
2019-04-01

Identification

NEM ID John Kiil

Name
Inge Sønderby

Date
2019-03-28

Identification

NEM ID Inge Sønderby

Name
Ellen Christine Borup-Jensen

Date
2019-03-26

Identification

NEM ID Ellen Christine Borup-Jensen

Name
Frank Fulton Nielsen

Date
2019-03-26

Identification

NEM ID Frank Fulton Nielsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Directive 1999/93/EC)