

43 beboere fra 29 boliger deltog. Dertil havde 1 andelshavere overdraget deres fuldmagt. I alt 30 stemmerettigheder.

Efter spisningen bød formanden velkommen og indledte generalforsamlingen.

## REFERAT

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>1. Valg af dirigent</b>       | <p>Som dirigent blev foreslået og valgt Bent Bengtson. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, idet indkaldelse samt årsrapport 2023, budget 2024 og nøgletalsoplysninger blev udsendt den 3. marts 2024 via ProBo</p>  |
| <b>2. Bestyrelsens beretning</b> | <p>Velkommen til den ordinære generalforsamling 2024 i A/B Knasten. Til de nye af jer der ikke før har været til en generalforsamling her på Knasten, - en ekstra velkommen.</p> <p>Der har været afholdt 10 bestyrelsesmøder i 2023 og bestyrelsen har faktisk oplevet året som et kort bestyrelsessår.</p> <p>Der har i 2023 været 4 hushandler her på Knasten og her i 2024 Flemming har solgt 38A til overtagelse pr. 1. april og hvor Marie Møller Kjeldsen flytter ind. <b>Årsrapport 2023:</b></p> <p>Vores økonomi ser fin ud og vi kommer ud af 2023 med et overskud på cirka 475.000, - mod et budgetteret underskud på cirka 41.000, -. Vi har pr. 31.12.23 et indestående på vores bankkonto på cirka 750.000, -. Vi har pr. 31.12.23 en vedligeholdelses reserver på cirka 1.8 mill. kroner og disse ting har I kunnet se i den årsrapport 2023 der har været sendt ud i forbindelse med indkaldelse til generalforsamlingen og som Bente fra SparNord Boligadministration vil gennemgå.</p> <p>Vi har været gælds fri i en del år. Siden 2013 er vores fællesudgifter / boligafgift betaling kun steget 4%.</p> <p>Dette holdt op imod at inflationen i Danmark fra 2013 til og med 2023 har været 19%.</p> <p>Det har selvfølgelig været de sidste år der fået den kurve til at stige kraftigt. Senere i beretningen mere om hvorfor vi 2023 kommer ud med et overskud på 475.000, - og generelt omkring økonomien i foreningen og fremtiden.</p> <p><b>Valuar vurderingsrapport 2024:</b></p> <p>Vi har til årsrapporten 2023 fået foretaget en ny årlig vurderingsrapport. I den nye vurderingsrapport er værdien på boligerne faldet henholdsvis cirka kr. 28.000, - og cirka kr. 24.000, - eller knap 1 mill. kroner i alt for foreningen. Ifølge Nicolaj Kjelder fra Nordical skyldes fald i værdien næsten udelukkende de sidste par års renteudvikling, og i år har valuaren fra Nordicals sat forrentningsprocenten i rapporten til 5%. For 3 års siden var den 4,4%, forrige gang 4,75% og nu 5%.</p> <p>I det øjeblik rentemarkedet ændrer sig tilbage igen, - vil værdien i vurderingsrapport stige igen hvis vi kan fastholde de andre parametre i foreningen, hvor et af dem er vores vedligeholdelses niveau.</p> <p>Der dog et usikkerhedspunkt og det er "monsteret" den nye grundværdiurdering fra Vurderingsstyrelsen. Dette kommer jeg tilbage til.</p> <p><b><u>Forretningsorden for bestyrelsen:</u></b></p> <p>Vi har i 2023 lavet en ny forretningsorden for bestyrelsen.</p> |

**ABF:**

Vi har i bestyrelsen valgt at melde os ind i ABF, - Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Vi har i bestyrelsen her i efteråret, og specielt i de sidste måneder, nydt godt af den ekspertise der i ABF. Her er vi blandt andet løbende blevet orienteret om "monsteret" grundværdiurderingen og hele den usikkerhed der er om dette. Vi har fået viden via blandt andet de webinarer de afholder, og vi har nydt godt af deres juridiske afdeling.

**Nye vedtægter:**

Vi har i 2023 og de første måneder af 2024 brugt kræfter på at lave en opdatering af foreningens vedtægter.

Vores vedtægter er på en del punkter "out of date" trods mange opdateringer siden foreningens start i 1987. Det har været påkrævet at få ændret nogle ting i vedtægterne, så de blandt andet overholder lovgivningen og generel praksis. Efter flere overvejelser, bliver det et nyt sæt vedtægter der tager udgangspunkt i ABF's standardvedtægter, - justeret med og tilpasset specielle A/B Knasten forhold.

ABF's jurister har haft vores vedtægter inde til vurdering, og har ud fra ABF standardvedtægterne og med ting fra vores nuværende vedtægter, sendt os et forslag til de nye vedtægter. Dem har vi arbejdet videre med, og justerer yderlig til. Vi har et sæt nye vedtægter som følger ABF standarden og som samtidig er genkendelig ud fra vores nuværende vedtægter. De nye vedtægter vil være up-to-date, følge lovgivningen og tilpasset Knasten.

Fordelen ved at lade udgangspunktet være disse ABF-standardvedtægter, er at det er forholdsvis nemt at lave ændringer eller tilføjelser når det er nødvendigt. Seneste for et par uger siden har vi lavet tilføjelser til de nye vedtægter, efter en ny højesterets dom omkring ansvar for "hændelige" skader på boligerne foretaget af beboeren eller håndværker som beboeren måtte have til at arbejde for sig.

ABF's jurister har rådgivet om hvilken tilføjelse der har skulle til i de tilrettede standardvedtægter efter dommen i højesteret.

*Vi indkalder snarest til møde, hvor eneste punkt vil være gennemgang af de nye vedtægter. Det vil formentlig tage det meste af en aften at gå dem igennem.*

*Herefter indkalder vi til ekstra ordinær generalforsamling hvor eneste punkt vil være vedtagelse af vedtægterne.*

**Vedligeholdelse:**

Vi har i 2023 ikke brugt det beløb som vi havde budgetteret med til løbende vedligeholdelse. Det gjorde vi rent faktisk heller ikke i 2022.

For at få et nyt overblik over udvendig vedligeholdelses status for hver enkelt bolig på Knasten, har vi 2023 gennemgået boligerne. Vi har nu lavet en plan for hvad der skal foretages af vedligeholdelse for hver enkelt bolig og hvad vi skal holde øje med i de næste år. Vi kunne ikke i 2023 nå at sætte noget af vedligeholdelsen i gang, da vi har måttet indhente priser og have nogle snakke med håndværkerne. Derfor har vi heller ikke brugt de penge der har været afsat i 2023 til den løbende vedligeholdelse. Arbejdet går i gang her i 2024 og involverer murer, tømmer, vvs og malerarbejde. Der er i budget for 2024 afsat et ekstra stort beløb til denne vedligeholdelse, og derfor viser budget for 2024 også et underskud på knap 190.000, -. Dette for at vi kan indhente noget af den løbende vedligeholdelse.

### **Ny 15 års vedligeholdelsesplan:**

I det hele taget skal vi i år have vedtaget en nye 15 års vedligeholdelsesplan. Vores 15 års vedligeholdelsesplan fra 2010 kører på det sidste år og udløber i år. Vi har arbejdet på en ny 15 års plan som vi vil præsentere for jer og som bliver en "rullende 15 års vedligeholdelses- og investeringsplan", der ruller hvert år og med en større revidering hver 5. år. Når vi har fremlagt planen, håber vi naturligvis på en godkendelse og vedtagelse på en ekstraordinær generalforsamling i 2024.

Fra den gamle 15 års vedligeholdelsesplan er der 3 ting der ikke er udført.  
Nyt Tagpap

Udskiftning af varme og vandrør med efterfølgende asfalt arbejde

Udskiftning af postkasser.

Vi kan på nuværende tidspunkt fortælle, at vi efter ny vurdering kommer til at foreslå udsættelse af nyt tagpap med 15 år.

Vi har fået nye priser på tagpap og det vil komme til at beløbe sig til knap 2.8 mill. kroner i 2024 priser contra 2010 priser og et afsat beløb på cirka kr. 600.000, -.

Vi fjerner udskiftning af postkasser og laver i stedet reparation af postkasserne, hvor der er behov for det.

Men så kommer udskiftning af vand og varmerør og efter vurderinger kommer det snart til at ske.

Vand og varmerør og efterfølgende asfalt vil komme til at koste 3,1 mill. kroner i stedet for 2010 tal og priser på 6-700.000,-.

Selv om vi ikke endnu er færdige med vedligeholdelsesbudgettet for de næste 15 år, ser det foreløbigt materiale ud til at der skal bruges godt 6-7 mill. kroner de næste 15 år. Den gamle plan lød på cirka 5 mill. kroner.

Men vi må vi se det endelige tal, når vi præsenterer den nye 15 års plan for jer i løbet af kort tid.

### **Grundværdistigning:**

I december måned landede et "monster" på vores bord.

Vurderingsstyrelsen sendte os en ny grundværdi vurdering. Vores grundværdi vurdering var steget fra cirka 9,6 mill. kroner til cirka 112 mill. kroner.

Indtil da havde vi ellers hørt at der ikke var grund til større bekymring for andelsboligforeninger, fordi grundskyldspromillen også ville blive nedsat.

Men som i så mange andre tilfælde det sidste 1 1/2 års tid, overrasker Vurderingsstyrelsen med nogle vurderinger og fejlskud "som skriger til himlen", som vores skatteminister har udtrykt det.

Det betyder vi skal betale mere i grundskyld. Vurderingsstyrelsens ny grundværdi vurdering for A/B Knasten, betyder at vi skal betale cirka 650.000 kroner om året i grundskyld i stedet for som i 2024 256.000 kroner, hvis vi ikke kan få ændret vurderingen. Den nye grundskyld betaling indføres fra 2024 og i vores tilfælde frem til 2037.

Med de usikkerheder der stadig er om grundskylden og fremtiden, har det været svært at få nogen til på nuværende tidspunkt at beregne en nøjagtig konsekvens for os i årene der kommer. Vi har selv og i grove tal og med det kendskab vi har fået til tolkning af en række usikkerheds punkter beregnet nogle grove tal. vurderingen og forsøge at få ændret den vurdering der er kommet i december 2023.

Grundet de politiske udstukne regler og nye lovgivning for de nye grundvurderinger, kommer vi under alle omstændigheder til at betale en øget grundskyld. Også selv om grundskyldspromillen samtidig er sat ned. Spørgsmålet er blot hvor meget.

For andre andelsboligforeninger i Gistrup og omkring Gistrup har stigningen på grundværdien været cirka 250%, som betyder at de med nedsat grundskyldspromille for Aalborg Kommune til 7 promille, får en lille stigning i betaling af grundskyld.

Slet ikke i samme absurde størrelse som det vi har i udsigt til, hvis vi ikke får ændret i vurderingen.

#### **Økonomi i foreningen:**

Som nævnt i begyndelsen, er økonomien fin med det grundlag vi har kendt indtil nu.

For forsat at have en fin økonomi, bliver vi i den kommende tid nødt til at kigge på det vi kender til på nuværende tidspunkt, og tage en vurdering af hvordan økonomien og priserne udvikler i årene der kommer.

Vi fremlægger i år en ny 15 års vedligeholdelses- og investeringsplan, med nogle nye 2024 priser, og alt efter hvordan I tager imod den plan, skal der bruges nogle penge på den plan.

Et meget forsigtigt skøn på nuværende tidspunkt er, at selve vedligeholdelsesplanen vil kræve at den nuværende fællesudgift i gennemsnit øges med cirka 150,- pr. måned baseret på 2024 priser, og startende i 2025 og hvis vi skal lande på 0 løsnings om 15 år.

Vi vil nogle af årene komme til at trække på en kasse kredit for at finansierer nogle af de planlagte vedligeholdelserne og vi vil derfor i perioder i de næste 15 år i foreningen have en gæld via træk på en kassekredit.

Og så det store "monster". Grundværdistigningen, - og hvor stor en grundskyld skal vi betale i fremtiden?

Når vi i 2025 kender udfaldet af arbejdet med dette "monster", bliver vi igen nødt til at kigge vores på vores økonomi igen. Men vi kan ikke gøre noget før i 2025.

Vi må være på "dupperne" omkring vores økonomi det næste 1 1/2 års tid. Vi kommer uden al tvivl til at samles et par gange og tale tingene igennem, efterhånden som vi får klarhed over hvad der kommer til at ske. 2024 situationen kender vi.

Fra 2025 kan der ske "mindre" ændringer og så det store spørgsmål, - hvad så fra 2026 og årene frem over. Men som sagt, - lad os tage det når vi ved noget konkret vi kan forholde os til.

#### **Projekter på Knasten:**

Vi har de sidste måneder kigget på nogle projekter her på Knasten. Ekstra parkeringspladser, lade standere på nogle af vores parkeringspladser og solceller på vores carport tage.

Når vi har et bedre grundlag, kommer I kommer til at tage stilling til disse projekter, og formentlig i forbindelse med at vi fremlægger den nye 15-årige vedligeholdelses- og investeringsplan.

Nogle af ideerne til disse projekter kommer fra jer.

#### **Det grønne udvalg:**

Det grønne udvalg har igen i år arbejdet med vedligeholdelse af vores område og lavet planer og udført ad hoc arbejde. Der har været afholdt 2 arbejdslørdage med meget fin deltagelse af beboerne.

Tak til Det Grønne Udvalg.

Vi har i 2023 ikke været tilfreds med det stykke arbejde BUUS har udført hos os for at passe det grønne område, og jf. den kontrakt vi har med dem. Der har været ført en heftig snak med BUUS, som har erkendt deres manglende indsats og det har resulteret i, at vores betaling i 2023 til BUUS er blevet reduceret med 50% i forhold til det beløb, der er aftalt i den flerårige kontakt vi har med dem.

#### **Fælleshuset:**

Igen i 2023 har fælleshuset været brugt til møder, de efterhånden flere fællesspisninger, læseklub og andet og til aktiviteter fra aktivitetsudvalget. Udlejningen af fælleshuset er meget konstant og det bliver lejet ud til beboerne 25-30 dage om året.

#### **Aktivitetsudvalget:**

Aktivitetsudvalget har igen i 2023 været i gang – det blev til en nytårskur, Sankt Hans arrangement og en Oktober Høst Fest og alle afholdt med succes og godt arrangeret.

Afslutningsvis vil jeg gerne takke bestyrelsen og udvalg for indsatsen i 2023 og tak til dem der har taget initiativ til læseklub og fællesspisningen. Arbejdet der bliver gjort er med til at holde foreningen i fin form, og med til at sikre Knasten er en attraktiv andelsboligforening, med attraktive vedligeholdte boliger der er nemme at sælge og beliggende i et fantastisk område.

Til beboerne - har I nogle gode ideer til udvikling af Knasten, - kom frem med dem, så vi kan bearbejde dem og snakke videre med jer om disse ting.

Dette var bestyrelsens beretning for 2023.

#### **Beretningen blev herefter godkendt.**

Bente Sørensen fra Spar Nord Ejendomsadministration gennemgik årsregnskabet for perioden 1. januar til 31. december 2022, samt enkelte af de tilknyttede noter 1-21.

Note 2: Indtægter fra havedag (arbejdsdage), handelsgebyr og forsikring

Note 3: Udgifter til ejendomsskat, renovation, forsikringer og fællesbelysning

Note 4: Udgifter til snerydning, pasning grønne arealer reduceret jf. beretningen.

Note 5: Udgifter til vedligeholdelse afviger fra budget jf. beretningen.

Note 7: Renteudgifter.

Note 13 og 14: Posterne vedrører uafsluttet varme- og vandregnskab.

Balance falder med 1 mill. hidrørende nedskrivning af ejendomsværdien.

Der blev spurgt om, hvad renteudgifter (note 7) er anvendt til.

Bente Sørensen lovede at fremsende forklaring herpå. Udsendes sammen med nærværende referat

### **3. Forelæggelse af årsrapport for 2023 og revisionsberetning.**

	<p>Brugen af vedligeholdelsesfonden som et passiv blev drøftet. John Kiil oplyste, at anvendelse vedligeholdelsesfond i regnskabet bevirker, at andelsværdien ikke bliver reguleret, grundet udsving i f.eks. afholdte udgifter til vedligehold. Således et "redskab" til at holde "stabil" andelsværdi.</p> <p>Der blev spurgt om en anvendelse finansiering af store vedligeholdelsesudgifter på anden vis, end kassekredit. John Kiil meddelte, at dette vil blive overvejet i hvert tilfælde.</p> <p>Der blev spurgt om det offentlige tilskud, der er ydet ved andelsboligforeningens stiftelse, bliver reguleret.</p> <p>Formanden oplyste, at ingen i bestyrelsen havde kendskab til, at dette var prøvet.</p> <p><b>Regnskabet blev enstemmigt godkendt.</b></p>
<b>4. Godkendelse af drifts- og likviditetsbudget samt fællesudgifter</b>	<p>Budget for 2024 blev enstemmigt godkendt.</p>
<b>5. Forslag</b>	<p>Bestyrelsen havde den 15. marts 2024 udsendt forslag til ændring af vedtægternes §34 stk. 3.</p> <p>Vedtægterne §34 stk. 3 ændres således beløbet bliver kr. 1.000.000, - kroner i stedet for det nævnte beløb kr. 500.000, -. Samtidig skal opgørelsestids-punktet af beløbet være ultimo året, - pr. 31.12 i regnskabsåret.</p> <p>Teksten i vedtægterne §34 stk. 3 vil således blive: Hvis foreningens likvide midler pr. 31.12. i regnskabsåret overstiger kr.1.000.000, -, skal bestyrelsen på efterfølgende ordinære generalforsamling, få generalforsamlingens opbakning til en fremadrettet økonomisk disponering i foreningen. Beløbet og §34 stk. 3 tages op til vurdering igen senest ved den ordinære generalforsamling i 2026.</p> <p>Begrundelse: Der er for øjeblikket en del usikkerhed om kapitalbehovet i foreningen i de kommende år. Her skal tages højde for den kommende nye 15 års rullende vedligeholdelses- og udviklingsplan, der skal vedtages i den ene eller anden udformning, og med det ene eller andet budget. Samtidig er der en masse åbne spørgsmål i forbindelse med den nye grundværdi vurdering, og hvordan fremtidige budgetter kommer til at se ud med en ny grundskylds betaling. Med usikkerhederne i mente, og at bestyrelsen i de kommende år forventer et større kapitalbehov og øget likviditet, anbefaler bestyrelsen den nævnte ændring. Det blev drøftet en evt. udskydelse af beslutningen.</p> <p><b>Forslaget blev vedtaget med 29 stemmer for, 1 imod.</b></p>

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>6. Valg af bestyrelse</b>    | a) Valg af formand for 2 år. <b>John Kiil</b> blev genvalgt<br>b) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. <b>Annette Fjerbæk, Viggo Jakobsen</b> og <b>Morten Mörck</b> blev valgt<br>c) Valg af 2 suppleanter for 1 år. <b>Ellen Borup</b> og <b>Søren Nielsen</b> blev valgt.   |
| <b>7. Valg af administrator</b> | <b>SparNord Boligadministration</b> blev genvalgt.   |
| <b>8. Valg af revisor</b>       | <b>Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab</b> blev genvalgt.  |
| <b>9. Valg af faste udvalg</b>  | a) Det grønne udvalg: <b>Inge Sønderby, Sanning Hansen</b> og <b>Lars Johansen</b> blev genvalgt.<br>b) Byggeudvalget: <b>John Kiil</b> og <b>Claus Bertelsen</b> blev genvalgt.<br>c) Aktivitetsudvalget: <b>Malene Sveistrup, Mogens Hurup</b> og <b>Søren Nielsen</b> blev genvalgt.  |
| <b>10. Eventuelt</b>            | <p>Inge Sønderby gjorde opmærksom på, at forårets arbejdsdag er flyttet til den 20. april</p> <p>Mette Ørum påpegede, at støj fra legepladsområdet i nogle tilfælde virker meget støjende. Ligeledes blev området brugt af udefrakommende ofte på en uheldig måde. Mette er klar over, at vi ikke kan spærre området helt eller delvis af, men efterlyste forslag til afhjælpning af nævnte forhold.</p> <p>Emnet blev drøftet, bl.a. mere skiltning.</p> <p>John Kiil afrundede debatten med at opfordrede, at alle holder øje med brugen af området.</p> <p>Joh Kiil oplyste, at der fra ca. 1. april 2024 vil blive foretaget et eftersyn af legepladsudstyr. Et sådan eftersyn er lovpligtigt for nyere legepladser.</p> <p>Det er Andelsboligforeningens ansvar, at udstyrer er forsvarlig.</p> <p>John Kiil takkede Ellen Borup for det store arbejde i bestyrelsen over flere perioder bl.a. med arbejdet som kasserer, deltagelse i Det Grønne Udvalg og med arbejdet pasning af fælleshuset.</p> <p>Formanden rundede af og takkede forsamlingen.</p> |