

## Referat fra generalforsamling tirsdag den 25. marts 2025 kl. 19.00

### DAGSORDEN:

1: Valg af dirigent (bestyrelsen foreslår Bent Bengtson)

2: Bestyrelsens beretning (udsendt den 18. marts 2025))

3: Forelæggelse af årsrapport - regnskab (udsendt den 6. marts) for 2024 og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse.

4: Godkendelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025 samt fællesudgifter (udsendt d. 9. december 2024).

5: Forslag

6: Valg af bestyrelse

*Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:* På valg er: Inge Sønderby, Claus Bertelsen og Kristian Hooge. Alle genopstiller.

Ikke på valg i 2025 er: Anette Fjerbæk, Viggo Jacobsen og Morten Brøndal Mörck

*Valg af 2 suppleanter for 1 år:* På valg er: Ellen Borup og Søren Nielsen

7: Valg af administrator: (bestyrelsen anbefaler SparNord Boligadministration)

8: Valg af revisor: (bestyrelsen foreslår genvalg af Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab)

9: Valg til faste udvalg

*Valg til Det grønne udvalg:* På valg er Inge Sønderby, Sanning Hansen, Elvira Kljucic og Lars Johannsen

*Valg til Byggeudvalget:* På valg er Claus Bertelsen og John Kiil

*Valg til Aktivitetsudvalget:* På valg er Mogens Hurup, Søren Nielsen og Malene Sveistrup.

10: Eventuelt

#### **Ad 1: Valg af dirigent**

Bent Bengtson blev valgt, og konstaterede at generalforsamlingen er lovligt indkaldt i henhold til foreningens vedtægter.

**Ad 2: Bestyrelsens beretning (udsendt den 18. marts 2025, samt vedhæftet dette referat)** Der var ingen spørgsmål til beretningen.

#### **Ad 3: Forelæggelse af årsrapport - regnskab (udsendt den 6. marts) for 2024 og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse.**

Bente fra SparNord Boligadministration gennemgik årsrapporten (regnskabet).

Der var ingen spørgsmål til resultatopgørelsen.

Der var et spørgsmål til beregningsgrundlaget for grundskylden. Beregningen af vores grundskyld tager udgangspunkt den såkaldte grundværdi, svarede Bente.

Bente bekræftede at ejendomsvurderingen kan ændre sig fra gang til gang efter en valuarvurdering.

Der blev spurgt om nedgang i ejendomsværdien kan have betydning for salgsprisen for andelen. Bente udtalte at det ikke har nogen praktisk betydning, da pengeinstitutterne laver deres egen vurdering af den reelle salgspris.

Der var ikke yderligere spørgsmål

Årsrapporten er godkendt.

#### **Ad 4: Godkendelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025 samt fællesudgifter**

Bente gennemgik budgettet med supplerende kommentarer fra John Kiil.

John fremhævede at boligafgift/ fællesudgifter har været uændrede siden 2014. Der må forventeligt komme en stigning i de kommende år.

Der fremkom et spørgsmål til faldet i belyningsomkostningerne. Dette skyldes faldende eludgifter samt at belysning i fælleshuset er flyttet til kontoen for drift af fælleshuset.

Der blev spurgt til om foreningen har en kassekredit. Bente bekræftede og henviste til note 12 i budgettet. Omkostningen er kr. 3.000 pr. år.

Det blev nævnt at der er mulighed for at rentelåse når der indestår mere end kr. 1 million. Bestyrelsen overvejer dette.

Budgettet er godkendt.

**Ad 5: Forslag**

Ingen indkomne forslag

**Ad 6: Valg af bestyrelse**

Inge Sønderby, Claus Bertelsen og Kristian Hooge blev alle genvalgt til bestyrelsen uden modkandidater.

Ellen Borup og Søren Nielsen blev genvalgt som suppleanter uden modkandidater

**Ad 7: Valg af administrator**

SparNord Boligadministration blev valgt

**Ad 8: Valg af revisor**

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt

**Ad 9: Valg til faste udvalg**

*Valg til Det grønne udvalg:* Ann-Louise Henriksen, Sanning Hansen, Elvira Kljucic og Lars Johannsen blev valgt. Inge Sønderby udtræder.

*Valg til Byggeudvalget:* Claus Bertelsen og John Kiil blev genvalgt

*Valg til Aktivitetsudvalget:* Mogens Hurup, Ellen Borup, Lene Bertelsen, Marlene Rohde blev valgt. Søren Nielsen og Malene Sveistrup udtræder.

**Ad 10: Eventuelt**

Tina Dessau foreslog at foreningen undersøger om man kan udskifte belægningen foran toetagehusene for at skabe et bedre helhedsindtryk og få en mere jævn belægning.

Bent Bengtson nævnte i den forbindelse muligheden for at lave egentlige parkeringspladser, hvis området bliver asfalteret.

John Kiil understregede er at der mange uafklarede forhold inklusive økonomi som skal undersøges.

Der var adskillige holdninger til forslaget. Under alle omstændigheder skal eventuelle ændringer godkendes af Aalborg Kommune.

Bestyrelsen overvejer forslaget i forbindelse med et samlet oplæg for vedligehold.

Søren Nielsen foreslog at der blev oprettet en fælles Facebook gruppe for foreningen hvor man kan annoncere kommende aktiviteter.

Viggo Jacobsen gav en stor ros til formanden for hans indsats igennem det forgangne år.

Der kom et forslag om mulighed for online booking af foreningens trailer. Sanning mente at den nuværende ordning fungerer fint. Det gav anledning til en munter diskussion.

Der blev efterlyst en oversigt over hvad der findes i redskabsrummet.

**Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 2030.**

*31 boliger samt 3 fuldmagter var repræsenteret på mødet.*

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:

John Kiil, Knasten 40B, 9260 Gistrup (på valg i 2026) (formand)  
Morten Morten Mörck, Knasten 78A, 9260 Gistrup (på valg i 2026)  
Annette Fjerbæk, Knasten 36B, 9260 Gistrup (på valg i 2026)  
Viggo Jacobsen, Knasten 76B, 9260 Gistrup (på valg i 2026)  
Inge Sønderby, Knasten 70, 9260 Gistrup (på valg i 2027)  
Claus Bertelsen, Knasten 64, 9260 Gistrup (på valg i 2027)  
Kristian Hooge, Knasten 24, 9260 Gistrup (på valg i 2027)

Suppleanterne er efter generalforsamlingen:

Ellen Borup, Knasten 50A, 9260 Gistrup (på valg i 2026)  
Søren K. Nielsen, Knasten 80A, 9260 Gistrup (på valg i 2026)

Andelsboligforeningen:

A/B Knasten  
Knasten 10, 14-40 og 50-80  
9260 Gistrup  
CVR: 30433564  
<https://abknasten.probo.dk/>  
e-mail: [abknasten@probo.dk](mailto:abknasten@probo.dk)

## **Bilag til Referat fra generalforsamling tirsdag den 25. marts 2025 - ad. 2 - Bestyrelsens beretning.**

Generalforsamlingen tirsdag d. 25. marts 2025

Beretning for 2024.

Velkommen til alle til A/B Knastens ordinære generalforsamling.

Vi har en god forening, nogle dejlige boliger og er beliggende på og i et fantastisk område. Vi er 39 boliger og der bor her på Knasten 61 plus børn.

Der har været 2 hushandler her på Knasten i 2024. Boligerne er solgt til prisen.

Det drejer sig om Knasten 38A og Knasten 20.

Velkommen til Marie der har købt nummer Knasten 38A i april og til Julie og Zander der har købt Knasten 20 i november.

Der har i 2024 været afholdt 8 bestyrelsesmøder.

### **Økonomi og årsrapporten 2024.**

Vi har i 2024 et overskud på knap kr. 166.000, - mod et budgetteret underskud på cirka kr. 184.000, -. En forskel på cirka kr. 349.000, -. Det skyldes primært at vi har brugt mindre på den budgetteret vedligeholdelse for 2024. Vi havde i vedligeholdelsesbudgettet for 2024 budgetteret med maling af udhæng på husene. Da vi fik de endelige bud ind, viste de sige at være væsentligt dyrere end de skøn og overslag vi tidligere havde fået. Vi valgte derfor helt droppe malingen af udhængene, og på grund af de tilbudte priser vi havde fået ind, at lade maling af udhængene blive et særskilt "Projekt" og på et senere tidspunkt lade beboerne være med til at beslutte om det er noget der skal gennemføres. Malingen af udhængene er ikke et "must" punkt i vedligeholdelsen, - men et "nice to have" projekt.

Samlet på de andre omkostninger er vi landet lidt under det budgetteret. Bente Sørensen vil vise tallene i hendes fremlæggelse af årsrapporten.

Vores aktiver og passiver og egenkapital i årsrapporten 2024 ser noget anderledes ud end i 2023. I april måned 2024 gav andelsboligloven mulighed for at en valuar rapport kunne være gyldig i op til 4 år i stedet for 18 måneder. Altså kunne vi bruge den sidste valuarrapport fra januar 2024 der blev brugt til 2023 regnskabet til 2024 regnskabet. Efter overvejelser og snakke i bestyrelsen besluttede vi os for at bruge den sidste valuar rapport til årsrapporten 2024. Og som vores valuar fra Nordicals udtrykte det - "en fornuftig ide". Der ville formentlig være en meget lille ændring i forhold til hans sidste vurdering.

Det betyder dog at ejendommens regnskabs værdi i balancen er ændret fra dagsværdi til anskaffelsespris for at følge Erhvervsstyrelsens opdaterede regnskabsvejledning for andelsboliger. Som det også vil kunne ses i årsrapporten, har dette ingen betydning for andelsboligernes værdi. Vi rådførte os til forskellig side om ændringen i egenkapitalen og aktiver og passiverne, og hvad det kunne have af betydning, men ingen af dem vi spurgte mente at det ville have nogen betydning i vores tilfælde. Også fordi vi formentlig laver en ny valuarvurdering for regnskabet 2025, medmindre vi vælger en af de andre metoder til beregning af andelsværdien. Bente Sørensen kommer ind på ændringen i forbindelse med gennemgang af årsrapporten.

Det er fra april 2024 blevet muligt at bruge en 4. metode til at beregne værdien på andelsboliger.

Hidtil har der været 3 muligheder: Anskaffelsesprisen, den kontante handelsværdi / valuar vurdering og den offentlige vurdering. Vi har brugt handelsværdien / valuar vurderingen igennem de sidste år.

Nu er der kommet en 4. mulighed, nemlig en "nettoprisindekseret offentlige vurdering". Den er også vist i vores årsrapport.

#### **Vedtægter:**

Arbejdet med nye vedtægter blev færdig i 2024, og de nye vedtægter blev på et beboermøde med stor deltagelse i oktober præsenteret og gennemgået i detaljer. Efterfølgende på en ekstra ordinær generalforsamling i november 2024 blev de nye vedtægter vedtaget. Vi har nu et helt nyt sæt up to date vedtægter for A/B Knasten, der tager udgangspunkt i ABF's Standard Vedtægter og tilpasset "Knasten".

#### **Foreløbig grundværdi vurderinger / status:**

Vi har uløste udfordringerne med den foreløbig grundværdi vurdering for Knasten fra december 2023 fra Vurderingsstyrelsen og med en stigning fra 9.6 mill kroner til 112 mill kroner, og efterfølgende grundskyld beregning og ejendomsskattebillet fra Told&Skat. Der er tale om en stigning i vores grundskyld betaling fra cirka 250.000, - i 2024, til cirka 670.000, - når betalingen er fuld udrullet i 2037.

Som hidtil informeret og senest på beboermødet her i marts, kan vi ikke indgive nogen klage over vurderingen før vi får den endelige vurdering. Den endelig vurdering skulle komme her i april 2025. Vi har de sidste 6 måneder forberedt os på det og har blandt været i gang med at opdatere og rette vores BBR, og undersøgt forskellige andre ting så vi er så godt forberedt som muligt. Desuden har vi allieret os med Redmark og deres "special force" på området, så vi straks kan gå i gang når vi får vurderingsgrundlaget fra Vurderingsstyrelsen. Efter at have været i dialog med Redmark er vi blevet opmærksom på, at vi kan risikere at der også kommer en vurdering og ejendoms skattebillet med grundskyld på Mannadalen 6, - som er vores rekreative område. Redmark har anbefalet at vi "forsigtigt" tager grundskyld på Mannadalen 6 med i vores budgetter. Når vi har modtaget vurderingsgrundlaget fra Vurderingsstyrelsen og set den endelige vurdering, smøger vi ærmerne op og sætter os sammen med Redmark.

#### **Vedligeholdelse:**

Vi har i 2024 været i gang med vedligeholdelse på husene efter vores tidligere gennemgang og den plan der var lagt. En del huse har haft besøg af murer, tømre og VVS. Der er nogle enkelte ting som var planlagt i 2024 som først vil blive udført i 2025. Vi er godt tilfreds med det der er blevet lavet på i 2024 og så overholdte håndværker tid og pris. Vi er generelt tilfredse med husenes udvendige tilstand. Vi vil med års mellemrum foretage en gennemgang af husene som vi har foretaget i 2023 og 2024. Husene er trods alt snart 40 år, og vi vil forsat gerne holde et højt vedligeholdelsesniveau. Det passer jo også fint med at vores nye 15 års vedligeholdelsesplan skal revideres minimum hver femte år.

I arbejdet med den nye vedligeholdelsesplan er det specielt de 2 store ting, - fjernvarmen og tagpap, der har fyldt en hel del i det arbejde der har foregået.

Vi har lavet et foreløbig 15 års vedligeholdelsesbudget og kædet den sammen med nogle foreløbige versioner af 15 års drifts- og likviditetsbudgetter.

Vi har på beboermødet her i marts i detaljer orienteret om vedligeholdelsesplanen, status for den foreløbige grundværdi vurdering fra Vurderingsstyrelsen, og vist forskellige scenarier af et 15 års drifts- og likviditetsbudget, baseret på forskellige udfald af sagen med grundværdien.

Lige så snart vi får afklaret de ting vi på nuværende tidspunkt ved kan påvirke vedligeholdelsesplanen, og et tilhørende drifts- og likviditetsbudget for de næste 15 år i foreningen, vil låse en endelig version af vedligeholdelsesplanen og tilsvarende driftsbudget fast og fremlægge dette til vedtagelse af andelshaverne, så vi i foreningen har et redskab vi kan arbejde ud fra.

### **Det Grønne Udvalg**

Også i 2024 har det grønne udvalg haft styr på de grønne arealer og har sørget for at ad hoc opgaver gennem året er blevet løst. De har også holdt øje med at den vedligeholdelse af de grønne områder som Buus har stået for, har været i orden. Der har også igen i år været afholdt de 2 årlige arbejdslørdage, hvor der var stor deltagelse af beboerne. Og igen i godt vejr. Det er utroligt at det gode vejr altid falder på disse arbejdslørdage.

### **Aktivitetsudvalget**

Igen i 2024 har aktivitetsudvalget været på "krigsstien" og har organiseret en række arrangementer i løbet af året som har haft stor opbakning. Vi startede med nytårskuren og som sommer arrangement blev der lavet et Sankt Hans arrangement. I oktober var det så tid til oktober / efterårsfesten. Som noget nyt blev der i december afholdt en byttedag her i fælleshuset.

Aktiviteterne i det grønne og de festlige stunder her i fælleshuset, er en del af Knastens DNA.

### **Fælleshuset**

I 2024 har fælleshuset været lejet ud 30-35 gange. Men derudover bruges huset jo også af en læseklub og til andre "løse" arrangementer, og til små og store møder. Fællesspisningen hører også til som programpunkter nogle gange i løbet af året, og heldigvis er der nogen der bære stafetten videre når der skal arrangeres disse fællesspisninger.

Tak til dem, og tak til det grønne udvalg og aktivitetsudvalget for indsatsen i 2024.

Jeg vil også gerne sige tak til mine bestyrelseskollegaer for indsatsen i 2024. For 3 af jer har det været første år i bestyrelsen, - jeg håber I synes det har været værd at gå ind i bestyrelsen og få et indblik i hvad der sker i løbet af et år, og være med til at holde foreningen kørende.

Dette var beretningen for 2024.

Gistrup d. 18.3.2025

# List of Signatures

## Referat\_fra\_generalforsamling\_2025 efter korrektion 070625.pdf

Name	Role	Method	Signed at
John Kiil	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2025-06-10 15:13
afaf4eff-977b-4a50-9d9f-329835192ecf	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2025-06-10 18:28
Kristian Hooge	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2025-06-10 18:19
Bent Kristian Bengtson	Dirigent	MitID	2025-06-12 10:17
Claus Bertelsen	Næstformand På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2025-06-10 15:03



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).  
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 2bd8ac7e-1bdd-4c2f-a718-812294ecd850

Document ID: b4acc6ec-708c-4a36-9d91-9a846b3ee982

# List of Signatures

## 2025 referat fra generalforsamling.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Inge Sønderby	Underskriver På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-01-16 19:36
Annette Fjerbæk	Underskriver På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-01-26 22:08
afaf4eff-977b-4a50-9d9f-329835192ecf	Underskriver På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-01-18 02:47
Viggo Jacobsen	Underskriver På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-01-15 15:05



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).  
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: b4acc6ec-708c-4a36-9d91-9a846b3ee982