

A/B Knasten

Generalforsamling tirsdag d. 24. marts 2026

Bestyrelsens beretning for 2025

Nu er der cirka gået 12 måneder siden sidste ordinære generalforsamling.

I 2025 har der været afholdt 10 bestyrelsesmøder. Foruden den ordinære generalforsamling i marts 2025, har der været afholdt beboerorienteringsmøde i marts 2025 samt ekstraordinær generalforsamling i november 2025.

Der har været én hushandel i 2025. Helle overtog i 2025 54A. Handlen skete til prisen.

Foruden den normale drift af og aktiviteter i foreningen har bestyrelsen haft fire emner, som har haft prioritet og ekstra fokus i 2025:

- 1. Fremlæggelse og vedtagelse af ny 15-års vedligeholdelsesplan**
- 2. Som noget nyt – fremlæggelse og vedtagelse af et 15-års drifts- og likviditetsbudget**
- 3. Videns indhentning og forberedelse af argumentation mod grundværdistigningen på 1100 % og dermed øget grundskyld**
- 4. Udskiftning af fjernvarmerør i foreningen jf. vedtaget vedligeholdelsesplan**

Det har været vigtigt for bestyrelsen, at få den nye 15-års vedligeholdelsesplan på plads og godkendt. Tilsvarende har det været vigtigt at få vedtaget et 15-års drifts- og likviditetsbudget for at have et økonomisk værktøj, som bestyrelsen kan arbejde med og efter i de kommende år.

Der blev i marts afholdt et orienteringsmøde for beboerne om vedligeholdelsesplanen, og som noget nyt, - et 15-års drifts- og likviditetsbudget, der følger vedligeholdelsesplanen.

Efter vi for år siden gik over til en ændret afregningsmodel på varmekonsum – fra m³ og m² til kWh og en mere nøjagtig måle- og afregningsenhed pr. husstand, har vi kunnet følge fjernvarmekonsum og spild på en anden måde. Fjernvarmen har vi brugt mange kræfter på de seneste 18 måneder, og på et tidspunkt i 2025 fik vi endeligt konstateret, at cirka 35 % af vores afregning til forsyningen gik til spildvarme konstateret på vores fjernvarmenet.

Efter vi i løbet af 2025 fik mere og mere viden om vores fjernvarme, blev bestyrelsen enig om, at der skulle ske noget på fjernvarmeområdet og fremrykkede fjernvarmeprojektet i den endelige vedligeholdelsesplan, der blev fremlagt på den ekstraordinære generalforsamling i november, – fra 2032 til 2026. Det skete også, fordi vi fik en mulighed for, at Aalborg Forsyning ville overtage vores fjernvarmenet efter renoveringen. At Forsyningen overtager vores fjernvarmenet efter renoveringen, er en yderligere økonomisk og strategisk fordel for foreningen.

Vi har tagpap på husene, som skal skiftes på et tidspunkt, og her er der indhentet ekstern viden. Vi har fået at vide, at vores tagpap holder længere end vi var stillet i udsigt, da det blev lagt på. Men på et tidspunkt bliver vi nødt til at skifte.

Vi har også vores årlige standardvedligeholdelse. Vi har gennem de sidste par år gennemgået husene meget nøje udvendigt, og også foretaget nogle lidt større udvendige vedligeholdelsesarbejder på enkelte huse. Men vi kender tilstanden på husene, så det har været muligt at give et bud på, hvad den årlige standardvedligeholdelse vil koste over de næste 15 år.

Standardvedligeholdelsen, fjernvarmeprojektet, et par mindre andre projekter og den endelige udskiftning af tagpap er indeholdt i den 15-års vedligeholdelsesplan, som vi på den ekstraordinære generalforsamling i november vedtog.

Vi vedtog også på den ekstraordinære generalforsamling i november 2025, - et 15-års drifts- og likviditetsbudget.

Vedligeholdelsesplanen viser, at vi har brug for godt 7,5 mio. kr. i 2025-kroner til vedligeholdelse frem til og med 2039.

Desuden har vi et uafklaret grundskyldsspørgsmål, som i værste tilfælde kan koste os 4,2 mio. kr. ekstra i forhold til 2024-betalingen og frem til og med 2039.

For at have et økonomisk styreudvalg, der rækker frem til 2039 i foreningen, fremlagde vi både på orienteringsmødet i marts og på den ekstraordinære generalforsamling i november, et 15-års drifts- og likviditetsbudget, så vi nu i foreningen har en god viden om, hvor mange penge der er brug for, og hvornår. Drifts- og likviditetsbudgettet ved enstemmig vedtaget.

Drifts- og likviditetsbudgettet viste, at det for første gang siden 2014 har været nødvendigt at hæve fællesudgiftsbetalingen fra beboerne fra 2026 for at have en økonomi i foreningen, der hænger sammen frem til og med 2039.

Drifts- og likviditetsbudgettet viser også at vi i forbindelse med fjernvarmeprojektet har et likviditetsbehov der betyder, at vi har hævet vores kassekredit hos Spar Nord til 2 mio. kr. i januar i år.

En af grundene til, at drifts- og likviditetsbudgettet har været så vigtigt for bestyrelsen, er også usikkerheden om vores foreløbige grundværdivurdering fra Vurderingsstyrelsen. Vi er meget usikre på, hvad vi i fremtiden kommer til at betale i grundskyld de næste knap 15 år.

Vi har stadig ikke fået vores endelige grundværdivurdering og beregningsgrundlaget fra Vurderingsstyrelsen. Vurderingsstyrelsen er i 1. kvartal 2026 begyndt at sende endelige vurderinger og beregningsgrundlag ud til andelsboligforeninger, så vi venter med spænding.

I både 2024 og 2025 har vi forsøgt at sætte os meget ind i, hvad det er, Vurderingsstyrelsen lægger til grund for disse vurderinger. Vurderingsstyrelsen har også i 2025 lavet en del materiale og afholdt webinarer, der har forsøgt at tegne og forklare, hvad de bygger deres vurderinger på. Med den nye viden, vi har fået, er vi kommet til nogle erkendelser og har forberedt os på, at vores anke over vurderingen skal have en anden vinkel og begrundelse, end vi troede for blot 6-12 måneder siden. Vi har som tidligere nævnt allieret os med Redmark, som vil hjælpe os, når vi får den endelige vurdering og beregningsgrundlag. Derudover er ABF parat til at hjælpe, hvis vi får behov for det.

Vores økonomi er sund. Vi kommer i 2025 ud med et større overskud end budgetteret. Vi kommer ud med et overskud på 312.000 kr. mod et budgetteret overskud på 68.000 kr. Bente vil komme ind på detaljerne under fremlæggelsen af årsrapporten. Der har været brug for mindre vedligeholdelse end

budgetteret. Vi har ikke holdt igen med nødvendig vedligeholdelse, men løbende vurderet, at andre ting ikke har været nødvendige at tage fat på i 2025. Også det grønne udvalg har brugt mindre end budgetteret i 2025.

Vores administrations- og foreningsomkostninger har været mindre i 2025 end budgetteret. Her er det primært omkostninger til møder, arrangementer og aktiviteter, der har været mindre, ligesom omkostninger til ekstern hjælp i forbindelse med grundværdiurderingen ikke er blevet aktiveret i 2025. Vi har dog fået en mindre faktura for ekstern hjælp i 2025, men den er først modtaget efter regnskabsafslutningen og derfor først med i det kommende regnskab.

At vores overskud er større end budgetteret hjælper os i 2026, og vores likviditetstræk i 2026 bliver ikke helt så stort, som vi har budgetteret med – hvis vi ellers overholder de øvrige udgiftsbudgettal for 2026.

Vi har i årsrapporten for 2025 valgt at bruge den seneste valuarvurdering til fastsættelse af værdien af boligerne. Når vi forhåbentlig i 2026 får en afklaring på vores grundværdi og grundskyld fremadrettet, vil vi tage vores fremtidige beregningsgrundlag for andelsværdien op til overvejelse. Vi vil forsøge at holde fordele og ulemper ved valuarvurdering og indekseret offentlig ejendomsvurdering op mod hinanden, for at fastlægge en fremtidig strategi på dette område.

Bente Sørensen vil gennemgå vores årsrapport for 2025 i detaljer.

Vi skiftet ejendomsadministration – eller rettere sagt: vores hidtidige ejendomsadministration, Spar Nord Ejendomsadministration, er i forbindelse med Spar Nord's fusion med Nykredit blevet solgt til PHM Group og er blevet til Nordstjernens Ejendomsadministration. I den forbindelse er Bente Sørensen fortsat vores ejendomsadministrator.

Projekt Fjernvarme er allerede i fuld gang. Kontrakt m.v. blev underskrevet i 2025, og projektet er sat i gang. Der vil komme en orientering og gennemgang af Projekt Fjernvarme under dagsordenens punkt Eventuelt.

Der er allerede lagt planer for, hvordan Forsyningen forventer, at hele projektet kommer til at forløbe i maj/juni og august i år.

Fælleshuset har også været godt brugt i 2025, og der har været 3–4 flere udlejninger end året før.

Byggeudvalget har i 2025 haft nogle få henvendelser som der er blevet kigget på

Vores Grønne Udvalg og Aktivitetsudvalget har med bravur været i gang i 2025.

Vi har også haft 4 fællesspisninger i fælleshuset, og en gruppe har været tovholder på disse fællesspisninger.

Det Grønne Udvalg har stået for vores grønne områder, holdt øje med vores nye operatør Grønt Udemiljø på den løbende vedligeholdelse, og arrangeret de faste arbejdsdage i det grønne, – igen i 2025 med stor deltagelse på begge arbejdsdage.

Vi har i øvrigt bedt et firma fra Langå, som yder faglig rådgivning omkring træer, beplantning, udvikling og vedligeholdelse af grønne områder, om at komme herop i løbet af foråret for at give deres eksterne vurdering af Mannadalen 6. Vi har bedt dem om faglig sparring om den videre udvikling og vedligeholdelse af området.

Aktivitetsudvalget har underholdt og aktiveret os med Nytårskur, Sankt Hans og den gode efterårsfest.

Stor tak til medlemmerne af de faste udvalg og til dem, der har været tovholder på fællesspisningerne. Tak for jeres indsats i 2025.

Dette er bestyrelsens beretning for 2025. Bestyrelsen ser frem mod 2026 med fokus på gennemførelse af fjernvarmeprojektet, afklaring af grundskyld og fortsat ansvarlig drift af foreningen.

Gistrup, den 15. marts 2026

List of Signatures

Beretning_version_190326 AI.pdf

Name	Role	Method	Signed at
John Kiil	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-04-07 11:41
Annette Fjerbæk	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-04-07 12:17
Kristian Hooge	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-04-07 16:43
Viggo Jacobsen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-04-07 11:51
Inge Sønderby	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-04-10 11:05
Morten Brøndal Mørck	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-04-07 12:15
Bent Kristian Bengtson	Dirigent	MitID	2026-04-07 14:21
Claus Bertelsen	Næstformand På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-04-12 17:49



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: 7e0e5f22-4de3-4e88-a850-29205e6e3164