

# Referat af ordinær generalforsamling i Bøgeknasten - Gistrup

Sted: LKB's lokaler  
Tidspunkt: 3. marts 2025 – kl. 17.00

## **Fremmødte:**

Der var repræsenteret 16 af foreningens 22 andele.

## **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter
7. Eventuelt.

## **1. Valg af dirigent og referent**

Bestyrelsen foreslog Martin Lykkegaard, nr. 118 som dirigent og Anne Birgitte Larsen, nr. 100 som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til foreningens vedtægter, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

## **2. Bestyrelsens beretning**

Siden sidste ordinære generalforsamling er der sket lidt på købs-/salgssiden.

Tilflyttere:

Nr. 108, Anna & Nicolai

Nr. 112, Emma & Kasper

Tag godt imod de nye, og endnu en gang velkommen til jer.

I 2024 har der været 2 arbejdsdage samt juletræstænding. Tak til alle der har hjulpet til for at få disse arrangementer afviklet. Tak til alle der har deltaget i arrangementerne.

De var i 2024 afsat kr. 322.000 til vedligeholdelse. I runde tal blev der i alt brugt kr. 320.000, som primært gik til VVS-arbejde, hvor der blev brugt omkring kr. 304.500 ifm. udskiftning af 10 teknikkabe, tømrerarbejde for ca. kr. 9.000, kloakspuling for ca. kr. 4.000, ca. kr. 1.600 på nye pærer samt ca. kr. 800 på diverse småting. Vi endte derfor med at bruge kr. 2.000 mindre end det budgettede.

Medtager vi posten renholdelse og udenomsarealer blev der ifm. snerydning brugt ca. kr. 4.000 mere, end der var budgetteret med. Det betyder, at vi samlet set gik kr. 2.000 over budget ift. vedligehold.

I 2025 fastholder vi samme vedligeholdelsesbudget på kr. 322.000. Vi har allerede startet året med udgifter til kloak arbejde pga. sammenfald for kr. 10.500 og TV-inspektion af kloak for kr. 7.500 pga. udfordringer med rotter. Som planlagt fortsætter vi med at renovere de sidste 8 teknikkabe. Samlet pris omkring kr. 221.000. Derudover er planen at etablere rottespærrer i foreningens 8 kloakker. Samlet pris omkring kr. 21.000 + årlig service kr. 2.250.

Omkring kr. 260.000 af vedligeholdelsesbudgettet er derfor øremærket ovenstående. Rest ift. vedligeholdelsesbudget ca. kr. 62.000.

Planen er at genoptage udskiftning af gavlvinduer i stueetagen og bruge restbudgettet her.

Ifm. årsrapporten har vi valgt at skifte til den offentlige vurdering, da den lige nu er bedre end valuarvurderingen. Valuarvurderingen for i år vil også kunne anvendes i 2025 og dermed give os en besparelse på udgiften til en ny valuarvurdering. I den forbindelse har vi lagt en reserve ind i regnskabet til evt. værdi fald af ejendommen, så vi ikke pludselig står med andele, der er meget mindre værd, end de er købt for.

Selv om vi har lagt en reserve ind, vil alle se en stigning på 40-60.000 kr. for deres andel. En pæn stigning i andelsværdien.

Vand- og varmeregnskabet viser et stabilt forbrug. Varmeprisen steg dog en del, og vi ser ind i endnu en stigning på varmeprisen. Heldigvis betalte de fleste ekstra ind på vand. Derfor foretog vi i efteråret også en omrokering af indbetaling af à-conto beløb fra vand til varme samt opjustering af varmebeløbet, så stigningen ikke ville få alt for stor betydning for den enkelte andelshaver.

Ligesom resten af landet, har vi desværre været ramt af skadedyr. Derfor vil vi stadig gerne appellere til en fælles indsats. Ifølge skadedyrsbekæmperen, der har været herude, er det vigtigt, at vi fjerner alle former for spiselige ting fra skure og udendørsarealer

generelt. Vi vil derfor gerne opfordre til, at man undlader at fodre fugle, og at I tjekker jeres skure for spiselige ting som f.eks. fuglefrø og dyrefoder generelt. Det skal gerne pakkes i tætte beholdere eller flyttes indendørs. Såfremt I har nedfaldsfrugter i haven, vil det også være en hjælp, hvis de bliver fjernet.

Efter beretningen var aflagt af formanden, blev der stillet enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen vedr. skadedyr og i den forbindelse forsikring. Vores husforsikringer dækker skader forårsaget af skadedyr, men vi har en selvrisiko på 19.500 kr., den dækker også eks. skabe osv. inde i huset, hvis skadedyret har lavet noget der.

Det kan være en god ide at koordinere indsatsen med ens naboer ved større skadedyrsplager.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

### **3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten**

Daniel Hundahl Ranum fra Spar Nord fremlagde årsrapporten for 2024.

Årets resultat viste et overskud på kr. 418.511.

Kr. 270.411 blev overført til foreningens egenkapital, mens kr. 148.100 blev overført til reserve.

Andelsværdien blev godkendt i henhold den indekserede offentlige ejendomsvurdering, hvor værdi pr. indskudt andelskrone udgør kr. 5,8320

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsrapporten, hvorefter den blev enstemmigt godkendt.

### **4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.**

Daniel Hundahl Ranum fra Spar Nord gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2025.

Der forekom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Efter budgetfremlæggelse blev det af et par andelshavere foreslået, at vi bruger vores kassekredit til udskiftning af døre og vinduer. Forslaget skulle dog være kommet på et tidligere tidspunkt, for at bestyrelsen havde mulighed for at medtage det i overvejelserne ift. hvordan budgettet skulle lægges for 2025. Det budgetforslag bestyrelsen kom med for 2025 blev derfor vedtaget.

Såfremt foreningen ønsker at budgetterne anderledes fremover, må det tages op ifm. budget/generalforsamling – evt. som indkommet forslag inden generalforsamlingen. Der blev stillet spørgsmål til størrelsen på boligafgift/Fællesudgift, vi har ikke rørt ved disse de sidste mange år, det der er steget er varme regningen.

## 5. Forslag

1. Bestyrelsen havde et forslag om ændring af Ordensreglerne.  
Efter Martins gennemgang af dette blev ændringerne enstemmigt vedtaget.
2. Forslag fra Line, Knasten 90 vedrørende postkassestander ved indkørslen.  
Forslaget var forinden blevet sendt til alle andelshavere.  
Efter gennemgang af dette, blev det enstemmigt vedtaget, at vi sætter det på vedligeholdelsesplanen.

## 6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter

- a. Bestyrelse
  - Jakob, nr. 98 – blev genvalgt
  - Martin, nr. 118 – blev genvalgt
- b. Suppleanter
  - Uffe, nr. 92 – blev valgt som 1. suppleant
  - Nicolai, nr. 108 – blev valgt som 2. suppleant

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:

- |                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| - Martin Lykkegaard, Knasten 118    | (på valg i 2027) (formand) |
| - Mogens Carlsen, Knasten 86        | (på valg i 2026)           |
| - Kathrine Elstrøm, Knasten 94      | (på valg i 2026)           |
| - Jakob Badsberg, Knasten 98        | (på valg i 2027)           |
| - Anne Birgitte Larsen, Knasten 100 | (på valg i 2026)           |

Suppleanterne er efter generalforsamlingen:

- Uffe Lundsten, Knasten 92
- Nicolai Højmann Kristensen, Knasten 108

## 7. Valg af administrator

Nuværende administrator, Spar Nord, blev genvalgt.

## 8. Valg af revisor

Nuværende revisor, Grant Thornton (tidligere Kvist & Jensen), blev genvalgt.

## 9. Eventuelt

Der var ingen punkter under eventuelt.

Men vi talte igen om at undersøge og få opdateret mulighederne for el-ladestandere.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Underskrift: 11/3 - 2025

Dato:

[Signature]

Dato: 11/3 - 2025

[Signature]

Dato: 11/3 - 25

[Signature]

Dato: 11/3 - 2025

[Signature]

Dato: 11/03 - 25

[Signature]

Dato:

\_\_\_\_\_