Referat af ordinær generalforsamling i A/B Bøgeknasten

Sted: LKB's klublokaler – mødelokalet under caféen
Tidspunkt: 3. marts 2026, kl. 17.30

Fremmødte:
Der var repræsenteret 19 af foreningens 22 andele.
Kun 104, 106 og 114 var ikke repræsenteret

Dagsorden:
1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af Årsrapport 2025 samt godkendelse af Årsrapporten
5. Forelæggelse af Drifts- og Likviditetsbudget 2026 samt godkendelse af budgettet
6. Indkomne forslag
7. Valg til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af administrator
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

1. Valg af dirigent
Bestyrelsen foreslog bestyrelsesformand Martin Lykkegaard nr. 118 som dirigent. 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. Valg af referent
Bestyrelsen foreslog Anne Birgitte Larsen nr. 100 som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

3. Bestyrelsens beretning
Præsentation og gennemgang af slides ved Bestyrelsesformand Martin Lykkegaard
Vand-/varmeregnskab:
Gennemgang af vand-/varmeregnskab for 2025. Dertil kom formanden på bestyrelsens vegne med anbefalinger til forbedringer, den enkelte andelshaver kan udføre for at

minimere sit forbrug. Anbefalingerne bestod blandt andet i skift af radiatorer, termostater og ventiler, der på sigt ville kunne give besparelser.

Andelsværdi:
Formanden gennemgik efterfølgende stigningen i andelsværdien fra 2015 til 2025. Han kom både ind på årsagen til værdistigningen, samt hvad vi kunne gøre, for at holde den i ro fremadrettet.

Henlæggelser:
Vi har for nuværende kr. 1.176.798 i henlæggelser, som vi ønsker at bruge på vedligehold. Det er ikke penge, vi har på kontoen, men heller ikke nogen, vi skal ud at låne. Hvis vi beslutter at bruge ovennævnte beløb, skal de tages af kassekreditten, og så vil vi fremover igen skulle betale renter. Til gengæld går det ikke ud over vores andelsværdi. Bestyrelsen foreslår, at vi bruger henlæggelserne til vedligehold blandt andet til udskiftning af døre i alle boliger, og store vinduespartier i de store boliger samt de resterende små vinduer.

Lån:
Fra 2031 skal vi til at afdrage på vores nuværende lån. Vi regner derfor med, at vi skal lægge lån om i 2030 eller 2031, så vi forhåbentlig kan forlænge vores afdragsfrihed.

Vedligehold:
Formanden præsenterede en længere vedligeholdelsesliste, som vi på sigt ønsker at få gjort noget ved. Af denne fremgik nedenstående (i tilfældig rækkefølge):
Ny asfalt, nye fjernvarmerør, udskiftning/maling af gavle og stern, efterisolering af lofter, efterisolering af ydervægge, nye/opretning af fliser, nyt tag, nye fuger, nye hegn, nye postkasser, ny belysning på p-pladsen.

For 2026 er bestyrelsens anbefalinger til vedligehold følgende:

- Vinduer små ca. kr. 132.320
- Vinduer store ca. kr. 274.750
- Hoved-/bag-/Terrassedøre ca. kr. 731.125
- Ringeklokker ca. kr. 11.000
- Rensning/vask/maling af tag ca. kr. 15.000 (rensning)
  (ca. kr. 700.000 – kr. 750.000 for vask og maling)

Formanden takkede den øvrige bestyrelse for et godt og konstruktivt samarbejde – som i øvrigt blev gengældt fra den øvrige bestyrelse til formanden.

Ud over at takke alle, der har bidraget til foreningens forskønnelse/sociale liv i det kommende år, gennemgik formanden kort beretningens indhold, hvortil der blev stillet enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen:

Line nr. 90: Havde uddybende spørgsmål til skift af radiatorer og prisen.

Uffe nr. 92: Han havde spørgsmål til økonomien i foreningen. Han ønskede ikke, at andelsværdien steg yderligere, da han mente, der har været udfordringer med at sælge til prisen, og at prisen pr. bolig ikke afspejler markedet. Han henviste til sit forslag, der blev taget op senere på generalforsamlingen.

Lisbeth nr. 120: Havde spørgsmål til bestyrelsens plan for at få afviklet alle vedligeholdelses-planerne. Hun ville gerne kende økonomien og tidsplanen. Formanden forklarede, at vi hvert år henlægger til vedligehold, og i tilfælde af, at vi pludselig står i en situation, hvor vi ikke har nok i vores henlæggelser, kan vi være nødsaget til at optage et lån for at nå i mål med alle ønsker til vedligehold. Han gjorde det dog klart, at bestyrelsen gerne vil undgå at sætte den månedlige ydelse op, og dermed undgå at optaget yderligere lån hvis muligt.

Kasper nr. 122: Han anbefalede låneomlægning og ny afdragsfrihed, hvis muligt, når den nuværende afdragsfrihed udløber i 2031. Han ønskede derudover at undgå at låne penge til vedligehold og i stedet bruge af kassekreditten til fremtidigt vedligehold.

Jakob nr. 96: Han svarede på Lisbeths spørgsmål vedr. vedligehold, og hvorfor vi i bestyrelsen ikke kigger længere frem end et år ad gangen.

Nicolai nr. 108: Han spurgte, hvad planen var for at afdrage på kassekreditten fremover.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

4. Forelæggelse af Årsrapport 2025 samt godkendelse af Årsrapporten
Daniel Ranum fra Nordstjernens Ejendomsadministration fremlagde Årsrapporten for 2025. Se Årsrapport enten i ProBo eller på foreningens hjemmeside. Daniel gennemgik overordnet tallene samt noterne i Årsrapporten. Han konkluderede at de brugte midler var i overensstemmelse med budgettet for 2025 og forklarende sammenhængen imellem tallene samt noterne dertil. Daniel spurgte, om der var spørgsmål til Årsrapporten, men det var der ingen, der havde.
Efter fremlæggelse spurgte Dirigenten – bestyrelsesformanden/Martin - om Årsrapporten kunne godkendes. Afgørelse skete ved håndsoprækning. Den blev enstemmigt vedtaget – alle 19 andele, der var repræsenteret ved generalforsamlingen, stemte for og godkendte dermed Årsrapporten 2025.

5. Forelæggelse af Drifts- og Likviditetsbudget samt godkendelse af budgettet
Daniel Ranum fra Nordstjernens Ejendomsadministration gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2026. Se Budget enten i ProBo eller på foreningens hjemmeside.
Daniel gennemgik tallene og spurgte til slut, om der var spørgsmål til budgettet. Uffe spurgte til, om det var muligt at lave et budget, hvor boligafgiften blev sat ned.
Formanden svarede, at det ville vi vende retur til, når vi kommer til både Uffes og Nicolais

forslag til fremtidigt budget. Der kom ikke yderligere spørgsmål til det af bestyrelsen anbefalede budget, som Daniel fremlagde. Budgettet blev godkendt ved håndsoprækning efter at nedenstående to budgetforslag var blevet gennemgået, og forkastet – 13 stemte for, 3 imod og 3 undlod at stemme.

6. Forslag

Forslag 1 – Fra Nicolai nr. 108

Jeg vil gerne foreslå at vi stopper med at indbetale til kassekreditten, da vi ikke har gæld i den. Det var 270.411 kr. i 2024, der blev indbetalt til kassekreditten (jeg ved ikke om der er en ændring i 2025 og 2026, hvis ja, opdateres beløbet det til aktuelle beløb). Hvis vi stopper indbetalingen, spares der ca. mellem 850-1100 kr. om måneden pr. andel, i indbetaling. Det vil hjælpe til at gøre vores andel mere attraktiv i forhold til salg, så vi forhåbentlig ikke har så lange liggetider. Derudover er det et væsentligt beløb hver andel sparer.

Dirigenten spurgte i første omgang om Nicolai vil opretholde sit forslag, men det ønskede han ikke. Der blev derfor ikke stemt om det.

Forslag 2 – Fra Uffe nr. 92

- Boligafgift / fællesudgifter (Reduceres)
- Konkret foreslår jeg, at der udarbejdes et nyt budgetforslag for 2026, hvor boligafgiften sættes ned.
- Mit forslag er, at administrator udarbejder 2–3 budgetscenarier for 2026, herunder mindst ét med reduceret boligafgift, så bestyrelsen kan fremsætte forslagene, der fremlægges til beslutning på generalforsamlingen.
- Samlet vedligehold –døre og vinduer
- Et samlet projekt vil typisk være billigere pga. færre opstarter, lavere håndværkeromkostninger og mindre påvirkning fra prisstigninger.

Dirigenten spurgte i første omgang om Uffe ville opretholde sit forslag og det ønskede han. Der blev derfor stemt om det senere på generalforsamlingen.

Afstemning om budgetforslag

- Forslag fra Nicolai nr. 108
  Nicolai valgte at trække sit forslag
- Forslag fra Uffe nr. 92
  Uffes forslag blev afgjort ved håndsoprækning.
  6 stemte for og 11 stemte imod, 2 udlod at stemme
- Forslag fra bestyrelsen
  Bestyrelsens forslag blev afgjort ved håndsoprækning.
  13 stemte for, 3 stemte imod og 3 udlod at stemme.

Bestyrelsens budgetforslag for 2026 blev derfor vedtaget

Forslag 3 – Fra Line nr. 90
"Jeg vil gerne stille som forslag at vi får udskiftet de lidet kønne postkasser og får et postkassesystem i den nederste den af foreningen"
Line nr. 90 trak sit forslag tilbage, da det allerede er på vedligeholdelseslisten fra sidste år.

Forslag 4 – Fra Lisbeth nr. 120
Lisbeth nr. 120, forslag nr. 1: Hun foreslog opsætning af et drivhus på fællesarealet ved p-pladsen, men trak det tilbage. Tanken om et fælles samlingspunkt blev dog opretholdt.

Lisbeth nr. 120, forslag nr. 2: Hun foreslog en mere synlig vedligeholdelsesplan. Det blev vedtaget uden afstemning, fordi bestyrelsen med det samme godkendte at lægge vedligeholdelsesplanen op i ProBo.

Forslag 4 & 5 – Fra bestyrelsen
Bestyrelsens forslag: Nye vedtægter og ordensregler. Der er ikke ændret væsentligt i vedtægterne. Ændringerne er primært foretaget for at få dem mere tidssvarende, og for at gøre dem mere forståelige.
Der blev stemt om forslaget ved håndsoprækning: 19 stemte for
Der blev stemt om ordensregler ved håndsoprækning: 18 stemte for 1 undlod at stemme

7. Valg til bestyrelsen
På valg:
- Bestyrelsesmedlem, Anne Birgitte, nr. 100, modtager genvalg
- Bestyrelsesmedlem, Kathrine, nr. 94, modtager genvalg
- Bestyrelsesmedlem, Mogens, nr. 86, modtager ikke genvalg

Opstillet:
- A: Anne Birgitte, nr. 100
- B: Kathrine, nr. 94
- C: Kasper, nr. 122
- D: Uffe, nr. 92

Følgende blev genvalgt:
- A: Anne Birgitte, nr. 100 – med 16 stemmer
- B: Kathrine, nr. 94 – med 19 stemmer

Følgende blev nyvalgt:
- Kasper, nr. 122 – med 13 stemmer

8. Valg af suppleanter
Følgende suppleanter blev valgt:
- Nicolai, nr. 108
- Uffe, nr. 92

9. Valg af administrator
Bestyrelsens foreslog Nordstjernens Ejendomsadministration. De blev valgt.

10. Valg af revisor
Bestyrelsens foreslog Grant Thornton. De blev valgt.

11. Eventuelt.
Kasper havde indhentet priser på opsætning af elladestandere. Det blev vurderet, at det ikke er tiden til opsætning af ladestandere for øjeblikket, da der ville være for lidt power pr. bil, og at ladetiden derfor ville blive alt for lang. Det ville samtidig være for stor en udgift i forhold til, hvad vi ville få ud af at sætte dem op.

Dirigenten hævede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Underskrift:

Dato: 11/3-2026

Dato: 11/3 -2026

Dato: 11/3 - 2026

Dato: 11/3 - 2026

Dato:

12/3-26

Er referatet underskrevet digitalt med NemID eller MitID, fremgår underskrifterne af sidste side.