

Fremmødte:	18 stemmeberettigede andelshaver
Fuldmagter:	4 stemmeberettigede andelshaver
Fraværende:	2 stemmeberettigede andelshaver

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Højen I afholdt onsdag den 10. Juni 2020 kl. 1900 i Fælleshuset.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent. (Bestyrelsen foreslår advokat Jørgen Thusholdt, der på bestyrelsens foranledning deltager i generalforsamlingen).
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Bestyrelsens beretning (vedlagt indkaldelse).
5. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af andelsværdi. (Udsendt med tidligere indkaldelse af 3. april 2020).
6. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse, og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. (Revideret budget med ændring af boligafgiften er vedlagt indkaldelse).
7. Indkomne forslag, som skal være formanden i hænde senest 8 dage før Generalforsamlingen.
 - a. Forslag til at runde bede og hæk ved parkeringsplads holdes af ekstern gartner.
Forslag fremsendt af Bente Kristensen (vedlagt dagsorden).
8. Valg af formand. Vælges for 1 år:
På valg er: Lars Mikkelsen (modtager genvalg).
9. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Vælges for 2 år:
På valg er: Preben Gissel (modtager genvalg).
10. Valg af suppleanter. Vælges for 1 år:
På valg er: Susanne Jensen, 1. suppleant(modtager genvalg)
Gerly Christensen, 2. suppleant(modtager genvalg)
11. Evt. valg af administrator(varetages af bestyrelsesmedlem)
12. Valg af revisor (Revisionsfirmaet Møller & Madsen).
13. Valg til Fælleshusledelsen.
På valg er: Preben Gissel og Lars Mikkelsen. (begge modtager genvalg).
14. Eventuel.

Referat:

Formanden Lars Mikkelsen bød de fremmødte andelshaver og advokat Jørgen Thusholdt velkommen til den årlige ordinære generalforsamling. Beklageligvis har bestyrelsen på grund af COVID 19 været nød til at aflyse og udskyde den oprindelig fastlagte generalforsamling til i dag den 10. Juni 2020. Bestyrelsen har med indkaldelsen til ny generalforsamling den 21. maj 2020 bestræbt sig på at overholde regeringens påbud om begrænsninger af forsamlingsstørrelse og afstandskrav samt fulgt ABF anvisninger om udskydelse af gene-

ralforsamlinger. Endvidere har bestyrelsen med henblik på at nedsætte smitterisici fundet det hensigtsmæssigt at aflyse vores traditionelle pølse- og ostebord samt henstillet til at den enkelte andelshaver kun lader sig repræsentere ved 1 person.

Ad 1 Advokat Jørgen Thusholdt blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen og dagsordenen var lovlig varslet og i overensstemmelse med andelsforeningens vedtægter.

Ad 2 Lars Mikkelsen blev valgt som referent.

Ad 3 Gerly Christensen og Susanne Jensen blev valgt som stemmetællere.

Ad 4 Bestyrelsens skriftlige beretning er udsendt med indkaldelse til generalforsamlingen og gengives her i sin helhed:

1. Andelsforeningen har siden sidste generalforsamling fået 4 nye medlemmer. De nye medlemmer:

- Mette og Christian Pathuel, Højen 50
- Marianne og Allan Thorsted, Højen 31
- Jesper Berth, Højen 33
- Bente H. Møller, Højen 36

ønskes hjertelig velkommen til andelsboligforeningen Højen I.

2. Andelsboligforeningen har afholdt 5 bestyrelsesmøder og en del korte praktiske møder, samt udsendt en række nyhedsbreve. Foruden bestyrelsen har suppleanter været inviteret og deltaget i møderne.

3. Generelt har bestyrelsen på samtlige møder monitoreret foreningens økonomi samt drøftet mulighederne for at udnytte den gunstige rentesituation til at omlægge foreningens eksisterende tilpasningslån F10 med hovedstol kr. 11.225.000 kr., der er afdragsfri frem til 1/1 - 2022. Forskellige former for lånetyper har været oppe at vende og herunder de deraf afledte konsekvenser, det vil have for andelskronen, boligafgiften og foreningens likvide midler. Bestyrelsen har hidtil ikke fundet det hensigtsmæssigt at iværksætte en låneomlægning på nuværende tidspunkt, men det forventes, at behandling af en eventuel låneomlægning fortsat vil have bestyrelsens bevågenhed fremover.

4. Foreningen har siden sidste generalforsamling gennemført i alt 4 stk. overdragelser af andelsboliger, der til tider har været ret så arbejdskrævende med udfyldelse af diverse oplysninger til sælger og ejendomsmægler. Anvendelse af vores eksterne vurderingsmand gør et godt arbejde og tilsikre at vurdering og rapport udføres ensartet med generel accept fra både køber og sælger. Foreningen finder dog, at kvaliteten af ejendomsmæglerens arbejde og udbudsmateriale er svingende, hvilket indebærer, at foreningens tidsforbrug til den enkelte overdragelse ligeledes varierer tilsvarende meget.

5. Bestyrelsen har i forbindelse med salg af andelsboliger haft en række henvendelser om køb af lignende andele og om optagelse på en venteliste. Foreningen har ikke oprettet en venteliste, dels fordi de juridiske aspekter er omfattende og krævende, og dels fordi sælgers indstilling af køber har højere prioritet end en evt. venteliste. Bestyrelsen har i stedet forsøgsvis oprettet en interesseliste, der vil kunne rekvireres af andelshaver, der påtænker at sælge deres andel. Bestyrelsen har efterfølgende besluttet også at opgive interesseliste, idet vi har erfaret at den giver problemer med data- og personellovgivningen. I stedet har

bestyrelsen besluttet, at den enkelte andelshaver kan annoncere sin bolig til salg på foreningens hjemmeside.

6. Bestyrelsen har med baggrund i trafiksikkerhed for beboerne og deres børn, drøftet muligheden for at oprette fartgrænse på fællesområdets veje og parkeringsareal. Bestyrelsen fandt det bedst at håndhæve en sådan fartgrænse gennem en ansøgning til Slagelse Kommune om at få opsat officielle skilte med en hastighedsgrænse på 20 km/t. Forslaget er efterfølgende drøftet med AB Højen II, der ligeledes vil blive berørt af en sådan begrænsning. AB Højen II har haft en lignende drøftelse og ikke fundet det nødvendigt at opsætte fartgrænser på fællesområdet. Bestyrelsen er herefter ikke gået videre med ansøgningen til Slagelse Kommune.

7. Andelsboligforening Højen I og Højen II har i indeværende periode afholdt en række møder. Driften og regnskab af Fælleshuset er helt overdraget til Højen I og Højen II og Højen III betaler, deres del af udgifterne, der i 2019 udviste et netto negativ driftsresultat på kr. 16.914,71 til fordeling mellem de tre andelsforeninger. Kontakten til Højen III varetages af Lasse Henriksen på vegne af Højen I og Højen II. De to foreninger har stadig et samlet udestående på kr. 1960,70 med Højen III for udgifter i perioden 1/1 - 2018 til 17/5 - 2018. Højen III anerkender ikke det skyldige beløb med påstand om, at den afsagte dom og forlig gælder frem til 17/5 - 2018. Begge bestyrelser Højen I og II er blevet enige om ikke at forfølge sagen juridisk, idet vi finder, at sagens omkostninger langt vil overstige, hvad vi med rimelighed kan forvente at inddrive gennem en retssag mod Højen III. Modsat er de to foreninger enig om ikke at eftergive det skyldige beløb.

8. I årets løb er en del projekter igangsat og gennemført herunder:

- Vedligeholdelsesdag og julearrangement er afholdt lørdag den 29. juni henholdsvis lørdag den 7. december 2019.
- Af hensyn til større køretøjers passage er den fælles brandvej udvidet ud for hjørnet ved Højen 31. Udgiften hertil er ligeligt fordelt mellem Højen I og II.
- En ny traktor til græsslåning er indkøbt for at reducerer udgifter til vedligeholdelse og kommende reparationer. Den gamle traktor er indgået i en byttehandel.
- Det obligatoriske eftersyn af foreningens gasfyr er gennemført. Eftersynet har kun afdækket to defekte termostatventiler, der begge er skiftet.
- Foreningens træer på fællesarealet er beskåret af Park & Miljø.
- Dansk Tagbearbejdning A/S har gennemført rensning af foreningens tage mod mos og alger.

Dirigenten advokat Jørgen Thusholdt, kunne efterfølgende konstatere at bestyrelsens beretning uden kommentar blev godkendt af generalforsamlingen.

Ad 5. Det med indkaldelsen fremsendte regnskab blev gennemgået af advokat Jørgen Thusholdt. Foreningens resultat herunder fordeling af årsresultatet blev uddybet, ligesom der blev redegjort for foreningens aktiver og passiver. Herefter blev beregning af andelskronen samt de oprindelige anskaffelsesværdier, der ligger til grund for beregningen af andelsværdien og værdistigningen af andelskronen på 1,40 gennemgået.

Generalforsamlingen godkendte årsregnskabet for 2019 herunder fastsættelse af andelskronen, hvilket giver følgende andelsværdier:

Maksimal værdi pr. andel (87 kvm)	kr. 364.883,-
Maksimal værdi pr. andel (95 kvm)	kr. 398.435,-
Maksimal værdi pr. andel (108 kvm)	kr. 452.958,-

Ad 6. Det med indkaldelsen fremsendte revideret budget for 2020 blev gennemgået af Lars Mikkelsen. herunder bestyrelsens forslag til ændring af boligafgiften pr. 1. juli 2020. Preben Gissel uddybede herefter bestyrelsens bevæggrunde for at nedsætte boligafgiften med 50 kr. pr. kvm, samt de konsekvenser det må have for foreningens økonomi fremover. På spørgsmål fra Randi Tjørnvig kunne Preben Gissel med baggrund i foreningens generelle økonomi, reserver og hensættelser samt den generelle renteutvikling ikke forestille sig at en kommende omlægning af foreningens eksisterende tilpasningslån F10 med hovedstol på kr. 11.225.000, igen ville afstedkomme en stigning af boligafgiften når den afdragsfrie periode pr. 1/1 - 2022 udløber.

Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens forslag til budget for 2020, herunder at den årlige boligafgift nedsættes med kr. 50,00 pr. kvm til kr. 560,00 pr. kvm med virkning fra den 1/7 - 2020.

Den månedlig boligafgift for de 3 boligstørrelser bliver herefter som følger:

Bolig størrelse	Mdl. boligafgift
87m2	4.060,00
95m2	4.433,00
105 m2	5.040,00

Ad 7. Bestyrelsen har modtaget 1 forslag til behandling på generalforsamlingen.

Bente Kristensen forslag til at lade en ekstern gartner varetage vedligeholdelse af foreningens runde bede på fællesarealet og hæk ud mod parkeringsarealet blev trukket tilbage efter en drøftelse med følgende udsagn:

- På generalforsamlingen 19/4 - 2017 blev det under pkt. 7. vedtaget at andelshaver, der udebliver fra havedag opkræves kr. 300,- og at foreningens runde bede vedligeholdes af andelshaverne efter en plan udarbejdet af bestyrelsen (vedlagt referat).
- Der er andelshaver, der grundet alder eller sygdom ikke længere har kræfter eller førlighed til at ordne foreningens bede eller deltage i foreningens fælles havedage.
- Formålet med havedagen og efterfølgende frokostarrangement samt andelshavernes vedligeholdelse af runde bede har til formål at begrænse foreningens udgifter på områder, der med rimelighed kan udføres af andelshaverne uden forudgående færdigheder, samt at byde nye andelshavere velkommen i foreningens fællesskab og at bibringe andelshaverne ejerskab i at holde vores fællesarealer pæne, attraktive og tillokkende.
- Nye andelshavere deltager gerne i det fælles arbejde, men efterlyser en planlægning med en større tidshorisont og varsel.
- Bestyrelsen vil udarbejde en ny plan for vedligeholdelse af runde bede og havedage, der tager højde for den enkelte andelshavers alder, formåenhed og førlighed og således at alle har mulighed for at deltage i fællesskabet.

Ad 8. Lars Mikkelsen i Højen nr. 42 blev valgt til formand.

Ad 9. Følgende blev valgt til bestyrelsen for en 2 årig periode:
Preben Gissel, Højen 27

Ad 10. Følgende suppleanter til bestyrelse blev valg for en 1 årig periode:
Susanne Jensen i Højen nr. 44 (1. suppleant).
Gerly Christensen i Højen nr. 39 (2. suppleant).

Ad 11. Administrator vælges ikke på generalforsamlingen, men varetages internt af bestyrelsen, der udpeger en administrator.

Ad 12. Foreningens revisor er revisionsfirmaet Møller & Madsen, Slagelse.

Ad 13. Preben Gissel og Lars Mikkelsen blev valg til Fælleshusledelsen.

Ad 14. Under eventuel blev følgende emner behandlet.

- Mogens Henriksen anbefalede alle, at man husker at motionere stopphanen ved vandmåleren med jævne mellemrum. Hvis stopphanen skal skiftes, skal vandet lukkes til hele foreningen, mens der foretages udskiftning.

- Christian Pathuel gjorde opmærksom på, at der er almindelig vigepligt i krydset ved Felixvej/Felixvej, og at man når man kommer fra Højen skal holde tilbage for trafikanter, der kommer fra højre ad Felixvej ud i Felixvej.

- Mogens Henriksen henstillede til at beboer - på grund af græsklipning - holdt en afstand på ca. 0,5 m til græsarealet i midten af parkeringspladsen.

Dirigenten advokat Jørgen Thusholdt afsluttede generalforsamlingen og Lars Mikkelsen takkede de fremmødte andelshaver for god ro og orden.

Referat godkendt den:

18/6-20

Advokat Jørgen Thusholdt
Dirigent

Bestyrelsen:

18/6-2020, Slagelse

Lars Mikkelsen

Lars Mikkelsen, formand, referent

Mogens Henriksen

Mogens Henriksen

Preben Gissel

Preben Gissel

Søren Mandal

Søren Mandal