

Andelsboligforeningen HØJEN I
Slots Bjergby
4200 Slagelse

5. april 2019

INDKALDELSE TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B HØJEN I

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling, som afholdes i Fælleshuset

ONSDAG, DEN 24. APRIL 2019 KL. 19.00.

Dagsorden i henhold til vedtægternes § 25 er som følger:

1. Valg af dirigent. (Bestyrelsen foreslår adv. Jørgen Thusholdt, der på bestyrelsens foranledning deltager i generalforsamlingen).
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Bestyrelsens beretning.
5. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af andelsværdi. (vedlagt).
6. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse, og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. (vedlagt)
7. Indkomne forslag, som skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
8. Valg af formand. Vælges af generalforsamlingen:
På valg er: Mogens Henriksen (modtager ikke genvalg)
9. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Vælges for 2 år:
På valg er: Tom Albrecht(modtager ikke genvalg).
 : Søren Mandal(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
13. Valg til Fælleshusledelsen
14. Eventuelt

Efter generalforsamlingen er foreningen vært ved et pølse-/ostebord.

Tilmelding til generalforsamlingen er ikke nødvendig.

For god ordens skyld gøres opmærksom på, at en andelshaver kun kan give fuldmagt til sin ægtefælle eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Fremmødte: 14 stemmeberettigede andelshaver
Fuldmagter: 0 stemmeberettigede andelshaver
Fraværende: 10 stemmeberettigede andelshaver

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Højen I afholdt onsdag den 24. april 2019 kl. 1900 i Fælleshuset.

Bilag: Revideret årsbudget 2019 for andelsboligforening A/B Højen I.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent. (Bestyrelsen foreslår adv. Jørgen Thusholdt, der på bestyrelsens foranledning deltager i generalforsamlingen).
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Bestyrelsens beretning.
5. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af andelsværdi. (vedlagt).
6. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse, og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. (vedlagt)
7. Indkomne forslag, som skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
8. Valg af formand. Vælges af generalforsamlingen:
På valg er: Mogens Henriksen (modtager ikke genvalg)
9. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Vælges for 2 år:
På valg er: Tom Albrecht(modtager ikke genvalg).
Søren Mandal(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
13. Valg til Fælleshusledelsen
14. Eventuelt

Referat:

Formanden Mogens Henriksen bød de fremmødte andelshaver og advokat Jørgen Thusholdt velkommen til den årlige ordinære generalforsamling.

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 Allan Kristensen blev valgt som stemmetællere.

Ad 4 Formand Mogens Henriksen fremlagde bestyrelsens beretning for 2018.

Andelsforeningen har i 2018 ikke fået nye medlemmer, men forventer at se nye andelshaver i nr. 50, der p.t. er sat til salg.

Andelsforeningen har afholdt 7 bestyrelsesmøder, samt en del korte praktiske "løbe sammen møder". 2018 har været et godt og travlt år, hvor andelsforeningen ved administrator Preben Gissel har overdraget udarbejdelse af regnskaber og årsrapport til det eksterne revisionsfirma Møller & Madsen. Overdragelsen er forløbet i en god ånd og i et konstruktiv samarbejde mellem Preben Gissel og revisor Helle Ebsen.

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

- Samtlige udvendige vinduer og døre er malet. Redskabsskure og hegn vedligeholdes af den enkelte andelshaver, idet maling indkøbes og udleveres af foreningen.
- Vores hustømrer Carsten Birkemose har løbende ordnet diverse småopgaver. De resterende tagrender er udskiftet. For at mindske risikoen for indtrængning af vand ved karnapperne er der påsat drypnæser, og den inderste række fliser er udskiftet med skærver for bedre at dræne regnvand væk.
- Det første hovedeftersyn af vores nye gasfyr, som blev installeret i 2016, er gennemført. Enkelte termostatventiler til gulvvarme er udskiftet. De nye gasfyr har kørt uden problemer og alle har fået en dejlig besparelse på varmeregningen. Eftersyn af gasfyr vil fremover blive foretaget hvert andet år.
- Mangelfuld etableret dræn med ophobning af vand på flisegang mellem kørevejen og nr. 56 er opgravet og udbedret.
- Pære til belysning af kørevejen og parkeringsplads er udskiftet til LED-pære og besparelsen på elregningen har finansieret nye postkasser, der er fuldt afskrevet i 2021/2022.
- Vigeplads nedenfor nr. 35, der var til gene for de omkringboende, er sløjfet.
- Havedag blev afholdt den 6. juli, hvor hækken ved parkeringspladsen og petanquebanen blev klippet. Foreningen var vært ved en efterfølgende frokost. Der skal lyde en tak til de fremmødte. Gebyr for manglende framelding er opkrævet.
- Ny energimærkning af bebyggelsen er gennemført og gælder for de næste 10 år. Trods udskiftning af nyt energibesparende gasfyr er vores energimærke fortsat i kategori C.
- Efter 6 år er sitet bag vores hjemmeside blevet lukket. Der er oprettet en ny hjemmeside med navnet: www.abhøjen1.go2net.dk. Alle opfordres til at gå ind og kigge på hjemmesiden.
- En række boliger er blevet vurderet. Vores eksterne vurderingsmand gør et godt arbejde og tilsikre at vurdering og rapport udføres ensartet og med samme vægtning af boligens tilstand og udførte forbedringer. Andelshaver opfordres i øvrigt til at have bedre check på salgs- og vedligeholdelsesregler som anført i vedtægterne.

I den verserende retssag mellem Højen I og II mod Højen III omhandlende Fælleshusets regnskab for perioden 1/1-2015 til 31/12-2017 blev der ved retten i Næstved den 17. Maj 2018 indgået forlig mellem parterne. Forligsteksten lyder: "Sagsøgte A/B Højen III, betaler inden 14 dage til A/B Højen I og A/B Højen II v/advokat Jørgen Thusholdt, kr. 4000,- til fuld og endelig afgørelse af sagen". Parterne overlod det til retten at træffe afgørelse om sagens omkostninger. Efter sagens karakter, omfang og udfald bestemte retten, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden. I regnskabs-

året 2018 henstår perioden 1/1 til 17/8 - 2018 uafregnet. Vi kender således ikke indtægterne for denne periode ligesom udgifter ikke er betalt.

Som bekendt er der i dag en ganske anden procedure, idet Højen III alene sin del af udgifterne mod fremsendelse af kopier af faktura. Evt. lejeindtægter fremsendes separat eller modregnes.

Bestyrelsens fremtidige projekter indeholder bl.a.:

- Drøftelse med A/B Højen II om nedlæggelse af kraftige kørefliser i svinget ved nr. 31.
- Den nye hjemmeside udbygges og gøres mere tilgængelig med eget domæne.
- Øvrige dræn langs husene til højre for kørevejen ned mod nr. 54/56 kontrolleres.
- Træhegn mellem dobbelthusene udskiftes ad hoc.

I efterfølgende spørgsmål til bestyrelsens beretning, blev følgende uddybet:

- Formanden Mogens Henriksen omtalte, at de eksisterende træhegn ikke længere laves og at bestyrelsen skal finde en ny løsning, der kan erstatte de eksisterende træhegn mellem dobbelthusene. I øvrigt gjorde han opmærksom på, at vedligeholdelse og udskiftning af øvrige træhegn eller anden løsning for eksisterende træhegn, påhvilede den enkelte andels-haver.
- Preben Gissel orienterede om de nye retningslinjer for fælleshuset, herunder at Højen II administrere udlejning af fælleshuset og Højen I varetager de regnskabsmæssige opgaver. Det uafsluttede regnskab med Højen III for perioden 1/1 til 17/8 - 2018 forventes afgjort som en fogedsag.

Da der efterfølgende ikke var flere spørgsmål konkluderede dirigenten advokat Jørgen Thusholdt, at bestyrelsens beretning var tiltrådt 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 oprindelig anskaffelsesværdier, der ligger til grund for beregningen af andelsværdien og værdistigningen af andelskronen på 1,36 gennemgået.

Generalforsamlingen godkendte årsregnskabet for 2018 og fastsættelse af følgende andelsværdier for 2019:

Maksimal værdi pr. andel (87 kvm)	kr. 354.304,-
Maksimal værdi pr. andel (95 kvm)	kr. 386.883,-
Maksimal værdi pr. andel (108 kvm)	kr. 439.825,-

- Ad 6. Det med indkaldelsen fremsendte budget for 2019 blev gennemgået herunder bestyrelsens uændrede forslag til boligafgift. Preben Gissel redegjorde for den på den ekstraordinære generalforsamling beslutning om omlægning af foreningens obligationslån, samt hvilke konsekvenser det vil have for budgettet. Et revideret budget, der tager højde for den kommende låneomlægning af obligationslån med virkning fra juli 2019 er vedlagt referatet i bilag. I budgettet for 2019 indgår en forhøjelse af udgifter til bestyrelsen, der afspejler lovgivningens tilladelig skattefrie honorar til bestyrelser i andelsboligforeninger.

Budget for 2019 og boligafgift på kr. 618,97 pr. andelsbolig kvm pr. år blev godkendt.

- Ad 7. Bestyrelsen har ikke modtaget indkomne forslag til behandling og godkendelse.

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

Ad 9. Følgende blev valgt til bestyrelsen for en 2 årig periode:

Søren Mandal i Højen nr. 35.

Mogens Henriksen i Højen nr. 29.

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 af bestyrelsesmedlem Preben Gissel i Højen nr. 27 på foreningens vegne.

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

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

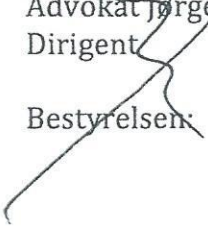
Ad 14. Preben Gissel takkede Mogens Henriksen for hans store arbejde som formand med overrækelse af en vingave.

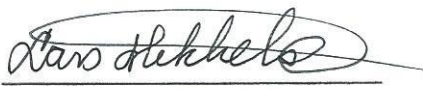
Bente Broch takkede Preben og Vivi Gissel for deres omfattende og uegennyttige arbejde i foreningen med et gavekort og en blomst indsamlet blandt foreningens medlemmer.

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

Referat godkendt den 29. april 2019, Slagelse



Advokat Jørgen Thusholdt
Dirigent
Bestyrelsen:

Mogens Henriksen, formand

Lars Mikkelsen, referent

Preben Gissel

Søren Mandal