

Fremmødte:	19 stemmeberettigede andelshaver
Fuldmagter:	1 stemmeberettigede andelshaver
Fraværende:	4 stemmeberettigede andelshaver

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Højen I afholdt onsdag den 2. Juni 2021 kl. 1900 i Fælleshuset.

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 (vedlagt).
5. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning (vedlagt). Bestyrelsen foreslår at resultatdisponering ændres således, at "Hensættelser til vedligeholdelse" forøges med kr. 100.000,- og at posten "Overført restandel af årets resultat" tilsvarende reduceres med kr. 100.000,-.
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.
 - a) Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge eksisterende lån (vedlagt).
 - b) Fremtidig udskiftning af varmekilde (vedlagt). Erik Funch.
 - c) Opladning af El-biler (vedlagt). Erik Funch
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:
-Mogens Henriksen (modtager ikke genvalg)
-(forslag Bitten Madsen).
-Søren Mandal (modtager genvalg).
Valg af ledig bestyrelsesmedlem. Vælges for 1 år:
-Christian Pathuel (forslag).
10. Valg af suppleanter vælges for 1 år:
På valg er:
- Gerly Christensen, 1. Suppleant (modtager genvalg).
- ledig, 2. Suppleant, (forslag Mogens Henriksen).
11. Evt. valg af administrator (varetages af bestyrelsesmedlem)
12. Valg af revisor (Revisionsfirmaet Møller & Madsen).
13. Evt. valg til fælleshusledelsen (varetages af bestyrelsen).
14. Eventuelt

Referat:

Formanden Lars Mikkelsen bød de fremmødte andelshavere og advokat Jørgen Thusholdt velkommen til den årlige ordinære generalforsamling og meddelte at der efter generalforsamlingen vil være et traktement med boblevand og vores sædvanlige oste- og pølsebord.

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

Ad 2 Gerly Christensen og Lars Mikkelsen blev valgt som referent.

Ad 3 Mette Pathuel og Marianne Thorsted 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 3 nye medlemmer. De nye medlemmer:

- Bitten og Jes Madsen, Højen 34
- Jacob Jensen, Højen 44
- Monica Sofie Steen, Højen 25

ønskes hjertelig velkommen til andelsboligforeningen Højen I.

2. Andelsboligforeningen har afholdt 4 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 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 i den forbindelse indhentet tilbud fra Realkredit Danmark, der har udmøntet sig i et udkast på 3 lån til erstatning af vores 2 realkreditlån i Nykredit. Omlægning af vores rentetilpasningslån i Nykredit til Realkredit Danmark indebærer at vores 2 eksisterende lån i Nykredit opsiges og erstattes af 3 lån i Realkredit Danmark bestående af et Flexlån F5K på kr. 5.018.000,- og 2 konstantlån på henholdsvis kr. 6.020.000,- og kr. 8.822.000,-. Alle lån er 30 årig og Flexlånet har en afdragsfri periode på 10 år og skal refinansieres hvert 5. år.

Den samlede ydelse for de 3 lån vil det første år være på i alt kr. 663.282,-. Dette beløb skal ses i lyset af at foreningen i 2020 til Nykredit har betalt en samlet ydelse på kr. 767.679,-. Omkostninger til kurstab og indfrielses omkostninger på eksisterende lån er afhængig af indfrielses tidspunkt.

Bestyrelsen har med baggrund i nævnte besluttet at arbejde videre med Realkredit Danmarks model til omlægning af foreningens lån samt at indhente generalforsamlingens be-

myndigelse til en sådan, således at eksisterende lån kan opsiges inden for de respektive tidsfrister.

4. Foreningen har siden sidste generalforsamling gennemført i alt 3 stk. overdragelser eller deloverdragelser af andelsboliger. der til tider har været ret så arbejdskrævende med udfyldelse af diverse oplysninger til sælger og ejendomsmægler. Anvendelse af vores eksterne vurderingsmand tilsikre at overdragelsen foregår gnidningsfrit og at foreningens boligværdier herunder at mangler og forbedringer opgøres på en ensartet og fair måde.

5. Andelsboligforeningen Højen I og Højen II har i indeværende periode afholdt en række møder vedrørende fælleshuset. Driften og regnskab af fælleshuset er helt overdraget til Højen I og Højen II og Højen III betaler, deres del af udgifterne. I løbet af året har Højen I og Højen II valgt at overdrager fælleshusets regnskaber til revisionsfirmaet Møller & Madsen. I år 2020 har regnskabet for fælleshuset udvist et samlet negativ driftsresultat på kr.

16.523,-. I forbindelse med overdragelse af regnskaberne for fælleshuset til ekstern revision er det besluttet at opgive vores fælles fordring på kr. 3496,70. Grundet forsamlingsrestriktioner under Covid 19 har udlejning af fælleshuset været begrænset og dermed også lejeindtægterne. Kontakten til Højen III varetages af Højen II formand Lasse Henriksen på vegne af Højen I og Højen II. Med henblik på at normalisere driften af fælleshuset med deltagelse af alle tre andelsforeninger ligeværdigt, har Lasse Henriksen taget initiativ til at respektive formænd for de tre andelsboligforeninger mødes i nær fremtid.

6. Bestyrelsen har med baggrund i indstilling fra forrige generalforsamling udarbejdet og udsendt en tentativ plan for foreningens aktiviteter for 2020/2021. Beklageligvis er denne plan med jævne mellemrum ændret grundet covid 19, og rettelser og aflysninger er efterfølgende udsendt i form af nyhedsbreve.

7. Bestyrelsen har i årets løb drøftet vedligeholdelsesstandarder af udearealet og herunder den enkelte andelshavers vedligeholdelsesforpligtigelser. Foreningen har gennem tidernes løb siden opstart vedtaget en række forpligtigelser, som nye andelshavere ikke nødvendigvis har kendskab til, idet de ikke fremgår af foreningens vedtægter eller husorden, men udelukkende er besluttet og står i referater fra tidligere generalforsamlinger. Herunder kan nævnes vedligeholdelse af runde bede, betaling af 300 kr. for udeblivelse til havedag, pligt til at male tagudhæng, haveskur og træhegn omkring den enkeltes boligterrasse. Det er bestyrelsens intentioner at sådanne beslutninger taget på en generalforsamling fremover skal fremgå af foreningens hjemmeside.

I tilslutning til drøftelse af udearealets vedligeholdelse har bestyrelsen været nødsaget til at give enkelte andelshavere påbud om oprydning og pleje af udearealet omkring deres bolig samt påbud om at male hegn og træskur. I den forbindelse skal bestyrelsen endvidere gøre opmærksom på pligten til vedligeholdelse af foreningens runde bede i henhold til udsendte plan.

8. Bestyrelsen har gennem vinteren været involveret i en række vandskader på gulve og vægge der kan relatere sig til utætheder i defekte overløbsventiler eller stoppede gulv afløb til samme. Udgifter til udbedring af skader og følgeskader er afholdt af foreningen. En enkelt omfattende følgeskade med vandskade på gulve i stue og køkken er anmeldt til foreningens forsikringsselskab Concordia, der hidtil ikke mener at hændelsen er dækket af forsikringen. I forbindelse med lovpligtig eftersyn af gasfyr er 2 defekte termostatventiler og en rumtermostat skiftet. Generelt har vores gasfyr fungeret godt, men der er problemer med at skaffe reservedel til gulvvarmens EW-styresystem, idet de oprindelig delkomponenter er udgået af produktionen. Hidtil er der fundet alternative løsninger af anden fabrikat, der med få ændringer i styresystemet har kunnet erstatte de oprindelige komponenter.

9. Foreningens kollektive gasforsyning og aftale er den 1/3 -2021 ophørt og erstattet med individuelle aftaler med Seas NVE og Evida, der fremover vil stå for levering og opkrævning af boligernes gasforsyning. Det er herefter op til den enkelte andelshaver fremover selv at skifte og aftale hvilke selskaber man ønsker at få sin gasforsyning fra. Med enkelte undtagelser er overgangen foregået gnidningsfrit. Foreningen mangler endnu at afregne for gasforbruget frem til den 1/3- 2021.

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 anskaffelsværdier, der ligger til grund for beregningen af andelsværdien og værdistigningen af andelskronen på 1,44 gennemgået.

I forbindelse med indkaldelse til generalforsamlingen har bestyrelsen foreslået, at resultatdisponeringen ændres således at posten "Hensættelser til vedligeholdelse" forøges til kr. 290.000,- samt, at posten "Overført restandel af årets resultat" tilsvarende reduceres til kr. 21.642.

Generalforsamlingen godkendte regnskabet med de af bestyrelsens foreslåede ændringer. Regnskabet justeret efterfølgende således, at det på generalforsamlingen godkendte ændringsforslag til resultatdisponering afspejles i regnskabet.

Ad 6. Det med indkaldelsen fremsendte budget for 2021 blev gennemgået af dirigent advokat Jørgen Thusholdt og herunder bestyrelsens forslag til uændret boligafgift for 2021. Det under dagsorden pkt. 7 fremsatte forslag fra Erik Funch vedrørende "Fremtidig udskiftning af varmekilde" og af generalforsamlingen godkendt beslutning indebærer, at posten i budgettet for 2021 vedrørende "Hensættelser til udskiftning af oliefyr" ændrer navn til "Hensættelser til udskiftning af fremtidige varmekilder", samt at beløbet til hensættelse øges med kr. 50.000,- til et samlet beløb på kr. 100.000,-. "Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse" reduceres tilsvarende med kr. 50.000,- til et samlet beløb på kr. 100.000,-. Generalforsamlingen godkendte herefter med nævnte ændringer bestyrelsens forslag til budget for 2021, herunder at den årlige boligafgift fastsættes uændret til kr. 560,- pr. kvm. Den månedlig boligafgift for de 3 bolig størrelser bliver herefter som følger:

Bolig størrelse:	Månedlig boligafgift:
87 m2	kr. 4.060,-
95 m2	kr. 4.433,-
108 m2	kr. 5.040,-

Ad 7. Under indkomne forslag til behandling er følgende 4 forslag modtaget:

a. Bestyrelsens forslag til omlægning af lån er udsendt med mødeindkaldelsen og vedlagt referatet. Preben Gissel redegjorde for det historiske forløb af foreningens tidligere og eksisterende realkreditlån samt bestyrelsens bevæggrunde for at omlægge vores to eksisterende realkreditlån i Nykredit til tre nye lån i Realkreditforening Danmark. Efter en drøftelse af konsekvenser og herunder foreningens fremtidige økonomi ved omlægning af eksisterende lån til nye lån, besluttede generalforsamlingen at give bestyrelsen bemyndigelse

til i samarbejde med Realkredit Danmark at omlægge eksisterende lån til 3 realkreditlån efter den i forslaget fremlagte model til omlægning.

b. Erik Funch redegjorde for sit forslag til nedsættelse af et udvalg, der løbende skal følge markedet for luft-til-vand varmepumper, jordvarme og andre løsninger med henblik på sigt at fremkomme med alternative løsningsmuligheder og varmekilde til vores eksisterende gasfyr. Generalforsamlingen besluttede at fremme Erik Funchs forslag og nedsatte herefter et udvalg bestående Erik Funch, Søren Mandal og Christian Pathuel til at følge udviklingen på området og fremkomme med forslag og orienteringer jævnfør forslagens ordlyd. Generalforsamlingen besluttede at øge hensættelse til fremtidige varmekilder til kr. 100.000 jævnfør forslaget anbefalinger. Eriks Funch forslag til fremtidige varmekilde er vedhæftet referatet.

c. Erik Funchs forslag til opladning af el-biler og etablering af el-ladestationer gerne i samarbejde med andelsboligforeningen Højen 2 blev drøftet. Lars Mikkelsen kunne oplyse at samme problemstilling har været drøftet i Højen 2 bestyrelse og at man her var kommet frem til at deres forening på nuværende tidspunkt ikke har til hensigt at medvirke til etablering af ladestationer for foreningens beboer, idet man henviser til at køb af el-biler er et individuelt anliggende, der ikke vedrører andelsforeningens arbejdsopgave. Efterfølgende blev forskellige muligheder for at indhente oplysninger og erfaringer fra andre andelsforeninger og ejendomsselskaber drøftet. Dirigenten konkluderede efterfølgende, at generalforsamlingen var positiv stemt for forslaget og at bestyrelsen blev pålagt at undersøge hvilke muligheder foreningen har for at etablere ladestationer til opladning af elbiler og herunder hvordan afregning af brugen kan foregå. Forslag er vedhæftet.

d. Bente Kristensen har fremsendt forslag til sprøjtning af ukrudt omkring fælleshuset samt påmindelse om at lejer af værelser i fælleshuset er pålagt rengøring af lejemålet når de forlader det. Forslaget blev frafaldet idet de nævnte punkter allerede var bragt til udførelse.

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

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

Bitten Madsen, Højen 34.

Søren Mandal, Højen 35.

Følgende blev valgt til bestyrelsen for en 1 årig periode:

Christian Pathuel, Højen 50.

Ad 10. Følgende suppleanter til bestyrelse blev valg for en 1 årig periode:

Gerly Christensen, Højen 39 (1. suppleant).

Mogens Henriksen, Højen 29 (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. Valg til fælleshusledelsen varetages af bestyrelsen.

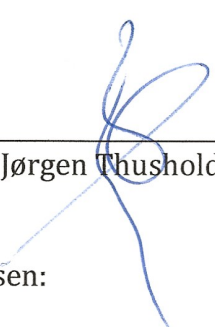
Ad 14. Under eventuel blev følgende emner behandlet.

- Bente overrakte en blomstergave til Preben Gissel på vegne af beboerne og takkede for det store arbejde han på trods af sygdom havde udført til foreningens bedste.
- Mogens Henriksen gentog tidligere påmindelse om, at man huskede at motionere stophanen ved vandmåleren med jævne mellemrum. Hvis stophanen skal skiftes, skal vandet lukkes til hele foreningen, mens der foretages udskiftning.
- Mogens Henriksen meddelte at det var sidste år at han kunne stå for græsslåning af foreningens fællesareal.

Dirigenten advokat Jørgen Thusholdt afsluttede generalforsamlingen og Lars Mikkelsen takkede Mogens Henriksen og Preben Gissel for det store arbejde de har udført for foreningen gennem de sidste mange år.

Referat godkendt den:

10/6-21



Advokat Jørgen Thusholdt
Dirigent

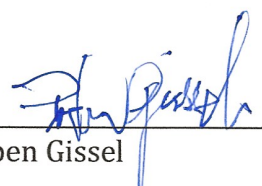
Bestyrelsen:




Lars Mikkelsen, formand, referent



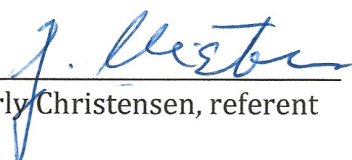
Mogens Henriksen



Preben Gissel



Søren Mandal



Gerly Christensen, referent

Realkredit Danmark til afløsning af Nykredit lån pr. 31. december 2021.									
	Hovedstol	Kon/Inkon	Ydelse år 1	2022	Rt+Bidrag	Afdrag	Restgæld	Løbetid	Lånetype
RD nr. 1	F5 lån	5.018.000	Inkon.	25.559	25.630	0	5.018.000	30 år	F5/St. Ann
RD nr. 2		6.020.000	Kon.	269.372	270.118	101.169	168.949	30 år	Annuitet
RD nr. 3		8.232.000	Kon.	368.351	369.370	138.343	231.027	30 år	Annuitet
NK nr. 1	F-10	11.255.000	Inkon.	379.244		0	11.255.000	31-12-2021	
NK nr. 2		8.330.000	Kon.	401.171		188.251	222.818	21 år	Annuitet

Bemærkninger:

- RD nr. 1 F5 lån Afdragsfrit i perioden 2022 - 2031. Refinanseres f. g. 1/1-2027, restgæld kr. 5.018.000,-.
Rente er selvfølgelig p. t. ukendt. Der er ingen efterregulering af dels rente dels restgæld ved refinansiering. Refinansiering hvert 5 år. Lånet er inkonvertibelt.
- RD nr. 2 30 årigt kontantlån. 1% Kontantlån.
- RD nr. 3 30 årigt kontantlån. 1% Kontantlån. Løbetid 30 år.
Lånet erstatter Nykredit 1 1/2% Kontantlån kr. 8.330.000,-, restløbetid 21 år.

Bemærk løbetidsforlængelsen samt renteændringen.

Bemærk venligst ændringerne i skemaet.

Forslag til vedtagelse på Generalforsamlingen i A/B Højen 1, d. 2/6 2021

Forslag 1:

Vedrørende fremtidig udskiftning af varmekilde.

Det må anses for usandsynligt, at vi ved næste udskiftning af varmekilde kan anvende naturgas, da brugen af fossile brændstoffer skal udfases. Der skal derfor findes den bedste og økonomisk mest passende løsning, som kan bruges både til opvarmning (gulvvarme) og brugsvand, som nu.

Jeg foreslår derfor følgende:

- Der nedsættes et udvalg, som f.eks. mødes et par gange årligt. Udvalget skal løbende følge markedet for luft-til-vand varmepumper, jordvarme og andre løsningsmuligheder. Der skal holdes øje med tilskudsmulighederne, så vi ved hvornår det rigtige tidspunkt for udskiftning er.
- Udvalget orienterer løbende bestyrelsen og generalforsamlingen om de muligheder der virker mest interessante.
- Den kommende installation må forventes at være en del dyrere end et gasfyr (i anskaffelse, men meget billigere i drift). Derfor skal vores løbende hensættelser til varmekilde øges, så egenbetaling eller låntagning kan undgås ved udskiftning. Jeg forestiller mig en forøgelse af hensættelserne fra nuværende kr. 50.000,- til kr. 100.000,- årligt. Dette kan gøres uden at det påvirker vores boligafgift; det er blot et spørgsmål om at øremærke flere penge til varmekilder, fremfor at gemme dem som en generel hensættelse.
- Posten i vores resultatopgørelse/balance omdøbes fra "Hensættelse til nye gasfyr" til "Hensættelse til nye varmekilder".

Forslag 2:

Vedrørende opladning af El-biler.

Jeg foreslår, at bestyrelsen, gerne i samarbejde med A/B Højen 2, pålægges at vurdere hvilke muligheder vi har for at etablere ladestationer til opladning af el-biler, og hvordan afregning af brugen kan foregå.

I løbet af de kommende år vil mængden af el-biler vokse betydeligt, og både for os der bor her nu, og for kommende købere af vores boliger, vil det blive et naturligt ønske at kunne oplade sin bil i umiddelbar nærhed af sin bolig.

Med venlig hilsen

Erik Funch
Højen 52