

<b>Fremmødte:</b>	20 stemmeberettigede andelshaver
<b>Fuldmagter:</b>	1 stemmeberettigede andelshaver
<b>Fraværende:</b>	3 stemmeberettigede andelshaver

**Referat af ordinær generalforsamling i A/B Højen I afholdt onsdag den 20. april 2022 kl. 1900 i Fælleshuset.**

**Revideret 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 (udsendt med indkaldelse).
5. Forslag og uddybende spørgsmål til bestyrelsens beretning af Erik Funch (udsendt med revideret dagsorden).
6. Fremsendt punkt af Mogens Henriksen (udsendt med revideret dagsorden).
7. Status i udvalgsarbejdet "Vedr. udskiftning af fremtidig varmekilde".
8. Status i udvalgsarbejdet "Vedr. Opladning af El-biler".
9. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning og herunder fastsættelse af andelsværdien (udsendt med indkaldelse).
10. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse, og herunder fastsættelse af boligafgiften (udsendt med indkaldelse).
11. Indkomne forslag, som skal være formanden i hænde senest 8 dage før Generalforsamlingen.
  - a. Bestyrelsen foreslår at foreningen fremover varetager maling af træskure og sternbrædder og at generalforsamlingen ophæver tidligere beslutninger desangående.
  - b. Forslag til udskiftning af mellemhegn fremsendt af Allan Kristensen (udsendt med revideret dagsorden).
12. Valg af formand. Vælges for 1 år:  
På valg er: Lars Mikkelsen (modtager genvalg).
13. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Vælges for 2 år:  
På valg er: Christian Pathuel (modtager genvalg).  
Ledig (forslag Gerly Christensen).  
Valg af bestyrelsesmedlemmer. Vælges for 1 år:
  - Ledig. (forslag Jesper Berth)
  - Søren Mandal. (ikke på valg)
14. Valg af suppleanter. Vælges for 1 år:  
På valg er : 1. Suppleant (ledig).  
2. Suppleant (ledig).
15. Evt. valg af administrator (varetages af bestyrelsesmedlem)
16. Valg af revisor (Revisionsfirmaet Møller & Madsen).
17. 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 ost og pølse bord.

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 Gerly Christensen blev valgt som referent.

Ad 3 Christian Pathuel og Søren Mandal 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 1 ny medlem. Det nye medlem er:

- Tina Rosa Bødtcher-Esmann

Tina ønskes hjertelig velkommen til andelsboligforeningen Højen I.

2. Andelsboligforeningen har afholdt 5 bestyrelsesmøder og en del korte praktiske møder, samt udsendt en række nyhedsbreve og meddelelser. Foruden bestyrelsen har suppleanter været inviteret og deltaget i møderne. Foreningen har desuden gennemført en havedag i foråret samt et julearrangement, der i sidste øjeblik blev flyttet til Højen 39, idet booking af fælleshuset var faldet ned mellem to stole. Der skal lyde en stor tak til Gerly Christensen, der reddede situationen og velvilligt stillede sin bolig til rådighed.

3. Bestyrelsens arbejde i det forgangne år har været præget af væsentlige ændringer i bestyrelsens sammensætning og omlægning af arbejds gange. Som første suppleant indtrådte Gerly Christensen midlertidigt i bestyrelsen under Preben Gissels sygdomsperiode og sidenhen permanent i forbindelse med hans beklagelige bortgang. Nyvalgte Bitten Madsen, der havde overtaget foreningens regnskaber og økonomi fratrådte bestyrelsen i november 2022 med kort varsel og uden afløser. Mogens Henriksen fratrådte sit hverv som suppleant i november 2021.

4. Bestyrelsens arbejde i 2021 har ligeledes været præget af omlægning af foreningens lån fra Nykredit til Realkredit Danmark. Låneomlægningen er gennemført med udgangen af 2021. Efter låneomlægningen består foreningens realkreditlån af et kontantlån på 14.430.000 kr. samt et tilpasningslån på 5.022.000 kr. med fastrente i 5 år og afdragsfrihed i 10 år. Begge lån er 30-årige og den samlede ydelse er låst fast de næste 5 år. Under vejs i låneforløbet har bestyrelsen indgået en fastkursaftale på kontantlånet til 14.430.000 kr. Fastkursaftalen indebærer et kurstab på 0,672 kurspoint. Der er ikke indgået en fastkursaftale på tilpasningslånet på 5.022.000 kr. Dels fordi det var relativt dyrt i forhold til den årlige ydelse på lånet og dels fordi fastkursaftalen kun har virkning i 5 år frem til næste rentetilpasning i 2027. Den samlede ydelse på de to nye lån i Realkredit Danmark indebærer at foreningens omkostning til lån reduceres med ca. 66.000 kr. om året samtidig med at foreningen afdrager på sin restgæld med ca. 400.000 kr. om året mod tidligere 220.000 kr. Låneomkostninger og kurstab på i alt 306.082 kr. er indeholdt i regnskabet for 2021 og således at andelskronen kan bibeholdes og dermed andelshavernes andelsværdi.



5. Foreningen har siden sidste generalforsamling gennemført overdragelse af Højen 21. I forbindelse med gennemgang af boligen ved overdragelse blev der konstateret fugtskader i væg mellem soveværelse og brusekabinen. Skaden blev ikke konstateret af vores vurderingsmand, idet skaden var skjult af et skab. Efterfølgende er der konstateret skimmelsvamp i muren. Skaden er udbedret af køber og sælger har betalt for skaden. Skaden er anmeldt til vores forsikringsselskab Concordia, der igen kun vil påtage sig et ansvar, såfremt vi kan påvise at skimmelsvampen skyldes et skjult utæt rør.

6. Bestyrelsen afsluttede gasregnskabet i juli måned efter at foreningens kollektive aftale med SEAS NVE var opsagt med virkning fra 1. marts 2021. Desværre er gaspriserne efterfølgende steget voldsomt og den enkelte andelshaver har måtte konstatere gasregninger på det dobbelte eller mere. Det kan oplyses at bibeholdelse af den kollektive aftale ikke vil have ændret på prisstigningerne. Til gengæld kan den enkelte andelshaver med den individuelle aftale selv bestemme sin betalingsform og forsyningsselskab.

7. Vandforbrug og vandregnskab er afviklet med opkrævning af boligafgiften for januar måned 2022. Foreningens hovedvandmåler er udskiftet den 1. juli 2021. I forbindelse med hovedmålerens udskiftning er det konstateret at vores samlede gennemsnitlig forbrug fra vandværket er steget med 26% i forhold til tidligere. Foreningens egen samlede forbrug ifølge bi-målere ved den enkelte bolig er uændret i forhold til tidligere års forbrug. Differencen mellem hovedvandmåler og bi-målere for 4 måneder er på 179 m<sup>3</sup>, som foreningen har betalt uden at sende regningen videre til den enkelte andelshavere. Problemstillingen er rejst over for Bjergby Mark Vandværk, der har oplyst at hovedmåleren er kontrolleret og certificeret inden montering. Bestyrelsen vil frem til næste opgørelse monitorer udviklingen og tage stilling til om samtlige bi-målere skal udskiftes eller om vi ved afregning af forbrug kan nøjes med at udligne forskellen med en korrektionsfaktor.

8. Bestyrelsen har med baggrund i drøftelser under sidste års generalforsamling vedrørende vedligeholdelse og maling af træskure og sternbrædder kommet til den overbevisning, at dette område ikke længere bør udføres af den enkelte andelshavere men udføres af foreningen fremover. Da dette område tidligere er besluttet af generalforsamlingen vil bestyrelse efterfølgende stille forslag om at vedligeholdelse af træskur og sternbrædder er foreningens ansvar.

9. Bestyrelsen har ved formanden deltaget i en række møder vedrørende en samarbejdsaftale om fælleshusets drift og styring. I møderne har deltaget formænd fra de respektive andelsboligforeninger og beslutninger taget på møderne er efterfølgende drøftet i respektive bestyrelser. I fællesskab mellem de tre foreninger er der udarbejdet en ny samarbejdsaftale, der administreres af en fælleshusledelse bestående af formænd fra de tre andelsboligforeninger i Højen, der hver især er ansvarlig overfor deres bestyrelse og generalforsamling. Beslutninger tages i enighed uden flertalsafgørelse. Fælleshusets driftsopgaver er fordelt mellem de tre foreninger således:

Højen I: Vedligeholdelse og pasning af fælleshuset udearealer og petanque bane.

Højen II: Booking af fælleshuset og værelser, samt varetager fælleshusets økonomi og regnskaber.

Højen III: indvendig vedligeholdelse og pasning af fælleshuset og herunder tilsyn med tekniske installationer og rengøringsartikler m.m. Endvidere er det besluttet at hæve lejen for fælleshuset til 700 kr. og værelserne til 150 kr. Leje af fælleshuset til andelsboligforeningernes egne arrangementer er stadig 100 kr.

Samarbejdsaftalen med regler for leje af fælleshuset og værelser er udleveret til samtlige andelshaver sammen med mødeindkaldelse til generalforsamlingen. De nye regler har virkning fra 1. april 2022.

Allan Kristensen gjorde opmærksom på at der stadig er fejl i telefonnummer til booking af fælleshuset. Fejlen er erkendt af fælleshusledelsen og vil blive rettet i næste udgave.

Dirigenten advokat Jørgen Thusholdt meddelte, at de af Erik Funch og Mogens Henriksens fremsendte spørgsmål vil blive behandlet i efterfølgende punkter på dagsorden.

Ad 5. Af Erik Funck: Følgende forslag ( i alt 9) bedes behandlet på generalforsamlingen i henhold til vores vedtægter:

1. Der skal redegøres for hvordan informationer omdeles til medlemmerne af foreningen. Baggrunden for forslaget er, at det i bestyrelsens beretning fremgår, at der er udsendt en række nyhedsbreve. Vi, og flere andre, har desværre ikke fået hele denne række. Konkret har vi i nr. 52 modtaget et nyhedsbrev dateret 26/8 2021 om aflysning af havedag, samt et nyhedsbrev dateret 5/1 2022 om låneomlægning. Ingen af nyhedsbrevene er nummererede, så vi ved ikke hvilke og hvor mange vi ikke har modtaget. Alle omdelte nyhedsbreve bedes præsenteret på generalforsamlingen.

**Svar:** Af beretningen fremgår det, at bestyrelsen har udsendt en række nyhedsbreve og meddelelser. Der er ganske rigtig kun udsendt de to omtalte nyhedsbreve. Herudover er følgende meddelelser udsendt til foreningens andelshavere: Referat med bilag af generalforsamlingen 2021, 24 stk. individuelle gasafregning, meddelelse om aflæsning af vandmåler, 24 stk. individuelle vandafregninger, meddelelse og tilmelding til julearrangement, meddelelse om nedlukning af vand fra vandværk, meddelelse og plan for gennemførelse af obligatorisk eftersyn af gasfyr, udsendelse af mødeindkaldelse til generalforsamling herunder årsrapport, budget, beretning og nøgleskema til andelshavere, ny samarbejdsaftale samt lejeregler til fælleshuset. Jeg mener, at alle disse udsendte breve og meddelelser er rigeligt til at kaldes en række.

2. Bestyrelsen bedes redegøre for hvorfor, der ikke løbende er informeret om køb/salg af boliger i vores fælles forening. Hvis informationen er omdelt i et af de nyhedsbreve vi ikke har modtaget i nr. 52 (og flere andre steder), så bortfalder dette forslag.

**Svar:** Det er ikke mig bekendt, at der er krav om at bestyrelsen skal sende nyhedsbrev ud om boligoverdragelse, men det er rigtig at vi ved førstkommande lejlighed benytter lejligheden til at ønske de nye andelshavere velkommen. Det er desværre i dette tilfælde først sket med udsendelse af beretningen 2022.

3. Bestyrelsen bedes redegøre for hvorfor der ikke løbende er orienteret om ændringer i bestyrelsens sammensætning. Hvis informationen er omdelt i et af de nyhedsbreve vi ikke har modtaget i nr. 52 (og flere andre steder), så bortfalder dette forslag.

**Svar:** Det er ikke mig bekendt, at afgang fra bestyrelsen skal meddeles generalforsamlingen løbende. Tilgang til bestyrelsen sker ved indtræden af valgte suppleanter i prioriteret orden. Til- og afgang af bestyrelsesmedlemmer til foreningen fremgår af bestyrelsens referater. Der kan være personlige årsager til, at det ikke meddeles bredt ud til foreningens beboer. Og endelig er der andre, der selv bekendtgøre, at de



er udtrådt af bestyrelsen. Normalt vil ændringer fremgå af vores hjemmeside, der desværre ikke er opdateret.

- Bestyrelsen bedes redegøre for hvorfor vores hjemmeside ikke er opdateret (senest undersøgt d. 9. april 2022). Hjemmesiden er i meget høj grad rettet mod vores nuværende og kommende samarbejdspartnere, samt kommende andelshavere. Den manglende åbenhed om vores økonomi mv. kan have en negativ indflydelse på måden vores forening vurderes udefra.

**Svar:** Bestyrelsen er enig i at hjemmesiden er et vigtigt redskab til at informere om andelsboligforeningen herunder bestyrelsens aktuelle sammensætning. Endvidere er hjemmesiden et vigtigt redskab ved overdragelse af en bolig, idet alle de lovmæssige krav og oplysninger til en evt. køber kan hentes her, uden at vi skal lave kopier af op til 50 - 70 sider oplysninger. Men bestyrelsen har desværre siden Prebens alvorlige sygdom ikke formået at opdaterer hjemmesiden. Christian Pathuel meddelte at enkeltstående oplysninger var opdateret, men at man stadig ikke havde løst problemet med tilføjelse af filer. Bente Møller oplyste at hun tidligere havde arbejdet med hjemmesider og at hun var villig til at hjælpe.

- Bestyrelsen bedes redegøre for hvilken løsning der er valgt i forhold til græsslåning for 2022, herunder om der er økonomiske eller forsikringsmæssige konsekvenser af løsningen.

**Svar:** Bestyrelsen har tilsagn fra 7 beboer om at indgå i løsning af græsslåningen. Det er hensigten at opdele i 3-4 hold, der foretager græsslåning ca. hvert 14. dag alt afhængig af behovet. Det vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser ud over forbrug og reparation mv. af diverse materiel. Foreningen har en forsikring på skader forårsaget af græsslåningsmaskinen samt en skadesforsikring for hjælpere, der arbejder for foreningen.

- Bestyrelsen bedes redegøre for hvorfor den planlagte havedag i 2021 blev aflyst. Er det besluttet at vores fællesarealer ikke skal prioriteres så højt, eller var det umuligt at gennemføre arrangementet?

**Svar:** Der findes ingen anden begrundelse end den der fremgår af nyhedsbrevet, at bestyrelsen har med baggrund i mindre og ikke uopsættelige opgaver valgt at aflyse efteråret havedag lørdag den 4. september 2021. Af referatet for bestyrelsesmødet den 25. august 2021 fremgår det at opgaver til havedagen blev gennemgået. Grundet få og ikke presserende opgaver besluttede bestyrelsen at annullere havedagen.

- I bestyrelsens beretning, samt det omdelte materiale, fremgår det, at den nye aftale om Fælleshuset fastslår at beslutninger skal træffes i ubetinget enighed mellem de tre foreninger.

**Forslag:** Bestyrelsen redegør for om aftalen er bindende for Højen 1, eller er den afhængig af generalforsamlingens godkendelse? Det ønskes desuden beskrevet hvilken betydning Højen 3's økonomi (deres uopsigelige SWAP-lån, og hastigt stigende renteudgifter) fremadrettet kan få for Fælleshuset, og hvordan det har vægtet i beslutningen om enstemmighed i afgørelser. Dette naturligvis også set i lyset af, at Højen 3 tidligere har udtrykt ønske om at frasælge deres del af Fælleshuset.

**Svar:** Aftalen er godkendt af bestyrelsen. Det fremgår ikke af vores vedtægter hvorledes samarbejdet eller administrationen af fælleshuset skal foregå ud over at det er en del af bestyrelsens generelle arbejde og ansvar for administration af andelsboligforeningen. På dagsordenen for Generalforsamlingen i 2021 fremgår det, at

fælleshuset varetages af bestyrelsen. På sidste års generalforsamling blev der orienteret om, at de tre formænd var indkaldt til et møde for at finde et fælles grundlag til normalisering af samarbejdet og administration af fælleshuset. Bestyrelsen er løbende blevet orienteret om aftalens hovedindhold og bestyrelsen har på mødet den 24. februar 2022 godkendt, at formanden kan underskrive samarbejdsaftalen på bestyrelsen og foreningens vegne.

Erik Funch var af den overbevisning, at Højen 3 SWAP-lån kunne være en begrænsende faktor for eksempelvis udskiftning af gasfyr i fælleshuset. Formanden fandt det ikke relevant at samarbejdsaftalens form skulle være afhængig af den enkelte forenings realkreditlån eller generelle økonomi. I øvrigt kan det meddeles, at Højen 2 også har et SWAP-lån og at samtlige tre foreninger har betalt deres del af udgifter.

8. Dirigenten meddelte at punkt 8. vedrørende aflæsning af vandmålere behandles under dagsordenen punkt 11 vedrørende indkomne forslag.
9. Bestyrelsen bedes redegøre for hvilke principper der er gældende for at medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan få udbetalt godtgørelse/honorar. Jeg er særligt interesseret i, om der er nogen der har udført arbejde for bestyrelsen, som ikke er blevet honoreret herfor, og hvad baggrunden for dette er.

**Svar:** Tildeling af godtgørelse er foretaget med baggrund i ABF's retningslinjer for skattefri godtgørelser; og kun til bestyrelsesmedlemmer, som var aktive på pågældende tidspunkt for beslutning om udbetaling af godtgørelse. Tildeling af godtgørelse er godkendt af bestyrelsen på mødet den 23. november 2021 og med følgende beløb: formand 2400 kr. og øvrige bestyrelsesmedlemmer 1450 kr.

Foreningen har ikke udbetalt skattepligtige honorar til nogen. Foreningen har givet en gavekurv til græsslåningsholdet bestående af Mogens og Allan.

Erik Funch fandt det rimeligt, at Mogens Henriksen arbejde med at betale faktura fra generalforsamlingen i 2022 og frem til nytår bør honoreres. Formanden gjorde gældende, at kun bestyrelsesmedlemmer kan komme i betragtning til skattefri godtgørelse, samt at Bitten, der var valgt ind i bestyrelsen, ligeledes ikke havde modtaget godtgørelse, idet hun var fragået bestyrelsen på udbetalingstidspunktet.

Ad 6. Vigtigt brev fra Mogens Henriksen. Bestyrelsen/formanden skal redegøre grundigt og sagligt for forløbet omkring vandskaden i nr. 56, hvor foreningen er endt med selv at afholde omkostningerne til såvel materialer som håndværker, i alt kr. 23.385,60. Hvorfor har vores forsikringssekskab ikke betalt for skaden.

Har forening handlet korrekt i sagen ?

Er vores forsikring god nok? Hvis ikke, hvad har man gjort for at rette op på dette?

Hvordan sikres det, at foreningen holdes skadesløs i forhold til den omkostning der har været?

**Svar:** Jeg skal gøre generalforsamlingen opmærksom på, at de rejste spørgsmål ikke involverer den nuværende bestyrelse, idet samtlige hændelser og beslutninger er foregået og taget i forbindelse med forrige års generalforsamlingsperiode. Mogens Henriksen var under denne periode valgt ind i bestyrelsen og var en aktiv del af de hændelser og beslutninger, der blev taget af pågældende bestyrelse. Nuværende bestyrelse har ikke foretaget sig noget ud over at betale for fakturaen til udskiftning af gulvet hos Aase i nr. 56.

Da jeg selv var formand på det pågældende tidspunkt, vil jeg her efter bedste evne og dokumentation prøve at redegøre for forløbet og baggrund for hvorfor bestyrelsen valgte at lade foreningen afholde udgiften til det ødelagte gulv i Højen 56.



Åse have konstateret at hendes gulv i køkkenet af til blev vådt nedefra. Aase tilkalder Mogens og en hvidvaremøntør, idet man havde en formodning om at vandet skyldes en utæthed fra opvaskemaskinen, hvilket viste sig ikke at være tilfældet. Jeg bliver efterfølgende tilkaldt og kan konstatere at en utæthed bag fyret var skyld i at vand sivede ned langs et rør og ned på gulvet og ind under skillevæggen og parketgulvet i køkkenet. Vestsjællands Gas- og Oliefyrs service (VGO) bliver tilkaldt. De konstaterer, at en tilkalket overtryksventil er skyld i utætheden. Den 16. januar 2021 anmelder Mogens på mail skaden til forsikringselskabet Concordia, der den 18. januar og efter at have fået supplerende oplysninger fra Mogens meddeler, at såfremt den tilkalkede overtryksventil er årsag til vandskaden af gulvet, er der ikke tale om en tilfældig udstrømning af vand, hvorfor skaden på gulvet er undtaget i vores forsikringsbetingelser under punkt 321. Skadesanmeldelsen tildeles et nummer.

Den 21. januar sender jeg en mail til Preben og Mogens hvor jeg redegør for at skaden i Højen 56 samt, at vores tømmers Carsten Birkemose efter besigtigelse har meddelt, at skaden er så omfattende at gulvet ikke kan repareres og at gulvet skal skiftes. I mailen gør jeg endvidere opmærksom på to andre lignende sager, der også har afstedkommet følgeskader i nr. 50 og 21. og meddeler at jeg vil ringe senere på dagen for at drøfte hvilke forholdsregler foreningen skal gøre i den forbindelse. I den efterfølgende drøftelse med Preben blev vi enige om at såfremt følgeskaden på gulvet i nr. 56 ikke dækkes af forsikringssskaden må foreningen retfærdigvis afholde udgiften med den begrundelse, at der i vores vedtægter under § 10 er anført at: "Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fællesforsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer og bortset fra udskiftning og nødvendige reparationer af gasfyr, varmtvandsbeholder og gulvvarmeanlæg. Det vil sige at foreningen har vedligeholdelses- og reparationsansvar for det varmeanlæg, der har afstedkommet vandskaden og følgeskade på parketgulvet, og da Aase samtidig har udvist rettidig omhu ved at tilkalde et bestyrelsesmedlem og tilkaldte en hvidvaremøntør for at afbøde skaden, fandt vi at foreningen var pligtig til dækkede udgiften, såfremt skaden ikke er dækket af vores forsikringsbetingelser.

Denne beslutning er efterfølgende blevet drøftet på bestyrelsesmødet afholdt den 23.03.2021 og ført til referat samt medtaget i bestyrelsens beretning på generalforsamlingen afholdt 2. juni 2021.

Efter at have nærlæst vores forsikringsbetingelser er jeg ligeledes kommet frem til at betingelserne i §321 kun dækker for "Tilfældige udstrømning", hvilket i forsikringssproget ikke omfatter "dryp eller udsivning". En undersøgelse af tidligere tilbud fra forsikringselskabet Alm. Brand og Codan viser, at de stort set har samme enslydende begrænsninger og betingelser i deres forsikringspolicer.

Mogens Henriksen udtalte, at han aldrig har haft kendskab til pågældende mail, hvorfor han modtog en kopi af sin egen korrespondance med Concordia og som her er vedhæftet referatet.

Ad 7. Erik Funch omdelte et notat om fremtidige varmekilder i AB Højen 1 (vedhæftet referatet).

Erik redegjorde for de mulige varmekilder i form af naturgas, fjernvarme og varmepumper, samt de fordele og ulemper, der er forbundet med de tre varmekilder og herunder mulighederne for finansiering af de enkelte projekter samt mulige operatører og tilskudsordninger. Udvalget fortsætter arbejdet.

Ad 8. Status i arbejdet vedrørende opladning af El-biler. Christian Pathuel oplyste at Højen 2 ikke længere indgår i udvalgsarbejdet og man på deres generalforsamling besluttede ikke længere at indgå i en fælles løsning for oplader af El-biler. Christian redegjorde for 3 løsninger med op til 2-4 elladestationer og et anlægsarbejde på ca. 75000 kr.

### 1. Abonnements baseret lade løsning v/ Clever

- a. Der forefindes 2 produkter til os som andelsforening
  - i. Foreningen ejer udstyret, har 12 måneders garanti og drifts support. Pris pr lader ca. 6000 kr. (eks. Søjle og fundament. Pris 4999)
  - ii. Foreningen lejer udstyret til 99 kr. pr. lader eller 198 kr. for en dobbelt lader (til 2 biler i en stander) her er udbyderen økonomisk og teknisk ansvarlig for drift og vedligeholdelse af udstyret. (Binding i 5 år.)
- b. Kommentarer:
  - i. Hvis foreningen er ejer af udstyret vil etableringsudgiften være i en størrelse hvor vi vil kunne betale abonnementsprisen i 7,5 år før etableringen er tjent hjem. Derudover vil vi være sikret, at der ikke kommer yderligere udgifter til drift og reparationer da det er inkluderet i prisen. Hvis vi vælger at eje udstyret vil vi skulle betale en time pris ved eventuelle reparationer hos udbyder (efter første 12 måneder).  
Dog skal det siges at dette denne løsning ikke lever op til de krav vi har haft for projektet, da foreningen ikke kan holdes omkostningsfri. Dette skyldes at man hos Clever bliver tilbagebetalt en gennemsnitspris, der er fastsat pr. kvartal. Overstiger markedsprisen på EL denne, så er det foreningen der betaler.

### 2. Zapp Mobility / Spiiri

- a. Ved denne løsning ejer vi udstyret og det er uden tvivl den billigste løsning for brugerne. Dog skal vi være opmærksomme på at ved denne løsning vil der være administrative forpligtelser i foreningen.
- b. Gravearbejde + Ca. 5000-6000 kr. pr ladepunkt eks. Stander.
- c. Derudover skal der betales et månedligt abonnement på 69 kr. for at vi kan få refusion for den strøm vi bruger.
- d. Kommentarer:
  - i. Ved denne løsning ejer vi udstyret men får via det lille abonnement dækket drift og vedligehold af selve laderne, plus vi får 1,1 kr. pr. kWh i refusion for den strøm vi bruger. Vi kan i foreningen selv sætte prisen og kan derfor tage et minimalt ekstra gebyr til at dække abonnementsprisen således at udgifterne bliver dækket af dem der lader. Dog skal vi være op på at denne løsning kræver at vi etablerer en gruppe for de som skal lade, hvor de kan håndtere det administrative; brugerhåndtering, prissætning, osv.
  - ii. Dette ser jeg som den eneste rigtige løsning, da vi her er i stand til at holde foreningen omkostningsfri.

### 3. ECD

- a. Ingen udgifter til etablering(ladestandere), drift eller vedligehold, dog stadig til gravearbejde. Brugere betaler en variabel pris der er fastsat af ECD plus et "blockfee" på 2 kr. pr. kvarter. Den nuværende KWH pris hos ECD er 2,97 kr.  
Når man kan lave en aftale med ECD uden udgifter til etablering, så er det fordi man binder sig i 10 år og ønsker man at komme ud af aftalen, så skal der betales et gebyr på 10.000 kr. pr. ladepunkt.
- b. Kommentarer:



- i. Ladeprisen er variable og når man regner deres "Blockfee" med, så er den også meget dyr.
- ii. Fra mit perspektiv er dette ikke en rentabel løsning for brugerne.

Generalforsamlingen fandt, at opsætning af ladestationer til elbiler var et godt aktiv for foreningen, og at man vil fortsætte arbejdet med at finde en løsning. Udvalgsarbejdet fortsætter.

Ad 9. Det med indkaldelsen fremsendte årsrapport og regnskab blev gennemgået af advokat Jørgen Thusholdt. Foreningens resultat herunder kurstab og omkostning til låneomlægning samt fordeling af årsresultatet blev uddybet, ligesom der blev redegjort for foreningens aktiver og passiver. Det udsendte "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen" blev fremlagt af advokat Jørgen Thusholdt. Herefter blev beregning af andelskronen samt de oprindelige anskaffelsesværdier, der ligger til grund for beregningen af andelsværdien og beregning af den uændrede andelskrone gennemgået. Mogens Henriksen efterlyste hvor beløbet på 1.990 kr. for overskud af fællesarrangementer i note 13 var blevet af. Formanden blev svar skyldig, men at de formodentlig var indregnet i andre gældsforpligtigelser. Spørgsmål vil blive viderestillet til revisor. Generalforsamlingen godkendte regnskabet og andelskronen på 1,43

Ad 10. Det med indkaldelsen fremsendte budget for 2022 blev gennemgået af formanden. I budgettet er indarbejdet de ændrede udgifter til renter og bidrag samt afdrag til de nye lån i Realkredit Danmark. Udgifter til vedligeholdelse af træskure og sternbrædder og delvis udskiftning af utætte tagrender er medtaget i budgettet for 2022. Udskiftning af mellemhegn til komposit er ikke medtaget i budgettet, men forventes afholdt af posten til hensættelser til fremtidig vedligeholdelse.

Generalforsamlingen godkendte herefter bestyrelsens forslag til budget for 2022 og herunder, at den årlige boligafgift fastsættes uændret til kr. 560,- pr. kvm.

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

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

Ad 11. Indkomne forslag:

a. Bestyrelsen foreslår at foreningen fremover varetager maling af træskure og sternbrædder samt at generalforsamlingen ophæver tidligere beslutninger desangående. Forslaget blev begrundet med, at man derved stillede alle andelshaver lige uanset deres mobilitet eller hånddelag samt at foreningen derved sikrede sig samme standard af boligernes udvendige vedligeholdelse. Forslaget blev godkendt af generalforsamlingen.

b. Allan Kristensen forslag til udskiftning af mellemhegn mellem boligerne blev yderligere uddybet ved fremvisning af en demo-model til komposithegn. Bestyrelsen var enig i at de eksisterende mellemhegn var i en sådan vedligeholdelsesstand,

at de trænger til at blive udskiftet og at man selv havde drøftet udskiftning til vedligeholdelsesfrie komposithegn. Forslaget blev godkendt at generalforsamlingen c. Erik Funch foreslår en ekstraordinær aflæsning af vandmålerne, så vi kan få klarlagt om vandspildet evt. er tiltaget siden sidste måling, og deraf om der kan være et ledningsbrud mellem vores hovedmåler og bimålerne.

**Svar:** Formanden oplyste at han allerede den 8. november 2021 har taget kontakt til Bjergby Mark Vandværk og dokumenteret med tal, at vores forbrug efter udskiftning af hovedvandmåler er steget markant uden at den samme stigning kan konstateres på summen af de enkelte boligernes vandmålere. Jeg har bedt dem dokumentere nøjagtigheden af den nye vandmåler samt at vurdere om der kan have opstået en lækage i ledningsnettet mellem hovedvandmåleren og boligernes vandmålere. Jeg har modtaget følgende svar: "I udgangspunktet vil jeg formode at den nye hovedvandmåler er temmelig præcis, men at andelsforeningens bi-vandmålere måske er væsentlig ældre og at ældre målere nogle gange viser mindre end det faktiske forbrug. Så et forslag kunne være at skifte bimålerne, hvis de har siddet siden byggeriet blev opført". Endvidere blev det meddelt: "at vandmåler er kalibreret inden de udleveres, og at chancen for at en ny måler ikke er præcis, inden for de angivne datagrænser, er minimal". Formanden meddelte herefter, at han ikke kan se at en ekstraordinær aflæsning af vandmålere kan afdække en evt. lækage eller hvor lækagen evt. findes. Normalt opdager man en lækage ved at konstatere blank vand eller sumpet område. Jeg har i forbindelse med slåning af foreningen græs ikke observeret arealer, der antyder at der er områder, hvor der er tilført særlig meget vand eller at jorden er blød eller at vegetationen er særlig frodig. Foreningen kan selvfølgelig lukke for samtlige bimålere og observerer om der er et forbrug på hovedmåleren, der kan indikere en utæthed. Denne undersøgelse vil dog stadig ikke afsløre hvor en eventuel lækage befinder sig på strengen. Uden at generalforsamlingen kom til en endelig konklusion, vil bestyrelsen endnu engang tage kontakt til Bjergby Mark Vandværk med henblik på at få afklaret differencen mellem hovedvandmåleren og bi-vandmålerne. En ekstra aflæsning af hovedvandmåleren har afdækket at det månedlige forbrug er aftaget. Bestyrelsen har efter generalforsamlingen taget kontakt til Vandværket og forelagt dem situationen med henblik på en afklaring.

#### Ad 12. Valg af Formand. Vælges for et år.

Lars Mikkelsen meddelte, at han trak sit kandidatur til valg af formandsposten og at hans begrundelse var den mistillid og mistænkeliggørelse, der var kommet til udtryk i spørgsmål til beretningen, samt at han ikke kan leve med at enkelte andelshavere gennem Generalforsamlingen forsøger at detailstyre bestyrelsens handlinger og beslutninger, der rettelig er bestyrelsens opgave og ansvar.

Da der ikke kunne findes kandidater til valg af foreningens formand, afsluttede dirigenten advokat Jørgen Thusholdt generalforsamlingen med oplysninger om, at generalforsamlingen ikke kan forsætte uden valg af formand, samt meddelte hvilke konsekvenser, det manglende valg kan have for foreningens eksistens og videreførelse. Bestyrelsen blev opfordret til at indkalde til ekstraordinær generalforsamling med henblik på at gennemføre valg af foreningens bestyrelse.




Referat godkendt den:

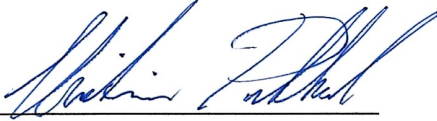
9/5-22

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent Advokat Jørgen Thusholdt

Bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
Lars Mikkelsen, formand.

  
\_\_\_\_\_  
Gerly Christensen, referent

  
\_\_\_\_\_  
Christian Pathuel

  
\_\_\_\_\_  
Søren Mandal

Vedhæftet bilag:

1. Mail vedrørende vandskade i nr. 52 samt mail vedr. anmeldelse af vandskade.
2. Erik Funch notat vedr. fremtidig varmekilder.

**Emne:** Diverse vandskader AB Højen I  
**Dato:** torsdag den 21. januar 2021 kl. 11.14.08 Centraleuropæisk normaltids  
**Fra:** Lars Peter Nymann Mikkelsen  
**Til:** Preben Gissel  
**Cc:** Mogens Henriksen  
**Vedhæftede filer:** Højen 56, vandskade.pdf

Kære Preben

Jeg har på det seneste fået en række henvendelser om følge- og vandskader, der er relateret til vores gasfyr og dets installationer:

1. Højen 56. Aase Nielsen. Mail vedhæftet. Overtryksventil til fyr har sat sig fast og resulteret i vandskade på gulv i køkken og stue. Skaden er besigtiget af vores tømmers Carsten Birkemose og har meddelt at skaden er så omfattende at gulvet ikke kan repareres. Vores forsikrings-selskab Concordia har meddelt at skaden ikke er omfattet af forsikringsbetingelserne jf. mail. Carsten Birkemose mener at vores Gas og VVS montør burde have en produktforsikring, der burde dække skaden, set i lyset af at gasfyrene er forholdsvis nye.
2. Højen 50. I weekenden blev jeg ringet op af Christian Pathuel med et lignende problem, ligeledes med overtryksventilen til fyret, der sad fast i åben stilling og vandet løb så meget, at drænet ikke kunne følge med. Vores Gas og VVS montør blev tilkaldt og har repareret overtryksventilen. Carsten Birkemose har besigtiget følgeskade og mener at udtørring af vandskaden vil være tilstrækkelig.
3. Højen 21. I går blev jeg ringet op af Anette Kjær, der fortalte at hun i forbindelse med sidste eftersyn på gasfyret havde udstrømmende vand, hvor fugten blev suget op i skillevæggen ind til køkkenet. Hun oplyser at tapetet i dag i køkkenet har løsnet sig og at der bag ved er sorte pletter af skimmelsvampe. Jeg har endnu ikke selv eller tilkaldt nogen til at besigtige skaden.

Samtlige følgeskader ser ud til at relaterer sig til gasfyret eller dets installationer. Jeg ringer til dig senere i dag for at drøfte hvilke forholdregler foreningen skal gøre i den forbindelse, idet det ser ud til at vi kan forvente flere af samme slags. Jeg kan i tilgift nævne at min egen skade sidste år med utæt rørføring til gasfyret afstedkom ligende følgeskade på stuegulv, der dog er af ubetydelig omfang til at gøre yderligere ved.

Mvh  
Lars Mikkelsen



**Fra:** skade concordia.dk

**Sendt:** 18. januar 2021 11:02

**Til:** mogens Henriksen

**Emne:** SV: vandskade på Gulv - skadenr. ON/202100637 - (SS=202100637)

Hej Mogens,

Tak for din mail.

Du skriver, at der er tale om kalk, som har sat sig fast i overtryksventil til gasfyret.

Såfremt ovennævnte er årsag til vandskaden på gulvet er der ikke tale om tilfældig udstrømning af vand, hvorfor skaden på gulvet er undtaget i jeres forsikringsbetingelser under punkt 321.

Hav en god dag.

Med venlig hilsen

**concordia**  
Forsikring

Michael N Olsen  
Fuldmægtig - Skadeafdelingen

Tlf. 63 14 44 18

[concordia.dk](http://concordia.dk)

Vi gør opmærksom på, at denne e-mail kan indeholde fortrolig information. Hvis du ved en fejltagelse modtager e-mailen, beder vi dig venligst informere afsender om fejlen ved at bruge svar-funktionen. Samtidig beder vi dig slette e-mailen i dit system uden at videresende eller kopiere den. Selv om e-mailen og ethvert vedhæftet er fri for virus og andre fejl, som kan påvirke computeren eller it-systemet, hvori den modtages og læses, åbnes den på modtagerens eget ansvar. Vi påtager os ikke noget ansvar for tab og skade, som er opstået i forbindelse med at modtage og bruge e-mailen.

### **Concordia Forsikring Tæt på og ligetil - Anbefal os til andre og få en gave**

Mange af vores kunder er blevet anbefalet os af familie og venner, og det er vi ret stolte af, for det viser, at vores kunder er tilfredse med vores forsikringer og vores måde at være på. Er du glad for den personlige rådgivning og service, du får, så kan du også give et tip om Concordia Forsikring til familie og venner eller andre i dit netværk. Se mere [her](#)

**Fra:** mogens Henriksen <[hemo29@outlook.dk](mailto:hemo29@outlook.dk)>

**Sendt:** 18. januar 2021 09:55

**Til:** skade concordia.dk <[skade@concordia.dk](mailto:skade@concordia.dk)>

**Emne:** SV: vandskade på Gulv .

1. Kalk sats sig fast i overtryksventil i gasfyr-
2. Skaden er sket i nr. 56 på Højen I
3. to rækker parketgulv af ca. 2m

**Fra:** [skade.concordia.dk](mailto:skade.concordia.dk)

**Sendt:** 18. januar 2021 09:33

**Til:** [mogens Henriksen](#)

**Emne:** SV: vandskade på Gulv .

Hej Mogens,

Tak for din henvendelse.

Din reparatør bedes venligst oplyse lidt nærmere omkring skadeårsagen.

Ligeledes bedes venligst fremsendt nogle billeder af skadeomfanget.

Jeg mangler ligeledes oplysninger omkring, hvilket husnummer på Højen, 4200 Slagelse skaden er sket.

Hav en god dag.

Med venlig hilsen

**concordia**  
forsikring

Michael N Olsen  
Fuldmægtig - Skadeafdelingen

Tlf. 63 14 44 18

[concordia.dk](http://concordia.dk)

Vi gør opmærksom på, at denne e-mail kan indeholde fortrolig information. Hvis du ved en fejltagelse modtager e-mailen, beder vi dig venligst informere afsender om fejlen ved at bruge svar-funktionen. Samtidig beder vi dig slette e-mailen i dit system uden at videresende eller kopiere den. Selv om e-mailen og ethvert vedhæftet er fri for virus og andre fejl, som kan påvirke computeren eller it-systemet, hvori den modtages og læses, åbnes den på modtagerens eget ansvar. Vi påtager os ikke noget ansvar for tab og skade, som er opstået i forbindelse med at modtage og bruge e-mailen.

### **Concordia Forsikring Tæt på og ligetil - Anbefal os til andre og få en gave**

Mange af vores kunder er blevet anbefalet os af familie og venner, og det er vi ret stolte af, for det viser, at vores kunder er tilfredse med vores forsikringer og vores måde at være på. Er du glad for den personlige rådgivning og service, du får, så kan du også give et tip om Concordia Forsikring til familie og venner eller andre i dit netværk. Se mere [her](#)

**Fra:** mogens Henriksen <[hemo29@outlook.dk](mailto:hemo29@outlook.dk)>

**Sendt:** 16. januar 2021 16:53



**Til:** skade concordia.dk <[skade@concordia.dk](mailto:skade@concordia.dk)>

**Emne:** vandskade på Gulv .

Police nr. 114754

Højen I 4200 Slagelse

Skaden er opstået ve en defekt ventil i Gasfyr

Baggrunden for at der er nedsat et udvalg, som skal undersøge mulighederne forud for en fremtidig udskiftning af varmekilder er, at vi ikke vil kunne fortsætte med gasfyr i fremtiden. Vi skal kende alternativerne, og sikre at vores økonomi/opsparring løbende tilpasses til behovet.

Siden sidste generalforsamling er der sket meget, som kan påvirke tingene. Situationen i Ukraine kan betyde, at staten ønsker at presse på for en endnu hurtigere udfasning af naturgassen, hvilket kan føre til f.eks. nye strategier vedr. fjernvarme, eller øgede tilskudsmuligheder til varmepumper. Desuden kan der blive sat mere fart på udvikling af nye teknologier, som vi ikke kender i dag.

Helt aktuelt ser det ikke ud til at fjernvarmen kommer til Slots Bjergby, men der skal løbende følges op på det fra vores side.

Mest relevante bud pt. er varmepumper. Der er tre overordnede typer:

Luft-til-luft, som blæser varm luft rundt i boligen, men som ikke fungerer med vores gulvvarme og vandvarmere. Denne mulighed vurderes ikke som optimal til os.

Luft-til-vand, som kan tilkobles vores gulvvarme og til vandvarmere. Dette vurderes som en god løsning, som i brug vil minde om vores nuværende løsning.

Jord-til-vand, som trækker varmen fra jorden, og kan tilkobles gulvvarme og vandvarmere. Investeringen her er større, da slangerne der skal nedgraves, har en levetid på ca. 50 år, og er beregnet til at holde til tre - fem anlæg. Dette vil betyde at man skal have samme varmekilde i op til 50 år for at tjene investeringen hjem, men der kan jo komme mange nye smartere løsninger i mellemtiden.

Hvis vi i den aktuelle situation tager udgangspunkt i et luft-til-vand anlæg, så koster det omkring kr. 125.000,- pr. bolig – altså omkring 3 mio. Dette er noget ud over hvad vi kan nå at opspare over de næste 5 – 7 år.

Der er flere udbydere på markedet, som tilbyder leasing af varmepumperne. Dette virker som en god løsning, som fordeler den økonomiske byrde over varmepumpens levetid.

Her vil førstegangsydelsen være fra 25.000,-\* pr. bolig, hvilket svarer til kr. 600.000,-. Penge som vi vil have opsparet om 2 – 3 år med den nuværende hensættelse. Hvis vi betaler en større førstegangsydelse, så falder den månedlige ydelse.

\* Der findes pt. tilbud fra kr. 0,- og opefter, men der er stor forskel på månedlig ydelse, vilkår, løbetid osv. Udbyderen søger om tilskud på vores vegne, og står herefter for alt praktisk med installation og vedligeholdelse. Der skal betales et månedligt beløb, som starter ved ca. 1.250,- pr. bolig (afhængig af vores førstegangsydelse). Dette beløb dækker alt. Dvs. installation, eftersyn, service og reservedele.

Leasingperioden vil typisk være 10 år.

Udover den månedlige ydelse, så vil elregningen stige, da varmepumpen bruger en del strøm på at omdanne luften til varme.

Til sammenligning, så koster udskiftning af et gasfyr til et nyt gasfyr ca. kr. 40.000,- pr. bolig. Dertil kommer forbruget af gas, og strøm til at drive gasfyret. Yderligere betaler foreningen for lovpligtige eftersyn, service og reservedele.



Hvis vi skifter til varmepumper, så vil det sandsynligvis være den enkelte, der skal stå for aftalen og afregningen. Til gengæld kan man bruge håndværkerfradraget, hvis det stadig findes til den tid.

Det bør – til den tid – overvejes at nedsætte boligafgiften, da lovpligtigt eftersyn, service og reservedele ikke længere skal betales af foreningen, men af den enkelte andelshaver, over de månedlige ydelser.

Med hensyn til tilskudsmulighederne, så er der aktuelt mulighed for at søge to gange om året, forår og efterår. Der går ca. fire måneder før man får svar, og først derefter kan man sætte gang i projektet. Lige nu er der meget lang ventetid på levering af varmepumper, da efterspørgslen er eksploderet. Dette må forventes at udjævne sig.

Da der jo skal søges tilskud til varmepumperne, så kan vi ikke være sikre på at alle 24 boliger får udskiftet på samme tid. Det afhænger bl.a. af om der afsættes yderligere midler til omstillingen. Vi skal altså være forberedte på en gradvis overgang, hvis vi er uheldige.

Processen med at lave en leasingkontrakt, få tilskud osv. kan vi overveje at betale os fra – f.eks. via vores revisor, så hver enkelt ikke skal sætte sig ind i alle elementerne. Dvs., at det er den enkelte der hæfter for aftalen, men det er foreningen, som i praksis står for koordineringen – værd at overveje!

Med hensyn til det øgede strømforbrug, så kan man få nedsat afgiften på forbruget over 4.000 kWh. men det er tvivlsomt om det er aktuelt for nogen her i foreningen (i nr. 52 bruger vi ca. 2.800 kWh om året nu).

Der findes rigtig mange gode ting på nettet om varmepumper og energi.

Her er nogle nyttige link:

Spareenergi.dk - fra Energistyrelsen. Man kan tilmelde sig nyhedsbrev om emnet.

Ok.dk – fra energiselskabet OK.

ewii.dk – fra energiselskabet ewii.

idenyt.dk – mange artikler om varmepumper, men vær opmærksom på at de oftest er sponsoreret, eller skrevet af leverandøren

bolius.dk – gode artikler om varmepumper og andre energikilder