

<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 tirsdag den 25. april 2023 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.
5. Status i udvalgsarbejdet "Vedr. udskiftning af fremtidig varmekilde".
6. Status i udvalgsarbejdet "Vedr. opladning af El-biler".
7. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning og herunder fastsættelse af andelsværdien.
8. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse, og herunder fastsættelse af boligafgiften.
9. Indkomne forslag, som skal være formanden i hænde senest 8 dage før Generalforsamlingen.
  - a. Bestyrelsens forslag til ændring af foreningens Husorden.
  - b. Mogens Henriksens forslag til pleje af foreningens græsareal (vedhæftet).
10. Valg af formand. Vælges for 1 år:  
Forslag: Lars Mikkelsen
11. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Vælges for 2 år:  
Søren Mandal (modtager genvalg).  
Jesper Berth (modtager genvalg).
12. Valg af suppleanter. Vælges for 1 år:  
På valg er: 1. Suppleant (ledig).
13. Evt. valg af administrator (varetages af bestyrelsesmedlem)
14. Valg af revisor (Revisionsfirmaet Møller & Madsen).
15. Eventuelt.

Formanden Christian Pathuel bød de fremmødte andelshavere og advokat Jørgen Thusholdt velkommen til den årlige ordinære generalforsamling og meddelte at der efter generalforsamlingen vil blive budt på et lettere traktement.

## Dagsordens punkter:

Ad pkt. 1. Advokat Jørgen Thusholdt blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen og dagsordenen var lovligt varslet og i overensstemmelse med andelsforeningens vedtægter, samt oplyste at Mogens Henriksens forslag vedrørende "Pleje af græsarealet" ikke var udsendt til generalforsamlingen. Dirigenten foreslog med Mogens Henriksens accept, at emnet bliver behandlet under dagsordenen pkt. 9.

Ad pkt. 2. Gerly Christensen blev valgt som referent.

Ad pkt. 3. Gerly Christensen og Lars Mikkelsen blev valgt som stemmetællere.

Ad pkt. 4. Formand Christian Pathuel fremførte bestyrelsens beretning:

1. Andelsforeningen har siden sidste generalforsamling ikke fået nye andelshavere.

2. Andelsboligforeningen har afholdt 4 bestyrelsesmøder og en del korte praktiske møder, samt udsendt en række nyhedsbreve og meddelelser. Foruden bestyrelsen har suppleant og administrator været inviteret og deltaget i møderne. Foreningen har desuden gennemført to havedage en i foråret og en i efteråret samt et julearrangement i fælleshuset. Grundet fælleshusets udlejning til andelshavere afsluttede forårets havedag med en utraditionel picnic i græsset ud for nummer 42. Som kompensation for dette afsluttede efterårets havedag med det traditionelle smørrebrødsbord.

3. Bestyrelsens arbejde i det forgangne år har været præget af væsentlige ændringer i bestyrelsens sammensætning og omlægning af arbejdsgange, hvilket i forbindelse med godkendelse af ny administrator i NET-ID og ændret procedure for godkendelse, indebærer, at foreningen midlertidigt mistede sin adgang til Betaling Service samt, at foreningen derved måtte opkræve boligafgiften på en anden og mere tidskrævende måde ved indbetalinger til vores konti i Danske Bank.

4. Bestyrelsen har i løbet af sensommeren i overensstemmelse med beslutning taget på forrige generalforsamling nedtaget eksisterende terrasseadskillelse og opsat et nyt i komposit materiale. Opgaven har været i udbud og foreningen har af tre tilbud valgt et tilbud fra Ottesen Porte & Hegn ApS. I beslutningsprocessen blev højden af det gamle træhegn drøftet og det var bestyrelsens opfattelse at der blandt foreningens andelshavere var et udpræget ønske om at hæve højden så beboerne i højere grad kan opholde sig ugenert på egen terrasse uden samtidig også at have følelsen af, at man er til gene for sin nabo. Bestyrelsen har bevaret et antal sektioner af det gamle træhegn, som andelshaverne kan gøre brug af efter princippet først til mølle.

5 Vandforbrug og vandregnskab er afviklet med opkrævning af boligafgiften for januar måned 2023. Den tidligere konstaterede difference mellem hovedmåleren og summen af husmålere er reduceret til en difference på 27,1 m<sup>3</sup> svarende til en afvigelse på 2,6 %, hvilket er acceptabelt og inden for nøjagtigheden af mekaniske vandmålere med adskillige år på bagen. Bestyrelsen har besluttet ikke at foretage sig yderligere i sagen.

6. Bestyrelsen har med baggrund i generalforsamlingens beslutning om at vedligeholdelse og maling af træskure og sternbrædder varetages af foreningen, indhentet tre tilbud fra lokale malerfirmaer. Tilbuddene varierer mellem ca. 46.000 kr. til 160.000 kr. for den samme opgave. Da der er en del reparationer på eksisterende træskure, der skal udbedres først, har bestyrelsen endnu ikke indgået en endelig aftale om maleropgaven. Bestyrelsen er i gang med alternativt at undersøge muligheden for at udskifte træskurenes eksisterende

træbeklædning med en vedligeholdelsesfri beklædning i samme farve som vores terrasseadskillelse.

7. Driften af fælleshuset har med den nye samarbejdsaftale fungeret gnidningsfrit mellem de tre andelsboligforeninger. Af større opgaver udført i årets løb kan nævnes at husets terrassemøbler er udskiftet med nye bænke og borde. For det kommende år er det blevet besluttet at male fælleshusets døre og vinduer udvendigt. Fælleshusets samlede udgifter og indtægter beløber sig til henholdsvis 67.980 kr. og 14.450 kr. Og Højen 1 andel af nettoudgiften til drift af fælleshuset andrager 18.554 kr. De væsentligste udgiftsforhøjelser skyldes køb af havemøbler og prisstigninger på el- og gasleverancer.

8. Foreningens bestyrelse har med hjælp fra Jes i Højen 34 og Jakob i Højen 44 varetaget græsslåning af foreningens fællesareal. Sommeren 2022 var præget af varme og tørke, hvilket har bevirket, at vores græsarealer er meget nødlidende og fulde af ukrudt. Bestyrelsen har til hensigt med bistand fra eksterne rådgivere at undersøge hvordan Foreningen bedst kan genoprette vores græsarealer og vedligeholde dem fremover. Dirigenten konstaterede, at emnet sammen med Mogens Henriksens forslag vil blive behandlet yderligere under dagsordenens pkt. 9.b.

Dirigenten afsluttede punktet med at konstatere at generalforsamlingen godkendte bestyrelsens beretning.

Ad pkt. 5. Formanden Christian redegjorde for status i arbejdsgruppen "Vedrørende udskiftning af fremtidige varmekilde" og konstaterede at gasprisernes store udsving i løbet af året, igen havde normaliseret sig med gaspriser fra før Ruslands invasion af Ukraine. Med åbning af gasfelter i Nordsøen kan Danmark og det øvrige Europa formodentlig se frem til mere uafhængige og stabile gasforsyninger og dermed en mere dæmpet prisudvikling. Mogens Henriksen oplyste om store driftsbesparelser i en andelsforening, der var overgået til jordvarme. Dette modsvares dog af store anlægsudgifter. Det blev besluttet, at bestyrelsen fortsat skal monitorere udviklingen inden for området og at man fortsat vil afsætte midler til hensættelser af fremtidige varmekilder.

Ad pkt. 6. Formanden konstaterede, at der ikke var sket den store udvikling i arbejdsgruppen "Vedrørende opladning af El-biler" eftersom den generelle holdning i andelsboligforeningen Højen II var afventende. Med få undtagelser er Højen II opfattelse at opladning af elbiler ikke er et anliggende for foreningen, men at det derimod er et privat anliggende. Bestyrelsen vil dog fortsat følge udviklingen og holde alle døre åbne over for Højen II.

Ad pkt. 7. Den med indkaldelsen fremsendte årsrapport og regnskab blev gennemgået af dirigenten advokat Jørgen Thusholdt. Fordeling af foreningens årsresultat blev uddybet og herunder blev der redegjort for aktiver og passiver. Beregning af andelskronen baseret på de oprindelige anskaffelsesværdier samt de heraf afledte andelsværdier blev gennemgået.

#### **Andelsværdi:**

Maksimal andelsværdi bolig (87 kvm)	388.031 kr.
Maksimal andelsværdi bolig (95 kvm)	423.712 kr.
Maksimal andelsværdi bolig (108 kvm)	481.694 kr.

Foreningens årsrapport samt værdien pr. indskudte andelskrone på 1,49 blev godkendt af generalforsamlingen.

I forbindelse med gennemgang af årsrapporten var Mogens Henriksen af den opfattelse, at hensættelse til udskiftning af fremtidig varmekilde ikke stemte. Det skal for en god ordens skyld her nævnes, at der i Årsrapportens 2022 opgørelse af foreningens egenkapital på side 16. fremgår, at der i alt er afsat 450.000 kr. til "Hensættelse til nye varmekilder". Dette beløb svarer til hensættelser af 100.000 kr. i hvert af regnskabsårene 2022 og 2021 samt den for regnskabsåret 2020 hidtil godkendte samlede hensættelse på 250.000 kr. til "Hensættelse til nye gasfyr". Beslutning om at øge hensættelsen fra 50.000 kr. til 100.000 kr. blev taget på generalforsamlingen den 2. juni 2021. efter at årsregnskabet for 2020 var godkendt og kan derfor først have virkning fra 2021. (jf. Referat for GF 2021).

Ad pkt. 8. Det med indkaldelsen fremsendte budget for 2023 blev gennemgået af dirigent advokat Jørgen Thusholdt. Udgifter til maling af træskure og sternbrædder og delvis udskiftning af utætte tagrender er medtaget i budgettet for 2023. Generalforsamlingen godkendte herefter bestyrelsens forslag til budget for 2023 og herunder, at den årlige boligafgift fastsættes uændret til kr. 560,- pr. kvm. Den månedlige boligafgift for de 3 boligstørrelser bliver herefter som følger:

Bolig størrelse:	Månedlig boligafgift:
87 m <sup>2</sup>	4.060 kr.
95 m <sup>2</sup>	4.433 kr.
108 m <sup>2</sup>	5.040 kr.

Ad pkt. 9. Indkomne forslag:

- a. Bestyrelsens forslag til ændring af husorden blev godkendt af generalforsamlingen (vedhæftet).
- b. Mogens Henriksen fremlagde sit forslag til pleje af foreningens fælles græsareal og herunder Mogens tilbud fra Sten & Have ApS (vedhæftet). Bestyrelsen har ligeledes indhentet et tilbud fra DM Greenkeeping. Det blev besluttet at bestyrelsen, med baggrund i indhentede tilbud, søger at finde en løsning der på sigt kan indgå i pleje af græsarealet og gerne i samarbejde med Højen 2.

Ad pkt. 10. Lars Mikkelsen blev valgt til formand for en 1. årig periode.

Ad pkt. 11. Søren Mandal og Jesper Berth blev valgt til bestyrelsen for en 2. årig periode.

Ad pkt. 12. Jacob Jensen blev valgt til suppleant for bestyrelsen for en 1. årig periode.

Ad pkt. 13. Foreningens administration varetages af bestyrelsen.

Ad pkt. 14. Revisionsfirmaet Møller & Madsen blev valgt til revisor for en 1. årig periode.

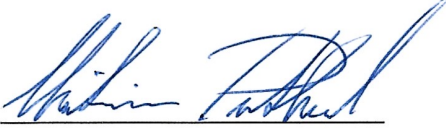
Ad pkt. 15. Eventuelt. Allan foreslog bestyrelsen at overveje en 3. havedag. I modsætning til en 3. havedag vil bestyrelsen gerne finde/udpege vedligeholdelsesopgaver til frivillige beboere.


Formanden Christian Pathuel takkede dirigenten for afholdelse af generalforsamlingen og tog afsked med generalforsamlingen og udtrykte tilfredshed med den gode og positive tone, der har hersket i foreningen i årets løb.

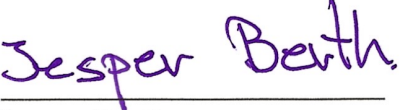
Referat godkendt den: 2/5-23

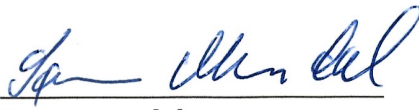
  
\_\_\_\_\_  
Dirigent Advokat Jørgen Thusholdt

Bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
Christian Pathuel, formand.

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

  
\_\_\_\_\_  
Jesper Berth.

  
\_\_\_\_\_  
Søren Mandal

  
\_\_\_\_\_  
Bente Møller

Vedhæftet bilag:

1. Bestyrelsens forslag til ændring af Husorden.
2. Mogens Henriksens forslag til behandling af fælles græsareal af 17 april 2023.

Bestyrelsens forslag til ændring af andelsforeningens Husorden.

Hensigten med ændringsforslaget er at tydeliggøre, at terrasseadskillelse etableres og vedligeholdes af foreningen og at det er dens ansvar at vedligeholde og sikre et ensartet materialevalg og udformning. På sidste års generalforsamling besluttede foreningens andelshaver at udskifte eksisterende terrasseadskillelse med et fast hegn af kompositmateriale og stålstolper. I processen omkring indhentning af tilbud og fastsættelse af hegnets højde, var det bestyrelsens opfattelse, at der blandt et flertal af andelshavere er et udpræget ønske om at forøge højden på eksisterende træhegn, således at de enkelte andelshavere kan færdes ugenert på egen terrasse uden samtidig at føle, at man overvåger naboen. Med baggrund i dette og for ikke at være i modstrid med egne retningslinjer for husorden skal bestyrelsen foreslå at foreningens eksisterende Husorden ændres som følger:

***Hegn, Træer mv:***

Hegn må ikke være højere end 1,5 m. Hegn i naboskel og vinkelret ud fra boligerne på terrassesiden kan etableres som fast hegn. (Dispensation fra lokalplan 316)  
Hegn mod fælles friarealer samt mod veje og stier etableres som levende hegn.

Erstattes af:

***Hegn, Terrasseadskillelse, Træer mv:***

Terrasseadskillelse i naboskel og vinkelret ud fra boligerne etableres og vedligeholdes af foreningen og besluttet af generalforsamlingen. Hegn omkring boligterrasser samt hegn mod fælles friarealer, veje og stier kan af den enkelte andelshavere etableres som levende hegn (bøg) og må ikke være højere end 1,5 meter. Der kan dog tillades faste hegn indvendig på det levende hegn og af samme type som terrasseadskillelsen.



# Sten & Have ApS.

**Boligf. Højen v/ Mogens Henriksen**  
Højen 29, Slots Bjergby  
4200 Slagelse



## TILBUD

### Sprøjtning mod ukrudt i fællesgræs.

Sprøjtning mod ukrudt / tokimbladet i fælles-græsplæne hos Boligf.  
Højen, Slots Bjergby.  
Samlet areal ca. 20.000kvm.

Nr. ....: 363  
Dato ....: 17.04.2023  
Kundenr. ....: 201  
Side ....: 1 af 1  
Vor ref. ....: Ole Thorbjørn

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
2	Gartner med rygsprøjte.	8	timer	440,00	3.520,00
2	A. Sprøjtemiddel Metaxon	2,5	liter	800,00	2.000,00
2	B. Sprøjtemiddel Overtake.	2,5	liter	600,00	1.500,00
2	C. Sprøjtemiddel Ariane	2,5	liter	400,00	1.000,00

(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 8.020,00)

Sprøjtning vil blive foretaget med rygsprøjte.

Subtotal : 8.020,00  
25,00% moms : 2.005,00  
**Total DKK : 10.025,00**