

Fremmødte:	17 stemmeberettigede andelshavere
Fuldmagter:	2 stemmeberettigede andelshavere
Fraværende:	5 stemmeberettigede andelshavere

Referat af ordinær generalforsamling i AB Højen I afholdt onsdag den 24. april 2024 kl. 1900 i Fælleshuset.

Dagsorden i henhold til vedtægternes §25 er som følger:

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. Bestyrelsen foreslår, at redskabsskurenes træbeklædning udskiftes og fornyes med mindre vedligeholdelseskrævende Hardie plank i samme grå farve som vores terrassehegn.
 - b. Ændring af Husorden vedrørende andelshavernes pligt til at deltage i foreningens fælles havedage.
10. Valg af formand. Vælges for 1 år:
På valg er: Lars Mikkelsen (modtager genvalg).
11. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Vælges for 2 år:
På valg er: Bente Møller (modtager ikke genvalg), (forslag imødeses)
Gerly Christensen (modtager genvalg).
Valg af bestyrelsesmedlemmer. Vælges for 1 år:
 - Jesper Berth er udtrådt af bestyrelsen
Bestyrelsen foreslår Jacob Jensen.
 - Søren Mandal. (ikke på valg)
12. Valg af suppleanter. Vælges for 1 år:
På valg er: 1. Suppleant (ledig).
2. Suppleant (ledig).
13. Evt. valg af administrator (varetages af bestyrelsen)
14. Valg af revisor (Revisionsfirmaet Møller & Madsen).
15. 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 lettere traktement bestående af smørrebrød.

I henhold til dagsordenen:

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 Bente Møller og Jacob Jensen blev valgt som stemmetællere.

Ad 4 Bestyrelsens beretning blev fremlagt af formand Lars Mikkelsen som følger:

1. Andelsforeningen har siden sidste generalforsamling fået nye beboere og andelshavere. Conny og Preben Poulsen er flyttet ind i Højen 50. Angela Tusiime har overtaget Højen 52 og Marian Bjerrehøj og Erik Nielsen har overtaget Højen 46. Den 1. juni 2024 overdrages Højen 33 fra Jesper Berth til Randi Kötter. Bestyrelsen ønsker de nye beboer hjertelig velkommen.

2. Andelsboligforeningen har afholdt 5 bestyrelsesmøder og en del korte praktiske møder, samt udsendt en række nyhedsbreve og meddelelser. I august måned meddelte Jesper Berth, at han på grund af ny arbejdsplads ikke længere kunne varetage sit arbejde i bestyrelsen. Suppleant Jacob Jensen er efterfølgende indtrådt som fuldgældigt bestyrelsesmedlem.

3. Foreningen har siden sidste generalforsamling afholdt 2 havedage samt fejret foreningens 20. års jubilæum tillige med julearrangement i fælleshuset. Bestyrelsen har med baggrund i de afholdte havedage konstateret en manglende tilslutning og deltagelse til vedligeholdelse af foreningens udenomsarealer. Dernæst har bestyrelsen konstateret, at den af generalforsamlingen vedtagne bestemmelse om opkrævning af gebyr for ikke deltagelse er utilstrækkelig og for vag. Emnet vil yderligere blive behandlet i bestyrelsens forslag til dagsordenens punkt 9.b.

4. Foreningens 20. års jubilæum blev afholdt lørdag den 16. september i fælleshuset med en 3 retter menu arrangeret af Annette og Bente Kristensen sekunderet af Gerly. Tusinde tak fra bestyrelsen for et flot arrangement og en hyggelig eftermiddag.

5. Driften af fælleshuset har med den nye samarbejdsaftale fungeret problemfrit mellem de tre andelsboligforeninger. Af større opgaver udført i årets løb kan nævnes, at fælleshusets døre og vinduer er malet udvendigt. Fælleshusets samlede udgifter og indtægter beløber sig til henholdsvis 43.545 kr. og 14.900 kr. AB Højen 1 andel af nettoudgiften til drift af fælleshuset andrager 10.570 kr.

6. Bestyrelsen har med baggrund i generalforsamlingens beslutning om pleje af græsareal valgt at købe en samlet pakke fra DM Greenkeeping. Tilbuddet indeholdt to besøg af firmaet, et om foråret og et i sensommeren. Hvert besøg omfattede pleje af græsset med gødning, ukrudtsbekæmpelse, såning og eftersåning af bare græspletter samt en individuel

klippevejledning. Bestyrelsen har med baggrund i det gode resultat og for at komme de sidste pletter med ukrudt og mos til livs, bestilt endnu en behandling i maj måned 2024.

7. Bestyrelsen har med baggrund i en generel invitation fra Slagelse Kommune deltaget i et orienteringsmøde vedrørende kommunens varmeplan for 2022-2030. Af kommunens varmeplan fremgår det, at Slots Bjergby og herunder AB Højen I indgår i denne varmeplan og at området i slutningen af denne periode er udlagt til at være potentielle emne til at modtage fjernvarme. Det indebærer at andelsboligforeningen, indtil en endelig afgørelse foreligger, ikke er tilskudsberettiget til at ansøge om andre alternative opvarmningskilder. Bestyrelsen vil løbende monitorere kommunens varmeplan 2022-2030 og bestyrelsen ser ingen grund til at ændre på foreningens hensættelse til alternative varmekilde, idet alle løsninger, hvad enten det er fjernvarme eller varmepumpe vil kræve betydelige investeringer.

8. Den regnfulde vinter og forår har afstedkommet, at vores sti- og vejbelysning med jævne mellemrum har været slukket på grund af overgang i det elektriske system. Ekstern el-installatør har konstateret at opsamlet vand omkring svinget på brandvejen mellem Højen I og II samt at græsarealet over mod plejehjemmet ved højen 34 og 36 er den egentlige årsag til vores lysudfald. Stibelysningen i det område er for tiden frakoblet indtil vores el-installatør har fundet en permanent løsning af problemet.

9. Maling og udskiftning af træbeklædning af vores redskabsskure er midlertidigt sat i bero. Bestyrelsen finder, at den eksisterende træbeklædning med fordel bør udskiftes til fibercement (Hardie plank), og at generalforsamlingen bør høres, før en sådan beslutning føres ud i livet. Emnet behandles under bestyrelsens forslag til dagsordenens punkt 9.a.

10. Foreningen har fra Vurderingsstyrelsen modtaget en foreløbig ny grundværdi på 15.193.000 kr. Den tidligere grundværdi lyder på 4.297.300 kr. Altså en stigning på 3,5. På nuværende tidspunkt kender vi ikke kriterierne bag styrelsens beregninger. Det er heller ikke muligt at klage over vurderingen på nuværende tidspunkt, men først i 2025 med udgivelse af en revideret grundværdi. Den kraftig stigende grundværdi har ikke fuld afsmitning på den grundskyld (skat) vi skal betale i 2024, idet den stort set er den samme som for 2023. Når vi kender kriterierne og grundværdien for 2025 og dermed den årlige grundskyld som foreningen skal betale i skat, vil bestyrelsen sammen med Højen II og rådgivende fagfolk granske vurderingen nøje og fremsætte eventuelle klage til Vurderingsstyrelsen.

Efter enkelte uddybende spørgsmål kunne dirigenten advokat Jørgen Thusholdt konstatere at generalforsamlingens tog bestyrelsens beretning til efterretning.

Ad 5. Status i udvalgsarbejdet "Vedr. udskiftning af fremtidig varmekilde".

Lars Mikkelsen meddelte, at udvalgsarbejdet var sat i bero efter at formand Erik Funch var fraflyttet andelsboligforeningen den 1. juni 2023. Da bestyrelsen ikke har fundet nogen afløser for Erik Funch er det bestyrelsen hensigt selv at varetage udvalgets opgaver fremover. Generalforsamlingen drøftede herefter udsigten til at modtage fjernvarme fra kommunen samt de usikkerheder, der er forbundet med at projektet bliver en realitet og herunder de økonomiske konsekvenser, der er forbundet med at skifte fra gasfyr til fjernvarme.

Ad 6. Status i udvalgsarbejdet "Vedr. Opladning af El-biler".

Udvalgsarbejdet har ligget stille efter, at Christian Pathuel er fraflyttet andelsboligforeningen den 1. maj 2023. Bestyrelsen efterlyser en person, der kan varetage udvalgsarbejdet og indgå i et samarbejde med Højen II, der på egen hånd har undersøgt muligheden for at få

opsat el-ladestander fra firmaet Clever. Erik Nielsen tilbød at påtage sig opgaven, idet han efterlyste klare retningslinjer for udvalgsarbejdet.

Ad 7. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning og herunder fastsættelse af andelsværdien.

Den med indkaldelsen fremsendte årsrapport og regnskab blev gennemgået af advokat Jørgen Thusholdt. 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 gennemgået. Andelsværdien på de 3 boligstørrelser er:

Bolig størrelse:	Andelsværdien:
87 m ²	403.058 kr.
95 m ²	440.121 kr.
108 m ²	500.348 kr.

Generalforsamlingen godkendte herefter regnskabet og andelskronen på 1,54.

Ad 8. Det med indkaldelsen fremsendte budget for 2024 blev gennemgået af formanden. I budgettet er indarbejdet udgifter til det af bestyrelsen fremsatte forslag om reovering af redskabsskurenes træbeklædning til fibercement af typen Hardie plank. Reovering af boligernes redskabsskure samt en generel forhøjelse af samtlige vedligeholdelsesudgifter indebærer en frigivelse på 430.00 kr. fra posten "Hensættelser til fremtidige vedligeholdelser".

Generalforsamlingen godkendte herefter bestyrelsens forslag til budget for 2024 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 m ²	4.060 kr.
95 m ²	4.433 kr.
108 m ²	5.040 kr.

Ad 9. Indkomne forslag:

- a. Bestyrelsens foreslår, at redskabsskurenes træbeklædning udskiftes og fornyes med den mindre vedligeholdelseskrævende Hardie plank i samme grå farve som vores Terrassehegn (vedhæftet). Gerly Christensen uddybede bestyrelsens forslag samt svarede på afklarende spørgsmål vedrørende tilbud og vedligeholdelse af den nye beklædning. Mogens Henriksen efterlyste en vareprøve af den ny beklædning Hardie Plank. Bestyrelsens forslag til ny beklædning af redskabsskure blev vedtaget ved afstemning med 18 stemmer "for" og 1 stemme "imod".
- b. Bestyrelsens forslag til ændring af Husorden vedrørende andelshavernes pligt til at deltage i foreningens fælles havedage (vedhæftet). Bestyrelsens forslag blev uddybet af formand Lars Mikkelsen og herunder bestyrelsens begrundelse for en stramning af gældende bestemmelse for betaling af gebyr ved "ikke deltagelse". Bestyrelsens forslag blev vedtaget ved afstemning med 18 stemmer "for" og 1 stemme "imod".

Ad 10. Valg af formand. Vælges for 1 år:

- Lars Mikkelsen blev genvalgt.

Ad 11. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Vælges for 2 år:

- Gerly Christensen blev genvalgt.

- Jes Valsted Madsen blev valg.

Valg af bestyrelsesmedlemmer. Vælges for 1 år:

-Jacob Jensen blev valgt.

Ad 12. Valg af suppleanter. Vælges for 1 år:

-Generalforsamlingen kunne ikke opstille kandidater til valg af suppleanter.

Ad 13. Evt. valg af administrator (varetages af bestyrelsen).

-Bestyrelsen varetager foreningens administration.

Ad 14. Valg af revisor (Revisionsfirmaet Møller & Madsen).

-Revisionsfirmaet Møller og Madsen blev valgt.

Ad 15. Eventuelt.

Mariann Bjerrehøj takkede for den varme velkomst og de små opmærksomheder de havde modtaget af deres naboer og omkringliggende beboer.

Mogens Henriksen gav udtryk for manglende planlægning af arbejdet under havedagene og foreslog, at man i stedet for at møde til havedagen, skulle have mulighed for at udføre separate opgaver på et andet tidspunkt.


Bente Brock gjorde opmærksom på de mange renovationscontainere og at den eksisterende flisebelagte plads foran huset ikke var tilstrækkelig til at containerne kunne stå ved siden af hinanden. Generalforsamlingen henstillede til bestyrelsen om at finde en fælles løsning af problemet.

Michael Esmann oplyste at græsarealet ved til- og frakørsel af vigepladsen ud for hans bolig bliver kørt op af biler, der benytter vigepladsen. Michael har hidtil udjævnet hjulsporene og sået græs på ny. Problematikken vil blive behandlet på førstkommende bestyrelsesmøde.


Allan Kristensen efterspurgte hvorfor man ikke selv kan rekvirere VVS-montør til reparation af gasfyr eller gulvvarme. Det er der flere årsager til. I princippet er det kun fejl på gasfyr og gulvvarme, der dækkes af foreningen. Fejl på alle andre sanitære installationer i boligen er andelshaverens eget ansvar og man kan selv frit vælge egen VVS-montør og andelshaveren skal selv afholde alle udgifter. Sammenblanding af disse opgaver giver ofte forvikling i betaling af fakturaer og en del arbejde med at udrede hvem, der skal betale hvad. Et andet problem er, at andelshavere selv rekvirerer VVS-montør ved mindre fejl, der nemt kan afhjælpes af foreningen selv. Det er ofte fejl der er affødt af manglende eller for megen påfyldning af vand på gasfyret, eller manglende motionering af telestatventiler, eller at man selv har rodet ved gasfyrets indstillinger. Endelig kan manglende orientering om fejl og rekvirering af vvs-montør uden om bestyrelsen resulterer i, at foreningen ikke får anmeldt en skade eller følgeskade til forsikringsselskabet rettidigt.

Referat godkendt den:


3/5 - 24

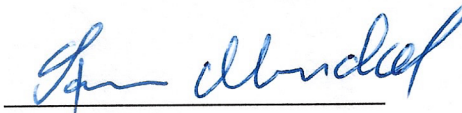

Dirigent Advokat Jørgen Thusholdt

Bestyrelsen:


Lars Mikkelsen, formand.


Gerly Christensen, referent


Jes Valsted Madsen


Søren Mandal


Jacob Jensen

Vedhæftet bilag:

1. Forslag til udskiftning af facadebeklædning på redskabsskure.
2. Tilføjelse og ændringsforslag til Husorden vedrørende andelshavernes pligt til at deltage i havedage.

Bilag til referat for generalforsamlingen af 30. april 2024

Forslag til dagsordenen pkt. 9.a.:

Bestyrelsen foreslår, at redskabsskurenes træbeklædning udskiftes og fornyes med den mindre vedligeholdelseskrevende Hardieplank i træstruktur og farven antracitgrå (samme grå farve som vores terrassehegn).

Begrundelse.

Vi foreslår denne fornyelse, for at opnå en ensartet udseende og nogle næsten vedligeholdelsesfrie redskabsskure de næste 10-15 år. Bestyrelsen har foreløbig indhentet 2 tilbud, der spænder fra ca. 500.000 – 700.000 kr.

I 2023 indhentede bestyrelsen tilbud på maling af boligernes redskabsskure. Under gennemgang af skurene blev det konstateret, at træbeklædningen på mange af skurene og især de sydvendte var meget nødlidende med råd i jordoverfladen og forvitring af facadebeklædningen. Desuden var mange af beklædningsbrædderne gået fra hinanden i not og fjer. Derfor vil det være nødvendigt at udbedre og skifte en stor del af skurenes facadebeklædning inden maling.

Anvendelse af vores eksisterende halvtransparente træbeskyttelse vil medføre uensartet udseende af redskabsskurene. Dernæst vil foreningen fortløbende de næste mange år være nødsaget til at gentage denne proces med udskiftning af træbeklædning og gennemgribende maling af skurene hvert 5. år. Bestyrelsen har med baggrund i dette undersøgt muligheden for en alternativ vedligeholdelsesproces og reparation af foreningens redskabsskure.

Med en udskiftning af eksisterende træbeklædning til fibercement (Hardieplank) opnå foreningen et ensartet udseende og mindre vedligeholdelse i fremtiden. Det indebærer en stor investering lige her og nu. Men løbende reparationer og maling af skurenes træbeklædning vil også løbe op i et betragtelig beløb.

Bestyrelsen

Bilag til referat af GF 2024 af 30 april 2024

Forslag til dagsordenen pkt. 9.b.:

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til den eksisterende Husorden:

Havedage.

Bestyrelsen bemyndiges til jævnfør foreningens vedtægter §10 stk. 2 at pålægge foreningens andelshavere til at deltage i vedligeholdelse af foreningens fælles udenomsarealer med op til 2 gange om året med en samlet varighed af ca. 4 timer pr. gang.

Ved manglende deltagelse af mindst 1 person pr. husstand er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve et gebyr på 300 kr. pr. gang.

Begrundelse:

Bestyrelsen har med baggrund i de seneste afholdte havedage konstateret en udbredt manglende tilslutning og deltagelse til vedligeholdelse af foreningens udenomsarealer. Dernæst har bestyrelsen konstateret, at den af generalforsamlingen vedtagne bestemmelse om opkrævning af gebyr ved ikke deltagelse er utilstrækkelig og for vag.

Formålet med afholdelse af havedage er på en økonomisk måde at få udført en række arbejdsopgaver som beboerne med rimelighed kan udføre uden særlige forudsætninger og som modsætningsvis kun kan udføres mod betaling af eksterne servicevirksomheder. Dernæst ser bestyrelsen, at opbakning og deltagelse i havedagen efter evner er en god mulighed til at fremme det sociale samvær – alle kan være med uanset alder og fysisk formåen.

Afvikling af havedagene samt opkrævning af et gebyr for manglende deltagelse har hidtil været reguleret af en tidligere og ikke synlig generalforsamlingsbeslutning. Bestyrelsen har stillet ovennævnte forslag med henblik på at forenkle eksisterende beslutning og tilpasse den til ABF-anbefalinger. Med den redigerede form bliver beslutningen mere operationel og synlig for såvel nyankomne som gamle andelshavere.

Bestyrelsen