

Fremmødte:	14 stemmeberettigede andelshavere
Fuldmagter:	4 stemmeberettigede andelshavere
Fraværende:	6 stemmeberettigede andelshavere

Referat af ordinær generalforsamling i AB Højen I afholdt onsdag den 23. april 2025 kl. 1900 i Fælleshuset.

Dagsorden i henhold til vedtægternes §25 er som følger:

1. Valg af dirigent. (Bestyrelsen foreslår advokat Brian Pihl Pedersen, Advokatgården Sorø, 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 (vedlagt)
8. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse, og herunder fastsættelse af boligafgiften (vedlagt).
9. Indkomne forslag, som skal være formanden i hænde senest 8 dage før Generalforsamlingen.
 - a. Mariann Bjerrehøj, Højen 46 foreslår at havearbejde, der udføres på vores fællesareal af beboerne 2 gange om året udliciteres (forslag vedlagt).
 - b. Bestyrelsen foreslår at antallet af affaldsbokse reduceres med 2 stk. pr. dobbelthus (forslag vedlagt).
 - c. Bestyrelsen bemyndiges til at indhente tilbud på udførelse af foreningens administration (forslag vedlagt).
 - d. Mogens Henriksens forslag til ændring af Husorden vedr. Havedag.
 - e. Mogens Henriksens forslag til ændring af Husorden vedr. Hegn, Terrasseadskillelse m.m. (begge forslag vedlagt).
10. Valg af formand. Vælges for 1 år:
På valg er: Lars Mikkelsen, Højen 42 (modtager genvalg).
11. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Vælges for 2 år:
På valg er: Søren Mandal, Højen 35 (modtager genvalg).
Jacob Jensen, Højen 44 (modtager genvalg).
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 Brian Pihl Pedersen 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 Brian Pihl Pedersen blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen og dagsordenen var lovlig varslet og i overensstemmelse med andelsforeningens vedtægter, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

Ad 2. Gerly Christensen blev valgt som referent.

Ad 3. Søren Mandal og Allan Kristensen blev valgt som stemmetællere.

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

1. Andelsforeningen har siden sidste generalforsamling overdraget andelsbolig Højen 33 fra Jesper Bernt til Randi Kötter. Randi Kötter ønskes velkommen til andelsboligforeningen Højen I.

2. Andelsboligforeningen har afholdt 6 bestyrelsesmøder, 2 havedage, et julearrangement samt en ekstraordinær generalforsamling.

3. Den første havedag blev afholdt 22. juni 2024 og som noget nyt efterfulgt af et grillarrangement, der desværre måtte afholdes indendørs i fælleshuset grundet regnvejr. Den anden havedag blev afviklet i september ligeledes med deltagelse af 14 andelshavere. Bestyrelsen kan med baggrund i foreningens sammensætning og fremmøde af andelshavere konstatere, at det ikke er muligt at få udført alle de ønskede haveopgaver fuldt ud. Bestyrelsen har med baggrund i dette og Mariann Bjerrehøj's forslag til udlicitering af foreningens havearbejde indhentet tilbud fra Hasselbalch Ejendomsservice. I tilbuddet indgår også græsslåning af foreningens plæner. Området vil blive behandlet i sin helhed under dagsordenens punkt 9.a.

4. Driften af fælleshuset har i 2024 ikke være påvirket af særlige udgifter. Fælleshusets samlede udgifter og indtægter beløber sig til henholdsvis 32.344 kr. og 17.750 kr. AB Højen 1 andel af nettoudgiften til drift af fælleshuset andrager 5.161 kr.

5. Foreningen har den 9. juli 2024 afholdt ekstraordinær generalforsamling. På mødet blev det besluttet at foreningen i samarbejde med AB Højen II kunne indgå en aftale om opsætning af 2 stk. el-lade-standere på det fælles parkeringsareal. De to foreninger har efterfølgende indgået en kontrakt med OK for en 5-årig periode om opsætning, drift og vedligeholdelse af el-ladepladser til i alt 4 biler samtidig. Med undtagelse af en initialomkostning på i alt 50.000 kr. til deling mellem de to foreninger, varetager OK den daglige drift og administration. Afregning af el-forbrug foretages direkte mellem OK og de enkelte andelshavere. De to foreninger er kun involveret i forbindelse med godkendelse af hvem der kan anvende

de to el-lade standere. Vejledning for tilladelse og tilslutning af el-biler til Højens lade-standere fremgår af foreningens hjemmeside under fanebladet "EJENDOMMEN/EL-BILER".

6. Græsarealets pleje er i 2024 igen foretaget af firmaet DM Greenkeeping med en engangspakke bestående af ukrudtsbekæmpelse, eftersåning og gødning. Græsslåning har i 2024 været udført af bestyrelsens medlemmer på skift. Da det ikke har været muligt at inddrage andre af foreningens andelshavere i græsslåning, har bestyrelsen besluttet også at indhente tilbud til udførelse af denne opgave fra Hasselbalch Ejendomsservice.

7. Foreningen har med baggrund i forøget omkostninger til saltning og snerydning af adgangsveje, parkeringsområdet samt stier og gange i Højen I og II været i dialog med Vækst & Miljø om at finde en ny løsning. Dette arbejde er mundet ud i en ny aftale, der afspejler de faktiske opgaver herunder forbruget af salt. Aftalen er indgået af begge foreninger, men administreres af AB Højen I.

8. Elinstallatør SAAN har i løbet af 2024 løbende arbejdet på at finde og udbedre fejlen i AB Højen I og II sti- og vejbelysning. I den forbindelse er der udskiftet defekte jordkabler og lysstofarmatur med det resultat at vores belysning har fungeret uden udfald igennem hele vinteren.

9. Foreningen har i 2024 gennemført sikkerhedseftersyn af boligernes gasfyr samt udbedret diverse fejl og mangler på gasfyr og den tilhørende styring af gulvvarme. Eftersynet er skubbet et halvt år og gennemført umiddelbar op til fyringssæsonen. Uanset årsag må det konstateres at udgiften til reparation af vores opvarmning af boligerne øges hen over årene og at fejlfrekvensen i gulvvarme-systemet tager til med defekt ledningsnet, termostater og telestater.

10. Udskiftning af facadebeklædning på redskabsskurene er udført af tømmefirmaet Niels Lien og afleveringsforretning er gennemført. Det viste sig i enkelte tilfælde at placering af stormkrogen var for høje for visse beboere, hvorfor der efterfølgende blev monteret et ekstra beslag til at fastholde redskabsdøren i åben stilling.

11. I 2025 vil samtlige redskabsdøre blive behandlet og malet i en farve der matcher redskabsskurenes beklædning ligesom samtlige vindskeder behandles og males. Udskiftning af utætte og gennemtærede tagrender er påbegyndt og afsluttes når ikke forudsete reservedele er fremskaffet.

12. Andelsboligforeningen har i forbindelse med gennemgang af vores forsikringer i Concordia formidlet af BJ Assurance ved Børge Juulsgaard opsagt vores aftale med Børge Juulsgaard og Concordia forsikring og nytegnet tilsvarende forsikringer hos Alm Brand med skiftedag 1. december 2025. Ændring af forsikringsselskab er i første omgang begrundet i et tilbud fra Alm Brand, der har en bredere dækning, en billigere police og det forhold, at AB Højen II ved samme lejlighed også skifter til Alm Brand samt en generel utilfredshed med manglende service fra BJ Assurance og en næsten ikke eksisterende kommunikation med Børge Juulsgaard.

Undervejs i forhandling med skift af forsikringsselskab blev det klart at Børge Juulsgaard uden andelsboligforeningens viden og accept havde tegnet en ny bygningsskade forsikring, der ændrede uopsigeligheeden fra tre til fem år og med virkning fra 1. december 2023. Concordia fastholder denne opsigelsesvarsel. Til gengæld er jeg af den opfattelse at forsikringen er tegnet af Børge Juulsgaard under tvivlsomme omstændigheder og at andelsboligforeningen ikke kan været forpligtiget af denne svigagtige aftale. Der er på nuværende ikke afgjort noget endeligt eller indgået et kompromis med Concordia.

13. Med ny tilrettet lov for andelsboliger er de 3 tidligere beregningsmetoder til fastsættelse af andelsværdien nu udvidet med en ekstra metode, der er baseret på den offentlige

ejendomsvurdering fra 2012, men nu justeret med et nettoprisindeks. Hidtil har AB Højen I anvendt en beregningsform, hvor foreningens boligværdi er fastsat ud fra ejendommens anskaffelsessum. Den nye beregningsform for boligværdien virker besnærende, idet den på nuværende tidspunkt, giver en højere beregnet andelskrone og dermed en højere andelsværdi end den beregningsmetode foreningen anvender i dag. Den nye beregningsform er mere kompleks end den hidtil anvendte. Og bestyrelsen har på nuværende tidspunkt ikke overblik over hvad det vil have af konsekvenser ved rentetilpasning af vores realkreditlån som skal foretages om 2 år eller en låneomlægning af vores rentetilpasningslån om 7 år når den afdragsfrie periode udløber. Bestyrelsen har på nuværende tidspunkt ikke tilstrækkelig viden og grundlag til at anbefale den ene løsning frem for den anden. Bestyrelsen har i årsregnskabet for 2024 til beregning af andelskrone bibeholdt vores nuværende beregningsmetode, hvor boligværdien er baseret på anskaffelsesværdien. Da en ændring af beregningsformen kan have vidtrækkende konsekvenser for andelsforeningen og de enkelte andelshavere vil bestyrelsen i løbet af 2025 indkalde til ekstraordinær generalforsamling, hvor det eneste punkt på dagsorden vil være belysning og valg af foreningens beregningsmetode af andelsværdien.

Efter uddybende spørgsmål til vurdering af foreningens andelsværdi efter litra d, færdiggørelse af den påbegyndte udskiftning af utætte tagrender samt spørgsmål til Vurderingsstyrelsens foreløbige fastsættelse af foreningens grundskyld, kunne dirigenten advokat Brian Pihl Pedersen konstatere at generalforsamlingen tog bestyrelsens beretning til efterretning.

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

Lars Mikkelsen meddelte, at udvalgsarbejdet varetages af bestyrelsen og at der i den mellemliggende periode siden forrige generalforsamlingen 2024 ikke var noget nyt vedrørende udsigten til at modtage fjernvarme fra Slagelse Kommune. Bestyrelsen vil ikke foretage sig yderligere før der er afklaring om kommunens fjernvarmeprojekt for Slots Bjergby. Foreningen vil fortsat hensætte 100.000 kr. årligt til udskiftning af fremtidig varmekilder.

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

Erik Nielsen, der har stået for udvalgets arbejde, gav en kort status for opladning af el-biler, der blev sat i værk den 17. december 2024 med idriftsættelse af lade standere fra OK. Erik oplyste, at der er udleveret 7 lade brikker og at det samlede forbrug har været på 3661 kilowatt hidtil. Mogens Henriksen adspurgte om det var muligt på mobiltelefonen at se hvornår bilen var fuld opladet, hvilket Erik Nielsen bekræftede. Formanden takkede Erik Nielsen for det arbejde han i samarbejde med AB Højen II har gennemført for at opstille el-lade standere til andelshavernes og foreningens bedste og anbefalede at udvalget blev nedlagt og at arbejdet med godkendelse og udlevering af lade brikker overføres til bestyrelsen. Generalforsamlingen gav sit samtykke til dette.

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

Den med indkaldelsen fremsendte årsrapport og regnskab blev gennemgået af advokat Brian Pihl Pedersen. 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 m2	420.153 kr.
95 m2	458.788 kr.
108 m2	521.569 kr.

Generalforsamlingen godkendte herefter regnskabet og andelskronen på 1,61.

Ad 8. Det med indkaldelsen fremsendte budget for 2025 blev gennemgået af dirigenten advokat Brian Pihl Pedersen. I budgettet er indarbejdet udgifter til det af Mariann fremsatte forslag om indhentning af tilbud på havearbejder, der normalt udføres 2 gange om året af beboer samt græsslåning af fællesarealets plæner. Maling af skurenes døre og husenes vindskeder indgår tillige med udgifter til rensning af bygningernes tage samt udskiftning af utætte tagrender, i foreningens budget.

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 m2	4.060 kr.
95 m2	4.433 kr.
108 m2	5.040 kr.

Ad 9. Indkomne forslag:

Bestyrelsen har efter udsendelse af mødeindkaldelse modtaget 2 forslag til behandling på generalforsamlingen af Mogens Henriksen Højen 29 dateret 8. april 2025. Forslagene er efterfølgende tilsendt foreningens andelshavere og vil her blive behandlet under punkterne 9.d og 9e. Mogens Henriksens forslag er i sin helhed vedhæftet dette referat.

- a. Mariann Bjerrehøj uddybede sit forslag til at indhente tilbud på havearbejde udført af beboerne i Højen I. Med baggrund i en erkendelse af at vedligeholdelse af fællesarealet ikke er tilfredsstillende og at græsslåning p.t. er reduceret til bestyrelsesmedlemmer Gerly og Lars har bestyrelsen indhentet tilbud på udførelse af disse opgaver fra Hasselbalch Ejendomsservice ApS. Tilbuddet er opbygget således at foreningen kan til- og framelde de enkelte delopgaver samt beslutte hvor mange gange den enkelte delopgave skal udføres i løbet af året. Tilbuddet er vedlagt referatet.
Generalforsamlingen tilsluttede sig Marianns forslag og herunder bemyndigede bestyrelsen til at indgå aftale om udførelse af havearbejde og græsslåning af foreningens fællesareal.
- b. Bestyrelsen forslag til reducere af affaldsbeholdere blev drøftet herunder konsekvenser for den enkelte beboer og kommunens betingelser for en sådan reduceret affaldsordning. Under behandlingen blev det klarlagt, at forslaget ikke ubetinget vandt genhør hos alle andelshavere, hvorfor bestyrelsen valgte at trække forslaget tilbage uden afstemning.

- c. Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at indhente tilbud på udførelse af foreningens økonomiske og administrative opgaver jf. vedlagte forslag.
- d. Mogens Henriksen fremlagde sit forslag til fjernelse af husordens punkt vedr. havedagen, der er vedtaget på forrige generalforsamling i 2024, og at punktet i stedet erstattes af en boligafgift på henholdsvis 100 kr. eller 150 kr. pr. måned for samtlige andelshavere. I den efterfølgende drøftelse af emnet blev det klarlagt, at Mogens forslag indebærer en ændring af vedtægternes pkt. 9 samt at fordeling af boligafgiften ændres fra boligernes kvadratmeter størrelse til en ligelig fordeling mellem andelsboligerne uanset størrelse. Direkte adspurgt af dirigenten meddelte Mogens, at han ikke ønskede en afstemning og at han frafaldt sit forslag."
- e. Mogens Henriksen forslag om at fjerne husordenens punkt vedrørende "Hegn, Terrasse-adskillelse Træer m.v." og erstatte punktet med en henvisning til Lokalplan 316 område b for den tidligere Hashøj Kommune blev drøftet på generalforsamlingen. Bente Brock spurgte Mogens direkte om hensigten med hans forslag. Mogens kunne ikke give et klart svar og valgte derfor at trække sit forslag tilbage.

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

- Lars Mikkelsen blev genvalgt.

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

- Søren Mandal blev genvalgt.

- Jacob Jensen blev genvalgt.

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

- Tine Bødtcher-Esmann, Højen 21 blev valgt som 1. suppleant.

- Monica Steen, Højen 25 blev valgt som 2. suppleant.

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.

Allan Kristensen, Højen 19 efterlyser retningslinjer for tilkald af håndværker i nødsituationer og det ikke var muligt at få fat i en fra bestyrelsen. Det blev meddelt at telefonlisten vil blive påført en nødkaldsliste over håndværker, der kan tilkaldes i tilfælde af at uopsættelige skader og fejl opstår på foreningens bygninger og ejendom.

Erik Nielsen, Højen 46 efterlyser mere information om bestyrelsens gøren og laden og gerne i elektronisk form. Bestyrelsen vil behandle og tage stilling til opfordringen på først kommende møde.

Bente Kristensen, Højen 19 efterspurgte hvem der godkender regnskaber for fælleshuset. Det gør i princippet Fælleshusledelsen, der består af de 3 andelsboligforeningers formænd. AB Højen I andel af regnskabet for fælleshuset fremgår af vores eget årsregnskab.

Randi Kötter, Højen 33 efterlyste en generalforsamlingens stillingtagen til og godkendelse af en ny revisionsform benævnt "Revision light". Lars Mikkelsen beklagede at han har overset denne meddelelse fra vores revisor og meddelt at dette spørgsmål vil blive behandlet

på en ekstraordinær generalforsamling hvor vi samtidig behandler foreningens værdiansættelse.

Mogens Henriksen orienterede om en tur til Zen Garden, som han har arrangeret for AB Højens beboere. Zen Garden er en japansk inspireret have i Stenlille og tilmelding til turen vil blive rundsendt til alle i AB Højen I.

Herefter konstaterede dirigenten advokat Brian Pihl Pedersen, at der ikke var flere indlæg under punktet eventuelt og han takkede generalforsamling for god ro og orden.

Formanden afsluttede generalforsamlingen og takkede dirigenten for med kort varsel at gennemføre generalforsamlingen på foreningens vegne.

Herefter blev de fremmødte inviteret på en let anretning bestående af drikkevare og smørrebrød.

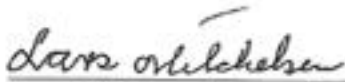
Vedhæftet bilag:

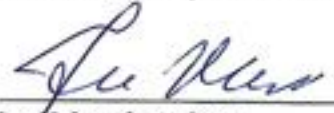
1. Forslag til udlicitering af havearbejde for foreningens fællesareal.
2. Hasselbalch Ejendomsservice tilbud på vedligeholdelse af foreningens fællesarealer.
3. Forslag til reducere af affaldsbeholdere med 2 stk. pr. dobbelthus.
4. Bestyrelsen bemyndiges til at indhente tilbud på udførelse af foreningens administration.
5. Mogens Henriksens 2 forslag til ændring af foreningens husorden.

Referat godkendt den: 13/5-2025


Dirigent Advokat Brian Pihl Pedersen

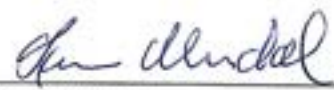
Bestyrelsen:


Lars Mikkelsen, formand.


Jes Valsted Madsen


Jacob Jensen


Gerly Christensen, referent


Søren Mandal

Bilag 1. Referat GF 2025

Mariann Bjerrehøj

21. februar 2025

Forslag til behandling på kommende generalforsamling, onsdag d. 23. april 2025.

Det foreslåes, at der indhentes tilbud på havearbejdet på fællesarealet normalt planlagt til udførelse på de to udpegede havedage, og at omkostningerne fordeles på boligydelse på foreningens boliger.


Mariann Bjerrehøj

Højen 46

Lars Peter Nymann Mikkelsen
Højen
4200 Slagelse

**TILBUD****Grøn vedligeholdelse 2025**

Nr.: 617
Dato: 09.04.2025
Kundenr.: 279
Side: 1 af 2

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
105	410 meter hækkлипning med oprydning.	1	pris	19.500,00	19.500,00
102	Ordning af 12 runde bede, der står træer i. Træerne og småbuskene i bedene bliver også beskåret. Buskrydning ved 3 trapper.	1	pris	4.200,00	4.200,00
203	Ukrudtsbekæmpelse på parkeringspladser med sprøjtemidlet Top Gun, som er godkendt til at bruge på parkeringspladser. Husk prisen er for en behandling, jeg anbefaler 3 til 4 behandlinger om året.	1	pris	2.900,00	2.900,00
203	Ukrudtsbekæmpelse af alle gangstier og kantsprøjtning med sprøjtemidlet Top Gun, som er godkendt til at bruge på parkeringspladser og gangstier. Husk prisen er for en behandling, jeg anbefaler 3 til 4 behandlinger om året.	1	pris	2.800,00	2.800,00
105	Toppene på de to hække ved fælles	1	pris	2.700,00	2.700,00

Fortsættes på næste side

Hasselbalch Ejendomsservice ApS

Lars Peter Nymann Mikkelsen
Højen
4200 Slagelse



TILBUD

Grøn vedligeholdelse 2025

Nr.: 617
Dato: 09.04.2025
Kundenr.: 279
Side: 2 af 2

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
113	rummet nr 58 klippes. Græsslåning	1	pris	29.000,00	29.000,00
Prisen er beregnet ud fra hver 14. dag (dog maks. 12 gange), buskrydning hver 4. uge					

(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 61.100,00)

Subtotal :	61.100,00
25,00% moms :	15.275,00
Total DKK :	76.375,00

AB Højen I

5. april 2025

Reducering af 2 stk. affaldsbeholdere pr. dobbelthus.

Baggrund.

Affaldsordning i Slagelse Kommune er betinget af at hver husstand skal sortere sit affald i 3 stk. dobbeltrums beholdere. Det indebærer, at det er svært at få plads til i alt 6 stk. affaldsbeholdere foran hvert dobbelthus og ofte står de hulter til bulter til gene for både beboer og renovationskuske. Mange af foreningens husstande består som regel kun af 1-2 beboer og ofte af ældre personer med begrænset mobilitet og begrænset affald. Bestyrelsen vil af den grund gerne bevare den eksisterende ordning med nærhed til affaldsbeholdere men gerne med reduceret antal.

Forslag.

Bestyrelsen skal derfor anbefale at affaldsordningen reduceres med 2 stk. affaldsbeholdere således at hver husstand bevarer sin dobbeltbeholder til mad/restaffald samt at de 2 husstande i hvert dobbelthus deles om de resterende 2 affaldsbeholdere til henholdsvis glas/metal samt pap/papir/plast og drikkekartoner.

Slagelse Kommune.

Forslaget har været forlagt Slagelse Kommune, der har givet dispensation under betingelse af at den ændrede affaldsordning med reducerede antal affaldsbeholdere, gælder alle husstande. Slagelse.

Slagelse Kommune oplyser, at det årlige gebyr til affaldsordningen ikke ændres af det reducerede antal beholdere, samt at det vil koste et hjemtagningsgebyr på 429 kr. pr. beholder, der skal hjemtages.

Bestyrelsen

Bestyrelsen bemyndiges til at indhente tilbud på udførelse af foreningens administrative opgave.

Baggrund.

Andelsboligforeningen Højen I har siden sin oprettelse været begunstiget af at store dele af foreningens økonomiske og administrative opgaver gennem mange år har været varetaget og udført af Preben Gissel. Disse opgaver er siden videreført af foreningens bestyrelse hvoraf mange af disse opgaver i dag varetages af foreningens bestyrelsesformand. Dette indebærer at foreningen selvadministration er meget sårbar, idet foreningens økonomi og administrative opgaver med omlægning af realkreditlån, opkrævning af boligafgift, vandafregning, overdragelse af andelsboliger, betaling af regning og faktura, kontakt til revisor, bankforbindelse, forsikringsselskab, VVS, El-installatør, vandværk, snerydning samt gennemførelse af bestyrelsesmøder og generalforsamling er koncentreret omkring en person. Bestyrelsen har gennem valgperioden forsøgt, men ikke haft held til at fordele de økonomiske og administrative opgaver på flere hænder. Dels fordi kapaciteten ikke er til stede i bestyrelsen eller frivillighed mangler blandt foreningens øvrige andelshavere. Formanden for bestyrelsen har meddelt, at han trækker sig fra bestyrelsen både som formand og udøvende administrator senest ved generalforsamlingen 2027.

Forslag.

Det anbefales derfor, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at undersøge og afdække forskellige muligheder for at finde en ekstern administrator til at varetage foreningens økonomiske og administrative opgaver samt at bestyrelsen fremlægger et forslag til godkendelse senest på generalforsamlingen i 2026.

Bestyrelsen

Den. 8-4-2025

Forslag til Generalforsamlingen d. 23-4-2025 I Højen I

Forslag til husorden.

Vedrørende havedag pukt. Udgår.

Begrundelse er at Straffer Syge og Gamle mennesker og dem der er arbejdsramt (Det er udansk ,det er udemokratisk (det er Putin metoder og i Kina og Baren)

I stedet hæver Bolig afgiften Med 100/ 150 kr. om måneden for alle (så bidrager alle med ligemeget(

$100 \times 12 \times 24 = 28,800 \text{ kr.}$

$150 \times 12 \times 24 = 43,200 \text{ kr.}$

2 Forslag til husorden .

Punkt Hegn, Terrasseadskillelse, Træer mv.

kan Skal udgå

og erstattes med skal Jfr. Lokalplan 316 Af Område B

Indsent af
Mogens Henriksen
Højen 29