

Fremmødte: 15 stemmeberettigede andelshavere
Fuldmagter: 2 stemmeberettigede andelshavere
Fraværende: 7 stemmeberettigede andelshavere

Referat af ordinær generalforsamling i AB Højen I afholdt onsdag den 22. april 2026 kl. 1900 i Fælleshuset.

Dagsorden i henhold til vedtægternes §25 er som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Bestyrelsens beretning.
5. Status i udvalgsarbejdet "Vedr. udskiftning af fremtidig varmekilde".
6. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning og herunder fastsættelse af andelsværdien (udsendt med indkaldelse).
7. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse, og herunder fastsættelse af boligafgiften (udsendt med indkaldelse).
8. Indkomne forslag, som skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
 - a. Allan Kristensen, Højen 19 forslag til udstykning af jord med henblik på salg til byggegrunde (udsendt med indkaldelse).
 - b. Mogens Henriksen, Højen 29 forslag til opsætnings af jernrør for at forhindre store lastbiler i at køre græsareal op (udsendt med indkaldelse).
 - c. Bestyrelsens forslag til ændring af Husorden (udsendt med indkaldelse).
9. Valg af formand. Vælges for 1 år:
På valg er: Lars Mikkelsen, Højen 42.
10. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Vælges for 2 år:
På valg er: Gerly Christensen, Højen 39.
Tina Bøtcher-Esmann, Højen 21 (indtrådt i bestyrelsen november 2025).
11. Valg af suppleanter. Vælges for 1 år:
På valg er: 1. Suppleant. (ledig)
2. Suppleant. (Monica Steen, Højen 25)
12. Valg af ekstern administrator.
13. Valg af revisor (Beierholm).
14. Eventuelt.

Referat:

Formanden Lars Mikkelsen bød de fremmødte andelshavere og advokat Max Skov Brauer fra Advokatgaarden velkommen til den årlige ordinære generalforsamling og meddelte, at der efter generalforsamlingen vil være et lettere traktement bestående af smørrebrød og diverse drikkevarer.

I henhold til dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent:

Advokat Max Skov Brauer 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. Valg af Referent:

Gerly Christensen blev valgt som referent.

Ad 3. Valg af stemmetællere:

Monica Steen og Bente Møller blev valgt som stemmetællere.

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

1. Andelsforeningen har ikke i det forgangne år overdraget andelsboliger. Tina Bøtcher-Esmann er indtrådt i bestyrelse i stedet for Jes Valsted Madsen.
2. Andelsboligforeningen har afholdt 6 bestyrelsesmøder, en havedag, et julearrangement samt en ekstraordinær generalforsamling.
3. Forårets havedag den 14. juni 2025 blev aflyst da fælleshuset var optaget og udlejet til anden side. På den planlagte havedag den 6. september 2025 blev det fælles parkeringsareal og området omkring fælleshuset luget og afbrændt for ukrudt.
4. Driften af fælleshuset har ikke budt på de store udfordringer og arbejdsfordelingen mellem de tre foreninger, hvor Højen II står for administration, booking og økonomi, Højen III er ansvarlig for vedligeholdelse af fælleshuset interiører og Højen I har stået for vedligeholdelse af det udvendige areal. Fælleshusets samlede udgifter på 41.520 kr. og indtægter på 20.400 kr. dækker over et øget forbrug og udlejning. AB højen I netto-udgift til drift af fælleshuset andrager 7.241 kr. Fælleshuset har i 2025 afholdt udgifter til et nyt komfur, udført eftersyn og vedligeholdelse af opvaskemaskine samt malet bænke og borde på terrassen.
5. Andelsboligforeningen har den 28. oktober 2025 afholdt ekstraordinær generalforsamling, hvor det med 16 stemmer for og 3 imod blev besluttet at ændre foreningens værdiansættelse til en ny beregningsform. AB højen I har hidtil beregnet sin andelsværdi ud fra anskaffelsesværdien. I den nye beregningsmetode, der er baseret på en prisindeksering af den offentlige ejendomsvurdering fra 2012 indgår der hensættelser til værdiforringelser, der taget højde for at kommende renteændringer ved vores rentetilpasningslån eller omprioritering af vores eksisterende annuitetslån, ikke får en negativ indvirkning på fastsættelse af foreningens andelsværdi. Beregning af andelsværdien bliver præsenteret under dagsordenens punkt 6.

6. Vedligeholdelse af foreningens udearealer herunder græsslåning, klipning af bøge- og cotoneasterhække samt ukrudtsbekæmpelse af fælles parkeringsareal i foråret udføres igen i år af Hasselbalch Ejendomsservice ApS. Ukrudtsbekæmpelse af det fælles parkeringsareal varetages af Højen II i årets anden halvdel. Det er aftalt med Hasselbalch Ejendomsservice, at de stejle græsskrænter ned til den offentlige sti kun klippes en gang i slutning af efteråret. Snerydning og saltning af veje og stier udføres af Vækst og Miljø. Udgiften til snerydning og saltning for 2026 må desværre forventes at være noget større grundet vejrliget i januar og februar måned denne vinter.
7. Vores fælles vej og sti belysning har i indeværende år været ramt af nedbrud i længere perioder. Nedbrud i belysningen skyldes hovedsagligt afledning på vores sti belysning samt kabelbrud på ledningsnettet flere steder. I første omgang blev arbejdet koncentreret om at lokalisere de forskellige fejl og at afkoble de fejlramte områder, så der stadig var noget belysning, der virkede. Desværre forhindrede vejrliget med frost og sne i vintermånederne, at vi ikke kunne komme i jorden og udbedre fejlene. Beklageligvis har vi stadig en gadebelysning og pullertbelysning, der er fejlramt og som først bliver udbedret den 27. april. En enkelt sammentæret pullertbelysning ved den offentlige sti over til plejehjemmet kunne ikke reddes og er derfor gravet op og sløjft.
8. Andelsboligforeningen har i det forløbne år malet samtlige redskabsdøre og vindskeder samt udskiftet en redskabsdør, der ikke stod til at redde. Samtlige trappegelændere for enden af vores stier er udskiftet og malet. I det kommende år er det bestyrelsens hensigt at gennemgå karnapvinduerne lister og gummeuge for utætheder og råd. Efterfølgende vil samtlige vinduer og døre blive malet udvendig. Foreningens tage vil sammen med AB Højen II blive yderligere behandlet for alger og mos svarende til den store pakke for rensning af tage og afløb. I efteråret op til fyringssæsonen iværksættes den 2-årige check og vedligeholdelse af foreningens gasfyr. Det er bestyrelsen opfattelse at med iværksættelse af disse tiltag er alt træværk enten udskiftet, malet eller erstattet af såkaldte vedligeholdelsesfri materialer, samt at tag og tagrender er gennemgået for større vedligeholdelsesopgaver.
9. På generalforsamlingen i 2025 blev bestyrelsen bemyndiget til at undersøge og afdekke 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 har i den forbindelse indhentet 4 tilbud hvoraf bestyrelsen har behandlet tre tilbud fra henholdsvis Hashøj Regnskab ved Karen Tranekær, Andelsbo i København og Real Administration i Roskilde.
Bestyrelsen har med baggrund i krav til bogføring, betaling af faktura, opkrævning af boligafgift, afregning af vandforbrug, varetage overdragelse af andelsbolig, deltagelse i bestyrelsesmøde og generalforsamling som dirigent og referent, sørge for indkaldelse til generalforsamling, gennemgang af årsregnskab og budgetforslag samt udførelse af sekretariatsservice for foreningen og herunder modtage og behandle telefoniske og skriftlige henvendelser, administrerer digital post, E-boks og MitID, vurderet de tre tilbud.
Det er bestyrelsen vurdering at Real Administration bedst opfylder foreningens behov til løsning af ovennævnte opgaver i administration og økonomistyring. Hertil kan lægges at Real Administration har tilstrækkelig juridisk og faglig ekspertise indenfor rådgivning og sparring af byggesager, skatteregler, energibesparelser og kreditforenings belåning af andelsboligforeninger.

Bestyrelsen skal derfor med baggrund i tilbud på 60.000 kr. inkl. moms anbefale at generalforsamlingen under dagsordenen punkt 12 vælger Real Administration som foreningens eksterne administrator, og at bestyrelsen bemyndiges til at indgå en aftale med henblik på at afdække tidspunkt for overgang til ekstern revisor samt at afdække opgaver, der har overlap med foreningens revisor, vurderingsmand, webmaster og betalingsservice. Tilbud er vedlagt referatet i bilag 4.

10. Foreningen Flexlån med afdragsfri betaling i endnu 5 år og en restgæld på 5.022.000 kr. skal have fornyet sin rente den 1. januar 2027. Med baggrund i renten den 1. januar 2026 vil vores årlige bidrag den 1. januar 2027 stige fra 38.830,12 kr. til 154.416,44 kr. Det vil sige en årlig stigning på de faste udgifter svarende til ca. 115.000 kr., hvilket svarer til en årlig stigning af andelskronen på 40 kr./m³. Afhængig af renteutviklingen frem til oktober 2026 er denne stigning delvis indregnet i eksisterende forslag til forhøjelse af boligafgiften.

Dirigenten konstaterede herefter at generalforsamlingen har taget beretningen til efterretning.

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

På sidste generalforsamling blev det meddelt, at bestyrelsen varetager udvalgsarbejdet "Vedrørende udskiftning af fremtidig varmekilde" indtil der foreligger noget konkret vedr. udrulning af plan for fjernvarme i Slots Bjergby. Bestyrelsen har i en henvendelse til Slagelse Kommune modtaget følgende svar fra klimakonsulent Stefan Katic: "at en udrulning af fjernvarme for Slots Bjergby forventes afgjort i tidsrummet 2028-2029 – SK Varme ser dog noget pessimistisk på de realistiske muligheder. Priserne på at etablere fjernvarme har nemlig ligget på et meget højt niveau, som ikke har gjort et projekt muligt – nu er priserne dog en smule på vej nedad. Der er pt. ikke konkrete planer for etablering af fjernvarme til Slots Bjergby, men kommunen sender brev ud til boligejerne hvis der skulle ske større ændringer". Bestyrelsen har desuden i mail af 31. marts og 9. april modtaget en henvendelse fra Mogens Henriksen og Allan Kristensen, der ved energirådgiver Allan Venner ønsker at orientere generalforsamlingen om et tilbud på udskiftning af vores eksisterende gasfyr med en varmekilde bestående af varmepumper og solceller, samt at de ønsker tiden mellem kl. 2000-2015 afsat til energirådgiverens fremlæggelse af tilbuddet. Bestyrelsen har af to omgange svaret, at man ikke ønsker at invitere deres energirådgiver til at deltage i generalforsamlingen med den begrundelse, at man afventer et udspil fra kommunen vedrørende udrulning af fjernvarmeplaner for Slots Bjergby samt at en beslutning om udskiftning af boligernes varmekilde ikke foretages uden gensidig forståelse med Højen II. Desuden ønsker bestyrelsen ikke at vores generalforsamling skal være markedsplads for diverse salg fremstød uanset emne. Dernæst blev Mogens og Allan tilbudt at de med fordel til foreningens bedste kan indgå og arbejde målrettet i udvalget "Vedr. udskiftning af fremtidig varmekilde".

Til opfølgning af udvalgsarbejdet kan det nævnes at formanden i Højen II har givet udtryk for, at deres forening ligeledes har drøftet alternative varmekilde til deres eksisterende gasfyr og han nævnte muligheden for at oprette en central varmepumpestation lignende den, der er opført i Byvænget 1. Derved gives der mulighed for at opføre en eller to varmepumpestationer, der kan forsyne begge foreninger og være et alternativ til 48 individuelle varmepumper. Begge formænd vil undersøge muligheden for at oprette et fællesudvalg til at belyse ovenstående - tillige med andre alternativer til opvarmning af vores boliger.

Ad 6. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning og herunder fastsættelse af andelsværdien.

Den med indkaldelsen fremsendte årsrapport og regnskab blev gennemgået af dirigenten. Årsresultatet for 2025 blev gennemgået og uddybet, ligesom der blev redegjort for foreningens aktiver og passiver. Herefter blev beregning af andelskronen efter litra d samt de oprindelige anskaffelsesværdier, der ligger til grund for beregningen af andelsværdien gennemgået. Andelsværdien på de 3 boligstørrelser er:

Bolig størrelse:	Andelsværdien:
87 m2	515.326 kr.
95 m2	562.713 kr.
108 m2	639.715 kr.

Generalforsamlingen godkendte herefter regnskabet og andelskronen på 1,97.

Ad 7. Forelæggelse af driftsbudget samt fastsættelse af boligafgiften:

Det med indkaldelsen fremsendte budget for 2026 blev gennemgået af formand for bestyrelsen Lars Mikkelsen. I budgettet er indarbejdet udgifter til havearbejde omfattende græsslåning, klipning af diverse hække, ukrudtsbekæmpelse af parkeringsareal udført af Hasselbalch Ejendomsservice. Af større vedligeholdelse er medtaget eftersyn af karnapvinduerne gummifuger og lister for herefter at male samtlige døre og vinduer udvendigt. Desuden er der i budgettet taget højde for en ekstra udgift på 60.000 kr. til hyring af en ekstern administrator.

Efter en kort drøftelse af betimeligheden for den forhøjede boligafgift godkendte generalforsamlingen herefter bestyrelsens forslag til budget for 2026 samt at den årlige boligafgift forhøjes fra 560,- kr. til 620,- kr. pr. kvm.

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

Bolig størrelse:	Månedlig boligafgift:
87 m2	4.495,00 kr.
95 m2	4.909,00 kr.
108 m2	5.580,00 kr.

* nettel 24 1/5-20

Den nye boligafgift træder i kraft fra den 1. juli 2026.

Ad 8. Indkomne forslag til beslutning:

Bestyrelsen har ud over eget forslag modtaget 2 forslag til behandling på generalforsamlingen, der alle er udsendt med indkaldelse til generalforsamlingen.

- Allan Kristensen Højen 19 fremlagde sit forslag om udstykning og salg af grunde med den hensigt at skaffe betalingsmidler til finansiering af fremtidige varmekilder til erstatning af foreningens gasfyr. Bente Brock fandt forslaget uhensigtsmæssig eftersom en sådan udstykning vil fratage og ødelægge foreningens eneste tilgang til reelle grønne områder. Endelig blev der rejst tvivl om projektet gennemførlighed idet forslaget kræver en ændring til områdets lokalplan med diverse høringer fra naboejendomme samt at provenuet formodentlig vil blive kraftigt beskåret i

forbindelse med byggemodning af grundene, der indebærer udgifter til kloakering, etablering af tilgangsveje, opmåling af landinspektør samt tilslutning til vand- og elnet.

Dirigent kunne efterfølgende konstatere at forslaget blev nedstemt med kun to stemmer for.

- b. Mogens Henriksen, Højen 29 anbefaler i sit forslag, at der opsættes pullert af jernrør langs vores brandvej så lastbiler og hjemmeplejen ikke kører ud i vores rabatter og ødelægger disse. Opsætning af sådanne pullerter eller anden begrænsning vurderes at være til gene for den tunge kørende trafik og formodentlig indebære at renovationen nægter at køre ad brandvejen med det resultat, at vi selv skal bringe vores affald til centrale opsamlingspladser med adgang for tunge køretøjer. Alternativt blev det foreslået at kørebanen udvides med flisebelægning hvor rabatten bliver kørt op, hvilket dog kræver en form for medvirken fra Højen II.

Forslaget blev forkastet med en stemme for.

- c. Bestyrelsen foreslag til at ændre i Husordenen, så der ikke længere opkræves 300 kr. i bod for manglende deltagelse, blev enstemmigt vedtaget.

Ad 9. Valg af formand. Vælges for 1 år:

- Lars Mikkelsen blev genvalgt.

Ad 10. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Vælges for 2 år:

- Gerly Christensen blev genvalgt.
- Tine Bødtcher-Esmann blev valgt.

Ad 11. Valg af suppleanter. Vælges for 1 år:

- Bente møller Højen 21 blev valgt som 1. suppleant.
- Monica Steen, Højen 25 blev genvalgt som 2. suppleant.

Ad 12. Valg af ekstern administrator:

Bestyrelsens forslag til valg af eksterne administrator "Real Administration, Roskilde blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen (tilbud vedlagt referat i bilag 4.).

Ad 13. Valg af revisor:

- Revisionsfirmaet Beierholm blev valgt.

Ad 14. Eventuelt.

Erik Nielsen efterlyste personer der sidder i udvalget: "Vedrørende udskiftning af fremtidig varmekilder". De oprindelige medlemmer af udvalgsarbejdet bestod af formanden Erik Funch, Christian Pathuel og Søren Mandal. Med fraflytning af Erik Funch og Christian Pathuel og mangel på afløser; blev det på generalforsamlingen i 2023 besluttet, at bestyrelsen fremover monitorer udviklingen inden for området, men at foreningen fortsætter med at hensætte 100.000 kr./år.

Annette Kristensen i Højen 37 vil gerne have udbedret revnede og manglende belægningssten på vores stier foran husene. Bestyrelsen har tidligere drøftet problemet og blevet enig om at defekte sten udskiftet med tilsvarende.

Gerly Christensen orienterede om Fabias tilbud på oprettelse af bredbåndsnet i Højen I og II og oplyste, at der er tilstrækkelig med andelshavere, der har givet forhåndstilmelding til

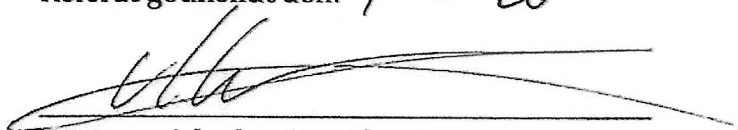
at projektet kan gennemføres. Tilbuddet er gratis og finansieres gennem andelshaverens egen udbydere af internet og tv. Etablering påtænkes at begynde i oktober 2026. Såfremt man først tilmelder sig efter deadline for tilbuddet, skal man selv betale for at blive tilsluttet bredbåndsnettet.

Gerly foreslog at runde bede i græsplænen nedlægges, idet en del af disse ikke vedligeholdes samt at træerne efterhånden er så store og begroet med mos at de ikke længere er pæne. Bestyrelsen er opmærksom på at en del andelshavere ikke længere selv er i stand til at vedligeholde bedene. Forslaget blev modtaget med blandede følelser.

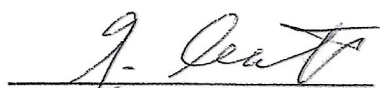
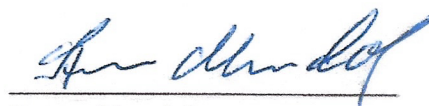
Bilag:

1. Allan Kristensen, Højen 19 forslag til udstykning af jord med henblik på salg til byggegrunde (udsendt med mødeindkaldelse).
2. Mogens Henriksen, Højen 29 forslag til opsætnings af jernrør for at forhindre store lastbiler i at køre græsribatten op (udsendt med mødeindkaldelsen).
3. Bestyrelsens forslag til ændring af Husorden (udsendt med mødeindkaldelsen)
4. Tilbud på ekstern administrator "Real Administration, Roskilde" (vedhæftet referat).

Referat godkendt den: 7-5-26


Dirigent Advokat Max Skov Brauer

Bestyrelsen:


Lars Mikkelsen, formand.
Tina bødtker-Esmann
Jacob Jensen
Gerly Christensen, referent
Søren Mandal