

Referat fra generalforsamling i A/B Højen II afholdt i Fælleshuset 19. marts 2024 kl.19.00

Der var udsendt følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
valg af stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning v/ formanden
3. Forelæggelse af årsregnskabet. Forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse
5. Evt. forslag på Generalforsamlingen bedes afleveret til formanden Lasse Henriksen, Højen 9, senest 8 dage før generalforsamlingen.
Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring. Se vedlagte forslag ..
6. Valg til bestyrelsen
På valg er : Lasse Henriksen, Mogens Kristensen og Gunda Frederiksen.
Alle modtager genvalg.
To suppleanter skal vælges for et år.
Valg af det Grønne udvalg. Bestyrelsen foreslår Jørgen Mygind, Mogens Kristensen, Christian Kofoed og Lasse Henriksen. Alle modtager genvalg.
7. Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår Helle Ebsen fra Møller og Madsen
Revisor vælges for et år
8. Evt.

Ad 1. Formanden Lasse Henriksen åbnede generalforsamlingen og bød velkommen og foreslog Lone Nielsen til dirigent. Der var ikke andre forslag, hvorfor hun var valgt. Dirigenten talte op og konstaterede, at 19 andele var til stede, der var ingen fuldmagter. Generalforsamlingen var lovligt indvarslet og derfor beslutningsdygtig i alle forhold. Som stemmetællere blev valgt Arne Falberg og Henning Stuer. Dirigenten gav herefter ordet til formanden for bestyrelsens beretning.

Ad 2. Formanden indledte beretningen med at mindes afdøde beboer Ingrid Pedersen, tidl. Højen 16, Karen Kristiansen, Højen 28, Helge Hansen, Højen 8, og Marna Nielsen, Højen 32, Æret være deres minde. Formanden berettede, at energipriserne nu var kommet ned i et ok niveau igen. Vi er dog nødsaget til konstant at følge udviklingen med hensyn til fjernvarme. Som det ser ud nu, får vi nok tilbudt det i 2028/2029. Problemet er bare, at det ikke er gratis at få indlagt. Så vores opsparring rækker nok ikke.

Vi har næsten fået færdiggjort vores vedligeholdelsesplan med hensyn til udskiftning af brædder på de sydvendte skure, udskiftet lister på vinduer og karnapper samt fået malet vinduer og døre på alle andele. Derudover har vi fået skiftet en del tagrender. Udgiften til maler arbejdet alene blev 135.000 kr., hvilket bl.a. var medvirkende til, at vi har overskredet vores budget for 2023. Det vil fremgå af vores regnskab. En anden årsag til, at vi har overskredet budgettet er, at Ny Kredit har pålagt os en tillægsrente på vores lån. Denne rente er ikke så stor (0,23%), men når vi skylder 10.000.000 kr. bliver det til godt 20.000 kr. Denne tillægsrente løber fra 1/1 2023 til 30. juni 2025. Om der bliver færre eller flere udgifter derefter vides ikke.

Ud over denne tillægsrente, vil vores renovationsudgifter fremover blive 12.000 kr. mere om året. Dette skyldes, at vi får et nyt system i løbet af foråret. Så fremtiden ser ikke helt så lys økonomisk ud, som den har gjort, hvilket vil fremgå af budgettet. Som jeg var inde på sidste år, har vi i mange år haft en stor forskel i forbruget på hovedvandmåleren kontra vore egne 24 vandmålere. Vi lavede i 2021 en aftale med vandværket, om de skiftede hovedmåleren, og vi skiftede alle vores interne målere. Og nu har vi for første gang haft en lille fortjeneste, i stedet for som tidligere at have et underskud på 8- 9.000 kr.

**Referat fra generalforsamling i A/B Højen II
afholdt i Fælleshuset tirsdag den 19. marts 2024 kl.19.00**

Fælleshuset var en dyr post i 2022 på grund af varmekonsumet. Vi fik nogle kæmpe omkostninger, som gjorde, at vi måtte revidere vores måde at varme fælleshuset op på i dagligdagen. Heldigvis er priserne faldet, hvilket betød, at vi fik en del penge retur i 2023. Herved har udgifterne til Fælleshuset ikke været så store, som de plejer at være.

Igen i år en stor tak til Jørgen Mygind, Christian Kofoed og Mogens Kristensen for deres kæmpe arbejde med at passe vores grønne områder. Uden jeres frivillige arbejdskraft, ville foreningen have en stor udgift. Spørgsmålet er, som det plejer at være, om vi på længere sigt stadig kan finde frivillige til dette job? Alderen for beboerne er jo ikke så lav mere! Bestyrelsen fremlægger senere på generalforsamlingen et forslag til ændring af arbejdsfordelingen vedr. vedligeholdelse af vores fællesarealer. Og i denne forbindelse vil jeg gerne henlede opmærksomheden på de opgaver, andelshaver selv skal udføre inden for sit eget lille område. Hvis man ikke selv er i stand til at udføre disse opgaver, henstiller bestyrelsen til, at man ikke tager kontakt til de øvrige andelshavere, men at man selv finder en uden for foreningen. Sidste år lagde Kasper Tvergaard en lille seddel i vores postkasser, hvor han tilbyder megen forskellig hjælp til en billig penge. Og det er naturligvis for egne midler, og det er kun de opgaver, som andelshaver selv har ansvaret for. Kaspers tlf.-nummer står under Praktiske opgaver, som vi lagde i jeres postkasse for ikke så længe siden.

Vi har igen i 2023 fået nye andelshavere, Karen og Henrik i nr.16, nåede vi at byde velkommen til på sidste generalforsamling, men hjertelig velkommen til Catrine og Hans, som overtog nr.28 i september måned. Og lige her i februar har Jeanette i nr. 15 pr. 15/7 solgt til Hanne Danielsen. Som det har været de seneste år, har vi heldigvis ingen problemer med at få solgt vores andele - andelene blev solgt på meget kort tid.

Til allersidst vil jeg igen sige en kæmpe tak til Gunda (og Poul) for at styre vores indtægter og udgifter. Også en stor tak til resten af bestyrelsen for rigtig godt samarbejde og arbejdsindsats - vores opdeling af opgaverne fungerer fint. Og så til allersidst en stor tak til Lone for at tage sig af bookingerne til Fælleshuset.

Beretningen blev herefter sat til afstemning. Der var ingen spørgsmål, herefter blev den var godkendt.

Ad3.Revisor Helle Ebsen præsenterede sig selv, hvorefter hun gennemgik regnskabet, som hun mente var retvisende. Hun nævnte, at der i de sidste to år har været en ekstra udgift til renter på ca. 20.000 kr på foreningens lån i NyKredit. Helle mente denne ekstra renteudgift kunne betyde en boligafgifts forhøjelse til næste år, ellers kan vi ikke hensætte de planlagte 50.000 kr. Revisoren berettede også om en andelsboligforening i Høng, der var blevet tilsluttet det lokale fjernvarmenet. Det havde været en dyr affære, 800.000 kr.for 14 andele. Helle fortalte, at de 500.000 kr.skulle betales ved tilslutningen, og de 300.000 kr. kunne afdrages. Så konklusionen må være, vi skal spare op til den dag, hvor vi skal have fjernvarme tilsluttet. Herefter blev regnskabet sat til afstemning. Der var ingen spørgsmål, regnskabet blev herefter godkendt.

Ad.4 Revisor Helle fremlagde herefter budgettet. Helle kommenterede, at bestyrelsen var gode til at udarbejde et budget, og der var taget højde for diverse ekstraudgifter til renovation, energimærkning og gasfyrserviceeftersyn. Budgettet blev herefter sat til afstemning, der var ingen spørgsmål, hvorfor budgettet blev godkendt.

Ad 5.Bestyrelsen forslag til vedtægtsændring af §10. Lasse forklarede, at forslaget med en vedtægtsændring blot er tænkt som en ren formalitet, idet de opgaver, der er med udvendig

**Referat fra generalforsamling i A/B Højen II
afholdt i Fælleshuset tirsdag den 19. marts 2024 kl.19.00**

vedligeholdelse, altid skal besluttes på generalforsamlingen. Forslaget beskriver blot udførligt, hvilke opgaver der er med vedligeholdelsen af Fællesarealerne og de arealer, vi har inddraget som private. Tanken bag er blot, at forslaget kommer til at stå som et bilag 1 til vedtægts§10 og herefter lægges sammen med vedtægterne. Således at alle bliver informeret, når de læser vedtægterne. Efter denne forklaring blev forslaget sat til afstemning. Der var et spørgsmål om den udvendige vedligeholdelse skulle til afstemning hvert år til generalforsamlingen. Svaret var, at det kun er ved ændringer af opgaverne, at det kommer på dagsordenen. Dirigenten forespurgte om generalforsamlingen ønskede hemmelig afstemning. Generalforsamlingen besluttede, at håndsoprækning var OK. Herefter rakte alle hånden i vejret. Forslaget blev hermed enstemmigt vedtaget.

Ad 6. Som formand blev Lasse Henriksen genvalgt for 2 år. Mogens Kristensen og Gunda Frederiksen bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt for 2 år. Som suppleanter blev valgt Jørgen Mygind og Antonio de Giglio valgt for 1 år. Til Det Grønne udvalg blev Jørgen Mygind, Christian Kofoed, Mogens Kristensen og Lasse Henriksen genvalgt.

Ad 7. Som revisor blev Helle Ebsen, Møller og Madsen, Slagelse.

Ad 8. Hans fra Højen 28 forespurgte, om der ville blive opstillet el-ladestandere på parkeringspladsen. Hans mente, at det kunne blive svært at sælge vores andele om 5-6 år, hvis vi ikke opsatte el-ladestandere. Det blev herefter livligt debatteret. Da der ikke kan besluttes noget under evt., blev der dog enighed om i bestyrelsen, at man arbejder på en løsning sammen med Højen I.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Slots Bjergby den: 21-3-2024



Lasse Henriksen
Formand



Mogens Kristensen
Næstformand



Gunda Frederiksen
Kasserer



Vivi Hansen
Bestyrelsesmedlem



Ellen Hansen
Referent



Lone Nielsen
Dirigent