

## Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Højen II afholdt i Fælleshuset 27. marts 2025 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 til behandling på Generalforsamlingen bedes afleveret formanden Lasse Henriksen, Højen 9, senest 8 dage før Generalforsamlingen. Bestyrelsen stiller to forslag. Se vedlagte forslag.
6. Valg til bestyrelsen  
På valg er Ellen Hansen og Vivi Hansen. Begge modtager genvalg. Gunda Frederiksen ønsker at trække sig fra bestyrelsen på grund af nye regler for bogføring. Bestyrelsen foreslår, at Hanne Danielsen vælges for et år.  
To suppleanter skal vælges for et år. Bestyrelsen foreslår Jørgen Mygind og Gunda Frederiksen.  
Valg af det Grønne udvalg. Bestyrelsen foreslår Jørgen Mygind, Mogens Kristensen, Christian Koedfod 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 med at byde alle velkommen og foreslog Lone Nielsen til dirigent. Der var ikke andre forslag, hvorfor hun var valgt. Dirigenten talte op og konstaterede, at 22 andele var til stede og 1 fuldmagt. Generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle forhold. Som stemmetællere blev valgt Henning Stuer og Philip Bøgel. Dirigenten gav herefter ordet til formanden for bestyrelsens beretning.

Ad 2. Formanden Lasse Henriksen indledte beretningen med at konstatere, at vi har fået 3 nye andelshavere i 2024 i henholdsvis nr.15, nr.7 og nr.3. Men vi har også mistet to beboere, Poul Rytoft, Højen 22, den 13.april 2024 og John Hansen, Højen 13, den 31. juli 2024. Æret være deres minde. Formanden fortsatte beretningen med, at 2024 havde været et begivenhedsrigt år for vores forening. På sidste års generalforsamling måtte vi erkende, at vores økonomi ikke var god, og vi varslede lidt med, at det måske var nødvendigt at sætte boligafgiften lidt op. Med baggrund i de tillægsrenter, vi fortalte om på sidste generalforsamling, anmodede Ellen og jeg om et møde med NyKredit for at forstå sammenhængen i vores lån og renter. Vi blev noget forbløffede, da vi efter mødet kunne række hænderne i vejret, idet Nykredit havde givet os en rigtig god plan til at komme af med vores SWAP- lån. Ikke kun kunne vi komme af med SWAP- lånet, men de nye lånoptagelser, betød at vi kunne få en økonomi, hvor vi i fremtiden ikke kun har råd til vedligeholdelse men også til opsparing. Det var vi selvfølgelig nødt til at få godkendt af foreningen, så der blev afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 27. juni 2024.

Gennem de seneste år har vi haft talt om etablering af el-ladestandere. Stemningen har været lidt op ned ( jeg medgiver gerne, at jeg selv i starten ikke var vild med tanken), men vores Tony i nr. 26 og Erik Nielsen fra Højen I vedblev at undersøge og indhente tilbud. Her i 2024 opnåede de så at få os

## **Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Højen II afholdt i Fælleshuset den 27. marts 2025 kl.19.00**

overbevist om, at det ville være en god ide at få det etableret nu, inden vi blev tvunget til det. Så på samme ekstraordinære generalforsamling besluttede foreningen at sige ja til etableringen af to el-ladestandere med to udtag hver. Dette blev så udført her i november-december. De, der anvender standerne har meddelt, at de fungerer fremragende. Og rygterne svirrer rundt omkring, at mange bolig- og andelsforeninger nu bliver tvunget til at oprette standere. Og kender vi firmaerne ret, vil prisen for etablering blive væsentlig dyrere, end de 50.000 kr. inkl. moms, som Højen I og II betalte for vores anlæg. Så her skal lyde en stor tak til dig, Tony.

Hvert 10. år skal vi have udarbejdet en energi-rapport. Og da det sidst var blevet foretaget i 2014, var det så i 2024, det skulle ske igen. Vivi i nr.30 undersøgte flere muligheder, bl.a.havde Nykredit meddelt ,at de henviste til et firma, hvor vi fik rabat. Vivi fandt dog ud af, det billigste var det firma, som udfærdigede rapporten for 10 år siden. Vi blev bedømt til stadig at være C, hvilket er et rimeligt pænt niveau.

I forbindelse med salget af de tre andele, konstaterede jeg sammen med Ellen, som er primus motor i forbindelse med salg og bestyrelses garant for, at vi overholder alle gældende regler fra vores hovedforbund ABF, at vi mangler nogle klare retningslinjer vedr. salget. Ellen og jeg har sammen lavet et forslag, som I skal stemme om senere på mødet.

Som jeg var inde på sidste år, har vi i mange år haft en stor forskel i forbruget på vandhovedmåleren kontra vore egne 24 vandmålere. Tidligere har vi haft et underskud på 8.-9000kr., sidste år havde vi kun et lille underskud, men for første gang blev det i år til et lille overskud. Vandværket skulle have skiftet hovedmåleren i sommeren 2024, men de har vist stadig ikke fået det gjort. Den nye hovedmåler bliver en, der kan fjernaflæses.

Fælleshuset benyttes fint. Højen II er den største brugergruppe. Det nye regelsæt, som nu har fungeret i 3 år, har hjulpet betydeligt på rengøringen efter festerne. Benyttelse af nøgle-boksene samt koder fungerer også efter hensigten.

Årets fælles arbejdsdag gik fantastisk. Op mod 30 deltog i dagens arbejde- det er bare så flot, at så mange tropper op og får gjort området pænt. Men at det kan nås på få timer skyldes naturligvis Det Grønne Udvalg. Så stor tak til Jørgen Mygind, Christian Kofoed og Mogens Kristensen for jeres kæmpe arbejde med at passe vores grønne områder i det daglige. Uden jeres frivillige arbejdskraft, ville foreningen have en stor udgift. Tak til Jørgen for alt det ekstra, du får udrettet i løbet af året, herunder rensning af kloaker mm. Også en ekstra tak til Mogens for at styre vedligeholdelsen af vores boliger samt for at have kontakt til håndværkerne.

Vi holdt 20-års jubilæum i foreningen. Dette blev markeret med en dejlig fest den 21. september. Vi var 29 andelshavere, som havde en fortræffelig dag. Speciel tak til Jørgen Mygind for musikalske og andre indslag.

Sædvanen tro, vil jeg her til allersidst igen sige en kæmpe tak til Gunda for at have styret vores indtægter og udgifter, ikke kun her i 2024, men rent faktisk igennem 11 år. Der er nu kommet nye bogføringsregler i forbindelse med hvidvask, så Gunda har af forståelige grunde valgt at stoppe.

Også en stor tak til resten af bestyrelsen for rigtig godt samarbejde og arbejdsindsats. Som I alle kan se, af det jeg har fortalt, fungerer vores opdeling af opgaver fantastisk fint.

Og så til allersidst en stor tak til Lone for at tage sig af bookingerne til Fælleshuset og til at give mig tid og plads til at få lavet det arbejde, der er nødvendigt som formand.

## **Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Højen II afholdt i Fælleshuset den 27. marts 2025 kl.19.00**

Referenten opfordrede herefter alle til at takke formanden for indsatsen for foreningen.

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

Ad 3.Revisor Helle Ebsen gennemgik herefter regnskabet og værdiansættelsen. Helle forklarede, at der er flere måder på, hvordan man kan fastsætte værdien af andelsboliger. På grund af, at vi ikke længere har SWAP lån, kan vi bruge den offentlige vurdering, således at vi kan få en højere pris for vores bolig, når vi skal sælge. Helle forklarede også, at det er en god ide at spare op af det overskud, som låneomlægningen har bevirket, således at vi er godt "polstret" til uforudsete udgifter. Der var ingen kommentarer. Regnskab og værdiansættelse blev herefter sat til afstemning. Begge dele blev godkendt og enstemmigt vedtaget.

Ad 4.Herefter blev budgettet for 2025 gennemgået. Der var ingen kommentarer til budgettet, som derefter blev godkendt. Helle fortsatte med at forklare, at der er kommet nye revisionsstandarter, således at man nu kan vælge udvidet gennemgang af regnskabet. Dette betyder, at det bliver nemmere for revisoren og måske også billigere for os. Forklaringen var lidt "teknisk". Den blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget. Der blev stillet spørgsmål til formanden om vores forsikringssituation og om årsagen til skiftet. Årsagen til at skifte forsikring kan forklares med en dårlig kontakt til forsikringsmægler og Concordia. Vi er dog fortsat forsikret 1 år mere i Concordia. Herefter overgår foreningen til forsikringsselskabet Alm.brand.

Ad 5. Bestyrelsens forslag af: Procedure for salg af andelsbolig i A/B Højen II, stilles til generalforsamlingen ud fra de erfaringer, bestyrelsen har gjort sig ved de seneste salg i foreningen. Bestyrelsen foreslår, at der i starten af vedtægternes §23 indskrives følgende ordlyd:

**Procedure for salg af andelsbolig i A/B Højen II fremgår af bilag 2 til denne paragraf.**

Forslaget blev gennemgået. Der blev foreslået en ændring til proceduren, at ved al udskiftning skal det være efter gældende standarter. Dette vil blive rettet til og indskrevet i proceduren, således at køber ikke bare kan skifte til "guldvandhaner" på sælgers regning. Forslaget blev herefter sat til afstemning. Det blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6.Bestyrelsesmedlemmer Ellen Hansen og Vivi Hansen var på valg. Der var ikke andre kandidater. Hvorfor de blev genvalgt for 2 år. Kasserer Gunda Frederiksen ønskede at stoppe. Bestyrelsen foreslog Hanne Danielsen, Højen 15. Der var ikke andre forslag, hvorfor Hanne var valgt for 1 år. Som suppleanter blev Jørgen Mygind, Højen 1 og Gunda Frederiksen, Højen 22, valgt for 1 år. Til Det Grønne Udvalg blev valgt Jørgen Mygind, Højen 1, Christian Koedfod, Højen 14, Mogens Kristensen, Højen 12 og Lasse Henriksen, Højen 9, alle valgt for 1 år.

Ad 7. Som revisor blev Helle Ebsen genvalgt for 1 år.

Ad 8. Hans Eriksen, Højen 28, oplyste, at der samlet i begge foreninger er 7 der har brikker til el-ladestanderen. Lone Nielsen, Højen 9, foreslog en komsammen en gang om ugen eller hver 14. dag i Fælleshuset i vinter perioden. Dette ville hun gerne arrangere, hvis der var stemning for et sådant arrangement. Forslaget blev godt modtaget, og Lone lovede at vende tilbage til efteråret.

Herefter afsluttede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

**Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Højen II  
afholdt i Fælleshuset den 27. marts 2025 kl.19.00**



Lasse Henriksen  
formand



Mogens Kristensen  
næstformand



Gunda Frederiksen  
kasserer



Vivi Hansen  
bestyrelsesmedlem



Ellen Hansen  
referent



Lone Nielsen  
dirigent