

Referat fra ordinære generalforsamling i A/B Højen II afholdt i Fælleshuset tirsdag den 21.marts 2023 kl. 19.00

Der blev fremlagt 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 til formanden Lasse Henriksen, Højen 9, senest 8 dage før generalforsamlingen.
6. Valg til bestyrelsen:
På valg er Ellen Hansen og Liselotte Falkenberg. Ellen Hansen modtager genvalg, Liselotte Falkenberg modtager ikke genvalg. Bestyrelsen foreslår Vivi Hansen som nyt medlem.
To suppleanter skal vælges for et år. Bestyrelsen foreslår Inga Nielsen og Liselotte Falkenberg
, 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 bød velkommen til alle andelshaver og revisor Helle Ebsen. En særlig velkomst til Karen Jacobsen og Henrik Rose, der den 1. marts 2023 flyttede ind i nr. 16.

Herefter blev Lone Nielsen, Højen 9, foreslået som dirigent. Der var ikke andre, hvorfor Lone Nielsen var valgt. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle forhold. 17 andelshavere var repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt.

Som stemmetællere blev valgt Henning Stuer og Arne Falberg.

Formanden fik herefter ordet for bestyrelsens beretning.

Ad 2. Formanden berettede, at 2022 har for vores forening været et forholdsvis roligt år- og har ikke, som tidligere år, været præget af corona. I stedet kom desværre en krig, som gjorde, at vi som andelshavere fik nogle meget dyrere energi-priser. Som I alle ved, havde vi lige fået udskiftet vores naturgas-fyr med anerkendelse og tilskud fra staten, men pludselig føltes det som den dårligste investering, vi havde gjort. Heldigvis er priserne faldet, og p.t. ser det ud til, at det har fundet et ok niveau igen.

Men vi er som forening nok nødt til at tænke fremtiden igennem. Uanset hvor meget vi er imod at få stillet nogle store grimme kasser op uden for hver bolig, må vi se i øjnene, at det på et eller andet tidspunkt bliver nødvendigt. Vi må håbe, at der bliver udviklet nogle mindre og kønnere modeller, inden vi skal have opstillet dem hos os. Vi kan håbe, at renten falder inden 2028, hvor vi skal have omlagt vores nuværende swap-lån, og at vi til den tid kan få optaget et større lån til finansiering af en miljøvenlig opvarmning.

Som forening har vi ikke haft de store udfordringer – heldigvis da, og dem, der har været, er blevet løst i fællesskab.

Referat fra ordinære generalforsamling i A/B Højen II afholdt i Fælleshuset tirsdag den 21.marts 2023 kl. 19.00

Vores største indsats har vel været, at vi fik samlet de fleste af andelshaverne til en stor sommerfest – og med stor succes, føler jeg. Stegt pattegris i Fælleshuset med 25 – 30 grader og sol fra en skyfri himmel- en dejlig dag.

Vi har, som jeg også var inde på sidste år, i mange år haft en stor forskel i vandforbruget på hovedmåleren kontra vore 24 bilmålere. Vi lavede i 2021 en aftale med vandværket om at skifte hovedmåleren, og vi skiftede alle vores interne målere. Nu har vi så haft et helt år med de nye målere, og som det fremgår af regnskabet, har det haft en positiv effekt.

Fælleshuset har været en dyr post i 2022 på grund af varmekonsumet. Vi fik nogle kæmpe a conto regninger, som gjorde, at vi måtte revidere vores måde at varme fælleshuset op på i dagligdagen. Tidligere var der altid tændt for gulvvarmen i hele Fælleshuset og begge værelser. Hvis vi ikke havde gjort noget, ville varmeregningen have beløbet sig op på 35.-40.000 kr. Vi har valgt at drosle varmen ned i dagligdagen, og så i forbindelse med hver udlejning, går vi ned dagen før og skruer op, og dagen efter hver udlejning bliver der skruet ned igen. Dette har fungeret siden maj måned 2022, og det har gjort, at vi har nedsat forbruget fra 1.700m³ til knap 800m³. Det har betydet, at vi her i marts 2023 fik mere end 12.000 kr. retur.

Efter vi fik indført de nye regler med hensyn til udlejning af Fælleshuset, ser det ud til, at rengøringen er blevet bedre. Arbejdsopgaverne er delt imellem de tre foreninger, og det fungerer fint.

Til sidst 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!

Vi har igen i år (dog først i 2023) fået nye andelshavere, nemlig Karen og Henrik. Endnu en gang velkommen til. Som det har været de seneste år, har vi heldigvis ingen problemer med at få solgt vores andele – denne gang var der mindst 10 interesserede, og andelen blev solgt på meget kort tid.

Til allersidst vil jeg sige en kæmpe tak til Gunda (Poul) for at styre vores indtægter og udgifter. I 2021 indkøbte vi en ny computer, og det har givet Gunda og Poul nogle meget bedre betingelser.

Også en stor tak til resten af bestyrelsen for rigtig godt samarbejde og arbejdsindsats – vores opdeling af opgaver fungerer fint. Og så til allersidst en stor tak til Lone for at tage sig af bookingerne til Fælleshuset.

Beretningen blev herefter sat til debat. Der var ingen kommentarer. Beretningen godkendt.

Ad 3. Revisor Helle Ebsen fremlagde foreningens regnskab. Det blev konstateret, at regnskabet var fint. Revisoren forklarede lidt om den faldende værdi af renteswapen, dette er en fordel for os, men det kan ikke betale sig at indløse lånet, da vi i så fald skal ud og låne til en højere rente. Vi håber, at renten falder når lånet udløber i 2028. På det andet lån har vi afdraget 1 mill. kr.

Værdiansættelsen på de enkelte boliger blev udregnet til følgende værdier:

87kvm.:323.284 kr. - 95kvm.: 353.011 kr. - 108kvm.: 401.318 kr.

Årsregnskabet samt værdiansættelsen blev herefter godkendt.

Ad 4. Revisor Helle Ebsen fremlagde herefter budgettet for 2023. Revisoren gjorde opmærksom på, at der er budgetteret med en fastholdelse af boligafgiften, og der er budgetteret med ca.100.000 kr. til maling af vinduer og døre. Vi skal dog være opmærksom på, at ejendomskatten sikkert stiger i 2024, ingen ved hvor meget.

Referat fra ordinære generalforsamling i A/B Højen II afholdt i Fælleshuset tirsdag den 21.marts 2023 kl. 19.00

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad 5. Der var ingen forslag.

Ad 6. Valg til bestyrelsen. Ellen Hansen, Højen 13, modtog genvalg som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Liselotte Falkenberg, Højen 10, modtog ikke genvalg. Bestyrelsen foreslog Vivi Hansen, Højen 30, der var ikke andre forslag, hvorefter Vivi Hansen blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år. Som suppleanter blev Inga Nielsen, Højen 2 genvalgt for 1 år og Liselotte Falkenberg, Højen 10 valgt for 1 år.

Til Det Grønne udvalg blev Jørgen Mygind, Højen 1, Christian Kofoed, Højen 14, Mogens Kristensen, Højen 12 og Lasse Henriksen, Højen 9 genvalgt for 1 år.

Ad 7. Revisor Helle Ebsen fra Møller og Madsen var villig til at fortsætte samarbejde. Hvorefter hun blev valgt for 1 år.

Ad 8. Ellen Hansen, Højen 13 forespurgte, om der var interesse for at anskaffe nye hoveddørslamper.

En ny lampe skulle være af rustfri stål og med sensor, prisen pr lampe uden opsætning er ca. 400 kr. Der var ingen interesse.

Jan Hansen, Højen 30 spurgte om bestyrelsen havde undersøgt, om der er andre gasleverandører. Han havde hørt noget om biogas fra Boeslunde. Formanden ville undersøge sagen.

Lasse Henriksen, Højen 9, fremlagde en ide, som han længe har tænkt over. Nemlig, at der bør være en aldersgrænse for at kunne købe en bolig i vores forening. Gennemsnitsalderen i foreningen stiger, og der bliver færre til at varetage de praktiske opgaver, så som vedligeholdelse af de grønne arealer og meget andet. Dette kræver dog en vedtægtsændring. Der kom enkelte kommentarer, blandt andet om dette var lovligt? Herefter ikke yderligere spørgsmål.

Formanden Lasse Henriksen informerede om, at firmaet Fibia har tilbudt at komme til et orienterende møde. Dette var der interesse for. Lasse vil derfor kontakte Fibia og aftale et møde i Fælleshuset. Dato for mødet meddeles senere.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden, og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

Slots Bjergby den:

Lasse Henriksen
Formand

Mogens Kristensen
Næstformand

Gunda Frederiksen
Kasserer

Liselotte Falkenberg
Bestyrelsesmedlem

Ellen Hansen
Referent

Lone Nielsen
Dirigent

Inga Nielsen
Suppleant

Luisa Hansen
Suppleant
(ikke til stede)