

# Generalforsamlingen onsdag den 9. april 2025

**Formand Ingolf byder velkommen til generalforsamlingen i A/B Højvangvang 2025 og til vores revisor Annette.**

**Navnerunde:** 35 ud af 42 er til stede, og generalforsamlingen er således beslutningsdygtig per foreningens vedtægter.

## Referat:

1. **Valg af dirigent og referent:** Bestyrelsen indstiller Dennis til dirigent og Johan til referent. Dette bliver besluttet.
2. **Bestyrelsens beretning:**

Foreningen har desværre oplevet fire dødsfald. Vi byder samtidig velkommen til vores to nye beboere, Viktor og Ulla.
3. **Formanden beretter:** Vi har haft julebanko og nytårskur, begge med stor tilslutning. Der blev afholdt kursus om, hvordan man bruger en hjertestarter, hvor 19 deltog.
4. Formanden opfordrer alle beboere til at tjekke deres e-mail regelmæssigt, da dette er bestyrelsens primære kommunikationskanal.
5. **Årshjulet:** Er delt og bedes blive fulgt.
6. **Informationsmøde med FORS:** Der blev afholdt et informationsmøde med FORS om fjernvarme, hvor det blev tilkendegivet, at der er interesse for, at foreningen skifter til fjernvarme.
7. **Onsdagsholdet:** Kører stadig, og alle er velkomne.
8. **Havedag:** Foreslås at skulle afholdes den 4. maj og den 26. oktober. Forslag til opgaver kan lægges i postkassen i fælleshuset. Fælles værktøj vil være vedligeholdt og klar til at blive brugt til havedagen.
9. **Vedligeholdelsesplan:** Bestyrelsen har haft besøg af en rådgivende ingeniør, men desværre gik Gaihede konkurs, før vi modtog en ny rapport.
10. **Opdatering af vedtægter:** Bestyrelsen arbejder på en opdatering af foreningens vedtægter. Det vil bestyrelsen arbejde videre med og vil blive præsenteret senere.
11. **Spildevandspumper:** Er blevet udskiftet. Selvom dette har været en dyr post, var det løbende vedligehold blevet uforholdsmæssigt dyrt. Hvis pumperne fejler, vil alle toiletter i foreningen løbe over.
12. **Lade standere:** Der er blevet opsat lade standere i foreningen, og disse bliver flittigt brugt. Jo mere strøm vi bruger, desto større rabat får vi i foreningen.
13. **Grønne affaldsposer:** Foreningen har modtaget 5000 poser, som beboerne frit kan hente i fællesskuret.

### Fremlæggelse af regnskab (vedlagt):

1. **Klaus gennemgår regnskabet:** Foreningens årsregnskab viser et lille overskud på 74.596 kr.
2. **Antenneudgifter:** Susanne spørger ind til vores antenneudgifter, som forventes at stige. Foreningens "Verdens TV" står til at blive afviklet, men den lovpligtige Copydan-afgift skal fortsat betales. En hurtig håndsoprækning viste, at lidt over halvdelen af beboerne har en aktiv Norlys / Boxer løsning. Der efterlyses en bedre informering til nye beboere om denne mulighed. Bestyrelsen indstilles til at undersøge, hvor mange brugere der er, og at informere beboere om, hvordan man tilsluttes.
3. **Diverse Vedligehold:** Jan spørger hvad posten "Diverse Vedligehold" indeholder. Revisor Annette uddyber: Utæt tag, gulvafslibning i nr. 25, reparation af døre i foreningen, vedligehold af foreningens maskiner, slamsuger og reparation af en rude. "Tab vedr. restancer" – Annette uddyber: dækker over to huslejer, der ikke blev betalt i 2022.
4. Claes spørger til gulvslibning. Klaus forklarer, at de penge blev lagt ud og er kommet tilbage.
5. **"Vurderingshonorar":** Udgiften dækker over den seneste valuarvurdering. Der kommer ikke en udgift til valuarvurdering næste år.
6. **Forslag:** Et forslag stilles på, om revisor Annette kan uddybe posten "Diverse udgifter" på næste års regnskab.
7. **Indekslån:** Foreningens indeksslån stod til 2,5% rente i 2024.
8. **Valuarvurdering:** Foreningens valuarvurdering gælder i tre år. Foreningen har vedtaget at beholde den nuværende valuarvurdering.
9. **Fælleshus årsregnskab:** Viser et underskud på 159.888 kr.
10. Der stilles spørgsmål om, hvorvidt eksterne lejere skal betale en højere pris for udlejninger. På sidste års generalforsamling blev det besluttet at sænke prisen for beboere til 1000 kr., hvilket har haft en negativ indflydelse på indtjeningen.  
  
Der indstilles til, at beboere skal huske at gøre rent efter, at en beboer har lånt boligen.
11. **Depositum:** Kan vi indføre, at der skal betales et depositum, når fælleshuset bliver lånt? Bestyrelsen vil tage dette op på et fremtidigt møde. Det påpeges, at et depositum kan tilbageholdes, hvis der ikke bliver gjort rent.
12. **Godkendelse:** Regnskabet er godkendt af generalforsamlingen.

### Fremlæggelse af budget (vedlagt):

1. **Huslejestigning:** Bestyrelsen foreslår en huslejestigning på 2% grundet stigende omkostninger. Dette svarer til ca. 2-300 kr.
2. Udgifter til fællesarealer stiger til 100.000 kr. Bestyrelsen forudser, at der vil være stigende udgifter til fællesarealer. Jan påpeger, at sidste år var der også hensat 100.000 kr., men det blev ikke brugt.

3. Hvorfor er der sat 120.000 kr. af til gasfyr? Generalforsamlingen har ikke besluttet at skifte til fjernvarme, hvorfor vi skal have penge sat af til evt. nye fyr.
4. **Afstemning:** Om huslejestigning på 2% til næste år. Imod: 1. For: Resten af salen.  
2% er godkendt.
5. **Forslag:** Jan foreslår at fordoble hensættelser fra 100.000 kr. til 200.000 kr. Jan mener, at det er uambitiøst ikke at have højere hensættelser. Dette vil betyde, at et fremtidigt lån ikke vil ramme så hårdt på andelens værdi.  
  
Klaes fremhæver, at en øget hensættelse vil imødegå et eventuelt fremtidigt lån til udskiftning af døre og vinduer.
6. **Diskussion:** Der er en diskussion om, hvorvidt huslejestigningen skal være højere end 2%, eller om foreningen bør optage lån til fremtidige projekter.
7. **Indstilling:** Bestyrelsen indstilles kraftigt til at få en ny vedligeholdelsesplan, så foreningen kan træffe en beslutning på et bedre grundlag.
8. Generalforsamlingen ønsker at øge hensættelser for 2025 fra 100.000 kr. til 200.000 kr.

#### **Fælleshus:**

1. **Godkendelse:** Budgettet er godkendt.

#### **Energimærkning (lovkrav):**

1. **Lovkrav:** Det er et lovkrav, at alle huse skal have en energimærkning.
2. **Betaling:** Denne mærkning kan enten betales af den enkelte andelshaver ved salg af boligen, eller foreningen kan i fællesskab betale for energimærkninger for at få en billigere samlet pris.
3. **Undersøgelse:** Bestyrelsen vil undersøge, hvad disse to muligheder vil koste, og foreningen kan træffe en beslutning på et oplyst grundlag.

#### **Havedage:**

1. **Datoer:** Havedage foreslås forår 4. maj – efterår 26. oktober 2025, udeblivelse bøde 300 kr. Datoerne er godkendt.
2. **Spørgsmål:** Vil det være muligt, at den enkelte andelshaver udfører arbejdsopgaverne på et tidligere tidspunkt end havedagen, hvis man ikke kan deltage på havedagen? Grundet at havedagen til foråret blev flyttet med kort varsel, vil udeblivelse ikke medføre en bøde.

Udeblivelse fra efterårets havedag vil medføre en bøde på 300 kr.

#### **Beboer forslag:**

1. **Parkering:** Der er ved at være mangel på parkeringspladser til beboerne. Bestyrelsen har drøftet denne problemstilling og har diskuteret, om der skal laves flere parkeringspladser. Et græsareal kan inddrages til parkeringspladser og laves om til 3-4 parkeringspladser. En løsning kan være, at grusparkeringerne ved fælleshuset skal bruges af beboere med mere end en bil. Det fremhæves, at udefrakommende biler

parkerer på foreningens pladser. Martin foreslår, at foreningen kan indhente tilladelse til at udstede parkeringsbøder. Formanden henstiller til, at parkeringspladserne ved fælleshuset skal være frie til udlejningsgæster.

Nummererede parkeringspladser: En diskussion om, hvorvidt foreningen skal have nummererede pladser. Det påpeges, at det er besluttet på en tidligere generalforsamling, at foreningen ikke vil have dette. Bestyrelsen vil undersøge, om dette er muligt.

Generalforsamlingen indstiller bestyrelsen til at udarbejde forslag til, hvordan foreningen kan få flere parkeringspladser. Bestyrelsen skal også undersøge, om beboerne selv kan lave dele af arbejdet med at lave nye parkeringspladser. Det påpeges, at der er biler, der kører for hurtigt på vejene.

2. **Fjernvarme:** Forslag om finansiering af fjernvarme, og at fjernvarme tages op på en senere ekstraordinær generalforsamling.
3. **Økonomi:** Der blev stillet spørgsmål om revisors holdning til, hvor god foreningens økonomi er. Revisor siger 3-4 på en 5-punkts skala. Foreningen har ingen røde flag. Der bliver betalt af på lån, og der er grundlæggende sund balance i budgettet. Jan indstiller, at foreningen bør spare mere op, hvilket også er blevet diskuteret på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen indstiller til, at bestyrelsen undersøger muligheden for at omlægge lån og hvad det vil betyde for foreningens økonomi.

### **Bestyrelsens forslag:**

1. **Rådighedsbeløb:** Hævelse af rådighedsbeløb fra 25.000 til 40.000 kr. Bestyrelsen har haft udfordringer med at være begrænset af denne beløbsgrænse. Det er vedtaget at øge rådighedsbeløbet til 40.000 kr.
2. **Fjernvarme afstemning:** Forslag 1: Foreningen finansierer 1.050.000 kr. for tilslutning. Bestyrelsen indhenter lånetilbud. Abonnement på fjernvarmeanlæg betales af andelshaver direkte til FORS. Forslag 2: Andelshavere betaler 12.500 kr. for tilslutning. Foreningen vil dermed undgå at skulle optage lån til at betale for tilslutning. Abonnement på fjernvarmeanlæg betales af andelshaver direkte til FORS.

### **Fjernvarme diskussion:**

1. Charlotte fremlægger, at hendes varmeregning, ifølge FORS's beregner, vil stige med 4800 kr. om året. Susanne stiller også spørgsmål ved, om der vil være ekstraomkostninger ved rørføring og andre installationer.
2. Klaes har lavet tilsvarende udregning på FORS's hjemmeside og står til en stigning på 6000 kr. om året.
3. Susanne påpeger også, at gas-service vil frafalde fra foreningens omkostninger, og at disse skal modregnes den eventuelt kommende fjernvarme service abonnement.
4. Steen har læst, at omkostninger de sidste 5 år har været 4200 kr. per bolig om året i udskiftning af gasfyr.

5. Charlotte ønsker et overblik over de kommende priser fordelt på hver boligtype.
6. Steen beder bestyrelsen undersøge alternative varmeløsninger, såsom leasing af jordvarme eller varmepumper.
7. Jan foreslår, at det skal være op til den enkelte andelshaver, om vi skal have fjernvarme. Det påpeges, at foreningen står for varme i boligerne.
8. Har vores nuværende gasfyr værdi? Kan foreningen sælge vores gasfyr?
9. **Serviceaftale:** Hvis foreningen skriver under på fjernvarmeaftalen, vil FORS overtage serviceaftale.
10. Dennis påpeger, at etableringsomkostninger på fjernvarmetilbuddet er billige, men at de nuværende gaspriser forventes at blive dyrere.
11. Steen påpeger, at bestyrelsen bør fremføre et samlet forslag, hvor prisen for de enkelte boligtyper udregnes. Det skal inkludere, hvilken indflydelse den kommende finansiering vil have.
12. Flere påpeger, at denne beslutning skal tages op på en ekstraordinær generalforsamling på et senere tidspunkt. Fjernvarme skal være det eneste punkt på dagsorden.
13. **Beslutning:** Det er besluttet at udskyde beslutningen.

#### **Valg af bestyrelse:**

1. **Formandsposten:** Ingolf ønsker genvalg.
2. **Næstformand:** Ikke på valg.
3. **Kasserer:** Ikke på valg.
4. **Bestyrelsesmedlem:** Johan ikke på valg.
5. **Bestyrelsesmedlem:** Benny ønsker genvalg.
6. **Genvalg:** Bestyrelsen er genvalgt.

#### **Valg af suppleant til bestyrelsen:**

1. **Christina:** Er valgt som suppleant.

#### **Eventuelt:**

1. **Husregler:** Bestyrelsen skal sætte husregler op i fælleshuset for at informere gæster om regler omkring larm og hvornår der skal være lukkede vinduer.