

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Jernhøj

Der blev afholdt generalforsamling 5. august 2020 kl. 19.00. Generalforsamlingen afholdes i fælleshuset.

Dagsorden er jf. vedtægterne følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse inkl. fastsættelse af andelskronen
4. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften
5. Indkomne forslag :
 - Bestyrelsen stiller forslag om renovering af gavlspidser.
 - Venslev Tømrer & Snedkerentrepriser ApS:
 - Pris uden profiler kr. 321.400 ekskl. moms
 - Pris med profiler kr. 281.400 ekskl. Moms
 - BS Bygningsservice ApS:
 - Pris 362.400 ekskl. Moms
 - Bestyrelsen anbefaler at opgaven går til Venslev Tømrerfirma.
 - Forslag fra nr. 103 og 87: om nummereret p-pladser
 - Forslag fra Aase Christensen
6. Drøftelse af udskiftning/flytning/isolering af vandvarmer.
 Bestyrelsen har undersøgt om der findes vandvarmere, som er endnu mere energivenlige end dem vi har. (udskiftet i 2008)
 VVS-installatøren anbefalede at vi enten får dem isoleret, så der ikke går så meget Varme til spilde på det kolde loft, eller vi flytter dem ned i bryggerset.
 Der bør overvejes om der skal indkøbes nye vandvarmere, såfremt vandvarmerne flyttes ned i bryggers.
 Udskiftningen af vandvarmer er ellers for egen regning, men bestyrelsen anbefaler, at udgiften afholdes af vores overskud, f.eks. i 2021.
7. Valg til bestyrelsen for 2 år
 På valg er Formand Anny Laursen – der genopstiller.
 På valg er Bestyrelsesmedlem Kirsten Nørskov – der genopstiller.
 Valg af suppleant for 1 år til bestyrelsen
 På valg er 1. Suppleant Karsten Roed – der genopstiller.
 På valg er 2. Suppleant Trine Kousholt – der genopstiller.
8. Valg af revisor: Bestyrelsen foreslår genvalg af Addere revision
9. Valg af Administrator: Bestyrelsen foreslår genvalg af Real Administration A/S
10. Eventuelt

Ad 1. Tonni Sørensen fra Real Administration blev valgt til referent og dirigent.

Det blev konstateret at der var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt i alt 22 ud af 25 mulige andelshavere.

Det blev endvidere konstateret, at generalforsamlingen afholdes for sent i forhold til vedtægternes regler herom, men dette skyldes forsamlingsforbuddet som følge af Covid 19 udbruddet.

I øvrigt var alle øvrige formalia i forbindelse med indkaldelse og afholdelse overholdt, og generalforsamlingen blev erklæret lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2. Beretningen var sendt ud sammen med indkaldelsen og formanden supplerede med at bestyrelsen havde set lidt på om man med fordel kan "afvaske" boligernes tage. Der var blandede meninger om fordele og ulemper, metoder og eventuelle behov for gentagelser. Bestyrelsen vil se nærmere på mulige løsninger, priser osv., og det blev understreget at der ikke var noget konkret og at tagene i øvrigt er tætte og velfungerende.

Ad 3. Dirigenten fremlagde og gennemgik regnskabet og der var lejlighed til at stille spørgsmål. Herefter blev regnskabet godkendt med en andelskrone på 5,51.

Ad 4. Dirigenten fremlagde og gennemgik budgettet samt oplyste at såfremt det i punkt 5 fremsatte forslag om udskiftning af gavlsplader bliver vedtaget, vil et korrigeret budget blive udsendt sammen med referat fra generalforsamlingen. I øvrigt blev det bemærket, at budgettet lægger op til at andelshavernes boligafgift forbliver uændrede i forhold til 2019. Budgettet blev godkendt med uændret boligafgift.

Ad 5. Forslaget blev uddybet med oplysninger om at det nu er 6 år siden at gavlspladerne sidst blev malet og de trænger nu igen. Det er endvidere konstateret at flere af gavlspladerne er revnede og derfor alligevel skal repareres.

Det blev oplyst, at de gamle plader demonteres inden opsætning af nye.

Det forslag der er fremsat er med vedligeholdelsesfri plader i antracitgrå, og bestyrelsen anbefaler at der vælges profilplader, da de i så fald vil have samme udseende som beklædning af skure og carporte, og med profiler er tilbuddet kr. 40.000 + moms billigere.

En vareprøve på pladerne gik rundt blandt deltagerne.

Bestyrelsen anbefaler at tage i mod til budet fra Venslev Tømrer & Snekerentrepriser ApS, som har oplyst, at hvis de skulle få opgaven vil den antageligt kunne påbegyndes i oktober.

Det blev vedtaget at acceptere tilbuddet på pladerne med profil fra Venslev.

- Forslag om nummeret p-pladser fra Damgårdsvænget nr. 87 og 103

Forslaget var udsendt/omdelt og blev motiveret af Nicklas Sørensen. Der var generel opbakning og bestyrelsen bakker op om forslaget, dog således at der markeres private p-pladser. Bestyrelsen vil finde en "skiltningsløsning og "fordele" p-pladserne. Forslaget blev vedtaget.

- Forslag om etablering af ny udgang fra Damgårdsvænget nr. 105.

Forslaget var omdelt og blev motiveret med teksten i forslaget

Der blev argumenteret en del i mod forslaget, blandt andet var der forventning af uvedkommende gennemkørende trafik. Endvidere var der modstand grundet lettere adgang til bebyggelsen for uvedkommende.

Forslaget blev ikke vedtaget.

- Forslag om udvidelse af "hjertestartertrappe".

Efter en kort debat blev det oplyst, at stien er etableret og betalt i samarbejde med Damgårdsvænget og Jernhøjvænget, og at forslaget af denne årsag vil ikke kunne sættes til afstemning.

Ad. 6

Der var en generel drøftelse omkring vandvarmere der er monteret i loftrummet i de respektive boliger.

Det var ikke bestyrelsens hensigt med drøftelsen at finde konkrete løsninger og der blev fremsat forslag for og imod flytning, hvem skal betale udgiften til en eventuel udskiftning.

Der blev talt om vedligeholdelse og tilsyn med vandvarmeren, og hvad der i givet fald kunne dækkes af foreningens bygningsforsikring og andelshavers egen indbo forsikring hvis der opstår skader som følge af en utæt vandvarmer.

Drøftelsen indeholdt ingen konklusioner men bestyrelsen fik lidt indspark til bestyrelsens eventuelle videre intern drøftelse.

Ad 7.

Anny Laursen blev genvalgt som bestyrelsesformand for 2 år.
Kirsten Nørskov blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.
Michael Olsen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.

Bestyrelsen består således af:

Anny Laursen, formand.

Kirsten Nørskov.

Michael Olsen

Jytte Gigas

Ina Tell

Som suppleant for 1 år blev valgt:

1. suppleant Karsten Roed
2. suppleant Trine Kousholt

Ad 8. Addere revision blev genvalgt.

Ad 9. Real Administration A/S blev genvalgt.

Ad 10.

Formanden oplyste at der er repareret huller i asfalten, og i den forbindelse er det konstateret at kloak ristene, som skal være børnesikrede, er tærede af rust og derfor står over for en udskiftning i den kommende tid.

En andelshaver spurgte til om fliser i gulvet er forsikret. Det blev oplyst at det ikke er (og ikke kan) forsikres, og at det er andelshavers egen opgave at udskifte eventuelle revnede fliser.

Da der ikke var yderligere punkter til behandling under eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

Referatet dateres og signeres digitalt via Penneo.com

Som dirigent:
Tonni Sørensen

Formand
Anny Laursen

Medlem
Kirsten Nørskov

Medlem
Michael Olsen

Medlem
Jytte Gigas

Medlem
Ina Tell

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tonni Sørensen

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-08-07 08:51:58Z

NEM ID 

Ina Inger Tell

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-795466883229

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-08-07 09:24:29Z

NEM ID 

Kirsten Børregaard Nørskov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-807621242161

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-08-07 09:55:13Z

NEM ID 

Anny Laursen Lorentzen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-212841832190

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-08-07 10:50:08Z

NEM ID 

Jytte Karina Gigas

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-585764593573

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-08-07 13:57:42Z

NEM ID 

Michael Kastholm Gregersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-919622801252

IP: 147.78.xxx.xxx

2020-08-09 10:04:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FAQZH-08LGH-26X45-21XXU-SHG18-XEEU6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Bestyrelsen for Andelsboligforeningen

Jernhøj,

4050 Skibby

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen mandag den 6. april 2020:

I årets løb er der blevet afholdt 5 bestyrelsesmøder heraf 1 ekstraordinært bestyrelsesmøde samt en ekstraordinær generalforsamling i efteråret, hvor det blev besluttet at omlægge vores lån, så vi nu de næste 10 år stadig har afdragsfrihed på halvdelen af lånet og 30 år med afdrag på den anden halvdel. Forslaget blev enstemmig vedtaget.

Omkring hyggemøder i vores fælleshus den første onsdag i måneden, er der stadig et pænt fremmøde og vi siger tak til dem, der kommer med kager, småkager, boller, slik og lignende.

Vi har afholdt 1 forårsfest, 1 høstfest og 1 julefrokost, samt en dag med gløgg og æbleskiver – alle arrangementer med en pæn tilslutning.

I foråret havde vi også en arbejdsdag i foreningen, hvor vi var 14, der var mødt op. Der blev gjort rent i fælleshuset, taget ukrudt op og malet sålbænke – en rigtig god dag.

På den ordinære generalforsamling den 2. april, blev det besluttet, at udskifte fordelingsrør i vores bryggers. Regningen blev lidt større end beregnet, da der nogle steder også skulle udskiftes håndgrebet på stophaner under bordet.

Endvidere blev det besluttet at rep. Vores sokler og murværk, hvilket også er gjort. Regningen blev lidt mindre end beregnet.

Omkring hegn ind til Jernhøjvænge, kunne vi ikke finde en løsning sammen med beboerne der, så det kunne se pænt ud på begge sider. Jernhøjvænge fastholder, at det ikke er dem, som skal holde området inden på deres side. Vi besluttede så at sætte hegnet på vores side.

Vores vandmåler er blevet udskiftet, så vi fremover ikke selv skal læse den af. Det går automatisk, men vi læser den alligevel af en gang i mellem, for at følge med i vores forbrug.

Forbruget i 2019 har været lidt større end i 2018, men mindre end i 2017.

Regnvandskloakerne i vejen er blevet oprenset for grus og sand, som regnvandet skyller ned ad vejen.

Hjertestarteren er også blevet sat op og vi har haft et godt samarbejde med Skibby Boligforening og Jernhøjvænge omkring dette. Lejen for hjertestarteren deles ligeligt mellem foreningerne. Det er vores administration, som foretager opkrævningen hos Skibby boligforening og Jernhøjvænge.

Der er blevet handlet 2 boliger i 2019. Det er nr. 20 og 105. Vi byder de nye beboere velkommen endnu en gang.

Vi har 32 personer stående på ventelisten, hvoraf 6 personer står til en 2 værelses lejlighed og resten til en 3 værelses lejlighed.

Bestyrelsen siger tak for et godt år, også en stor tak til vores handymænd, som hjælper os med stort og småt.

Fremtidig vedligeholdelse:

Bestyrelsen har talt om at vi måske skal undersøge hvad det ville komme til at koste at få rensset vores tage og få dem behandlet mod mos og alger – dette for at forlænge tagenes levetid.

En løsning omkring vores varmtvandsbeholdere, således at disse evt. flyttes ned fra loftet, eller bliver isoleret og/eller udskiftes med nye beholdere. De nuværende varmtvandsbeholdere blev udskiftet i 2008. Den gang betalte hver beboere selv. Da vi hvert år kommer ud med et stort overskud, har bestyrelsen talt om at foreningen betaler for dette tiltag.