



14. maj 2024

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Jernhøj

Der blev afholdt generalforsamling den 22. april 2024 kl. 19.00 i foreningens fælleshus, beliggende Damgårdsvænget 26, 4050 Skibby.

Dagsordenen jf. vedtægterne var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - a) Bestyrelsen anbefaler ophængning af trådnet under boligernes udhæng. Venslev har efterfølgende foreslået at udskifte tagrenderne, da de skal have tagrenderne ned for at kunne komme til at opsætte trådnet. Prisen på arbejdet er anslået til kr. 463.000,00. Punktet er indarbejdet i budgettet under posten "trådnet"
 - b) Bestyrelsen foreslår, at der anvendes kr. 400.000,00 af de hensatte midler til dækning af en del af udgiften til ophængning af trådnet. Dette for at arbejdet har mindst mulig påvirkning på andelsværdien.
5. Forslag
 - a) Bestyrelsen har ikke yderligere forslag.
 - b) Evt. forslag fra foreningens medlemmer.
6. Valg af bestyrelse

Bestyrelsen anbefaler, at bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år.

 - a) Bestyrelsesmedlem Anny Laursen (formand) er på valg og genopstiller for en 2-årig periode
 - b) Bestyrelsesmedlem Kirsten Nørskov er på valg og genopstiller for en 2-årig periode

Valg af suppleanter
Bestyrelsen anbefaler, at der vælges 2 suppleanter. Suppleanter vælges for 1 år.

 - c) Suppleant Jytte Gigas er på valg og genopstiller for en 1-årig periode
 - d) Suppleant Karsten Roed er på valg og genopstiller for en 1-årig periode



7. Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår valg af Beierholm som ny revisor.
8. Valg af administrator
Bestyrelsen foreslår genvalg af Real Administration A/S
9. Eventuelt

Formanden Anny Lauersen Lorentzen bød velkommen.

Ad 1

Vinnie Bækkel fra Real Administration A/S blev valgt til dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var varslet og indkaldt som bestemt i foreningens vedtægter, og det blev oplyst, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten konstaterede, at der var mødt, eller repræsenteret ved fuldmagt, i alt 19 ud af 25 mulige andelshavere. Generalforsamling var således fuld beslutningsdygtig i forbindelse med de stillede forslag til vedtægtsændringer.

Ad 2

Formanden oplyste, at beretningen var sendt ud sammen med indkaldelsen. Der ingen spørgsmål til beretningen.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.
Beretningen er vedlagt referatet.

Herefter besvarede formanden en række spørgsmål, som var fremsendt til bestyrelsen:

Spørgsmål 1: Snerydningen er for dårlig (på vejene)

Formanden oplyste, at bestyrelsen generelt var glade for snerydningen, men erkendte at der havde være nogen enkelte dage i år, hvor der var dårlig rydning, som følge af stort snefald. Når der komme store mængder sne har snerydningen ikke andre muligheder end at skubbe sneen ud til siderne, og så må man, som andelshaver, selv flytte det fra sin udgang.

Spørgsmål 2: Tagreuder og andre opgaver, der ønskes flere tilbud

Formanden oplyste, at tagreudeprojektet var stillet på baggrund af et vedtaget projekt i 2023, hvor der ikke havde være afsat penge nok. Derfor havde bestyrelsen forsat med det samme firma, da man havde oplevet god og kompetent service, og der havde været stor tilfredshed med tidligere arbejder. Normalt ville bestyrelsen altid indhente flere tilbud.

Spørgsmål 3: Hvor længe holder taget, er der tænkt over det.

Formanden oplyste, at taget er ca. 37-38 år gammelt, og at den forventede levetid er 50-60 år – der er altså 10-15 år levetid tilbage på taget endnu.
Endvidere blev det oplyst, at tagene er understrøget for ca. 10-15 år siden.

Spørgsmål 4: Udhængsbrædder rådne (III) – Tagreuder renses, men det drypper stadig mellem tagrende og udhæng ved køkkendør (nr. 87)

Formanden oplyste, at bestyrelsen ikke havde været bekendt med dette, men at bestyrelsen ville tage hånd om dette.



Spørgsmål 5: Mangler låg på affaldscontainer i midter bygningen.

Bestyrelsen oplyste, at de var bekendt med problemet, og at de inden spørgsmålet var fremsendt, allerede havde være i dialog med renovationsfirmaet herom.

Spørgsmål 6: Tagrende ved Kirstens bil (113) smadret for enden.

Formanden oplyste, at forholdet var udbedret inden bestyrelsen havde modtaget nærværende spørgsmål.

Ad 3

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2023 samt beregningen af andelsværdien. Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Regnskabet for 2023 inkl. beregning af andelsværdien blev enstemmigt godkendt.

Ad 4

Dirigenten indledte med, at de i budgettet indarbejdede forslag ville blive drøftet efter gennemgang af budgettet 2024.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024 og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En andelshaver spurgte til udgiften til hjertestarteren som deles med to andre foreninger.

Formanden oplyste, at hjertestarteren var leaset og at leasingselskabet står for vedligeholdelse, forsikring mv.

En andelshaver spurgte til hvad Falck Abonnementet dækkende. Bestyrelsen oplyste, at den dækkede "forebyggende og akut redningshjælp ved bygning" eksempelvis assistance i forbindelse med storm og vandskader.

4 a

Dirigenten læste forslaget højt og formanden motiverede forslaget.

Der var en længere drøftelse om forslaget, og der blev givet forskellige holdninger til kende.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet.

4 b

Dirigenten konstaterede, at idet forslag 4 a var blevet forkastet, skulle forslag 4 b ikke sættes til afstemning, idet dette var bortfaldet som følge heraf.

Herefter blev budgettet med korrektion sat til afstemning.

Budgettet blev enstemmigt godkendt. Korrigeret budget er vedlagt nærværende referat.

Ad 5

Der var ingen forslag til behandling.

Ad 6

Formanden indledte med, at man havde et bestyrelsesmedlem som var udtrådt i løbet af det forgangne år, og at bestyrelsen derfor ønskede et nyt bestyrelsesmedlem, så bestyrelsen bestod af det maximale på 5 medlemmer.

6 a

Anny Lorentzen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

6 b

Kirsten Nørskov blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.



Bestyrelsen indstillede herefter Rolf Iglebæk som nyt bestyrelsesmedlem. Rolf Iglebæk blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år.

6 c

Jytte Gigas blev genvalgt som suppleant for 1 år.

6 d

Karsten Roed blev genvalgt som suppleant for 1 år.

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig således: (Alternativt: Bestyrelsen består herefter af)

Formand Anny Laursen Lorentzen (2026)

Næstformand Knud Christensen (2025)

Bestyrelsesmedlem Kirsten Andersen (2025)

Bestyrelsesmedlem Kirsten Nørskov (2026)

Bestyrelsesmedlem Rolf Iglebæk (2026)

Ad 7

Beierholm blev valgt som revisor.

Ad 8

Real Administration blev genvalgt som administrator.

Ad 9

Papcontainer

Formanden gjorde opmærksom på, at der må ikke komme hele kasser i papcontaineren – Foreningen har fået påtaler.

Alt pap skal slås sammen til helt flade enheder!

Container til haveaffald

Formanden gjorde opmærksom på, at der var nogen som havde smidt stolper og brædder i containeren til haveaffald, og at disse skulle bortfjernes straks. Det var ikke haveaffald og synderen skulle selv køre det på genbrugsstationen.

Haveaffald: Grene, kviste, planter mv. – ikke forarbejdede materialer.

Ejendomsskat 2024

En andelshaver spurgte til forventningen til ejendomsskat.

Dirigenten oplyste, at den medtagne ejendomsskat, var medtaget på baggrund af den foreløbige vurdering som foreningen havde modtaget.

Kør forsigtig

En andelshaver ønskede, at foreningen opsatte et skilt på foreningens facade, om at man skulle køre forsigtig.

En gjorde opmærksom på, at opsætning af skilte som regulere trafikken, skal godkendes af relevante myndighed.

Der var en kortere drøftelse herom.

Alle opfordres til at køre forsigtigt og tage hensyn.

Dirigenten takkede for god ro og orden. Generalforsamlingen blev hævet.

Signeres og dateres digitalt af dirigenten og den samlede bestyrelsen via www.Penneo.dk

Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Jernhøj

Beretning for året 2023

Nu er der gået et år og vi skriver 2024. Vi har fået en ny regent, da den gamle Dronning valgte at abdicere og overgav tronen til kronprinsen, som bliver Kong Frederik den X.

Vi skal også i gang med det nyt år. Der har været afholdt 7 bestyrelsesmøder, en generalforsamling, et sommermøde, en høstfest, en julefrokost og en gløgg eftermiddag.

Vores onsdagsmøder den første onsdag i måneden er fortsat godt besøgt og vi syntes man hygger sig, så det vil vi fortsætte med i det nye år – alle er velkomne.

Den uge hvor man kunne komme ned i Fælleshuset med ting og sager, som man ikke selv bruger mere og som andre kan få glæde af, syntes vi er en god ting, som vi måske gentager i 2024.

Vi havde også en arbejdsdag, hvor mange mødte op og vi fik udrettet rigtig meget.

I 2023 fik vi opsat ny belysning i vores carporte og ellers har der været et par småreparationer bl.a. 3 hjørnesteen i nr. 97 og der er også udskiftet nogle fliser i badeværelset, som var revnet i forbindelse med sætningsskader. Fremover vil den

slags skader indvendig som hovedregel være noget man som boligejer selv skal stå for, da der ikke er nogen forsikring der vil forsikre dette. (Det blev undersøgt ved flere selskaber).

Der blev ligeledes sat kantsten op bag de containere, der støder op i den øverste ende til Jernhøjvænge.

Fremtidig vedligeholdelse

På sidste generalforsamling blev det vedtaget at sætte trådhegn op under vores tagudhæng. Der blev afsat kr. 150.000,- til dette. Efterfølgende påtalte "Venslev Bygger med Træ", at det var en god ide at tage de gamle tagrenderne ned, da flere af dem er i dårlig stand og udskifte dem med nye tagrender. Pris for ovennævnte tiltag udgør kr. 350.000,- + moms. Da der ikke var sat penge af til dette, valgte bestyrelsen at udsætte det til generalforsamlingen i 2024. I stedet brugte vi de afsatte penge på kr.150.000,- til at få omlagt rykningerne på vores carporte.

I begyndelsen af november meddelte Administrationen at det forsikringsselskab vi havde ville sætte prisen op med 48%, hvorfor vi har skiftet forsikringsselskab til Protector Forsikring fra 1. januar 2024. Den årlige præmie er uændret kr. 27.971,-.

Også i november meddelte vores kontaktperson i Administrationen Mette Badenski, at vi fra det nye år får en ny kontaktperson, da Mette har fået andre opgaver. Det er vi

kede af, men ønsker hende god vind fremover.
Vores nye kontaktperson er Vinnie Bruun Bækker og hun
har været ansat i Administrationen i 3½ år.

Anny Lorentzen
Formand

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.”

Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-05-14 09:37:12 UTC



Knud Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: 9343751e-a37b-440b-b07f-94335522a313

IP: 80.163.xxx.xxx

2024-05-14 10:23:59 UTC



Kirsten Børregaard Nørskov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: f4e0bf89-8f62-4f55-940a-8df90ebbd48d

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-16 05:01:08 UTC



Rolf Øystein Iglebæk

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: de0871c5-19c3-4834-83e4-5249cf560f84

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-16 14:06:46 UTC



Anny Laursen Lorentzen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: 7e132f77-1222-4e88-b01d-2d2fc0463a12

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-16 14:41:50 UTC



Kirsten Mølgaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: e09f4473-e6c4-4917-a175-167aafd96e4f

IP: 85.83.xxx.xxx

2024-05-17 08:09:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: KCNPNP-277EW-MBZ15-Y5EAX-077W7-JJPAK

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 tidsstempelt 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/validator**