

14. april 2026

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Jernhøj

Der blev afholdt generalforsamling den 9. april 2026 i foreningens fælleshus beliggende Damgårdsvænget 26, 4050 Skibby.

Dagsorden jf. vedtægterne var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning (vedlagt)
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 stiller forslag om maling af skure/carporte – i samme antracitgrå farve som hidtil.

5. Forslag

- a) Tilføjelse til vedtægternes § 11
Bestyrelsen foreslår at der indføres nyt § 11 stk. 2 i foreningens vedtægter

§ 11 Stk. 2

En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjeperson.

Forslaget kan vedtages med kvalificeret flertal.

- b) Nyt punkt til husordenens § 7
Bestyrelsen foreslår tilføjelse af nyt afsnit 2 til husordenens § 7

§ 7 stk. 2 og 3

Motor køretøjer som ikke er parkeret i carport, kan parkeres i de op-sribede båse. Ellers henvises til den store parkeringsplads.

For at sikre at flest muligt kan få glæde af en carport, kan der som hovedregel kun lejes én carport pr. andel.

Er der ledige carporte – vil en andel kunne leje en ekstra carport.

Carport nr. 2 må alene anvendes til parkering af biler/motorcykler som er tilknyttet andelen.

Hvis en andelsbolig, der ikke har fået tildelt en carport, får brug for en carport – er bestyrelsen berettiget til at opsiges lejemålet af carport nr. 2 med en måneds varsel til udgangen af en måned, således at denne carport frigives og kan udlejes til en andel der ikke har en carport.



Carport kan af begge parter opsiges skriftligt med en måneds varsel til udgangen af en måned.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal.

- c) Evt. forslag fra foreningens medlemmer.
6. Valg af bestyrelse
Bestyrelsen anbefaler, at bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år
- a) Formand Anny Laursen Lorentzen er på valg og genopstiller er på valg og genopstiller for en 2-årig periode.
 - b) Bestyrelsesmedlem Kirsten Nørskov er på valg og genopstiller for en 2-årig periode
 - c) Bestyrelsesmedlem Karsten Roed er indtrådt midt i en valgperiode, og der skal derfor vælges et nyt bestyrelsesmedlem for den resterende valgperiode på 1 år.
Karsten Roed modtager valg som bestyrelsesmedlem for 1 år.
- Valg af suppleanter
Bestyrelsen anbefaler, at der vælges 2 suppleanter. Suppleanter vælges for 1 år
- d) Suppleant Jytte Gigas er på valg og genopstiller for en 1-årig periode
7. Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm.
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 22 ud af 25 mulige andelshavere. Generalforsamling var således fuld beslutningsdygtig i forbindelse med det stillede forslag til vedtægtsændringer.

Ad 3

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2025 samt beregningen af andelsværdien. Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En andelshaver spurgte hvorfor andelene ikke var blevet besigtiget i forbindelse med den nye valuarvurdering. Dirigenten oplyste, at valuaren ikke besigtiger alle andele i forbindelse med en

vurdering, men at valuervurderingen, er en handelsvurdering der fastsætter ejendommens værdi som udlejningsejendom.

Regnskabet for 2025 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 2026.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026 og oplyste, at der var en fejl i likviditetsberegningen, idet den anvendte hensættelse ikke var medtaget, budgettet blev revideret på generalforsamlingen. Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En andelshaver bemærkede, at kvaliteten af den udførte vintervedligehold på foreningens ikke var acceptabel udført. Bestyrelsen noterede sig forholdet, og oplyste, at de havde aftale, der skulle holdes et møde med leverandøren, og alt efter udfaldet, ville bestyrelsen vurdere om foreningen skal kigge efter en ny leverandør.

4 a

Dirigenten læste forslaget højt og formanden motiverede forslaget. Der var en kort drøftelse om forslaget, herunder omkring prisen på det valgte tilbud. Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget.

Herefter blev det reviderede budget i sin helhed sat til afstemning. Det reviderede budget 2026 blev enstemmigt godkendt.

Ad 5

5 a

Dirigenten læste forslaget til vedtægtsændringer højt, og formanden motiverede forslaget. Der var en drøftelse om forslaget.

Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal.

5 b

Dirigenten læste forslaget højt og formanden motiverede forslaget. Der var en drøftelse om forslaget, herunder om muligheden for at benytte carporten til andet end biler/motorcykler. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at såfremt dette var et ønske fra en andelshaver, må andelshaveren fremsætte et forslag herom på en kommende generalforsamling.

Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal.

Ad 6

6 a

Anny Laursen Lorentzen blev genvalgt som formand for 2 år. Generalforsamlingen indrømmede samtidig dispensation fra foreningens vedtægter § 30.3, således at Anny Laursen Lorentzen kan forsætte hvervet som formand, uagtet at hun skulle blive lejer hos sin søn jf. vedtægtens § 12.

6 b

Kirsten Nørskov blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

6 c

Karsten Roed blev valgt som bestyrelsesmedlem for 1 år.

6 d

Jytte Gigas blev genvalgt som suppleant for 1 år.
Kasper Emil Rasmussen blev valgt som suppleant for 1 år.

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig således:

Formand Anny Laursen Lorentzen (2028)
Næstformand Knud Christensen (2027)
Bestyrelsesmedlem Kirsten Andersen (2027)
Bestyrelsesmedlem Kirsten Nørskov (2028)
Bestyrelsesmedlem Karsten Roed (2027)

Ad 7

Beierholm blev genvalgt som revisor.

Ad 8

Real Administration blev genvalgt som administrator.

Ad 9

Varmtvandsbeholdere

Formanden gjorde opmærksom på, at udskiftning af varmtvandsbeholdere er for andelshavers egen regning.

Formanden oplyste at hun havde indhentet et tilbud på udskiftning af varmtvandsbeholdere på loftet – eller flyttet ned i bryggeriset. Det indhentede tilbud forudsatte at mindst 10 andelshavere gik sammen. Der var en kort drøftelse om prisen.

Dirigenten oplyste, at det var frivilligt og for andelshavers egen regning. Hvis en andelshaver ønskede at deltage skulle de tage kontakt til formanden.

Ladestander

En andelshaver spurgte til muligheden for ladestander og emnet blev drøftet kort.
Dirigenten oplyste, at der var kommet ny lovgivning på området.

Formanden takkede af.
Generalforsamlingen blev hævet.

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

Bestyrelsens beretning 2025

Så kom vi ud af 2025 og er i gang med 2026 og selvom vi har haft flere reparationer, kom vi ud af året med indestående likvider på kr. 1.222.717, - .

I årets løb har vi afholdt 7 bestyrelsesmøder og et møde med Administrationen forud for vores generalforsamling, som blev afholdt den 9. april.

Vi har holdt et sommermøde, en høstfest og en julemiddag samt et gløggarrangement – alle med god opbakning. Vi havde også en arbejdsdag den 20. juli – nok årets varmeste dag, så der blev svedt – men trods varmen fik vi nået mange ting. Vi blev også enige om, når der igen skal afholdes arbejdsdag, skal det nok være først på sommeren.

Vores arrangement den første onsdag i måneden, hvor der er kaffe på kanden og lidt kage til, er også godt besøgt, så det vil vi fortsætte med.

Vi måtte desværre også sige farvel til to af vores beboere, der gik bort.

Først på året fik vi repareret vores veje og vi har også fået repareret vindskeder i nr. 95 og 107. Soklen på vores Fælleshus er blevet pudset op og fugerne rundt om vinduerne er blevet udskiftet. Derudover blev der foretaget andre små reparationer.

Problemerne med yderdøre, hvor vand trængte ind og en yderdør der måtte udskiftes og en enkelt havedør, har der også været reparation på.

Vi har haft Powertek ude for at reparerer vores udendørs lamper, da der i perioder ikke var lys i carporte og nogle af lampeme.

I juli fik vi sat afskæmning op rundt om vores container, noget der har pyntet rigtig meget på vores område.

På grund af boligforeningens alder, må vi nok forberede os på flere reparationer fremover.

Sidst på året har vi fået vurderet vores Boligforening og den kontante handelsværdi er sat til kr. 31. millioner.

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

2026-04-14 08:56:51 UTC



Kirsten Børregaard Nørskov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-04-14 09:05:16 UTC



Knud Christensen

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: A/B Jernhøj

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

IP: 80.163.xxx.xxx

2026-04-14 09:34:27 UTC



Kirsten Mølgaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

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

IP: 85.83.xxx.xxx

2026-04-14 09:42:45 UTC



Anny Laursen Lorentzen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Jernhøj

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-04-14 11:43:40 UTC



Karsten Leere Roed

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: 701388d6-5687-418d-b5c3-747f44e93604

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-04-16 09:47:36 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.