



Dato: 28. marts 2019

Referat fra Ordinarer generalforsamling  
Forening A/B Zenithgården, adresse: Hovedvejen 158  
Sted Tandlæge Overgaard, Hovedvejen 158 1.  
Dato mandag d. 18-03-2019  
Kl. 19:15

Dagsorden var

Punkt	Vedrørende	Bilag
1.	Valg af dirigent og referent	
2.	Bestyrelsens beretning.	
3.	Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.	Findes på hjemmesiden
4.	<p>Indkomne forslag</p> <p><u>Forslag A</u>            Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at arbejde videre med, efter ønske fra en eller flere andelshavere, et projekt om inddækning af hjørnealtanerne på 1., 2. og 3 sal, eventuelt også med inddækning af alle altanerne på 4. sal, således at ejendommens totale udseende ser ensartet ud, med enten kun inddækning af alle hjørnealtanerne eller både alle hjørnealtanerne og alle alterne på 4. sal, mod egenbetaling af de berørte enkelte andelshaver eller mod betaling af foreningen, mod en huslejeforhøjelse for de berørte andelshavere og lejere, såfremt alle de berørte andelshavere accepterer dette og forslaget accepteres og besluttes på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling, som vil blive indkaldt, såfremt dette forslag vedtages.</p> <p><u>Forslag B</u>            Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at omlægge foreningens prioritetsgæld til et eller flere fastforrentet/fastforrente lån, med afdrag, eventuel med samtidig nedbringelse med en del af foreningens kontante indestående.</p> <p><u>Forslag C</u>            Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at kunne oprette en kassekredit på op til kr. 500.000 mod sikkerhed i ejendommen.</p> <p><u>Forslag D</u>            Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at kunne skifte bankforbindelse.</p> <p><u>Forslag E</u>            Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at indgå aftale om salg af ledig lejlighed til bedst mulig pris eller alternativt at genudleje lejligheden på lejebasis.</p>	
5.	Valg af bestyrelse	



Referat Ordinær generalforsamling  
A/B Zenithgården, adresse: Hovedvejen 158 , d. 18-03-2019

Side 2 af 7

	På valg er: Bestyrelsesmedlem Mia Bækgaard Pedersen Bestyrelsesmedlem Kim Overgaard 1. suppleant Maria Nielsen 2. Suppleant Benjamin Pedersen	
6.	Valg af revisor	
7.	Eventuelt.	



## **Referat**

Fremmødte var 11 andelshavere, hvoraf én med fuldmagt.

Ad 1 Foreningens formand Henrik Christensen bød velkommen til de fremmødte medlemmer samt til ejendomsadministrator Lisbeth Bayer fra Vest Administrationen A/S. Formanden foreslog, at Lisbeth Bayer blev valgt som mødets dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Hun konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med 14 dages varsel jf. vedtægterne og anså generalforsamlingen for rettidigt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2 Henrik Christensen aflagde bestyrelsens beretning, der var som følger:

”Der har været mange projekter, hvoraf mange af disse også har været større projekter, i Regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

Der er blevet etableret cykelværksted til fri afbenyttelse for vore andelshavere.

Der er blevet installeret overvågning i ejendommen.

Fliserne udenfor opgangsdørene og gulvet indenfor opgangsdørene er skiftet med samme fliser.

Der er kommet lamper op med hus nr. ved opgangsdørene.

Renovering i kældergangen mellem elevatoren og vaskeriet med nyt nedsænket loft og nyt lys i loft og så er der blevet malet, også gulvet.

Vore kældernedgange er blevet renoveret.

Rydning af og åbning ind til inder-kælderen, hvor der så er malet overalt, også gulvet.

Etableret i alt yderligere 9 kælderrum i inder-kælderen. Fortsat 2 ledige som kan lejes.  
Maling af gulvet ved de gamle kælderrum.

Det nye ryddede rum i inderkælderen ind til de nye kælderrum, er det fortsat planen, på forsøgsbasis, at blive til en ”Bytte/Genbrugssentral”. Dette projekt er vi dog ikke p.t. kommet videre med. Der står nogle tomme stigereoler, hvor det fortsat er planen, at man kan stille ting, som andelshaverne ikke vil have selv mere, men som måske kan bruges af andre andelshavere, som så bare kan tage tingene.

Mange af disse projekter er sket i starten af 2018 og er derfor også blevet nævnt på sidste års generalforsamling, men altså gennemført og betalt i dette regnskabsår, derfor selvfølgelig også nævnt her igen.

Vi har løbende skiftet vore lamper med LED. De sidste på svalegangene er blevet skiftet her i



Referat Ordinær generalforsamling  
A/B Zenithgården, adresse: Hovedvejen 158 , d. 18-03-2019

Side 4 af 7

starten af 2019.

Vi har desværre haft rotter oppe under det nye loft i vaskekælderen og rummet ved siden af, men ikke i loftet i gangen til elevatoren.

Derfor skal der nu desværre så skiftes disse nye loftsplader m.v. og vaskeriet vil være lukket en 2-3 dage inden for den nærmeste fremtid.

Ellers er der i det kommende år ikke planlagt større projekter.

Eventuelt den lange planlagte oprydning i cykelkælderen og så samtidig maling af denne, vægge og gulv.

Og så eventuelt inddækning af altanerne, evt. hjørnealtanerne, evt. altanerne på 4 sal, alt efter hvad der senere bliver besluttet her på generalforsamlingen og på en eventuel efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

Ekspropriation af 100 kvm af vor grund ud mod fortovet/vejbanen mod Hovedvejen er sket. Vi fik 60.000 kr. for dette areal. Det vides ikke, hvornår dette areal inddrages, altså hvornår de starter med at etablere den yderligere ligeud-bane og derved flytning af cykelsti og fortov ind på det areal af vores der er blevet ekspropriert.

Vor valuarvurdering er igen steget, men i år ikke så meget, kun med 1.200.000 kr. Vi har i år fået fortaget en yderligere valuarvurdering, som en kontrol-vurdering og denne var stort set ens, nemlig lige præcist på det beløb, som vor normale valuar vurderede til sidste år.

Vurderingen er steget meget de sidste par år, hvilket skyldes alt det, vi har fået gjort, men selvfølgelig også prisstigningerne i markedet og de lave renter.

Det er også derfor, at vi her senere igen indstiller til en mindre stigning i andelskronen, så vi fortsat har en pæn reserve til eventuelle prisfald, rentestigninger og eventuelle større nødvendige udgifter.

Disse kunne være f.eks. udskiftning af den anden elevator, eventuelt kommende vinduesudskiftninger, måske med markiser.

Pga. rentefald m.v. er bestyrelsen i gang med en eventuel omlægning af vores kreditforeningslån, til lavere rente og eventuelt med afdrag på begge lån. Intet er dog besluttet på nuværende tidspunkt.

Udskiftning af andelshavere har der i år heller ikke været mange af, kun ét salg af lejlighed 18 til Morten Molsing, velkommen til.

Og så er der et par kommende salg.

Af Lejlighed nr. 14, da Annelise Holmqvist er flyttet på plejehjem og derfor har lejligheden til salg.





Og så af lejlighed nr. 13, som er til salg, da Erica Loffredo desværre er død efter længere tids sygdom. Ære være hendes minde.

Endelig kan nævntes, at Læge Kenn Dinesen har op sagt sit lejemål og lukket lægeklinikken. Denne ønsker Tandlægeklinikken Keld Overgård nok at overtage, enten som erhvervslejemål eller nok rettere, købe som erhvervsandel. Dette arbejder vi p.t. videre med, lejligheden skal vurderes m.v. hvorefter vi kender evt. fradrag m.v. og kan finde den eventuelle købspris, alternativt leje. Og hvis det ikke bliver Tandklinikken Keld Overgård, arbejdes videre med at finde anden erhvervslejer eller erhvervsandelskøber.

Til slut vil jeg takke den øvrige bestyrelse, vor administrator Vest Administrationen, som vor tidligere administrator nu er en del af og vor gode vicevært Henrik Møller for det gode samarbejde igennem årets løb.”

Beretningen blev taget til efterretning.

**Ad 3** Lisbeth Bayer gennemgik årsrapporten fra 2017/2018. Specielt blev bemærket, at valuarvurderingen af ejendommen igen i år var steget. Ejendommens værdi udgør nu kr. 62.700.000. Bestyrelsen havde foreslået, at andelskronen skulle stige til 12,00. Der vil herved være en nedskrivning på godt kr. 10 mio.

Årsrapporten med en andelsværdi på kr. 12,00 pr. indskudt andelskrone blev vedtaget, som den var forelagt.

Endvidere blev de centrale økonomiske nøgleoplysninger (skema 4) fremlagt. De skal i henhold til de nye regler for nøgleoplysninger i andelsboligforeninger fremlægges på generalforsamlingen.

Budgettet for 2018/2019 blev gennemgået. Budgettet blev ligeledes godkendt, som det var forelagt.

**Ad 4** Forslag A

Henrik Christensen fremlagde projektet. Han oplyste blandt andet, at foreningen eventuelt kan finansiere opsætningen, og så skal de berørte andelshavere betale en afgift for inddækning/overdækning af altanen. Inddækning/overdækning af altanerne vil derved blive en fællesforbedring for ejendommen. Flere udtrykte interesse for at få overdækket altanen. Der blev bl.a. opfordret til, at der bliver indhentet flere tilbud på, hvordan altanerne kan inddækkes.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag B

Formanden oplyste, at bestyrelsen er i færd med at undersøge, om det kan svare sig at



Referat Ordinær generalforsamling  
A/B Zenithgården, adresse: Hovedvejen 158 , d. 18-03-2019

Side 6 af 7

omlægge lånene, således at foreningen også begynder at afdrage på det fastforrentede lån, der i dag ikke afdrages på.

Forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

Forslag C

Forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

Forslag D

Forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

Forslag E

Forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

Ad 5 På valg var bestyrelsesmedlemmerne Kim Overgaard og Mia Bækgaard Pedersen. Kim Overgård var villig til genvalg, og han blev valgt. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Maria Nielsen valgt.

Som 1. suppleant blev Benjamin Pedersen valgt og som 2. suppleant blev Robert Beltran valgt.

Bestyrelsen består således fortsat af:

Formand	Henrik Christensen	1 år
Bestyrelsesmedlem	Kim Overgaard	2 år
Bestyrelsesmedlem	Maria Nielsen	2 år
Bestyrelsesmedlem	Ole Hansen	1 år
1. suppleant	Benjamin Pedersen	1 år
2. suppleant	Robert Beltran	1 år.

Ad 6 Revisionsfirmaet Redmark blev genvalgt.

Ad 7 En andelshaver opfordrede til, at lyset ikke brænder konstant. Bestyrelsen oplyste, at der nu benyttes LED lyskilder, så det er strømbesparende.

Der blev opfordret til, at bestyrelsen melder hurtig ud, hvis der konstateres rotter eller andet i ejendommen. Det skal bemærkes, at rotteproblemet er løst.

Endvidere blev der opfordret til, at der bliver en fast tidspunkt for generalforsamling.



Referat Ordinær generalforsamling  
A/B Zenithgården, adresse: Hovedvejen 158 , d. 18-03-2019

Side 7 af 7

Efter endnu et par bemærkninger kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden, og formanden afsluttede generalforsamlingen.

---

Generalforsamlingsreferatet er underskrevet i henhold til vedtægternes § 27 stk. 1 som følger:

Dirigent og referent:	Lisbeth Bayer	Dato:
Formand	Henrik Christensen	Dato:

# PENNEO

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

*"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."*

## Henrik Christensen

### Underskriver

På vegne af: Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-185003511002

IP: 188.181.xxx.xxx

2019-03-29 17:54:17Z

NEM ID 

## Lisbeth Bayer

### Underskriver

På vegne af: Dirigent og referent

Serienummer: CVR:25333969-RID:97188029

IP: 195.215.xxx.xxx

2019-04-02 08:58:26Z

NEM ID 

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 indlejet i denne PDF, tilfældet af at 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 indlejet i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>