



Dato: 24. januar 2022

Referat fra Ordinarer generalforsamling
Forening A/B Zenithgården
Sted Tandlæge Overgaard, Hovedvejen 158 1.
Dato Mandag d. 24-01-2022
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.	
4.	<p>Indkomne forslag.</p> <p><u>Forslag A</u></p> <p>Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at omlægge foreningens prioritetsgæld til et eller flere fastforrentet/fastforrentede lån, med afdrag, eventuel med samtidig nedbringelse med en del af foreningens kontante indestående.</p> <p><u>Forslag B</u></p> <p>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 C</u></p> <p>Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at kunne skifte bankforbindelse.</p>	
5.	<p>Valg af bestyrelse.</p> <p>På valg er:</p> <p>Formand Henrik Christensen</p> <p>Bestyrelsesmedlem Ole Hansen</p> <p>Suppleant Josephine Dohlmann (fraflyttet)</p> <p>Suppleant Nana Jespersen</p> <p>Suppleant Robert Beltran.</p>	
6.	Valg af revisor.	
7.	Eventuelt.	



Referat

Fremmødte ved generalforsamlingen: I alt 9 af 24 mulige (heraf 1 ved fuldmagt).

Ad 1 Valg af dirigent og referent.

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.

Der ville fra mødet blive udarbejdet et beslutningsreferat med angivelse af hovedsynspunkter og trufne beslutninger, men ikke en ordret gengivelse af det på mødet passerede.

Lisbeth Bayer blev valgt som mødets dirigent og referent. Hun konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med mindst 14 dages varsel jf. vedtægterne og anså generalforsamlingen for rettidigt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2 Bestyrelsens beretning.

Henrik Christensen aflagde bestyrelsens beretning, der var som følger:

”2 af ovenlysvinduerne i det flade tag var utætte, de øvrige ville nok også så snart blive det, så alle 6 blev udskiftet, så det så pænt og ens ud.

Vi fik etableret plankeværk og skærver ved plankeværk på vort nye område mod naboejendommen mod Ringvejen.

Der blev samtidig lagt skærver i de 2 bede ved opgangen ved Hovedvejen.

Senere blev også pergolaen ved dette plankeværk og vor skraldegård afrenset og malet.

Den ene store sten fra P-pladsen blev flyttet og placeret ved de øvrige ud mod Ringvejen ud foran Sukkerland.

Nu mangler vi ”bare” at få malet de resterende sten ved parkeringspladsen hvide og eventuelt ny opmaling af parkeringsbåsene.

Når nu parkeringsbåsene nævnes:

Vi er i bestyrelsen klar over, at det er blevet sværere finde en parkeringsplads på vort eget område ved ejendommen.

Der er flere af vore andelshavere der har bil end tidligere. Flere er måske hjemme af og til på grund af corona. Der holder sikkert også nogle fra naboejendommen af og til, ligesom der af og til holder biler uden for båsene.





Vi vil i bestyrelsen arbejde på en løsning, men det er ikke let.

For år tilbage, inden vi vidste, at det var vores eget område, var der ingen parkeringsmuligheder dér og alle måtte holde på de øvrige pladser.

Da vi fandt ud af, at det var vores område og fik etableret parkeringsbåsene, var beslutningen, som jeg husker det, at disse skulle være til vores beboere, hvorfor der står beboere på alle de ophængte skilte.

Altså var pladserne ikke er til vores erhverv eller til besøgende til disse og selvfølgelig slet ikke til naboejendommen.

Men for, i dagtimerne, at give mulighed for at besøgende til vore erhverv kunne parkere der, i kortere tid, når de nu alligevel ikke så skiltene, så fravalgte vi dengang i bestyrelsen, at få et parkerings-vagt-selskab, der overvågede området og udskrev bøder.

En løsning kan jo være, at få et parkerings-vagt-selskab og at en andelshaver, der har bil, får en form for parkeringstilladelse, til én bil pr. lejlighed, men dette løser jo ikke problemet, da der nu er flere biler i ejendommen, end parkeringspladser. Og så vil også gæster til vore erhverv få bøder, ligesom naboejendommens biler.

Vi kan heller ikke udvide med flere pladser. Vi må i bestyrelsen altså forsøge at arbejde videre på en eventuel løsning.

Men problemet er altså parkeret for nu, her i beretningen.

Videre: I fyrkælderen, har vi fått udskifte hovedpumpen på varmeanlægget.

Automatikken til døren i vindfanget ind til den nye elevator har vi fått udskifte.

Det sidste lys i kælderen med de nye kælderrum er blevet udskiftet til LED-armaturer og med nødvendige bevægelsesfølgere, da lyset næsten aldrig blev slukket.

Der er for øvrigt fortsat 3 ledige kælderrum, der kan lejes. Så hvis interesse, så kontakt formanden.

I vaskekælderen har vi fået monteret en vask og opsat spritdispensere og papirholdere.

I vaskekælderen/fyrkælderen har vi desværre igen haft indbrud, hvor de denne gang kom ind via døren ud for fyrkælderen og videre ind i fyrkælderen, hvor der ikke blev stjålet noget, men der er jo heller ikke noget af værdi at stjæle.

Udgiften til den nødvendige reparation af døren ude fra og døren ind til fyrkælderen var mindre og som forventet lavere end vor selvisiko, så efter udbedring blev skaden fortsat ikke anmeldt til vort forsikringsselskab.





Der vil nu blive opsat klistermærker, hvis det ikke allerede er sket, indvendigt på vinduerne og døre der nede i kælderen med teksten om, at det er et pengeløst vaskeri, så der ikke er noget at stjæle her eller i tilstødende lokaler, eller en lignede tekst.

Vi får, hvis det ikke allerede er sket, monteret spot eller lignede med bevægelsesføler, der tænder ved ophold i kælderskakten. Ikke for at eventuelle indbrudstyve har bedre arbejdsslys, men for at vi tror, at det vil afskrække.

Vi vil få installeret flere kameraer, ét yderligere i kælderskakten, ét udenfor elevatordøren i kælderen og så også på alle svalegangene, så vi bedre kan se dem der eventuelt kommer ind. Og hvis de skulle komme ind, så etableres, hvis det ikke allerede er sket, brik udenfor elevatoren i kælderen, så man først kan køre op i bygningen, hvis man bruger en brik.
Vi vil jo gerne have så sikker en ejendom, som vi kan.

Dette er også årsagen til, at der, når vi har vintertid, har permanent lys i opgangene. Lyset er jo også trods alt nu LED-lys, så prisen ikke stor.

Vor elregning er jo også på grund af LED-lys, lav i forhold til for år tilbage og vor varmeregning ser også ud til at være i omegnen af hvad den plejer, men vi har jo også fjernvarme. Men lad os se, når årsafslutningerne kommer.

Med hensyn til varmen, så har vi jo nu fået installeret automatisk aflæsning i lejlighederne, så vi ikke skal besværes med at være hjemme ved aflæsning.

Der er dog nogle få lejligheder, som ikke har været hjemme på installationsdagene, trods varsler om dage og tidspunkter. Dette er uacceptabelt.

Inden for nærmeste tid vil der derfor blive aftalt en dag og tidspunkt for at få disse sidste lejligheder på plads, som skal overholdes, eventuelt ved at give en nøgle til en nabo, formanden eller hvad vi aftaler.

Vi har endelig fået kommunens accept/tilladelse til altaninddæknings-projektet, og vi fik derfor endeligt projekt/tilbud fra det valgte firma.

3. sal har takket nej, så det vil kun blive gennemført på 1. sal og 2. sal.
F.s.v.a. 1. sal bliver det finansieret af foreningen, da det jo er vort lejemål til øjenlægen og 2. sal egenfinansieres. Projektet udføres snarest, p.t. har vi hørt, at det nok bliver i uge 5.

Med hensyn til økonomien, så har vi her pr. 5/1-2022 omlagt vores lån, da vi endelig kunne indfri det 2% fastforrentede stående lån, der ellers ville forfalde til fuld indfrielse pr. 31.12.2022.

Vi har ikke kun omlagt dette, men også det andet lån, således at vi nu kun har ét lån, som er et fastforrentet lån på 1% med afdrag og med 20 års løbetid.

Vi har en mérydelse årligt herved på godt 200.000 kr. og et afdrag på små 250.000 kr. mere årligt, som i det budget vi senere her på generalforsamlingen skal vedtage, har en virkning med 75%.





Herved er al vor belåning med fast rente og med afdrag, som er en fordel ved fremtidig belåning for andelshaverne, nuværende som kommende, da nogle banker har set skævt til, at en del af vort lån var afdragsfrit.

Vores valuarvurdering er igen steget, men heller ikke i år så meget, næsten intet, kun marginalt, med 150.000 kr. Det er også derfor, at vi her senere, igen i år, indstiller til en mindre, marginal stigning i andelskronen, så vi fortsat har en pæn reserve til eventuelle prisfald, rentestigninger og eventuelle større nødvendige udgifter.

Disse kunne fortsat være f.eks. udskiftning af den anden elevator, eventuelt så også helt ned til terræn og til kælderen, eventuelt kommende vinduesudskiftninger, måske med markiser. En vinduesudskiftning er også en af anbefalingerne, der var i den nødvendige fornyelse af vor energirapport, på et rentabelt projekt.

Et andet projekt kunne være udskiftning af flisebelægning mod Ringvejen og mod Hovedvejen, så den er ens med belægningen mod parkeringspladsen. Dette bliver eventuelt også nødvendigt, når det lånte areal til etablering af Letbanens udvidelse af Hovedvejen, leveres tilbage, hvis der fortsat er den nuværende niveauforskel.

Andre projekter kunne fortsat være renovering, maling af svalegangene og eventuelt også af opgangene.

Et aftalt, men ikke gennemført projekt, er en nødvendig udskiftning af varmeveksler i fyrværelsen, som først vil ske, når det ikke længere er så koldt, da varmen skal lukkes ved monteringen.

Der har i år ikke været ejerskifte af andele. Men vi har pr. 1/5-2021 fået solgt den tidligere udlejede lejlighed nr. 28 på 4 sal som andel, til den maksimale pris, til søstrene Katarina og Sara Racic.

Også lejlighed nr. 19 er solgt pr. 1/2-2022 til den maksimale pris. Den nye andelshaver er her Helena Carina Randlev.

Et velkommen til foreningen og ejendommen til de nye og kommende andelshavere Katarina, Sara og Helena skal derfor lyde her på generalforsamlingen.

Josephine stiller på grund af salget her lidt senere jo derfor ikke op igen som suppleant til bestyrelsen.

Frisør Ea i lejlighed 9 har opsagt sit ekstra lejemål af tilstødende lejlighed 8. Vi har i bestyrelsen arbejdet på, i stedet, at få dette udlejet til øjenlægen, som jo har lejemålet tilstødende på den anden side, men desværre forgæves. Derfor vil vi snarest søger via en erhvervsudlejningsmægler, i stedet, at udleje lejemålet til anden side, hvis muligt. Hvis I kender nogen, der har behov for et erhvervslejemål, så giv gerne besked til formanden eller den øvrige bestyrelse.

Og så den sædvanlige besked fra vor vicevært Henrik Møller, hør nu efter denne gang:
Der må ikke stilles kemikalier, gamle malerbøtter m.v. i skralderummet eller ved





storskraldpladsen. Her må der heller ikke stilles byggeaffald eller glasruder eller døre med glasruder, da disse ting ikke hentes af storskraldefolkene.

Alt dette skal lejere og andelshavere selv sørge for bortskafning af på en genbrugsplads.

Og så den sædvanlige bøn fra vores vicevært: Skaktene er KUN til rest/køkkenaffald og KUN når det er forsvarligt pakket ind, herunder f.eks. lortebleer! Og ikke glas/glasskår eller flydende maling i plastikposer! Sidstnævnte er sket og derfor er det ene af de 2 nyindkøbte skraldestativer i bunden af skakten nu ikke længere ny og pæn, men delvis nymalet.

Til slut vil jeg takke den øvrige bestyrelse, vores administrator Vest Administrationen og vores gode vicevært Henrik Møller for det gode samarbejde igennem årets løb.

Tak for ordet”

Der var ingen spørgsmål, og beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Lisbeth Bayer gennemgik årsrapporten fra 2020/2021.

Revisor har i årsrapporten forsøgt taget forbehold for, at foreningens administrator og bestyrelse har i note 11, beskrevet at en tidligere indhentet valuarvurdering på et senere tidspunkt kan bruges iht. andelsboliglovens §5, stk. 3. idet en eventuel fastholdelse af en tidligere indhentet vurdering kun kan anvendes indtil foreningen efter den 1. juli 2020 vælger at anvende en ny vurdering, hvilket er gjort ved vedtagelsen af regnskab for 2019/20.

I note 11 fremgår at Andelsboligforeningen indhentede en valuarvurdering 26. november 2019, hvoraf det fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. september 2019 var kr. 64.200.000.

Valuarvurderingen blev udarbejdet af valuar og ejendomsmægler MDE, Erik Wiborg, Wiborg+Partnere ApS, Lyngbyvej 14. 2., 2100 København Ø. Valuarvurderingen kan på et senere tidspunkt, efter foreningens valg, bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Lisbeth Bayer nævnte, at der er delte meninger i branchen om foreninger efterfølgende vil kunne anvende en valuarvurdering fra for 1. juli 2020, når der senere er anvendt en ny vurdering. Vurderingen har endnu ikke været anvendt og fortolket af lovgivningen.

Det blev igen oplyst, at foreningens kreditforeningslån er blevet omlagt pr. 1. januar 2022 til et nyt samlet 20 årig fastforrentet 1% lån med afdrag.

Årsrapporten med en andelsværdi på kr. 13,25 pr. indskudt andelskrone blev vedtaget, som den var forelagt.

Endvidere blev de centrale økonomiske nøgletalopslysninger (skema 4) fremlagt.





Budgettet for 2021/2022 blev gennemgået. Omlægningen af kreditforeningslånene var indregnet i det nye budget.

Budgettet blev ligeledes godkendt, som det var forelagt

Ad 4 **Indkomne forslag.**

Forslag A

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.

Bestyrelsen motiverede kort forslaget, og forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

Forslag B

Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at kunne oprette en kassekredit på op til kr. 500.000 mod sikkerhed i ejendommen.

Bestyrelsen motiverede kort forslaget, og forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

Forslag C

Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at kunne skifte bankforbindelse.

Bestyrelsen motiverede kort forslaget, og forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

Ad 5 **Valg af bestyrelse.**

På valg var formand Henrik Christensen og bestyrelsесmedlem Ole Hansen. Begge var villige til genvalg, og de blev valgt.

Som suppleanter blev Nana Jespersen og Robert Beltran genvalgt.

Bestyrelsen består således af:

Formand Henrik Christensen 2 år

Bestyrelsесmedlem Kim Overgaard 1 år

Bestyrelsесmedlem Claus Ebbesen 1 år

Bestyrelsесmedlem Ole Hansen 2 år





Suppleant Nana Jespersen 1 år
Suppleant Robert Beltran 1 år

Ad 6 **Valg af revisor.**

Revisionsfirmaet Redmark blev genvalgt.

Ad 7 **Eventuelt.**

Formanden oplyste, at hvis der er problemer med den nye elevatordør eller taber noget, der falder ned elevatorskakten o.lign., så skal man kontakte viceværtens og eller formanden. Man skal **ikke** kontakte elevatorfirmaet Kone.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.15

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

Dirigent og referent	<hr/>	Dato:
	Lisbeth Bayer	
Formand	<hr/>	Dato:
	Henrik Christensen	



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Christensen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Zenithgården (matrikel 24)
PID: 9208-2002-2-185003511002
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2022 kl.: 12:04:57
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lisbeth Bayer

Som Dirigent
RID: 97188029
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2022 kl.: 09:59:12
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.