



Referat Ordinær generalforsamling
A/B Zenithgården, adresse: Hovedvejen 158, d. 13-01-2025

Side 1 af 9

Dato: 16. januar 2025

Referat fra Ordinær generalforsamling
Forening A/B Zenithgården
Sted I ejendommens fælleslokale
Dato mandag d. 13-01-2025
Kl. 19.00

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.	Indkomne forslag. <u>Forslag A</u> Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at kunne omlægge foreningens prioritetsgæld til et eller flere fastforrentet/fastforrentede lån med eventuel afdragsfrihed samt eventuelt samtidig optage et yderligere fastforrentet 30-årigt lån med afdrag på op til en kontantværdi på 5.500.000 kr. Dette skal finansiere det igangværende ombygnings- og istandsættelsesprojekt, som blev vedtaget på generalforsamlingen sidste år. <u>Forslag B</u> Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at indgå aftale om salg af ledigt erhvervslejemål til bedst mulig pris eller alternativt at genudleje lokalerne på lejebasis. <u>Forslag C</u> Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at kunne skifte bankforbindelse. <u>Forslag D</u> Det foreslås at ændre § 11 fra: Stk. 1: Medlemmerne er berettiget til at foretage forandringer, jf. dog stk. 2. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige foreskrifter.	

This document has esignatur Agreement-ID: 294997HzhxX252298335



Stk. 2: Enhver forandring af lejligheden skal, inden den bringes til udførelse, forelægges skriftligt til godkendelse for bestyrelsen. I tilfælde, hvor byggetilladelse er påkrævet, forevises den for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer. Ansvar for lovligheden af udført arbejde i en lejlighed påhviler alene den nuværende eller tidligere andelshaver, der har ladet arbejdet udføre. Eventuelle senere krav skal rejses direkte mod nævnte andelshaver.

til:

Stk. 1: En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2: Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer. Ansvar for lovligheden af udført arbejde i en lejlighed påhviler alene den nuværende eller tidligere andelshaver, der har lavet arbejde udføre. Eventuelle senere krav skal rejses direkte mod nævnte andelshaver.

Andelshaver er også erstatningsansvarlig for eventuel skade forårsaget af andelshavers eller andelshavers håndværkeres arbejde over for foreningen og naboer, uagtet om denne skade kan henføres til en ansvarspådragende handling fra håndværkeren.

Andelsboligforeningen kan kræve, at andelshaveren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på sidste års generalforsamling og kan derved vedtages endeligt med mindst 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

Forslag E

Det foreslås, at vedtægtens § 13 indsættes et stk. 2:

Andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes af andelshaver selv, andelshavers husstand eller andre, som andelshaveren har givet adgang til andelslejligheden.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på sidste års generalforsamling og kan derved vedtages endeligt med mindst 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.



Referat Ordinær generalforsamling
A/B Zenithgården, adresse: Hovedvejen 158, d. 13-01-2025

Side 3 af 9

5.	Valg af bestyrelse. På valg er: Bestyrelsesmedlem Kim Overgaard Bestyrelsesmedlem Claus Ebbesen Suppleant Sara Racic Suppleant Phillip Kannegaard Henningsen Suppleant Jannik Staal	
6.	Valg af revisor.	
7.	Eventuelt.	



Referat

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen jf. vedtægtens § 24 var afholdt inden 5 måneders fristen og indkaldt rettidigt jf. vedtægtens § 25, ved mail den 17.12.24 til alle medlemmerne. Hun anså derved generalforsamlingen for rettidigt indvarslet og beslutningsdygtig.

Endeligt konstaterede dirigenten at generalforsamlingen var beslutningsdygtig med 13 ud af 24 mulige medlemmer var til stede.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formanden Henrik Christensen fremlagde bestyrelsens beretning for perioden 1/10-2023 til 30/9-2024.

”På sidste generalforsamling, blev bestyrelsen blandt andet bemyndiget til, at gå videre med og indgå bindende aftaler på de projekter på den korte bane i den udfærdigede vedligeholdelsesplan, nemlig udskiftning af vinduer og døre mod Ndr. Ringvej og mod Hovedvejen, i stuen, 1. sal, 2. sal, 3. sal og 4. sal, samtidig etablering/udskiftning markiser, samtidig omfugning af ejendommens murværk, at renovere gulvene på altanerne på 4. sal, som efterfølgende af bestyrelsen er blevet udvidet med hjørnealtanen på 3. sal, at udskifte ventilatorerne på taget til vores central-udsug samt maling af hovedopgangen.

Ligeledes blev bestyrelsen bemyndiget til at omlægge vores daværende lån, til et 30 årigt fastforrentet lån, afdragsfrit i 10 år, med en kontantværdi på ca. 10.700.000 kr. og et 30 årigt fastforrentet lån med afdrag med en kontantværdi på ca. 3.500.000 kr. Dette blandt andet for at kunne finansiere ydelsen på det forventede kommende yderligere fastforrentede 30 årige lån med afdrag med en kontantværdi på ca. 5.500.000 kr. til finansiering af den del af renoveringsprojekterne, der ikke forventes at kunne dækkes af egenfinansiering, i første omgang finansieret som en byggekredit. Endelig blev bestyrelsen bemyndiget til at optage en driftskredit på 500.000 kr. sikret med pant i ejendommen.

Driftskreditten er etableret/optaget, men endnu ikke reelt benyttet.

Låneomlægningen er ligeledes sket, hvilket blandt andet har bevirket, at vi regnskabsmæssigt har kunnet reducere vores gæld med næsten 3.500.000 kr.

Da vores valuarvurdering samtidig i år er steget med 950.000 kr. til 68.650.000 kr., foreslår bestyrelsen derfor her efterfølgende, at vores reserver nedsættes med ca. 2.200.000 kr. til små



14.000.000 kr. ved at indstille til en andelskrone på 15,0 som er en stigning med 0,75 fra 14,25.

Hvilket betyder, at vores andele er 15 gange mere værd, end da vi blev stiftet i 2003, hvilket må siges at være flot. Dette skyldes selvfølgelig primært at vi overgik til valuarvurdering, men også hvad der er sket med ejendommen de sidste 10 år, hvor andelskronen er mere end fordoblet.

Udskiftningen af ventilatorerne på taget er ligeledes sket.

I denne forbindelse har det været varslet, at ventilationsfirmaet skulle ind i alle lejemål for kontrol og indregulering.

Det var ikke muligt for ventilationsfirmaet, at komme ind i alle lejemål, hvilket er uacceptabelt. Disse lejligheder skal besøges/besigtiges snarest her efter generalforsamlingen. I nogle af de besøgte/besigtigede lejemål, viste det sig, at der var installeret emhætter med motor tilkoblet vores udsugning med centraludsug. Dette er ikke tilladt i følge vores regler eller i følge byggreglements-reglerne.

I disse lejligheder skal emhætterne enten frakobles vores centraludsug, for så at køre med kulfilter i stedet, eller emhætterne skal udskiftes til at være uden motor. Enkelte lejemål havde emhætter med motor/udsugning uden tilkoblet udsugning. Herved sker der kun udsugning i køkkenskab og/eller køkken, som har givet eller vil give skimmelsvamp m.v. **Dette skal ligeledes udbedres.**

Det samme vil selvfølgelig være gældende, hvis det måtte være på samme måde i de endnu ikke besøgte/besigtigede lejemål.

En sådan påkrævet udskiftning/ændring vil blive varslet med en rimelig frist på 1 måneds tid eller lignende her efter generalforsamlingen.

Alle lejemål, der har de gamle udsugninger i badeværelserne, hvilket er de fleste og enkelte, som fortsat har disse i køkkenerne, vil ligeledes skulle have udskiftet disse. Dette vil ske på foreningens regning, varslet snarest efter generalforsamlingen.

Bestyrelsen har haft meget mere travlt end normalt, på grund af, det der er sket, men mest på grund af de kommende planlagte vedtagne istandsættelsesprojekter.

Vi har i bestyrelsen haft utroligt meget mailkorrespondance, flere møder end normalt og så også adskillige møder med vores ingeniørfirma og vindues- og markise-producenter og dette vil fortsætte i det kommende år. Disse møder har måttet ske i den almindelige arbejdstid, hvilket har betydet, at bestyrelsen har måttet tage fri fra det almindelige arbejde. Derfor indstilles også i vores budget, at bestyrelses honoraret undtagelsesvis forhøjes med 10.000 kr. til 70.000 kr.



Det forventes at vores samlede renoveringsprojekt snart kan sendes i udbud og så forhåbentlig gennemføres startende engang i foråret og så vil have en varighed på vel ca. 3 måneder.

Vi har i indeværende år ikke fået malet/renoveret hovedopgangen, men dette forventes at ske i indeværende år samtidig med en nødvendig foring af vores faldstammer. Disse projekter forventes at kunne ske over vores driftsbudget, hvorfor bestyrelsen her senere foreslår at den budgetterede udgift på vedligeholdelse/renovering stiger med 450.000 kr. fra 450.000 kr. til 900.000 kr.

Vi sidder her i vores dejlige forenings-/selskabslokale. Ikke fordi det har været meget lejet ud, men dog indtil videre en enkelt gang i 2024 og så er det booket 2 gange i 2025. Husk at I kan booke det. Der er service m.v. til indtil 30 personer og lejen for jer andelshavere er jo kun 1.000 kr. for 3 dage. Kontakt mig gerne for yderligere/bookning.

Dette var vist ordene for nu.

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.”

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

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

Lisbeth Bayer fremlagde årsregnskabet for 2023-2024, inklusiv andelsværdi.

Årsregnskabet viste et overskud på kr. 497.874, hvoraf kr. 370.818 blev anvendt til afdrag på foreningens gæld. Dette resulterede i et tilnærmelsesvis likviditetsoverskud på kr. 127.056.

Andelsværdien var foreslået fastsat til kr. 15 pr. indskudt andelskrone.

Bestyrelsen indstillede, at der reserveres kr. 16.147.608 til vedligeholdelse, eventuelle kurstab og værdiforringelse af ejendommen.

De centrale økonomiske nøgletal (skema 4) blev gennemgået.

Årsregnskabet for 2023-2024, inklusiv en andelsværdi på kr. 15,00 pr. indskud, blev **enstemmigt vedtaget**.

Budget

Lisbeth Bayer fremlagde kort driftsbudget 2024-2025.

Der er budgetteret med et driftsoverskud på kr. 262.301, hvorefter kr. 61.015 skal anvendes til afdrag på foreningens prioritetsgæld. Dette efterlader et tilnærmelsesvis likviditetsoverskud på kr. 201.286.



Der er afsat kr. 900.000 til løbende nødvendig vedligeholdelse af ejendommen.

Udgiften til vindues- og facadeprojektet indgår ikke i driftsbudgettet, da disse dækkes af et særskilt budget.

Driftsbudgettet for 2024-2025 blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 Indkomne forslag

Forslag A

Bestyrelsen foreslog, at denne bemyndiges til at kunne omlægge foreningens prioritetsgæld til et eller flere fastforrentede lån med eventuel afdragsfrihed. Samtidig foreslog bestyrelsen muligheden for at optage et yderligere fastforrentet 30-årigt lån med afdrag på op til en kontantværdi på 5.500.000 kr. Dette skal finansiere det igangværende ombygnings- og istandsættelsesprojekt, som blev vedtaget på generalforsamlingen sidste år.

Forslaget blev **enstemmigt godkendt**.

Forslag B

Bestyrelsen foreslog, at denne bemyndiges til at indgå aftale om salg af det ledige erhvervslejemål til den bedst mulige pris eller alternativt at genudleje lokalerne på lejebasis.

Forslaget blev **enstemmigt godkendt**.

Forslag C

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

Forslaget blev **enstemmigt godkendt**.

Forslag D

Det blev foreslået at ændre vedtægternes §11 fra:

Stk. 1: Medlemmerne er berettiget til at foretage forandringer, jf. dog stk. 2. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2: Enhver forandring af lejligheden skal, inden den bringes til udførelse, forelægges skriftligt til godkendelse for bestyrelsen. I tilfælde, hvor byggetilladelse er påkrævet, forevises den for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer. Ansvar for lovligheden af udført arbejde i en lejlighed påhviler alene den nuværende eller tidligere andelshaver, der har ladet arbejdet udføre. Eventuelle senere krav skal rejses direkte mod nævnte andelshaver.



til:

Stk. 1: En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2: Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer. Ansvar for lovligheden af udført arbejde i en lejlighed påhviler alene den nuværende eller tidligere andelshaver, der har lavet arbejdet udføre. Eventuelle senere krav skal rejses direkte mod nævnte andelshaver. Andelshaver er også erstatningsansvarlig for eventuel skade forårsaget af andelshavers eller andelshavers håndværkeres arbejde over for foreningen og naboer, uagtet om denne skade kan henføres til en ansvarspådragende handling fra håndværkeren. Andelsboligforeningen kan kræve, at andelshaveren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på sidste års generalforsamling og derved kunne forslaget vedtages endeligt med mindst 2/3 flertal af de fremmødte.

Forslaget blev **enstemmigt godkendt og er således gældende nu.**

Forslag E

Det blev foreslået, at vedtægtens § 13 udvides med en ny stk. 2

Andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes af andelshaver selv, andelshavers husstand eller andre, som andelshaveren har givet adgang til andelslejligheden.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på sidste års generalforsamling og derved kunne forslaget vedtages endeligt med mindst 2/3 flertal af de fremmødte.

Forslaget blev **enstemmigt godkendt og er således gældende nu.**

Ad 5 Valg af bestyrelse

På valg var bestyrelsesmedlem Kim Overgaard og Claus Ebbesen. Begge var villige til genvalg og blev valgt for en 2-årig periode.

På valg som suppleant var Sara Racic, Philip Henningsen og Jannik Staal. Alle tre var villige til genvalg og blev valgt for en 1-årig periode.



Bestyrelsens sammensætning er herefter forsat som følger:

Formand Henrik Christensen – (1 år)
Bestyrelsesmedlem Kim Overgaard - (2 år)
Bestyrelsesmedlem Claus Ebbesen - (2 år)
Bestyrelsesmedlem Ole Hansen - (1 år)
Suppleant Sara Racic - (1 år)
Suppleant Philip Kannegaard Henningsen - (1 år)
Suppleant Jannik Staal – (1 år)

Ad 6 Valg af revisor

Advisor-Revision blev genvalgt som forenings revisor.

Ad 7 Eventuelt

Under punktet "Eventuelt" blev følgende drøftet:

- Om der skulle gøres noget ved, at der ofte holder fremmede biler på ejendommens parkeringspladser bag ejendommen. Formanden oplyste, at dette emne har været drøftet mange gange tidligere. Bestyrelsen ønsker ikke at indgå en aftale med et parkeringsselskab, da det vil medføre en del ekstra arbejde for bestyrelsen. Dog vil bestyrelsen overveje sagen igen. Det blev også vendt, om foreningen eventuelt kan opstille elladestandere på det grønne areal.
- Projekter for udskiftning af altandøre og vinduer mod hovedvejen og Ringvejen. Det forventes, at arbejdet starter omkring 1. april. Når bestyrelsen har mere konkrete oplysninger, vil de orientere herom.
- Hvis der er mangler ved andelslejlighederne, skal man tage kontakt til viceværten herom.
- Om der skal justeres på lysstyrken på svalegangen om aftenen. Der var dog ikke opbakning til dette.

Generalforsamlingen sluttede 20.10, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingsreferatet er underskrevet i henhold til vedtægternes § 27 stk. 1 via digital underskrift.

Underskrifter findes på sidste side af dette referat.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Christensen

Bestyrelsesformand

På vegne af A/B Zenithgården (matrikel 24)

ID: aedbcce6-4bb9-417c-9137-688e4060f398

Tidspunkt for underskrift: 21-01-2025 kl.: 17:30:27

Underskrevet med MitID



Lisbeth Bayer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lisbeth Bayer

Dirigent

ID: 0d67c11b-4f21-4774-a296-0452c78553ae

Tidspunkt for underskrift: 22-01-2025 kl.: 08:32:25

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 294997HzhXX25229835

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.