



Cobblestone

Referat af ordinær generalforsamling 2022 i A/ B Gas-Erik

Torsdag, d. 5. maj 2022 kl. 19:00.

Vesterbro bibliotek og kulturhus – mødelokale 2,2 - Peter.

Dagsorden for generalforsamlingen er som følger:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning bilag 1.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab samt vedtagelse af andelskronen, bilag
Bestyrelsen indstiller en andelskrone 35,9200.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
bilag 4.
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om at der tilføjes en ny § 23 A til foreningens vedtægter vedr.
digital og brevstemme generalforsamling. Bilag 4.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af døre + male 3 fortrapper, vi beder om
bemyndigelse til at indhente tilbud + igangsætte for op til 2.8 mill. (vi ønsker at have 1 mill.
i likvider)
6. Valg til bestyrelsen

Formand Michelle Langberg	(på valg i 2022) genopstiller
Helene Ravnholt Jensen	(på valg i 2023) udtræder
Pernille Agerbo	(på valg i 2022) genopstiller
Victor Sendra Gross Larsen	(på valg i 2022) genopstiller
Suppleant Sofie Caroline Petersen	(på valg i 2022) genopstiller
7. Eventuelt

REFERAT:

I alt 14 lejligheder (heraf 1 ved behørig fuldmagt) ud af 54 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen.

Cobblestone A/S
Gammel Køge Landevej 57 3. sal :: T/ +45 70 22 22 15
W/ www.cobblestone.dk :: E/kontakt@cobblestone.dk



Cobblestone

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Diana Jensen fra Cobblestone A/S blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

Laura Daurehøj fra Cobblestone A/S blev valgt til referent.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning er vedlagt nærværende referat.

Der blev spurgt ind til om det var muligt i forbindelse med senere tagudskiftning at få solceller. Det vil bestyrelsen tage med i overvejsen til den tid.

Beretningen blev taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Ad 3. Fremlæggelse af årsrapport

Diana Jensen kommenterede og gennemgik det med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2021.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets negativresultat på kr. 157.912,00 efter afdrag på prioritetsgæld. Andelskronen kr. 35,92 blev vedtaget.

Der var spørgsmål til om der kunne være tale om en sammentællings fejl i note 6 prioritetsopgæld under kolonnen indfriet/optaget. Skulle sammentælling ikke være 2.699.769,00(nyt lån) - 2.748.000,00 (indfriet) = 48.231,00 og ikke 5.447.769,00? Administrator Diana Jensen var i tvivl men kunne se at kursværdien pr. 31/12-2021 fremgår med det korrekte antal lån. Og at sammentællingen vedr. lån D er 0,00. Diana har været i kontakt med revisor som bekræfter at:

Svaret er at lånet burde stå med negativt fortegn, altså -2.699.796, da lånet jo er indfriet. Det har i bund og grund ikke nogen betydning for regnskabet, da tallet ikke bruges andre steder end til at vise at foreningen har indfriet lånet – hvilket man jo også kan se da restgælden pr. 31.12.2021 går i 0.

Cobblestone A/S

Gammel Køge Landevej 57 3. sal :: T/ +45 70 22 22 15
W/ www.cobblestone.dk :: E/kontakt@cobblestone.dk



Cobblestone

Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2021	Optaget (+)/ Indfriet (-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2021	Kursværdi 31/12 2021
a)	2.099.234	0	309.217	1.790.017	1.797.510
b)	2.700.170	0	397.735	2.302.435	2.312.073
c)	2.248.794	0	331.247	1.917.547	1.925.574
d)	2.718.914	2.699.769	19.145	0	0
e)	10.384.000	0	0	10.384.000	9.786.920
f)	0	2.748.000	97.337	2.650.663	2.516.309
	<u>20.151.112</u>	<u>5.447.769</u>	<u>1.154.681</u>	<u>19.044.662</u>	<u>18.338.386</u>

- a) RealDK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte, 0,6436%, udløber i 2027
- b) RealDK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte, 0,6436%, udløber i 2027
- c) RealDK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte, 0,6436%, udløber i 2027
- d) RealDK, fastforrentet kontantlån, opr. 2.965.000, 2,0764%
- e) RealDK, fastforrentet obligationslån, 1,0000%, afdragsfrit indtil 1/7 2028, udløber i 2048
- f) RealDK, fastforrentet kontantlån, opr. 2.748.000, 0,6248%, udløber i 2041

Ad 4. Fremlæggelse af budget

Diana Jensen gennemgik og kommenterede årets budget for 2022.

Efter en kort drøftelse af budgettet blev budgettet sat til afstemning, og enstemmigt godkendt, med et budgetteret positivt resultat på kr. 152.588,00 efter afdrag på prioritetsgæld, og uden en stigning i boligafgiften.

Ad 5. Forslag

Bestyrelsen stiller forslag om at der tilføjes en ny § 23 A til foreningens vedtægter vedr. digital og brevstemme generalforsamling. Bilag 4.

Forslag vedlagt nærværende referat.

Dirigenten motiverede forslaget.

Der gøres særligt opmærksom på at der stadig vil blive afholdt fysiske generalforsamlinger, men at det i nogle tilfælde er nemmere med en digital generalforsamling.

Typen af generalforsamling vil afhænge af dagsordenen og det vil altid være muligt at stille spørgsmål mv.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget. Da der ikke var nok til stede til en endelig vedtagelse, vil der blive indkaldt til en skriftligt digital generalforsamling.

Cobblestone A/S

Gammel Køge Landevej 57 3. sal :: T/ +45 70 22 22 15
W/ www.cobblestone.dk :: E/kontakt@cobblestone.dk



Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af døre + male 3 fortrapper, vi beder om bemyndigelse til at indhente tilbud + igangsætte for op til 2.8 mill. (vi ønsker at have 1 mill. i likvider)

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Udskiftningen af hoved og bagdøre er et punkt i tilstandsrapporten.

Der var nogle fra forsamlingen der ikke havde problemer med dørene og derfor stillede spørgsmål til om man evt. kunne nøjes med at udskifte i nogle lejligheder.

Bestyrelsen ønsker dog en samlet udskiftning bl.a. pga. udseende, energioptimering og brandsikkerhed.

Prisen kr. 2.8 mill. er den pris der fremgår af tilstandsrapporten. Bestyrelsen vil indhente minimum 3 tilbud og hvis det ikke kan gøres indenfor prisrammen, vil arbejdet ikke blive igangsat.

Efter en længere debat blev forslaget sat til afstemning hvor 1 stemte imod, 3 stemte blankt og resten for. Forslaget blev dermed vedtaget.

Ad 6. Valg af bestyrelse **Følgende var på valg:**

Formand Michelle Langberg	(på valg i 2022) genopstiller
Helene Ravnholt Jensen	(på valg i 2023) udtræder
Pernille Agerbo	(på valg i 2022) genopstiller
Victor Sendra Gross Larsen	(på valg i 2022) genopstiller
Suppleant Sofie Caroline Petersen	(på valg i 2022) genopstiller

Anders Burlund ønskede at stille op til bestyrelsen.

Bestyrelsen består nu af følgende:

- Formand Michelle Langberg (på valg i 2024)
- Anders Burlund (på valg i 2023)
- Pernille Agerbo (på valg i 2024)
- Victor Sendra Gross Larsen (på valg i 2024)
- Suppleant Sofie Caroline Petersen (på valg i 2023)

Ad 7. Eventuelt

- Døren til bagtrappen i nr. 2 og 4 bliver holdt åbent med en sten. Skriv til bestyrelsen, de vil kontakte erhvervslejereren.



- Der blev spurgt ind til cykelskuret til ladcykler som blev drøftet på tidligere generalforsamling. Bestyrelsen gør opmærksom på at det er undersøgt men prisen er meget høj. Andelshaverne er velkomne til at indhente tilbud mv. de kan selvfølgelig få hjælp hos bestyrelsen.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling kl. 20:00.

Nærværende referat er underskrevet af bestyrelsen digitalt i henhold til deres NemID.

Bestyrelsens beretning

Vi har haft et fint driftsår og har for nyligt afholdt en hyggelig og produktiv arbejdsdag, hvor der blev sat havemøbler frem, ryddet op i kældre samt gård, fjernet ukrudt og plantet blomster i krukkerne mm. Efterårets gårddag er søndag d. 25. september kl. 12:00 – sæt gerne kryds i kalenderen allerede nu. ☺

Har du lyst til at være med i bestyrelsen?

Vi søger et bestyrelsesmedlem mere, da vi siger tak for nu til Helene.

Hør gerne et medlem hvordan de oplever fordelene og arbejdet ved at sidde i bestyrelsen, alle spørgsmål er velkomne. Vi glæder os til at byde netop dig velkommen – og til vores fremtidige projekter. ☺

Vedligeholdelsesprojekter mm i det forgangne år:

På sidste generalforsamling var vi netop ved at færdiggøre renovering af undergangene, og der er i år blevet opsat ny og moderne belysning, så det er hyggeligere at gå herigennem om aftenen. :)

Solceller:

Bestyrelsen har undersøgt muligheden for solceller på taget, og i denne forbindelse har vores rådgiver A4 foretaget en analyse af bygningsmæssige muligheder, rentabilitet mm. Rapporten vedhæftes. Grundet resultatet af rapporten, gør vi ikke yderligere ved dette projekt på nuværende tidspunkt, men gemmer det til den dag der måtte skulle skiftes tag. For tag gennemgang og stand heraf, se vores seneste opdaterede vedligeholdelsesrapport.

Legionella:

Vi fik i efteråret konstateret legionella i vores varmtvandssystem i ejendommen Eriksgade 12-14, det blev konstateret ved en standard test i alle 3 ejendomme, foretaget i kælder samt 5. sals lejligheder, som en anbefaling af vores bygningsrådgiver A4, da vi havde varmtvands ventiler som man er blevet bekendt med kan medføre legionella grundet udsving i varmtvandstemperaturen.

Der blev konstateret legionella på et niveau hvor der skal tages affære i den ene varmecentral, og bestyrelsen i rådgivning med både ekspert på området fra A4 samt Krüger, iværksatte opsætning af saltspaltningsanlæg. Anlægget eliminerer legionella i varmtvandssystemet ved at omdanne salt til klor, som bliver ført rundt med vandforbruget. Vi havde klorsystemet kørende til denne side af nytår, hvor vi fik taget nye legionella prøver. Systemet er nu nedtaget og der køres ikke længere klor i det varme vand grundet det positive resultat af legionella tests. Vi vil få foretaget legionella tests hver 6. måned, som anbefalet af Krüger, det næste år, så vi sikrer at legionellaen ikke kommer retur.

Det formodes at årsagen til legionella i 12-14, var den type ventiler vi havde siddende i varmecentralerne, og de er af denne årsag blevet skiftet i alle 3 ejendomme.

Bekey:

Vi har fået installeret bekey, som er en nem og sikker nøglefri adgang, for bekeys samarbejdspartnere, indsat i dørtelefonlægget. Det er bl.a. plejepersonale, Årstiderne mm som benytter det. Der kan læses mere i vedhæftede flyer. Fordelen for os, er at vi ikke skal udlevere nøgler til leverandører som er en del af bekey, og omkostninger til løsningen afholdes af bekey.

Vedligeholdelsesprojekter i 2022:

Udover den almindelige løbende vedligehold som er budgetteret i driften, har vi ligeledes en budgetpost til løbende vedligehold af tag, hvor vi får foretaget en gennemgang af løse skiferplader hvert andet år. Det er i år tid til at få foretaget denne gennemgang, og iværksættes i løbet af sommerhalvåret og udføres via lift.

Bestyrelsens forslag

I vores vedligeholdelsesplan udfærdiget af A4 og senest opdateret i 2020, har vi under punkt 6 - Trapper, beskrivelse af mulighed for at optimere ved udskiftning af udvendige lejlighedsdøre. Ordlyden fra rapporten "Udskiftning af 59 hoved- samt køkkentrappedøre til nye standard brand- og lyddøre med fyldninger, i udseende som passer bedst muligt til ejendommen." Flere beboere oplever ligeledes at det trækker ved dørene, som vi vil kunne løse ved at udskifte dørene til nye.

Vi har likvider på ca. 3.8 mill. og ønsker at stille forslag om at benytte op til 2.8 mill. på ovenstående projekt, udskiftning af for- samt bagdøre i lejlighederne, samt maler renovering af 3 stk. hovedtrapper i hjørneejendommen, henholdsvis Gasværksvej 24, Eriksgade 2-4.

Bestyrelsen søger bemyndigelse til at indhente tilbud af ovenstående entreprise, samt iværksætte udskiftning af hoved- samt bagdøre i lejlighederne, samt malerrenovering af fortrapper i hjørneejendommen op til DKK 2.8 mill.

Vi inkluderer malerrenovering af de ovennævnte fortrapper i projektet, da vi formoder at der vil være behov for mindre maler rep. af opgangene omkring dørene, og hermed kan slå de to maler projekter sammen.

Bestyrelsen stiller forslag om at der tilføjes en ny § 23 A til foreningens vedtægter vedr. digital og brevstemme generalforsamling.

Forslaget har følgende ordlyd i en ny § 23A:

Stk. 1. Nærværende paragraf regulerer afholdelsen af en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling, samt regler for en brevstemme/skrivebordsgeneralforsamling. Vedtægtens øvrige bestemmelser om afholdelse af fysiske generalforsamlinger finder i øvrigt anvendelse med de fornødne afvigelser og tillempninger, såfremt bestemmelserne ikke er fraveget i nærværende paragraf.

Stk. 2. Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen under særlige omstændigheder afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde, dvs. som en fuldstændig digital generalforsamling, som en brevstemme/skrivebordsgeneralforsamling. Bestyrelsen kan ligeledes beslutte, at der som supplement til en fysisk generalforsamling gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt eller ved brevstemme, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen.

Stk. 3. Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

Stk. 4. Den digitale generalforsamling skal gennemføres på en sådan måde, at generalforsamlingen kan afholdes på betryggende vis og således, at medlemmerne har adgang til at deltage, ytre sig, samt til at stemme. Den digitale platform og systemet bag skal tillige, på pålidelig måde, kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

Stk. 5. Indkaldelsen til en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling, samt brevstemmegeneralforsamling, kan ske per e-mail, via e-boks eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om, at generalforsamlingen afholdes som en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling, eller skrivebordsgeneralforsamling. Dertil skal indkaldelsen indeholde oplysning om der må stemmes med brevstemmer selvom man ikke deltager. Det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne deltager digitalt i generalforsamlingen samt tidspunktet for afholdelsen. Er der tale om en generalforsamling hvor der kan stemmes med brevstemmer, skal der vedlægges en stemmeseddel med indkaldelsen, hvis der ikke kan stemmes på anden elektronisk vis. Stemmesedlen skal klart beskrive punkter til afstemning og give de fornødne valgmuligheder. Medlemmerne har også mulighed for at stemme pr. e-mail til administrator eller bestyrelsen. Det skal fremgå af indkaldelsen hvem af de to, eller begge, der kan afleveres stemmer til. Dagsorden, forslag og bilag kan enten fremgå af indkaldelsen eller fremgå af det forum, som indkaldelsen linker/henviser til. Dagsorden, forslag og bilag danner grundlag for generalforsamlingens afholdelse. Er der tale om en brevstemmegeneralforsamling, vil der ikke være mulighed for fysisk fremmøde, bortset for bestyrelsen. Der skal dog altid være minimum 2 vidner, foruden dirigenten, til at sikre at formalia og afstemningsregler overholdes. Disse 2 personer skal angives ved navns nævnelse i referatet og godkende referatet ved underskrift.

Stk. 6. Hvis vedtægterne tillader det kan et medlem afgive fuldmagt, ved at videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode - til en anden person, som kan træde i medlemmets sted. Kopi af fuldmagt skal sendes til dirigenten forud for generalforsamlingen. En fuldmægtig indtræder i medlemmets rettigheder på

generalforsamlingen, og agerer i det hele i medlemmets navn og på medlemmets vegne. Fuldmægtigen har således blandt andet ytringsret, stemmeret og ret til at stille forslag/ændringsforslag m.v. i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser herom og i henhold til foreningens nuværende praksis. Bestyrelsen kan dog – og uanset modstående vedtægtsbestemmelser - repræsentere flere medlemmer i forbindelse med en hel eller delvis digital generalforsamling, eller såfremt generalforsamlingen afholdes som en brevstemme generalforsamling.

Stk. 7. Bestyrelsen udpeger forud for generalforsamlingen en dirigent, der altid skal godkendes på generalforsamlingen. Dirigenten:

- Indkalder til generalforsamlingen,
- afgør alle formalitetsspørgsmål,
- kan afkræve en forslagsstiller yderligere oplysninger til et forslag/ændringsforslag,
- kan afvise forslag/ændringsforslag, som ikke indeholder tilstrækkeligt med oplysninger, til at der kan træffes beslutning på et fyldestgørende og betryggende grundlag.
- Formulerer afstemningstemaer, afgør afstemningsform og afstemningsprocedurer,
- sikrer overholdelse af en god tone og kan fratage medlemmets mulighed for at komme med yderligere indlæg/ytringer,
- beslutter om generalforsamlingen skal afholdes over en kortere eller længere periode, samt evt. i en eller flere faser,
- fastsætter frister for indlæg/diskussioner, afgivelse af ændringsforslag, afstemninger m.v.
- Kan beslutte at lade generalforsamlingen overgå til en fysisk generalforsamling, i hvilket tilfælde der indkaldes med et varsel på 8 dage,
- sikrer udarbejdelse af beslutningsreferat, der linker/henviser til de relevante punkter, bilag og indlæg på platformen.

Stk. 8. Ved indkaldelse til en skrivebordsgeneralforsamling, skal der i indkaldelsen angives en frist til at stille skriftlige spørgsmål, ligesom der skal angives en frist forud for generalforsamlingen, hvor spørgsmål er forklaret eller kan ses af foreningens stemmeberettigede medlemmer.

Stk. 9. Hvis den digitale platform, som håndterer generalforsamlingen, bryder ned eller oplever driftsforstyrrelser eller lignende, udskydes den digitale generalforsamling automatisk efter dirigentens beslutning, og genoptages så snart det er muligt med den virkning, at eventuelle frister udskydes. Hvis genoptagelse ikke er mulig, indkalder bestyrelsen til en ny ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, jf. de herom gældende bestemmelser.

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.

Michelle Helene Langberg Pedersen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-674183265584
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2022 kl.: 07:00:28
Underskrevet med NemID

Victor Sendra Gross Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-497963655987
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2022 kl.: 07:19:08
Underskrevet med NemID

Pernille Lysgård Agerbo

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-983415997949
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2022 kl.: 18:58:35
Underskrevet med NemID

Anders Preben Burlund

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-454290844124
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2022 kl.: 21:42:44
Underskrevet med NemID

Diana Jensen

Som Dirigent NEM ID
RID: 41587048
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2022 kl.: 12:12:23
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 2fdff9JPJqm247621563