Referat af ekstraordinær generalforsamling
i A/B Gullfoss
afholdt onsdag den 26. juni 2019 kl. 18.30
i Kulturhuset Islands Brygge, Islands Brygge 18, 2300 København S

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden

1. Valg af dirigent

2. Forslag:

   Ændringsforslag:
   Afstemning omkring franske altaner mod gårdsiden (hjørnelejligheder)
   Bestyrelsen ønsker at generalforsamlingen træffer beslutning vedrørende, om franske altaner mod gårdsiden skal med som en del af projektet. Bestyrelsen appellerer til, at det kun er hjørnelejlighederne der afgiver en ja eller nej stemme, således at det er hjørnelejlighederne der træffer den endelige beslutning.

   Forslag 1: Forslag om udskiftning af ejendommens vinduer mod gård og gadesiden, samt etablering af 371 altaner, spanske og franske altaner, budgetteret til 96.820.000 kr. (se vedlagt bilag)

   Forslag 2: Forslag om udskiftning af ejendommens vinduer mod gård og gadesiden, samt etablering af 312 altaner, spanske og franske altaner (ekskl. franske altaner mod gårdsiden), budgetteret til 91.030.000 kr. (se vedlagt bilag)

   Forslag 3: Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af ejendommens vinduer mod gård og gadesiden, budgetteret til 33.640.000 kr. (se vedlagt bilag)

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 ::kontakt@cobblestone.dk :: www.cobblestone.dk
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby

Velkomst v/bestyrelsen, Marie V. Nielsen.

Marie startede med at fortælle forsamlingen om hvordan altan- og vinduesprojektet var opstået. Det er generalforsamlingen der har ytret ønske om at bestyrelsen undersøgte muligheden for altaner i A/B Gullfoss.

Bestyrelsen har efterfølgende lyttet til ønsket fra generalforsamlingen, og gik derfor i gang med at indhente 3 uvildige tilbud fra forskellige firmaer. AI Arkitekter & Ingeniør blev valgt, grundet deres ekspertise i gamle, bevaringsværdige bygninger og fik som første opgave, at søge tilladelse til opsætning af altaner hos kommunen, da foreningens ejendom er bevaringsværdig i save 3.

Derefter søgte bestyrelsen rådgivning hos foreningens administrator, Cobblestone, som sammen med byggeteknisk rådgiver AI, har bistået foreningens bestyrelse med at få igangsat en projektering. For at kunne sende en ansøgning til kommunen måtte AI lave et myndighedsprojekt for at få afdækket, hvad kommunen ville acceptere af projekter på ejendommen. Kommunens accept var det der dannede grundlag for fremlagte vindues- og altanprojekter. AI havde lavet stikprøvekontrol i forbindelse med følgearbejdet for at lave beregninger. Alt materialet var omdelt til alle andelshaveres gennemgang.

I efteråret 2018 var der to møder i et nedsat økonomiudvalg, hvor mange andelshavere deltog. Dette dannede rammen for Cobblestones senere beregninger af finansiering ved vindues- og altanprojektet.

Bestyrelsen har forholdt sig neutrale i projektet og har udelukkende lyttet til tidligere generalforsamlings ønske om opsætning af altaner, hvorfor fremlagte projekter og forslag på demokratisk vis skal besluttes af generalforsamlingen.

Bestyrelsen fremlagde et ændringsforslag om at ændre stemme majoriteten fra simpelt flertal, til kvalificeret flertal (både vedr. altan- og vinduesprojektet jf. forslag 1-3), hvilket var en tilsidesættelse af foreningens vedtægter. Begrundelsen herfor var at byggeprojekter, i så dyr en størrelsesorden, kan have konsekvenser for nogle andelshavere, da det er alle eller ingen der berøres af projekterne.

Dirigenten oplyste at dette ændringsforslag ville blive behandlet under punkt 2 på dagordenen (forslag).

Velkomst v/Cobblestone, Allan Toft

Den daglige administrator Allan Toft startede med at rose generalforsamlingen for det store fremmøde. Han oplyste endvidere forsamlingen om, at det iht. foreningens vedtægter blot kræver simpelt flertal at stemme fremsendte forslag igennem, selvom der er tale om større byggesager. Allan Toft nævnte også flere eksempler på hvorfor

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 ::kontakt@cobblestone.dk :: www.cobblestone.dk
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

altanprojektet uundgåeligt havde kastet nogle negative kommentarer af sig, da der jf. kravende i byggetilladelsen fra kommunen var tale om et tvungent projekt som viste sig at indeholde mange komplicerede elementer, som derved også havde fordyret projektet betydeligt. Efter drøftelse med administrator, omkring de mange indkomne indvendinger fra andelshaverne, har bestyrelsen, i den forbindelse, stillet et ændringsforslag om at ændre stemmemajoriteten for nærværende forslag om vinduer og altaner således at disse forslag skal vedtages med kvalificeret flertal i stedet for simpelt flertal.

Allan Toft oplyste at bestyrelsen havde sørget for at informere alle andelshavere om aftenens ekstraordinære generalforsamling via flere kanaler, dvs. både pr. mail, sms og ved normal omdeling af det tilhørende materiale, for at sikre et stort fremmøde og dermed en solid demokratisk afstemning.

Der har i processen været et tæt samarbejde mellem bestyrelsen og Cobblestone, (herunder byggerådgiver hos Cobblestone, Tim Vibeholm). Det blev overfor generalforsamlingen klargjort at det hverken var bestyrelsens eller administrators byggeprojekter. Projekterne er opstået alene på baggrund af foreningens ønsker, grundet tidligere beslutninger som foreningen ønskede undersøgt nærmere.

En andelshaver spurgte til hvorfor bestyrelsen havde stillet ændringsforslag om at ændre stemmemajoriteten fra simpelt flertal til kvalificeret flertal og om det var en midlertidig stemmemajoritetsændring? Allan Toft forklarede at forslaget kun vedrører en tilsidesættelse af vedtægternes bestemmelser helt specifikt for denne generalforsamling og for de specifikke byggeforslag og har dermed ikke direkte effekt for andre beslutninger fremover, da vedtægterne ikke ændres. Bestyrelsen svarede at de havde valgt at stille ændringsforslaget, da bestyrelsen ønskede at vedtagelsen skulle være baseret på mere gængse regler om vedtagelsesmajoritet, på området.

Ad 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog administrator Allan Toft som dirigent, da der er en tillid til at han upartisk vil kunne bistå denne rolle, dog var der en indsigelse imod dette. En andelshaver var utilfreds med at administrator blev udpeget som dirigent. Han havde anbefalet bestyrelsen at antage en revisor eller advokat, som ville være helt upartisk, da han mente at administrator havde en økonomisk interesse i at projektet blev gennemført. Dog appellerede bestyrelsen fortsat til at man valgte administrator som dirigent.

Derefter måtte bestyrelsen sætte valg af dirigent til afstemning ved håndsoprækning. Stemmerne fordelte sig således:

For: 69, imod:65, ikke afgivet stemme: 60

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 ::kontakt@cobblestone.dk :: www.cobblestone.dk
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

Allan Toft blev derefter valgt som dirigent. Dirigenten indstillede en kollega Emilia Nguyen fra Cobblestone A/S som referent og dette valg blev enstemmigt vedtaget.

I alt 194 lejligheder var repræsenteret på generalforsamlingen (heraf 49 ved behørig fuldmagt) ud af 230 lejligheder i foreningen (Et fremmøde på ca. 84 %). Endvidere deltog fra Cobblestone A/S byggerådgiver Tim Vibeholm og fra AI Arkitekter & Ingeniør deltog Carsten Sindahl og Cathrine Thornfeldt.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden inkl. alle forslagene iht. vedtægternes forskrifter. Dirigenten oplyste endvidere at der ville blive åbnet for spørgsmål efter de to første ændringsforslag var gennemgået.

Da der allerede var en række spørgsmål fra generalforsamlingen, valgte dirigenten alligevel at åbne for spørgsmål. Der blev spurgt til følgende:

- Hvorfor kan ændringsforslag om opsætning af færre altaner ikke medtages på generalforsamlingen? Dirigenten svarede at forslaget ændrede de økonomiske udregninger, hvorfor forslaget afvises.
- Der var flere spørgsmål omkring gennemførsel af afstemningsrækkefølgen.
- Spørgsmål omkring forbehold for kommunens godkendelse såfremt de franske altaner i hjørner udgår, samt formuleringen herom i forslaget.
- En andelshaver angav utilfredshed med finansieringen og oplyste generalforsamlingen, at han ikke mente der var hjemmel til at stemme om udsendte forslag på dagsorden, da der var usikkerhed om andelshaverne ønskede et vindues- og altanprojekt på baggrund af den foreslåede finansiering. Han ønskede at der blev afholdt en simpel afstemning om hvorvidt generalforsamlingen ønskede opsætning af altaner eller ej.
- En anden andelshaver mente ikke, at der var behov for at lave en simpel afstemning og opfordrede generalforsamlingen til, at man gennemførte dagsordenen som adviseret i indkaldelsen.

Herefter pågik der en drøftelse omkring, hvorvidt generalforsamlingen allerede nu skulle stemme om hvorvidt man ønskede at fortsætte behandlingen af forslag om altaner eller om man skulle gå direkte til afstemning.

Efter drøftelse mellem bestyrelsen og dirigenten, blev det besluttet at gennemføre den fulde behandling af alle forslag forinden afstemning, som adviseret i indkaldelsen.

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 ::kontakt@cobblestone.dk :: www.cobblestone.dk
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

- Spørgsmål om hvorfor afstemning om altanprojektet ikke kunne gennemføres uden vinduesprojektet? Dirigenten svarede at generalforsamlingen stemte om det mest vidtgående forslag først.

- Hvorfor man skulle stemme om forslag 1, hvis ikke første ændringsforslag *omkring franske altaner mod gårdsiden (hjørnelejligheder)* blev stemt igennem? Dirigenten oplyste at forslag 1 ville blive forkastet hvis der stemmes nej til første ændringsforslag omkring franske altaner.

- Der blev stillet spørgsmålstegn ved hvorvidt formulering af forslag 1 var korrekt, hvis ikke kommunen ville tillade opsætning af altaner uden hjørnelejlighederne.

Efterfølgende fortsatte generalforsamlingen uden indsigelser imod formalias overholdelse

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

Gennemgang v/ byggetekniskrådgiver fra AI Arkitekter & Ingeniør, Cathrine Thornfeldt

Kathrine gav en hurtig gennemgang af omdelte Power Point præsentation. (Power Point præsentationen ligger arkiveret sammen med referatet på foreningens digitale arkiv.) AI Arkitekter & Ingeniør har i forbindelse med udarbejdelse af projektet været ude på ejendommen og lave stikprøver/ registreringer i forskellige boliger for at sikre hvordan altanerne kan opsættes og fremsatte beregninger og metoder herfor.

Efter endt gennemgang af Power Point præsentationen åbnede dirigenten for spørgsmål angående den tekniske løsning omkring opsætning af altaner. Der blev spurgt til følgende:

- Om opsætning af altaner på 5. sal var mulig? Carsten Sindahl svarede at man har lavet en kontruktionsmetode hvor man godt kan opsætte altaner på 5. sal. Denne opsætning vil ikke påvirke den bærende bjælke, da der er taget højde for dette. En anden andelshaver tvivlede på ovenstående, dog forsikrede Carsten om at den nye metode allerede har været afprøvet og er taget i brug andre steder.

- Om hvordan hulmur på 5. sal løses? Carsten Sindahl svarede at man endnu ikke har taget højde for dette, da der ikke er lavet endelige beregninger.

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 ::kontakt@cobblestone.dk :: www.cobblestone.dk
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby

- Om hvilken betragtning billedet med lysindfald er taget ud fra? Carsten svarede at grundlaget er lavet med et beregningsprogram, hvorfor lyset falder på bestemte måder. I den forbindelse mente en andelshaver ikke at lysindfaldet var korrekt beregnet, da der kun er taget højde for 5. sal og ikke de resterende boliger med en altan over sig. Carsten Sindahl mente ikke at dette var korrekt.

- Om hvorfor der til stuelejligheder ikke var ansøgt om opsætning af fuld altan eller nedgang til gården? Carsten Sindahl svarede at den ansøgning var en supplerende ansøgning som skulle laves og sendes til kommunens endelige godkendelse, såfremt man ønskede at undersøge denne mulighed.

  Bestyrelsen nævnte at denne på baggrund af en tidligere rundspørge i november 2018, ikke mente at der var tydelig stemning og dermed belæg for at gå videre med ansøgningen om fulde altaner i stuen.

- En andelshaver, som boede i en lejlighed med et smalt køkken efterspurgte om man kunne være med til at planlægge indretningen efter opsætning af altanerne? Carsten Sindahl forklarede at man godt kunne være med til at lave løsningsforslag.

- En andelshaver oplyste at der var kommet en ny beregning i den opdaterede version af BR18, som ikke var medtaget i ansøgte byggetilladelse. Carsten Sindahl svarede at man har taget højde for reglerne i det nye byggereglement.

Dernæst åbnede dirigenten for spørgsmål angående den tekniske løsning omkring opsætning af vinduer. Der blev spurgt til følgende:

- Om hvornår eksisterende vinduer var blevet opsat og om eksisterende vinduer er forsatsvinduer eller koblet vinduer? En anden andelshaver svarede at nuværende vinduer er ca. 30 år gamle og de oprindelige vinduer var forsatsvinduer. Carsten Sindahl oplyste generalforsamlingen om, at der i byggetilladelsen er et krav fra kommunen om, at vinduer skal udskiftes til koblede vinduer grundet energibesparelse. Til dette blev der, fra anden andelshaver, svaret at det var imod lokalplanen.

- Om hvordan eksisterende rør flyttes hvis radiator flyttes? Carsten Sindahl svarede at det er individuelt og man skal kigge på de enkelte tilfælde. De havde, via tidligere udsendt illustration, anbefalet at radiatorne flyttes mest hensigtsmæssigt.

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 ::kontakt@cobblestone.dk :: www.cobblestone.dk
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

- Om der var taget højde for rengøring af de koblede vinduer og andelshaveren ønskede at se en prøve. Carsten Sindahl havde medtaget et prøvevindue og fremviste dette til generalforsamlingen.

- Om teknikker havde lavet undersøgelser af støjniveauet i forbindelse medaltanerne? Carsten Sindahl oplyste at det for teknikker ikke er kutyme at lave sådanne undersøgelser. I samme forbindelse blev der spurgt til om der er undersøgt tilskudsmuligheder til lydisolering? En anden andelshaver svarede at denne havde undersøgt tilskudsmulighederne fra kommunen og at disse desværre ikke var til stede for A/B Gullfoss, da andre havde større behov.

- Om der er indlagt økonomi til reetablering af eksisterende bygningsdele i lejlighederne, såfremt andelshavere havde fået lavet indbyggede skabe? Carsten Sindahl svarede at der var taget højde for dette og økonomisk ramme var afsat.

- Om der i beregningerne var taget højde for at vægge og vinduer er smallere på 5. sal? Carsten Sindahl svarede at der, så tidligt i projektets fase, ikke var taget højde for sådanne beregninger.

- En andelshaver ønskede at vide hvor mange vinduer der indgik i beregningerne, da det tidligere var nævnt at butiksvinduerne ikke er medtaget i forslaget? Carsten Sindahl svarede at alle boligvinduer og opgangsvinduer var med i beregningen.

- En anden andelshaver undrede sig over, hvorfor der var behov for en byggetilladelse, hvis ikke man gennemfører altanprojektet jf. lokalplanen? Carsten Sindahl svarede at kommunen har stillet krav til nye vinduer.

- En andelshaver ytrede mening om at der er mange usikkerheder i projektet og var bekymret for om fremlagte budgetramme ville kunne overholdes. Carsten oplyste at firmaet havde indhentet forskellige tilbud.

- En andelshaver fremlagde sin undersøgelse af naboejendommens fremgangsmåde ved opstart af altanprojekt og oplyste at hun havde fulgt deres byggeri tæt. Hun fortalte kort at alle har kunne følge hendes side på Facebook og ønskede man yderligere informationer blev der henvist til Facebooksiden. En anden andelshaver mente ikke man kunne lave en sammenligning med anden ejendom, da projekterne er forskellige og da den anden ejendom f.eks. har altaner mod gaden og dermed skal der ikke laves adgang via køkkenerne.

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 ::kontakt@cobblestone.dk :: www.cobblestone.dk
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby

Økonomisk gennemgang v/ Cobblestone Tim Vibeholm.

Tim Vibeholm gennemgik de udsendte forslag og oplyste generalforsamlingen om de økonomiske rammer for de enkelte scenarier.

Ad 2. Forslag

Ændringsforslag - Afstemning omkring franske altaner mod gårdsiden (hjørnelejligheder)
Bestyrelsen ønskede at generalforsamlingen træffede beslutning vedrørende, om franske altaner mod gårdsiden skulle med som en del af projektet. Bestyrelsen appellerer til, at det kun var hjørnelejlighederne der afgav ja eller nej stemme, således at det er hjørnelejlighederne der træffer den endelige beslutning.

Tim oplyste om, at generalforsamlingen jf. forslaget, opfordredes til at lade det være op til kun de implicerede lejligheder at stemme om forslaget, således at det reelt kun var denne gruppe af personer som træffer beslutningen. Dvs. at alle andre andelshavere blev opfordret til ikke at afgive en stemme.

Efter få spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget skulle behandles med simpelt flertal. Afstemningen fik følgende stemmefordeling:

JA: 14, NEJ: 71, ikke afgivet stemme: 109

Afstemningen viste at de franske altaner mod gårdsiden, dermed skulle udgå af et evt. senere vedtaget altanprojekt, hvorefter forslag 1 jf. indkaldelsen udgik.

En andelshaver ville have til referat, at man ud fra afstemningen ovenfor ikke entydigt kunne sige hvad hjørnelejlighederne havde stemt, da også andre andelshavere havde afgivet stemmer.

Ændringsforslag:
Bestyrelsen ønskede at byggeprojekterne (både altan – og vinduesprojektet jf. forslag 1-3) skal vedtages med kvalificeret flertal, således at vedtagelsen læner sig op af gængse regler på området.

Tim Vibeholm oplyste, at bestyrelsen ønskede at stille ovennævnte forslag for at gøre afstemningen mere demokratisk og beslutningen bredere funderet. Det er iht. vedtægterne ikke nødvendigt dog var det et ønske fra bestyrelsen.

En andelshaver motiverede imod ændring af stemmemajoriteten. En anden andelshaver motiverede for ændringen, da det dermed gør det sværere at gennemføre byggeprojekterne, som ville sætte mange andelshavere i en økonomisk dårlig situation.

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 ::kontakt@cobblestone.dk :: www.cobblestone.dk
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

Det blev slået fast at generalforsamlingen jf. forslaget, udelukkende kunne ændre stemmemajoriteten om vedtagelse af de fremsatte byggesager. Dvs. at der var tale om en ekstraordinær tilsidesættelse af vedtægterne, som dermed kun gælder spørgsmålene på nærværende generalforsamling. Dermed var der ikke tale om en reel vedtægtsændring.

Da der ikke var flere spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning:

Stemmerne fordelte sig således: JA: 159, NEJ: 34, Ikke afgivet stemme: 1

Forslaget blev dermed endeligt vedtaget med kvalificeret flertal.

Forslag 1: (se vedlagt bilag)

Forslag om udskiftning af ejendommens vinduer mod gård og gadesiden, samt etablering af 371 altaner, spanske og franske altaner, budgetteret til 96.820.000 kr.

Forslaget udgik af dagsordenen, grundet afstemningsresultatet af første ændringsforslag**.**

Forslag 2: (se vedlagt bilag)

Forslag om udskiftning af ejendommens vinduer mod gård og gadesiden, samt etablering af 312 altaner, spanske og franske altaner (ekskl. franske altaner mod gårdsiden), budgetteret til 91.030.000 kr.

Tim Vibeholm orienterede generalforsamlingen om den økonomiske ramme for projektet og fremførte budgettet samt finansieringen. Tim informerede bl.a. om at der efter endt afdragsfrihed på altanlånet vil ske en korrektion af renten og at det kun er dem som får altan, som skal betale for denne renteændring.

Det blev oplyst at altanernes værdi ikke tilfalder de enkelte andelshavere som individuelle forbedringer, men tillægges ejendommens samlede værdi ud fra en beregning foretaget af ejendommens valuar. Det forventes at altanernes værdi vil tilsvare belåningen.

Derefter åbnede dirigenten for kommentarer og der blev spurgt om følgende:

- Er der i projektet afsat et beløb til professionel projektledelse og daglig tilsyn af projektet? Tim svarede der er udelukkende er afsat hhv. 7% til AI Arkitekt og rådgivning for projektledelse af altaner og 9% til vinduer. Der er ikke afsat et beløb til daglig tilsyn af projektet af en professionel part.

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 ::kontakt@cobblestone.dk :: www.cobblestone.dk
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

- Bestyrelsen nævnte at såfremt vindues og/ eller altanprojektet vedtages, skal projektledelsen udbydes. Det er ikke givet at AI Arkitekt og rådgivning skal varetage opgaven.

- Om der i de kommende års almindelig vedligeholdelse er afsat penge til disse projekter? Bestyrelsen svarede at alle vedligeholdelsesopgaver vil blive behandlet på samme måde som normalt. Bestyrelsen har fået udarbejdet en langsigtet vedligeholdelsesplan til foreningen. Bestyrelsen forsikrede andelshaver om at de stadig sørger for at de almindelige vedligeholdelsesarbejder prioriteres ifølge drift- og vedligeholdelsesplanen.

  Om altanprojektet kan risikere at blive dyrere end de angivne priser? Tim Vibeholm svarede at bestyrelsen og rådgiver ikke er bemyndiget til at overskride den i forslagene angivne budgetramme.

- Tim Vibeholm forklarede at foreningen har en større buffer til andelsværdiforringelse, hvorfor bufferen vil sikre at andelskronen, trods byggeprojekterne, ikke belastes og falder, alt andet lige.

- En andelshaver indgav kritik af finansieringsløsningen, som han ikke mente stemte overens med ønsket fra økonomiudvalget. Tim Vibeholm svarede at finansieringsløsningen, var afstemt med tidligere byggeadministrator samt bestyrelsen og at alle andelshavere altid havde mulighed for at indstille forslag til behandling på en ordinær generalforsamling.

- En andelshaver roste bestyrelsen for at fremlægge så stort et byggeprojekt på en særdeles demokratisk måde. Tidligere havde han udelukkende oplevet at der var udsendt informationsskrivelser og derefter blev der taget en beslutning, hvor denne proces har været anderledes. Han mente det var urimeligt at bestyrelsen blev mistænkeliggjort.

- En andelshaver spurgte ind til, hvorfor vinduesprojektet havde samme finansiering både alene, samt ved altanprojektet, da det må antages at være dyrere alene, grundet byggepladsudgifter. Tim Vibeholm orienterede om, at boligafgiftsstigningen på 17 % for vinduer i forslag 3, var beregnet ud fra byggebudget udarbejdet af AI rådgivning. Tim Vibeholm var enig i betragtningen om, at vinduesprojektet burde være lidt dyrere som enkeltstående projekt i forslag 3 og at boligafgiftsstigningerne i forslag 1 burde være lidt lavere.

Da der ikke var flere spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning med følgende stemmefordeling:

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 ::kontakt@cobblestone.dk :: www.cobblestone.dk
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

For: 39 og imod: 155

Forslaget faldt dermed, da det ikke blev vedtaget med kvalificeret flertal.

Forslag 3: (se vedlagt bilag)

Bestyrelsen stillede forslag om udskiftning af ejendommens vinduer mod gård og gadesiden, budgetteret til 33.640.000 kr.

Tim gennemgik kort forslaget og den økonomiske ramme.

- En andelshaver motiverede til at stemme imod forslaget og opfordrede bestyrelsen til at fremlægge et nyt og mere retvisende tilbud.

- En anden andelshaver oplyste forsamlingen om, at han af sin håndværker havde fået anbefalet en årlig vedligeholdelse af vinduerne herunder blandt andet udskiftning af gummilister. Denne årlige gennemgang ville kunne udskyde projektet og dermed spare foreningen for et vinduesprojekt i denne omgang.

- I den forbindelse oplyste en andelshaver at hun for 4 år siden fik sine vinduer renoveret for 1.600 kr. og der har ikke været problemer med hverken træk eller andet.

En andelshaver spurgte hvad gennemsnitslevetiden for et vindue var og om man skulle stemme om udskiftning af vinduer igen på et senere tidspunkt hvis ikke forslaget vedtages? Der blev svaret at nuværende vinduer er ca. 30 år gamle og at de kan holde op til 50 år. Bestyrelsen svarede at et nyt vinduesprojekt formentligt på et senere tidspunkt vil blive fremlagt på en kommende generalforsamling hvis ikke det vedtages.

Da der ikke var flere kommentarer satte dirigenten forslaget til afstemning med følgende stemmefordeling:

For: 31, imod: 166, ikke afgivet stemme: 3

Forslaget faldt dermed, da det ikke blev vedtaget med kvalificeret flertal.

Da der ikke var flere emner og punkter til behandling takkede dirigenten for god ro og orden. På bestyrelsens vegne takkede dirigenten John og Jens for indskrivning, samt stemmeudvalget, Tage og Carsten. Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 23.00.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk.

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 ::kontakt@cobblestone.dk :: www.cobblestone.dk
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby

Cobblestone

Forslag 1: Vinduesudskiftning og etablering af 371 altaner, spanske og franske altaner:

Forslag om gennemførelse af vinduesudskiftning og altanprojekt, omfattende udskiftning af ejendommens vinduer mod gård og gadeside samt opsætning af altaner, franske altaner og spanske altaner på foreningens ejendom jf. AI beslutningsforslag

Økonomi:

Udskiftning af vinduer og altanprojekt er budgetteret til 96.820.000 kr.

Vinduesudskiftningen foreslås finansieret ved 50 % F5 rentetilpasningslån med afdrag, samt ved 50 % obligationslån med 10 års afdragsfrihed, løbetid 30 år. og vil betyde en boligafgiftsstigning på ca. 17 %.

I nedenstående skema ses niveauet for, hvad medlemmerne betaler i boligafgift i dag (afrundet), og hvor meget den månedlige boligafgift forventes at stige med.

Nuværende boligafgift	Stigning 17 % (vinduer)
1.500 kr. om måneden	255
2.000 kr. om måneden	340
2.500 kr. om måneden	425
3.000 kr. om måneden	510
3.500 kr. om måneden	595
4.000 kr. om måneden	680

Altanprojektet foreslås finansieret ved 50 % kontantlån med afdrag og en løbetid på 30 år, samt ved 50 % obligationslån med 10 års afdragsfrihed, løbetid 30 år.

Priser og boligafgiftsstigning pr. altan er estimeret som følgende:

Altan typer	Pris pr. altan	Boligafgiftsstigning pr. md.
Altan (A) over 2 vinduer	213.000	645
Altan (B) over 1 vindue	192.000	580
Spansk Altan	144.000	435
Fransk Altan	68.000	205

Altanprojektet - hvad er omfattet:

De ovennævnte overslagspriser er baseret på, at alle nedennævnte omkostninger til etablering af altaner er indeholdt:

- Levering og montering af altaner.
- Nedbrydning af murværk foran dør hul.
- Levering og montering af altandør.
- Indvendig afslutning omk. vindue og gulv.
- Indvendig maling af lysning.
- Flytning af radiator.
- Eventuelle nedtagningsarbejder ved lysning, med afsluttende finish.
- Kompensation ved mistet forbedringsværdi (typisk køkkener)

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

- Reetablering af eventuelle vvs arbejder i forbindelse med køkkener placeret foran lysninger, hvor der placeres altandør.
- Byggeplads/anlægsomkostninger.
- Uforudsete udgifter.
- Forsikringer.
- Finansieringsomkostninger.
- Teknisk rådgivning.
- Byggesagsadministration.

Altanprojektet - hvad er ikke omfattet:

- Reetablering af køkkenelementer eller andre indbyggede elementer, underskabe, køkkenbordplader mv., der tages ned i forbindelse med etablering af altan og altandør, vil ikke blive reetableret.

Forslag til afstemning:

På baggrund af ovenstående skal der på generalforsamlingen stemmes om følgende. At bestyrelsen bemyndiges til at:

- Udskiftning af ejendommens vinduer mod gård og gadesiden. Jf. AI beslutningsforslag. Projektet foreslås finansieret ved 50 % F5 rentetilpasningslån med afdrag, samt ved 50 % obligationslån med 10 års afdragsfrihed, løbetid 30 år.
- Gennemførelse af altanprojekt omfattende opsætning af altaner, spanske og franske altaner på foreningens facade mod gård og gadesiden. Jf. AI beslutningsforslag. Projektet foreslås finansieret ved 50 % kontantlån med afdrag og en løbetid på 30 år, samt ved 50 % obligationslån med 10 års afdragsfrihed, løbetid 30 år. Ydelsen på lånene fordeles blandt de modtagende andelshavere således at foreningens driftsøkonomi ikke påvirkes.
- Selvom lånene til opsætning af altaner er afviklet, fortsætter dem der finansiere altan opførelsen/købet igennem foreningen med at betale udgiften, da beløbet betragtes som en opsparing til kommende vedligeholdelse og fornyelse af altaner. Lånene kan ikke senere indfries og ydelsen fortsætter på evt. ny andelshaver.
- At hjemtage den for projektet nødvendige finansiering, herunder at foretage eventuel kurssikring mv., samt hjemtage eventuel mellemfinansiering, såfremt dette er nødvendigt for projektets gennemførelse. Bemyndigelsen omfatter desuden et mandat til, at bestyrelsen kan delindfri lånene, såfremt der skulle vise sig at være et overskud i projektet, idet der også er afsat omkostninger til uforudsete udgifter mv.
- Indgå de for projektet nødvendige aftaler med teknisk rådgiver og administrator vedrørende administrativ og økonomisk rådgivning i forbindelse med projektet, samt til at indgå entreprisekontrakt med entreprenør.
- Træffe alle de for projektet fornødne beslutninger, herunder igangsætning af evt. uforudsete arbejder m.v. indenfor de i projekterne afsatte budgetter.
- Såfremt lånemarkedet skulle ændre sig, og der ikke kan optages de til projektet vedtagne lån, eller hvis det ikke længere er fordelagtigt, så er bestyrelsen bemyndiget til at optage et tilsvarende lån med samme profil, der vurderes at være fordelagtigt for foreningens medlemmer.

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

- Opkræve tillæg til boligafgiften når der optages lån til projektet og ikke først når det er færdigt, idet der skal betales til de nye lån der optages til projektet. Tillægget kan senere tilpasses i det omfang projektet bliver enten dyrere eller billigere, eller såfremt lånene ændres.
- Ved finansiering igennem foreningen indgår altanerne som en integreret del af den fælles ejendom, og afskrives derfor ikke og indgår dermed IKKE i den enkelte lejligheds handelspris som en forbedring. Værdistigningen på ejendommen forventes modsvaret af de nye lån, der optages til projektet.
- Eventuelle tilvalgsydelser der afregnes direkte med entreprenør, skal dog anses som individuelle forbedringer som tillægges lejlighedens maksimalpris og kan i visse tilfælde afskrives jf. foreningens regler og senere praksis.
- I det omfang andelshaver har indrettet sig således at der skal fjernes indbyggede nyere køkken, eller andre indbyggede elementer, vil andelshaver blive kompenseret for den mistede forholdsmæssige andel af den afholdte forbedringsværdi. Værdien vil blive vurderet af en vurderingsmand.

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

Cobblestone

Forslag 2: Etablering af 312 altaner, spanske og franske altaner (eksl. franske altaner mod gård):

Forslag om gennemførelse af vinduesudskiftning og altanprojekt, omfattende udskiftning af ejendommens vinduer mod gård og gadeside samt opsætning af altaner, franske altaner og spanske altaner på foreningens ejendom (eksl. franske altaner mod gårdsiden) jf. AI beslutningsforslag.

Økonomi:

Udskiftning af vinduer og altanprojekt er budgetteret til 91.030.000 kr.

Vinduesudskiftningen foreslås finansieret ved 50 % F5 rentetilpasningslån med afdrag, samt ved 50 % obligationslån med 10 års afdragsfrihed, løbetid 30 år. og vil betyde en boligafgiftsstigning på ca. 17 %.

I nedenstående skema ses niveauet for, hvad medlemmerne betaler i boligafgift i dag (afrundet), og hvor meget den månedlige boligafgift forventes at stige med.

Nuværende boligafgift	Stigning 17 % (vinduer)
1.500 kr. om måneden	255
2.000 kr. om måneden	340
2.500 kr. om måneden	425
3.000 kr. om måneden	510
3.500 kr. om måneden	595
4.000 kr. om måneden	680

Altanprojektet foreslås finansieret ved 50 % kontantlån med afdrag og en løbetid på 30 år, samt ved 50 % obligationslån med 10 års afdragsfrihed, løbetid 30 år.

Priser og boligafgiftsstigning pr. altan er estimeret som følgende:

Altan typer	Pris pr. altan	Boligafgiftsstigning pr. md.
Altan (A) over 2 vinduer	207.000	625
Altan (B) over 1 vindue	186.000	560
Spansk Altan	139.000	420
Fransk Altan	63.000	190

Altanprojektet - hvad er omfattet:

De ovennævnte overslagspriser er baseret på, at alle nedennævnte omkostninger til etablering af altaner er indeholdt:

- Levering og montering af altaner.
- Nedbrydning af murværk foran dør hul.
- Levering og montering af altandør.
- Indvendig afslutning omk. vindue og gulv.
- Indvendig maling af lysning.
- Flytning af radiator.
- Eventuelle nedtagningsarbejder ved lysning, med afsluttende finish.
- Kompensation ved mistet forbedringsværdi (typisk køkkener)

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

- Reetablering af eventuelle vvs arbejder i forbindelse med køkkener placeret foran lysninger, hvor der placeres altandør.
- Byggeplads/anlægsomkostninger.
- Uforudsete udgifter.
- Forsikringer.
- Finansieringsomkostninger.
- Teknisk rådgivning.
- Byggesagsadministration.

Altanprojektet - hvad er ikke omfattet:

- Reetablering af køkkenelementer eller andre indbyggede elementer, underskabe, køkkenbordplader mv., der tages ned i forbindelse med etablering af altan og altandør, vil ikke blive reetableret.

Forslag til afstemning:

På baggrund af ovenstående skal der på generalforsamlingen stemmes om følgende. At bestyrelsen bemyndiges til at:

- Udskiftning af ejendommens vinduer mod gård og gadesiden. Jf. AI beslutningsforslag. Projektet foreslås finansieret ved 50 % F5 rentetilpasningslån med afdrag, samt ved 50 % obligationslån med 10 års afdragsfrihed, løbetid 30 år.
- Gennemførelse af altanprojekt omfattende opsætning af altaner, spanske og franske altaner på foreningens facade mod gård og gadesiden (eksl. franske altaner mod gårdsiden) Jf. AI beslutningsforslag.
  Projektet foreslås finansieret ved 50 % kontantlån med afdrag og en løbetid på 30 år, samt ved 50 % obligationslån med 10 års afdragsfrihed, løbetid 30 år. Ydelsen på lånene fordeles blandt de modtagende andelshavere således at foreningens driftsøkonomi ikke påvirkes.
- Selvom lånene til opsætning af altaner er afviklet, fortsætter dem der finansiere altan opførelsen/købet igennem foreningen med at betale udgiften, da beløbet betragtes som en opsparing til kommende vedligeholdelse og fornyelse af altaner. Lånene kan ikke senere indfries og ydelsen fortsætter på evt. ny andelshaver.
- At hjemtage den for projektet nødvendige finansiering, herunder at foretage eventuel kurssikring mv., samt hjemtage eventuel mellemfinansiering, såfremt dette er nødvendigt for projektets gennemførelse. Bemyndigelsen omfatter desuden et mandat til, at bestyrelsen kan delindfri lånene, såfremt der skulle vise sig at være et overskud i projektet, idet der indtil videre også er afsat omkostninger til uforudsete udgifter mv.
- Indgå de for projektet nødvendige aftaler med teknisk rådgiver og administrator vedrørende administrativ og økonomisk rådgivning i forbindelse med projektet, samt til at indgå entreprisekontrakt med entreprenør.
- Træffe alle de for projektet fornødne beslutninger, herunder igangsætning af evt. uforudsete arbejder m.v. indenfor de i projekterne afsatte budgetter.
- Såfremt lånemarkedet skulle ændre sig, og der ikke kan optages de til projektet vedtagne lån, eller hvis det ikke længere er fordelagtigt, så er bestyrelsen bemyndiget til at optage et tilsvarende lån med samme profil, der vurderes at være fordelagtigt for foreningens medlemmer.

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

- Opkræve tillæg til boligafgiften når der optages lån til projektet og ikke først når det er færdigt, idet der skal betales til de nye lån der optages til projektet. Tillægget kan senere tilpasses i det omfang projektet bliver enten dyrere eller billigere, eller såfremt lånene ændres.
- Ved finansiering igennem foreningen indgår altanerne som en integreret del af den fælles ejendom, og afskrives derfor ikke og indgår dermed IKKE i den enkelte lejligheds handelspris som en forbedring. Værdistigningen på ejendommen forventes modsvaret af de nye lån, der optages til projektet.
- Eventuelle tilvalgsydelser der afregnes direkte med entreprenør, skal dog anses som individuelle forbedringer som tillægges lejlighedens maksimalpris og kan i visse tilfælde afskrives jf. foreningens regler og senere praksis.
- I det omfang andelshaver har indrettet sig således at der skal fjernes indbyggede nyere køkken, eller andre indbyggede elementer, vil andelshaver blive kompenseret for den mistede forholdsmæssige andel af den afholdte forbedringsværdi. Værdien vil blive vurderet af en vurderingsmand.

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

Cobblestone

Forslag 3: Vinduesudskiftning:

Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af ejendommens vinduer mod gård og gadesiden.

Økonomi:

Vinduesudskiftningen er budgetteret til 33.640.000 kr. Projektet foreslås finansieret ved 50 % F5 rentetilpasningslån med afdrag, samt ved 50 % obligationslån med 10 års afdragsfrihed, løbetid 30 år.

Beslutning om udskiftning af ejendommens vinduer, vil betyde en stigning i boligafgiften på ca. 17 %. I nedenstående skema ses niveauet for, hvad medlemmerne betaler i boligafgift i dag (afrundet), og hvor meget den månedlige boligafgift forventes at stige med.

Nuværende boligafgift	Stigning 17 % (vinduer)
1.500 kr. om måneden	255
2.000 kr. om måneden	340
2.500 kr. om måneden	425
3.000 kr. om måneden	510
3.500 kr. om måneden	595
4.000 kr. om måneden	680

Hvad er omfattet:

De ovennævnte overslagspriser er baseret på at alle nedennævnte omkostninger til etablering af vinduer er indeholdt:

- Demontering og bortkørsel af eksisterende partier
- Levering og montering af nye vinduer.
- Stopning og fugning.
- Dæklister.
- Malerreparation af lysninger.
- Nye skiffersålbænke.
- Friskluftsventiler i partier.
- Montering af stormkroge.
- Byggeplads/anlægsomkostninger.
- Uforudsete udgifter.
- Forsikringer.
- Finansieringsomkostninger.
- Byggesagsadministration.
- Teknisk rådgivning.

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

Cobblestone

Forslag til afstemning:

På baggrund af ovenstående skal der på generalforsamlingen stemmes om følgende. At bestyrelsen bemyndiges til at:

- Udskiftning af ejendommens vinduer mod gård og gadesiden. Jf. AI beslutningsforslag.
- Projektet foreslås finansieret ved 50 % F5 rentetilpasningslån med afdrag, samt ved 50 % obligationslån med 10 års afdragsfrihed, løbetid 30 år.
- Hjemtage den for projektet nødvendige finansiering, herunder at foretage eventuel kurssikring mv., samt hjemtage eventuel mellemfinansiering ved byggekredit, såfremt dette er nødvendigt for projektets gennemførelse. Bemyndigelsen omfatter desuden et mandat til, at bestyrelsen kan delindfri lånet til vinduerne, såfremt der skulle vise sig at være et overskud i projektet, idet der indtil videre også er afsat omkostninger til uforudsete udgifter og denne ramme nødvendigvis ikke udnyttes fuldt ud ift. det lån der optages til projektet.
- Indgå de for projektet nødvendige aftaler med teknisk rådgiver og administrator vedrørende administrativ og økonomisk rådgivning i forbindelse med projektet, samt til at indgå entreprisekontrakt med valgt entreprenør.
- Træffe alle de for projektet fornødne beslutninger, herunder igangsætning af evt. uforudsete arbejder m.v. indenfor de i projekterne afsatte budgetter.
- Såfremt lånemarkedet skulle ændre sig og der bl.a. ikke kan optages det til projektet vedtagne lån eller hvis det ikke længere er fordelagtigt, så er bestyrelsen bemyndiget til at optage et tilsvarende lån med samme profil, der vurderes at være fordelagtigt for foreningens medlemmer.
- Opkræve tillæg til boligafgiften når der optages lån til projektet, og ikke først når det er færdigt, idet der skal betales til det nye lån der optages. Tillægget kan senere tilpasses i det omfang projektet bliver enten dyrere eller billigere, eller såfremt lånet ændres.

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

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."

Marie Victoria Enggaard
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-054154767685
IP: 2.108.xxx.xxx
2019-07-10 14:51:19Z
NEM ID

Marie Kirstine Vestergaard Nielsen
Bestyrelsesformand
Serienummer: PID:9208-2002-2-128273678205
IP: 217.71.xxx.xxx
2019-07-10 15:54:18Z
NEM ID

Allan Toft
Dirigent
Serienummer: CVR:27346065-RID:1264775164135
IP: 128.77.xxx.xxx
2019-07-11 06:27:03Z
NEM ID

Christina Lyng Christensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-909484261402
IP: 193.28.xxx.xxx
2019-07-11 07:58:57Z
NEM ID

Sacha Skougaard Olsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Gullfoss
Serienummer: PID:9208-2002-2-010023475633
IP: 80.62.xxx.xxx
2019-07-11 08:12:32Z
NEM ID

Bodil Henriques
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-489434854793
IP: 217.71.xxx.xxx
2019-07-11 10:56:28Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: YEYG0-ID7O5-E6JCH-O3PEJ-EUSM2-JWV7G

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 indlejret i denne PDF, i tilfælde af 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**