

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Danske Bank
Reg.nr. 4180
Kontonr. 4180518398
CVR Nr. 69 63 23 19

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2022, torsdag den 3. marts kl. 18.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Birkehøve. Generalforsamlingen afholdtes i Kulturstationen Vanløse, Frode Jakobsens Plads 4, 1.

Til stede var: 61 andelshavere, heraf 31 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Advokat Shalaleh Momeni fra Momeni advokatfirma samt advokat Nicolai Giødesen fra administrationen.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Godkendelse af nye vedtægter
3. Godkendelse af byggeprojekt – nye hoveddøre til alle beboere

Foreningens formand Mogens Jensen bød velkommen.

Ad. 1: Valg af dirigent.

Til dirigent og referent valgtes enstemmigt Nicolai Giødesen som efter forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

En indsigelse fra en af de tilstedeværende med hensyn til, at medlemmer som havde givet fuldmagt ikke kunne betragtes som tilstedeværende jvf. nuværende vedtægters paragraf 27, blev afvist af både Nicolai Giødesen og Shalaleh Momeni, og det blev således anerkendt at i alt 61 andelshavere betragtedes som værende tilstede på generalforsamlingen.

Ad. 2: Godkendelse af nye vedtægter.

Shalaleh Momeni kommenterede og gennemgik det udsendte udkast til nye vedtægter.

Generelt bemærkede hun at udgangspunktet var ABF' standardvedtægter suppleret med særlige relevante bestemmelser fra de gamle vedtægter.

To af de tilstedeværende havde en række spørgsmål og ændringsforslag, som blev kommenteret, og Nicolai Giødesen henviste dem generelt til at fremsætte egentlige ændringsforslag til de respektive paragraffer, inden det endelige udkast til vedtægter blev sat til afstemning.

Endvidere bekræftede han, at vedtægterne skulle vedtages med kvalificeret flertal i henhold til de gamle vedtægter paragraf 27, dvs. med 2/3 flertal.

Shalaleh Momeni fremhævede, at der var bopælspligt for andelshaverne, også hvis man arvede lejligheden, men med mulighed for forældre køb. Samtidig præciserede hun, at der ikke var mulighed for korttids udlejning via fx Airbnb.

Endvidere bekræftede Shalaleh Momeni at andelshavere, som påførte skader hos andre andelshavere eller på de fælles bygningsdele, var ansvarlige herfor, men at det i øvrigt var foreningen der havde ansvaret for de fælles bygningsdele.

På forespørgsel bekræftede Mogens Jensen at foreningen havde en vedligeholdelsesplan og at bestyrelsen gerne vedlagde den igen sammen med referatet.

Med hensyn til foreningens husorden, dvs. den udarbejdede beboermappe, overvejede bestyrelsen at ajourføre den uafhængigt af vedtægterne, og eventuelle ændringer i foreningens husorden kunne således ændres ved almindeligt flertal.

Shalaleh Momeni bekræftede at hvert andelsbevis gav én stemme, hvilket også gjaldt ved sammenlægninger, hvis det på et tidspunkt blev godkendt, og med hensyn til den interne venteliste præciserede hun, at det ikke var boligancienniteten i ejendommen, men placeringen på ventelisten, som var afgørende, og for en sikkerhedsskyld blev det besluttet at tilføje i paragraf 14 B vedrørende den interne venteliste, at det var placeringen på tidspunktet for lejlighedens udbud som var afgørende.

Af samme grund burde andelshavere, som ønskede at bytte lejlighed, skrive sig på intern venteliste snarest muligt. I øvrigt var der 2 ugers svarfrist for ansøgerne på denne venteliste.

På forespørgsel bekræftede både Shalaleh Momeni og Nicolai Giødesen, at det ikke var hensigtsmæssigt at lade vedtægterne regulere regler om nødret.

Mogens Jensen præciserede, at Facebook ikke var en del af bestyrelsens digitale kommunikation med beboerne.

Med hensyn til reglerne om kvalificerede flertalsbeslutninger i den nuværende paragraf 27 præciserede Shalaleh Momeni, at skift af administrator ikke mere krævede kvalificeret flertal og at der fremover kun krævedes kvalificeret flertal for forbedringsarbejder, som medførte forhøjelse af boligafgiften med mere end 15% mod tidligere 20%. Derimod var reglerne for foreningens opløsning skærpet.

Med hensyn til bestyrelsen skulle bestyrelsen fremover selv konstituere sig med formand, som således ikke længere skulle vælges særskilt på generalforsamlingen.

Det aftaltes at tilføje i paragraf 28 stk. 4, at maks 1/3 af bestyrelsesmedlemmerne kunne være ikke-andelshavere.

Endvidere drøftedes spørgsmålet om at offentliggøre bestyrelsesmødereferater, hvilket bestyrelsen generelt afviste, bla pga. indholdet af personfølsomme oplysninger, hvorimod bestyrelsen gerne ville forøge udsendelsen af almindelige informationsbreve til andelshaverne. Det pågældende ændringsforslag blev forkastet af generalforsamling, da kun 2 stemte for, 1 stemte hverken for eller imod og resten imod.

I paragraf 32 stk. 2 ændres henvisningen til paragraf 15 i stedet for paragraf 14 og i stykke 3 indføjes ordet "kan" før ordet "medtages".

Endvidere oplystes at ansøgere på interne og eksterne venteliste altid kan få oplyst, hvad nummer de står på listen.

Endelig drøftedes spørgsmålet om, hvorvidt de enkelte andelshavere skulle have en indsigelsesfrist på 14 dage overfor formuleringen af de udsendte generalforsamlingsreferater, men generalforsamlingen tilkendegav, at det ville være upraktisk og forkastede det pågældende ændringsforslag, idet kun 1 stemte for, 4 hverken for eller imod og resten imod.

Det endelige udkast til vedtægter med de aftalte ændringer i paragraf 14 stk. 2 B og paragraf 28 stk. 4 og paragraf 32 stk. 2 og stk. 3 og med et par trykfejl, som ligeledes rettes, blev vedtægterne herefter enstemmigt godkendt.

Da der ikke var 2/3 tilstede på generalforsamlingen, kan de først endeligt vedtages med kvalificeret flertal på en ny generalforsamling, dvs. den kommende ordinære generalforsamling, med 2/3 flertal af de tilstedeværende, uanset hvor mange der er tilstede.

Ad. 3: Godkendelse af byggeprojekt – nye hoveddøre til alle beboere.

Jens Ulrik Birkholm henviste til orienteringen i generalforsamlingsindkaldelsen og den opstillede sikkerhedsdør, som medlemmerne havde haft lejlighed til at besigtige inden generalforsamlingen.

Bestyrelsen havde indhentet 3 tilbud og herefter valgt Dansk Dørsikring. Dørene ville både beskytte mod indbrud og brand og samtidig have varme og lydisolerende egenskaber.

Monteringen ville foregå således at den nye dør ville blive sat i samme dag, som den gamle dør blev taget ud. Der var nogle steder hvor dørene kun kunne åbne 80%.

Endvidere havde bestyrelsen drøftet hvilket låsesystem foreningen skulle have. I prisen var medregnet et avanceret låsesystem med en chip, men det ville formodentlig være mere solidt, men bestyrelsen foretrak et klassisk system med Ruko låse og ville samtidig spare kr. 200.000-250.000.

Medlemmerne skulle selv montere en eventuel ændring i deres ringeklokke og kunne i øvrigt fravælge ringeklokke i lejligheden.

Endelig oplyste Jens Ulrik Birkholm, at udgifterne i henhold til tilbuddet, i alt ca. kr. 2.100.000, kunne dækkes af foreningens likviditet. Nicolai Giødesen bekræftede at foreningen pt havde en fri likviditet i banken på lidt over kr. 2.600.000. Nogle af de tilstedeværende mindede dog samtidig om at der skulle være penge til fx faldstammeudskiftning, og Nicolai Giødesen oplyste supplerende at foreningens

hidtidige budget udviste et overskud på kr. 695.000, som kunne betale terminsydelserne på et eventuelt senere og meget større renoveringslån.

Nicolai Giødesen præciserede som dirigent, at en godkendelse af forslaget indebar en bemyndigelse for bestyrelsen til at gennemføre projektet indenfor en margin på 10% inklusiv uforudsete udgifter, rådgivning, byggesagsadministration og eventuelle følgearbejder, og at bestyrelsen ellers skulle indkalde til ny generalforsamling.

Spørgsmålet om valg af låsetype drøftedes kort. Et flertal af bestyrelsen anbefalede løsningen med Ruko låse, og generalforsamlingen tilkendegav med stort flertal, at det skulle være Ruko låsesystemet.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at den forventede, at det blev firmaet Vopa som skulle give byggeteknisk bistand og at der derfor skulle regnes med en margin på 20% i stedet for 10%.

Endvidere blev det præciseret at et eventuelt lånebehov inklusiv faldstammer og efter fradrag af foreningens egen likviditet skulle afklares til efteråret.

Herefter blev projektet indenfor en margin på 20% og med ovenstående bemærkninger godkendt med alle stemmer for, undtagen 2 imod og 1 hverken eller imod.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20:30.

Som dirigent:

Som formand:

Nicolai Giødesen

Mogens Jensen

NG/LMM 15.03.22

PENNEO

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

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mogens Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Birkehøve

Serienummer: PID:9208-2002-2-352144660674

IP: 91.214.xxx.xxx

2022-03-17 12:12:16 UTC

NEM ID 

Christian Nicolai Giødesen

Dirigent

Serienummer: CVR:69632319-RID:73175685

IP: 95.166.xxx.xxx

2022-03-17 12:31:19 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 776WA-TH2HI-X6PEW-5C7M8-0H4Q1-3D40J

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>